

Rad. 2019 - 00598 - 00 CONTESTACIÓN DEMANDA Y EXCEPCIONES DE MÉRITO FIDEICOMISO PROYECTO PRIMARIO

Judiciales Abogado Fiduciario <judiciales@abogadofiduciario.com>

Mié 25/10/2023 15:12

Para: Juzgado 13 Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C. <ccto13bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>; francisco.rossi <francisco.rossi@rossiabogados.com>

 1 archivos adjuntos (695 KB)

Rad. 2019 - 00598 - 00 CONTESTACIÓN DEMANDA Y EXCEPCIONES DE MÉRITO FIDEICOMISO PROYECTO PRIMARIO.pdf;

Señores

JUZGADO 13 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.

E. S. E.

ASUNTO: Contestación de la demanda – Excepciones de mérito.

DEMANDANTE: Inversiones Linamar y Cia En C.

DEMANDADO: Aspen Investment Colombia S.A.S., Aspen Promotores S.A.S, Fideicomiso Lote Calle 102, Fideicomiso Proyecto Primario (cuyo vocero es Fiduciaria Central S.A.), Acción Sociedad Fiduciaria, Aurora Capital S.A.S., Inversiones Ajen S.A.S., Yuya S.A.S., Inversiones Sampao S.A.S. y Jorge Bernal Gomez.

RADICACIÓN: 2019 – 00598 - 00

OMAR EDUARDO SUÁREZ GÓMEZ, mayor de edad, identificado con Cédula de Ciudadanía 16.919.570 expedida la ciudad de Santiago de Cali (Valle del Cauca), abogado en ejercicio, portador de la Tarjeta Profesional 148.062 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, apoderada judicial del **FIDEICOMISO PROYECTO PRIMARIO**, con **NIT. 830.053.036-3**, cuya vocera y administradora es **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, tal y como se acredita en el poder que reposa en el plenario; mediante el presente escrito, acudo de la forma más respetuosa al Despacho para **CONTESTAR LA DEMANDA** de la referencia y proponer **EXCEPCIONES DE MÉRITO** de conformidad con el numeral 369 del Código General del Proceso y con base en los siguientes:

--

Omar Eduardo Suárez Gómez

Gerente Jurídico Litigios Corporativos

Cra 17 #89-31 Of: 906

Bogotá D.C.

Cel: +57 3127200036

Señores

JUZGADO 13 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.

E. S. E.

ASUNTO: Contestación de la demanda – Excepciones de mérito.
DEMANDANTE: Inversiones Linamar y Cia En C.
DEMANDADO: Aspen Investment Colombia S.A.S., Aspen Promotores S.A.S, Fideicomiso Lote Calle 102, Fideicomiso Proyecto Primario (cuyo vocero es Fiduciaria Central S.A.), Acción Sociedad Fiduciaria, Aurora Capital S.A.S., Inversiones Ajen S.A.S., Yuya S.A.S., Inversiones Sampao S.A.S. y Jorge Bernal Gomez.
RADICACIÓN: 2019 – 00598 - 00

OMAR EDUARDO SUÁREZ GÓMEZ, mayor de edad, identificado con Cédula de Ciudadanía 16.919.570 expedida la ciudad de Santiago de Cali (Valle del Cauca), abogado en ejercicio, portador de la Tarjeta Profesional 148.062 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, apoderada judicial del **FIDEICOMISO PROYECTO PRIMARIO**, con **NIT. 830.053.036-3**, cuya vocera y administradora es **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, tal y como se acredita en el poder que reposa en el plenario; mediante el presente escrito, acudo de la forma más respetuosa al Despacho para **CONTESTAR LA DEMANDA** de la referencia y proponer **EXCEPCIONES DE MÉRITO** de conformidad con el numeral 369 del Código General del Proceso y con base en los siguientes:

I. FRENTE A LAS PRETENSIONES.

Desde ya, es oportuno señalar con gran vehemencia que esta parte demandada, se opone a la prosperidad de cada una de las pretensiones formuladas por la parte activa en las que se afecte a mi poderdante, toda vez que carecen de cualquier fundamento fáctico y probatorio.

Nótese, como esta parte demandante quiere buscar por parte de este sujeto procesal demandado, responsabilidad sin fundamento alguno. De la lectura a la reforma de la demanda, se observa de forma prístina que el **FIDEICOMISO PROYECTO PRIMARIO no participó, no actúo, ni intervino** en el contrato de promesa de compraventa objeto de la litis, ni en sus contratos accesorios.

Téngase en cuenta que, como contrato originario de las obligaciones, la parte demandante hace alusión a unos documentos de acuerdo, contrato de promesa de compraventa, documentos de separación y reserva, otrosíes, entre otros documentos, en los cuales el **FIDEICOMISO PROYECTO PRIMARIO** no tuvo injerencia alguna.

Lo anterior, tiene todo el sentido toda vez que **no existe documento alguno que demuestre que el FIDEICOMISO PROYECTO PRIMARIO administrado por FIDUCIARIA CENTRAL S.A., se haya obligado para con la sociedad demandante.**

Por tal motivo, todos estos documentos aducidos por la parte demandante le son completamente inoponibles al FIDEICOMISO que represento.

Las obligaciones originadas en el contrato de promesa de compraventa o las obligaciones de los documentos vinculantes, **no pueden trasladarse a mi poderdante ya que, si se hiciera de esa forma, se estaría vulnerando el principio de relatividad de los contratos¹.**

De otra parte, se está solicitando la nulidad del negocio jurídico de transferencia del bien a mi poderdante bajo la institución de simulación, **ante semejante exabrupto jurídico, este sujeto procesal debe rechazar dicha aseveración con gran vehemencia.** Lo anterior, toda vez que, se parte de la premisa que existe un negocio simulado, sin que la parte demandante haya esbozado justificación alguna de la supuesta simulación del negocio jurídico. Es necesario recordar, que para que se pretenda la simulación, se deben alegrar **la configuración de unos requisitos** que no fueron acreditados en la demanda

Por tal razón, solicito respetuosamente al Despacho que, al momento de negar las pretensiones de la demanda, se condene en costas a la parte demandante al haber propuesto la presente demanda con temeridad y mala fe, de conformidad con el numeral 2° del Artículo 78 y numeral 1° del Artículo 79 del Código General del Proceso.

Finalmente, para la tasación de las costas, solicito respetuosamente que se tenga la cuantía la más alta permitida por el numeral 4° del Artículo 5° del Acuerdo No. PSAA16-10554 de fecha 5 de agosto de 2016.

