

Proceso Declarativo (2021-358) de ART CONDOMINIOS S.A.S. contra CONFECCIONES SAN FRANCISCO S.A. Y SAENZ HIJOS S EN C.

Esthefania Cano <esthefania.cano@bicion.co>

Vie 3/12/2021 4:26 PM

Para: Juzgado 05 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C. <ccto05bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: camicer10@yahoo.com.co <camicer10@yahoo.com.co>; carlos_garzonm@hotmail.com <carlos_garzonm@hotmail.com>

Bogotá D.C., 3 de diciembre de 2021

Doctora

NANCY LILIANA FUENTES VELANDIA

Juez Quinto (05) Civil del Circuito de Bogotá

Ciudad

Referencia:

Radicado:	2021 – 00358 (11001310300520210035800)
Proceso:	Declarativo
Demandante:	ART CONDOMINIOS S.A.S.
Demandado:	Confecciones San Francisco S.A. y Sáenz Hijos S en C

Por medio del presente correo y encontrándonos dentro del término señalado por la Ley, me permito radicar Contestación de la demanda, escrito de Excepciones Previas y Demanda de reconvenición; así mismo informo que los archivos relacionados como pruebas y anexos se remiten vía OneDrive a través de los siguientes link:

PRUEBAS CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA:

https://bicion-my.sharepoint.com/:f:/g/personal/esthefania_cano_bicion_co/EmJE7hu1UURBo-YhzZhy-1MBxVtpE1V1cGntAZ7qaGRJXA?e=gir8rw

PRUEBAS DEMANDA DE RECONVENCIÓN:

https://bicion-my.sharepoint.com/:f:/g/personal/esthefania_cano_bicion_co/Ej4ToAyZcUpBlnJoJiY0pUIBLJAF5QI4POBJIY2eD7c0AQ?e=mKG9Yr

Por último, se manifiesta que según lo dispuesto en el inciso 1° del artículo 3° del Decreto 806 de 2020, remito copia del presente escrito junto con los anexos a los correos electrónicos de los apoderados de las partes que actúan en el presente proceso.

Cordialmente,

Esthefania Cano Urueña
Bicion Business Transformation S.A.S.
Carrera 11ª No. 93ª- 22 Oficina 203-204
Teléfono: 7443429 /3203857784
E-Mail: esthefania.cano@bicion.co
Bogotá D.C., Colombia

Bogotá D.C., 3 de diciembre de 2021

Señora Jueza

NANCY LILIANA FUENTES VELANDIA

JUEZ QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

ccto005bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

PROCESO VERBAL No.11001310300520210035800

DEMANDANTE: Art Condominios S.A.S.

DEMANDADOS: Saenz e Hijos S. en C. y Confecciones San Francisco S.A. En Liquidación

JOSÉ JOAQUÍN BERNAL ARDILA, ciudadano colombiano mayor edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 19.464.445 expedida en Bogotá D.C., abogado en ejercicio portador de la Tarjeta Profesional No. 59.082 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando dentro del expediente de la referencia como apoderado especial de las sociedades **Saenz e Hijos S. en C. y Confecciones San Francisco S.A. En Liquidación**, calidad que acredité ante el Despacho en la diligencia de notificación personal realizada el 4 de noviembre de 2021, encontrándome dentro de la oportunidad legal prevista para el efecto, me permito por medio del presente escrito DAR CONTESTACIÓN A LA DEMANDA interpuesta por ART CONDOMINIOS S.A.S, en los términos que indico a continuación, previa la siguiente introducción:

INTRODUCCIÓN

Con el respeto que me merece el apoderado de la parte demandante, luego de leer la demanda y revisar las pruebas aportadas, es evidente que se trata de una demanda temeraria, sin sustento legal y con unas pretensiones

Carrera 11ª No. 93ª-22-Oficina 203 PBX (57) -1 -7443429

Bogotá D.C. – Colombia

www.bicion.co

absurdas y contradictorias. La demandante pretende desconocer un negocio jurídico y su obligación de vender unos parqueaderos aduciendo no haber podido construirlos, situación que en todo caso no lo eximiría del cumplimiento, cuando, como quedará demostrado en este proceso, el edificio sí fue construido y ha sido puesto a la venta por la demandante, incluyendo para ello los parqueaderos y aparta suites prometidos a mi poderdante; situación que como se explicará más adelante en este escrito, nos lleva a solicitar respetuosamente al Despacho que decrete una medida cautelar.

Quedarán demostradas en este proceso las maniobras dilatorias y mentirosas en las que ha venido incurriendo la demandante, que por supuesto, fueron omitidos en la demanda y que revelan y dejan al descubierto la actuación de mala fe de la demandante.

En efecto, me inclino por pensar que la sociedad poderdante de mi colega quien actúa como demandante en este proceso, le ocultó información al abogado, pues no se justifica que se haya guardado omisión de tantos actos y acutaciones jurídicas que giran en torno de este caso; y que obviamente, dentro del principio de colaboración con la justicia debieron ser enunciados y mencionados en la demanda, en aras de que la Señora Jueza, tuviera todos los elementos de juicio para una debida toma de decisión.

Será la Señora Jueza la que proceda a calificar y definir la conducta sesgada asumida por la parte demandante.

I. PROCEDENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA CONTESTACIÓN

Mediante Auto del 20 de septiembre de 2021, el Juzgado admitió la demanda formulada por Art Condominios S.A.S. en adelante (“Art Condominios” o la “Demandante”), en contra de las sociedades **Saenz e Hijos S. en C. y Confecciones San Francisco S.A. En Liquidación**, en adelante conjuntamente denominadas las (“Demandadas”) y concedió un plazo de veinte (20) días hábiles para su contestación.

Como quiera que la notificación de la demanda se surtió de manera personal ante el Despacho el día 4 de noviembre de 2021, según dan cuenta las actas de diligencia de notificación personal que obran dentro del expediente y la fecha de presentación de este escrito, la demanda ha sido contestada dentro del término legal establecido para esos efectos.

Se precisa que, aunque la Demandante remitió a las Demandadas correo electrónico de notificación personal, toda vez que este fue posterior a la fecha de notificación personal, se debe considerar la fecha de la notificación personal la efectuada ante el Despacho.

II. PRONUNCIAMIENTO FRENTE A LAS PRETENSIONES

Me opongo rotunda y categóricamente a la prosperidad de las pretensiones porque como será demostrado, las pretensiones carecen absolutamente de sustento legal y fáctico, son abiertamente improcedentes y fueron plateadas en indebida forma, denominando algunas como principales y otras como secundarias, las cuales de acuerdo con el escrito de subsanación deben considerarse como consecuenciales, siendo abiertamente excluyentes, lo

cual como se demostrará, da lugar a una indebida acumulación de pretensiones.

Pero principalmente el Despacho deberá considerar que la Demandante pretende la declaratoria de nulidad y la resolución y en su defecto la declaración de prescripción de un contrato, con fundamento en la supuesta imposibilidad de haber realizado la construcción de los parqueaderos, circunstancia que a todas luces no corresponde a ninguna de las causales previstas en la legislación de nulidad y que por el contrario, se convierte en una confesión tácita del incumplimiento del contrato.

Pero más contundente aún, es que de la forma sesgada como fue presentada y formulada esta demanda, y en razón a la falta de planteamiento total de los hechos que rodean este negocio jurídico, lo cierto es que todas estas pretensiones, deben ser negadas, por falta de existencia, vigencia y eficacia de los actos solicitados o como nulos o como objeto de resolución, o sobre los cuales se pretende la prescripción, en la medida en que todas las estipulaciones de que tratan los parágrafos segundo de la cláusula tercera de las citadas promesas de compraventa y a lo que se refieren las pretensiones principales 1, 2, 3; así como lo que tiene que ver con el Convenio de Construcción y Entrega de Parqueaderos, no tienen vigencia ni eficacia alguna, en la medida en que fueron las mismas partes las que las dejaron sin efecto, pues en documento suscrito el 3 de junio de 2011 denominado PROMESA DE COMPRAVENTA A CELEBRAR ENTRE ART CONDOMINIOS S.A.S Y SAENZ E HIJOS S. EN C., en el Parágrafo de la cláusula Décima Primera, acordaron que:

“PARAGRAFO. Las Partes, tanto PROMITENTE VENDEDOR como EL PROMITENTE COMPRADOR manifiestan que con ello dan cumplimiento al Convenio de Construcción y Entrega de Parqueaderos firmado por las partes y la presente promesa de compraventa sustituye cualquier otro acuerdo verbal o escrito previo entre las partes.”

Desde luego entre esos documentos sustituidos se encuentra tanto las promesas de compraventa de que tratan las pretensiones de la demanda que fueron suscritas el 19 de Octubre de 2010 y a los que hace referencia las pretensiones principales 1, 2 y 3; así como también el Convenio de Construcción y Entrega de Parqueaderos de que trata la pretensiones secundarias primera y tercera; amén que frente a esta última, las partes fueron las que expresamente indicaron que con la firma de esa Promesa de Compraventa daban cumplimiento a dicho Convenio.

De otra parte, no existe sindéresis jurídica alguna con respecto al Capítulo de pretensiones de la demanda, pues unas las califica como PRINCIPALES, las otras como SECUNDARIAS, y unas más SUBSIDIARIAS, y a pesar de que, la Señora Jueza ordenó aclarar este indebido cúmulo de pretensiones, el enredo continúa, y por ello, todas las pretensiones deberán despacharse negativamente por indebida acumulación de pretensiones y por indebida formulación de las mismas.

A continuación, y de conformidad con lo establecido con el numeral 2° del artículo 98 del Código General del Proceso, realizaremos un

pronunciamiento sobre las pretensiones de la demanda, en el mismo orden propuesto:

A las denominadas Pretensiones Principales:

En primer lugar, debe haber claridad que de acuerdo con el escrito de corrección de la demanda, el demandante expresamente indica que se trata de nulidades relativas *“ya que al anularse la parte señalada se pretende devolver a las partes a sus posiciones originales. La nulidad pedida esta (sic) bien definida en cada una de las pretensiones principales 1., 2., y 3., por cuanto corresponde solo al párrafo segundo de la clausula (sic) tercera de cada una de las promesas de compraventa de opción de compra de inmueble urbano”*.

También se hace necesario manifestar que fue el mismo demandante que a la solicitud de aclaración de las pretensiones, entre las principales y las secundarias, expresamente indicó que: *“Las pretensiones secundarias son consecuenciales,(...)”*

A la pretensión 1: Me opongo a su prosperidad en la medida en que tal como quedará demostrado en este proceso, no se dan los presupuestos argüidos por la demandante que conlleven a la nulidad del párrafo cuya nulidad se solicita. Adicional a lo anterior, en la medida en que esta Promesa de Compraventa suscrita el 19 de Octubre de 2010, por voluntad de las partes y en lo que tiene que ver exclusivamente con la compra y venta de los parqueaderos, perdió todo efecto, eficacia y vigencia de acuerdo a lo expresamente pactado en el párrafo de la cláusula décima primera del documento denominado PROMESA DE COMPRAVENTA A CELEBRAR

ENTRE ART CONDOMINIOS S.A.S Y SAENZ E HIJOS S. EN C. suscrito el 3 de Junio de 2011, por sustracción de materia no puede solicitarse su nulidad. Adicionalmente no identificó en debida forma de cuál inmueble se trataba.

A la pretensión 2: Me opongo a su prosperidad en la medida en que tal como quedará demostrado en este proceso, no se dan los presupuestos argüidos por la demandante que conlleven a la nulidad del párrafo cuya nulidad se solicita. Adicional a lo anterior, en la medida en que esta Promesa de Compraventa suscrita el 19 de Octubre de 2010, por voluntad de las partes y en lo que tiene que ver exclusivamente con la compra y venta de los parqueaderos, perdió todo efecto, eficacia y vigencia de acuerdo a lo expresamente pactado en el párrafo de la cláusula décima primera del documento denominado PROMESA DE COMPRAVENTA A CELEBRAR ENTRE ART CONDOMINIOS S.A.S Y SAENZ E HIJOS S. EN C. suscrito el 3 de Junio de 2011, por sustracción de materia no puede solicitarse su nulidad. Adicionalmente no identificó en debida forma de cuál inmueble se trataba.

A la pretensión 3: Me opongo a su prosperidad en la medida en que tal como quedará demostrado en este proceso, no se dan los presupuestos argüidos por la demandante que conlleven a la nulidad del párrafo cuya nulidad se solicita. Adicional a lo anterior, en la medida en que esta Promesa de Compraventa suscrita el 19 de Octubre de 2010, por voluntad de las partes y en lo que tiene que ver exclusivamente con la compra y venta de los parqueaderos, perdió todo efecto, eficacia y vigencia de acuerdo a lo expresamente pactado en el párrafo de la cláusula décima primera del

documento denominado PROMESA DE COMPRAVENTA A CELEBRAR ENTRE ART CONDOMINIOS S.A.S Y SAENZ E HIJOS S. EN C. suscrito el 3 de Junio de 2011, por sustracción de materia no puede solicitarse su nulidad. Adicionalmente no identificó en debida forma de cuál inmueble se trataba.

A las denominadas Pretensiones “Secundarias”.

Lo primero que hay que resaltar es que no se entiende a qué se refiere las pretensiones secundarias; realmente no tiene ninguna lógica ni sindéresis jurídica. Ahora bien, como fue la misma demandante que definió e identificó a las secundarias como “consecuenciales” de las principales en su documento de corrección de la demanda; de entrada debe afirmarse que al ser consecuenciales y al no prosperar las primeras las segundas “consecuenciales” están llamadas a fracasar, porque, valga la redundancia, son consecuencia de las primeras.

A la pretensión 1: Me opongo a su prosperidad por las razones que me permito indicar: i) Por cuanto en el documento firmado por las partes con posterioridad a la suscripción del Convenio Construcción y Entrega de Parqueaderos, suscrito por las partes el 19 de Octubre de 2010; documento denominado PROMESA DE COMPRAVENTA A CELEBRAR ENTRE ART CONDOMINIOS S.A.S. Y SAENZ E HIJOS S. EN .C., firmado el 3 de junio de 2011, expresamente se indicó en el parágrafo de la cláusula décima primera, que este documento sustituía todos los documentos firmados con anterioridad; pero más importante aún, expresamente las partes afirmaron que con la firma de dicha Promesa, se daba cumplimiento al Convenio de Construcción. Entonces si se dio cumplimiento al mismo, de conformidad

con lo acordado expresamente por las partes, mal podría solicitar la resolución del Convenio por “IMPOSIBILIDAD DE CUMPLIMIENTO”. ii) Por una indebida formulación de la pretensión, pues la parte demandante cometió el insalvable error de no demandar a uno de los que suscriben este Convenio. En efecto el Convenio que es objeto de solicitud de Resolución fue suscrito por la demandante por un lado y por la otra las sociedades SAENZ E HIJOS S. EN C., CONFECCIONES SAN FRANCISCO S.A. y por MARTA LUCIA CONSUELO DE LOURDES SAENZ PINTO. Pues bien, si la demandante pretende la nulidad del Convenio, necesariamente debería haber demandado a los tres firmantes del contrato, pues la sentencia que se dicte es inter partes y no puede afectar a quien no fue demandado. iii) Porque no se dan los presupuestos legales que conduzcan a la resolución del Convenio y en la medida en que la torpeza, negligencia y responsabilidad del demandante, no puede ser argumento para solicitar la resolución del contrato.

A la pretensión 2: Me opongo a su prosperidad en la medida en que la causal en que se fundamenta la solicitud de Resolución del contrato de Promesa de Compraventa de las Aparta Suite 512 y513, no es justificación para resolver dicho contrato, tal como quedará demostrado en este proceso. El demandante no puede fundamentar la solicitud de resolución del contrato, basado en su propia torpeza, negligencia y en su propio incumplimiento de las obligaciones contractuales.

A la pretensión 3: Me opongo a su prosperidad por ser consecuenciales de las dos anteriores e igualmente porque el efecto de la resolución no puede ser el indicado por la parte demandante en razón a la conducta de mala fe realizada por esta última y teniendo en consideración que éste no puede

argüir su propio incumplimiento como causal de la resolución del contrato. Y menos aún los efectos pueden ser los que persigue el demandante.

A las denominadas Pretensiones “Subsidiarias”

Continuando con la indebida solicitud y acumulación de pretensiones, no se entiende y no fue aclarado por la demandante a pesar del requerimiento de la Señora Juez, si las subsidiarias, recaen sobre las principales o sobre las secundarias.

A la pretensión 1: Me opongo a su prosperidad por las razones que paso a exponer: i) Porque tal como quedará demostrado en este proceso, no se dan las condiciones para la prescripción; ii) Por una indebida identificación sobre qué documento e inmueble opera la supuesta prescripción.

A la pretensión 2: Me opongo a su prosperidad por las razones que paso a exponer: i) Porque tal como quedará demostrado en este proceso, no se dan las condiciones para la prescripción; ii) Por una indebida identificación sobre qué documento e inmueble opera la supuesta prescripción.

A la pretensión 3: Me opongo a su prosperidad por las razones que paso a exponer: i) Porque tal como quedará demostrado en este proceso, no se dan las condiciones para la prescripción; ii) Por una indebida identificación sobre qué documento e inmueble opera la supuesta prescripción.

A la pretensión 4: Me opongo a su prosperidad por las razones que paso a exponer: 1) Porque el Convenio de Construcción y Entrega de Parqueaderos, no tiene vigencia o efectos entre las partes, pues así expresamente lo

acordaron en el documento PROMESA DE COMPRAVENTA A CELEBRAR ENTRE ART CONDOMINIOS S.A.S. Y SAENZ E HIJOS S. EN .C., firmado el 3 de junio de 2011, expresamente se indicó en el párrafo de la cláusula décima primera; ii) Porque en el documento mencionado en el numeral anterior las partes acordaron que con la firma del mismo se daba cumplimiento al Convenio de Construcción y Entrega de Parqueaderos; iii) Por no haberse citado a todos los afectados en este documento, pues el mismo al haber sido suscrito por la señora MARTA LUCIA CONSUELO DE LOURDES, la demanda se debería haber instaurada también contra esta última; iv) Porque no se configuran los elementos de la prescripción.

A la pretensión “4” (sic): Me opongo a su prosperidad porque no se dan los elementos indispensables para que proceda la prescripción.

III. SOBRE LOS HECHOS DE LA DEMANDA

A continuación, me permito contestar los hechos de la demanda en el orden propuesto, en los siguientes términos:

Al hecho 1: Es Cierto. De acuerdo con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá aportado con la demanda.

Al hecho 2: No me consta, me atengo a lo que se pruebe; pero en todo caso esta afirmación deberá tenerse como confesión en el sentido que la única actividad que realizan es el desarrollo de este proyecto, y si efectivamente lo venden como están tratando de hacerlo de acuerdo con las pruebas que

adjunto, eso quiere decir que vendido el Proyecto mi poderdante quedan absolutamente desamparados. De ahí la necesidad de la medida cautelar que se solicita con la demanda de reconvención.

Al hecho 3: No me consta me atengo a lo que pruebe en el proceso.

A los hechos 4, 4.1, 4.1.0, 4.1.1, 4.1.2, 4.1.3, 4.2, 4.2.0, 4.2.1, 4.2.1, 4.2.3, 4.3, 4.3.0, 4.3.1, 4.3.2, 4.3.3, 4.4, 4.4.0, 4.4.1, 4.4.2, 4.4.2 y 4.4.3: Son parcialmente ciertos. Es cierto que el 19 de octubre de 2010, entre la Demandante como promitente compradora y las sociedades demandas y la señora Martha Lucía Consuelo de Lourdes Saénz Pinto, como promitentes vendedoras, se suscribieron cuatro promesas de compraventa sobre los lotes ubicados en la calle 95 No. 12-08, 12-14, 12-18 y 12-23 e identificados con las matrículas inmobiliarias Nos. 50C-160969, 50C- 1356576, 50C-1239703 y 50C-1416225 y que posteriormente se dio cumplimiento a las mismas con la suscripción de las Escrituras Públicas Nos. 1511 del 16 de junio de 2011; 1541 del 21 de junio de 2011; 1413 del 16 de junio de 2011 y 1512 del 16 de junio de 2011.

Ahora, es importante que el Despacho conozca algunos hechos que precedieron la suscripción de las promesas y algunas precisiones en relación con el clausulado contenido en éstas.

Lo primero es mencionar que mis poderdantes, en su calidad de locatarios de los inmuebles antes identificados, explotaban comercialmente los lotes y dentro de las actividades mercantiles que allí se desarrollaban se encontraba la de parqueaderos públicos. En efecto, las Demandadas tenían arrendado los inmuebles ubicados en la calle 95 Nos. 12-18 y 12-23 a la

compañía Parqueaderos Internacionales Parking International Ltda desde el año 2005.

Y fue justamente la explotación comercial previa, la que llevó a las Demandadas y a la Demandante, a incluir dentro de los contratos de promesa de compraventa de los lotes antes mencionados y suscritos el 19 de octubre de 2010, incluir la venta de 300 metros cuadrados de parqueaderos del proyecto que desarrollaría la Demandante. La razón, como es evidente, era de una parte el deseo de las Demandadas de continuar desarrollando la actividad de parqueaderos públicos y de otra, la aceptación de la Demandante de la inversión que harían éstas en el proyecto de construcción que desarrollaría esta última; intención que fue explícitamente incluida en las promesas de compraventa en el parágrafo segundo de la cláusula tercera y la cláusula quinta y la suscripción en la misma fecha del contrato que las partes denominaron “Convenio Construcción y Entrega de Parqueaderos” y que justifica que la forma de pago incluida en las mismas, expresamente contemplara la deducción del valor de los lotes, el valor de los parqueaderos.

