

PROCESO No. 110013103045-2021-00651-00

Ignacio Fonseca <fonbellabogado@gmail.com>

Mar 13/06/2023 16:25

Para: Juzgado 45 Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C. <j45cctobt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 4 archivos adjuntos (11 MB)

IMG_20230613_152436.jpg; IMG_20230613_152418.jpg; IMG_20230613_152329.jpg; IMG_20230613_152352.jpg;

CONTESTACION DEMANDA. -ANEXOS.

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE CONTENIDO, FIRMA Y HUELLA
Verificación Biométrica Decreto-Ley 019 de 2012
Ante la Notaría 1 del Círculo de Chia, Compareció
CHAVES SAMUDIO CARMEN CONSTANZA
Identificado con C.C. 52095471

De conformidad con lo dispuesto en el Art. 68/960/70 manifestó que el contenido de este documento es cierto, y que la firma y huella que lo autoriza son puestas por el(ella) y autorizó el tratamiento de sus datos personales al ser verificada su identidad cotejando sus huellas digitales y datos biográficos contra la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil. Ingrese a www.notariaenlinea.com para verificar este documento.

4292-e03e8ace

CHIA, 2023-06-07 09:39:24


Cod. Validación: i4box


DECLARANTE

JAIRO FREDY SATIZABAL HURTADO
NOTARIO (E) PRIMERO DEL CIRCULO DE CHIA
Res. 06694 de 06/06/2023 de la SNR

NOTARIA
CIRCULO DE CHIA



Bogotá 06/06/2023



Señor
JUEZ 45 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA D.C
E. S. D.

REF.: PROCESO DECLARATIVO VERBAL DE RESPONSABILIDAD CIVIL
EXTRA CONTRACTUAL
DEMANDANTE: AR CONSTRUCCIONES S.A.S.
DEMANDADOS: JORGE ENRIQUE CHAVES ZAMUDIO Y CARMEN
CONSTANZA CHAVES SAMUDIO
PROCESO No. 110013103045-2021-00651-00

CARMEN CONSTANZA CHAVES SAMUDIO, mayor de edad, con domicilio en la ciudad de Bogotá D.C., e identificada como aparece al pie de mi firma, y obrando en mi condición de demandada en el proceso de la referencia, de manera comedida, manifiesto al señor juez, que confiero poder especial y suficiente al Dr. PEDRO IGNACIO FONSECA BELLO, identificado con la cédula de ciudadanía No.19.163.931 de Bogotá, Abogado en ejercicio con T.P. No.52.752 del C. S. de la J., para que en mi nombre y representación asuma la defensa de mis derechos e intereses en el proceso Verbal instaurado en mi contra, por la sociedad AR CONSTRUCCIONES S.A.S, y adelante los actos necesarios para la declaratoria y pago de las costas y de los perjuicios causados, por la sociedad, con ocasión del proceso y de las medidas cautelares que llegaren a producirse.

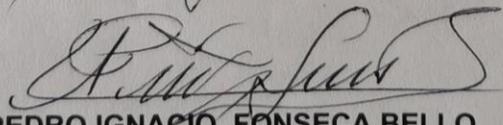
Mi apoderado queda revestido en forma expresa de las facultades de recibir, transigir, conciliar, desistir, sustituir, reasumir, y en general de todas las necesarias e inherentes a la naturaleza de éste mandato de conformidad con lo normado en el artículo 77 del C. G. de P.

Sírvase, tener al Dr. PEDRO IGNACIO FONSECA BELLO, como mi personero judicial en los términos y alcances del poder conferido.

Atentamente,


CARMEN CONSTANZA CHAVES SAMUDIO
C.C.52.095.471 de Bogotá

ACEPTO:


PEDRO IGNACIO FONSECA BELLO
C.C.19163.931 de Bogotá
T.P. No. 52.752 del C. S. de la J.

Bogotá 06/06/2023

Señor
JUEZ 45 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA D.C
E. S. D.



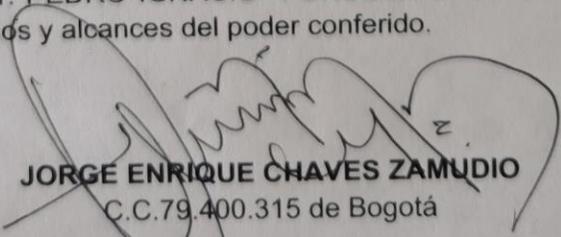
REF.: PROCESO DECLARATIVO VERBAL DE RESPONSABILIDAD CIVIL
EXTRA CONTRACTUAL
DEMANDANTE: AR CONSTRUCCIONES S.A.S.
DEMANDADOS: JORGE ENRIQUE CHAVES ZAMUDIO Y CARMEN
CONSTANZA CHAVES SAMUDIO
PROCESO No. 110013103045-2021-00651-00

JORGE ENRIQUE CHAVES ZAMUDIO, mayor de edad, con domicilio en la ciudad de Bogotá D.C., e identificado como aparece al pie de mi firma, y obrando en mi condición de demandado en el proceso de la referencia, de manera comedida, manifiesto al señor juez, que confiero poder especial y suficiente al Dr. **PEDRO IGNACIO FONSECA BELLO**, identificado con la cédula de ciudadanía No.19.163.931 de Bogotá, Abogado en ejercicio con T.P. No.52.752 del C. S. de la J., para que en mi nombre y representación asuma la defensa de mis derechos e intereses en el proceso Verbal instaurado en mi contra, por la sociedad AR CONSTRUCCIONES S.A.S, y adelante los actos necesarios para la declaratoria y pago de las costas y de los perjuicios causados, por la sociedad, con ocasión del proceso y de las medidas cautelares que llegaren a producirse.

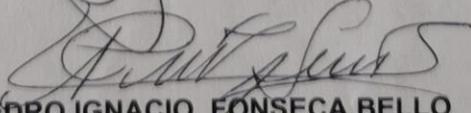
Mi apoderado queda revestido en forma expresa de las facultades de recibir, transigir, conciliar, desistir, sustituir, reasumir, y en general de todas las necesarias e inherentes a la naturaleza de éste mandato de conformidad con lo normado en el artículo 77 del C. G. de P.

Sírvase, tener al Dr. **PEDRO IGNACIO FONSECA BELLO**, como mi personero judicial en los términos y alcances del poder conferido.

Atentamente,


JORGE ENRIQUE CHAVES ZAMUDIO
C.C.79.400.315 de Bogotá

ACEPTO:


PEDRO IGNACIO FONSECA BELLO
C.C.19163.931 de Bogotá
T.P. No. 52.752 del C. S. de la J.

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE CONTENIDO, FIRMA Y HUELLA
Verificación Biométrica Decreto-Ley 019 de 2012
Ante la Notaría 1 del Círculo de Chia, Compareció
CHAVES ZAMUDIO JORGE ENRIQUE
Identificado con C.C. 79400315

De conformidad con lo dispuesto en el Art. 68/960/70 manifestó que el contenido de este documento es cierto, y que la firma y huella que lo autoriza son puestas por el(ella) y autorizó el tratamiento de sus datos personales al ser verificada su identidad cotejando sus huellas digitales y datos biográficos contra la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil. Ingrese a www.notariaenlinea.com para verificar este documento.

NOTARÍA
Círculo de Chia



4292-cf4658db

CHIA_2023-06-07 09:40:24



DECLARANTE

JAIRO FREDY SATIZABAL HURTADO
NOTARIO (E) PRIMERO DEL CIRCULO DE CHIA
Res. 5694 del 06/06/2023 de la SNR



PROCESO No. 110013103045-2021-00651-00 CONTESTACION DEMANDA

Ignacio Fonseca <fonbellabogado@gmail.com>

Mar 13/06/2023 16:05

Para: Juzgado 45 Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C. <j45cctobt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 1 archivos adjuntos (106 KB)

CHAVES- CONTESTACION DEMANDA DE AR. CONTRUCCIONES.docx;

Señor
JUEZ 45 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA D.C
E. S. D.

j45cctobt@cendoj.ramajudicial.gov.co

**REF.: PROCESO DECLARATIVO VERBAL DE RESPONSABILIDAD CIVIL
EXTRA CONTRACTUAL**

DEMANDANTE: AR CONSTRUCCIONES S.A.S.

DEMANDADOS: JORGE ENRIQUE CHAVES ZAMUDIO Y CARMEN

CONSTANZA CHAVES ZAMUDIO

PROCESO No. 110013103045-2021-00651-00

ASUNTO: CONTESTACION DEMANDA

PEDRO IGNACIO FONSECA BELLO, mayor de edad, con domicilio en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía No.19.163931 de Bogotá, Abogado en ejercicio con T.P. No. 52.752 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando en cumplimiento del poder conferido, por la señora CARMEN CONSTANZA CHAVES ZAMUDIO mayor de edad, con domicilio en la ciudad de Bogotá e identificada con la C.C. No. 52.095.471 de Bogotá, y el señor JORGE ENRIQUE CHAVES ZAMUDIO mayor de edad, con domicilio en la ciudad de Bogotá e identificado con la C.C. No 79.400.315 de Bogotá en su condición de demandados; dentro de la oportunidad procesal, me permito descorrer el traslado de la demanda correspondiente al proceso verbal instaurado por la sociedad AR CONSTRUCCIONES S.A.S. Contra JORGE ENRIQUE CHAVES ZAMUDIO y CARMEN CONSTANZA CHAVEZ ZAMUDIO.

SOBRE LAS PRETENSIONES

Manifiesto que me opongo a todas y cada una de las pretensiones invocadas en la demanda, por cuanto no son ciertos los hechos invocados como sustentación de las mismas, y además tales peticiones carecen de lleno de los requisitos facticos y legales. En consecuencia solicito sean declaradas como infundadas, de conformidad a las pruebas que se surtirán en el proceso, y que determinan la proposición de las excepciones de mérito, correspondientes:

SOBRE LOS HECHOS:

En mención de la parte demandante:

“HECHOS RELACIONADOS CON LOS ESTUDIOS REALIZADOS Y TRATATIVAS NEGOCIALES RESPECTO AL LOTE “LA AURORA”

2.1. NO ES CIERTO. No es cierto, a la fecha de contestación de la presente demanda, Los señores Jorge Enrique Chaves Zamudio y Carmen Constanza Chaves Zamudio, no son propietarios del inmueble denominado “La Aurora” identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40524069, ubicado en la Avenida Calle 71 Sur 3 – 80 de la ciudad de Bogotá. Si bien es cierto que fueron sus propietarios, éste derecho ya fue trasferido a terceros, mediante acto de venta debidamente inscrito ante la Oficina de Registro de la ciudad de Bogotá, en su respectivo folio de matrícula inmobiliaria.