II. PRONUNCIAMIENTO FRENTE A LOS HECHOS.

1. Es cierto, de conformidad con el certificado de tradición y libertad del folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-948304 de Bogotá D.C.
2. Frente a este hecho, manifestamos que no nos consta; toda vez que el **FIDEICOMISO PROYECTO PRIMARIO no actuó** y en consecuencia, desconoce la relación jurídica mencionada.
3. Frente a este hecho, manifestamos que no nos consta, como se señaló en el numeral anterior mi poderdante no hizo parte de la oferta por lo cual, no conoce los términos y condiciones de ésta.
4. Frente a este hecho, reiteramos que no nos consta; Por los motivos antes expresados.
5. Frente a este hecho, declaramos que no nos consta, toda vez que el **FIDEICOMISO PROYECTO PRIMARIO** no es parte del contrato de promesa de compraventa y por tal razón, este documento no tiene efectos jurídicos frente al referido patrimonio autónomo.

¹ **“ARTICULO 1602. LOS CONTRATOS SON LEY PARA LAS PARTES.** *Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes...*” (Subrayas y negrillas fuera de texto)

6. Frente a este hecho, manifestamos que no nos consta, toda vez que el **FIDEICOMISO PROYECTO PRIMARIO** no es parte, ni ha sido parte de la promesa de compraventa y por tal razón, no es del resorte conocer el valor y demás términos y condiciones de la negociación que manifiesta haber realizado el demandante.
7. Frente a éste hecho, nos permitimos señalar que no nos consta, el **FIDEICOMISO PROYECTO PRIMARIO** nunca ha suscrito documento por el que se obligue a cancelar suma de dinero a favor de la demandante por concepto de canon de arrendamiento, de igual forma, desconoce el supuesto pago referido en el hecho.
8. Frente a este hecho, manifestamos que no nos consta, toda vez que el **FIDEICOMISO PROYECTO PRIMARIO** no es parte de la promesa de compraventa y por tal razón, desconoce el valor y demás términos y condiciones de la negociación.
9. Frente a este hecho, manifestamos que no nos consta, toda vez que el **FIDEICOMISO PROYECTO PRIMARIO** no es parte de la promesa de compraventa y por tal razón, desconoce el valor, términos y condiciones de la negociación.
10. Frente a este hecho, manifestamos que no nos consta toda vez que la supuesta comunicación aducida es un acto jurídico que se sale de la esfera de injerencia del **FIDEICOMISO PROYECTO PRIMARIO**.
11. Frente a este hecho, manifestamos que no nos consta toda vez que el **FIDEICOMISO PROYECTO PRIMARIO** no fue parte dentro del otrosí allí indicado.
12. Frente a este hecho, manifestamos que no nos consta toda vez que el **FIDEICOMISO PROYECTO PRIMARIO** no fue parte dentro del otrosí allí indicado.
13. Frente a este hecho, manifestamos que no nos consta toda vez que el **FIDEICOMISO PROYECTO PRIMARIO** no suscribió el documento aducido por la parte demandante.
14. Frente a este hecho, manifestamos que no nos consta toda vez que desconocemos el término que tenían para ejecutar los actos jurídicos afirmados por la parte demandante.
15. Frente a este hecho, manifestamos que no nos consta desconocemos la fecha para la constitución del fideicomiso.

16. Frente a este hecho, manifestamos que no nos consta toda vez que el **FIDEICOMISO PROYECTO PRIMARIO** no participó en la modificación de la fecha de la firma de la escritura pública señalada por el apoderado judicial de la parte demandante.
17. Frente a este hecho, manifestamos que no nos consta, puesto que como se ha repetido, el **FIDEICOMISO PROYECTO PRIMARIO** no hace ni hizo parte de la promesa de compraventa objeto de discusión, es un tercero ajeno al contrato.
18. Frente a este hecho, manifestamos que no nos consta ni es oponible al **FIDEICOMISO PROYECTO PRIMARIO**, puesto que, no hizo parte de la promesa de compraventa.
19. Frente a este hecho, es parcialmente cierto, el día 27 de marzo de 2017 fue suscrito un contrato de fiducia mercantil que dio origen al FIDEICOMISO CALLE 102 administrado por ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A; Nótese que el mencionado contrato de fiducia mercantil se trata de un fideicomiso de administración simple "parqueo" **en el cual no se establece ningún tipo de relación jurídica entre el demandante y ASPEN PROMOTORES S.A.S ni el FIDEICOMISO O LA FIDUCIARIA, o siquiera se relaciona el desarrollo de un futuro proyecto inmobiliario.**

Debe tenerse como confesión el conocimiento del demandante de los términos y clausulado del contrato de fiducia mercantil aludido; lo cual es determinantes para establecer la temeridad y mala fe del demandante contra mi prohijado.

20. Frente a este hecho, nos atenemos al tenor literal de la escritura pública No. 980 de la notaría No. 39 del círculo de Bogotá D.C., suscrita el 31 de marzo de 2017; en cuanto a la manifestación de que la misma fue suscrita por los demandantes en calidad de fideicomitente tradente, es preciso anotar que dicha afirmación **NO ES CIERTA**, como **tampoco es cierto** que la transferencia del derecho de dominio se haya realizado título de restitución de aporte. Nótese que la mencionada escritura pública habla sobre una transferencia a título de fiducia mercantil realizada por los demandantes *-en calidad de mero tradente-* por cuenta del **FIDEICOMITENTE ASPEN PROMOTORES S.A.S,**

Adicionalmente es importante, poner de presente lo establecido en la cláusula séptima de la mencionada escritura, que reza lo siguiente:

CLÁUSULA SÉPTIMA. "La presente transferencia de dominio se torna firme e irresoluble, las partes renuncian recíprocamente a cualquier condición resolutoria que pudiere generar el presente acuerdo; en el mismo sentido, el **TRADENTE** y el **FIDEICOMITENTE** renuncian desde ya a realizar cualquier requerimiento judicial o extrajudicial en contra de **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, en su propio nombre

*o como vocera del **FIDEICOMISO** con ocasión de la presente transferencia de dominio; por lo cual, **EL TRADENTE declara a paz y salvo al FIDEICOMITENTE y AL FIDEICOMISO con la presente transferencia**" (Texto en negrilla y subrayado fuera del texto)*

Por lo antes expresado, es evidente que la tradición del inmueble según se desprende de las escrituras anotadas en el Certificado de Tradición y Libertad no presenta vicios en cuanto a su tradición; adicionalmente, las mismas no evidencian la existencia o reflejan los negocios jurídicos que dice haber celebrado la parte demandante con la sociedad ASPEN PROMOTORES S.A.S y ASPEN INVESTMENT S.A.S.

- 21.** Frente a este hecho, manifestamos que no nos consta, toda vez que el **FIDEICOMISO PROYECTO PRIMARIO** no suscribió el acta de ejecución que la parte demandada esgrime en este hecho.