En segundo lugar, es necesario indicar que mis representadas y la señora Martha Saénz Pinto dieron cumplimiento a las obligaciones adquiridas en los contratos de promesa de compraventa y así mismo esperaban que la Demandante honrara las obligaciones adquiridas en relación con la venta y entrega de los parqueaderos; situación que como quedará demostrada no ocurrió por causas absolutamente imputables a la demandante.

En tercer lugar, se debe precisar al Despacho que, las Demandadas además de pagar el precio convenido por los parqueaderos, realizaron la entrega de

los inmuebles el 1° de febrero de 2011, tal como consta en el documento que se allega con este escrito.

Finalmente, anticipamos al Despacho una serie de hechos a los cuales no se refiere la demandante, entre ellos la suscripción de otrosíes y contratos y que serán desarrollados más adelante. Entre otros y talvez el más importante aún, la suscripción de promesa de compraventa suscrita 3 de Junio de 2011, entre la demandante y la sociedad Saenz e Hijos S en C., una nueva promesa de compraventa, por medio de la cual mi poderdante en su condición de Promitente Comprador prometía adquirir de la demandante en su calidad de Promitente Vendedor los parqueaderos, de conformidad con la cláusula primera de ese documento que a la letra indica:

“CLAUSULA PRIMERA. Objeto. EL PROMITENTE VENDEDOR, se obliga a transferir a título de compraventa a favor al (sic) PROMITENTE COMPRADOR y éste se obliga a adquirir de aquél y a ese mismo título, el derecho de dominio que tiene y la plena posesión material un (sic) aérea (sic) destinada a parqueaderos en el primer piso y segundo, que se hallan comprendidos dentro del plano del loteo que forma parte de esta promesa, enel sótano 2, con un numero (sic) toal de parqueaderos de 74 en el sótano 2 y 23 en el primer piso, por un total de 97 parqueaderos y areas (sic) comunes de uso privado.”

En la cláusula segunda expresamente se describen los lotes en donde se desarrollará el Proyecto que precisamente hace referencia a los 4 lotes mencionados en este hecho.

Y es precisamente en ese documento que las partes en la cláusula décima primera en el párrafo expresamente pactaron:

“PARÁGRAFO. Las partes, tanto PROMITENTE VENDEDOR como EL PROMITENTE COMPRADOR manifiestan que con ello dan cumplimiento al Convenio de Construcción y Entrega de Parqueaderos firmado por las partes y la presente promesa de compraventa sustituye cualquier otro acuerdo verbal o escrito previo entre las partes.”

Precisamente ese Convenio de Construcción y Entrega de Parqueaderos es el que se menciona en estos hechos y específicamente en los hechos 4.1.1., 4.1.2., 4.2.1., 4.2.2., 4.3.1., 4.3.2., 4.4.1. y 4.4.2. E igualmente es el mismo Convenio que sorprendentemente por decir lo menos, a pesar que las partes textualmente afirman que con la firma de la Promesa de Compraventa a la cual estoy haciendo alusión *“dan cumplimiento al Convenio de Construcción y Entrega de Parqueaderos”*; pero más sorprende aún que su pretensión primera secundaria esté dirigida a declarar la resolución del Convenio de Construcción y Entrega de Parqueaderos por *“imposibilidad de cumplimiento”*.

Igualmente llama la atención que en ese mismo párrafo del documento de Promesa de Compraventa suscrito el 3 de Junio de 2011 citado líneas arriba, expresamente se indique que ese documento *“sustituye cualquier otro acuerdo verbal o escrito previo entre las partes.”* Entonces la promesa del 3 de Junio de 2011 sustituyó todas las promesas mencionadas en este hecho, y por ende es ilógico y falto de *sindéresis* jurídica pretender que ahora se declare la nulidad de parte de ellas.

Todo lo anterior, si el demandante hubiese obrado de buena fe, debería haber sido narrado en los hechos de la demanda, con miras de no hacer incurrir en error al fallador.

Al hecho 5: Es cierto y debe tomarse como una confesión por parte de la demandante, en donde expresamente se confiesa y acepta que el señor JORGE LEONARDO ÁNDRES SAÉNZ PINTO, quien a la postre es quien me otorga este poder para contestar la demanda y presentar la demanda de reconvencción, en todo este negocio jurídico que involucra varios actos jurídicos, ha actuado en representación de las sociedades SAENZ E HIJOS S. EN C., CONFECCIONES SAN FRANCISO S.A. y de su hermana la señora MARTA LUCIA CONSUELO LOURDES SAÉNZ PINTO.

Al hecho 6: No es cierto y denota la mala fe del demandante, que no suministra información correcta e integral. No ha habido definición judicial en relación con la venta de los parqueaderos como lo pretende exponer la Demandante. Como quedará demostrado dentro del proceso, iniciado exclusivamente por la Señora Martha SaéNZ Pinto, y contra el Banco CORPOBANCA DE COLOMBIA S.A. y la demandante en este proceso, sus pretensiones no estaban encaminadas a lo que indica el demandante, sino principalmente a declarar la nulidad de la escritura pública No. 01513 del 16 de Junio de 2011 de la Notaría 54 de Bogotá, por medio de la cual el Banco le transfirió la propiedad del lote a que se refiere el Hecho 4.4. de la demanda que es objeto de esta contestación. Solo estaban relacionadas con el incumplimiento de las demandadas por haber suscrito esa escritura sin la autorización respectiva de parte de la citada señora. Por lo tanto, no tiene nada que ver con lo que es materia de litigio en este proceso, y en todo caso, los efectos de ese proceso, no se extienden a mis poderdantes. Eso sí, es importante mencionar al Despacho que en el proceso reseñado por la demanda en este hecho, el Juzgado 32 Civil del Circuito en sentencia del 4 de Septiembre de 2019 condenó a ART CONDOMINIOS S.A.S.- hoy demandante en este proceso -, a pagar a la señora Saenz la suma de

\$425.000.000 junto con la corrección monetaria (que a la fecha de emitir el fallo iba en \$580.925.507,90), fallo de primera instancia que fue confirmado por el Tribunal Superior de Bogotá, en sentencia del 17 de Septiembre de 2020, sin que a la fecha haya cancelado esta suma de dinero, y de ahí adquiere mayor validez la solicitud de las medidas cautelares requeridas en el escrito de demanda de reconvención. Sea del paso manifestar que este impago de las sentencias antes mencionadas, dio origen a un proceso ejecutivo en contra de la hoy Demandante que cursa ante **xxxxxx**

A los hechos 7, 7.1.0, 7.1.1, 7.1.2, 7.1.3, 7.1.4, 7.1.5, 7.1.6, 7.1.7, 7.1.9, 7.1.10 y 7.1.11: Son parcialmente ciertos. En efecto, como se mencionó líneas atrás, entre la hoy Demandante y las Demandadas y la señora Martha Saénz, se suscribió el convenio que denominaron “Convenio construcción y entrega de Parqueadero”, en virtud del cual plasmaron de un lado la intención de venta de la zona destinada a parqueaderos en el segundo sótano y el 50% del área de parqueaderos del primer sótano en un área de 300 metros cuadrados, y de otra, el compromiso de las Demandadas de comprar dichos inmuebles, que como se ha mencionado tenía como propósito la explotación comercial a través del servicio de parqueo vehicular público.

Sobre este documento en particular se debe señalar que, claramente el proyecto de construcción que desarrollaría la Demandante se realizaría sobre los 4 lotes, esto es, el proyecto de construcción no contemplaba divisiones, utilizations parciales o englobes parciales de los inmuebles. También es importante resaltar que, desde aquel momento había absoluta claridad entre las partes en relación con la ubicación y el área objeto de la venta.

Ahora bien, pero lo que se le olvidó mencionar a la parte demandante, presumiendo su buena fe lo hizo simplemente por olvidadiza, es que ese Convenio al que hace referencia este hecho, dejó de existir para el mundo jurídico y por ende cesaron los efectos del mismo, al suscribirse la “Promesa de Compraventa a Celebrar Entre ART CONDOMINIOS S.A.S. y SAENZ E HIJOS S.EN.C, suscrita entre las partes el 3 de Junio de 2011 (que se adjunta con esta contestación), en la cual expresamente en el párrafo de la cláusula décima primera, expresamente se indicó por las partes *“Las partes, tanto PROMITENTE VENDEDOR como EL PROMITENTE COMPRADOR manifiestan que con ello dan cumplimiento al Convenio de Construcción y Entrega de Parqueaderos firmado por las partes y la presente promesa de compraventa sustituye cualquier otro acuerdo verbal o escrito previo entre las partes.”*. Entonces todo lo ahí acordado en ese Convenio a que se refiere el hecho séptimo fue reemplazado en su integridad por la citada Promesa de Compraventa que expresamente reguló el número de parqueaderos a adquirir (97), en su cláusula primera, en dónde estaban localizados, el valor de los mismos y cuándo deberían ser entregados y escriturados.

Es de mencionar que frente a esa Promesa de Compraventa que dejó sin efecto el Convenio, en la medida en que las partes declararon en la primera que con la firma de dicha promesa se daba cumplimiento al Convenio, en razón al incumplimiento de la demandante fue objeto de dos Otrosí, suscritos ambos el 30 de Abril de 2012 y en el primero se mencionaba que ART CONDOMINIO S.A.S. se comprometía a pagar mensualmente \$20.000.000 a partir del 1 de Mayo de 2012 y hasta la entrega real de los parqueaderos, y un segundo Otrosí en el cual se modificaban las cláusulas noventa (otorgamiento de escritura pública) y décima (entre de los

parquederos), la primera para el 28 de Junio y la segunda para el 30 de Junio de 2012. Sobre resaltar que nada de esto ha sido cumplido por la demandante.

Señora Jueza, sí cabe preguntarse, por qué nada de esto fue si quiera mencionado, ¿en la demanda objeto de esta contestación? ¿Cómo se debe calificar dicha conducta?

También vale la pena reseñar que tal como lo indica el Otrosí suscrito, con respecto al pago de los parqueaderos, solamente se adeudaba la suma de \$340.000.000, que las partes acordaron descontarlo de los \$20.000.000 mensuales a pagar. Sobre el particular sostuvo el Otrosí:

“1. EL PROMITENTE VENDEDOR, pagará al PROMITENTE COMPRADOR, la suma de VEINTE MILLONES DE PESOS MENSUALES a partir del 1 de mayo de 2021 suma que será acorde con la propuesta hecha al PROMITENTE COMPRADOR por city parking, la cual se pagará mientras se haga entrega real y material de los 97 parqueaderos prometidos en venta y a que hace referencia la promesa de compraventa, suscrita en junio de 2011. Esta suma será descontada del valor final adeudada por el PROMITENTE COMPRADOR AL PROMITENTE VENDEDOR o sea la suma de los \$340.000.000.”

Al hecho 8: Me atengo a lo expresado y confesado por el demandante y lo doy como cierto. El Despacho deberá otorgarle pleno valor a esta confesión, en donde claramente el demandante acepta su torpeza, negligencia, pasividad y omisividad en el manejo del Proyecto. El aceptar que hubo “errores humanos y técnicos” en la construcción lo que conllevó al sellamiento de la obra en varias oportunidades; que existiera robos de materiales, que denota una absoluta falta de vigilancia y; que como

consecuencia de ello el Proyecto no se pudiese terminar, es una absoluta confesión de la conducta proclive de parte de la demandante, que obviamente nunca puede encajar en un evento de caso fortuito o fuerza mayor, como tampoco sobre el particular puede endilgarse responsabilidad alguna a mis poderdantes y menos aún a que ellos asuman el riesgo y costo de esta censurable conducta.

Es absolutamente dicente para este proceso el que la demandante esté confesando que todos estos actos de torpeza trajeran como consecuencia *“atraso en pagos tanto a los proveedores como el pago de impuestos nacionales y distritales, honorarios de abogados, aunado a lo anterior se ocasionaron daños a las construcciones ...”*

Este hecho también sirve de fundamento para decretar la medida cautelar que se solicita con la demanda de reconvenición, dada la situación crítica de la demandante.

Al hecho 9: Es parcialmente cierto. El Certificado de Existencia y Representación en efecto da cuenta que la asamblea de accionistas realizada el 5 de febrero de 2020 declaró la sociedad disuelta y en estado de liquidación y que dicho acto fue registrado ante el registro mercantil el 12 del mismo mes y año.

En relación con las razones que llevaron a los accionistas a tomar la decisión de declarar la compañía en estado de disolución, lo anotado por la demandante en este hecho, es una prueba más de su torpeza y de su exclusiva responsabilidad en el fracaso del proyecto y en los perjuicios ocasionados a mis poderdantes. No obstante lo anterior, en relación con la

terminación del proyecto de construcción, es importante mencionar que en la actualidad la construcción cuenta con un avance de más de 80 % y los inmuebles que componen el proyecto, esto es, 81 parqueaderos y 60 apartamentos cuentan con matrículas inmobiliarias separadas. Lo anterior quiere decir que, contrario a lo manifestado por la Demandante, no existe ningún impedimento fáctico o jurídico que le impida dar cumplimiento y honrar las obligaciones adquiridas con las Demandadas.

En este punto es importante mencionar que la Demandante puso a la venta el proyecto y en la información comercial que remite sobre el mismo, en relación con el área de parqueaderos y el estado actual de la construcción señala lo siguiente:

“6- Parqueaderos

El proyecto cuenta con 140 unidades de parqueo, de los cuales 81, están desarrollados en la zona de la propiedad horizontal, dichos parqueaderos tienen cada uno una matrícula inmobiliaria independiente, lo restante está desarrollado en los sótanos del edificio del hotel en la calle 96 # 12-23.

1. Tipología de la Construcción. “Pórticos” a. Cimentaciones y Estructuras: Excavaciones, pilotaje, pantallas y drenajes. (3) sótanos. vigas, columnas, placas, pisos y pórticos en concreto. estructura en concreto y metal. diferentes zonas. tanques, conexiones y otros. Obras: terminadas: 90%.

b. Obra Negra: Mampostería, pañetes, enchapes, muros livianos. placas de cubierta, impermeabilizaciones, cubiertas en vidrio. otras estructuras metálicas y ventanera aluminio fachadas. Obras: parciales: 70%.

c. Obra Instalaciones Técnicas: Hidráulicas y sanitarias, aire acondicionado, eléctricas y otras. Obras: En proceso: 70%.

d. Obra acabados: Obras: En proceso: 45% Con planos de ingeniería y arquitectura aprobados por curaduría

urbana y los estudios técnicos y especificaciones para cada actividad.”

Señora Juez, no se puede calificar distinta la conducta de ART CONDOMINIOS S.A.S. sino como de mala fe, al estar ofreciendo la venta de todos los parqueaderos y aparta suites, cuando tiene pendiente el cumplimiento de este negocio jurídico con mis poderdantes. Insisto en la necesidad de tomar la medida cautelar solicitada en la demanda de reconvencción, pues en el momento en que ART CONDOMINIOS S.A.S. venda el proyecto, no abrá con nada con qué responderle a mi cliente.

Al hecho 10: No es cierto. No es cierto que mi representadas hubieran incumplido sus obligaciones en relación con el pago, por el contrario, como lo acepta la Demandante, ésta no cumplió con sus obligaciones de transferir el dominio y entregar real y materialmente el área de parqueaderos; ello muy a pensar que, como quedará demostrado, en reiteradas oportunidades las Demandadas estuvieron dispuestas a encontrar fórmulas de arreglo.

Pero esta perversa afirmación, queda totalmente desvirtuada con lo que las mismas partes acordaron en el Otrosí suscrito a la Promesa de Compraventa de los Parquederos, otrosí que como en hechos anteriores se indicó fue acordado y firmado por las partes el 30 de Abril de 2012. En este Otrosí expresamente pactaron las partes:

“1. EL PROMITENTE VENDEDOR, pagará al PROMITENTE COMPRADOR, la suma de VEINTE MILLONES DE PESOS MENSUALES a partir del 1 de mayo de 2021 suma que será acorde con la propuesta hecha al PROMITENTE COMPRADOR por city parking, la cual se pagará mientras se haga entrega real y material de los 97 parqueaderos prometidos en venta y a que hace referencia la promesa de

compraventa, suscrita en junio de 2011. **Esta suma será descontada del valor final adeudada por el PROMITENTE COMPRADOR AL PROMITENTE VENDEDOR o sea la suma de los \$340.000.000.** (subrayado y resaltado fuera de texto)

En este momento es oportuno resaltar los comentarios que el mismo abogado de la parte demandante, doctor Garzón en el escrito de solicitud de conciliación para efectos de procedibilidad, radicado en la Supersociedades y llevada a cabo en el mes de febrero de 2020, expresamente manifestó sobre el particular y que definitivamente ata este Otrosí al negocio jurídico de marras, así como que este Otrosí involucraba a todos los actores:

“Problemas posteriores. En razón, a los tropiezos encontrados en el proceso constructivo, al sellamiento de la obra y otras circunstancias que más adelantan (sic) se detallan, la sociedad Art Condominio S.A.S. no logró terminar el Proyecto Art Hotel.

Lo que trajo como consecuencia el incumplimiento en la entrega de todas las apart-suite a los inversionistas del proyecto, así como la no entrega de las 82 unidades de parqueo prometidas en venta a los Convocantes. Una vez empezaron los problemas en la terminación del Proyecto Art Hotel que desarrollaba la Convocante Art Condominios S.A.S. la familia Pinto Saénz a través del señor Jorge Leonardo Andrés Saénz Pinto, empezó una serie de presiones constantes y de aprovechar las circunstancias para sacar ventaja de la situación.

De ello da cuenta la cantidad de Otrosí cambiándose los compromisos adquiridos, logrando que las 82 unidades de parqueo pasaran a ser 97 unidades de parqueo.

De igual manera hizo una presión constante hasta lograr que la sociedad Art condominios S.A.S., suscribiera un compromiso de pago de VEINTE MILLONES (\$20.000.000) DE PESOS MENSUALES, por cada mes de retardo en la entrega de las unidades de parqueo a partir de mayo de 2012 hasta esta fecha.

Por ello, cada mes en forma continua mes a mes desde mayo de 2012 envía una cuenta de cobro por los 20 millones de pesos mensuales.” (subrayado fuera de texto)

Esta es la prueba fehaciente al conocimiento expreso por parte de la demandante sobre el vínculo de la Promesa de Compraventa y sus Otrosís que dejó sin efecto las demás promesas de compraventa de los lotes y dio por cumplido el Convenio sobre los parqueaderos, con toda esta transacción que hace parte del negocio jurídico.

Al hecho 11: No es cierto. Aunque el hecho es ambiguo, afirma que hubo presión por parte de las Demandadas y que dicha situación alteró las sumas de la inversión, situación que como se pasa a explicar no es cierta. Llegando a este punto, resulta importante precisar al Despacho los hechos que fueron acomodaticiamente omitidos por la Demandante. La realidad es que la única culpable de los cambios que hubo en la negociación entre las partes que condujeron a la firma de la Promesa De Compraventa suscrita el 3 de Junio de 2011 y sus Otrosís del 30 de Abril de 2012, fue la torpeza, negligencia e incumplimiento por parte de la demandante, tal como lo ha confesado en los hechos de esta demanda. Vale la pena realizar el siguiente recuento:

- i) El 1° de febrero de 2011, las Demandadas hicieron entrega real y material de dos de los inmuebles prometidos en venta mediante la promesa suscrita el 19 de octubre de 2010. En esa fecha, las partes plasmaron su consentimiento en relación con las sumas canceladas y las que estaban pendientes por cancelar. De lo antes mencionado da cuenta la copia del documento debidamente suscrito.

- ii) El 22 de marzo de 2011, las Demandadas realizaron la entrega del tercer lote prometido en venta. En esta fecha, las partes dejaron plasmada su voluntad de comprar dos apartamentos del proyecto que construiría la Demandante, identificados con los Nos. 512 y 513; acuerdo que se formalizaría con la suscripción del Contrato de Promesa de Compraventa del 3 de junio de 2011 entre la sociedad Saéñz e Hijos S. en C. y la Demandante. De lo anterior, da cuenta la copia del documento suscrito entre las partes que se aporta con este escrito.

- iii) Como se acaba de mencionar, el 3 de junio de 2011, entre la sociedad Saéñz e Hijos S. en C. y la Demandante se suscribieron dos (2) contratos de promesa de compraventa. El primero de ellos formalizando la venta de los 97 parqueaderos que fueron objeto del Convenio de Construcción y Entrega de Parqueaderos. Este contrato, al cual no hace mención la Demandante en su escrito de demanda, plasma la intención definitiva de las partes en relación con el precio, la forma de pago y la fecha de suscripción de la escritura pública correspondiente.

- iv) En la misma fecha, esto es el 3 de junio de 2011, entre la sociedad Saéñz e Hijos S. en C. y la demandante se suscribe el segundo contrato de promesa de compraventa, cuyo objeto era la venta de dos apartasuites identificados con los números 512 y 513. Es importante indicar que, a esta promesa sí hace referencia la Demandante en su libelo demandatorio, indicando que con la suscripción de esta quedó saldado el valor que tenía pendiente de pago por los 4 lotes destinados

al proyecto y que no puede dar cumplimiento a la misma porque no construyó el proyecto.