2.2. ES CIERTO, El inmueble denominado “La Aurora” al estar localizado en suelo urbano, y con condiciones de ser un predio urbanizable no urbanizado, permite tratamiento de desarrollo para proyectos de vivienda entre otros,

2.3. ES PARCIALMENTE CIERTO, que la sociedad AR CONSTRUCCIONES S.A.S. adelantó tratativas negociales preliminares con los demandados, orientadas a acordar la celebración de un negocio jurídico, consistente en la venta del predio de propiedad de los demandados.

Pero no es cierto, que los demandados hubieran expresado voluntad o acto alguno, vinculado a la viabilidad del desarrollo de un proyecto inmobiliario en el predio. Porque ha de iterarse, no se encontraban ante negociación como socios de proyecto alguno, y siendo de precisar que no se llegó a celebración de negocio alguno, por cuanto interfirió decisión determinante de terceros, en condición de acreedores hipotecarios, con garantía real del bien mencionado.

Las consideraciones sobre conveniencias del negocio, su manejo y su uso, solo eran de responsabilidad, decisión e incumbencia de los compradores.

Siendo de observar, que de manera sustancial, dicho contrato contemplaba como punto de materialización del convenio, el levantamiento de la medida de embargo que existía por efecto del proceso ejecutivo hipotecario que se adelantaba ante el Juzgado 29 Civil Del Circuito de Bogotá bajo el No. 2018-165, para lo cual AR CONTRUCCIONES, propuso en el documento, que ante la imposibilidad de que los acreedores hipotecarios aceptaran, otorgar la autorización para constituir el Patrimonio Autónomo, este hecho constituirá motivo para resolver directamente el mencionado convenio, así se consignó en la CLAUSULA DECIMA TERCERA-CONDICIÓN RESOLUTORIA.

2.4. NO LE CONSTA A LOS DEMANDADOS. Que la sociedad AR CONSTRUCCIONES S.A.S. haya realizado inversión de recursos propios, para estudios que permitirían la viabilidad técnica, jurídica y financiera del desarrollo del proyecto inmobiliario en el predio. Por cuanto la negociación tenía como objeto llegar a la simple venta del predio, y de ninguna manera comprendía participación en proyecto alguno por parte de los vendedores aquí demandados. De tal suerte, que no resulta creíble la versión de la demandante de supuestos gastos, cuando no fueron pactados, ni eran necesarios, sobre todo teniendo en cuenta que ni siquiera se llegó a la fase de promesa de compraventa del predio.

La buena fe de los propietarios del predio, aparece plena al adelantar de su parte todos los actos, relacionados en los actos previos durante la etapa precontractual. Y de ninguna manera cabe confundir la presunción de buena fe de los propietarios del predio, con la presunción por parte de AR CONSTRUCCIONES S.A.S. de poder manejar la negociación a su antojo, aun ante terceros que exigían el pago de la acreencia hipotecaria, mediante proceso judicial

Como toda relación contractual, en formación o en su ejecución, debe desarrollarse en presupuesto de buena fe de las partes, la cual se plasma en las convenciones que se acuerden, De conformidad con lo acordado, los aquí demandados cumplieron en totalidad los actos correspondientes a la etapa precontractual, y con ellos ratificación la buena fe, con que actuaban.

2.5. NO LE CONSTA a los demandados, las consideraciones y motivaciones propias de los interesados en la adquisición del predio, y mucho menos los soportes de tales consideraciones, al ser de manejo exclusivo de los posibles compradores .

2.6. PARCIALMENTE CIERTO, En cuanto que sobre el inmueble recaía una medida de embargo decretada por el Juzgado 29 Civil del Circuito de Bogotá dentro del proceso ejecutivo para la efectividad de garantía real con el número de radicado 2018-0165 promovido por Abigail Molano y Alfonso Cuervo Páez en contra de Jorge Enrique Chaves Zamudio y Carmen Constanza Chaves Zamudio, y por tanto no era posible celebrar un contrato de compraventa mediante el cual se transfiriera el derecho de dominio del predio de forma inmediata. Y por ello el acuerdo inicial tenía como premisa, que los compradores proporcionaran los valores del crédito adeudado en el proceso, situación así expuesta, y de fácil y básica interpretación y comprensión.

Pero no aparece creíble, pensar que para ese acto de elementalidad jurídica se requiriera concepto, y asesoramiento con el valor manifestado en este hecho, por la demandante.

No tiene cabida, dudar lo que era evidente, en cuanto la imposibilidad de celebrar un contrato de compraventa sobre bien embargado. Por lo tanto carece de seriedad presentar supuestos gastos por la suma anotada, con fecha del 19 de diciembre de 2019, cuando la suscripción del documento denominado “CONTRATO PARA LA TRANSFERENCIA DEL DERECHO DE DOMINIO DEL INMUEBLE LA AURORA”, se llevó a cabo el día 1° de agosto de 2019, oportunidad en que se estableció la forma de liberar el bien, de la medida de embargo existente por orden del Juzgado 29 Civil del Circuito y así poderlo transferir terminar el proceso

2.7. NO ES CIERTO. Que, por efecto de asesoría jurídica de la firma de abogados, Esguerra Asesores Jurídicos, entre los señores Jorge Enrique Chaves Zamudio y Carmen Constanza Chaves Zamudio y AR CONSTRUCCIONES se haya decidido suscribir un acuerdo privado que serviría como guía y compromiso para que una vez se levantara el gravamen, se transfiriera el derecho real de dominio del inmueble objeto de interés.

La propuesta de negociación no estuvo precedida de ningún concepto jurídico de terceros, porque siendo evidente la situación del proceso ejecutivo, el acuerdo recaía en la forma de pagar dicha obligación ante el Juzgado 29 Civil del Circuito de Bogotá. Situación ante la cual, las alternativas eran simples, **a)** El pago directo de lo adeudado a los acreedores hipotecarios, para que procedieran a levantar la medida cautelar existente y así liberar el bien, con destino a la venta o, **b)** Obtener la aceptación de los acreedores hipotecarios, para que permitieran levantar la medida cautelar, antes del pago de la obligación, trasladándoles el pago a cargo del patrimonio autónomo, una vez éste recibiera la titularidad del predio LA AURORA. Como se puede apreciar de manera fácil, tal decisión no requería acto diferente a la voluntad de las partes vinculadas, especialmente los terceros acreedores.

ACLARACION Sobre la denominación de “HECHOS RELACIONADOS CON EL CONTRATO PARA LA TRANSFERENCIA DEL DERECHO DE DOMINIO DEL INMUEBLE LA AURORA”, realizada por la parte demandante, que hace necesaria la siguiente precisión:

No ha existido contrato para la transferencia del derecho de dominio del inmueble identificado con el Folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40524069 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C.- Zona Sur.

Pues como se puede observar en el texto de dicho documento, su objeto no es y no puede ser la transferencia de dominio de inmueble, pues en tal condición sería nulo, por carecer de la formalidad sustancial de la escritura pública en tratándose de la transferencia de dominio de bien inmueble.

El Objeto del documento suscrito el día 1 de agosto de 2019, aparece claramente definido en la **CLÁUSULA PRIMERA- OBJETO**

El Objeto del CONTRATO es regular los términos y procedimiento bajo los cuales LOS PROPIETARIOS transferirán el derecho e dominio sobre EL INMUEBLE “ La Aurora”, al patrimonio autónomo que AR habrá de constituir para la fecha

Vale decir, se trata de un acuerdo preparatorio y previo para la transferencia del inmueble LA AURORA, que finalmente se habría de hacer mediante la correspondiente escritura pública.

Pero cabe observar, que de manera sustancial, dicho contrato contemplaba como punto de materialización del convenio, el levantamiento de la medida de embargo que existía por efecto del proceso ejecutivo hipotecario que se adelantaba ante el Juzgado 29 Civil Del Circuito de Bogotá bajo el No. 2018-165, para lo cual AR CONTRUCCIONES, propuso en el documento, que ante la imposibilidad de que los acreedores hipotecarios aceptaran, otorgar la autorización para constituir el Patrimonio Autónomo, este hecho constituirá motivo para resolver directamente el mencionado convenio, así se consignó en la CLAUSULA DECIMA TERCERA-CONDICIÓN RESOLUTORIA.

2.8. ES CIERTO. Que luego de un periodo de tratativas negociales, para el día 1° de agosto de 2019, los señores Jorge Enrique Chaves Zamudio y Carmen Constanza Chaves Zamudio y AR CONSTRUCCIONES suscribieron el documento denominado “CONTRATO PARA LA TRANSFERENCIA DEL DERECHO DE DOMINIO DEL INMUEBLE LA AURORA” teniendo en la cláusula primera como objeto lo siguiente: “El objeto del CONTRATO es regular los términos y el procedimiento bajo los cuales LOS PROPIETARIOS transferirán el derecho de dominio sobre EL INMUEBLE “La Aurora”, al patrimonio autónomo que AR habrá de constituir para el efecto, y en los que éste último, posteriormente, pagará el valor del precio convenido”, con una vigencia de 3 meses, es decir, hasta el 31 de octubre de 2019, pero que sería prorrogable por periodos sucesivos hasta que se cumpliera el objeto del contrato.

Siendo de aclarar que el pago por parte del fideicomiso con patrimonio autónomo que AR CONSTRUCCIONES habría de constituir para el efecto, en él se pretendía por la sociedad interesada, incluir el pago la acreencia hipotecaria del Juzgado 29 Civil del Circuito de Bogotá, con subordinación a que los acreedores lo aceptaran .

2.9. ES CIERTO. que el valor del inmueble se pactó en SEIS MIL MILLONES DE PESOS (\$6.000.0000.0000), suma que se pagaría a través de un vehículo fiduciario que garantizaría las obligaciones de las partes una vez suscrito el contrato de compraventa, indicándose la forma de pago en la cláusula quinta del documento “CONTRATO PARA LA TRANSFERENCIA DEL DERECHO DE DOMINIO DEL INMUEBLE LA AURORA”, que establecía plazos y condiciones para lograr el desembolso total del dinero, junto con el cumplimiento de las obligaciones tributarias que para esa fecha recaían sobre el inmueble.

Este acuerdo preliminar, estaba supeditado a que los acreedores hipotecarios, aceptaran por su parte levantar la medida de embargo existente sobre el predio de la negociación, y que el pago del crédito lo realizara en encargo fiduciario a

constituir por parte de la sociedad AR CONSTRUCCIONES, condición que finalmente no aceptaron dichos acreedores.

2.10. No ES CIERTO. Que fuera obligación de los demandados interceder ante los acreedores hipotecarios que habían promovido el mencionado proceso ejecutivo, para que se materializara la transferencia de dominio de bien objeto de contrato a la fiducia que constituyera AR CONSTRUCCIONES, ejecutando, acciones ante el juzgado donde cursa el proceso ejecutivo para terminar tal trámite y permitir la transferencia del predio.

El acto de voluntad de los demandados, consistía en acercar a los acreedores hipotecarios, ante la sociedad AR CONSTRUCCIONES, para que dicha sociedad, les enterara de manera idónea, la posibilidad y garantía de transferir el predio a favor del en cargo fiduciario a constituir por parte de la sociedad AR CONSTRUCCIONES, encargo fiduciario que les haría el pago de la acreencia hipotecaria, siempre y cuando lo acreedores permitieran el levantamiento de la medida cautelar existente.