Es preciso señalar que, dentro de la escritura pública mencionada en el numeral anterior, no se evidencia la negociación expuesta en el acápite y en el remoto caso de existir, la misma no puede ni debe afectar a mi poderdante al ostentar la calidad de tercero de buena fe.

- 22.** Frente a este hecho, volvemos a manifestar que no nos consta, toda vez que como bien lo reconoce la parte demandante, esta comunicación se generó entre 2 personas, diferentes a mi poderdante.

- 23.** Frente a este hecho, volvemos a manifestar que no nos consta, toda vez que el **FIDEICOMISO PROYECTO PRIMARIO** no hizo parte de la comunicación enviada, ni mucho menos del negocio jurídico llevado a cabo entre las partes.

- 24.** Frente a este hecho, volvemos a manifestar que no nos consta, toda vez que el **FIDEICOMISO PROYECTO PRIMARIO** no hizo parte ni ha contratado a la empresa pregonada.

- 25.** Frente a este hecho, volvemos a manifestar que no nos consta, toda vez que el **FIDEICOMISO PROYECTO PRIMARIO** no hizo parte de la comunicación enviada, ni mucho menos del negocio jurídico llevado a cabo entre las partes.

- 26.** Frente a este hecho, manifestando que no es un hecho, es una aseveración realizada por la contraparte la cual tendrá que probar.

- 27.** Frente a este hecho manifestamos que **NO ES CIERTO**, Nótese que en el hecho No.19 el demandante manifestó conocer el contrato de fiducia mercantil y esclarecer que el mismo se constituyó bajo la tipología de administración (parqueo), que se definido por la circular básica jurídica de la siguiente manera:

'El negocio fiduciario en virtud del cual se entregan bienes a una sociedad fiduciaria, transfiriendo o no su propiedad, para que los administre y desarrolle la gestión encomendada por el constituyente, destinando los bienes fideicomitidos junto con sus respectivos rendimientos, si los hay, al cumplimiento de la finalidad señalada.' (Texto subrayado en negrilla)

No bajo la tipología de fiducia mercantil inmobiliaria como pretende exponer el demandante, al ostentar elementos y efectos totalmente diferentes:

"8.2. Fiducia inmobiliaria

*Es el negocio fiduciario que, en términos generales, **tiene como finalidad la administración de recursos y bienes afectos a un proyecto inmobiliario o a la administración de los recursos asociados al desarrollo y ejecución de un proyecto**, de acuerdo con las instrucciones señaladas en el contrato.*" (Texto subrayado en negrilla)

Por lo tanto, se evidencia **TEMERIDAD Y MALA FE** por parte del demandante, ya que al parecer busca inducir en un error al despacho, al predicar un objeto contractual diferente al pactado y del cual manifestó a viva voz tener conocimiento.

28. Frente a este hecho manifestamos que **NO ES CLARO** el apartamento al que hace referencia el demandante; si se refiere al que hace parte del patrimonio autónomo FIDEICOMISO PROYECTO PRIMARIO, es preciso anotar que el mismo se encuentra en las mismas condiciones en que fue adquirido por dicho FIDEICOMISO, es decir, en estructura.
29. Frente a este hecho manifestamos que no nos consta, toda vez que es un hecho que no hace parte mi poderdante. **Sin embargo, cabe destacar que es un hecho que no es relevante para el presente proceso, toda vez que mediante la presente reforma de la demanda, la parte demandante desistió de demandar a la sociedad VISIÓN PLANING S.A.S., y en consecuencia, no hace parte del proceso judicial según obra en el expediente.**
30. Frente a este hecho manifestamos que no nos consta. De igual forma, dejamos de manifiesto que es una aseveración que debe ser probada dentro de la presente litis.
31. Frente a este hecho manifestamos que **NO NOS CONSTA.**
32. Frente este hecho, manifestamos que no nos consta las aseveraciones plasmadas en este hecho por la parte demandante, toda vez que hacen referencia a sujetos procesales diferentes al acá convocado. **Es necesario recordar que la presente demanda es contestada por el FIDEICOMISO PROYECTO PRIMARIO, cuya vocera y administradora es FIDUCIARIA CENTRAL S.A., por tal razón no le consta**

hechos que son de absoluta injerencia del **FIDEICOMISO LOTE CALLE 102, cuya vocera y administradora fue ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**

33. Frente a este hecho, manifestamos que es cierto.

34. Frente a este hecho, expresamos que es cierto.

35. Frente a este hecho, manifestamos que es cierto.

36. Frente a este hecho, manifestamos que es cierto.

37. Frente a este hecho, manifestamos que no es un hecho, es una manifestación subjetiva de la parte demandante. Adicionalmente, en este numeral la parte demandante estructura muchas conjeturas a la vez. No es claro el hecho expresado por el demandante. **En todo caso, esas manifestaciones deben ser objeto de prueba por parte de la demandante.**

En todo caso **NO ES CIERTO** que la sociedad **VISION PLANNING GROUPS S.A.S,** haya actuado como representado de los fideicomitentes y beneficiario como se desprende del contrato fiduciario mencionado a través del cual se constituyó el **FIDEICOMISO PROYECTO PRIMARIO.**

38. Frente a este hecho, manifestamos que es cierto de conformidad con el certificado de liquidación presentado por el demandante.

39. Frente a éste hecho, me permito exponer que **NO ES CIERTO,** EL FIDEICOMISO PROYECTO PRIMARIO no fue constituido como un mecanismo para afectar a los demandados, puesto que, para la transferencia de los bienes fideicomitidos al fideicomiso proyecto primario se hizo en debida forma un estudio de títulos donde se percibió que no tenía afectación alguna, de igual forma, los fideicomitentes no habían sido notificados.

POR TODO LO ANTERIOR, SE SOLICITA RESPETUOSAMENTE AL DESPACHO, TENER EN CUENTA LAS AFIRMACIONES FALSAS HE INFUNDADA DE LA PARTE DEMANDANTE COMO UN COMPORTAMIENTO TEMERARIO Y DE MALA FE, AL NO SOPORTAR NI JURÍDICA, NI PROBATORIAMENTE LAS AFIRMACIONES VERTIDAS EN EL LIBELO DE LA DEMANDA.

III. PRONUNCIAMIENTO FRENTE A LAS PRUEBAS.

Frente a las pruebas solicitadas por el demandante, se procede a pronunciarse sobre el cumplimiento de requisitos y la validez de éstas:

Los testimonios solicitados, no cumplen los requisitos tipificados en el artículo 212 del código general del proceso.²

Así mismo, el despacho debe rechazar de plano la prueba de **inspección judicial** toda vez que dentro de la demanda no existe prueba siquiera sumaria que acredite la imposibilidad de verificar por otros medios el estado del bien inmueble³ (archivos fotográficos, videograbaciones, licencia de demolición, etc.), de igual manera no expresa con claridad y precisión los hechos que pretende probar, por lo cual se debe declarar improcedente el medio probatorio solicitado.

