

Señor

**JUEZ DÉCIMO (10º) CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD
DE MEDELLÍN**

ccto10me@cendoj.ramajudicial.gov.co

E.S.D.

Referencia: proceso de conocimiento con trámite verbal de mayor cuantía [responsabilidad civil contractual] promovido por **LUIS ANDRÉS GÓMEZ ARCILA** en contra de **JOSÉ BENJAMÍN GÓMEZ ARIAS**

Radicado: 05001-31-03-010-2019-00435-00

Asunto: contestación a la demanda de reconvención y otros

Señor Juez:

NICOLÁS HENAO BERNAL, mayor de edad, domiciliado y residenciado en el municipio de Medellín, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 71.774.501, expedida en Medellín, abogado titular de la Tarjeta Profesional No. 103.363 expedida por el C. S de la J., actuando en mi calidad de apoderado¹ principal del demandante principal y demandado reconvenido **LUIS ANDRÉS GÓMEZ ARCILA**, tal como consta en el acto de apoderamiento que reposa con la presentación de la demanda principal, con personería reconocida para actuar tal como consta en el numeral quinto (5º) del Auto Interlocutorio No. 528 del dos (2) de septiembre de 2019, y en ejercicio del mismo, ejerzo el derecho de contradicción, en su modalidad de: i) contestación a la demanda de reconvención², ii) proposición de excepciones de fondo o de mérito³, iii) objeción al juramento estimatorio⁴ contenido en la demanda de reconvención y, iv) oposición a los documentos aportados con la demanda de reconvención⁵, así:

**TÍTULO PRIMERO
OPORTUNIDAD Y LA PANDEMIA DEL COVID-19**

1. El Juzgado de instancia, mediante Auto Interlocutorio No. 34 del 18 de febrero, notificado por estados del 19 de febrero de 2020, admitió la demanda de reconvención promovida por **JOSÉ BENJAMÍN GÓMEZ ARIAS** en contra de **LUIS ANDRÉS GÓMEZ ARCILA** y ordenó correr traslado de ella, en los términos previstos en los artículos 91 y 371 del C.G.P.

2. El suscrito, mediante memorial radicado el día 24 de febrero de 2020, interpuso recurso de reposición y de apelación, como principal y subsidiario, respectivamente, en contra del auto admisorio de la demanda de reconvención.

¹ “**ART. 77. FACULTADES DEL APODERADA. (SIC). (...)**

El poder para actuar en un proceso habilita al apoderado para recibir la notificación del auto admisorio de la demanda o del mandamiento ejecutivo, prestar juramento estimatorio y confesar espontáneamente. Cualquier restricción sobre tales facultades se tendrá por no escrita. El poder también habilita al apoderado para reconvenir y representar al poderdante en todo lo relacionado con la reconvención y la intervención de otras partes o de terceros.

(...)” Subrayas propias.

² Cfr. Art. 96, Núm. 1 y 2 del C.G.P.

³ Cfr. Art. 96, Núm. 3 del C.G.P.

⁴ Cfr. Art. 206 del C.G.P.

⁵ Cfr. Núm. 5 del Auto admisorio de la demanda de reconvención, que prescribe: “5.- **CORRER TRASLADO** de los documentos aportados con la demanda por el término señalado en el numeral anterior, para su eventual tacha o reconocimiento”.

3. El Gobierno Nacional, mediante la expedición del Decreto 417 del 17 de marzo de 2020, declaró el “Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica” en todo el territorio nacional, en razón de la Pandemia mundial del Coronavirus o COVID-19. En virtud a dicha declaratoria, el mismo Gobierno Nacional, expidió el Decreto 564 del 15 de abril de 2020 por medio del cual decretó la suspensión de términos de prescripción y caducidad previstos en cualquier norma sustancial o procesal para ejercer derechos, acciones, medios de control o presentar demandas, desde el día 16 de marzo de 2020 y hasta el día que el Consejo Superior de la Judicatura disponga la reanudación de los términos judiciales. Asimismo, dispuso que el conteo de los términos de prescripción y caducidad, se reanuda a partir del día hábil siguiente a la fecha en que cese la suspensión de términos judiciales ordenada por el Consejo Superior de la Judicatura.

En desarrollo de dichos Decretos, el Consejo Superior de la Judicatura profirió los Acuerdos PCSJA20-11517, PCSJA20-11521, PCSJA20-11526, PCSJA20-11532, PCSJA20-11546, PCSJA20-11549, PCSJA20-11556 y PCSJA20-11567, por medio del cual suspendió los términos judiciales desde el día 16 de marzo de 2020 y hasta el día 1 de julio de 2020, ambas fechas inclusive.

Asimismo, el Consejo Seccional de la Judicatura de Antioquia, mediante Acuerdo CSJANTA20-M01 del 29 de junio de 2020, ordenó el cierre transitorio del Edificio José Félix de Restrepo y la suspensión de términos judiciales durante los días 30 de junio, 1,2 y 3 de julio de 2020.

4. De acuerdo con lo anterior, la contestación a la demanda de reconvención, se presenta dentro de la oportunidad procesal correspondiente.

TÍTULO SEGUNDO PRONUNCIAMIENTO SOBRE LAS PARTES

1. El Pretensor o Demandante Reconviniante: es la misma persona natural, **JOSÉ BENJAMÍN GÓMEZ ARIAS**, afirmado en el escrito de demanda de reconvención y en idéntica posición procesal.

2. El Resistente o Demandado Reconvenido: es la misma persona natural, **LUIS ANDRÉS GÓMEZ ARCILA**, afirmado en el escrito de demanda de reconvención y en idéntica posición procesal.

TÍTULO TERCERO PRONUNCIAMIENTO SOBRE LOS HECHOS CONTENIDOS EN LA DEMANDA DE RECONVENCIÓN DEL CUATRO (4) DE FEBRERO DE 2020, DENOMINADA “ASUNTO. SUBSANACIÓN REQUISITOS DEMANDA DE RECONVENCIÓN”

AL HECHO PRIMERO:

Es cierto. Pese a lo anterior, es conducente, pertinente y útil mencionar que éste hecho es, en términos generales, el mismo narrado en el hecho “*Primero*” de la demanda principal y que la parte demandada principal, lo contestó manifestando que “*Es cierto*”.