2.11. PARCIALMENTE CIERTO. Son ciertas las obligaciones establecidas a cargo de AR CONSTRUCCIONES, sin embargo no fueron cumplidas por su parte, de manera especial en el suministro de los dineros correspondientes a pago de impuestos ante la Secretaria de hacienda de la ciudad de Bogotá, pero sin embargo los propietarios del predio ahora demandados, confiando en la buena fe de la sociedad AR CONSTRUCCIONES, le extendieron como garantía a dicho acuerdo de préstamo, el pagare en blanco, que posteriormente la sociedad tenedora, pretendió con la mayor mala fe y mediante fraude, hacer cobro ejecutivo por valores mayores, ante el Juzgado 28 Civil del Circuito de Bogotá, en proceso con Radicación No. 110013103028- 2019- 716-00.

Pero no es cierto que la sociedad AR CONSTRUCCIONES haya empezado a ejecutar tales obligaciones desde el mismo momento de la suscripción del contrato

NO ES CIERTO que las obligaciones a cargo de AR CONSTRUCCIONES, hayan empezado a ejecutar desde el mismo momento de la suscripción del contrato, dentro de la cuales se estipularon las siguientes:

“7.1. Constituir el patrimonio autónomo que será titular del derecho de dominio sobre EL INMUEBLE, a más tardar, dentro de los sesenta (60) días calendario siguientes a la suscripción del presente contrato.

7.2. Transferir al patrimonio autónomo el valor total del precio convenido en la forma y términos señalados en la Cláusula Quinta.

7.3. Asumir los costos de transferencia de EL INMUEBLE, así como los gastos por remuneración fiduciaria.

7.4. Realizar el estudio de topografía y geodesia de EL INMUEBLE, a fin de establecer su, cabida y linderos.

7.5. Realizar el trámite de actualización de área, cabida y linderos, para efectos de la actualización y urbanización del predio.

7.6. Dar instrucciones al patrimonio autónomo que se constituya para el efecto, para que éste, después de haberse inscrito la transferencia del dominio sobre EL INMUEBLE a favor del patrimonio autónomo, pague el valor del precio en el tiempo y la forma convenidos en la cláusula Quinta.

7.7. Recibir EL INMUEBLE en la forma convenida.

7.8. *Suministrar directamente o por un tercero el servicio de vigilancia, a partir de la fecha de entrega material del mismo. Si la entrega de EL INMUEBLE se realiza parcialmente, el servicio de vigilancia a cargo de AR, será únicamente por el área recibida a satisfacción.*

7.9. *Ser responsable del desarrollo y el tipo de proyecto, en los tiempos contemplados en este CONTRATO, excluyendo de cualquier responsabilidad a LOS PROPIETARIOS.”*

Y no se cumplieron por cuanto todas ellas estaban orientadas a realizarse, como ejecución del contrato. El cual nunca se celebró formalmente

2.12. PARCIALMENTE CIERTO. Como obligaciones a cargo de los propietarios del Lote La Aurora se establecieron:

“ 8.1. Coadyuvar el proceso de actualización de la cabida y los linderos, que realizará AR para la incorporación y urbanización del INMUEBLE.

8.2. Entregar materialmente EL INMUEBLE libre de contratos de arrendamiento, poseedores, tenedores a cualquier título, libre de cualquier gravamen y/o limitación del dominio -excepto del embargo conocido por las partes-, ocupaciones o bienes muebles en el tiempo convenido en este CONTRATO. En particular, LOS PROPIETARIOS se obligan a retirar los buses y/o vehículos que se encuentran parqueados en EL INMUEBLE, a más tardar al momento de la entrega del inmueble, lo cual sucederá dentro de los sesenta (60) días calendario siguientes a la transferencia del INMUEBLE al Patrimonio Autónomo.

Por su parte, el área donde en la actualidad se encuentra ubicada la antena de Claro, deberá ser entregada por parte de LOS PROPIETARIOS, dentro de los Diez (10) meses siguientes, contados desde la constitución de la fiducia por parte de AR. Empero, se autorizará por parte de AR el ingreso de los funcionarios de Claro o sus proveedores, para acceder al área de la antena, para realizar los mantenimientos preventivos o correctivos a que haya lugar. El pago de la quinta cuota establecida en el numeral 5.3., quedará condicionada a la entrega material y efectiva del área de la antena antes descrita.

8.3. Presentar dentro de los cinco (5) días siguientes a la suscripción de este instrumento, la información sobre el valor definitivo de las obligaciones para que el patrimonio autónomo pueda hacer los pagos establecidos en los numerales 5.1., 5.2., 5.3 de clausula quinta.

8.4. Asumir los costos por concepto de vigilancia hasta que se dé la efectiva entrega material del INMUEBLE, conforme a los establecido en el numeral 7.8.

8.5. Entregar materialmente EL INMUEBLE al día en pagos por concepto de los servicios públicos de energía eléctrica, gas natural y acueducto y alcantarillado.

8.6. Dar una constancia escrita y firmada sobre el recibo de cada uno de los contados del precio convenido, dentro de los 3 días hábiles siguientes de cada pago.

8.7. Asumir el costo por concepto impuestos, tasas, contribuciones y cualesquiera otros gravámenes causados hasta la fecha de entrega efectiva del INMUEBLE, todo ello de conformidad con lo regulado en el presente contrato, es decir, con apego al adelanto del pago del precio del bien vendido.

8.8. Mantener indemne a la fiduciaria del patrimonio autónomo que se constituya y a AR frente a cualquier reclamación por parte de terceros e intermediarios, de cualquier

naturaleza contractual (comisión, corretaje, preposición, mandato, agencia mercantil, contrato laboral, prestación de servicios, etc.), asumiendo los costos que puedan derivarse de una eventual reclamación directa, judicial o administrativa en que tenga que incurrir la fiduciaria del patrimonio autónomo que se constituya y/o AR. LOS PROPIETARIOS asumirán los gastos del abogado que a elección de AR ejerza la defensa judicial de AR y la fiduciaria para hacer frente a la reclamación y/o demanda del tercero; no obstante, dichos honorarios no podrán sobrepasar el tres por ciento (3%) del valor total del presente contrato.

8.9. Salir al saneamiento por evicción y por vicios redhibitorios de EL INMUEBLE.

8.10. Otorgar las autorizaciones o permisos para los trámites de preventa o solicitud de licencias de urbanismo y construcción.”

Pero todas ellas, estaban referidas a actos de ejecución del contrato que se suscribiera posterior al acuerdo preliminar.

2.13. ES CIERTO que, los propietarios del predio objeto del contrato como compromiso de respeto del principio de buena fe precontractual y contractual frente a AR CONSTRUCCIONES, declararon en la cláusula décima segunda sobre garantía de saneamiento que “manifiestan que no lo han enajenado ni prometido enajenar (el inmueble) por acto anterior al presente, y que el mismo se encuentra libre de servidumbres, desmembraciones del dominio, usufructo, uso o habitación a favor de terceros, arrendamientos, condiciones resolutorias de dominio, pleitos, censos, anticresis, patrimonio de familia, diferentes a la garantía hipotecaria y embargo dispuestos en las anotaciones 5 y 8 del folio de matrícula inmobiliaria No. 50S40524069.”

2.14. Se dice en el hecho con el numeral citado, que “Como cláusula penal, que constituye una indemnización anticipada de perjuicios se pactó en la cláusula vigesimoprimera que “*En la eventualidad de un incumplimiento por una de LAS PARTES de las obligaciones consignadas en el presente CONTRATO, la parte incumplida reconocerá a la otra parte una sanción a título de indemnización anticipada de perjuicios por la suma de SEISCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$600.000.000). No obstante, podrá perseguirse por vía judicial la indemnización de los perjuicios no resarcidos por ésta y el cumplimiento de la obligación principal*”.

ES PARCIALMENTE CIERTO. Pues la cláusula penal descrita en la cláusula vigesimoprimera dice claramente que “En la eventualidad de un incumplimiento por una de LAS PARTES de las obligaciones consignadas en el presente CONTRATO, la parte incumplida reconocerá a la otra parte una sanción a título de indemnización anticipada de perjuicios por la suma de SEISCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$600.000.000) (subrayado fuera de texto.) y corresponde a los perjuicios que se llegaren a causar en el llamado interés contractual positivo o interés en el cumplimiento, por lo tanto estaba condicionada a que se perfeccionara el contrato una vez se obtuviera la aceptación por parte de los acreedores hipotecarios.

PERO NO ES CIERTO. Que la aplicación de la cláusula penal pudiera corresponder a cualquier tipo hechos o actos, por la no formalización del contrato.

Aparece claro el acuerdo contenido en el documento de fecha 1 de agosto de 2019, que preveía en la CLAUSULA DECIMA TERCERA- CONDICIÓN RESOLUTORIA. Donde se estipula que la falta de aceptación de la forma de pago por parte de los acreedores hipotecarios en el proceso ejecutivo No. 2018-165 adelantado ante el Juzgado 29 Civil del Circuito de Bogotá D.C.; generaba la

aplicación directa de la CONDICIÓN RESOLUTORIA ante la imposibilidad de que los acreedores hipotecarios aceptaran otorgar la autorización para constituir el Patrimonio Autónomo, éste hecho constituirá motivo para resolver directamente el mencionado convenio, así se consignó en la CLAUSULA DECIMA TERCERA-CONDICIÓN RESOLUTORIA que se transcribe a continuación:

*“En el evento de que, por cualquier motivo, los acreedores hipotecarios no entreguen los documentos establecidos en la cláusula sexta, específicamente, los referidos en los numerales 6.1 y 6.2 o no acepten la forma de pago propuesta de sus créditos o, habiendo estos aceptado la forma de pago, no se inscriba en el Certificado de Libertad y Tradición la titularidad de dominio sobre **EL IMUEBLE** a favor de la respectiva fiduciaria que actué como vocera del patrimonio autónomo que **AR** constituya dentro de los tres meses siguientes a la suscripción del presente **CONTRATO** sin perjuicio de que **LAS PARTES** común acuerdo prorroguen el termino antes de su vencimiento, el mismo se resolverá sin necesidad de requerimiento de ninguna de **LAS PARTES**”*

En el caso que se materialice la presente condición resolutoria, no habrá lugar al pago de ningún tipo de indemnización o perjuicio presente, pasado o futuro, material o inmaterial en favor de AR o LOS PROPIETARIOS. En todo caso cesan la totalidad de las obligaciones para las partes.” (resaltado fuera de texto original

Debiendo resaltarse, que la aplicación de la condición resolutoria pactada, desvanece todo hipotético o presunto derecho e interés de indemnización o perjuicio presente, pasado o futuro, material o inmaterial en favor de AR o LOS PROPIETARIOS.