Por lo antes expresado, de manera comedida se solicita al despacho rechazar de plano las pruebas solicitadas por el demandante al observarse el incumplimiento y no procedencia de los medios probatorios.

IV. EXCEPCIONES DE MÉRITO.

Para desvirtuar las pretensiones incoadas por el legitimado en la causa por activa, me permito expresar las siguientes excepciones de fondo:

a) FALTA DE LEGITIMIDAD EN LA CAUSA POR PASIVA EN VIRTUD DEL PRINCIPIO DE RELATIVIDAD DE LOS CONTRATOS.

De conformidad con el objeto del litigio, se arguye que los hechos jurídicamente relevantes versan sobre la celebración de un contrato de promesa de compraventa, por lo cual es importante recordar que los contratos por regla general son ley solo para las partes:

*ARTICULO 1602. LOS CONTRATOS SON LEY PARA LAS PARTES. **Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales.***

Por lo tanto, los efectos jurídicos, nulidades, incumplimiento e invalidez que acarrea la relación contractual **solo atañe exclusivamente a las partes que intervienen dentro del negocio jurídico**, de conformidad con el principio de relatividad de los contratos, argumentos que se encuentra respaldado por la jurisprudencia civil, mediante la sentencia SC3201-2018 expedida el nueve (09) de agosto de dos mil dieciocho (2018) por el Magistrado Ponente Ariel Salazar Ramírez, en la cual se manifiesta

² ARTÍCULO 212. PETICIÓN DE LA PRUEBA Y LIMITACIÓN DE TESTIMONIOS. Cuando se pidan testimonios deberá expresarse el nombre, domicilio, residencia o lugar donde pueden ser citados los testigos, y enunciarse concretamente los hechos objeto de la prueba.

El juez podrá limitar la recepción de los testimonios cuando considere suficientemente esclarecidos los hechos materia de esa prueba, mediante auto que no admite recurso.

³ ARTÍCULO 236. PROCEDENCIA DE LA INSPECCIÓN. Para la verificación o el esclarecimiento de hechos materia del proceso podrá ordenarse, de oficio o a petición de parte, el examen de personas, lugares, cosas o documentos. Salvo disposición en contrario, solo se ordenará la inspección cuando sea imposible verificar los hechos por medio de videograbación, fotografías u otros documentos, o mediante dictamen pericial, o por cualquier otro medio de prueba.

1. Una consecuencia obvia de los negocios jurídicos es que una vez se perfeccionan mediante el cumplimiento de los requisitos estructurales y las formalidades legales que les son propias, **sus efectos se limitan a quienes los suscriben**: << Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales >> señala el artículo 1602 del Código Civil.

En virtud de este postulado, **los negocios jurídicos no están llamados a producir consecuencia sino respecto de quienes los celebran**, lo que se conoce como **el efecto relativo de los contratos o principios de la relatividad de los negocios jurídicos**"

"... Como únicamente las partes contratantes tienen intereses en elevar a ley con rango jurídico los hechos de la realidad que son susceptibles de estipulaciones privadas para vincularse jurídicamente por ellas, **es ostensible que las obligaciones contraídas y los derechos adquiridos de esta manera no pueden imponerse a terceros**, salvo casos excepcionales previstos por la ley civil: nadie puede resultar comprometido sino en la medida en lo que ha querido. El vigor normativo de los actos y negocios jurídicos, **en suma se circunscriben a las personas que forman parte de la respectiva relación jurídico-sustancial, lo que explica la relatividad de su alcance**"

"... El principio general dispone que **las convenciones no perjudican ni provechan a terceros**: *res inter alios acta aliis neque nocere prodesse potest*, decían los romanos; lo que nunca ha significado que no ejercen repercusión sobre los terceros, **"sino solamente que no pueden hacer nacer un derecho en contra o favor de un tercero; esto es, que son impotentes para convertir a una tercera persona en acreedora, deudora o propietaria"**. Siendo el contrato una ley para las partes, el principio de la relatividad de los negocios jurídicos sólo significa que las partes carecen de facultad para hablar en nombre de otros o comprometer sus intereses cuando no están investidos de ninguna delegación o poder de representación..."

"... Son terceros absolutos (*penitus extranei*) **todas las demás personas que no tienen ninguna relación con las partes, por lo que el vínculo jurídico no les concierne ni les afecta de ninguna manera**, pues sus consecuencias jurídicas no los alcanzan en virtud del principio de relatividad de los efectos del negocio jurídico; o sea que carecen de todo interés en la causa".

"... Los *penitus extranei* son los terceros verdaderos o absolutos, y para ellos ésta hecha la regla de relatividad de los contratos, **en la medida que ni los ha unido ni los unirá ninguna relación obligatoria con las partes contratantes. El convenio en el que no han participado, y en el que no han estado representados ni los beneficia ni los perjudica.**" (Texto subrayado en negrilla)

Por lo ante expresado, se colige que, dentro del caso en concreto el sujeto procesal debidamente representado por mi persona, carece de legitimidad en la causa por pasiva en virtud del principio de relatividad de los contratos toda vez que no hace parte de la relación contractual objeto de debate (contrato de promesa de compraventa entre LEYLA VERÓNICA ROSSI SARMIENTO, Y JULIÁN ESCOBAR RIAÑO con ASPEN INVESTMENT S.A.S y ASPEN

PROMOTORES S.A.S) y en consecuencia, no se pueden desarrollar actuaciones legales contra mi poderdante por una relación contractual en la cual no tiene injerencia alguna para el cumplimiento, validez y ejecución del contrato. En ese sentido, bajo el argumento señalado, conlleva a la necesidad de desvincular a mi prohijada del proceso judicial y en su defecto proferir el rechazo de las pretensiones donde se perciba afectado mi poderdante de manera directa y en ocasión a estas.

b) INOPONIBILIDAD DE EFECTOS DE NULIDAD O DEL INCUMPLIMIENTO CONTRACTUAL FRENTE A TERCEROS DE BUENA FE.

Dentro de las pretensiones del demandante, en primera medida se percibe que procura la declaración de nulidad de la promesa de compraventa que suscribió con **ASPEN INVESTMENT COLOMBIA S.A.S.**, y de manera subsiguiente la declaración de nulidad de un conglomerado de actos jurídicos dentro de los cuales no interviene como parte mi poderdante.