- v) El 6 de diciembre de 2011, entre la sociedad Saénz e Hijos S. en C. y la demandante se suscribieron otrosí a los contratos de promesa de compraventa antes mencionados. En los citados otrosí, las partes establecieron las fechas para el otorgamiento de las escrituras públicas correspondientes y la fecha de entrega de los inmuebles así: El otrosí al contrato de promesa de compraventa de los parqueaderos, estableció que la fecha del otorgamiento de la escritura pública sería el 30 de abril de 2012. En relación con la entrega, estableció que la misma se realizaría el día hábil siguiente al otorgamiento de la escritura. En relación con el saldo del precio, las partes acordaron que el mismo sería cancelado al momento de la entrega de los parqueaderos.
- vi) Por su parte, el otrosí que suscribieron las partes al contrato de promesa de compraventa de los apartasuites, estableció que el otorgamiento de la escritura pública sería el día 30 de marzo de 2012 y que la entrega se realizaría el día hábil siguiente.
- vii) Posteriormente, ante el incumplimiento por parte de la Demandante, las Partes nuevamente suscriben sendos otrosí a los contratos de promesa de compraventa. De una parte, el 30 de marzo de 2012, las Partes suscriben otrosí al Contrato de promesa de compraventa de los apartasuites en relación con la fecha de otorgamiento de la escritura pública, indicando que la misma se realizaría el 30 de abril de 2012 y que la entrega de los inmuebles sería el 14 de mayo del mismo año.

- viii) Llegada la fecha prevista para el otorgamiento, como consecuencia del incumplimiento de la Demandante, las partes suscriben un otrosí conviniendo como fecha para el otorgamiento de la escritura pública el 28 de junio de 2012 y la fecha de entrega el 30 de junio de ese mismo año.
- ix) Así mismo procedieron en relación con el contrato de promesa de compraventa de los parqueaderos, mediante la suscripción de un otrosí fechado del 30 de abril de 2012, en el cual convinieron que la nueva fecha de otorgamiento de la escritura pública sería el 30 de junio de 2012 y que la entrega de los inmuebles se realizaría en la misma fecha o a más tardar el 27 de julio del mismo año. En relación con el saldo del precio aún pendiente (\$340.000.000.00), las partes convinieron que el mismo sería realizado por la promitente compradora, esto es Saénz e Hijos S.en C, dentro de los 30 días siguientes a la entrega de los inmuebles. En es punto es importante mencionar que, ante el reiterado incumplimiento de la Demandante en relación con la construcción del proyecto, en esa misma fecha, la Demandante y Saénz e Hijos S en C. convinieron la primera realizaría el pago de \$20.000.000 mensuales hasta que se produjera la entrega de los inmuebles y que dicho valor podría ser descontado del saldo del precio.
- x) Mientras la Demandante continuaba postergado la fecha de otorgamiento de las correspondientes escrituras, asegurando haber tendido inconvenientes con la construcción y con la constitución y registro del reglamento de propiedad horizontal, la realidad fue que,

en un acto de absoluta mala fe y que es objeto de denuncia penal, desde el 3 de marzo de 2012 realizó el englobe de 3 de los lotes sobre los cuales edificó el proyecto y el 4 de abril registró el reglamento de propiedad horizontal y a partir del cual se individualizaron con su correspondiente folio de matrícula inmobiliaria los diferentes inmuebles que finalmente conformaron el proyecto y sobre los cuales vale la pena destacar que solo registran 81 parqueaderos y no existe apartasuite con numeración 512 ni 513.

xi) Llegadas las fechas previstas para el otorgamiento de las escrituras y la entrega de los inmuebles, la Demandante incumplió tanto con el otorgamiento como con la entrega de los inmuebles. De lo anterior, dan cuenta las actas de presentación otorgadas por la Notaría 54 del Círculo de Bogotá, cuya copia se adjunta a este escrito.

xii) El 10 de octubre de 2012, se llevó a cabo ante el Centro de Conciliación de la Procuraduría General de la Nación, audiencia convocada por la sociedad Saénz e Hijos S en C. a la que no compareció el representante legal de la Demandante por lo cual fue declarada fallida.

¿Cabe preguntarse Señora Juez, por qué ninguno de estos relevantes hechos fue siquiera mencionado por la demandante? ¿No era su obligación, ética y profesional, exponer todos los elementos fácticos y jurídicos para una debida ilustración del Despacho?

Al hecho 12: No es un hecho. Se trata de una afirmación de la Demandante e insisimos en que estas promesas de compravente perdieron total vigencia

pues fue reemplazada en su integridad, por la promesa de compraventa suscrita por las partes el 3 de junio de 2011.

Al hecho 13: No me consta. Nos atenemos a lo que se pruebe dentro del proceso. La realidad es que, tal como insistentemente lo he vendido afirmando, el Convenio y Entrega de Parqueaderos fue reemplazado por la Promesa de Compraventa suscrita el 3 de Junio de 2011, en cuyo parágrafo de la cláusula décima primera, expresamente pactaron las partes:

“PARÁGRAFO. Las partes, tanto PROMITENTE VENDEDOR como EL PROMITENTE COMPRADOR manifiestan que con ello dan cumplimiento al Convenio de Construcción y Entrega de Parqueaderos firmado por las partes y la presente promesa de compraventa sustituye cualquier otro acuerdo verbal o escrito previo entre las partes.”

Esto es, por un lado las partes declararon cumplido el Convenio, pero por el otro, expresamente pactaron que todos los documentos con anterioridad a la fecha de esa promesa -inclusive el Convenio-, quedaban sin efectos.

Es igualmente prudente reiterar que esta última promesa fue objeto de varios Otrosí, uno de los cuales se suscribió el 30 de Abril de 2012, en donde expresamente se indicó:

“1. EL PROMITENTE VENDEDOR, pagará al PROMITENTE COMPRADOR, la suma de VEINTE MILLONES DE PESOS MENSUALES a partir del 1 de mayo de 2021 suma que será acorde con la propuesta hecha al PROMITENTE COMPRADOR por city parking, la cual se pagará mientras se haga entrega real y material de los 97 parqueaderos prometidos en venta y a que hace referencia la promesa de compraventa, suscrita en junio de 2011. **Esta suma será descontada del valor final adeudada por el PROMITENTE COMPRADOR AL PROMITENTE VENDEDOR**”

o sea la suma de los \$340.000.000.” (subrayado y resaltado fuera de texto)

Al hecho 14: Es cierto que la Demandante incumplió sus compromisos de pago y que en el marco de ese incumplimiento se suscribió por ART CONDOMINIOS S.A.S. con Jorge Sáenz en representación de los vendedores iniciales de los lotes, la Promesa de Compraventa de los aparta suites 512 y 513, promesa suscrita el día 3 de Junio de 2011. Nuevamente en razón al incumplimiento de la demandante en la entrega de los aparta suites, esta promesa fue sujeta a varios Otrosíes el último de los cuales fue suscrito el 30 de Abril de 2012 en el cual se modificaba la fecha de la escritura para el 28 de Junio de 2021 en la Notaría 54 a las 3 p.m., y la entregar para el 30 para el mismo mes y anualidad. Es de anotar que previo al Otrosí antes mencionado las partes ya habían suscrito un primer Otrosí, también en razón al incumplimiento de la demandante en la entrega y escrituración de los aparta suites, como en efecto ocurrió el 30 de marzo de 2021, en donde se tuvo que modificar la fecha inicial de entrega y escrituración.

Al hecho 15. Es cierto.

Al hecho 16. Me atengo a lo que se pruebe en el proceso; pero en todo caso de este hecho, se pueden deducir varias cosas: i) Que la demandante confiesa que la promesa de compraventa fue suscrita el 3 de junio de 2011, con lo que están de acuerdo mis poderdantes; ii) Que mis poderdantes no debían suma alguna de dinero por la compra de estos aparta suites, en la medida en que su valor fue compensado con parte de la deuda que la demandante tenía como consecuencia de la adquisición de los cuatro lotes.

Al hecho 17: No es un hecho claro, y no guarda ninguna relación con lo hasta aquí expresado. La realidad es que al final de cuentas: el precio de los aparta suites ya estaban debidamente cancelados de conformidad con lo anteriormente indicado, y en cuanto al precio de los parqueaderos, su pago fue realizado integralmente, salvo los \$340.000.000 millones que deberían ser descontados de los 20 millones mensuales que el demandante le debería pagar, de conformidad con el Otrosi de la promesa de compraventas de los parqueaderos suscrito el 30 de Abril de 2012 el cual, nuevamente cito para total claridad:

“1. EL PROMITENTE VENDEDOR, pagará al PROMITENTE COMPRADOR, la suma de VEINTE MILLONES DE PESOS MENSUALES a partir del 1 de mayo de 2021 suma que será acorde con la propuesta hecha al PROMITENTE COMPRADOR por city parking, la cual se pagará mientras se haga entrega real y material de los 97 parqueaderos prometidos en venta y a que hace referencia la promesa de compraventa, suscrita en junio de 2011. **Esta suma será descontada del valor final adeudada por el PROMITENTE COMPRADOR AL PROMITENTE VENDEDOR o sea la suma de los \$340.000.000.**” (subrayado y resaltado fuera de texto)

Al hecho 18: no es cierto de acuerdo con lo hasta aquí expuesto.

Al hecho 19: No es un hecho es una apreciación subjetiva del demandante. No obstante lo aquí indicado, de este hecho se pueden sacar varias conclusiones: i) Que los aparta suites ya fueron integralmente cancelados por mis poderdantes; ii) Que dichos aparta suites no se pudieron entregar en razón a la negligencia, torpeza, irresponsabilidad de ART CONDOMINIOS S.A.S.; todo por causas imputables a esta última. iii) No tienen ningún fundamento jurídico, ni lógico, como tampoco serio, el pedir la resolución

del contrato, porque simplemente no lo ha podido cumplir por negligencia; y menos aún con los efectos que pretende.

Al hecho 20: No es un hecho, es una apreciación subjetiva y errada de la parte demandante, carente de todo sustento jurídico. Sería un absurdo premiar a la parte incumplida y de mala fe, pues como quedará evidente, ésta lo que quiere es devolver unos dineros entregados hace más de 10 años, solamente indexados, y vender el proyecto en donde al momento cada parqueadero vale más de \$40.000.000. No debo calificar la conducta de ART CONDOMINIOS S.A.S., pero los hechos son tozudos y evidentes.

Al hecho 21: Es cierto, en cuanto a la demanda, pero ésta no tiene nada que ver ni con este proceso, como tampoco con la demanda de reconvencción que se va a instaurar. La realidad es que las promesas de compraventa sobre las cuales se solicita la nulidad relativa, ya no tienen ningún efecto jurídico por haber sido sustituidas por la Promesa de Compraventa suscrita entre las partes el 3 de Junio de 2011. Lo que sí debe llamar poderosamente la atención, en aras de analizar la conducta contractual y procesal de la demandante, es que en ese proceso ART CONDOMINIO S.A.S., fue condenada a pagar la suma de \$580.925.507,90.

Al hecho 22: Es cierto, en cuanto a lo que determinó la justicia ordinaria, pero es importante conocer que la nulidad decretada por el Tribunal con respecto a ese párrafo de la cláusula tercera, obedeció, a la absurda tesis, según la cual el Juzgador analizó esa párrafo como si fuera una promesa de compraventa independiente, y al no haber fijado fecha de suscripción de la firma de la escritura y la Notaría, decretaba la nulidad de dicho aparte del contrato de Promesa. Ahora bien, se debe recalcar que este fallo pierde toda

validez, cuando como se ha indicado, esa promesa quedó sin valor ni eficacia con la suscripción de la promesa de compraventa del 3 de Junio de 2011, la cual recogió completamente la negociación jurídica de las partes en cuanto a los parqueaderos.

Al hecho 23: Me atengo a lo indicado en el hecho anterior.

Al hecho 24: Es cierto y en ella se confirmó la obligación de ART CONDOMINIOS S.A.S, en pagar la suma de \$580.925.507,90., desconociendo descaradamente lo ordenado en resolución judicial.

Al hecho 25: Como se ha indicado letras atrás, el fallo proferido en dicho proceso, afecta es el aparte de la Promesa de compraventa sobre el lote de terreno identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1416225. Pero en todo caso con respecto a la negociación sobre los parqueaderos, ello no tiene ninguna incidencia, por cuanto, es evidente que esta promesa quedó sin ningún efecto frente a esta negociación particular de los parqueaderos, con la firma que las partes hicieron de la Promesa de Compraventa del 3 de junio de 2011; la cual en su parte pertinente indicó:

“PARÁGRAFO. Las partes, tanto PROMITENTE VENDEDOR como EL PROMITENTE COMPRADOR manifiestan que con ello dan cumplimiento al Convenio de Construcción y Entrega de Parqueaderos firmado por las partes y la presente promesa de compraventa sustituye cualquier otro acuerdo verbal o escrito previo entre las partes.”

Al hecho 26: Es cierto, pero no es cierto en cuanto al valor pues el valor que debería haber pagado ART CONDOMINIOS S.A.S. es la suma de \$580.925.507,90., calculado a la fecha de dictarse sentencia. Lo que

premeditadamente omite afirmar la demandante, es que ese pago no lo ha realizado.

Al hecho 27: No es un hecho, sino una apreciación sesgada y absurda de la demandante. Nuevamente se tratan de apreciaciones jurídicas acomodaticias del Demandante, que como se demostrará en este proceso no corresponden con la realidad procesal de la acción iniciada por la señora Saénz y que en todo caso no sirven de fundamento a las pretensiones de nulidad que fueron incluidas en esta demanda. Está desconociendo la Demandante los contratos de promesa de compraventa y los otrosí suscritos a los cuales ya hemos hecho referencia. Ahora, es importante reiterar que, la Demandante no ha dado cumplimiento a la sentencia proferida por el Tribunal Superior.

Con respecto a los hechos adicionados en el escrito de subsanación:

Al hecho 28: No es un hecho, son apreciaciones jurídicas, subjetivas y sin ninguna sindéresis jurídica con las cuales pretende la Demandante fundamentar las pretensiones de nulidad, pero que a todas luces carecen de fundamento legal. No obstante lo anterior, debe resaltarse que la nulidad es calificada por el demandante como nulidad relativa, y por el Despacho debe analizar dicha nulidad para los raseros y marco jurídico de la nulidad relativa. Realmente, con el respeto que me merece mi colega, es inentendible la justificación que esgrime para fundamentar la nulidad relativa.

Al hecho 29: No es un hecho sino una apreciación subjetiva del demandante. En todo caso, lo ahí afirmado no debe recibir calificación distinta sino de ser absolutamente falso. No es cierto que las Demandante

no hubiera podido construir el proyecto y como consecuencia no hubiera podido realizar la entrega de los inmuebles y mucho menos que dicha circunstancia – asumiendo solo en gracia de discusión que fuera cierta- sea una causal de resolución del contrato. Como se demostrará dentro del proceso, la Demandante sí construyó el proyecto, determinó las unidades y obtuvo folio de matrícula inmobiliaria para cada una de ellas, luego no existe causa legal o impedimento material para que se abstenga de otorgar las escrituras públicas correspondientes. Es más señora Juez, como se demostrará en este proceso, la Demandante puso en venta el proyecto asegurando que el porcentaje que le resta a la construcción es mínimo y actualmente se encuentra usufructuando los parqueaderos prometidos en venta a la sociedad Saénz e Hijos S. en C., esto es, actualmente se encuentra funcionando un parqueadero público que emite facturación. Y no lo ha podido terminar, por absoluta negligencia, torpeza y mala fe de ART CONDOMINOS S.A.S.

En últimas lo que desea la demandante, es de absolutamente mala fe, quedarse con todo el proyecto, inclusive los 96 parqueaderos y los dos aparta suites, y devolver unos dineros a mis representados, que no representan ni una ínfima parte de su valor actual. Es absolutamente censurable esta conducta, lo que obligó a que como consecuencia de esa proterva conducta, se iniciara las acciones penales conducentes por el delito de estafa.

IV.EXCEPCIONES DE MÉRITO

A continuación, y en atención a lo normado por los artículos 21 de la Ley 1563 de 2012, y 96-3 del Código General del Proceso, formulo las siguientes excepciones de mérito: “Indebida acumulación de pretensiones”, “incumplimiento de los contratos de promesa de compraventa”; “contrato no cumplido”, y la “genérica o general”

1. FALTA DE DEBIDA IDENTIFICACIÓN DE LOS ACTOS JURIDICOS SOBRE LA CUAL RECAE LA SOLICITUD DE NULIDAD DE QUE TRATAN LAS PRETENSIONES PRINCIPALES 1,2, Y 3

Tal como lo indica el Código Civil en su artículo 1740 la nulidad recae sobre un acto o contrato, el cual para que un Juez pueda decretar su nulidad, ya sea absoluta o relativa, necesariamente la parte que solicita dicha nulidad deberá identificar integral y claramente el acto sobre el cual desea que se decrete dicha nulidad.

Pero lo anterior adquiere mayor relevancia, si se trata de la nulidad relativa del acto o contrato. Lo anterior adquiere sentido, en la medida en que si se trata de una nulidad absoluta, el Juez puede decretar la nulidad de oficio; entonces, así el peticionario de la nulidad no identifique integralmente el acto del cual pretende se declare la nulidad; si en el estudio que realiza el Juez de los diferentes actos jurídicos que se involucran en una litis, éste no es debidamente identificado por el solicitante, el juez si concluye sobre algún vicio del acto que conlleve a la nulidad absoluta, la deberá decretar de oficio.

Pues bien, en el caso en estudio, por requerimiento de la misma Señora Juez para subsanar la demanda, la parte demandante indicó que se trataba de una nulidad relativa, en cuyo caso no puede ser declarada de oficio por el juez competente, sino que tienen que ser solicitada por la parte y para ello debe existir una debida identificación del acto el cual sobre el cual recae el vicio que conduce a la nulidad relativa.

Así las cosas, si se observan las pretensiones principales 1,2 y 3, en estas pretensiones se solicita exactamente la nulidad relativa de los mismos actos jurídicos, sin ni siquiera identificar sobre cuál inmueble recae o sobre cuál acto específico se trata. Especialmente este vicio de la solicitud de nulidad recae sobre la pretensiones 1 y 2, las cuales son exactamente iguales, sin que exista una debida identificación del acto o contrato.

2. INEXISTENCIA DE LA IDENTIFICACIÓN DEL VICIO QUE CONDUZCA A LA NULIDAD RELATIVA Y DE LOS ELEMENTOS DE LA NULIDAD RELATIVA QUE AFECTEN EL PARÁGRAFO SEGUNDO DE LA CLÁUSULA TERCERA DE LAS PROMESAS DE COMPRAVENTA DE QUE TRATAN LAS PRETENSIONES PRINCIPALES 1, 2 Y 3.

Para adentrarnos en el análisis de esta excepción de mérito, debemos partir de la premisa que la parte demandante en su pretensión para que se declare la nulidad relativa de los párrafos segundo de las cláusulas terceras, de cada uno de los actos jurídicos indebidamente identificados en las pretensiones 1,2 y 3, no identifico cuál era el elemento o vicio que conducía

a dicha nulidad relativa. En efecto las pretensiones anteriores en su parte pertinente indican:

“DECLARAR LA NULIDAD DEL PARAGRAFO DE LA ESTIPULACIÓN QUE APARECE EN EL PARÁGRAFO SEGUNDO DE LA CLÁUSULA TERCERA DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE OPCIÓN DE COMPRA DE INMUEBLE URBANO CELEBRADO EL 19 DE OCTUBRE DE 2010 ENTRE LA SOCIEDAD SAÉNZ E HIJOS S. EN C. Y LA SOCIEDAD ART CONDOMINIOS S.A.S. (Hoy en liquidación) suscrita el 19 de octubre de 2010 que a la letra señala: (...).”

Obsérvese que por ningún lado se indica o siquiera menciona cuál es la causal o causa que conduzca a la nulidad relativa de ese parágrafo.

No obstante lo anterior, desde ya vale la pena mencionar que el artículo 1740 del Código Civil que define las nulidades, expresa que “*Es nulo todo acto o contrato a que falta alguno de los requisitos que la ley prescribe para el valor del mismo acto o contrato según su especie y la calidad o estado de las partes.*”. En el caso que nos ocupa, no existe ningún requisito o elemento que vicie ese parágrafo de nulidad relativa.

3. FALTA DE VIGENCIA DEL PARAGRAFO SEGUNDO DE LA CLÁUSULA TERCERA DE LAS PROMESAS DE COMPRAVENTA DE QUE TRATAN LAS PRETENSIONES PRINCIPALES 1, 2 Y 3.

Sobre el particular es menester mencionar que la demandante no pretende la nulidad de todo el texto de las promesas de compraventa de que tratan las pretensiones principales 1, 2 y 3. No, lo solicitado por el demandante es exclusivamente la nulidad del parágrafo segundo de la cláusula tercera de cada una de esas promesas. Lo anterior tiene sentido en la medida en que estos documentos titulados CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA

Y OPCIÓN DE COMPRA DE INMUEBLE URBANO, su objeto principal era prometer en venta los cuatro lotes en los que se construyó el proyecto de ART CONDOMINIOS S.A.S.. Efectivamente esos lotes fueron adquiridos por la demandante y su propiedad transferida mediante las diferentes escrituras. Sobre la venta de esos lotes no se está discutiendo o controvertiendo ningún aspecto, pues la realidad como se mencionó anteriormente, es que los lotes se vendieron, se realizó la transferencia de los mismos, y se construyó el proyecto de edificación.

Lo que es objeto de discusión por la parte demandante es lo acordado en el párrafo segundo de la cláusula tercera el cual se refiere a un compromiso y obligación asumido por las partes, referentes a la adquisición por parte de los vendedores de los lotes, de cierto número de parqueaderos que se construirían en el proyecto.