En cuanto a la cita que el Demandante Reconviniante hace del documento, la parte Demandada Reconvendida se atiene al texto fuente o al original del documento aportado al proceso y denominado “*CONTRATO INNOMINADO Opción de contrato de arrendamiento*”,

suscrito entre las partes el día ocho (8) de marzo de 2018 y autenticado por las partes el día veintiséis (26) de marzo de 2018 en la Notaría Decimoctava (18ª) del Círculo Notarial de Medellín.

AL HECHO SEGUNDO:

Es cierto. Pese a lo anterior, es conducente, pertinente y útil mencionar que éste hecho es, en términos generales, el mismo narrado en el hecho **“Segundo”** de la demanda principal y que la parte demandada principal, lo contestó manifestando que **“Es cierto”**.

En cuanto a la cita que el Demandante Reconviniendo hace del documento, la parte Demandada Reconviniendo se atiene al texto fuente o al original del documento aportado al proceso y denominado **“CONTRATO INNOMINADO Opción de contrato de arrendamiento”**, suscrito entre las partes el día ocho (8) de marzo de 2018 y autenticado por las partes el día veintiséis (26) de marzo de 2018 en la Notaría Decimoctava (18ª) del Círculo Notarial de Medellín.

AL HECHO TERCERO:

Es cierto. Pese a lo anterior, es conducente, pertinente y útil mencionar que éste hecho es, en términos generales, el mismo narrado en el hecho **“Tercero”** de la demanda principal y que la parte demandada principal, lo contestó manifestando que **“Es cierto”**.

En cuanto a la cita que el Demandante Reconviniendo hace del documento, la parte reconviniendo se atiene al texto fuente o al original del documento aportado al proceso y denominado **“CONTRATO INNOMINADO Opción de contrato de arrendamiento”**, suscrito entre las partes el día ocho (8) de marzo de 2018 y autenticado por las partes el día veintiséis (26) de marzo de 2018 en la Notaría Decimoctava (18ª) del Círculo Notarial de Medellín.

AL HECHO CUARTO:

Es cierto. Pese a lo anterior, es conducente, pertinente y útil mencionar que éste hecho es, en términos generales, el mismo narrado en el hecho **“Tercero”** de la demanda principal y que la parte demandada principal, lo contestó manifestando que **“Es cierto”**.

En cuanto a la cita que el Demandante Reconviniendo hace del documento, la parte reconviniendo se atiene al texto fuente o al original del documento aportado al proceso y denominado **“CONTRATO INNOMINADO Opción de contrato de arrendamiento”**, suscrito entre las partes el día ocho (8) de marzo de 2018 y autenticado por las partes el día veintiséis (26) de marzo de 2018 en la Notaría Decimoctava (18ª) del Círculo Notarial de Medellín.

AL HECHO QUINTO:

Es cierto. Pese a lo anterior, es conducente, pertinente y útil mencionar que éste hecho es, en términos generales, el mismo narrado en el hecho **“Cuarto”** de la demanda principal y que la parte demandada principal, lo contestó manifestando que **“ES PARCIALMENTE CIERTO”**.

En cuanto a la cita que el Demandante Reconviniendo hace del documento, la parte reconviniendo se atiene al texto fuente o al original del documento aportado al proceso y denominado **“CONTRATO INNOMINADO Opción de contrato de arrendamiento”**, suscrito entre las partes el día ocho (8) de marzo de 2018 y autenticado por las partes el día veintiséis (26) de marzo de 2018 en la Notaría Decimoctava (18ª) del Círculo Notarial de Medellín.

AL HECHO SEXTO:

Es cierto. Pese a lo anterior, es conducente, pertinente y útil mencionar que éste hecho es, en términos generales, el mismo narrado en el hecho **“Quinto”** de la demanda principal y que la parte demandada principal, lo contestó manifestando que **“ES CIERTO”**.

En cuanto a la cita que el Demandante Reconviente hace del documento, la parte reconvenida se atiene al texto fuente o al original del documento aportado al proceso y denominado **“CONTRATO INNOMINADO Opción de contrato de arrendamiento”**, suscrito entre las partes el día ocho (8) de marzo de 2018 y autenticado por las partes el día veintiséis (26) de marzo de 2018 en la Notaría Decimoctava (18ª) del Círculo Notarial de Medellín.

AL HECHO SÉPTIMO:

Es parcialmente cierto, puesto que dicho hecho goza de una imprecisión conceptual en la narración y descripción íntegra del hecho afirmado por el Demandante Reconviente.

La real voluntad de las partes, fue la que se encuentra descrita en los párrafos primero y segundo de la cláusula 3.4 del **“CONTRATO INNOMINADO Opción de contrato de arrendamiento”** y cuyo texto es del siguiente tenor:

“3.4- DACION DE GARANTIA O ARRAS CONFIRMATORIAS DE LA CELEBRACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO---- *Actuando en concordancia y por analogía de la norma contenida en el artículo 1859 del C.C., las partes han acordado en hacer la entrega de una suma de dinero en cuantía de DIEZ Y SEIS MILLONES DE PESOS (\$16.000.000.00) m.l., a título de arras confirmatorias de la celebración del contrato de arriendo; y por tanto el promitente arrendatario en la fecha de suscripción de esta opción hace entrega a favor del promitente arrendador de tal suma de dinero como señal de quedar confirmada la celebración del arrendamiento y de la obligación de entrega del bien a satisfacción en el plazo convenido---PARAGRAFO 1º.---* Se entiende según la disposición de la ley que la dación de la suma acordada constituye una confirmación de la celebración del contrato, y que en cualquier evento de no cumplirse la opción, se estará a la sanción que la norma consagra, esto es para el promitente arrendatario que da el dinero, su pérdida; y para el promitente arrendador que lo recibe lo deberá devolver doblado. PARÁGRAFO 2º. A la firma del contrato las arras confirmatorias pasan ser el pago del primer mes de arrendamiento”.
Subrayas fuera del texto original.