La nulidad como institución jurídica por medio de la que regresan las cosas al mismo estado de origen y deja sin efectos el negocio jurídico invalidado, enviste al legitimado la facultad de ejercer la acción reivindicatoria frente a terceros poseedores que tengan el bien objeto de negocio declarado nulo, salvo las excepciones consagradas en la ley⁴, excepciones la cuales manifiestan que los efectos jurídicos del negocio declarado nulo no pueden volver a su estado de origen cuando existen terceros relativos; personas que no pueden verse afectados por la declaración de nulidad ya que su relación contractual aunque antecede un negocio invalido, se encuentra investido de validez al constituirse como un terceros de buena fe, constituyendo la inoponibilidad de la declaración de nulidad frente a estos, tesis avalada por la SC9184-2017.

"la inoponibilidad es una garantía que tienen los terceros adquirentes de buena fe para que un negocio del que no hicieron parte no los afecte cuando no se cumplió el requisito de publicidad; de suerte que ni su celebración ni su eventual nulidad pueden perjudicarlos, por lo que la declaración judicial que se haga respecto de la validez de aquel acto no tiene la aptitud de afectar su propio derecho legítimamente conseguido. La inoponibilidad valora la confianza razonable de los terceros de buena fe en aquellos negocios que se presentan objetivamente como válidamente celebrados."

«En términos generales, terceros son todas aquellas personas extrañas a la convención. Todos aquellos que no han concurrido con su voluntad a su generación. Toda persona que no es parte es tercero». Son terceros relativos quienes no tuvieron ninguna intervención en la celebración del contrato, ni personalmente ni representados, pero con posterioridad entran en relación jurídica con alguna de las partes, de suerte que el acto en el que no participaron

⁴ARTICULO 1748. <NULIDAD JUDICIAL EN RELACION CON TERCEROS POSEEDORES>. La nulidad judicialmente pronunciada da acción reivindicatoria contra terceros poseedores, sin perjuicio de las excepciones legales.

*podría acarrearles alguna lesión a sus intereses, por lo que les importa establecer su posición jurídica frente al vínculo previo del que son causahabientes, y esa certeza sólo la pueden adquirir mediante una declaración judicial; como por ejemplo el comprador, el acreedor hipotecario, el acreedor quirografario, el legatario, el donatario, el cesionario, etc. **Son terceros absolutos (penitus extranei) todas las demás personas que no tienen ninguna relación con las partes, por lo que el vínculo jurídico no les concierne ni les afecta de ninguna manera, pues sus consecuencias jurídicas no los alcanzan en virtud del principio de relatividad de los efectos del negocio jurídico; o sea que carecen de todo interés en la causa. (Texto subrayado en negrilla)***

Ahora bien, tal y como se demostró en la respuesta al acápite de hechos, la constitución del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO PROYECTO PRIMARIO y posterior transferencia de los bienes fideicomitidos**, se dio antes de la inscripción de la medida cautelar dentro del folio del bien, argumento que afianza que el sujeto demandado que represento es un **tercero absoluto de buena fe exentos de culpa**, puesto que, mi prohijado en ningún momento actuó de manera persona ni mediante interpuesta persona dentro del negocio a invalidado (promesa de compraventa) y los que se desprenden del mismo, en tal sentido se debe respetar la validez del negocio jurídico por el que se transfirió los bienes fideicomitidos a mi prohijado al ser inoponible la nulidad absoluta y/o relativa por cumplir las excepciones consagradas en la Ley y cumplir los requisitos como tercero absoluto.

c) INEXISTENCIA DE CESIÓN DEL CONTRATO DE PROMESA O DE SUS ACCESORIOS.

Como origen de las obligaciones que devienen en el presente proceso jurídico, se encuentra en el libelo de la reforma de la demanda que la parte demandante suscribió con la sociedad **ASPEN INVESTMENT COLOMBIA S.A.S., Y ASPEN PROMOTORES S.A.S.**, una serie de negocios jurídicos que desenlazaron en la suscripción de un contrato de promesa de compraventa de fecha 27 de marzo de 2015.

Ahora bien, brilla por su ausencia prueba alguna que las obligaciones emanadas del mencionado contrato de promesa de compraventa hayan sido cedidas a favor del **FIDEICOMISO PROYECTO PRIMARIO**.

Al observarse los hechos de la reforma de la demanda, la parte demandante en ninguno de sus apartados aduce que las obligaciones producto de la venta de los inmuebles fueron cedidas a mi poderdante, por el contrario, la presente demanda es dirigida contra mi prohijado solo por el hecho de ostentar la titularidad del bien inmueble objeto de la litis. No obstante, existe una clara falta de legitimación por pasiva toda vez que no existe relación jurídica sustancial que vincule al FIDEICOMISO PROYECTO PRIMARIO con el demandado, solo basta revisar el objeto del contrato de fiducia mercantil a través del cual se constituyó el patrimonio autónomo **FIDEICOMISO PROYECTO PRIMARIO** para darse cuenta de lo anteriormente expresado:

CAPITULO II OBJETO

TERCERA.- OBJETO: El presente contrato tiene por objeto que **LA FIDUCIARIA** como vocera del **FIDEICOMISO** que se constituye: *(i)* reciba los recursos con los cuales se constituye el presente **FIDEICOMISO** y los que sean transferidos con posterioridad por **LOS FIDEICOMITENTES** para la conformación del **FONDO DE RESERVA** *(ii)* reciba los **INMUEBLES** que se transfieran para el incremento del **FIDEICOMISO** y *(iii)* administre los bienes y recursos con los cuales se incremente el **FIDEICOMISO**, para que en ejecución de las instrucciones aquí impartidas mantenga su custodia, administración y titularidad jurídica, manteniéndolos separados de sus propios activos, y de los activos de los patrimonios autónomos que tenga bajo su administración y de ser el caso los restituya o transfiera a los **BENEFICIARIOS** o quienes estos designen.

La utilización del esquema Fiduciario para el presente negocio obedece al interés de **LOS FIDEICOMITENTES**, de brindar transparencia y confianza en la administración de los bienes fideicomitidos.

Parágrafo Primero: El presente contrato no se celebra con fines de garantía, ni se trata de una fuente de pago.

Tampoco, se logra vislumbrar en otros apartados del contrato de fiducia que el propósito de la constitución del patrimonio autónomo sea el cumplimiento de las obligaciones del contrato de promesa de compraventa suscrito el 27 de marzo de 2015.

En este sentido se ruega al Despacho desestimar cualquier pretensión de la demanda frente a los sujetos que represento, toda vez que no existe prueba alguna que acredite que estos sujetos se hayan obligado a continuar con las obligaciones originadas del contrato de promesa de compraventa. **Por lo cual, dichas obligaciones son de exclusiva responsabilidad de los sujetos que suscribieron el mencionado contrato.**

d) NEGOCIOS QUE CONSTA EN ESCRITURA PÚBLICA INCORPORADAS EN LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS NO PUEDEN ESTAR SUBORDINADAS A DOCUMENTOS PRIVADOS.