Entonces para resumir, el negocio jurídico principal que era la promesa de venta de los lotes se cumplió y sobre el mismo en este proceso no existe ninguna controversia. Se repite, el conflicto se presenta es con el compromiso asumido en el párrafo tantas veces mencionado y que corresponde a la compra y transferencia de los parqueaderos por parte de ART CONDOMINIOS S.A.S. a los dueños que son mis poderdantes. Pues bien, ese párrafo del cual se pretende su nulidad en cada una de las promesas de que tratan las pretensiones principales 1,2 y 3, fueron expresamente derogados por las partes, mediante la PROMESA DE COMPRAVENTA A CELEBRAR ENTRE ART CONDOMINIOS S.A.S. Y SAENZ E HIJOS S. EN C., suscrita el 3 de junio de 2012, la cual en el párrafo de su cláusula décima primera indicó:

“PARÁGRAFO. Las partes, tanto PROMITENTE VENDEDOR como EL PROMITENTE COMPRADOR manifiestan que con ello dan cumplimiento al Convenio de Construcción y Entrega de Parqueaderos firmado por las partes y la presente promesa de compraventa sustituye cualquier otro acuerdo verbal o escrito previo entre las partes.”(subrayado y resaltado fuera de texto)

Entonces no se puede solicitar la nulidad de un acto que las mismas partes dejaron sin vigencia, pues fue sustituido por el documento antes indicado; y desde luego este párrafo estaba haciendo mención expresa al negocio de los parqueaderos porque así se deduce de su contenido.

4. ACTO JURÍDICO SUPERADO.

Si se analiza la pretensión secundaria primera, que el demandante en su corrección de la demanda la calificó como consecencial de las pretensiones principales, lo que significa que si las primeras no prosperan, pues las consecuenciales están llamadas a fracasar. En todo caso, en esta pretensión primera secundaria se solicita la resolución del CONVENIO CONSTRUCCIÓN Y ENTREGA DE PARQUEADEROS. Petición a la que es material y jurídicamente imposible acceder, en la medida en que fueron las mismas partes que en el párrafo citado en la excepción anterior, expresamente indicaron que con la firma se daba cumplimiento a dicho Convenio. En efecto expresamente se indicó en ese párrafo:

“PARÁGRAFO. Las partes, tanto PROMITENTE VENDEDOR como EL PROMITENTE COMPRADOR manifiestan que con ello dan cumplimiento al Convenio de Construcción y Entrega de Parqueaderos firmado por las partes y la presente promesa de compraventa sustituye cualquier otro acuerdo verbal o escrito previo entre las partes.”(subrayado fuera de texto)

Entonces si fueron las partes del negocio jurídico las que expresamente manifestaron que con la firma de esa Promesa se daba cumplimiento a la promesa, pues mal puede ahora pedir la demandante que se resuelva dicho Convenio por imposibilidad de cumplimiento del Convenio de Construcción. Es un verdadero contrasentido lo solicitado por la parte demandante.

5. INEXISTENCIA DE CAUSAL DE RESOLUCIÓN DE LOS ACTOS JURÍDICOS BASADOS EN LA IMPOSIBILIDAD DE CUMPLIMIENTO DE SU OBJETO. LA TORPEZA, NEGLIGENCIA E INCUMPLIMIENTO DEL DEMANDANTE NO PUEDE SER CAUSA PARA QUE EL MISMO SOLICITE LA RESOLUCIÓN DE LOS ACTOS JURÍDICOS.

Es absolutamente irrisorio que el demandante pretenda en sus pretensiones secundarias, que se repite fueron calificadas como consecuenciales por el mismo demandante de acuerdo con el requerimiento de corrección que realizó la Señora Juez, pretender resolver el contrato, como consecuencia de su propia culpa o dolo, incumplimiento, negligencia u omisividad. La resolución del contrato solamene la puede solicitar quien ha cumplido con sus obligaciones, y dicha solicitud siempre es consecuencia del incumplimiento de la otra parte contractual.

Pero pretender que por su culpa confesa no se haya podido concluir la obra, y ello conduzca a que el juez decrete la resolución del contrato, es un despropósito jurídico, al punto de que si prosperara esta pretensión, dejaría un antecedente histórico en el derecho de los contratos, que implicaría que simplemente un contratista incumple y alega su propio incumplimiento para resolver el contrato.

Nadie puede alegar su propia torpeza en su favor. Distinto sería es que mi poderdante que se aprestó a cumplir con todas sus obligaciones contractuales decida solicitar la resolución del contrato por el incumplimiento de ART CONDOMINIOS S.A.S.; pero se reitera, nadie puede alegar su propio incumplimiento para solicitar la resolución del contrato.

Por ello todas las pretensiones secundarias, calificadas como consecuenciales, es tan llamadas al fracaso, porque se fundamentan en solicitar la resolución de los diferentes actos jurídicos por imposibilidad de incumplimiento de quien solicita dicha resolución.

Como se analizará en este proceso, jurídicamente la parte que solicita la resolución del contrato debe estar enmarcada dentro de los siguientes parametros: i) Que quien lo solicita haya cumplido con todas sus obligaciones; ii) Que la solicitud de resolución del contrato se fundamente en el incumplimiento de las obligaciones de la contraparte; iii) Que nadie puede solicitar la resolución de un acto jurídico con fundamento en sus propios incumplimientos.

Ahora bien la realidad es que el proyecto sí se desarrolló pero no se ha concluido, y no se ha concluido por culpa exclusiva del demandante. Lo anterior es tan claro que en la actualidad, el demandante está vendiendo todo el proyecto, ofertando inclusive los parqueaderos y aparta suites prometidos en venta a mis poderdantes; qué conducta tan reprochable.

Pero acceder a la pretensión tercera secundaria o consecencial, es igualmente ilógico y descarado: pretender que por el incumplimiento del demandante se decrete la resolución de los actos jurídicos y como consecuencia *“se vuelva al statu quo, ordenando la devolución de las sumas pagadas señaladas en el numeral 2. De la cláusula primera de dicho*

Convenio.” . Esto significaría simplemente premiar a la demandante, parte incumplida en todo este negocio jurídica, pues devolvería unos dineros entregados por mi poderdante, sin el cálculo de ningún daño y perjuicio que efectivamente ha causado el incumplimiento de ART CONDOMINIOS S.A.S., para que esta última a la postre se quede con unos parqueaderos y apartasuties que valen mucho más que los dieneros inicialmente aportados por mis representados. Qué descaro de petición.

El artículo 1546 del Código Civil consagra la resolución del contrato que está presente en todos los contratos bilaterales y que opera en caso de no cumplirse lo pactado por una de las partes. Y expresamente señala esa norma, que en caso de incumplimiento la parte CUMPLIDA podrá pedir a su arbitrio la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios; nunca puede pedir la resolución del contrato la parte incumplida y por sus propios incumplimientos.

6. INDEBIDA INTERPRETACIÓN DE LOS EFECTOS DE LA RESOLUCIÓN DEL CONTRATO Y DIFERENCIA CON LA NULIDAD

Con la pretensión 3 secundaria calificada por el demandante como consecuenencial, simplemente se le quiere dar a la resolución del contrato los efectos de la nulidad, lo cual está totalmente alejado de la realidad jurídica. En efecto pretender que por la resolución del contrato en razón a la imposibilidad de su cumplimiento por causas imputables a la demandante, se vuelva al “*status quo*” del numeral 2 de la cláusula primera del Convenio Construcción y Entrega de Parqueadero, es como si se tratara de la nulidad de dicho Convenio (que no fue solicitada en la demanda) y no a la resolución

del contrato, que, se repite tiene unos efectos totalmente distintos a los de nulidad.

Como lo menciona el artículo 1546, la resolución del contrato por incumplimiento de uno de los contratantes conlleva a la indemnización de perjuicios por la parte incumplida a favor de la parte cumplida. El solicitar que se vuelva al “*status quo*”, es como si el acto jurídico nunca hubiera existido, que definitivamente no es el caso que nos ocupa.

Por el contrario, el artículo 1746 del Código Civil es claro en señalar que:

“La nulidad pronunciada en sentencia que tiene la fuerza de cosa juzgada, da a las partes derecho para ser restituidas al mismo estado en que se hallarían si no hubiese existido el acto o contrato nulo; sin perjuicio de lo prevenido sobre el objeto o causa ilícita.

En las restituciones mutuas que hayan de hacerse los contratantes en virtud de este pronunciamiento, será cada cual responsable de la pérdida de las especies o de su deterioro, de los intereses y frutos, y del abono de las mejoras necesarias, útiles o voluptarias, tomándose en consideración los casos fortuitos, y la posesión de buena fe o mala fe de las partes; todo ello según las reglas generales y sin perjuicio de lo dispuesto en el siguiente artículo.”

Entonces lo que pretende la parte demandante es darle los efectos de la nulidad del contrato a la resolución del acto jurídico.

Ahora bien si lo que pretende el demandante es solicitar la terminación del contrato (no la resolución como tampoco la nulidad) por imposible cumplimiento de su objeto; los efectos son totalmente diferentes.

7. INCUMPLIMIENTO EXCLUSIVO DE ART CONDOMINIOS S.A.S

A lo largo de todos los hechos de la demanda quedó absolutamente claro y confeso, que la no terminación del proyecto hasta la fecha obedece a causas absolutamente imputables a la demandante, que por su negligencia, falta de profesionalismo, culpa y dolo, no ha podido terminar el proyecto.

En efecto, simplemente para citar algunas de las referencias descritas en los hechos, indica el demandante:

Hecho 8:

“En razón, a que en el proceso constructivo del Proyecto Art hotel, sufrió una serie de hechos lamentables, consistentes en errores humanos y técnicos por parte los (sic) profesionales contratados para tal fin que hicieron que el proyecto fuera sellado en varias oportunidades por las autoridades distritales, se presentaron robos continuados de materiales, etc., hechos y circunstancias que hicieron que el proyecto no lograra ser terminado por parte de la demandante Art Condominio S.A.S. (hoy en liquidación), esto trajo como consecuencia, atrasó (sic) en pagos tanto a los proveedores como el pago de impuestos nacionales y distritales, honorarios de abogados, aunado a lo anterior se ocasionaron daños a las construcciones vecinas, lo que llevó a una serie de procesos judiciales que aún no terminan en su totalidad.”

Y continúa con la confesión en el hecho 19:

“Ahora bien, como la aparta suite 512 y 513 dada como parte de pago de los cuatro (4) lotes y que sería abonado por parte de los demandados SAÉNZ E HIJOS S. EN C. y CONFECCIONES SAN FRANCISCO S.A., junto con MARTA LUCIA CONSUELO DE LOURDES SAÉNZ PINTO, no se puede entregar por los motivos ya conocidos, es la razón por la cual en las pretensiones, se solicita, igualmente, la imposibilidad de cumplimiento para la entrega de la aparta suite 512 y 513 contenida en el contrato de promesa de compraventa suscrita el día 3 de junio de 2011, para que vuelva al *statu quo*.”

Pero si lo anterior no fuera suficiente ilustración de la confesión sobre el reiterado y grave incumplimiento de la demandante, es el mismo abogado de esta última quien en la solicitud de conciliación para efectos de procedibilidad presentado ante la Superintendencia de Sociedades, audiencia que se surtió el 4 de Febrero de 2020, indicó:

“En razón, a que en el proceso constructivo del Proyecto Art hotel, sufrió una serie de hechos lamentables, consistentes en errores humanos por parte los (sic) profesionales contratados para tal fin, robos continuados de materiales, etc., el proyecto no logró ser terminado por parte de la Sociedad Convocante Art Condominios, lo que llevó a que se atrasará (sic) en los pagos tanto con los proveedores como impuestos, honorarios, de llo, da cuenta la denuncia penal presentada ante la Fiscalía General de la Nación.

(...)

Problemas posteriores. En razón, a los tropiezos encontrados en el proceso constructivo, al sellamiento de la obra y otras circunstancias que más adelantan (sic) se detallan, la sociedad Art Conominio S.A.S. no logró terminar el Proyecto Art Hotel.

Lo que trajo como consecuencias el incumplimiento en la entrega de todas las aparta-suite a los inversionistas del proyecto, así como la no entrega de las 82 unidades de parqueo prometidas en venta a los Convocantes.”

Entonces existe una clara manifestación de la parte demandante acerca de todos sus incumplimientos, que contrasta con el reconocimiento del cumplimiento de todas las obligaciones por parte de mis poderdantes.

Por lo anterior estamos frente a una exclusiva responsabilidad de parte de ART CONDOMINIOS S.A.S.

8. INEXISTENCIA DE LOS ELEMENTOS DE LA PRESCRIPCIÓN.

En las pretensiones subsidiarias, la parte demandante, pretende, técnicamente mal formulado, que se se declare “*la prescripción de la promesa de compraventa de opción de compra de inmueble urbano celebrado el 19 de octubre de 2010 entre Saézn e Hijos S. en C., y la sociedad Art Condominios S.A.S. (hoy en liquidación)*”, y así solicita la prescripción para las demás promesas de compraventa de los respectivos lotes, así como para el Convenio de Construcción y Entrega de Parqueaderos, y la Promesa Compraventa de los aparta suites 512 y 513. Lo anterior en aplicación del numeral 10 del artículo 1625 y 2536 del Código Civil. Realmente al mencionar que se declare la prescripción de un acto jurídico (un contrato), realmente no se entiende el alcance de la prescripción que formula.

El numeral 10 del citado artículo 1625, se refiere a la extinción de las obligaciones de una convención por efectos de la prescripción. A su vez el artículo 2536 de la misma codificación se refiere a la prescripción de la acción ejecutiva y ordinaria. Realmente con el respeto que me merece mi colega, no se entiende en qué consiste la prescripción por él solicitada. A lo largo de toda la demanda no existe la más mínima mención a en qué consiste la prescripción formulada. Confunde la prescripción de un derecho, con la prescripción de la acción.

Lo cierto es que al estarnos refiriendo a una prescripción y no ha una caducidad, en el caso en estudio no se dan los elementos que configuran una prescripción. Son contundentes los actos de mis poderdantes así como las actuaciones de reonomiento de la demandante en donde se despeja la posibilidad de cualquier figura de prescripción.

Realmente le faltó lealtad procesal al demandante, o existe una ineptitud en su demanda porque no se entiende en qué consisten las pretensiones basadas en la figura jurídica de la prescripción. No sabemos si está alegando una prescripción adquisitiva o una extintiva, no se sabe si se trata de la prescripción de un derecho o de la acción, sobre todo un documento que contiene derechos y obligaciones, o sobre un derecho en particular.

En fin, están tan mal estructuradas estas pretensiones que deben ser rechazadas.

La verdad es que tanto de la prueba que se aporta a este proceso, como de las mismas manifestaciones del abogado de la parte demandante, existe un claro reconocimiento del derecho de mis representadas a procurarse sus parqueaderos y aparta suites, pero simplemente la demandante indica que aunque existe el derecho ésta no lo puede cumplir por imposibilidad en el cumplimiento del objeto (la terminación de la construcción de los parqueaderos y los aparta suites), en la medida en que dice que no puede terminarlos de construir pero sin ninguna razón valedera.

9. INEXISTENCIA DE LA FIGURA DE FUERZA MAYOR Y CASO FORTUITO.

Es claro que al reconocer por parte de la demandante las causas que llevaron a que no se pudiera terminar la obra, todas imputables a él, no se dan los parámetros de un caso fortuito o fuerza mayor que lo exculpe de su incumplimiento.

10. LA GENÉRICA

Solicito se decrete la excepción que sea probada en el proceso.

VI. PRUEBAS

Respetuosamente solicito que, con el fin de acreditar las excepciones de mérito propuestas en este escrito, solicito se decreten, practiquen y se tengan como pruebas las siguientes:

1. DOCUMENTALES

Solicito se decreten y se tengan como pruebas los siguientes documentos:

Pruebas aportadas dentro del trámite de notificación personal:

1. Poderes debidamente conferidos por las sociedades Sáenz e Hijos s. En C. y Confecciones San Francisco en Liquidación que ya reposa dentro del expediente
2. Certificados de existencia y representación legal expedidos por la Cámara de Comercio de Bogotá de las sociedades Saéñz e Hijos S en C. y Confecciones San Francisco que ya reposa dentro del expediente.
3. Poder debidamente conferido por la sociedad Sáenz e Hijos s. En C. que ya reposa dentro del expediente
4. Certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá de la sociedad Saéñz e Hijos S en C.
5. Contrato de arrendamiento comercial suscrito entre las sociedades Saéñz e Hijos S. en C. y Parqueaderos Internacionales Parking Internacional Ltda de fecha 10 de marzo de 2005
6. Contrato de transacción suscrito entre las sociedades Saéñz e Hijos S. en C. y Parqueaderos Internacionales Parking Internacional Ltda de fecha 20 de mayo de 2008.

7. Contrato de promesa de compraventa del 19 de octubre de 2010 suscrito entre Art Condominios y Saéñz e Hijos S en C sobre el inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria Nos. 50C-160969
8. contrato de promesa de compraventa del 19 de octubre de 2010 suscrito entre Art Condominios y Saéñz e Hijos S en C sobre el inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria Nos. 50C-1356567
9. Contrato de promesa de compraventa del 19 de octubre de 2010 suscrito entre Art Condominios y Confecciones San Francisco sobre el inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria Nos. 50C-1239703
10. Contrato de promesa de compraventa del 19 de octubre de 2010 suscrito entre Art Condominios y Martha Lucía Saéñz Pinto sobre el inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria Nos. 50C-1416225
11. Copia del Convenio de Construcción y entrega de parqueaderos.
12. Escritura Pública Nos. 511 del 16 de junio de 2011 otorgada por la Notaría 54 de Bogotá
13. Certificado de existencia y representación legal de confecciones San Francisco en liquidación
14. Escritura Pública Nos. 513 del 16 de junio de 2011 otorgada por la Notaría 54 de Bogotá
15. Escritura Pública Nos. 541 del 21 de junio de 2011 otorgada por la Notaría 54 de Bogotá
16. Copia del acta de entrega de los lotes fechada del 1° de febrero de 2011
17. Copia acta de entrega de lote fechada del 22 de marzo de 2012

18. Contrato de promesa de compraventa suscrito el 3 de junio de 2011 entre Art Condominios y la sociedad Saéñz e Hijos S. en C. cuyo objeto es la venta de 97 parqueaderos del proyecto inmobiliaria que construiría la primera.
19. Contrato de promesa de compraventa suscrito el 3 de junio de 2011 entre Art Condominios y la sociedad Saéñz e Hijos S. en C. cuyo objeto es la venta de los apartasuite Nos. 512 y 513 del proyecto inmobiliaria que construiría la primera
20. Otrosí al Contrato de promesa de compraventa suscrito el 3 de junio de 2011 entre Art Condominios y la sociedad Saéñz e Hijos S. en C. cuyo objeto es la venta de 97 parqueaderos, fechado del 6 de diciembre de 2011
21. Otrosí al Contrato de promesa de compraventa suscrito el 3 de junio de 2011 entre Art Condominios y la sociedad Saéñz e Hijos S. en C. cuyo objeto es la venta de los apartasuite Nos. 512 y 513, fechado del 6 de diciembre de 2011
22. Otrosí al Contrato de promesa de compraventa suscrito el 3 de junio de 2011 entre Art Condominios y la sociedad Saéñz e Hijos S. en C. cuyo objeto es la venta de 97 parqueaderos, fechado del 30 de abril de 2012
23. Otrosí al Contrato de promesa de compraventa suscrito el 3 de junio de 2011 entre Art Condominios y la sociedad Saéñz e Hijos S.

en C. cuyo objeto es la venta de 97 parqueaderos, fechado del 30 de abril de 2012

24. Otrosí al Contrato de promesa de compraventa suscrito el 3 de junio de 2011 entre Art Condominios y la sociedad Saéñz e Hijos S. en C. cuyo objeto es la venta de los apartasuite Nos. 512 y 513, fechado del 30 de marzo de 2012
25. Otrosí al Contrato de promesa de compraventa suscrito el 3 de junio de 2011 entre Art Condominios y la sociedad Saéñz e Hijos S. en C. cuyo objeto es la venta de los apartasuite Nos. 512 y 513, fechado del 30 de abril de 2012
26. Escritura Pública No. 421 del 3 de marzo de 2012, por medio de la cual se realizó el englobe de 3 lotes
27. Copia de la escritura Pública No. 694 del 3 de abril de 2012, por la cual se constituye el reglamento de propiedad horizontal del proyecto Art Condominios.
28. Acta de presentación ante Notario de fecha 28 de junio de 2012, para la suscripción de la escritura pública de venta de los parqueaderos
29. Acta de presentación ante Notario de fecha 28 de junio de 2012, para a suscripción de la escritura pública de venta de los apartasuities 512 y 513.
30. Acta de la procuraduría General de la Nación del 10 de octubre de 2012
31. Acuerdo transaccional del del 17 de febrero de 2016Comunicación del 17 de enero de 2014

32. Comunicaciones del 3 y 4 de febrero de 2014
33. Comunicación del 14 de febrero de 2014
34. Contrato de administración delegada del 3 de febrero de 2012, suscrito con Parking Internacional
35. Remisión de Propuesta presentada por Art Condominios de fecha 6 de marzo de 2012
36. Derecho de petición elevado por Saénz e Hijos S en C. fechado del 30 de octubre de 2020
37. Respuesta al derecho de petición suscrito por Art Condominios el 19 de noviembre de 2020
38. Copia denuncia penal en contra de Art Condominios
39. Certificado de libertad y tradición matrícula 50C- 1416225
40. Certificado de libertad y tradición matrícula 50C-1839324 del 10 de septiembre de 2015
41. Certificado de libertad y tradición matrícula 50C-1839324
42. Correo electrónico del 24 de abril de 2012, requiriendo minutas
43. Correo electrónico del 12 de octubre de 2012 remitiendo documentos de transacción
44. Correo electrónico del 26 de septiembre de 2013
45. Correo electrónico del 27 de agosto de 2013
46. Registro fotográfico tiquete de ingreso parqueadero
47. Información comercial sobre venta del proyecto Art Hotel 95
48. Acta de declaraciones del 27 de julio de 2012 (no entrega de inmuebles)
49. Comunicación del 27 de enero de 2014
50. Propuesta de Art Condominios remitida mediante comunicación del 6 de marzo de 2012
51. Comunicación de Art Hotel del 2 de octubre de 2015

52. Certificado de existencia y representación legal de Art Condominios de 2015

2. INTERROGATORIO DE PARTE

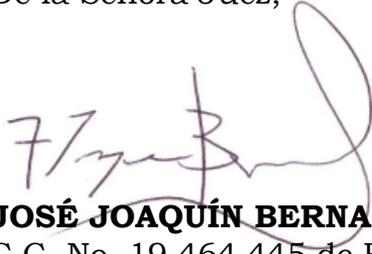
Se solicita al señor Juez que en la oportunidad procesal para ello se decrete y practique interrogatorio de parte, al señor **Carlos Augusto Guerrero Oviedo**, ciudadano colombiano, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 19.053.959 expedida en Bogotá, quien en su calidad de liquidador representanta legalmente a Art Condominios S.A.S., o la persona que haga sus veces como representante legal, para la fecha en que se vaya a llevar cabo el interrogatorio de parte, quien absolverá interrogatorio de parte en la fecha y hora fijada por el Juzgado sobre aspectos relevantes para este asunto, relativos a su conocimiento sobre los hechos que fundamentan la demanda, conforme al cuestionario que se formulará en audiencia. El señor **Carlos Augusto Guerrero Oviedo** podrá ser ubicado en la calle 96 No. 12-14 de la ciudad de Bogotá y en el correo electrónico camicer10@yahoo.com, según obra en el acápite de notificaciones de la demanda y en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá.