Significa lo anterior que bajo el principio de la autonomía de la voluntad contractual, la intención de las partes, fue que la entrega de los DIECISÉIS MILLONES DE PESOS (COP \$16.000.000) por parte de **LUIS ANDRÉS GÓMEZ ARCILA** a **JOSÉ BENJAMÍN GÓMEZ ARIAS**, constituirían, en primer lugar, arras confirmatorias en caso de que se incumplieran las obligaciones principales de las partes contenidas en el **“CONTRATO INNOMINADO Opción de contrato de arrendamiento”** y, en segundo lugar, es decir, en el evento de celebrarse el contrato prometido –de arrendamiento– y la entrega del inmueble con las características pactadas, el valor de los ya entregados DIECISÉIS MILLONES DE PESOS (COP \$16.000.000) por parte de **LUIS ANDRÉS GÓMEZ ARCILA** a **JOSÉ BENJAMÍN GÓMEZ ARIAS**, constituirían el primer pago del canon de arrendamiento.

AL HECHO “ACTAVO” (SIC):

Para los efectos de la respuesta, el hecho se separa de la siguiente manera:

“Las partes pactaron un término de seis (6) meses, prorrogables otros dos (2) meses; (...)”

Es cierto el pacto mencionado, siempre y cuando se entienda que ese plazo contractual es el contenido y descrito en la cláusula 3.5 del **“CONTRATO INNOMINADO Opción de contrato de arrendamiento”** y a cuyo texto se atiene el demandado reconvenido, el cual expresa:

“3.5.----FECHA DE ADECUACION Y ENTREGA DEL INMUEBLE PROMETIDO EN ARRIENDO---
La entrega del inmueble con las adecuaciones indicadas en el numeral 3.1. de esta cláusula, se prevé que se hará en el término de seis (6) meses, contados a partir de la firma de este acuerdo.----PARÁGRAFO---- No obstante lo previsto en esta cláusula, de no ser posible la entrega en este plazo, desde ahora se conviene en otorgar al promitente arrendador un término adicional de dos (2) mese más, en caso de necesidad para la completa terminación y adecuación de las habitaciones que se promete entregar en usufructo.”

Pese a lo anterior, es conducente, pertinente y útil mencionar que éste aparte del hecho anterior antes transcrito es, en términos generales, el mismo narrado en el hecho **“Séptimo”** de la demanda principal y que la parte demandada principal, lo contestó manifestando que es **“PARCIALMENTE CIERTO”**.

“pero desde el (sic) octubre de 2018, en que mi prohijado le entregó el inmueble al señor Luis Andrés Gómez Arcila, este le le (sic) propuso a mi prohijado que el necesitaba la terraza y lo consideraran dentro del contrato del bien inmueble la entrega de la respectiva terraza, adecuada para proceder al lavado y secado del vestuario e instalación de un comedor para los empleados, como contraprestación solo le recibiría el señor Benjamín Gómez 41 habitaciones, pacto de caballeros al que mi mandante accedió de inmediato”.

No es cierto. Es falso de toda falsedad. Nunca el señor **JOSÉ BENJAMÍN GÓMEZ ARIAS** le hizo entrega, ni total ni parcial –ni de la terraza que alude el hecho– del inmueble objeto del **“CONTRATO INNOMINADO Opción de contrato de arrendamiento”** al señor **LUIS ANDRÉS GÓMEZ ARCILA**. Tampoco es cierto y también es falso de toda falsedad, que el señor **LUIS ANDRÉS GÓMEZ ARCILA** haya consentido o aceptado la modificación del **“CONTRATO INNOMINADO Opción de contrato de arrendamiento”**, en el sentido de cambiar cuarenta y nueve (49) habitaciones por cuarenta y un (41) habitaciones a cambio de la *“entrega anticipada”* de la terraza del Edificio San Juan.

Aproximadamente al mes siguiente en que las partes suscribieron el **“CONTRATO INNOMINADO Opción de contrato de arrendamiento”**, el señor **JOSÉ BENJAMÍN GÓMEZ ARIAS** le mostró a **LUIS ANDRÉS GÓMEZ ARCILA** unos *“planos”* diferentes a los que se anexan en ésta contestación a la demanda de reconvenición –antes de comenzar con las adecuaciones del Edificio–, y dichos *“planos”* mostraban entre dieciséis (16) y diecisiete (17) habitaciones para los pisos segundo, tercero y cuarto (el primer piso corresponde a un local comercial que no hace parte del contrato y el quinto piso, corresponde a la *“terrazza”*). Dichos *“planos”* fueron elaborados por una arquitecta familiar de **JOSÉ BENJAMÍN GÓMEZ ARIAS** y en ellos se observaban claramente las cuarenta y nueve (49) habitaciones a las que aludía el **“CONTRATO INNOMINADO Opción de contrato de arrendamiento”**. Los *“planos”* que le fueron mostrados a **LUIS ANDRÉS GÓMEZ ARCILA** por parte de **JOSÉ BENJAMÍN GÓMEZ ARIAS** no eran planos arquitectónicos; ellos eran *“planos”* hechos casi que a mano y no tenían acotes y ellos deben estar en poder de **JOSÉ BENJAMÍN GÓMEZ ARIAS**. Por este motivo siempre **LUIS ANDRÉS GÓMEZ ARCILA**, tuvo claro que el objeto del contrato eran cuarenta y nueve (49) habitaciones y nunca, pero nunca, se hizo alguna modificación a dicho objeto contractual, es decir, nunca se cambió de cuarenta y nueve (49) habitaciones por cuarenta y una (41) habitaciones.

Se reitera, no es cierto que en el mes de octubre de 2018 **JOSÉ BENJAMÍN GÓMEZ ARIAS** le haya entregado “*el inmueble*” o “*la terraza*” a **LUIS ANDRÉS GÓMEZ ARCILA**, ya que **LUIS ANDRÉS GÓMEZ ARCILA** nunca ha tenido la tenencia del “*inmueble*”, puesto que la obligación de entrega, se refería a TODO el edificio y no a una parte de él, como lo sería la terraza.