Como se arguye de los hechos y pretensiones plasmadas en la demanda y sus respectivas reformas, el conflicto jurídico es en razón al supuesto incumplimiento de requisitos de la promesa de compraventa celebrada entre el demandante y **ASPENT INVESTMENT S.A.S**, sin embargo, de manera accesorio, la contraparte solicita al despacho la nulidad de los demás actos como la escritura pública número 989 de la notaría 39 del círculo de Bogotá por la que se transfirió el bien al **FIDEICOMISO LOTE CALLE 102** y la transferencia de este último al **FIDEICOMISO PROYECTO PRIMARIO** a título de restitución, sin tener presente que estos negocios de conformidad con la doctrina, no son accesorios, son principales e independientes; puesto que, subsisten sin la necesidad de ningún otra convención⁵ tesis que se reafirma al estudiar las escrituras de constitución del **FIDEICOMISO LOTE CALLE 102** administrado por **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA**

⁵ El contrato es principal cuando subsiste por sí mismo sin necesidad de otra convención, y accesorio, cuando tiene por objeto asegurar el cumplimiento de una obligación principal, de manera que no pueda subsistir sin ella.

S.A., y **EL FIDEICOMISO PRIMARIO** administrado y bajo la vocera de **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, donde el demandante no hace parte del negocio, toda vez que, en el primero funge meramente como el **TRADENTE** a favor del **FIDEICOMITENTE ASPENT PROMOTORES S.A.S.**, más no interviene dentro del vínculo contractual, de igual manera, en el **FIDEICOMISO PROYECTO PRIMARIO**, no tiene relación alguna; no tiene la posición de fideicomitente y beneficiario del **FIDEICOMISO**, por lo cual se comprende como un tercero absoluto. Por otra parte, se debe manifestar que el demandante en calidad de **TRADENTE** adquirió la siguiente obligación:

CLÁUSULA SÉPTIMA. – La presente transferencia de dominio se torna firme e irresoluble, las partes renuncian recíprocamente a cualquier condición resolutoria que pudiera general el presente acuerdo; en el mismo sentido EL TRADENTE Y EL FIDEICOMITENTE renuncian desde ya a realizar cualquier requerimiento judicial o extrajudicial en contra de ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., en su propio nombre o como vocera del FIDEICOMISO con ocasión de la transferencia de dominio, por lo cual EL TRADENTE declara a paz y salvo al FIDEICOMITENTE y al FIDEICOMISO. (Texto subrayado en negrilla)

En ese orden de ideas, se predica que la escrituras pública de transferencia a título de fiducia mercantil al ser un contrato principal y, en consecuencia, independientes que no pueden ser objeto de nulidad por los efectos de presunta nulidad la promesa de compraventa cuya existencia, de igual manera, el demandante en calidad de tradente renunció a cualquier reclamación judicial o extrajudicial contra el **FIDEICOMISO LOTE CALLE 102** administrador por **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, por lo tanto, está vedado de ejecutar el requerimiento, so pena de estar legitimado en la causa por pasiva para el pago de los daños y perjuicios derivados del incumplimiento de la obligación de no hacer.

e) INEXISTENCIA DE ACTOS SIMULADOS O NEGOCIOS JURÍDICOS SIMULADOS.

El demandante pretende que el despacho declare la simulación de la Escritura Pública 4871 del 03 de diciembre de 2020 otorgada en la notaría 72 del Círculo Notarial de Bogotá por la que se transfirió el bien objeto de discusión al **FIDEICOMISO PROYECTO PRIMARIO** a título de restitución sin el cumplimiento de los requisitos señalados para la institución en mención ni mucho menos ha presentado prueba siquiera sumaria de la existencia de un hecho oculto y/o fraudulento.

La acción de simulación es una institución jurídica que busca declarar la nulidad absoluta del negocio jurídico o que el mismo salga a la luz pública, para lo cual, requiere que se constituyan una serie de presupuestos sustanciales, so pena de no prosperar, dentro de los que se encuentra; (i) la declaración de voluntad no real; (ii) concierto de voluntades de dos o más personas para producir engaño respecto a un negocio inexistente y; (iii) declaración convencional inexistente para suprimir, modificar o descartar un negocio secreto, lo anterior de acuerdo con lo planteado por la Corte Suprema de Justicia.

"Como lo ha sostenido la Core, la simulación la (...) caracteriza una divergencia intencional entre la declaración y el querer; suponer el nacimiento de dos actos, uno visible y otro invisible; el segundo suprime, adiciona, altera o modifica los efectos o la naturaleza del público (...) La declaración ostensible, deliberadamente inconforme con el concurso real de las voluntades, va dirigida a producir en los demás una falsa figura de convenio (...)"⁶

Así pues, para el caso en concreto se manifiesta que **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, actuando en calidad de vocera y administradora del **FIDEICOMISO PROYECTO PRIMARIO**, se encuentra ejerciendo actos de señor y dueño en debida forma, desde la transferencia del bien al fideicomiso, de tal forma que, maneja la contabilidad del inmueble, administra el patrimonio y como consecuencia de sus funciones de propietario fiduciario y administrador, devenga una comisión fiduciaria de carácter mensual como consta con la rendición de cuentas, de tal forma que no existe un negocio secreto donde EL FIDEICOMISO LOTE CALLE 102 se encuentre con la titularidad material de los bienes fideicomitidos, como pretende que se exponga el demandante de conformidad con la pretensión subsidiaria No. 7, más aún cuando este último fue debidamente liquidado mediante acta del 19 de enero de 2021 la cual fue anexada por el apoderado de la Contraparte, careciendo de los requisitos exigidos por la jurisprudencia para la consolidación de la simulación.

Así las cosas, en gracia de discusión, el despacho no debe declarar la simulación de la transferencia a título de restitución del bien objeto de litigio al **FIDEICOMISO PROYECTO PRIMARIO**, puesto que, existe veracidad de que la titularidad material del bien se encuentra en calidad de **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, en calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO que represento.

Señor(a) Juez(a) fjese que es inaudito que la parte demandante se encuentre solicitando dentro de las pretensiones de la demanda, que de declare una simulación. Sin embargo, no aduce prueba siquiera sumaria de tal figura jurídica, pues en ningún momento con la constitución del **FIDEICOMISO PROYECTO PRIMARIO**, se pretende menoscabar los derechos del deudor.

Es necesario recordar al actor que éste consintió legalmente la transferencia de los bienes de su propiedad a un patrimonio autónomo a cambio de una retribución económica. Entonces, si la parte actora no fue retribuida económicamente de conformidad con la promesa que firmó, **no puede pretender deshacer y echar al traste un negocio jurídico totalmente independiente que al que surgió originariamente, pues existen terceros de buena fe, tal como lo es este FIDEICOMISO PROYECTO PRIMARIO y aún más, FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**

f) INEXISTENCIA DE NULIDAD FRENTE AL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA

⁶ Corte Suprema de Justicia, Sentencia del 15 de febrero de 1940. M.P. Pon Liborio Escallón.