VII. NOTIFICACIONES

El suscrito las recibirá en el correo electrónico: josej.bernal@bicion.co y eddy.parra@bicion.co. También recibirá notificaciones en mi oficina de

abogados ubicada en la Carrera 11A No. 93^a-22, Oficinas 203 y 204 de la ciudad de Bogotá, Teléfono 744 3429. Celular 310 291 9064.

De la Señora Juez,



JOSÉ JOAQUÍN BERNAL ARDILA

C.C. No. 19.464.445 de Bogotá

T.P. No. 59.082 del C.S. de la J.

Bogotá D.C., 3 de diciembre de 2021

Señora Jueza

NANCY LILIANA FUENTES VELANDIA

JUEZ QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

ccto005bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

PROCESO VERBAL No.11001310300520210035800

DEMANDANTE: Art Condominios S.A.S.

DEMANDADOS: Saenz e Hijos S. en C. y Confecciones San Francisco S.A. En Liquidación

Solicitud de excepciones previas

JOSÉ JOAQUÍN BERNAL ARDILA, ciudadano colombiano mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 19.464.445 expedida en Bogotá D.C., abogado en ejercicio portador de la Tarjeta Profesional No. 59.082 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando dentro del expediente de la referencia como apoderado especial de las sociedades **Saenz e Hijos S. en C. y Confecciones San Francisco S.A. En Liquidación**, calidad que acredité ante el Despacho en la diligencia de notificación personal realizada el 4 de noviembre de 2021, encontrándome dentro de la oportunidad legal prevista para el efecto, me permito presentar a su consideración este escrito de excepciones previas contra la demanda interpuesta por ART CONDOMINIOS S.A.S, en los términos que indico a continuación:

DE LA CAUSAL QUE ES OBJETO DE LA EXCEPCIÓN PREVIA

De conformidad con el artículo 100 del C.G.P., en un proceso se presenta una excepción previa cuando no comprende la demanda a todos los litisconsortes necesarios (Numeral 10 del artículo 100 del C.G.P.).

Carrera 11ª No. 93ª-22-Oficina 203 PBX (57) -1 -7443429

Bogotá D.C. – Colombia

www.bicion.co

Igualmente indica la misma codificación en su artículo 61 que:

“ LITISCONSORCIO NECESARIO E INTEGRACIÓN DEL CONTRADICTORIO. Cuando el proceso verse sobre relaciones o actos jurídicos respecto de los cuales, por su naturaleza o por disposición legal, haya de resolverse de manera uniforme y no sea posible decidir de mérito sin la comparecencia de las personas que sean sujetos de tales relaciones o que intervienen en dichos actos, la demanda deberá formularse por todas o dirigirse contra todas; si no se hiciere así, el juez, en el auto que admite la demanda, ordenará notificar y dar traslado de esta a quienes falten para integrar el contradictorio, en la forma y con el término de comparecencia dispuestos para el demandado. (...)”

LA NECESIDAD DE INTEGRACIÓN DEL LITISCONSORCIO NECESARIO EN EL CASO QUE NOS OCUPA

De conformidad con el artículo 61 antes citado, si de acuerdo con las pretensiones de la demanda, de alguna de ellas se desprende que dicha pretensión debe resolverse de manera uniforme para todos, de tal manera que no pueda tomarse una decisión de mérito sin la comparecencia de todas las personas que puedan ser afectadas por la decisión que se vaya adoptar, se hace necesario citar a esa persona, para que ejerza su derecho de defensa, participe activamente en el proceso y sea oída en el mismo.

Pues bien, si se analiza la pretensión primera secundaria, calificada por el demandante como consecencial de las pretensiones principales, en ella se solicita la resolución de un contrato, la cual en el evento hipotético y remoto que ella le prosperara, esa resolución del contrato afectará a todas las partes que suscribieron el contrato.

Lo anterior, en la medida en que es imposible declarar la resolución del acto jurídico para unos, sin que dicha resolución no afecte a los demás que no han sido citados.

Para mayor ilustración, citemos textualmente la pretensión primera secundaria:

“DECLARAR LA RESOLUCIÓN DE CONTRATO POR IMPOSIBILIDAD DE CUMPLIMIENTO DEL CONVENIO CONSTRUCCIÓN Y ENTREGA DE PARQUEADEROS, suscrito entre la sociedad ART CONDOMINIOS S.A.S., (hoy en liquidación) y las sociedades SAÉNZ E HIJOS S. EN C.; CONFECCIONES SAN FRANCISCO S.A. (hoy en liquidación) y **MARTA LUCIA CONSUELO DE LOURDES SAÉNZ PINTO**, suscrito el 19 de octubre de 2010, de conformidad con el parágrafo segundo de la CLÁUSULA TERCERA de las cuatro (4) promesas de compraventa y opción de compra de inmueble urbano celebrado entre ellos.” (subrayado y resaltado fuera de texto)

Léase bien, que lo que se solicita es la resolución del CONVENIO DE CONSTRUCCIÓN Y ENTREGA DE PARQUEADEROS, no de cada una de las promesas por medio de las cuales se prometieron en venta los lotes, sino del Convenio indicado.

Así las cosas, si lo que se pretende es la resolución del Convenio en mención y éste, tal como lo declara el demandante, fue suscrito por la señora MARTA LUCÍA CONSUELO DE LOURDEZ SAÉNZ PINTO, pues lo lógico es que ella sea citada en esta demanda como demandada para que ejerza su derecho de defensa y se respete el debido proceso.

Es lo cierto que la decisión que se adopte por su Despacho con respecto a esta pretensión, necesaria y obligatoriamente afecta a la señora Marta, y por ende se configura el litisconsorcio necesario.

Otro tanto igual sucede con la pretensión subsidiaria número cuarta, pues si lo que se está buscando es “*declarar la PRESCRIPCIÓN DEL CONVENIO CONSTRUCCIÓN Y ENTREGA DE PARQUEADEROS , suscrito entre la*

sociedad ART CONOMINIOS S.A.S. (hoy en liquidación) y las sociedades SAÉNZ E HIJOS S. EN C.; CONFECCIONES SAN FRANCISCO S.A. (hoy en liquidación) y MARTA LUCIA CONSUELO DE LOURDES SAÉNZ PINTO, de fecha 19 de octubre de 2010”, pues en el evento en que esta pretensión llegue a prosperar, la Señora Marta Lucía Consuelo de Lourdes SaéNZ Pinto necesariamente se va a ver afectada por tal decisión.

Ahora bien, la demanda fue instaurada solamente contra las sociedades SAÉNZ E HIJOS S. EN C. y CONFECCIONES SAN FRANCISCO S.A.

Por ello se hace necesario integrar debidamente el litisconsorcio necesario en relación con la parte pasiva en esta demanda.

Por lo anterior, respetuosamente solicito se declare la existencia de la expecepción previa en mención.

De la Señora Juez,



JOSÉ JOAQUÍN BERNAL ARDILA

C.C. No. 19.464.445 de Bogotá
T.P. No. 59.082 del C.S. de la J.

Bogotá D.C., 3 de diciembre de 2021

Señora Jueza

NANCY LILIANA FUENTES VELANDIA

JUEZ QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

ccto005bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

PROCESO VERBAL No.11001310300520210035800

DEMANDANTE: Art Condominios S.A.S.

DEMANDADOS: Saenz e Hijos S. en C. y Confecciones San Francisco S.A. En Liquidación

JOSÉ JOAQUÍN BERNAL ARDILA, ciudadano colombiano mayor edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 19.464.445 expedida en Bogotá D.C., abogado en ejercicio portador de la Tarjeta Profesional No. 59.082 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando dentro del expediente de la referencia como apoderado especial de la sociedad **Saenz e Hijos S. en C.**, calidad que acredité ante el Despacho en la diligencia de notificación personal realizada del 4 de noviembre de 2021, encontrándome dentro de la oportunidad legal prevista para el efecto, me permito por medio del este escrito presentar **Demanda de Reconvención** en contra de la sociedad **Art Condominios S.A.S. en Liquidación**, con el objeto que se acceda a las declaraciones y condenas que más adelante se indican, como a continuación se expresa:

I. PROCEDENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA DEMANDA DE RECONVENCIÓN

De conformidad con lo previsto en el artículo 371 del Código General del Proceso en adelante (“CGP”), durante el término de traslado de la demanda,

el demandando podrá proponer demanda de reconvención contra el demandante, si de formularse en proceso separado procedería la acumulación, siempre que sea competencia del mismo juez y no esté sometida a trámite especial.

En el presente caso tenemos que, mediante Auto del 20 de septiembre de 2021, este Despacho admitió la demanda formulada por la sociedad Art Condominios S.A.S. en adelante (“Art Condominios” o la “Demandada en Reconvención”), en contra de las sociedades **Saenz e Hijos S. en C.** en adelante la (“Saéñz e Hijos” o la “Demandante en Reconvención”) y Confecciones San Francisco S.A. En Liquidación; demanda que versa sobre la relación, responsabilidad y controversia contractual sobre unas promesas de compraventa que tienen como objeto bienes inmuebles, hoy de propiedad de la Demandada en Reconvención.

En consideración a lo anterior, es procedente la Demanda de Reconvención en contra del demandante, que debata el derecho de dominio y la responsabilidad contractual de la Demandada en Reconvención sobre los los mismos bienes inmuebles, y en relación con el mismo NEGOCIO JURÍDICO, como quiera que, de haberse presentado separadas, procedería la acumulación atendiendo las reglas previstas en el artículo 148 del CGP, a saber: que se tramiten por el mismo procedimiento, el juez sea competente, se traten de pretensiones conexas, siendo las partes demandantes y demandados recíprocos.

En relación con la oportunidad de la demanda de reconvención, como quiera que la notificación de la demanda se surtió de manera personal ante el Despacho el día 4 de noviembre de 2021, según dan cuenta las actas de

diligencia de notificación personal que obran dentro del expediente y la fecha de presentación de este escrito, esta demanda de reconvención se presenta dentro del término legal establecido para esos efectos en el artículo 371 del CGP.

Se precisa que, aunque la Demandante remitió a las Demandadas correo electrónico de notificación personal, toda vez que éste fue posterior a la fecha de notificación personal, se debe considerar la fecha de la notificación personal efectuada ante el Despacho.

II. PARTES

La Demandante en Reconvención, **Saenz e Hijos S. en C.** es una sociedad comercial debidamente constituida bajo las leyes de la República de Colombia, domiciliada en la ciudad de Bogotá D.C. en la calle 66 No. 19-77, identificada con el Nit 830.094.751 - 7, representada legalmente por el señor **Jorge Leonardo Andrés Saenz Pinto**, ciudadano colombiano, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 19.145.484 expedida en Bogotá, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal que adjunto al presente escrito. Para efectos judiciales, su domicilio electrónico es ventas@tejidoszephir.co

La Demandada en Reconvención, **Art Condominios S.A.S. en Liquidación** es una sociedad comercial debidamente constituida bajo las leyes de la República de Colombia, domiciliada en la ciudad de Bogotá D.C. en la calle 95 No.12-14, identificada con el Nit 900.388.446-1, representada legalmente por su liquidador **Carlos Augusto Guerrero Oviedo**, ciudadano colombiano, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No.

19.053.959 expedida en Bogotá, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal que adjuntó la Demandada en Reconvención con su demanda. Para todos los efectos judiciales su domicilio electrónico es camicer10@yahoo.com.co, tal como se informó en el escrito de la demandan principal.

III. FUNDAMENTOS DE HECHO

1. La Demandante en Reconvención es una sociedad comercial debidamente constituida y registrada desde el año 2003, que tiene entre otros objetos la inversión en bienes inmuebles urbanos o rurales y la adquisición, arrendamiento, administración o enajenación de los mismos. En desarrollo de su objeto social, la Demandante en Reconvención suscribió dos contratos de leasing financiero inmobiliario con Helm Leasing S.A., sobre los inmuebles ubicados en la calle 95 Nos. 12-18 y 12-23 de la ciudad de Bogotá e identificados con los folios de matrículas inmobiliarias No. 50C-160969 y 50C-1356567 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro.

En virtud de los contratos de leasing antes mencionados, la sociedad Saénz e Hijos, en su calidad de locataria, tenía el uso y goce de los inmuebles y también podía ejercer el derecho de adquisición de éstos. En desarrollo de su objeto social y ejerciendo los derechos que tenía sobre los inmuebles antes relacionados, la Demandante en Reconvención los explotaba comercialmente y tenía suscrito un contrato de arrendamiento con la compañía Parqueaderos Internacionales Parking Internacional Ltda desde marzo de 2005;

contrato que para la época tenía convenido un canon de \$4.000.000 mensuales.

2. La sociedad **Saenz e Hijos S. en C.**, demandante en reconvención en este proceso, es una sociedad de familia, y específicamente de la familia cuya cabeza es el señor **Jorge Leonardo Andrés Saenz Pinto**, quien es el representante legal de dicha sociedad y es el encargado del manejo de todos los negocios familiares, dentro de los cuales está la actividad económica desarrolla por la sociedad Confecciones San Francisco S.A. en liquidación, que también es una sociedad de familia, de la familia Saénz, y de la cual también es representante legal el citado señor Jorge Leonardo Andrés Saenz. Esta última sociedad familiar era igualmente propietaria de inmueble conlindante con los dos anteriores identificado en la nomenclatura urbana de Bogotá con el No. 12-08 de la Calle 95, folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1239703, lote de terreno que también hizo parte del NEGOCIO JURÍDICO celebrado con la demandada en reconvención.

3. En la misma línea contractual anteriormente descrita, la señora Martha Lucía Consuelo de Lourdes Pinto, hermana del señor **Jorge Leonardo Andrés Saenz Pinto**, igualmente era propietario bajo el esquema de derechos fiduciarios de un lote conlindante con los anteriores, lote identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1416225, y cuya dirección corresponde a la Calle 96 No. 12-23 de Bogotá; lote que también fue involucrado e incorporado en el NEGOCIO JURÍDICO celebrado con la demandada en reconvención.

4. Lo indicado en los anteriores hechos de esta demanda en reconvencción y la integración de este NEGOCIO JURÍDICO, es también reconocido y aceptado por el demandante principal en su demanda, específicamente en los hechos 1, 2, 3 y 4 de su escrito de demanda.

5. A su vez, la señora Martha Saéñz Pinto y la sociedad Confecciones San Francisco S.A.S en liquidación, tenían suscritos contratos de leasing Inmobiliario con el Helm Bank S.A y Leasing Bolivar S.A., sobre los predios ubicados en la calle 96 No. 12-23 de Bogotá con Matrícula inmobiliaria No. 50C-1416225 y calle 95 No. 12-08 con matrícula inmobiliaria No. 50C-1239703, respectivamente.

La señora Saéñz por su parte, también había suscrito un contrato de arrendamiento con la compañía Parquederos Internacionales Parking Internacional Ltda, contrato que años después fue cedido a la compañía Saéñz e Hijos S. en C. y sobre el cual en el año 2008 se suscribió un contrato de transacción. Todo dentro del giro ordinario de unos negocios familiares, que como ya se indicó eran negociados y administrados exclusivamente por el señor **Jorge Leonardo Andrés Saenz Pinto**, representante legal de las sociedades Saéñz e Hijos S. en C. y Confecciones San Francisco S.A. en liquidación, y a su vez hermano de la señoar Martha Lucía Consuelo de Lourdes Saéñz Pinto.

Estos hechos, dan cuenta que los entonces locatarios de los predios mencionados, los explotaban comercialmente, entre otros, con parqueaderos públicos, durante los años previos a la negociación

jurídica de venta de los cuatro lotes con la hoy Demandada en Reconvención.

6. En el año 2010, los inversionistas extranjeros Yannick Loop y Maalouf Ziad, manifestaron su deseo de comprar los cuatro lotes sobre los cuales la Señora Martha Saéñz y las sociedades Saéñz e Hijos y Confecciones San Francisco, todos representados por el señor Jorge Leonardo Andrés Saenz Pinto, habían suscrito los contratos de leasing inmobiliario que antes hemos relacionado, con el objeto de adelantar sobre ellos un proyecto inmobiliario.

En el curso de las negociaciones, la Señora Martha Saéñz y las sociedades Saéñz e Hijos y Confecciones San Francisco, representados en la negociación por Jorge Leonardo Andrés Saenz Pinto, expusieron a su vez el deseo de invertir en el proyecto inmobiliario para continuar con la explotación comercial de parqueaderos públicos que venían realizando y fue así como surgió el acuerdo en virtud del cual, los inversionistas extranjeros comprarían los 4 lotes y estos a su vez venderían 300 metros cuadrados de parqueaderos del proyecto que desarrollaría la Demandada en Reconvención. Esto fue expresamente acordado en las diferentes promesas de compraventa por medio de las cuales la demandada en revoncención adquirió los cuatro lotes.

La razón, como es evidente, era de una parte dar continuidad al desarrollado la actividad de parqueaderos públicos y de otra, la aceptación de la inversión en el proyecto de construcción; intención

que a la postre fue explícitamente incluida en los documentos contractuales a los cuales haré mención en los hechos que siguen.

7. Adelantadas las negociaciones que condujeron al NEGOCIO JURIDICO aquí narrado, y habiendo convenido el precio de los cuatro lotes en \$9.500.000.000, esto es, cada lote tuvo un valor de \$2.375.000.000, el 7 de octubre de 2010, los inversionistas extranjeros constituyeron la sociedad Art Condominios S.A.S., cuyo objeto principal y exclusivo era adelantar el proyecto de construcción en los predios y siendo su representante legal el señor Yannick Loop. La exclusividad de la actividad comercial de la sociedad es aceptada y confesada por la misma demandada en reconvención en los hechos de su demanda principal.

8. El 19 de octubre de 2010, entre la Señora Martha Saénz y las sociedades Saénz e Hijos y Confecciones San Francisco, NEGOCIO JURÍDICO realizado por Jorge Leonardo Andrés Saenz Pinto, se suscribieron sendos contratos en los cuales las partes plasmaron su acuerdo. De una parte, suscribieron cuatro (4) contratos de promesa de compraventa sobre los inmuebles identificados con las matrículas inmobiliarias Nos. 50C-1239703, 50C-1356567, 50C-160969 y 50C-1416225 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro, y de otra parte, un contrato al que denominaron CONVENIO DE CONSTRUCCIÓN Y ENTREGA DE PARQUEADERO; convenio que fue suscrito por Jorge Leonardo Andrés Saenz Pinto – de ahora en adelante Jorge Sáenz – en representación de las sociedades ya mencionadas y de su hermana. Desde luego, este

convenio hace parte del NEGOCIO JURÍDICO suscrito entre todos los actores.

En relación con las 4 promesas de compraventa de los lotes ya citados, las partes convinieron el precio de cada inmueble en la suma de \$2.375.000.000 que serían cancelados de la siguiente manera: i) \$390.000.000 que recibió Art Condominios en la fecha de suscripción de la promesa; ii) \$1.187.500.000 el 31 de enero de 2011, fecha fijada por las partes para la entrega de los lotes, y ; iii) el saldo, esto es la suma de \$712.500.000, el 15 de junio de 2011, fecha prevista para la firma de las escrituras de compraventa.