Asimismo, la “*terrazza*” a que se hace alusión en el hecho, no es propiamente una “*terrazza*”, sino la losa del último piso del Edificio San Juan a la que el señor **LUIS ANDRÉS GÓMEZ ARCILA** iba a quedar con acceso a ella, pero esa losa en ningún momento podría ser intervenida para habitaciones, porque era la losa o el fin del Edificio. Ahora bien, ¿Cómo es posible entregar anticipadamente una losa del último piso, sin antes haber entregado los pisos de abajo? Esa hipótesis es improbable e imposible.

AL HECHO NOVENO:

No es cierto. Es falso de toda falsedad. Si hubiese sido cierta la disminución de las habitaciones de cuarenta y nueve (49) a cuarenta y una (41), ¿cuál era el sentido de otorgar más tiempo para la construcción y adecuación del Edificio San Juan?; por el contrario, si esa hipótesis hubiese sido verdadera –que no lo es–, el tiempo de entrega del Edificio San Juan hubiese sido menor o inferior, pero nunca superior.

Tampoco es cierto que el señor **LUIS ANDRÉS GÓMEZ ARCILA** hubiese aceptado o consentido un plazo adicional de veinte (20) días al término inicialmente pactado, por cuanto que el término o plazo contractual, era el que se encontraba descrito en el “**CONTRATO INNOMINADO Opción de contrato de arrendamiento**”.

AL HECHO DÉCIMO:

No es cierto en la forma como está narrado el hecho, puesto que el correo electrónico y el documento anexo a él, **NO ES DE LA AUTORÍA** del señor **LUIS ANDRÉS GÓMEZ ARCILA** y, por tanto, en el capítulo de pruebas, se procederá a la formulación del desconocimiento y solicitud de reconocimiento de dicho documento (Cfr. Art. 272 del C.G.P.).

Ahora bien, luego de negar la autoría y el contenido de dicho correo electrónico con su correspondiente documento anexo, procedo a explicar y a realizar la trazabilidad de dicho documento, así:

1. El “*ORIGINAL*” del correo electrónico, esto es, la autoría, elaboración y creación del contenido del mismo, fue realizado por **LUISA FERNANDA PRASCA MANCHEGO**, puesto que así da cuenta el mismo correo electrónico aportado por la parte Demandante Reconviniendo, cuando se lee y se indica que **LUISA FERNANDA PRASCA MANCHEGO** <lprasca1991@hotmail.com> lo creó y lo envió el día viernes veintitrés (23) de noviembre de 2018, a las 12:28 p.m. y ella lo envía a la siguiente cuenta de correo electrónico <andres.1822.ah@gmail.com>, con el documento anexo denominado “*carta benjamín ..docx*”, con 13K. En otras palabras, el primer destinatario del correo es <andres.1822.ah@gmail.com> que no corresponde a la dirección electrónica de **LUIS ANDRÉS GÓMEZ ARCILA**.

Sea menester manifestar desde ya, que la cuenta de correo electrónico <andres.1822.ah@gmail.com>, NO PERTENECE al aquí demandado **LUIS ANDRÉS GÓMEZ ARCILA** y, por tanto, se desconoce quién es el titular de dicha cuenta

electrónica. Pero se reitera y se niega que esa cuenta NO es de **LUIS ANDRÉS GÓMEZ ARCILA**.

Al respecto, el “ORIGINAL” del correo electrónico expresa:

“De: Luisa Fernanda Prasca Manchego
 Enviado: viernes, 23 de noviembre de 2018 12:28 p.m.
 Para: andres.1822.ah@gmail.com
 Asunto: carta

Buenas tardes adjunto envío documento

 Carta benjamín ..docx
 13K”

2. Posteriormente, es decir, al minuto de haber enviado el primer correo electrónico a la cuenta <andres.1822.ah@gmail.com>, y posible o hipotéticamente de haber encontrado que hubo una equivocación en el destinatario del correo electrónico, la señora **LUISA FERNANDA PRASCA MANCHEGO** <lprasca1991@hotmail.com> –que se reitera, es la autora del correo y del documento anexo– lo REENVÍA el día viernes veintitrés (23) de noviembre de 2018, a las 12:29 p.m. a la cuenta de correo electrónico <andresgomezarcila@gmail.com>, con el documento anexo denominado “carta benjamín ..docx”, con 13K.

Al respecto, el “ORIGINAL” del segundo correo electrónico expresa:

“RV: carta
 Luisa Fernanda Prasca Manchego <lprasca1991@hotmail.com> 23 de noviembre de 2018, 12:29 p.m.
 Para: “andresgomezarcila@gmail.com” <andresgomezarcila@gmail.com>
 (...)”
 Carta benjamín ..docx
 13K”

Una vez recibido por parte de **LUIS ANDRÉS GÓMEZ ARCILA** el correo electrónico que da cuenta el numeral anterior, éste llamó a **JOSÉ BENJAMÍN GÓMEZ ARIAS** para manifestarle que había recibido un correo de una señora de nombre **LUISA FERNANDA PRASCA MANCHEGO** para efectos que **JOSÉ BENJAMÍN GÓMEZ ARIAS** le explicara el contenido y el alcance de dicho correo y del documento anexo, puesto que no lo entendía ni comprendía, ya que entre las partes existía y estaba vigente el “**CONTRATO INNOMINADO Opción de contrato de arrendamiento**”.

El señor **JOSÉ BENJAMÍN GÓMEZ ARIAS**, en esa llamada telefónica que da cuenta el párrafo anterior, le respondió a **LUIS ANDRÉS GÓMEZ ARCILA** que ese correo electrónico y su documento anexo constituía “una propuesta para cerrar o deshacer el negocio y que le reenviara el correo electrónico”.

3. Por ese motivo y de acuerdo con la instrucción recibida por **JOSÉ BENJAMÍN GÓMEZ ARIAS**, **LUIS ANDRÉS GÓMEZ ARCILA** procedió a REENVIAR el correo electrónico el día 23 de noviembre de 2018, a las 13:40 p.m.