Por lo tanto, el acuerdo contenido en el contrato de fecha 1 de agosto de 2019, no solo, no se materializó en ninguno de sus puntos, pues no se adelantó ninguno de los actos descritos como de responsabilidad o a cargo de la sociedad AR CONTRUCCIONES, y sobre todo estaba llamado a RESOLVERSE de manera directa y sin requerimiento alguno a la otra parte, ante la negativa de los acreedores hipotecarios a aceptar la forma de pago de su crédito, mediante autorización previa, que permitiera la constitución del Patrimonio Autónomo de interés de la sociedad AR CONSTRUCCIONES S.A.S.

En conclusión, el denominado CONTRATO PARA LA TRANSFERENCIA DEL DERECHO DE DOMINIO DEL INMUEBLE LA AURORA, de fecha 1 de agosto de 2019, celebrado entre AR CONSTRUCCIONES S.A.S. y JORGE ENRIQUE CHAVES ZAMUDIO y CARMEN CONSTANZA CHAVES ZAMUDIO, no tiene fundamento, para reclamar efecto alguno de cualquiera de las obligaciones o compromisos allí previstos, dada la aplicación de la CONDICION RESOLUTORIA, prevista en el mismo documento. De tal manera que pretender cualquier indemnización, por supuesto incumplimiento de los demandados en el curso de negociaciones contractuales, como responsabilidad precontractual sin un justo atendible motivo (*culpa in contraendo*, es decir, culpa en el curso de negociaciones contractuales, por responsabilidad precontractual), solo es atribuible a un abuso de la demandante, sin respaldo fáctico ni jurídico alguno, y con evidente propósito de engaño a la jurisdicción ante la cual acude.

2.15. NO ES CIERTO. *Que con el objetivo de garantizar los eventuales perjuicios que podrían generarse, los demandados hayan giraron un pagaré en blanco con carta de instrucciones a favor de AR CONSTRUCCIONES, el cual podría diligenciarse en caso de que se consolidara un incumplimiento de cualquier obligación pactada en el contrato, especialmente la obligación mencionada en la cláusula décimo segunda de tal acuerdo, respecto a la prohibición de no haber enajenado o prometido enajenar el inmueble objeto del contrato con folio de*

matrícula inmobiliaria No. 50S40524069, para que se realizara la transferencia efectiva del inmueble al patrimonio autónomo que constituiría la demandante.

El hecho aparece enteramente FALSO. Porque en el Documento denominado CONTRATO DE TRANSFERENCIA DEL DERECHO DE DOMINIO DEL INMUEBLE LA AURORA. En LA CLÁUSULA QUINTA - FORMA DE PAGO, se estableció:

“El patrimonio autónomo que AR constituya para el efecto les pagará a los PROPIETARIOS el valor del contrato en la siguiente forma:

*5.1.- Dentro de los cinco (5) días siguientes, a que los PROPIETARIOS presenten las autorizaciones de transferencia del inmueble embargado suscritas por los Acreedores hipotecarios con destino a la Oficina de registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur y al Juzgado 29 Civil del Circuito de Bogotá, para que se dé la transferencia del dominio a favor del Patrimonio Autónomo, conforme al numeral 6.1) de la cláusula sexta de este contrato, con el propósito de realizar la transferencia del INMUEBLE al Patrimonio Autónomo, AR pagará **el valor total que LOS PROPIETARIOS le adeudan a la Secretaria Distrital de hacienda por concepto de impuestos prediales adeudados a la fecha, así como los respectivos intereses moratorios, los cuales a la fecha se estiman en una suma de TRESCIENTOS SESENTA MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL CORRIENTE (\$360.0000.000,00 M/CTE)** Los propietarios se obligan a acudir a la Secretaria de Hacienda para liquidar los impuestos adeudados a la fecha.*

Este pago, hecho inicialmente en calidad de préstamo, estará respaldado en un pagare en blanco y carta de instrucciones, que otorgaran LOS PROPIETARIOS a favor de AR a la firma del presente contrato, y que se hará efectivo en el evento en que la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, previa realización de todos los actos necesarios para que se autorice la venta del bien embargado, no inscriba la escritura pública de transferencia del INMUEBLE al Patrimonio Autónomo. Por su parte, este pagare y carta de instrucciones serán reintegrados a LOS PROPIETARIOS, una vez transferido el INMUEBLE al Patrimonio Autónomo donde conste el 100% de derechos fiduciarios en favor de AR, y en evento de que el presente contrato se resuelva, una vez las partes procedan a realizar las restituciones mutua. (Resaltado de quien transcribe)

En consecuencia es claro que el título valor –pagare- se suscribió como garantía del préstamo que nunca realizó la sociedad AR CONSTRUCCIONES, y que fraudulentamente llenó dicha sociedad, para ejecutarlo supuestamente por concepto de perjuicios, como pretendió en proceso ejecutivo adelantado ante el Juzgado 28 Civil del Circuito de Bogotá.

Con este accionar fraudulento por parte de la sociedad AR CONSTRUCCIONES, fue como se adelantó proceso ejecutivo promovido por AR CONSTRUCCIONES en contra de JORGE ENRIQUE CHAVES ZAMUDIO y CARMEN CONSTANZA CHAVES ZAMUDIO ante el Juzgado 28 Civil del Circuito de Bogotá, bajo radicación No, No.110013103028- 2019- 00716-00, proceso en el cual se demostró que el alcance del pagare girado en blanco, era para garantizar un préstamo nunca realizado por la sociedad AR CONSTRUCCIONES. Habiéndose reconocido así en sentencia primera y segunda instancia.

Se advierte nuevamente la mala fe y el fraude procesal por parte de la sociedad AR CONSTRUCCIONES al pretender engañar a este Despacho sobre la existencia de un pagare para amparar supuestos perjuicios.

ACLARACION Sobre la denominación de “HECHOS RELATIVOS A LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO, EL INCUMPLIMIENTO DEL MISMO POR PARTE DE LOS DEMANDADOS Y LOS PERJUICIOS CAUSADOS A AR CONSTRUCCIONES S.A.S.” dada por la parte demandante, es necesario hacer las siguientes precisiones:

La denominación asignada por la parte demandante al acápite de hechos, es completamente contraria a la realidad, y por ende constituye presentación falsa y engañosa que se extiende de manera particular a cada hecho, teniendo en cuenta la inexistencia de los elementos allí mencionados, según las siguientes consideraciones:

- 1.- Nunca existió contrato formal de negociación entre la sociedad AR CONSTRUCCIONES y los demandados
- 2.- No puede haber ejecución legítima de actos o hechos, de lo que no se ha convenido real y formalmente.
- 3.- No puede haber incumplimiento de lo que no se encuentra pactado. .

2.16. NO ES CIERTO, que la sociedad AR CONSTRUCCIONES S.A.S., creara una expectativa seria y legítima sobre una negociación, que estaba condicionada por terceros que no accedieron a la propuesta de dicha sociedad. Pero con igual falsedad se afirma por la demandante, que hayan dado cumplimiento a las obligaciones a las cuales se comprometió con el acuerdo, pues tales obligaciones solo surgían y reclaman cumplimiento para a partir de las condiciones de pago que fueran aceptadas por los terceros acreedores con garantía hipotecaria

2.17. Es Falso que en supuesto contrato de fiducia, se haya establecido la forma de administración y pagos del inmueble, Por cuanto nunca se formalizo el proyectado contrato de fiducia.

De tal suerte, que lo manifestado en acuerdo preliminar, estaba condicionado a que se pudiera enajenar el predio LA AURORA, situación que nunca ocurrió, en consecuencia no existe contrato valido sobre costos y gastos por la gestión de la sociedad vocera del fideicomiso, ni AR CONSTRUCCIONES S.A.S. realizo gasto alguno en tal sentido

2.17. (sic) .NO ES CIERTO. Por cuanto al no formalizarse el contrato de fiducia, mal puede decirse que tuvo una duración entre el 15 de agosto de 2019 con cancelación del 16 de diciembre de 2019.

De esta manera, entre las partes del acuerdo preliminar, no se pactaron costos o gastos de ninguna índole, y mucho menos que se hayan realizado

2.18. NO ES CIERTO. La sociedad, AR CONSTRUCCIONES no realizó ningunos estudios de topografía en el inmueble, “estado de amenaza y riesgo del predio” ni efectuó el trámite de actualización de área, cabida y linderos del fundo objeto del contrato. Esa información fue suministrada documentalmente por los propietarios del predio.

2.19. NO LES CONSTA A LOS DEMANDADOS. Las consideraciones vertidas en este hecho, son apreciaciones de la sociedad AR CONSTRUCCIONES, pero en ningún momento materia de pacto alguno con los propietarios del predio “LA AURORA.”

2.20. PARCIALEMENTE CIERTO, Que Durante los meses de agosto, septiembre y octubre del año 2019, se sostuvieron conversaciones de parte de AR CONSTRUCCIONES con los demandados para procurar adelantar gestiones dirigidas a la transferencia del inmueble, pero insistiendo la sociedad AR CONSTRUCCIONES, que debía contarse con la aceptación de los acreedores hipotecarios para efectuar el pago a aquellos por intermedio del patrimonio autónomo a constituir.

Pero resulta totalmente falso que los demandados hubieran manifestado decisión, o compromiso sobre los acreedores hipotecarios, diferente al pago del crédito ante el juzgado donde se adelantaba el proceso. En primer lugar, porque la razón de la venta del inmueble era precisamente para pagar el crédito hipotecario, que se hallaba en ejecución, y segundo porque cualquier decisión de los acreedores hipotecarios, se entiende fácilmente, que solo era de discrecionalidad de los titulares del crédito, y de ninguna persona diferente.

De esta manera la intervención de los demandados frente a los acreedores no podía tener más alcance que proponerles la alternativa de pago, pero de ninguna manera obligarlos a aceptarla

2.21. NO ES CIERTO. Que AR CONSTRUCCIONES haya ejecutado actividades como prestación de las obligaciones a las cuales se comprometió en el acuerdo celebrado el 1° de agosto de 2019, sobre: i). Constituir Fideicomiso con Fiduciaria Colmena S.A para el pago a los acreedores hipotecarios del inmueble, cuando no fue aceptado por los acreedores hipotecarios; ii). Llegar a un acuerdo verbal con los acreedores hipotecarios del inmueble, cuando la verdad es que estos acreedores nunca aceptaron el esquema fiduciario planteado; iii). Iniciar los trámites para radicar licencia de urbanismo para conservar la norma urbanística del inmueble, cuando no se contaba con los requisitos exigidos; iv). Dar la orden al Banco para que desembolsara los recursos que permitirían el pago de los acreedores hipotecarios a través del Fideicomiso de Recursos La Aurora, Mal se podía dar orden de pago con cargo a una Fiducia inexistente, y mucho menos cuando los supuestos beneficiarios, nunca aceptaron en negocio que debería ser fuente de tal fiducia; v). Adelantar conversaciones con los demandados para esclarecer los términos en los que se podía desarrollar el proyecto inmobiliario. Cuando el interés de los propietarios del predio la AURORA ahora demandados, se limitaba a realizar la venta del predio. En conclusión se advierte la total falsedad de lo descrito por la demandante en este hecho.