Las partes, en relación con el precio además convinieron que, como las prometientes vendedoras a su vez invertirían en el proyecto y adquirirían un total de 300 metros cuadrados de parqueaderos, del precio que debía pagar Art Condominios por cada uno de los lotes, se descontaría el valor que las partes pactaron para los parqueaderos, que correspondía a un valor total de \$1.700.000.000 y dicho acuerdo fue plasmado en el contrato que denominaron Convenio de Construcción y Entrega de Parqueaderos.

En este punto es importante señalar al Despacho que, de conformidad con los hechos de la demanda principal presentada por Art Condominios, ésta confiesa que recibió el precio convenido por las partes para la compra de los parqueaderos conforme lo convinieron, esto es, en virtud del descuento en cada uno de los pagos del valor de los lotes.

9. El 1° de febrero de 2011, los entonces promitentes vendedores hicieron entrega a la Demandada en Reconvención de los lotes ubicados en la calle 96 No. 12-23 y calle 95 No. 18-18 y para el efecto, las partes suscribieron el acta correspondiente, en la cual dejaron constancia de los pagos realizados.
10. El 22 de marzo de 2011, los entonces promitentes vendedores, representados por Jorge Sáenz, hicieron entrega del lote ubicado en la calle 95 No.12-14 y convinieron que parte del valor que debía pagar Art Condominios por los lotes sería destinado a la compra de los apartamentos Nos 512 y 513 del mismo proyecto inmobiliario, por un valor total de US\$345.000.
11. El 3 de junio de 2011, en un hecho que pretende desconocer la Demandada en Reconvención, como consolidación de los acuerdos que hasta aquel momento habían realizado las partes, entre Art Condominios y la sociedad Saéñz e Hijos S. en C. se suscribieron las promesas de compraventa cuyos objetos fueron los 97 parqueaderos y los 2 apartamentos del proyecto inmobiliario que construiría la hoy Demandada en Reconvención; desde luego, no sobra mencionar que todo hace parte del mismo NEGOCIO JURÍDICO.

De una parte, entre Art Condominios y la sociedad Saéñz e Hijos, representada por Jorge Sáenz, se suscribió la promesa de compraventa cuyo objeto es la venta de la primera a la segunda, de un total de 97 parqueaderos, 74 de éstos que estarían ubicados en sótano 2 y los 24 restantes en el primer piso, del proyecto que

empezaba a construir Art Condominios sobre los 4 lotes ya mencionados.

De acuerdo con lo convenido por las partes en esta promesa de compraventa, con este contrato daban cumplimiento a las obligaciones que habían sido contenidas en el documento que denominaron Convenio de Construcción y Entrega de Parqueaderos y expresamente convinieron que esta promesa sustituía todos los acuerdos verbales y escritos previos; hecho que niega o mejor, sobre el cual se abstrae la Demandada en reconvencción en su escrito de demanda, cuando solicita unas pretensiones sobre unos documentos que claramente perdieron su vigencia y validez.

Es importante destacar que, mediante esta promesa de compraventa, las partes convinieron que los parqueaderos tendrían un valor total \$2.040.000.000 y dejaron expresa constancia que Art Condominios ya había recibido a entera satisfacción las sumas de \$977.500.00, que había recibido previamente y \$722.500.000 que se cancelaban en la fecha de suscripción de la promesa, quedando un saldo pendiente por valor de \$340.000.000 que serían cancelado por la sociedad Saéñz e Hijos el 30 de diciembre de 2011 o en la fecha de entrega de los parqueaderos.

12. Como se acaba de mencionar, en esta misma fecha, esto es el 3 de junio de 2011, y se repite, como consolidación de los acuerdos que hasta aquel momento habían realizado las partes, entre Art Condominios y la sociedad Saéñz e Hijos S. en C., representada por Jorge Sáenz, se suscribió una promesa de compraventa cuyo objeto

es la venta de los apartasuite Nos. 512 y 513 del proyecto inmobiliaria que construiría la primera. Esta promesa de compraventa sustituyó cualquier acuerdo verbal o escrito previo de las partes.

De acuerdo con la promesa suscrita, los apartasuite tendrían un valor de US\$345.000 y del cual la sociedad Saénz e Hijos ya había cancelado a entera satisfacción a Art Condominios la suma de US\$122.500.

13. En cumplimiento de las obligaciones adquiridas en las 4 promesas de compraventa suscritas el 19 de octubre de 2010, fueron otorgadas por la Notaría 54 del Círculo de Bogotá, las Escrituras Públicas Nos. 511, 512, 513 del 16 de junio de 2011 y 541 del 21 de junio de este mismo año; todas como parte del NEGOCIO JURÍDICO tantas veces mencionado.
14. Ante las demoras que presentaba el avance las obras de Art Condominios, situación que como lo confiesa el apoderado de la Demandada en Reconvención en su líbello demandatario, obedeció a su propia negligencia, el día 6 de diciembre de 2011, las partes acordaron mediante otrosí, modificar algunas cláusulas de las promesas de compraventa antes mencionadas (tanto la de los parqueaderos como la de los aparta suites).

De una parte, en esta fecha suscribieron el Otrosí al contrato de promesa de compraventa de los parqueaderos, en el cual convinieron lo siguiente: i) Que la fecha de suscripción de la escritura pública por medio de la cual se diera cumplimiento a la promesa de compraventa

sería suscrita el día 30 de abril de 2012; ii) Que la fecha de entrega de los parqueaderos sería el día hábil después de la suscripción de la escritura de venta y; iii) que el saldo del precio pendiente de pago sería cancelado por la Demandante en Reconvención el 30 de diciembre de 2011.

De otra parte, en el misma fecha, esto es el 6 de diciembre de 2011, las partes suscribieron otrosí al contrato de promesa de compraventa de los apartasuite 512 y 513, en el que convinieron lo siguiente: i) que el otorgamiento de la escritura pública que diera cumplimiento a la promesa de compraventa se realizaría el 30 de marzo de 2012, y; ii) Que la fecha de entrega de los apartasuite sería el día hábil después de la suscripción de la escritura de venta.

15. Como consecuencia del evidente atraso que presentaba el proyecto inmobiliario y el incumplimiento evidente en el que incurría Art Condominios, una vez llegaron las fechas previstas en los contratos de promesa de compraventa para el otorgamiento de las escrituras públicas, las partes convinieron la suscripción de 4 otrosí adicionales que prorrogaban la fecha de otorgamiento de las escrituras y la entrega de los inmuebles, como a continuación paso a discriminar.

En efecto, de una parte mediante Otrosí fechado del 30 de marzo de 2012, las partes modificaron el contrato de promesa de compraventa de los apartasuite 512 y 513 y en él en el convinieron lo siguiente: i) que el otorgamiento de la escritura pública que diera cumplimiento a la promesa de compraventa se realizaría el 30 de abril de 2012, y;

ii) Que la fecha de entrega de los apartasuite sería el día 14 de mayo de 2012.

Llegada la fecha convenida por las partes en este otrosí para la suscripción de la escritura pública, esto es el 30 de abril de 2012, las partes suscribieron un Otrosí adicional conviniendo la fecha de suscripción de la escritura pública para dar cumplimiento a la promesa, para el día 28 de junio de 2012 y la entrega de los apartasuite para el 30 de junio siguiente o ante circunstancias de fuerza mayor el 27 de julio del mismo año.

De otra parte, mediante dos (2) Otrosí fechados del 30 de abril de 2012, las partes modificaron el contrato de promesa de compraventa de los 97 parqueaderos y en ellos el convinieron lo siguiente: i) que el otorgamiento de la escritura pública que diera cumplimiento a la promesa de compraventa se realizaría el 28 de junio de 2012 a las 3 p.m. en la Notaría 54 de Bogotá, y; ii) Que la fecha de entrega de los parqueaderos sería el día 30 de junio de 2012; iii) Que el saldo pendiente de pago correspondiente a \$340.000.000 sería cancelado dentro de los 30 días siguientes a la fecha de entrega de los parqueaderos; iv) Que Art Condominios pagaría un canon mensual de \$20.000.000 a partir del 1° de mayo de 2012 y hasta que se efectuara la entrega material de los parqueaderos y que dicha suma sería descontada del saldo del precio que debía Saénz e Hijos, esto es los \$340.000.000 y v) Finalmente, Art Condominios reconociendo las demoras que había presentado el proyecto, se comprometió presentar e informar a Saénz e Hijos sobre la elaboración y registro del reglamento de propiedad horizontal del proyecto.

Así las cosas, las partes convinieron que las escrituras públicas por medio de las cuales darían cumplimiento a las promesas de compraventa que habían suscrito el 3 de junio de 2011, serían otorgadas en la Notaría 54 del Círculo de Bogotá el día 30 de junio de 2012 a las 3 P.M..

16. Mientras la Demandada en Reconvención continuaba postergado la fecha de otorgamiento de las correspondientes escrituras, asegurando haber tendido inconvenientes con la construcción y con la constitución y registro del reglamento de propiedad horizontal, la realidad fue que desde el 3 de marzo de 2012, mediante Escritura pública No. 421 otorgada por la Notaria 54 del Círculo de Bogotá, en un acto de absoluta mala fe, sin ni siquiera consultar con mi poderdante, realizó el englobe de 3 de los lotes sobre los cuales edificó el proyecto y días más tarde, mediante Escritura Pública No. 694 del 3 de abril de 2012, también otorgada por la Notaría 54, realizó y registró del reglamento de propiedad horizontal; reglamento que da cuenta de la conformación final del proyecto, en donde se reitera, como un acto de mala fe manifiesta, deja por fuera del proyecto un lote de terreno, lo que implicó que sólo se registrara 81 parqueaderos (cuando los solos parqueaderos de mis poderantes eran 97) y no aparecían en los planos del proyecto las apartasuite con numeración 512 ni 513, lo cual deja en evidencia la mala fe con la que estaba obrando Art Condominios, pues a pesar de saber que no había construido la totalidad de los parqueaderos y los 2 apartasuities que había prometido en venta, continuaba solicitando a Saézn e Hijos prórrogas para la otorgamiento de las escrituras públicas con las

cuales debería haber dado cumplimiento a los contratos de promesa de compraventa suscritos el 3 de junio de 2011.

17. Llegadas las fechas previstas para el otorgamiento de las escrituras y la entrega de los inmuebles y a pesar de los requerimientos realizados para la remisión de las minutas de las escrituras públicas, la Demandante incumplió tanto con el otorgamiento de las escrituras públicas como con la entrega de los inmuebles. De lo anterior, dan cuenta las actas de presentación otorgadas por la Notaría 54 del Círculo de Bogotá y los correos electrónicos, cuyas copias se adjuntan a este escrito.
18. Buscando fórmulas de arreglo, la sociedad Saéñz e Hijos S en C. representada por Jorge Sáenz y en representación de todo este NEGOCIO JURÍDICO, presentó solicitud de conciliación ante el Centro de Conciliación de la Procuraduría General de la Nación; entidad que convocó a audiencia el 10 de octubre de 2012. Llegada la fecha de la audiencia, no compareció el representante legal de la Demandada en Reconvención, razón por lo cual fue declarada fallida.
19. En adelante, mi poderdante en múltiples oportunidades propició los espacios para llegar a un acuerdo o transacción con Art Condominios, que llegaron incluso a la proyección de un acuerdo que involucraba la participación de un operador hotelero, que para el año 2016 se encontraba interesado en la compra de la totalidad del proyecto construido por Art Condominios. De lo anterior dan cuenta las copias de las comunicaciones y correos electrónicos que se aportan con este escrito y el acuerdo transaccional que alcanzó a ser suscrito

por el entonces representante legal de Art Condominios, Ziad Boulos Maalouf, fechado del 17 de febrero de 2016, en el que éste reconoce la calidad de comprador de Saénz e Hijos de los 97 parqueaderos y 2 apartasuíte.

20. Uno de los últimos Otrosís firmados por las partes con respecto a los parqueaderos, y dentro del entorno de todo el NEGOCIO JURIDICO, fue el suscrito el 30 de Abril de 2012, en el cual en el numeral 1 se acordó por las partes:

“1. EL PROMITENTE VENDEDOR, pagará al PROMITENTE COMPRADOR, la suma de VEINTE MILLONES DE PESOS MENSUALES a partir del 1 de mayo de 2021 suma que será acorde con la propuesta hecha al PROMITENTE COMPRADOR por city parking, la cual se pagará mientras se haga la entrega real y material de los 97 parqueaderos prometidos en venta y a que hace referencia la promesa de compraventa suscrita en junio de 2011. Esta suma será descontada del valor final adeudada por el PROMITENTE COMPRADOR AL PROMITENTE VENDEDOR o sea la suma de \$340.000.000.”

21. En la actualidad, la construcción cuenta con un avance de más de 80 %, entonces no es que no se haya podido construir el proyecto como lo afirma el demandando en reconvención en su demanda principal, y los inmuebles de propiedad privada que componen el proyecto, esto es, 81 parqueaderos y 50 apartamentos cuentan con registro y folio de matrícula inmobiliaria. Lo anterior quiere decir que, contrario a lo manifestado por la Demandante, no existe ningún impedimento fáctico o jurídico que le impida dar cumplimiento y honrar las obligaciones adquiridas con las Demandadas. Obsérvese la mala fe del demandado en reconvención, que a pesar que sabía que solo iba a tener 81 parqueaderos, de acuerdo con el proyecto radicado,

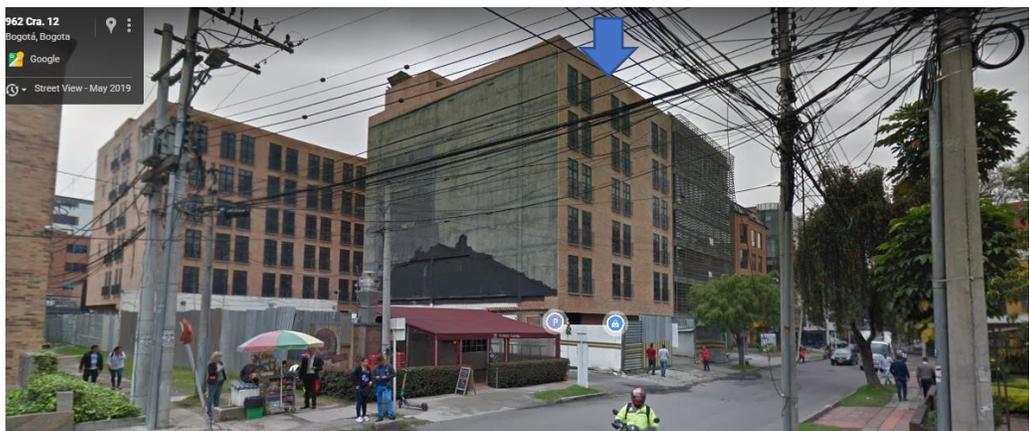
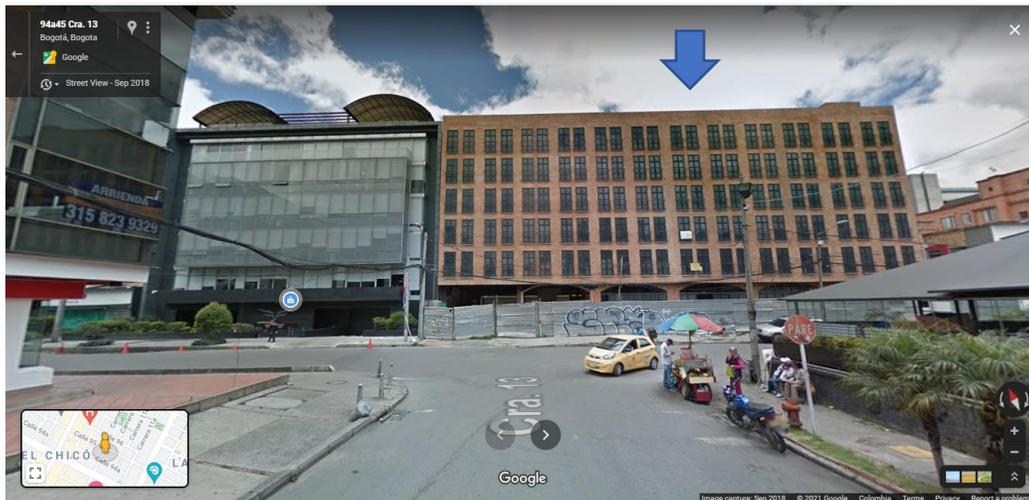
prometió en venta 97 parqueaderos. Ello ocasionó que mi representada en cabeza de Jorge Sáenz, iniciara una acción penal por estafa

No es cierto el dicho de la Demandada en Reconvención, según el cual no pudo construir el proyecto y que como consecuencia no hubiera podido realizar la entrega de los inmuebles y mucho menos que dicha circunstancia –asumiendo solo en gracia de discusión que fuera cierta- sea una causal de resolución de los contratos de promesa de compraventa. Como se demostrará dentro del proceso, la Demandante sí construyó el proyecto, determinó las unidades y obtuvo folio de matrícula inmobiliaria para cada una de ellas, luego no existe causa legal o impedimento material para que se abstenga de otorgar las escrituras públicas correspondientes. Es más señora Juez, como se demostrará en este proceso, la Demandante puso en venta el proyecto asegurando que el porcentaje que le resta a la construcción es mínimo.

Y no lo ha podido terminar, por absoluta negligencia, torpeza y mala fe de ART CONDOMINOS S.A.S.

En últimas la actuación de la Demandada en Reconvención, es de absolutamente mala fe, quedarse con todo el proyecto, inclusive los 96 parqueaderos y los dos apartasuites, que no representan ni una ínfima parte de su valor actual. Es absolutamente censurable esta conducta, lo que obligó a que como consecuencia de esa proterva conducta, se iniciaran las acciones penales conducentes por el delito de estafa.

22. Para ilustración del Despacho y sin perjuicio del decreto y práctica del peritazgo que desde ya se anuncia y será aportado, a continuación presento algunas imágenes tomadas de Google Maps que dan cuenta del estado de la construcción sobre las calles 95 y 96, respectivamente:



23. Otra prueba más que da cuenta del actuar de mala fe de la Demandada en Reconvención, es la explotación comercial de los parqueaderos que desde el año 2018 y hasta la actualidad realiza en área de parqueaderos prometida en venta a mi poderdante; precisamente este es el negocio que debería estar explotando mi poderdante en representación de toda la familia Sáenz. Para el efecto, me permito dejar al Despacho la siguiente imagen tomada de Google maps del proyecto de Art Condominios:



24. Como se desprende de lo antes mencionado, no es cierto el dicho de la Demandada en Reconvención que no hubiera podido construir el proyecto y como consecuencia no hubiera podido realizar la entrega de los inmuebles o que les asista un impedimento material para que se abstenga de otorgar las escrituras públicas correspondientes – cada parqueadero y suite tienen folio de matrícula inmobiliaria independiente. Se repite, como se demostrará en este proceso, la Demandante puso en venta el proyecto asegurando que el

porcentaje que le resta a la construcción es mínimo y actualmente se encuentra usufructuando los parqueaderos prometidos en venta a la sociedad Saénz e Hijos S. en C.

Como se acaba de mencionar, la Demandada en Reconvención puso a la venta el proyecto y en la información comercial que remite sobre el mismo, en relación con el área de parqueaderos y el estado actual de la construcción señala lo siguiente:

“6- Parqueaderos

El proyecto cuenta con 140 unidades de parqueo, de los cuales 81, están desarrollados en la zona de la propiedad horizontal, dichos parqueaderos tienen cada uno una matrícula inmobiliaria independiente, lo restante está desarrollado en los sótanos del edificio del hotel en la calle 96 # 12-23.

1. Tipología de la Construcción. “Pórticos” a. Cimentaciones y Estructuras: Excavaciones, pilotaje, pantallas y drenajes. (3) sótanos. vigas, columnas, placas, pisos y pórticos en concreto. estructura en concreto y metal. diferentes zonas. tanques, conexiones y otros. Obras: terminadas: 90%.

b. Obra Negra: Mampostería, pañetes, enchapes, muros livianos. placas de cubierta, impermeabilizaciones, cubiertas en vidrio. otras estructuras metálicas y ventanera aluminio fachadas. Obras: parciales: 70%.

c. Obra Instalaciones Técnicas: Hidráulicas y sanitarias, aire acondicionado, eléctricas y otras. Obras: En proceso: 70%.

d. Obra acabados: Obras: En proceso: 45% Con planos de ingeniería y arquitectura aprobados por curaduría urbana y los estudios técnicos y especificaciones para cada actividad.”