Al respecto, el “REENVÍO” del tercer correo electrónico expresa:

“RV: carta
 (...) **Luis Andrés Gómez** <andresgomezarcila@gmail.com> 23 de noviembre de 2018, 13:40 p.m.
Para: Ciahilazassucre@hotmail.co
 (...)  Carta benjamín ..docx
 13K”

4. Después de haber REENVIADO el correo electrónico y el documento anexo al señor **JOSÉ BENJAMÍN GÓMEZ ARIAS**, el mismo día veintitrés (23) de noviembre de 2018, a las 13:41 p.m., esto es, pasado un minuto del REENVÍO, el señor **LUIS ANDRÉS GÓMEZ ARCILA** le envió un mensaje de voz, vía WhatsApp al señor **JOSÉ BENJAMÍN GÓMEZ ARIAS**, en el cual se escucha lo siguiente:

“23/11/18, 1:41 p. m. - Luis: PTT-20181123-WA0036.
Transcripción del audio: Don Benjamín ya le envié, ya le reenvié el correo que me pidió, ehh me avisa si lo recibió, gracias”.

Con dicho mensaje de voz, se da cuenta que la voluntad de **LUIS ANDRÉS GÓMEZ ARCILA** nunca fue ni la creación o autoría del documento, ni la de terminar el contrato existente y vigente, sino, por el contrario, únicamente reenviarlo a la otra parte contractual para que éste se lo explicara, explicación, además, que nunca hizo el señor **JOSÉ BENJAMÍN GÓMEZ ARIAS**.

5. El día trece (13) de diciembre de 2018, a las 8:54, el señor **LUIS ANDRÉS GÓMEZ ARCILA**, procedió nuevamente al REENVÍO del correo electrónico y del documento anexo a su abogado el Dr. **AREAN HERNANDO VELASCO** y cuyo registro de REENVÍO es el siguiente:

“RV: carta
 (...) **Luis Andrés Gómez** <andresgomezarcila@gmail.com> 13 de diciembre de 2018, 8:54
Para: Arean Hernando Velasco <avelasco@iustic.co>
 (...)  Carta benjamín ..docx
 13K”

En síntesis, **NO ES CIERTO** que el autor y el contenido del correo electrónico y de su documento anexo al que se refiere la integridad del hecho “**DÉCIMO**” de la demanda de reconvención, haya sido elaborado o creado por el señor **LUIS ANDRÉS GÓMEZ ARCILA**, puesto que la autora del mismo fue **LUISA FERNANDA PRASCA MANCHEGO** y ella fue quien se lo envió al señor **LUIS ANDRÉS GÓMEZ ARCILA**. En otras palabras, no es cierto que el autor y el contenido de ese correo sea imputable a **LUIS ANDRÉS GÓMEZ ARCILA**, puesto que él nunca manifestó su voluntad para terminar el “**CONTRATO INNOMINADO Opción de contrato de arrendamiento**” existente y vigente.

Adicional y como prueba indiciaria⁶ a la negación de la autoría y contenido del correo y del documento anexo, nótese que la señora **LUISA FERNANDA PRASCA MANCHEGO** fue la

⁶ Cfr. Artículos 240, 241 y 242 del C.G.P.

persona que recibió las comunicaciones por parte de la **“SECRETARIA DE SEGURIDAD Y CONVIVENCIA – SUBSECRETARIA DE GOBIERNO LOCAL Y CONVIVENCIA – INSPECCIÓN 12 DE POLICÍA URBANA”**, en el trámite del proceso sancionatorio identificado con el radicado No. 000002-0039106-18-000, lo cual indica⁷ que la señora **LUISA FERNANDA PRASCA MANCHEGO** tiene o tenía algún vínculo contractual con **JOSÉ BENJAMÍN GÓMEZ ARIAS** y no con **LUIS ANDRÉS GÓMEZ ARCILA**. Para estos efectos, ver los folios 12, 20 y 46 del proceso sancionatorio antes mencionado, en los que se prueba que la señora **PRASCA MANCHEGO** recibió documentos de dicha Secretaría los días veintisiete (27) de agosto de 2018, veinte (20) de septiembre de 2018 y veintiocho (28) de septiembre de 2019, respectivamente.

AL HECHO UNDÉCIMO:

Para los efectos de la respuesta, el hecho se separa de la siguiente manera:

“Previamente a la terminación unilateral del contrato por el señor Luis Andrés Gómez Arcila (...)”

No es cierto que el contrato hubiese sido terminado por el señor **LUIS ANDRÉS GÓMEZ ARCILA**, puesto que, tal como se expresó en la contestación del hecho anterior, ese correo electrónico y su documento anexo, no es de la autoría de **LUIS ANDRÉS GÓMEZ ARCILA** y, por ello, no se le puede imputar como si él hubiese terminado unilateralmente el contrato.

“este era conoedor que la Empresa de Desarrollo Urbano (EDU), ya había visitado el inmueble e informado de su proyecto urbanístico corredor vial la ochenta (80), donde presuntamente quedaría afectado el bien inmueble objeto de la Litis”.

No es cierto en la forma como está narrado. Por ello, se procede a la explicación, de la siguiente manera:

1. Al momento de la firma del **“CONTRATO INNOMINADO Opción de contrato de arrendamiento”**, esto es, el día ocho (8) de marzo de 2018, el señor **LUIS ANDRÉS GÓMEZ ARCILA** desconocía, por completo, sobre el proyecto urbanístico *“corredor vial de la 80”* a cargo de la **EMPRESA DE DESARROLLO URBANO –EDU–** y, **JOSÉ BENJAMÍN GÓMEZ ARIAS**, en el evento que él supiera de ese proyecto, tampoco le informó sobre dicho proyecto o guardó silencio.
2. Aproximadamente, a finales del mes de octubre o principios del mes de noviembre 2018, **LUIS ANDRÉS GÓMEZ ARCILA** se enteró de los efectos del proyecto *“corredor vial de la 80”*, en razón a que el arrendatario del local comercial del primer piso del Edificio San Juan, le comentó o le mencionó verbalmente a **LUIS ANDRÉS GÓMEZ ARCILA** que el Edificio San Juan lo iban a demoler o a tumbar por el proyecto a cargo de la EDU.
3. En razón del comentario del arrendatario del señor del local comercial del primer piso del Edificio San Juan, **LUIS ANDRÉS GÓMEZ ARCILA** solicitó información *“veraz”* al Municipio de Medellín, mediante el ejercicio del derecho de petición del día veintisiete (27) de diciembre de 2018 –identificado bajo el radicado No. 201810418027– y éste le dio respuesta mediante carta del veinticinco (25) de enero de 2019 –bajo el No. 201930019025–, con lo cual, a partir de esa fecha, el señor **LUIS**

⁷ **“ARTÍCULO 240. <REQUISITOS DE LOS INDICIOS>**. Para que un hecho pueda considerarse como indicio deberá estar debidamente probado en el proceso”.