Toda vez que la parte demandante se despachó contra el **FIDEICOMISO PROYECTO PRIMARIO** en la presente demandada, es necesario la intromisión por parte de este patrimonio autónomo en la demanda **muy a pesar de que los efectos jurídicos le son oponibles por las razones anotadas en este acápite**. Por esta razón, es necesario enrostrar la presente acción, en especial las pretensiones principales de la demanda, por no reunirse los requisitos exigidos para declarar una eventual nulidad absoluta del contrato de promesa de compraventa y sus actos accesorios.

El artículo 1741 del Código Civil, pregona lo siguiente acerca de las causales de nulidad absoluta:

"ARTICULO 1741. NULIDAD ABSOLUTA Y RELATIVA. *La nulidad producida por un objeto o causa ilícita, y la nulidad producida por la omisión de algún requisito o formalidad que las leyes prescriben para el valor de ciertos actos o contratos en consideración a la naturaleza de ellos, y no a la calidad o estado de las personas que los ejecutan o acuerdan, son nulidades absolutas.*

Hay así mismo nulidad absoluta en los actos y contratos de personas absolutamente incapaces.

Cualquiera otra especie de vicio produce nulidad relativa, y da derecho a la rescisión del acto o contrato."

En este orden de ideas, la nulidad absoluta opera en los siguientes eventos; **(i)** En el evento en el que exista objeto ilícito, **(ii)** En el evento que exista causa ilícita, **(iii)** en el evento en el que se presente la omisión de algún requisito o formalidad y, **(iv)** la incapacidad absoluta.

Sobre el tercer evento, los doctrinantes Guillermo Ospino Fernández y Eduardo Ospina Acosta, lo define en su obra Teoría General del Contrato y del Negocio Jurídico, como "*la falta de plenitud de la forma solemne*", definiendo lo siguiente⁷:

"en suma como la inobservancia total de la forma solemne acarrear la inexistencia del acto, y la inobservancia que tal solemnidad, pero no en forma plena, en principio, acarrea la nulidad absoluta del acto. si la ley prescribe la escritura pública para la compra venta de bienes inmuebles, y si la escritura pública es el instrumento otorgado ante notario o quien haga sus veces, la falta este funcionario conduce a que el contrato se tenga por no celebrado la ley también prescribe que la escritura pública sea firmada por los otorgantes; luego, si esta firma falta, dicha escritura prescribe que estas firmas sean completas e inteligibles, pero si no lo son, basta que estén acompañadas de

⁷ Teoría General del Contrato y del Negocio Jurídico, reimpresión de la séptima edición, Edit. Temis, 2009, pág. 439

la denominación completa de los firmantes, para que la nulidad quede descartada”

Es claro que para estos doctrinantes, la omisión de algún requisito o formalidad atañen estrictamente con la solemnidad del acto, situación que no comprende los requisitos de fondo de algún acto jurídico, como es la supuesta falta en la determinación del pago por parte del deudor.

Ahora bien, en gracia de discusión, si se admite que la nulidad absoluta por la omisión de algún requisito o formalidad procede por falta de requisitos en los elementos de la constitución de algún contrato, es necesario manifestar desde ya que en el caso concreto, el momento de pago de una obligación puede ser determinado o determinable. En el presente asunto el momento del pago **se sujetó a una condición:**

Es decir que si la promesa de compraventa no reúne los requisitos legales está viciada de nulidad absoluta.

A continuación, demostrare que la promesa de contrato de compraventa firmada entre la demandante y Aspen Investment Colombia SAS cedida a Aspen Promotores SAS, adolece de nulidad absoluta como quiera que no contenga **“un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato.”** Y dos que para perfeccionarlo se requería de acciones adicionales a **“la tradición de la cosa o las formalidades legales”**.

La promesa de compraventa establece en el parágrafo I de la cláusula quinta lo siguiente:

Parágrafo I.- Para garantizar el pago de la venta del INMUEBLE que por este CONTRATO se realiza, EL PROMETIENTE COMPRADOR, en calidad de Promotor del proyecto a construir constituirá una fiducia de pre-ventas, para que al momento de su liquidación, la realización de la escritura de transferencia y la entrega del bien inmueble objeto del presente CONTRATO a EL PROMETIENTE COMPRADOR, sea formalizada por este la suscripción de los documentos de Separación y Reserva de inmueble y/o promesas de compraventa de los inmuebles del proyecto de construcción que corresponden al pago establecido.

Sobre la condición en la que se puede sujetar el pago en el contrato de promesa de compraventa, la Corte Suprema de Justicia de antaño ha despejado toda duda y se ha pronunciado sobre la completa posibilidad de sujetar el pago a una condición, tal como ocurrió en el evento objeto de marras. De allí, que en Sentencia de fecha 29 de mayo de 1992, la Sala de Casación Civil de la mencionada corporación, señaló lo siguiente:

“a este respecto, esta corporación ha dicho “... en el ámbito temporal de los contratos las partes disponen, por propia voluntad, de dos modalidades para definir hacia el futuro los alcances las obligaciones, que son el término y la condición. El primero es entendido como el acontecimiento futuro, pero cierto en cuanto a su realización que suspende la exigibilidad de los compromisos negociales hasta que se cumpla. Así se menciona el plazo, o sea el señalamiento de un día para su atención, que al llegar hace que las obligaciones adquieran plena vida. En cambio, la condición no está revestida del elemento de certeza, con quién se identifica el término. Es un acontecimiento futuro en lo que atañe a su realización sin la perspectiva definida, que suspende el nacimiento o la resolución de las obligaciones...”
(Subrayas y negrillas fuera de texto).

Así las cosas, se debe desestimar esta pretensión principal, toda vez que no existe nulidad absoluta por omisión de algún requisito o formalidad, toda vez que como se indicó anteriormente, en el contrato de promesa de compraventa, **fue incluida la obligación de pago del precio del inmueble prometido, sino que esta obligación estaba sujeta a una condición.**

g) INEXISTENCIA DE INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA POR PARTE DE LOS FIDEICOMITENTES DEL FIDEICOMISO PROYECTO PRIMARIO

Siendo consecuente con lo hasta acá alegado, nuevamente se hace necesario enfatizar que al **FIDEICOMISO PROYECTO PRIMARIO no se le pueden endilgar ningún tipo de incumplimiento** del negocio jurídico primigenio celebrado entre los demandantes y las sociedades **ASPENT INVESTMENT S.A.S.** y **ASPENT PROMOTORES S.A.S.**, toda vez que como tantas veces se ha ilustrado, **EL FIDEICOMISO PROYECTO PRIMARIO** no hizo parte del contrato de promesa de compraventa de fecha marzo de 2015, ni de sus posteriores otrosíes, como tampoco de otros documentos inherentes al negocio jurídico celebrado.