2.22. ES FALSO. Por cuanto los demandados informaron a AR CONSTRUCCIONES, sobre la negativa de parte de los acreedores hipotecarios a aceptar pago alguno a través de la proyectada fiducia, y los mismos acreedores hipotecarios manifestaron directamente a AR CONSTRUCCIONES, su negativa a aceptar a la forma de pago propuesta por AR CONSTRUCCIONES a través del patrimonio autónomo. De esta manera se establece la total falsedad de la demandante, al mencionar un inexistente acuerdo verbal. Aparece ingenuo siquiera mencionar un acuerdo “verbal” cuando revestía tal importancia para la negociación.

2.23. ES FALSO. Las partes NO adelantaron actividades para continuar con la ejecución del “CONTRATO PARA LA TRANSFERENCIA DEL DERECHO DE DOMINIO DEL INMUEBLE LA AURORA”, pues aunque se pactó una vigencia inicial de 3 meses, y las partes manifestaban de forma verbal la intención de prorrogar tal acuerdo, tan pronto se conoció la posición de los acreedores

hipotecarios de no aceptar pago por cuenta de la fiducia proyectada, sino únicamente pago directo, entonces se dio aplicación la condición resolutoria expresa, establecida en el compromiso preliminar.

2.24. ES FALSO, Que se hubiera ejecutado acto alguno por parte de la sociedad AR CONSTRUCCIONES, orientado a la materialización la transferencia de dominio al fideicomiso. Pues era determinante la decisión de los terceros hipotecarios para solo recibir pago directo de la obligación demandada ante el Juzgado 29 Civil del Circuito de Bogotá, y se entiende de plena lógica que toda acción diferente resultaba estéril. Mientras que el perjuicio a que veían abocados los demandados por la proximidad de remate del predio embargado, y la modificación de la promesa de pago que inicialmente había hecho AR CONSTRUCCIONES, y posteriormente modificó, para que fuera solo por vía de la fiducia, propuesta no aceptada por los acreedores hipotecarios. Todo ello condujo a que los aquí demandados dieran aplicación a la condición resolutoria convenida.

2.25. ES FALSA la presentación que la demandante AR CONSTRUCCIONES hace, por cuanto se menciona la existencia una modificación al convenio preliminar, cuando ello nunca ocurrió, y por ello la pretensión de AR CONSTRUCCIONES, de que se realizara modificación sustancial al compromiso preliminar nunca fue pactada ni siquiera de manera verbal con los propietarios del predio LA AURORA. Por esa simple razón fue que los señores Chaves Zamudio manifestaron la decisión consecuente de no poder continuar con una negociación que había resultado trunca, por la decisión de los terceros hipotecarios.

2.26. ES PARCIALMENTE CIERTO. En cuanto el día 13 de noviembre de 2019, los demandados remitieron una comunicación a AR CONSTRUCCIONES referida al estado de las relaciones negócias adelantadas hasta ese momento, y que al haber sido imposible el negocio propuesto por AR CONSTRUCCIONES, éstas se daban por terminadas, y en consecuencia solicitaban la devolución del pagaré en blanco que habían suscrito.

Pero de otra parte, es **FALSO** que la invocatoria de la **CONDICION RESOLUTORIA**, se haya dado de manera infundada o injustificada por parte de los demandados; cuando lo que ha gravitado de manera objetiva en toso los hechos, es precisamente la respuesta dada por los acreedores hipotecarios, para no aceptar la forma de pago propuesta por AR CONSTRUCCIONES, expresión de **voluntad eje de la ocurrencia de la CONDICION RESOLUTORIA.**

2.27. ES FALSO el contenido de lo narrado en la comunicación día 15 de noviembre de 2019 sobre supuesta "*Materialización de la responsabilidad civil por infracción al principio general de buena fe*", porque lo allí mencionado comporta una total tergiversación de hechos reales, para acomodarlos a versión torva y sesgada a los intereses de la demandante, por la cual se pretendió desconocer lo pactado sobre hechos que suscitaban la aplicación de la condición resolutoria prevista en el acuerdo preliminar.

Cuando lo cierto es que, los demandados negociaron el predio "LA AURORA" con sociedad diferente, una vez se evidencio la imposibilidad de negociación con AR CONSTRUCCIONES, y después de la objetiva ocurrencia de condición resolutoria.

Por lo tanto, no fue la presencia de una "mejor oferta" de otra constructora lo que condujo a la aplicación de la Condición Resolución, pues ello es ilógico. Sino que en rigor, la causa de la aplicación de la Condición Resolución, solo obedeció a la

presencia del evento previsto en la misma, vale decir la negativa de los acreedores hipotecarios para acceder al pago de su crédito, por intermedio de fondo fiduciario, tal como lo proponía la sociedad AR CONSTRUCCIONES.

Siendo de agregar que en el pluricitado acuerdo preliminar, se estipuló que ante la ocurrencia de la Condición resolutoria no habría lugar a reclamación alguna por concepto de perjuicios

2.28. ES CIERTO. Dentro del proceso ejecutivo con radicado No. 2018-165 promovido por Alfonso Cuervo y Abigail Molano en contra de los señores Chaves Zamudio adelantado en el Juzgado 29 Civil del Circuito de Bogotá el día 15 de noviembre de 2019 en el marco de la audiencia de que tratan los artículos 372 y 373 del Código General del Proceso, se llegó a un acuerdo conciliatorio en donde se indicó el siguiente acuerdo:

“ La parte demandada se compromete a pagar a la parte demandante la totalidad de la obligación, a través de la sociedad Milán Desarrollos Inmobiliarios S.A.S., con quien celebró negocio jurídico de compraventa del bien inmueble materia del presente proceso de la siguiente manera: La suma total de 2.852790.000.00 pesos Moda Cte (sic), de la cual se pagará: Para Alfonso Cuervo la suma de \$990.429.000.00, Mda Cte., por concepto de capital, intereses remuneratorios, moratorios, agencias en derecho, honorarios de abogado, costas, etc., con la correspondiente obligación de devolver y anular los pagarés allegados al proceso y los que tenga en su poder, girados por los demandados y para sufragar las pretensiones de la señora Abigail Molano, se pagará la suma de \$1.663.330.000.00, Mda, Cte. por concepto de capital, intereses remuneratorios, moratorios, agencias en derecho, honorarios de abogado, costas, etc., con la correspondiente obligación de devolver y anular los pagarés allegados al proceso y los que tenga en su poder, girados por los demandados. Adicionalmente se pagará la suma de \$199.030.000.00 pesos moneda corriente, a favor de la Dra. Flor Alba Pinilla Cortés por concepto de honorarios a través de dos cheques, uno de ellos a nombre de la mencionada profesional del derecho por valor de \$99.515.000.00 y otro por el mismo valor pero a órdenes del Dr. Carlos Julio Rodríguez. Las partes acuerdan que estos pagos se efectuarán a través de cheques de gerencia que se entregarán a la parte demandante el día 20 de noviembre de 2019 a las 10:00 AM, en la Notaría 36 del círculo de Bogotá y simultáneamente se suscribirá la escritura pública de cancelación de hipoteca. De manera conjunta acuerdan pasarán el día 20 de noviembre la solicitud de terminación por pago total de la obligación. Por su parte el extremo demandante acepta la entrega de los pagarés que están en su poder y declarará a paz y salvo a los demandados por todo concepto y que cuando se termine por pago se desglosarán los Página 11 de 31 títulos a favor de los demandados. Igualmente acuerdan que en caso de incumplimiento en el pago de lo aquí acordado se deberá dictar la correspondiente sentencia, entendiendo así que los demandados desisten de las excepciones propuestas y, finalmente solicitan la suspensión del presente proceso hasta el día 20 de noviembre de 2019.”

Se aprecia en consecuencia, que el anterior acuerdo con la participación de la sociedad Milán Desarrollos Inmobiliarios S.A.S se pactó una vez se diera aplicación total a la condición resolutoria, frente a AR CONSTRUCCIONES.

2.28. (sic) NO ES CIERTO. Que en el escenario del acuerdo preliminar, no haya surgido el hecho determinante para la aplicación la condición resolutoria del mismo, hecho que solo consistía en la negativa de parte de los acreedores hipotecarios a aceptar la forma de pago propuesta por AR CONSTRUCCIONES.

Negativa, que precisamente se manifestó de manera directa por dichos acreedores.

Es Falso que se haya llegado a acuerdo verbal alguno con los acreedores, en los cuales ellos aceptaran el pago de su crédito, por intermedio de encargo fiduciario, si ello hubiere ocurrido, existiría la correspondiente prueba.

2.29. ES FALSO que la sociedad Milán Desarrollos Inmobiliarios S.A.S haya interferido en el acuerdo preliminar adelantado entre AR CONSTRUCCIONES y los demandados, Toda vez que la intervención de la sociedad Milán Desarrollos Inmobiliarios, solo se dio cuando ya se había acudido a la formalización de la condición resolutoria ante AR CONSTRUCCIONES.

2.30. NO LE CONSTA A LOS DEMANDADOS, si en verdad hubo comunicación de la sociedad Milán Desarrollos Inmobiliarios S.A.S. con AR CONSTRUCCIONES, sobre la existencia de diálogos con los propietarios del predio LA AURORA.

2.31. ES FALSO: Que los señores Jorge Enrique Chaves Zamudio y Carmen Constanza Chaves Zamudio hayan incumplido las obligaciones a su cargo en virtud del acuerdo preliminar para la transferencia del derecho de dominio del inmueble La Aurora, pues no es cierto que de forma concomitante a la suscripción del acuerdo con AR CONSTRUCCIONES, hubieran prometido enajenar el predio a Milán Desarrollos Inmobiliarios S.A.S.,

La genuina verdad es que entre los Jorge Enrique Chaves Zamudio y Carmen Constanza Chaves Zamudio y personas que después se constituyeron en la sociedad Milán Desarrollos Inmobiliarios S.A.S., por el año de 2018, se hicieron aproximaciones tendientes a la enajenación del predio LA AURORA, y después de algunos avances, se suspendió el proceso de negociación ante observaciones de parte de las personas que representaban a la sociedad INGENAL, - de la cual surgió la sociedad Milán Desarrollos Inmobiliarios S.A.S.,- sobre condiciones derivadas de análisis sobre el POT De Bogotá, que podían incidir en el proyecto que le interesaba adelantar a la sociedad INGENAL posteriormente transformada y denominada "Milán Desarrollos Inmobiliarios S.A.S." Fue a raíz de tal suspensión, que los señores Jorge Enrique Chaves Zamudio y Carmen Constanza Chaves Zamudio iniciaron diálogos con la sociedad AR CONSTRUCCIONES, para convenir negociación sobre el aludido predio de "LA AURORA" y finalmente ante la terminación de las tratativas con la sociedad AR CONSTRUCCIONES; se reiniciaron conversaciones con la sociedad denominada para el momento como Milán Desarrollos Inmobiliarios S.A.S. que como se dijo contaba con la información suficiente y necesaria sobre el predio "LA AURORA" desde fecha anterior al interés de la sociedad AR CONSTRUCCIONES.