ANDRÉS GÓMEZ ARCILA tuvo conocimiento “oficial y veraz” del proyecto del “corredor vial de la 80”. El texto, en lo pertinente, de la respuesta de la Alcaldía de Medellín, es del siguiente tenor:

“En atención a su radicación en el cual solicita la información sobre los impactos de las obras proyectadas de “El Tranvía de La 80”, para el predio de su interés, la Secretaría de Infraestructura Física le informa lo siguiente:

(...)

De acuerdo al cronograma producto del Contrato 4600077001 de 2018, suscrito entre el Municipio de Medellín y la Empresa de Desarrollo Urbano se tienen los siguientes tiempos de diseño y ejecución para el intercambio vial de la Calle 44 (Avenida San Juan) con carrera 80:

- Ejecución diseños técnicos: noviembre de 2018 a marzo de 2019. (...).*
- Socialización para la ejecución de la obra: junio de 2019.*
- Ejecución de la obra: junio de 2019 a noviembre de 2020.*

Con base en lo anterior, se espera que el intercambio vial entrará en operación, aún sin el Sistema de Transporte Masivo, entre los meses de noviembre de 2020 a enero de 2021.

Por último, el municipio de Medellín suscribió el Contrato Interadministrativo 4600077225 de 2018 con la Empresa de Desarrollo Urbano-EDU, para que fuera la gestora en la adquisición de predios. Y con relación al predio o inmueble localizado en la calle 44 N° 81 – 87, COBAMA 12040130015, este hace parte de las adquisiciones prediales que está llevando a cabo la EDU y que se requieren para la construcción del proyecto”. Subrayas fuera del texto original.

4. Mediante carta del trece (13) de febrero de 2019, identificada bajo el radicado 201930040114, el municipio de Medellín, ADICIONÓ la respuesta al derecho de petición indicado en el numeral anterior y que se anexa a esta contestación.

En síntesis, el señor **LUIS ANDRÉS GÓMEZ ARCILA** tuvo conocimiento “oficial y veraz” del proyecto de “El Tranvía de la 80” y de la demolición del Edificio San Juan objeto del “**CONTRATO INNOMINADO Opción de contrato de arrendamiento**”, el día veinticinco (25) de enero de 2019, fecha en la cual el Municipio de Medellín, dio respuesta al derecho de petición, puesto que antes de esa fecha.

De conformidad con el chat por WhatsApp entre las partes, el señor **JOSÉ BENJAMÍN GÓMEZ ARIAS** le informó verbalmente a **LUIS ANDRÉS GÓMEZ ARCILA** sobre el proyecto de “El Tranvía de la 80” el día veintidós (22) de noviembre de 2018, esto es, después o posterior a la fecha en que **JOSÉ BENJAMÍN GÓMEZ ARIAS** ya había incumplido el “**CONTRATO INNOMINADO Opción de contrato de arrendamiento**”, por la no entrega del inmueble.

Así, pues, se reitera, para los días ocho (8) de noviembre de 2018 y veinticinco (25) de enero de 2019, el señor **JOSÉ BENJAMÍN GÓMEZ ARIAS** ya había incumplido el “**CONTRATO INNOMINADO Opción de contrato de arrendamiento**”, puesto que no había entregado el inmueble con las “49 habitaciones con baño y 7 tomas dobles por cada habitación, y un (1) punto de red, con acabados completos en obra blanca”, contenidos en la cláusula 3.1 del “**CONTRATO INNOMINADO Opción de contrato de arrendamiento**”.

AL HECHO “DUODÉCIMO PRIMERO” (SIC):

Para los efectos de la respuesta, el hecho se separa de la siguiente manera:

“El señor Luis Andrés Gómez Arcila, desconociendo de su parte y como se ha demostrado que la terminación unilateral del contrato fue de su parte, (...)”

No es cierto que el contrato hubiese sido terminado por el señor **LUIS ANDRÉS GÓMEZ ARCILA**, puesto que, tal como se expresó en la contestación del hecho *“DÉCIMO”*, ese correo electrónico y su documento anexo, no es de la autoría de **LUIS ANDRÉS GÓMEZ ARCILA** y, por ello, no se le puede imputar a éste la terminación unilateral del contrato.

“procede de manera temeraria (...)”

No es cierto y se niega rotundamente, toda vez que el ejercicio del derecho de acción consagrado a su favor, es una conducta legítima, puesto que durante el momento de la celebración y ejecución del **“CONTRATO INNOMINADO Opción de contrato de arrendamiento”**, **LUIS ANDRÉS GÓMEZ ARCILA** ha actuado de buena fe y de acuerdo a lo pactado entre las partes. Por el contrario, la temeridad y la mala fe se encuentra en **JOSÉ BENJAMÍN GÓMEZ ARIAS** al invocar e imputar una *“terminación del contrato unilateral”* que no proviene de **LUIS ANDRÉS GÓMEZ ARCILA** sino que el *“original”* del correo electrónico y de su documento anexo se generó por parte de una persona que tenía algún un vínculo contractual con el señor **JOSÉ BENJAMÍN GÓMEZ ARIAS** y que él conocía y que se llama **LUISA FERNANDA PRASCA MANCHEGO**.

“a demandar judicialmente por presunto incumplimiento contractual de mi mandante.”