Lo anterior es de vital importancia aclararlo, toda vez que en las pretensiones subsidiarias de la reforma de la demanda, la parte actora se encuentra solicitando que se declare el incumplimiento del contrato de promesa de compraventa, solicitando consecuentemente el pago de daños y perjuicios.

Subsidiarias

1. Que se declare el incumplimiento del contrato de promesa de compraventa celebrado entre Leyla Verónica Rossi Sarmiento y Julián Escobar Niño y Aspen Promotores SAS, como quiera que este no pagó el valor del apartamento 301 del "edificio Cosacos", pago que consistía en la entrega de un apartamento en el nuevo edificio que se construiría en el lote del edificio Cosacos.
2. Que se condene a Aspen Promotores S.A.S. a pagar el valor restante del apartamento, por un valor de \$513.467.000 más los intereses.
3. Que se ordene a Aspen Promotores S.A.S. a pagar la cláusula penal por un valor de \$63.000.000.
4. Que se declare el incumplimiento del contrato de separación y reserva del inmueble por parte de Aspen Promotores S.A.S. en calidad promotor y en el cual la señora Leyla Verónica Rossi Sarmiento identificada con C.C 51.590.494 y Julián Escobar Niño identificado con C.C 79.153.081 fungían como compradores, como quiera que el Promotor incumplió con la obligación de entregar un apartamento dentro del nuevo edificio que se construiría en lote del edificio Cosacos.
5. Que se declare la terminación del contrato de fiducia mercantil de administración "Fideicomiso Lote calle 102" entre Aspen Promotores S.A.S. y Acción Fiduciaria teniendo en cuenta que el objeto de este era la construcción del proyecto "Edificio Luxury 102", como quiera que el proyecto ya no se va a desarrollar, el objeto del mismo se agotó.
6. Que se ordene a Aspen Promotores S.A.S. a dar por terminado el contrato de fiducia celebrado con Acción Fiduciaria denominado "Fideicomiso 102" para la administración de los recursos del proyecto constructivo como quiera que el objeto no se realizó.
7. Que con ocasión de la terminación del contrato de fiducia se ordene a la fiduciaria Acción Fiduciaria en calidad de vocera del "Fideicomiso Lote calle 102" y del Contrato

Visto lo anterior, se dilucida fácilmente que el **FIDEICOMISO PROYECTO PRIMARIO** no se encuentra llamado a responder por actos supuestamente incumplidos de la sociedad **ASPENT INVESTMENT S.A.S.** y **ASPENT PROMOTORES S.A.S.**

Por tal razón, debe echarse al traste la prosperidad de las pretensiones subsidiarias, frente al FIDEICOMISO PROYECTO PRIMARIO, obviamente condenando en costas a la actora al haber enfilado esta acción ante este patrimonio autónomo.

h) TEMERIDAD Y MALA FE DEL DEMANDANTE QUIEN PRETENDE ALEGAR SU PROPIA CULPA.

Dentro del código general del proceso se ha estipulado los deberes de las partes y los apoderados, dentro de los que se manifiesta que estos deben iniciar acciones legales de manera leal, en virtud de la buena fe y sin temeridad alguna en las pretensiones⁸ so pena de incurrir en temeridad y mala fe procesal, en ese sentido, el mismo precepto legal ha establecido presunciones legales para que el juez en el ejercicio de sus funciones como administrador de justicia reconozca los casos de temeridad o mala fe procesal, unas de estas presunciones es la carencia de fundamentos legales para la presentación de la demanda. Bajo los anteriores preceptos legales, se expresa que la demanda iniciada contra mi poderdante carece de elementos facticos y sustento legal para pretender la reparación por daños y perjuicios a causa de la presunta nulidad de la promesa de compraventa o el incumplimiento del contrato, toda vez que las actuaciones de mi poderdante en ningún momento contribuyeron a la consagración de los derechos sustanciales incoados por el demandado, puesto que, como se percibe dentro de los hechos expresados por la contraparte, mi poderdante no hace parte del negocio jurídico objeto del litigio ni sostiene relación alguna con uno de las partes del vínculo jurídico por lo cual debe ser absuelto al tener la calidad de tercero absoluto.

Por lo antes expresado, al incurrir en las presunciones de temeridad y mala fe reguladas en el código general del proceso mediante la presentación de una demanda sin fundamentos facticos y jurídicos, que acarrearán una afectación reputacional por un negocio jurídico ajeno a mi poderdante, de manera comedida se solicita al despacho además de ordenar el pago de costas y agencias en derecho que haya lugar al ser vencido la contraparte, se solicita condenar al demandante por responsabilidad patrimonial del poderdante y apoderado al pago de 50 salarios mínimos legales mensuales vigentes por concepto de multa estipulada en el artículo 81 del C.G.P.

V. PRUEBAS.

Solicito respetuosamente al despacho, decretar y practicar las siguientes pruebas:

5.1. DOCUMENTALES.

5.1.1. Las que obran en el plenario.

⁸ Artículo 78. Deberes de las partes y sus apoderados

Son deberes de las partes y sus apoderados:

1. Proceder con lealtad y buena fe en todos sus actos.
2. Obrar sin temeridad en sus pretensiones o defensas y en el ejercicio de sus derechos procesales.

5.2. INTERROGATORIO DE PARTE.

De conformidad con el artículo No. 198 del Código General del Proceso, se decreta y practique el interrogatorio de partes, a los legitimados dentro del proceso.

5.3. DECLARACIÓN DE PARTE.

De conformidad con el artículo No. 191 del Código General del Proceso, de manera comedida se solicita decretar y practicar declaración de parte al representante legal de la sociedad que represento, para desvirtuar como mayor claridad las pretensiones del demandante.

5.4. OFICIO.

Las que el despacho considere pertinente, conducente y útiles.

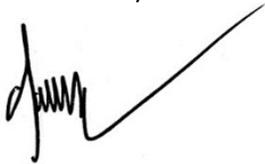
VI. ANEXOS.

1. El certificado de existencia de la sociedad **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá.
2. El certificado de representación legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia.
3. Poder especial.

VII. NOTIFICACIONES.

El **FIDEICOMISO PROYECTO PRIMARIO** y, el suscrito recibirán notificaciones en la Carrera 17 No. 89-31 Oficina 906 de la ciudad de Bogotá D.C. y al correo electrónico: judiciales@abogadofiduciario.com

Atentamente,



OMAR EDUARDO SUÁREZ GÓMEZ

C.C. 16.919.570 expedida en Santiago de Cali (Valle del Cauca)

T.P.: 148.062 del C.S. de la J.