La verdadera y determinante razón, para que no se llegara a convenir la transferencia del predio "LA AURORA", y las gestiones de la sociedad AR CONSTRUCCIONES, no fueron suficientes en tal propósito; fue la negativa de los acreedores hipotecarios, para aceptar la forma de pago propuesta por AR CONSTRUCCIONES. Por lo tanto sin tan definitivo requisito, mal puede hablarse de expectativas de negociación, y mucho menos que haya existido causal o culpa de los propietarios del predio, para que el negocio no se formalizara. Pero sobre todo carece del más mínimo respaldo, la mendaz afirmación de la demandante, sobre supuesta mala fe de los demandados.

2.32. ES FALSO. Toda vez que no existiendo acto o manifestación alguna de mala fe de parte de los demandados en lo convenido en el acuerdo preliminar sobre la posibilidad de negociación del predio la AURORA, y que la imposibilidad del negocio pretendido, tuvo como único impedimento la determinación de los terceros acreedores, de conocimiento de las partes; resulta evidente que no existe causa de imputación por incumplimiento u omisión alguna de parte de los demandados, para la no realización del negocio en perspectiva. Ello disipa cualquier posibilidad de reclamación de perjuicios, y menos el valor de la cláusula penal, que de manera expresa se pactó como no reclamable, precisamente frente a la manifestación negativa de los acreedores hipotecarios, para aceptar pago a través de la fiducia prevista por parte de AR CONSTRUCCIONES.

2.33. ES TOTALMENTE FALSO El juicio emitido por la demandante sobre supuesto quebranto a la buena fe por parte de los demandados, de esta manera no existe causa alguna para invocar responsabilidad civil por supuestos daños patrimoniales causados. Siendo de reiterar una vez más que no existió incumplimiento del contrato alguno, y tampoco existió acto u omisión alguna imputable a los demandados, que pudiera situarse como causal constitutiva de culpa *in contrahendo*, de responsabilidad en la persona de los demandados

2.34. COMPLETAMENTE FALSO, que se haya presentado situación de "PÉRDIDA DE LA OPORTUNIDAD" o "PÉRDIDA DEL CHANCE", por parte de la demandante ante el no el ejercicio de un derecho, que de haberse ejercido podría haberle generado probablemente una utilidad o ganancia para quien tenía el derecho.

Pues no existió de manera idónea y legítima derecho consolidado que avizorara situación de "PÉRDIDA DE LA OPORTUNIDAD" o "PÉRDIDA DEL CHANCE". No puede generar expectativa alguna y sería, cuando no se ha estructurado ni formalizado negocio, que de antemano revela un requisito insoslayable, para su compromiso, como lo contemplaron de manera explícita las partes.

2.35. FALSO que el negocio haya fracasado por la ausencia de buena fe de los demandados. Es bien claro que el negocio propuesto dependía de la decisión de los terceros acreedores hipotecarios, y así lo determinaron las partes en su convenio preliminar, y al no contar con la aceptación de dichos acreedores, en cuanto a la forma de pago, es ésta la verdadera razón, para que el negocio propuesto no se haya podido realizar.

MARCO LEGAL DE LA RESPONSABILIDAD EXTRA CONTRACTUAL

El Código Civil en el TÍTULO XXXIV. Contempla las condiciones y elementos que permiten estructurar la RESPONSABILIDAD COMUN POR LOS DELITOS Y LAS CULPAS

El soporte legal de la responsabilidad legal por los delitos y las culpas se encuentra establecido de manera especial en el ARTÍCULO 2341. Del C.C. <RESPONSABILIDAD EXTRA CONTRACTUAL>. *El que ha cometido un delito o culpa, que ha inferido daño a otro, es obligado a la indemnización, sin perjuicio de la pena principal que la ley imponga por la culpa o el delito cometido..*

ARTICULO 2343. <PERSONAS OBLIGADAS A INDEMNIZAR>. *Es obligado a la indemnización el que hizo el daño y sus herederos.*

El que recibe provecho del dolo ajeno, sin haber tenido parte en él, solo es obligado hasta concurrencia de lo que valga el provecho que hubiere reportado.

Por lo tanto, a fin de establecer la juridicidad y procedencia de la reclamación de responsabilidad extracontractual presentada por la demandante, se precisa fijar el marco o esquema legal y jurisprudencial vigente en Colombia, en cuanto a las premisas y elementos, que hacen conducente dicha petición de responsabilidad extracontractual, en primer lugar, dilucidar si el acto determinante de la frustración del contrato, bien por acción o por omisión, reside en la conducta de los demandados; en segundo lugar, establecer si el acto u omisión determinante en trancar la negociación, guarda o produce un relación de causalidad con el supuesto perjuicio

Finalmente, deberá considerarse si dentro del acuerdo precontractual existe causal excluyente de responsabilidad de los demandados, demostrada por haber sido producida según el hecho exclusivo de un tercero, que se alegada por los demandados Pues no se puede predicar una responsabilidad de forma absoluta, esto es, que no todo perjuicio que sufra o pueda sufrir una parte contractual, le es imputable *per se* al otro extremo contractual.

Como quiera que, de la fuente de la reclamación y de los hechos establecidos en el período del acuerdo preliminar de la partes, no surge interés contractual negativo ni culpa en el curso de negociaciones pre-contractuales (*culpa in contraendo*), con responsabilidad precontractual asignable a los demandados, en consecuencia resulta imperativo proponer los correspondientes medios exceptivos, siguientes:

EXCEPCIÓN DE FONDO

1ª.- PRIMERA EXCEPCION.- ILEGITIMIDAD EN LA CAUSA POR LA PARTE PASIVA. ANTE INEXISTENCIA DE ACTO U OMISIÓN DE LOS DEMANDADOS. DETERMINANTE DE LA FRUSTRACIÓN DEL CONTRATO.

2ª. SEGUNDA EXCEPCION. INEXISTENCIA DE CAUSAL DE IMPUTACION A LOS DEMANDADOS.

3ª. ILEGITIMIDAD EN LA CAUSA POR LA PARTE ACTIVA. POR PACTO DE INEXIGIBILIDAD DE PERJUICIOS Y RENUNCIA DE CLAUSULA PENAL

Pero cabe observar de inicio, que en manera sustancial, dicho contrato contemplaba como punto de materialización del convenio, el levantamiento de la medida de embargo que existía por efecto del proceso ejecutivo hipotecario que se adelantaba ante el Juzgado 29 Civil Del Circuito de Bogotá bajo el No. 2018-165, para lo cual AR CONTRUCIONES, propuso en el documento, que ante la imposibilidad de que los acreedores hipotecarios no aceptaran, otorgar la autorización para constituir el Patrimonio Autónomo, este hecho constituirá motivo para resolver directamente el mencionado convenio, así se consignó en la CLAUSULA DECIMA TERCERA- CONDICIÓN RESOLUTORIA.

*En el evento de que, por cualquier motivo, los acreedores hipotecarios no entreguen los documentos establecidos en la cláusula sexta, específicamente, los referidos en los numerales 6.1 y 6.2 o no acepten la forma de pago propuesta de sus créditos o, habiendo estos aceptado la forma de pago, no se inscriba en el Certificado de Libertad y Tradición la titularidad de dominio sobre **EL IMUEBLE** a favor de la respectiva fiduciaria que actué como vocera del patrimonio autónomo que **AR** constituya dentro de los tres meses siguientes a la suscripción del presente **CONTRATO** sin perjuicio de que **LAS PARTES** común acuerdo prorroguen el termino antes de su vencimiento, el mismo se*

resolverá sin necesidad de requerimiento de ninguna de **LAS PARTES**
(resaltado fuera de texto original)

DESARROLLO DE LAS EXCEPCIÓNES DE FONDO PROPUESTAS

1ª.- PRIMERA EXCEPCION.- ILEGITIMIDAD EN LA CAUSA POR LA PARTE PASIVA. POR INEXISTENCIA DE ACTO U OMISIÓN DE LOS DEMANDADOS. DETERMINANTE DE LA FRUSTRACIÓN DEL CONTRATO

HECHOS:

1.) El día 1 de agosto de 2019, el señor JORGE ENRIQUE CHAVES ZAMUDIO y CARMEN CONSTANZA CHAVES ZAMUDIO suscribieron con AR CONSTRUCCIONES S.A.S., contrato cuyo objeto aparece claramente definido en la **CLÁUSULA PRIMERA- OBJETO**

El Objeto del CONTRATO es regular los términos y procedimiento bajo los cuales LOS PROPIETARIOS transferirán el derecho e dominio sobre EL INMUEBLE “ La Aurora”, al patrimonio autónomo que AR habrá de constituir para la fecha era regular los términos y procedimiento bajo los cuales LOS PROPIETARIOS transferirán el derecho e dominio sobre EL INMUEBLE “ La Aurora”, al patrimonio autónomo que AR habrá de constituir para la fecha.

Referido al propósito de pactar propiamente la transferencia del derecho de dominio del inmueble identificado con el Folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40524069 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C.-Zona Sur.

Se observa que se trata de un acuerdo preparatorio y previo para la transferencia del inmueble LA AURORA, que finalmente se habría de hacer mediante la correspondiente escritura pública.

2.) El contrato contemplaba como punto de materialización del convenio, el levantamiento de la medida de embargo que existía por efecto del proceso ejecutivo hipotecario que se adelantaba ante el Juzgado 29 Civil Del Circuito de Bogotá bajo el No. 2018-165, para lo cual AR CONSTRUCCIONES, propuso en el documento, que ante la imposibilidad de que los acreedores hipotecarios aceptaran, otorgar la autorización para constituir el Patrimonio Autónomo, éste hecho constituirá motivo para resolver directamente el mencionado convenio, así se consignó en la CLAUSULA DECIMA TERCERA- CONDICIÓN RESOLUTORIA.