Es cierto que el señor **LUIS ANDRÉS GÓMEZ ARCILA** procedió a demandar judicialmente, tal como consta en la demanda principal; ello, se reitera, de conformidad a que quien ha actuado de buena fe y de acuerdo con lo pactado entre las partes, es **LUIS ANDRÉS GÓMEZ ARCILA**. Por el contrario, quien ha actuado de manera temeraria y de mala fe, ocultando información relevante para la ejecución del objeto del contrato y negándose a la devolución de las arras confirmatorias ya entregadas, es el señor **JOSÉ BENJAMÍN GÓMEZ ARIAS**.

AL HECHO DECIMOTERCERO:

No es cierto que el contrato hubiese sido terminado por el señor **LUIS ANDRÉS GÓMEZ ARCILA**, puesto que, tal como se expresó en la contestación del hecho *“DÉCIMO”*, ese correo electrónico y su documento anexo, no es de la autoría de **LUIS ANDRÉS GÓMEZ ARCILA** y, por ello, no se le puede imputar a éste la terminación unilateral del contrato. Por el contrario, el incumplimiento del contrato es imputable, única y exclusivamente, a **JOSÉ BENJAMÍN GÓMEZ ARIAS**, quien no entregó el inmueble dentro del plazo pactado, ni con los requerimientos convenidos, esto es, no entregó las *“49 habitaciones con baño y 7 tomas dobles por cada habitación, y un (1) punto de red, con acabados completos en obra blanca”*, contenidos en la cláusula 3.1 del **“CONTRATO INNOMINADO Opción de contrato de arrendamiento”**, tal como se ha solicitado en la demanda principal.

<p>TÍTULO CUARTO PRONUNCIAMIENTO A LAS PETICIONES DE LA PRETENSIÓN DE LA DEMANDA DE RECONVENCIÓN</p>

OPOSICIÓN GENERAL A LA PROSPERIDAD DE TODAS LAS PETICIONES:

Me opongo íntegramente a todas y cada una de las pretensiones de la demanda de reconvencción porque son improcedentes de acuerdo con la Ley y con el **“CONTRATO INNOMINADO Opción de contrato de arrendamiento”**. Como fundamento de ello, invoco los argumentos de hecho y de derecho que en éste escrito se presentan, además de las pruebas allegadas con ésta contestación.

OPOSICIÓN ESPECIAL A CADA UNA DE LAS PETICIONES DE LA DEMANDA DE RECONVENCIÓN:

A LA PRIMERA:

Comoquiera que la petición primera de la demanda de reconvencción solicita se declare la resolución del contrato pero por *“pleno incumplimiento de las obligaciones de [LUIS ANDRÉS GÓMEZ ARCILA]”*, el demandado reconvenido se opone rotundamente a la prosperidad de dicha pretensión, toda vez que el señor **GÓMEZ ARCILA** no incumplió el **“CONTRATO INNOMINADO Opción de contrato de arrendamiento”** sino que, por el contrario, el incumplimiento del mismo fue por causa exclusiva imputable al Demandante Reconviniendo y Demandado Principal, tal como se imputó en la demanda principal, consistente en que el señor **JOSÉ BENJAMÍN GÓMEZ ARIAS** no le entregó a **LUIS ANDRÉS GÓMEZ ARCILA**, a más tardar el día ocho (8) de noviembre de 2018, el inmueble con *“49 habitaciones con baño y 7 tomas dobles por cada habitación, y un (1) punto de red, con acabados completos en obra blanca, que hacen parte del EDIFICIO SAN JUAN, situado en la Calle 44 No. 81 – 87 de la ciudad de Medellín”*.

Si bien es cierto que en la demanda principal el señor **LUIS ANDRÉS GÓMEZ ARCILA** solicitó la resolución del **“CONTRATO INNOMINADO Opción de contrato de arrendamiento”** –Cfr. **TERCERA PETICIÓN PRINCIPAL y PRIMERA PRETENSIÓN CONSECUCIONAL**– dicha resolución debe ser declarada pero por causa imputable, de manera exclusiva al Demandante Reconviniendo **JOSÉ BENJAMÍN GÓMEZ ARIAS** y no por las razones esgrimidas en la demanda de reconvencción, toda vez que ella no corresponde a la realidad del negocio celebrado.

A LA SEGUNDA:

El Demandado Reconvenido se opone rotundamente a la declaración solicitada, toda vez que como se indicó en la demanda principal, el incumplimiento contractual tuvo origen y fue generado, exclusivamente, por **JOSÉ BENJAMÍN GÓMEZ ARIAS** y no por las razones esgrimidas en la demanda de reconvencción, toda vez que ella no corresponde a la realidad del negocio celebrado, ya que quien tiene el derecho y está legitimado para solicitar el pago de las *“arras confirmatorias”* es el señor **LUIS ANDRÉS GÓMEZ ARCILA**, ya que éste es el contratante cumplido o el que se allanó a cumplir.

A LA TERCERA:

El Demandado Reconvenido se opone rotundamente a la condena del pago del *“lucro cesante”* solicitado, toda vez que, como se indicó en la demanda principal, el incumplimiento contractual tuvo origen y fue generado, exclusivamente, por **JOSÉ BENJAMÍN GÓMEZ ARIAS** y no por las razones esgrimidas en la demanda de reconvencción, toda vez que ella no corresponde a la realidad del negocio celebrado, ya que quien tiene el derecho y está legitimado para solicitar el pago del *“lucro cesante”* es el señor **LUIS ANDRÉS GÓMEZ ARCILA**, ya que éste es el contratante cumplido o el que se allanó a cumplir. En otras palabras, el demandado reconvenido se opone a la condena y/o pago del *“lucro cesante”* por valor de NOVECIENTOS SESENTA MILLONES DE PESOS (COP \$960.000.000), porque nunca hubo incumplimiento de **LUIS ANDRÉS GÓMEZ ARCILA**. Además, a la fecha el inmueble objeto de éste proceso se encuentra arrendado por otro arrendatario, con lo cual, desvirtúa el monto de los perjuicios solicitados, ya que el Demandante Reconviniendo se encuentra percibiendo ingresos, con lo cual impide el otorgamiento del *“lucro cesante”*, puesto que no ha dejado de percibir el ingreso.