IV. PRETENSIONES

Como consecuencia de los anteriores hechos, respetuosamente solicito al Señor Juez que acceda a las siguientes pretensiones:

PRETENSIONES DECLARATIVAS

Primera Pretensión: Que se declare que entre ART CONDOMINIOS S.A.S., por una parte y por la otra las sociedades SAENZ E HIJOS S. EN C., CONFECCIONES SAN FRANCISCO EN LIQUIDACIÓN, MARTHA LUCIA CONSUELO DE LOURDES SAÉNZ PINTO, todas representados por el señor JORGE LEONARDO ANDRÉS SAENZ PINTO, se celebró un NEGOCIO JURÍDICO, que se compone entre otros de los siguientes actos jurídicos: 1) Contrato de Promesa de Compraventa y Opción de Compra de Inmueble Urbano de fecha 19 de Octubre de 2010, entre la sociedad ART CONDOMINIOS S.A.S. como promitente compradora y SAÉNZ E HIJOS S. EN C., como promitente vendedora para la adquisición del lote ubicado en la Calle 95 No. 12-18 con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-160969; 2) Contrato de Promesa de Compraventa y Opción de Compra de Inmueble Urbano de fecha 19 de Octubre de 2010, entre la sociedad ART CONDOMINIOS S.A.S. como promitente compradora y SAÉNZ E HIJOS S. EN C., como promitente vendedora para la adquisición del lote ubicado en la Calle 95 No. 12-14 con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1356567; 3) Contrato de Promesa de Compraventa y Opción de Compra de Inmueble Urbano de fecha 19 de Octubre de 2010, entre la sociedad ART CONDOMINIOS S.A.S. como promitente compradora y CONFECCIONES SAN FRANCISCO S.A. EN LIQUIDACIÓN, como promitente vendedora para la adquisición del lote ubicado en la Calle 95 No. 12-08 con folio de matrícula

inmobiliaria No. 50C-1239703; 4) Contrato de Promesa de Compraventa y Opción de Compra de Inmueble Urbano de fecha 19 de Octubre de 2010, entre la sociedad ART CONDOMINIOS S.A.S. como promitente compradora y MARTHA LUCIA CONSUELO DE LOURDES SAÉNZ PINTO como promitente vendedora para la adquisición del lote ubicado en la Calle 96 No. 12-23 con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1416225; 5) Convenio Construcción y Entrega de Parqueadero suscrito entre ART CONDOMINIOS S.A.S. por una parte y SAENZ E HIJOS S.EN C., CONFECCIONES SAN FRANCISCO S.A. EN LIQUIDACIÓN y MARTHA LUCIA LOURDES SAENZ, todos representados por Jorge Sáenz; 6) Promesa de Compraventa a Celebrar entre Art Condominio S.A.S. por una parte y SAENZ E HIJOS S.EN C. por la otra del 3 de junio de 2011 para lo compra de los parqueaderos; 7) Promesa de Compraventa a Celebrar entre Art Condominio S.A.S. por una parte y SAENZ E HIJOS S.EN C. por la otra del 3 de junio de 2011 para lo compra de las suites 512 y 513; 8) Los diferentes Otrosíes suscritos con respecto a la Promesa de Compraventa de que trata el numeral 6 de esta pretensión, entre los cuales se incluye: el Otrosí suscrito el 30 de Abril de 2012 por medio del cual se aplaza la firma de escritura de compraventa de los parqueaderos para el 28 de Junio de 2012 a las 3 P.M. en la Notaría 54 de Bogotá, así como el Otrosí de la misma fecha por el cual se acuerda un pago de \$20.000.000 mensuales hasta que se efectúe la entrega de los parqueaderos; 9) Los diferentes Otrosíes suscritos con respecto a la Promesa de Compraventa de que trata el numeral 7 de esta pretensión y con respecto a la compraventa de los aparta suites, entre los cuales se incluye: el suscrito el 30 de marzo de 2012 por medio del cual se postergaba la firma de la escritura de traspaso de las suites para el 30 de abril de 2012 a las 3 PM en la Notaría 54 de Bogotá, así como el Otrosí suscrito el 30 de Abril de 2012 por el cual se postergó la firma de la escritura de compraventa de las suites

para el 28 de junio de 2012 a las 3 PM en la Notaría 54 de Bogotá; 10) Las escrituras públicas Nos. 1511, 1512., 1513 y 1541, las tres primeras del 16 de junio de 2011 y la última del 21 de Junio del mismo año, todas de la Notaría 54 de Bogotá, por medio de las cuales se les traspasaron a ART CONDOMINIOS S.A.S. los lotes de que tratan los numerales 1,2,3 y 4 de esta pretensión.

Segunda Pretensión: Que se DECLARE la existencia y validez del contrato de promesa de compraventa suscrito entre las sociedades Art Condominios S.A.S en Liquidación y Saénz e Hijos S. en C. fechado del 3 de junio de 2011, cuyo objeto es la venta de noventa y siete (97) parqueaderos ubicados en el proyecto inmobiliario desarrollado por la primera, en los lotes ubicados en la Calle 95 Nos. 12-08, 12-14 y 12-18 y en la calle 96 No. 12-23 de la ciudad de Bogotá.

Tercera Pretensión: Que se DECLARE la existencia y validez de los tres (3) otrosí del contrato de promesa de compraventa cuyo objeto es la venta de 97 parqueaderos ubicados en el proyecto inmobiliario desarrollado por la primera, en los lotes ubicados en la Calle 95 Nos. 12-08, 12-14 y 12-18 y en la calle 96 No. 12-23 de la ciudad de Bogotá, suscritos entre las sociedades Art Condominios S.A.S en Liquidación y Saénz e Hijos S. en C. fechados del 6 de diciembre de 2011 y del 30 de abril de 2012.

Cuarta Pretensión: Que se DECLARE la existencia y validez del contrato de promesa de compraventa suscrito entre las sociedades Art Condominios S.A.S en Liquidación y Saénz e Hijos S. en C. fechado del 3 de junio de 2011, cuyo objeto es la venta de dos (2) apartasuite identificados con los números 512 y 513 ubicados en el proyecto inmobiliario desarrollado por la primera,

en los lotes ubicados en la Calle 95 Nos. 12-08, 12-14 y 12-18 y en la calle 96 No. 12-23 de la ciudad de Bogotá.

Quinta Pretensión: Que se DECLARE la existencia y validez de los tres (3) otrosí del contrato de promesa de compraventa cuyo objeto es la venta de dos (2) apartasuite identificados con los números 512 y 513 ubicados en el proyecto inmobiliario desarrollado por la primera, en los lotes ubicados en la Calle 95 Nos. 12-08, 12-14 y 12-18 y en la calle 96 No. 12-23 de la ciudad de Bogotá, suscritos entre las sociedades Art Condominios S.A.S en Liquidación y Saéñz e Hijos S. en C. fechados del 6 de diciembre de 2011, 30 de marzo de 2012 y del 30 de abril de 2012.

Sexta Pretensión: Que se DECLARE que en razón a lo pactado por las partes en el parágrafo de la cláusula décima primera que a la letra indica que *“Las partes, tanto PROMITENTE VENDEDOR como EL PROMITENTE COMPRADOR manifiestan que con ello dan cumplimiento al Convenio de Construcción y Entrega de Parqueaderos firmado por las partes y la presente promesa de compraventa sustituye cualquier otro acuerdo verbal o escrito previo entre las partes.”*; lo anterior en lo concerniente a cualquier documento anterior que se hubiese suscrito en la parte y que tenga relación con la venta o transacción sobre los parqueaderos como es el parágrafo segundo de la cláusula tercera de todas las Promesas de Compraventa y Opción de Compra de Inmueble Urbano suscritas el 19 de Octubre de 2010 de que trantan los numerales 1,2,3 y 4 de la pretensión primera principal de esta demanda; e igualmente del Convenio Construcción y Entrega de Parqueadero.

Séptima Pretensión: Que se DECLARE que la sociedad Saéñz e Hijos S. en C. cumplió las obligaciones emanadas del contrato de promesa de compraventa suscrito entre las sociedades Art Condominios S.A.S en Liquidación y Saéñz e Hijos S. en C. fechado del 3 de junio de 2011, cuyo objeto es la venta de noventa y siete (97) parqueaderos ubicados en el proyecto inmobiliario desarrollado por la primera, en los lotes ubicados en la Calle 95 Nos. 12-08, 12-14 y 12-18 y en la calle 96 No. 12-23 de la ciudad de Bogotá.

Octava pretensión: Que se DECLARE que la sociedad Saéñz e Hijos S. en C. cumplió las obligaciones emanadas del contrato de promesa de compraventa suscrito entre las sociedades Art Condominios S.A.S en Liquidación y Saéñz e Hijos S. en C. fechado del 3 de junio de 2011, cuyo objeto es la venta de dos (2) apartasuite identificados con los números 512 y 513 ubicados en el proyecto inmobiliario desarrollado por la primera, en los lotes ubicados en la Calle 95 Nos. 12-08, 12-14 y 12-18 y en la calle 96 No. 12-23 de la ciudad de Bogotá.

Novena Pretensión: Que se DECLARE que la sociedad Art Condominios S.A.S. en Liquidación ha incumplido las obligaciones contenidas en las cláusulas novena y décima del contrato de promesa de compraventa suscrito entre las sociedades Art Condominios S.A.S en Liquidación y Saéñz e Hijos S. en C. fechado del 3 de junio de 2011, cuyo objeto es la venta de noventa y siete (97) parqueaderos ubicados en el proyecto inmobiliario desarrollado por la primera, en los lotes ubicados en la Calle 95 Nos. 12-08, 12-14 y 12-18 y en la calle 96 No. 12-23 de la ciudad de Bogotá.

Décima pretensión: Que se DECLARE que la sociedad Art Condominios S.A.S. en Liquidación incumplió las obligaciones contenidas en las cláusulas novena y décima del contrato de promesa de compraventa suscrito entre las sociedades Art Condominios S.A.S en Liquidación y Saénz e Hijos S. en C. fechado del 3 de junio de 2011, cuyo objeto es la venta de dos (2) apartasuite identificados con los números 512 y 513 ubicados en el proyecto inmobiliario desarrollado por la primera, en los lotes ubicados en la Calle 95 Nos. 12-08, 12-14 y 12-18 y en la calle 96 No. 12-23 de la ciudad de Bogotá.

PRETENSIONES CONDENATORIAS

Primera Pretensión: Que se CONDENE a la sociedad Art Condominios S.A.S. en Liquidación a cumplir el contrato de promesa de compraventa suscrito entre las sociedades Art Condominios S.A.S en Liquidación y Saénz e Hijos S. en C. fechado del 3 de junio de 2011, cuyo objeto es la venta de noventa y siete (97) parqueaderos ubicados en el proyecto inmobiliario desarrollado por la primera, en los lotes ubicados en la Calle 95 Nos. 12-08, 12-14 y 12-18 y en la calle 96 No. 12-23 de la ciudad de Bogotá y que como consecuencia suscriba las escrituras públicas de ventas de los parqueaderos identificados con las matrículas inmobiliarias Nos. 1840258 PARQUEARDERO 01 2, 1840259 PARQUEARDERO 02 2, 1840260 PARQUEARDERO 03, 1840261 PARQUEARDERO 04, 1840262 PARQUEARDERO 05 2, 1840263 PARQUEARDERO 06 2, 1840264 PARQUEARDERO 07, 1840265 PARQUEARDERO 08 2,

1840266PARQUEARDERO	09	2,	1840267PARQUEARDERO	10	2,
1840268PARQUEARDERO	11	2,	1840269PARQUEARDERO	12,	
1840270PARQUEARDERO	13,		1840271PARQUEARDERO	14	2,
1840272PARQUEARDERO	15,		1840273PARQUEARDERO	16,	
1840274PARQUEARDERO	17,		1840275PARQUEARDERO	18,	
1840276PARQUEARDERO	19,		1840277PARQUEARDERO	20,	
1840278PARQUEARDERO	21,	,	1840279PARQUEARDERO	22	,
1840280PARQUEARDERO	23	,	1840281PARQUEARDERO	24	,
1840282PARQUEARDERO	25,		1840283PARQUEARDERO	26	,
1840284PARQUEARDERO	27	,	1840285PARQUEARDERO	28	,
1840286PARQUEARDERO	29	,	1840287PARQUEARDERO	30	,
1840288PARQUEARDERO	31	,	1840289PARQUEARDERO	32	,
1840290PARQUEARDERO	33	,	1840291PARQUEARDERO	34	,
1840292PARQUEARDERO	35	,	1840293PARQUEARDERO	36	,
1840294PARQUEARDERO	37	,	1840295PARQUEARDERO	38	,
1840296PARQUEARDERO	39	,	1840297PARQUEARDERO	40	,
1840298PARQUEARDERO	41	,	1840299PARQUEARDERO	42	,
1840300PARQUEARDERO	43	,	1840301PARQUEARDERO	44	,
1840302PARQUEARDERO	45	,	1840303PARQUEARDERO	46	,
1840304PARQUEARDERO	47	,	1840305PARQUEARDERO	48	,
1840306PARQUEARDERO	49	,	1840307PARQUEARDERO	50	,
1840308PARQUEARDERO	51	,	1840309PARQUEARDERO	52	,
1840310PARQUEARDERO	53	,	1840311PARQUEARDERO	54	,
1840312PARQUEARDERO	55	,	1840313PARQUEARDERO	56	,
1840314PARQUEARDERO	57	,	1840315PARQUEARDERO	58	,
1840316PARQUEARDERO	59	,	1840317PARQUEARDERO	60	,
1840318PARQUEARDERO	61	,	1840319PARQUEARDERO	62	,
1840320PARQUEARDERO	63	,	1840321PARQUEARDERO	64	,
1840322PARQUEARDERO	65	,	1840323PARQUEARDERO	66	,
1840324PARQUEARDERO	67	,	1840325PARQUEARDERO	68	,

1840326PARQUEARDERO 69 , 1840327PARQUEARDERO 70 ,
1840328PARQUEARDERO 71 , 1840329PARQUEARDERO 72 ,
1840330PARQUEARDERO 73 , 1840331PARQUEARDERO 74 ,
1840332PARQUEARDERO 75 , 1840333PARQUEARDERO 76 ,
1840334PARQUEARDERO 77 , 1840335PARQUEARDERO 78 ,
1840336PARQUEARDERO 79 , 1840337PARQUEARDERO 80 ,
1840338PARQUEARDERO 81; todas de la Oficina de Registro de Instrumentos
Públicos de Bogotá Zona Centro. Así como que se obligue a transferir los 16
parquederos restantes prometidos en venta y que fueron debidamente
pagados por mi poderdante.

Segunda Pretensión: Que se CONDENE a la sociedad Art Condominios S.A.S. en Liquidación a cumplir el contrato de promesa de compraventa suscrito entre las sociedades Art Condominios S.A.S en Liquidación y Saénz e Hijos S. en C. fechado del 3 de junio de 2011, cuyo objeto es la venta de (2) apartasuite ubicados en el proyecto inmobiliario desarrollado por la primera, en los lotes ubicados en la Calle 95 Nos. 12-08, 12-14 y 12-18 y en la calle 96 No. 12-23 de la ciudad de Bogotá y que como consecuencia suscriba las escrituras públicas de ventas de dos (2) apartasuite de los identificados con las matrículas inmobiliarias 1840238HABITACION O APARTASUITE 501 , 1840239HABITACION O APARTASUITE 502 , 1840240HABITACION O APARTASUITE 503 , 1840241HABITACION O APARTASUITE 504 , 1840242HABITACION O APARTASUITE 505 , 1840243HABITACION O APARTASUITE 506 , 1840244HABITACION O APARTASUITE 507 , 1840245HABITACION O APARTASUITE 508 , 1840246HABITACION O APARTASUITE 509 , 1840247HABITACION O APARTASUITE 510, todas de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro.

Tercera Pretensión: Que en el evento en que le sea imposible transferir los 16 parqueaderos restantes que no tienen folio de matrícula inmobiliaria de acuerdo con la Primera Pretensión Principal de Condena, se CONDENE a la sociedad Art Condominios S.A.S. en Liquidación a restituir a la sociedad Saéñz e Hijos S en C. a adjudicarle y transferirle área construida en el primer piso del proyecto, o en demás parqueaderos o locales comerciales por un valor comercial equivalente al de los 16 parqueaderos de los ubicados en el proyecto inmobiliario desarrollado por la primera, en los lotes ubicados en la Calle 95 Nos. 12-08, 12-14 y 12-18 y en la calle 96 No. 12-23 de la ciudad de Bogotá. Este transferencia de espacio en contraprestación a los 16 parqueaderos se realizará de conformidad con el peritazgo técnico que se anuncia se aportará en el momento que así lo disponga la Señora Juez de conformidad con el artículo 227 del CGP.

Pretensión subsidiara a la Pretensión Tercera: Que en el evento en que le sea imposible transferir los 16 parqueaderos restantes que no tienen folio de matrícula inmobiliaria de acuerdo con la Primera Pretensión Principal de Condena, se CONDENE a la sociedad Art Condominios S.A.S. en Liquidación a restituir a la sociedad Saéñz e Hijos S en C. el valor correspondiente a dieciséis (16) parqueaderos de los ubicados en el proyecto inmobiliario desarrollado por la primera, en los lotes ubicados en la Calle 95 Nos. 12-08, 12-14 y 12-18 y en la calle 96 No. 12-23 de la ciudad de Bogotá. Este valor deberá ser restituido de conformidad con el valor del avalúo comercial actual de los parqueaderos y en concordancia con lo que se demuestre dentro del proceso, para lo cual se anuncia desde ya esta prueba de conformidad con el artículo 227 del CGP.

DCuarta Pretensión: Que de conformidad con lo que se demuestre en este proceso, se CONDENE que la sociedad Art Condominios S.A.S. a pagar los perjuicios de todo orden, tanto lucro cesante y daño emergente, que le causó a la sociedad Saénz e Hijos S. en C. como consecuencia del incumplimiento del contrato de promesa de compraventa suscrito entre las sociedades Art Condominios S.A.S en Liquidación y Saénz e Hijos S. en C. fechado del 3 de junio de 2011, cuyo objeto es la venta de (2) apartasuite ubicados en el proyecto inmobiliario desarrollado por la primera, en los lotes ubicados en la Calle 95 Nos. 12-08, 12-14 y 12-18 y en la calle 96 No. 12-23 de la ciudad de Bogotá. Perjuicios de todo orden que serán calculados por expertos en la materia, para lo cual desde ya anuncio la entrega del respectivo experticio de conformidad con el artículo 227 del CGP.

Quinta Pretensión: Que de conformidad con lo que se demuestre en este proceso, se CONDENE que la sociedad Art Condominios S.A.S. a pagar los perjuicios de todo orden, incluyendo lucro cesante y daño emergente, que le causó a la sociedad Saénz e Hijos S. en C. como consecuencia del incumplimiento del contrato de promesa de compraventa suscrito entre las sociedades Art Condominios S.A.S en Liquidación y Saénz e Hijos S. en C. fechado del 3 de junio de 2011, cuyo objeto es la venta de 97 parqueaderos ubicados en el proyecto inmobiliario desarrollado por la primera, en los lotes ubicados en la Calle 95 Nos. 12-08, 12-14 y 12-18 y en la calle 96 No. 12-23 de la ciudad de Bogotá, que solamente aplicando lo acordado por las partes en el Otrosí de fecha 30 de Abril de 2012 a la Promesa de Compraventa de los parqueaderos, según las el cual las partes acordaron el pago de \$20.000.000 mensuales desde el primero de mayo de 2012 y hasta la entrega de los parqueaderos, a la fecha de presentación de esta demanda se han causado \$2.320.000.000, sin tener en cuenta los intereses

respeptivos. Este pago mensual deberá ser calculado hasta la fecha en que efectivamente se entreguen la totalidad de los parqueaderos. En todo caso estos perjuicios serán calculados por un perito experto en la materia, para lo cual desde ya anuncio la radicación del experticio correspondiente de conformidad con el artículo 227 del CGP.

Sexta pretensión: Que se CONDENE a la sociedad Art Condominio S.A.S. en liquiedación al pago de condena de agencias de derecho y costas de conformidad con lo ordenado por la ley.

Séptima pretensión: Que todos los pagos a que sea condenada a pagar la sociedad Art Conominio S.A.S. se realicen dentro de los 10 días siguientes a la fecha en que quede en firme la sentencia.

IV. JURAMENTO ESTIMATORIO

De conformidad con el artículo 206 del CGP, el juramento estimatorio procede cuando se pretenda una indemnización o compensación, en cuyo caso deberán estimarse de manera razonada.

En el caso en estudio, lo que principalmente busca mi poderdante es que cumpla con la entrega tanto de los parqueaderos como de las suites. Lo anterior acompañado con el reconocimiento y pago de los perjuicios ocasionado por el el incumplimiento del negocio jurídico.

Ahora bien con respecto de la obligación en condena que solicita la transferencia de la propiedad de los parqueaderos y de las suites prometidas en venta, no se deberá realizar ninguna estimación.

Pero desde luego, la no entrega a tiempo de los parquederos y las suites ha generado un perjuicio que también debe ser reconocido por la demandada en reconvención.

En principio ese perjuicio es fácilmente calculable de acuerdo con lo pactado por las partes, según lo cual se deberá reconocer \$20.000.000 de pesos por cada mes que pase después del primero de mayo 2012, que a la fecha suma aproximadamente un valor de \$2.320.000, cifra a la cual se deberá indexar y calcular intereses moratorios desde el momento que debió pagarse mes por mes.

Pero existen otros perjuicios, que serán calculados por un experto en la materia.

Por ello, atendiendo lo preceptuado en los artículos 206 y 227 del Código General del Proceso, respetuosamente solicito al Despacho que, como quiera que el término previsto para contestar la demanda fue insuficiente para aportar el dictamen, con este escrito se anuncia dictamen de parte mediante el cual se estimarán el valor de los perjuicios materiales, incluyendo lucro cesante y daño emergente, tenga el valor que incluya el dictamen para todos los efectos del juramento estimatorio.

V. RAZONES DE DERECHO Y CONSIDERACIONES DE LA CONVOCADA EN RECONVENCIÓN

Invoco como fundamentos de derecho, entre otras, las siguientes normas: artículos 1527 y siguientes del Código Civil, artículos 21, 822 y siguientes

del Código de Comercio, Ley 1563 de 2012, Ley 1564 de 2012, Decreto 806 de 2020 y demás normas aplicables.