*“En el evento de que, por cualquier motivo, los acreedores hipotecarios no entreguen los documentos establecidos en la cláusula sexta, específicamente, los referidos en los numerales 6.1 y 6.2 o no acepten la forma de pago propuesta de sus créditos o, habiendo estos aceptado la forma de pago, no se inscriba en el Certificado de Libertad y Tradición la titularidad de dominio sobre **EL INMUEBLE** a favor de la respectiva fiduciaria que actué como vocera del patrimonio autónomo que **AR** constituya dentro de los tres meses siguientes a la suscripción del presente **CONTRATO** sin perjuicio de que **LAS PARTES** común acuerdo prorroguen el termino antes de su vencimiento, el mismo se resolverá sin necesidad de requerimiento de ninguna de **LAS PARTES**”*
(resaltado fuera de texto original)

3.) Los señores ABIGAIL MOLANO y ALFONSO CUERVO acreedores hipotecarios del inmueble identificado con el Folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40524069, y demandantes en el proceso ejecutivo hipotecario No. 2018-165 del Juzgado 29 Civil del Circuito de Bogotá, no aceptaron que el pago se les hiciera de la forma propuesta por la sociedad AR CONSTRUCCIONES, o sea por intermedio de encargo fiduciario constituir. con cargo

4.) Los señores JORGE ENRIQUE CHAVES ZAMUDIO y CARMEN CONSTANZA CHAVEZ ZAMUDIO, el día 14 de noviembre de 2019, mediante comunicación escrita, hicieron saber a la sociedad AR CONSTRUCCIONES S.A.S, su decisión de hacer efectiva la cláusula RESOLUTORIA, la cual no imponía indemnización alguna en contra de los contratantes.

5.) De esta manera se cumplió el acatamiento a la decisión de los terceros Hipotecarios. Circunstancia bien definida en el acuerdo pre-contractual.

Tal condición, en caso de no poderse cumplirse la transferencia del predio, por la no aceptación de los acreedores, además constituía causa de RESOLUCION DEL CONTRATO, según lo plasmado en la CLAUSULA DECIMA TERCERA-CONDICIÓN RESOLUTORIA

*En el evento de que, por cualquier motivo, los acreedores hipotecarios no entreguen los documentos establecidos en la cláusula sexta, específicamente, los referidos en los numerales 6.1 y 6.2 o no acepten la forma de pago propuesta de sus créditos o, habiendo estos aceptado la forma de pago, no se inscriba en el Certificado de Libertad y Tradición la titularidad de dominio sobre **EL IMUEBLE** a favor de la respectiva fiduciaria que actué como vocera del patrimonio autónomo que **AR** constituya dentro de los tres meses siguientes a la suscripción del presente **CONTRATO** sin perjuicio de que **LAS PARTES** de común acuerdo prorroguen el termino antes de su vencimiento, el mismo se resolverá sin necesidad de requerimiento de ninguna de **LAS PARTES** (resaltado fuera de texto original)*

6.) Los señores JORGE ENRIQUE CHAVES ZAMUDIO y CARMEN CONSTANZA CHAVEZ ZAMUDIO, el día 14 de noviembre de 2019, mediante comunicación escrita, hicieron saber a la sociedad AR CONSTRUCCIONES S.A.S, su decisión de hacer efectiva la cláusula RESOLUTORIA, la cual no imponía indemnización alguna en contra de las partes.

Por lo tanto no existe acto u omisión de parte de los demandados, que haya determinado la no realización del contrato proyectado.

Los anteriores hechos determinan la ausencia de elemento principal para imputar responsabilidad precontractual, como es la culpa de la parte demandada. Dándose en consecuencia la ilegitimidad de causa en la parte pasiva.

El artículo 2341 del Código Civil indica: *“el que ha cometido un delito o culpa, que ha inferido daño a otro, es obligado a la indemnización.*

De donde se colige, que solo a quien le resulte imputable la conducta, a título de acción u omisión, le es atribuible la responsabilidad. Así, quienes no son los detonantes causales del resultado no pueden, en modo alguno, ser obligados a indemnizar o, puesto en otros términos, solo quien ha dado lugar al daño —lo ha causado— tiene legitimación pasiva para ser condenado.

Lo anterior no es sino lógica consecuencia de la estructura misma de la responsabilidad y, más allá de eso, de la filosofía moral que subyace a ella. Ciertamente, la consecuencia natural de la libertad que se le reconoce a todo individuo por el solo hecho de ser persona, supone, entre otras, que ese individuo se apropie de sus acciones y de los resultados a que estas conducen. En ese orden de ideas, solo podemos reconocer la idea de libertad si entendemos que, como agentes, somos el dominus de lo que hacemos o dejamos de hacer y, de contera, somos responsables por sus resultados. Este es el presupuesto de la teoría de la agencia que, se itera, nos reconoce como libres pero, a su turno, como responsables. Naturalmente, esta idea tiene una contracara que también debe ser clara: así como somos dueños —y, por ello, responsables— de nuestras acciones,

no lo somos de las acciones de otros; lo que haga o deje de hacer un tercero no compromete nuestra responsabilidad por la sencilla razón de que no somos dueños de tales acciones; ese es el presupuesto fundamental de la libertad.

2ª. SEGUNDA EXCEPCION. SEGUNDA EXCEPCION INEXISTENCIA DE CAUSAL DE IMPUTACION DE RESPONSABILIDAD POR PARTE DE LOS DEMANDADOS.

HECHOS.

1.) De manera sustancial, el acuerdo preliminar entre los demandados y la sociedad AR CONSTRICCIONES para la transferencia del derecho de dominio sobre el inmueble “ La Aurora”, al patrimonio autónomo que AR habría de constituir, contemplaba como punto de materialización del convenio, el levantamiento de la medida de embargo que existía por efecto del proceso ejecutivo hipotecario que se adelantaba ante el Juzgado 29 Civil Del Circuito de Bogotá bajo el No. 2018-165, para lo cual AR CONTRUCIONES, propuso en el documento, que ante la imposibilidad de que los acreedores hipotecarios aceptaran, otorgar la autorización para constituir el Patrimonio Autónomo, este hecho constituirá motivo para resolver directamente el mencionado convenio, así se consignó en la CLÁUSULA DECIMA TERCERA- CONDICIÓN RESOLUTORIA.

*En el evento de que, por cualquier motivo, los acreedores hipotecarios no entreguen los documentos establecidos en la cláusula sexta, específicamente, los referidos en los numerales 6.1 y 6.2 o no acepten la forma de pago propuesta de sus créditos o, habiendo estos aceptado la forma de pago, no se inscriba en el Certificado de Libertad y Tradición la titularidad de dominio sobre **EL IMUEBLE** a favor de la respectiva fiduciaria que actué como vocera del patrimonio autónomo que **AR** constituya dentro de los tres meses siguientes a la suscripción del presente **CONTRATO** sin perjuicio de que **LAS PARTES** común acuerdo prorroguen el termino antes de su vencimiento, el mismo se resolverá sin necesidad de requerimiento de ninguna de **LAS PARTES** (resaltado fuera de texto original)*

2.) Los señores ABIGAIL MOLANO y ALFONSO CUERVO acreedores hipotecarios del inmueble identificado con el Folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40524069, y demandantes en el proceso ejecutivo hipotecario No. 2018-165 del Juzgado 29 Civil del Circuito de Bogotá, no aceptaron que el pago se les hiciera de la forma propuesta por la sociedad AR CONSTRUCCIONES, o sea por intermedio de encargo fiduciario a constituir, con el cargo de realizar el pago total del predio, incluyendo el crédito hipotecario

3.) Los señores JORGE ENRIQUE CHAVES ZAMUDIO y CARMEN CONSTANZA CHAVEZ ZAMUDIO, el día 14 de noviembre de 2019, mediante comunicación escrita, hicieron saber a la sociedad AR CONSTRUCCIONES S.A.S, su decisión de hacer efectiva la cláusula RESOLUTORIA, la cual no imponía indemnización alguna en contra de los contratantes.

4.) De esta manera se cumplió el acatamiento a la decisión de los terceros Hipotecarios. Circunstancia bien definida en el acuerdo pre-contractual.

5.) Al no existir acto u omisión alguna de partes de los demandados, que determinara la frustración del negocio propuesto, por lo tanto, tampoco existe causalidad generadora de responsabilidad por parte en ellos, frente a la no realización del negocio en proyecto.

6.) Cuando las partes han llegado a tal punto que permite prever que el contrato debería poderse formalizar y una de las partes rompe las negociaciones sin un justo atendible motivo (*culpa in contraendo*, es decir, culpa en el curso de

negociaciones contractuales, responsabilidad precontractual), la parte afectada tendrá derecho al resarcimiento del daño, o sea el llamado interés contractual negativo (*id quod interest contractum in initum non fuisse*) en contraposición con el llamado interés contractual positivo o interés en el cumplimiento”.

7.) Los señores ABIGAIL MOLANO y ALFONSO CUERVO acreedores hipotecarios del inmueble identificado con el Folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40524069, y demandantes en el proceso ejecutivo hipotecario No. 2018-165 del Juzgado 29 Civil del Circuito de Bogotá, no aceptaron que el pago se les hiciera de la forma propuesta por la sociedad AR CONSTRUCCIONES, o sea por intermedio de encargo fiduciario a constituir. Decisión que fue tomada de manera completamente autónoma y sin intervención de los demandados, pues a éstos si les convenía que aceptaran el pago así propuesto.

La jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, en su Sala de Casación Civil, ha acogido la teoría de la causalidad adecuada como herramienta para señalar cuándo una actuación ha sido la causa de un daño y, a partir de esto, condenar a su autor a reparar el perjuicio irrogado.

LA CAUSALIDAD ADECUADA A LA IMPUTACIÓN OBJETIVA EN LA RESPONSABILIDAD CIVIL COLOMBIANA

El nexo de causalidad, entendido como la “necesaria conexión fáctica que debe existir entre la acción humana y el resultado dañoso producido”, es uno de los presupuestos fundamentales para la prosperidad de cualquier pretensión indemnizatoria en el marco de la responsabilidad civil. No en vano, se trata de uno de aquellos elementos que resultan imprescindibles en cualquier tradición jurídica,

Colombia no es la excepción a este aserto. El artículo 2341 del Código Civil indica: “el que ha cometido un delito o culpa, que ha inferido daño a otro, es obligado a la indemnización (...) de donde se colige que solo a quien le resulte imputable la conducta, a título de acción u omisión, le es atribuible la responsabilidad. Así, quienes no son los detonantes causales del resultado no pueden, en modo alguno, ser obligados a indemnizar o, puesto en otros términos, solo quien ha dado lugar al daño —lo ha causado— tiene legitimación pasiva para ser condenado.

Pues bien, todo ello se hace patente en la exigencia del vínculo de causalidad. La mejor expresión de que solo somos responsables por los resultados que causemos es la causalidad que, en ese orden de ideas, se erige como la versión jurídica del principio moral de la agencia, en virtud del cual, como somos dueños de nuestras propias acciones, somos también dueños de sus resultados. Allí estriba la importancia de la causalidad. Resulta indiscutible que solo quien con su actuar ha causado un daño deberá repararlo, determinación necesaria al momento de establecer, en concreto, el vínculo causal entre el perjuicio irrogado y el actuar de quien es sindicado como agente dañador.

Al respecto, Obdulio Velásquez señala: “*el sentido común se niega a admitir que la existencia de un daño sea soportada por quien no ha influido en la realización del mismo. Entonces se necesita una relación causa-efecto entre el acto humano y el daño que se produce, es decir, la causación del daño por el agente dañino es necesaria para que se configure responsabilidad civil, además del daño y la culpa.*”

CONCLUSION.

Se evidencia que en el caso que nos ocupa, que no existe relación causal alguna atribuible a acto u omisión de los demandados, frente a la no formalización del contrato en proyecto, solo producida por la decisión autónoma y discrecional de los terceros acreedores hipotecarios para no aceptar el pago por vía de fondo fiduciario propuesto por la sociedad AR CONTRUCCIONES.

En consecuencia, se advierte la ausencia de otro de los elementos imprescindibles en la aplicación del artículo 2341 del C. Civil, de conformidad a lo sostenido por la Corte Suprema de Justicia.

3ª. ILEGITIMIDAD EN LA CAUSA POR LA PARTE ACTIVA. POR PACTO DE NO EXIGIBILIDAD DE PAGO ALGUNO A TITULO DE CLAUSULA PENAL. EN PRESENCIA DE LA CONDICION RESOLUTORIA.

HECHOS:

1.) El Objeto del documento suscrito el día 1 de agosto de 2019, aparece claramente definido en la CLÁUSULA PRIMERA- OBJETO

El Objeto del CONTRATO es regular los términos y procedimiento bajo los cuales LOS PROPIETARIOS transferirán el derecho e dominio sobre EL INMUEBLE “ La Aurora”, al patrimonio autónomo que AR habrá de constituir para la fecha

Vale decir se trata de un acuerdo preparatorio y previo para la transferencia del inmueble LA AURORA, que finalmente se habría de hacer mediante la correspondiente escritura pública.

De manera sustancial, dicho contrato contemplaba como punto de materialización del convenio, el levantamiento de la medida de embargo que existía por efecto del proceso ejecutivo hipotecario que se adelantaba ante el Juzgado 29 Civil Del Circuito de Bogotá bajo el No. 2018-165, para lo cual AR CONSTRUCCIONES, propuso en el documento, que ante la imposibilidad de que los acreedores hipotecarios aceptaran, otorgar la autorización para constituir el Patrimonio Autónomo, este hecho constituirá motivo para resolver directamente el mencionado convenio, así se consignó en la CLAUSULA DECIMA TERCERA-CONDICIÓN RESOLUTORIA.

*En el evento de que, por cualquier motivo, los acreedores hipotecarios no entreguen los documentos establecidos en la cláusula sexta, específicamente, los referidos en los numerales 6.1 y 6.2 o no acepten la forma de pago propuesta de sus créditos o, habiendo estos aceptado la forma de pago, no se inscriba en el Certificado de Libertad y Tradición la titularidad de dominio sobre **EL INMUEBLE** a favor de la respectiva fiduciaria que actué como vocera del patrimonio autónomo que **AR** constituya dentro de los tres meses siguientes a la suscripción del presente **CONTRATO** sin perjuicio de que **LAS PARTES** común acuerdo prorroguen el termino antes de su vencimiento, el mismo se resolverá sin necesidad de requerimiento de ninguna de **LAS PARTES***

En el caso que se materialice la presente condición resolutoria, no habrá lugar al pago de ningún tipo de indemnización o perjuicio presente, pasado o futuro, material o inmaterial en favor de AR o LOS PROPIETARIOS. En todo caso cesan la totalidad de las obligaciones para las partes. (Resaltado fuera de texto original)

2.) Los señores ABIGAIL MOLANO y ALFONSO CUERVO acreedores hipotecarios del inmueble identificado con el Folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40524069, y demandantes en el proceso ejecutivo hipotecario No. 2018-165 del Juzgado 29 Civil del Circuito de Bogotá, no aceptaron que el pago se les hiciera de la forma propuesta por la sociedad AR CONSTRUCCIONES, o sea por intermedio de encargo fiduciario a constituir.

3.) Los señores JORGE ENRIQUE CHAVES ZAMUDIO y CARMEN CONSTANZA CHAVEZ ZAMUDIO, el día 14 de noviembre de 2019, mediante comunicación escrita, hicieron saber a la sociedad AR CONSTRUCCIONES S.A.S, su decisión

de hacer efectiva la cláusula RESOLUTORIA, la cual no imponía indemnización alguna en contra de los contratantes.

4.) De esta manera se cumplió el acatamiento a la decisión de los terceros Hipotecarios. Circunstancia bien definida en el acuerdo pre-contractual.

5.) En la CLAUSULA DECIMA TERCERA- CONDICIÓN RESOLUTORIA, se convino de manera expresa la renuncia a la reclamación de todo tipo de indemnización o perjuicio presente, pasado o futuro, material o inmaterial en favor de AR o LOS PROPIETARIOS.

....

En el caso que se materialice la presente condición resolutoria, no habrá lugar al pago de ningún tipo de indemnización o perjuicio presente, pasado o futuro, material o inmaterial en favor de AR o LOS PROPIETARIOS. En todo caso cesan la totalidad de las obligaciones para las partes.” (resaltado fuera de texto original

6.) La aplicación de la condición resolutoria pactada y sus efectos, desvanece todo hipotético o presunto derecho e interés de indemnización o perjuicio presente, pasado o futuro, material o inmaterial en favor de AR o LOS PROPIETARIOS.

Por lo tanto, el acuerdo contenido en el contrato de fecha 1 de agosto de 2019, no permite reclamación alguna a título de cláusula penal, ante la presencia de la condición resolutoria allí consignada. “ ... no habrá lugar al pago de ningún tipo de indemnización o perjuicio presente, pasado o futuro, material o inmaterial en favor de AR o LOS PROPIETARIOS.”

De tal manera que pretender cualquier indemnización, por supuesto incumplimiento de los demandados en el curso de negociaciones contractuales, como responsabilidad precontractual sin un justo atendible motivo (*culpa in contrahendo*, es decir, culpa en el curso de negociaciones contractuales, por responsabilidad precontractual), cuando se convino por las partes del acuerdo preliminar, que no habría exigibilidad de pago alguno por tales conceptos, ante la operancia de la condición resolutoria; constituye un grosero desconocimiento por parte de la sociedad demandante, sobre lo pactado en la cláusula DECIMA TERCERA del acuerdo precontractual invocado en el presente proceso. y con claro desobedecimiento a lo dispuesto en el artículo 1602 del Código Civil, que estipula “*Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales.*”

PETICIÓN PRINCIPAL:

En consecuencia de lo anterior, pido al señor juez que, por efecto del acervo probatorio recaudado en el proceso, se declare la prosperidad de las excepciones de mérito propuestas y las que se produzcan de manera oficiosa, con pronunciamiento en que las pretensiones deban ser desestimadas ante la eficacia de las excepciones propuestas o resultantes.

Por lo expuesto, desde ya solicito al señor Juez, que con fundamento en lo probado, se hagan las siguientes manifestaciones

1.- Declarar probadas las excepciones propuestas-

2.- Se condene a la parte demandante a pagar los perjuicios causados con ocasión del proceso, junto con las costas y gastos del mismo

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Arts. 96, y s.s. y demás disposiciones pertinentes del C. G. del P. y demás normas concordante.

PRUEBAS

Solicito al señor Juez, tener y declarar como pruebas las siguientes:

1.- DOCUMENTALES:

- LO ACTUADO OBRANTE AL PROCESO
- Copia del CONTRATO de fecha 1 de agosto de 2019, celebrado entre AR CONSTRUCCIONES S.A.S. y JORGE ENRIQUE CHAVES ZAMUDIO y CARMEN CONSTANZA CHAVES ZAMUDIO PARA LA TRANSFERENCIA DEL DERECHO DE DOMINIO DEL INMUEBLE LA AURORA,
- Copia del documento de fecha 14 de noviembre de 2019, suscrito por el señor JORGE ENRIQUE CHAVES ZAMUDIO y CARMEN CONSTANZA CHAVES ZAMUDIO, dirigido al señor RICARDO HIDALGO VARELA, representante legal de la sociedad AR CONSTRUCCIONES S.A.S.

2.- TESTIMONIALES

Las declaraciones que ha de rendir las personas mayores de edad, residentes en la ciudad de Bogotá sobre los hechos del presente incidente; en fecha y hora que el despacho disponga para el efecto, y que cito así:

- El señor ALBERTO MARIO NIEVES CABALLERO con C.C. No. 79.988.283, expedida en Bogotá representación legal de la sociedad MILAN DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.S.
- ABIGAIL MOLANO C.C. No 23.256.497 de Tunja
Teléfono Celular No. 310-6257441
Dirección electrónica: alfaleon1@hotmail.com
Ciudad de conectividad: Bogotá D.C.
- ALFONSO CUERVO PAEZ C.C. No. 11.251.696 de Usme
Teléfono Celular No. 3144618640 – 310.8120701
Dirección electrónica: acp20082008@hotmail.com
Ciudad de conectividad: Bogotá D.C.

3.- INTERROGATORIO DE PARTE. Que habrá de absolver el señor JOHANN RICARDO HIDALGO VARELA identificado con la cedula de ciudadanía No. 79.944.755 de Bogotá D.C., o quien en su momento desempeñe las funciones de representante legal de la sociedad demandante. Según cuestionario a formular por escrito en pliego cerrado que se aportará oportunamente, o que se formule verbalmente Sobre los hechos de la demanda, y de la contestación de la misma. En el momento de la diligencia, cuya fecha y hora ha de fijar el Señor Juez.

NOTIFICACIONES

LA DEMANDANTE. En las direcciones citadas en la demanda principal y de conformidad a lo normado legalmente en el C. G. del P.

LOS DEMANDADOS: a) **CARMEN CONSTANZA CHAVES ZAMUDIO**, En la carrera 1D No. 11-01 apartamento 404 Torre 5 de Chía-Cundinamarca, correo electrónico: cchaves03@yahoo.es, y celular 310.4773767.
Ciudad de conectividad: Bogotá D.C.

b) **JORGE ENRIQUE CHAVES ZAMUDIO**, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.400.315, en la carrera 1D No. 11-01 apto 404 Torre 5 de Chía, Cundinamarca, correo electrónico: jorgechaves1216@hotmail.com, y celular 3105598080.
Ciudad de conectividad: Bogotá D.C.

EL SUSCRITO APODERADO: En la Avenida Jiménez No. 7-25 Oficina No. 604 de la ciudad de Bogotá D.C.

DIRECCIÓN ELECTRÓNICA: fonbellabogado@gmail.com Celular 3133715273
Ciudad de conectividad: Bogotá D.C.

ANEXOS APORTADOS EN LA CONTESTACION DE LA DEMANDA

Poder debidamente conferido por la señora CARMEN CONSTANZA CHAVES ZAMUDIO y el señor JORGE ENRIQUE CHAVES ZAMUDIO

Atentamente,



PEDRO IGNACIO FONSECA BELLO.

C.C. 19.163.931 de Bogotá
T.P. No. 52.752 del C. S. de la J.

Teléfono Celular No. 313-3715273
Ciudad de conectividad: Bogotá D.C.
Dirección electrónica: fonbellabogado@gmail.com