Adicionalmente, me permito expresar algunas razones de derecho que enmarcan las pretensiones reclamadas:

1. Ley aplicable

Los contratos de promesa de compraventa de los cual derivó la controversia del caso, se relaciona con actividades propias del giro de los negocios de los contratantes; toda vez que, en cuanto a la «prometiente vendedora», Art Condominios S.A.S. en Liquidación, la celebró en desarrollo de su objeto social único y respecto de los «prometientes compradores», Saéñz e Hijos S en C, como una operación propia del desarrollo de su objeto social.

En consecuencia, de conformidad con el artículo 21 del Código de Comercio, se determina el carácter mercantil del citado negocio jurídico y por consiguiente, al tenor del precepto 1º del referido ordenamiento, para efectuar la revisión de las pretensiones en lo pertinente, se deberán tomarán en cuenta las disposiciones de la ley comercial, sin perjuicio de la aplicación del Código Civil, de acuerdo con la remisión del artículo 822 de este estatuto.

2. Validez de las promesas de compraventa suscritas el 3 de junio de 2011

La promesa de contrato no produce obligaciones para quienes la celebran a no ser que reúna los requisitos concurrentes que establece el artículo 1611 del Código Civil, subrogado por el artículo 89 de la Ley 153 de 1887.

Las solemnidades previstas en esa norma son de las denominadas ad substantiam actus, por lo que la validez del acto depende de su confluencia. La promesa es, por lo tanto, un contrato solemne, que para que produzca efectos debe cumplir con tales formalidades, según lo ordena el artículo 1500 del Código Civil. Tales solemnidades, impuestas por intereses de orden público, no pueden ser derogadas ni por las partes ni por el juez.

La consecuencia de la ausencia de uno o más de tales requisitos es la nulidad absoluta del acto, pues así lo dispone el artículo 1741 del Código Civil.

Los requisitos que deben concurrir para que el contrato de promesa produzca efectos, son, según la disposición citada son los siguientes: 1) que conste por escrito; 2) que el contrato a que la promesa se refiere no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces por no concurrir los requisitos que establece el artículo 1502 del Código Civil; 3) que contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato; y 4) que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo sólo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales.

Descendiendo lo antes mencionado al presente caso, tenemos que, las promesas de compraventa suscritas el 3 de junio de 2011 entre la sociedad Art Condominios en su calidad de promitente vendedora y la sociedad Saézn e Hijos como promitente compradora, así como los otrosí suscritos por las partes, cumplen cabalmente con los requisitos antes mencionados, esto es, constan por escrito, sus objetos se encuentran perfectamente determinados, restando para perfeccionarlos solamente el otorgamiento de las escrituras

públicas de compraventa y en ellas se fijan un plazo para la suscripción de las mismas.

Así las cosas, como quedará demostrado en este proceso, las promesas de compraventa suscritas por las partes el 3 de junio de 2011, tienen plenos efectos jurídicos y obligan a las partes a su cumplimiento por cuanto reúnen las exigencias previstas en el artículo 89 de la ley 153 de 1887.

3. Procedencia de la acción del artículo 1546 del Código Civil y legitimación de la demandante en reconvención para ejercerla

En tratándose de contratos bilaterales, el artículo 1546 del Código Civil, consagra la facultad que tiene el contratante cumplido para pedir la resolución o el cumplimiento del pacto, en uno y otro caso, con indemnización de perjuicios, frente al extremo contrario del negocio que no respetó las obligaciones adquiridas.

Así lo ha expresado la Corte Suprema de Justicia al señalar:

“En el ámbito de los contratos bilaterales y en cuanto toca con la facultad legal que, según los términos del artículo 1546 del Código Civil, en ellos va implícita de obtener la resolución por incumplimiento, hoy en día se tiene por verdad sabida que es requisito indispensable para su buen suceso en un caso determinado, la fidelidad a sus compromisos observada por quien ejercita esa facultad habida cuenta que, como lo ha señalado la Corte, el contenido literal de aquél precepto basta para poner de manifiesto que el contratante incumplido utilizando el sistema de la condición resolutoria tácita, no puede pretender liberarse de las obligaciones que contrajo.”

Es preciso entender, entonces, que no hay lugar a resolución de este linaje en provecho de aquella de las partes que sin motivo también ha incurrido en falta y por lo tanto se encuentra en situación de incumplimiento jurídicamente relevante, lo que equivale a afirmar que la parte que reclama por esa vía ha de estar por completo limpia de toda culpa, habiendo cumplido rigurosamente con sus obligaciones, al paso que sea la otra quien no haya hecho lo propio, de donde se sigue que “...el titular de la acción resolutoria indefectiblemente lo es el contratante cumplido o que se ha allanado a cumplir con las obligaciones que le corresponden y, por el aspecto pasivo, incuestionablemente debe dirigirse la mencionada acción contra el contratante negligente, puesto que la legitimación para solicitar el aniquilamiento de la convención surge del cumplimiento en el actor y del incumplimiento en el demandado u opositor...” (CSJ SC de 7 mar. 2000, rad. n° 5319).

Por ende, cuando las partes deben acatar prestaciones simultáneas, para hallar acierto a la pretensión judicial fincada en el canon 1546 citado, es menester que el demandante haya asumido una conducta acatadora de sus débitos, porque de lo contrario no podrá incoar la acción resolutoria o la de cumplimiento prevista en el aludido precepto, en concordancia con la exceptio non adimpleti contractus regulada en el artículo 1609 del Código Civil, a cuyo tenor ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro por su lado no cumpla, o no se allane a cumplirlo en la forma y tiempo debidos.

Además, si la pretensión invocada no es la resolutoria sino la de cumplimiento del acuerdo, la exigencia aumenta porque quien así lo demanda requiere haber honrado sus compromisos, aun en el supuesto de que su contraparte no lo haya hecho previamente. En los siguientes términos se ha expresado sobre el particular la Corte Suprema de Justicia:

“Según el artículo 1546 del Código Civil, la acción dirigida a obtener la ejecución de un contrato, inclusive la que se entabla para que se declare

su resolución, exige que el demandante haya cumplido las obligaciones a su cargo.

La solución es distinta en el evento de incumplimiento recíproco de las partes, según se trate de obligaciones simultáneas o sucesivas. En ambas hipótesis, para demandar tanto la resolución como el cumplimiento, es necesario que el promotor del proceso se haya allanado a cumplir en el lugar y tiempo debidos, y en el de las segundas, además, que su incumplimiento sea posterior al del otro extremo del contrato.

Como tiene explicado la Corte, cuando se pretende la ejecución de lo pactado, si las obligaciones recíprocas son sucesivas, el “(...) contratante que no vio satisfecha la previa obligación sólo puede pretender el cumplimiento del contrato si cumplió o se allanó a cumplir. Si no ha cumplido ni se ha allanado a hacerlo, puede pretender la resolución con fundamento en el art. 1609, es decir, por el incumplimiento de las obligaciones antecedentes del otro contratante”. (...)

En suma, el demandante incumplidor postrero de obligaciones sucesivas, carece de legitimación para solicitar la ejecución de un contrato bilateral, cuando no estuvo presto a cumplir en la forma y tiempo debidos, porque de una actitud pasiva, como es apenas natural entenderlo, no puede surgir el derecho a exigir de los demás que cumplan. (CSJ SC4420 de 8 abr. 2014, rad. 2006-00138-01).

La razón de ser de dicha exigencia adicional, en tratándose de la solicitud judicial de cumplimiento contractual, ha sido expuesta por esta Corporación, señalando que «el que pide el cumplimiento con indemnización de perjuicios sí tiene necesariamente que allanarse a cumplir él mismo, puesto que, a diferencia de lo que ocurre en aquel primer caso (demanda de resolución), en que el contrato deja de producir efectos por virtud de la resolución impetrada, y con él las obligaciones que generó, en el segundo va a continuar con la plenitud de sus efectos, entre ellos la exigibilidad de las obligaciones del demandante, las que continuarán vivas y tendrán que ser cumplidas a cabalidad por éste. (CSJ SC de 29 nov. 1978, reiterada en SC

de 4 sep. 2000 rad. n° 5420, SC4420 de 2014, rad. n° 2006-00138, SC6906 de 2014, rad. n° 2001-00307-01, entre otras).

En resumen, puede deprecar la resolución de un acuerdo de voluntades el contratante cumplido, entendiéndose por tal aquel que ejecutó las obligaciones que adquirió, así como el que no lo hizo justificado en la omisión previa de su contendor respecto de una prestación que éste debía acatar de manera preliminar; mientras que si de demandar la consumación del pacto se trata, sólo podrá hacerlo el negociante puntual con independencia de que el otro extremo del pacto haya atendido o no sus compromisos, aun en el supuesto de que estos fueran anteriores.

Descendiendo las anteriores consideraciones al caso de marras, tenemos que la sociedad Saénz e Hijos S. En C. dio cabal cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones previstas en las promesas de compraventa suscritas el 3 de junio de 2011 y los otrosí que las modificaron, entre ellas el pago del precio y la comparecencia ante la Notaría 54 del Círculo de Bogotá el día 28 de junio de 2012; fecha prevista por las partes para el otorgamiento de las Escrituras públicas con la cuales se daba cumplimiento a las promesas de compraventa.

Como quedará demostrado en este proceso, mi representada cumplió sus obligaciones y en consecuencia, le asiste el derecho de reclamar el cumplimiento de los contratos de promesa de compraventa antes mencionados o la resolución de los mismos, en ambos casos con la indemnización de perjuicios correspondiente.

VII. PRUEBAS

Respetuosamente solicito se decreten, practiquen y se tengan como pruebas las siguientes:

1. DOCUMENTALES

Solicito se decreten y se tengan como pruebas los siguientes documentos:

1. Poder debidamente conferido por la sociedad Sáenz e Hijos s. En C. que ya reposa dentro del expediente
2. Certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá de la sociedad Saéñz e Hijos S en C.
3. Contrato de arrendamiento comercial suscrito entre las sociedades Saéñz e Hijos S. en C. y Parqueaderos Internacionales Parking Internacional Ltda de fecha 10 de marzo de 2005
4. Contrato de transacción suscrito entre las sociedades Saéñz e Hijos S. en C. y Parqueaderos Internacionales Parking Internacional Ltda de fecha 20 de mayo de 2008.
5. Contrato de promesa de compraventa del 19 de octubre de 2010 suscrito entre Art Condominios y Saéñz e Hijos S en C sobre el inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria Nos. 50C-160969
6. contrato de promesa de compraventa del 19 de octubre de 2010 suscrito entre Art Condominios y Saéñz e Hijos S en C sobre el inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria Nos. 50C-1356567

7. Contrato de promesa de compraventa del 19 de octubre de 2010 suscrito entre Art Condominios y Confecciones San Francisco sobre el inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria Nos. 50C-1239703
8. Contrato de promesa de compraventa del 19 de octubre de 2010 suscrito entre Art Condominios y Martha Lucía Saénz Pinto sobre el inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria Nos. 50C-1416225
9. Copia del Convenio de Construcción y entrega de parqueaderos.
10. Escritura Pública Nos. 511 del 16 de junio de 2011 otorgada por la Notaría 54 de Bogotá
11. Certificado de existencia y representación legal de confecciones San Francisco en liquidación
12. Escritura Pública Nos. 513 del 16 de junio de 2011 otorgada por la Notaría 54 de Bogotá
13. Escritura Pública Nos. 541 del 21 de junio de 2011 otorgada por la Notaría 54 de Bogotá
14. Copia del acta de entrega de los lotes fechada del 1° de febrero de 2011
15. Copia acta de entrega de lote fechada del 22 de marzo de 2012
16. Contrato de promesa de compraventa suscrito el 3 de junio de 2011 entre Art Condominios y la sociedad Saénz e Hijos S. en C. cuyo objeto es la venta de 97 parqueaderos del proyecto inmobiliaria que construiría la primera.
17. Contrato de promesa de compraventa suscrito el 3 de junio de 2011 entre Art Condominios y la sociedad Saénz e Hijos S. en C. cuyo objeto es la venta de los apartasuite Nos. 512 y 513 del proyecto inmobiliaria que construiría la primera

18. Otrosí al Contrato de promesa de compraventa suscrito el 3 de junio de 2011 entre Art Condominios y la sociedad Saéñz e Hijos S. en C. cuyo objeto es la venta de 97 parqueaderos, fechado del 6 de diciembre de 2011
19. Otrosí al Contrato de promesa de compraventa suscrito el 3 de junio de 2011 entre Art Condominios y la sociedad Saéñz e Hijos S. en C. cuyo objeto es la venta de los apartasuite Nos. 512 y 513, fechado del 6 de diciembre de 2011
20. Otrosí al Contrato de promesa de compraventa suscrito el 3 de junio de 2011 entre Art Condominios y la sociedad Saéñz e Hijos S. en C. cuyo objeto es la venta de 97 parqueaderos, fechado del 30 de abril de 2012
21. Otrosí al Contrato de promesa de compraventa suscrito el 3 de junio de 2011 entre Art Condominios y la sociedad Saéñz e Hijos S. en C. cuyo objeto es la venta de 97 parqueaderos, fechado del 30 de abril de 2012
22. Otrosí al Contrato de promesa de compraventa suscrito el 3 de junio de 2011 entre Art Condominios y la sociedad Saéñz e Hijos S. en C. cuyo objeto es la venta de los apartasuite Nos. 512 y 513, fechado del 30 de marzo de 2012

23. Otrosí al Contrato de promesa de compraventa suscrito el 3 de junio de 2011 entre Art Condominios y la sociedad Saéñz e Hijos S. en C. cuyo objeto es la venta de los apartasuite Nos. 512 y 513, fechado del 30 de abril de 2012
25. Escritura Pública No. 421 del 3 de marzo de 2012, por medio de la cual se realizó el englobe de 3 lotes
26. Copia de la escritura Pública No. 694 del 3 de abril de 2012, por la cual se constituye el reglamento de propiedad horizontal del proyecto Art Condominios.
27. Acta de presentación ante Notario de fecha 28 de junio de 2012, para la suscripción de la escritura pública de venta de los parqueaderos
28. Acta de presentación ante Notario de fecha 28 de junio de 2012, para a suscripción de la escritura pública de venta de los apartasuities 512 y 513.
29. Acta de la procuraduría General de la Nación del 10 de octubre de 2012
30. Acuerdo transaccional del del 17 de febrero de 2016
31. Comunicación del 17 de enero de 2014
32. Comunicaciones del 3 y 4 de febrero de 2014
33. Comunicación del 14 de febrero de 2014
34. Contrato de administración delegada del 3 de febrero de 2012, suscrito con Parking Internacional
35. Remisión de Propuesta presentada por Art Condominios de fecha 6 de marzo de 2012
36. Derecho de petición elevado por Saéñz e Hijos S en C. fechado del 30 de octubre de 2020

37. Respuesta al derecho de petición suscrito por Art Condominios el 19 de noviembre de 2020
38. Copia denuncia penal en contra de Art Condominios
39. Certificado de libertad y tradición matrícula 50C- 1416225
40. Certificado de libertad y tradición matrícula 50C-1839324 del 10 de septiembre de 2015
41. Certificado de libertad y tradición matrícula 50C-1839324
42. Correo electrónico del 24 de abril de 2012, requiriendo minutas
43. Correo electrónico del 12 de octubre de 2012 remitiendo documentos de transacción
44. Correo electrónico del 26 de septiembre de 2013
45. Correo electrónico del 27 de agosto de 2013
46. Registro fotográfico tiquete de ingreso parqueadero
47. Información comercial sobre venta del proyecto Art Hotel 95
48. Acta de declaraciones del 27 de julio de 2012 (no entrega de inmuebles)
49. Comunicación del 27 de enero de 2014
50. Propuesta de Art Condominios remitida mediante comunicación del 6 de marzo de 2012
51. Comunicación de Art Hotel del 2 de octubre de 2015
52. Certificado de existencia y representación legal de Art Condominios de 2015

Adicional a las pruebas documentales antes relacionadas, solicito al Despacho que en el evento que declare terminada la actuación en relación con la demanda inicial, se tengan como pruebas documentales los documentos aportados con la demanda y el texto de la demanda para efectos probatorios.

2. INTERROGATORIO DE PARTE

Se solicita al señor Juez que en la oportunidad procesal para ello se decrete y practique interrogatorio de parte, al señor **Carlos Augusto Guerrero Oviedo**, ciudadano colombiano, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 19.053.959 expedida en Bogotá, quien en su calidad de liquidador representanta legalmente a Art Condominios S.A.S., o la persona que haga sus veces como representante legal, para la fecha en que se vaya a llevar cabo el interrogatorio de parte, quien absolverá interrogatorio de parte en la fecha y hora fijada por el Juzgado sobre aspectos relevantes para este asunto, relativos a su conocimiento sobre los hechos que fundamentan la presente demanda, conforme al cuestionario que se formulará en audiencia. El señor **Carlos Augusto Guerrero Oviedo** podrá ser ubicado en la calle 96 No. 12-14 de la ciudad de Bogotá y en el correo electrónico camicer10@yahoo.com, según obra en el acápite de notificaciones de la demanda y en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá.

3. TESTIMONIOS

Se solicita al H. Tribunal que en la oportunidad procesal para ello se decreten y practiquen los testimonios que a continuación se relacionan:

3.1 El testimonio del señor Andrés Saéñz Pombo, ciudadano colombiano mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 80.133.884 y quien podrá ser citado en la calle 66 No. 19-35 de la ciudad de Bogotá o al correo electrónico ventas@tejidoszephir.co. El señor Saéñz podrá dar

testimonio sobre la negociación y la suscripción de los contratos suscritos entre la Demandante y Demandada en Reconvención.

3.2 El testimonio del señor **Jorge Leonardo Andrés Saéñz Pinto**, ciudadano colombiano, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 19.145.484 expedida en Bogotá y quien podrá ser citado en la calle 66 No. 19-35 de la ciudad de Bogotá o al correo electrónico ventas@tejidoszephir.co.La declaración del señor El señor Saéñz se solicita como persona natural y como representante legal de la sociedad Confecciones San Francisco S.A.S. en Liquidación y quien podrá dar testimonio sobre la negociación y la suscripción de las promesas de compraventa suscritas entre la Demandante y Demandada en Reconvención. Es de aclarar que el señor Saéñz se solicita su testimonio en su condición de persona natural y no como representante legal de mi representada.

3.3 El testimonio del señor Yannick Loop, ciudadano de nacionalidad Belga, mayor de edad, identificado con la cédula de extranjería No. 337233. Para efectos de su comparecencia en la fecha y hora que determine el Despacho, solicito respetuosamente que se requiera a la parte Demandada en Reconvención para que suministre la dirección y correo electrónico del señor Loop de conformidad con los archivos que reposan en la compañía. El señor Loop podrá dar testimonio sobre la negociación y la suscripción de las promesas de compraventa suscritas entre la Demandante y Demandada en Reconvención.

4. ANUNCIO DICTAMEN PERICIAL

En los términos del artículo 227 de la Ley 1564 de 2012, me permito anunciar que aportaré un dictamen pericial con el cual se acreditará el avalúo comercial actual del proyecto construido por Art Condominios S.A.S., y de los bienes objeto de las promesas de compraventa suscritas el 3 de junio de 2011, así como el monto de los perjuicios sufridos por la Demandante en Reconvención como consecuencia de los hechos propuestos en esta demanda.

Igualmente, el perito rendirá su experticia con respecto al estado actual del proyecto, y qué hace falta para concluirlo.

En este sentido, solicito al señor Juez que, en los términos del artículo 227 de la Ley 1564 de 2012 se sirva conferir término a mi mandante para aportar el dictamen en cuestión; término que, a nuestro juicio no debe ser menor a dos (2) meses, dada la complejidad del dictamen. Así mismo, solicito al Despacho que se sirva ordenar a la Demandada en Reconvención para que facilite al perito los datos, las cosas y el acceso a los lugares necesarios para el desempeño de su cargo, en los términos que lo ordena el artículo 233 de la Ley 1564 de 2012.

VI. COMPETENCIA Y CUANTÍA

De conformidad con las disposiciones previstas en CGP es Usted, señor Juez Civil del Circuito competente, en virtud del domicilio de las partes, el lugar de cumplimiento de las obligaciones contractuales, así como la ubicación de los bienes inmuebles objeto de los contratos de compraventa suscritos entre

las partes. En relación con la cuantía para efectos de determinación de la competencia, se estima que la presente demanda es de mayor cuantía.

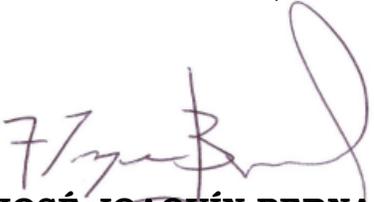
VII. NOTIFICACIONES

El suscrito las recibirá en el correo electrónico: josej.bernal@bicion.co. También recibirá notificaciones en mi oficina de abogados ubicada en la Carrera 11A No. 93ª-22, Oficinas 203 y 204 de la ciudad de Bogotá, Teléfono 744 3429. Celular 310 291 9064.

La Demandada en Reconvención las recibirá notificaciones en a en la Calle 95 No.12-14 de esta ciudad de Bogotá y en el correo electrónico o e-mail camicer10@yahoo.com.co

El apoderado de la Demandada en Reconvención recibirá notificaciones en la Carrera 82 No.25G-84 Oficina 304 Edificio Hotel Hilton Garden de la ciudad de Bogotá, D.C. y al correo electrónico carlos_garzonm@hotmail.com

De la Señora Juez,



JOSÉ JOAQUÍN BERNAL ARDILA
C.C. No. 19.464.445 de Bogotá
T.P. No. 59.082 del C.S. de la J.