Asimismo, existe una ausencia de perjuicio, por cuanto que, de conformidad con la respuesta al derecho de petición del día veinticinco (25) de enero de 2019, el inmueble ubicado en la Calle 44 No. 81 – 87 *“hace parte de las adquisiciones prediales que está llevando a cabo la EDU y que se requieren para la construcción del proyecto”* y, por tanto, el inmueble deberá ser demolido entre *“junio de 2019 a noviembre de 2020”* en razón a la construcción de una obra pública denominada *“Tranvía de la 80”*.

A LA CUARTA:

El Demandado Reconvenido se opone rotundamente a la condena del pago del *“daño emergente”* solicitado, toda vez que, como se indicó en la demanda principal, el incumplimiento contractual tuvo origen y fue generado, exclusivamente, por el Demandante Reconviniendo **JOSÉ BENJAMÍN GÓMEZ ARIAS** y no por las razones esgrimidas en la demanda de reconvención, toda vez que ella no corresponde a la realidad del negocio celebrado, ya que quien tiene el derecho y está legitimado para solicitar el pago del *“daño emergente”* es el señor **LUIS ANDRÉS GÓMEZ ARCILA**, ya que éste es el contratante cumplido o el que se allanó a cumplir. En otras palabras, el demandado reconvenido se opone a la condena y/o pago del *“daño emergente”* por valor de TREINTA MILLONES DE PESOS (COP\$30.000.000), porque nunca hubo incumplimiento de **LUIS ANDRÉS GÓMEZ ARCILA** y porque no está acreditado ni soportado el valor pagado al apoderado.

A LA QUINTA:

El Demandado Reconvenido se opone a esta pretensión, por los siguientes motivos:

- i. La petición está a favor del señor **LUIS ANDRÉS GÓMEZ ARCILA**, y el apoderado no está facultado ni representa judicialmente a **LUIS ANDRÉS GÓMEZ ARCILA**, con lo cual no está autorizado para pedir a nombre de él.
- ii. La petición de *“depreciación del peso colombiano”* es totalmente improcedente, ya que el peso colombiano no se deprecia. El concepto de depreciación, está ligado con la depuración de la renta y en tal sentido el Estatuto Tributario (Cfr. Artículos 128 y siguientes), establece que la depreciación es para los **ACTIVOS**. Al respecto prescribe el artículo 135 del Estatuto Tributario:

“ARTICULO 135. BIENES DEPRECIABLES. <Artículo modificado por el artículo 81 de la Ley 1819 de 2016. El nuevo texto es el siguiente:> Para efectos del impuesto sobre la renta y complementarios serán tratados como bienes tangibles depreciables los siguientes: propiedad, planta y equipo, propiedades de inversión y los activos tangibles que se generen en la exploración y evaluación de recursos naturales no renovables, con excepción de los terrenos, que no sean amortizables. Por consiguiente, no son depreciables los activos movibles, tales como materias primas, bienes en vía de producción e inventarios, y valores mobiliarios. Se entiende por valores mobiliarios los títulos representativos de participaciones de haberes en sociedades, de cantidades prestadas, de mercancías, de fondos pecuniarios o de servicios que son materia de operaciones mercantiles o civiles”.

- iii. Por ello y de conformidad con lo indicado en los artículos 128 y 129 del Estatuto Tributario, el concepto de depreciación obedece a las siguientes causas: (1) al desgaste que genera el uso de la cosa; (2) la obsolescencia o el paso del tiempo de la cosa.

Ninguno de los conceptos de la “depreciación” solicitada en la petición quinta de la demanda de reconvención, debe ser imputado a lo pretendido por el Demandante Reconviniente, ya que el valor del “daño emergente” –su formulación se expresó como consecuencia de la prosperidad de la petición cuarta de la demanda de reconvención–, jamás sufrirá una “depreciación”. Los artículos 128 y 129 del Estatuto Tributario, rezan:

“ARTICULO 128. DEDUCCIÓN POR DEPRECIACIÓN. <Artículo modificado por el artículo 77 de la Ley 1819 de 2016. El nuevo texto es el siguiente:> Para efectos del impuesto sobre la renta y complementarios, los obligados a llevar contabilidad podrán deducir cantidades razonables por la depreciación causada por desgaste de bienes usados en negocios o actividades productoras de renta, equivalentes a la alícuota o suma necesaria para amortizar la diferencia entre el costo fiscal y el valor residual durante la vida útil de dichos bienes, siempre que éstos hayan prestado servicio en el año o período gravable”.

“ARTICULO 129. CONCEPTO DE OBSOLESCENCIA. <Artículo modificado por el artículo 78 de la Ley 1819 de 2016. El nuevo texto es el siguiente:> Se entiende por obsolescencia, la pérdida por deterioro de valor, el desuso o falta de adaptación de un bien a su función propia, o la inutilidad que pueda preverse como resultado de un cambio de condiciones o circunstancias físicas o económicas, que determinen clara y evidentemente la necesidad de abandonarlo por inadecuado, en una época anterior al vencimiento de su vida útil probable.

La obsolescencia parcial, se entiende como la pérdida parcial de valor de los activos depreciables. Para efectos del impuesto sobre la renta y complementarios, no será deducible sino hasta el momento de la enajenación de dichos bienes.

En las bajas por obsolescencia completa de activos depreciables será deducible el costo fiscal menos las deducciones que le hayan sido aplicadas, en la parte que no se hubiere cubierto por indemnización o seguros. El contribuyente conservará los respectivos documentos comprobatorios”.

A LA SEXTA:

Comoquiera que se ha formulado expresa oposición a todas las pretensiones y ninguna ha de prosperar, la solicitud de condena en costas y en agencias en derecho, deberá ser a favor del **LUIS ANDRÉS GÓMEZ ARCILA** y en contra de **JOSÉ BENJAMÍN GÓMEZ ARIAS**.

<p>TÍTULO QUINTO EXCEPCIONES DE MÉRITO O DE FONDO</p>

Capítulo Primero

EXCEPCIÓN PRIMERA

EXCEPCIÓN DE CONTRATO NO CUMPLIDO – “EXCEPTIO NON ADIMPLETI CONTRACTUS”

Sección Primera

Razones o Fundamentos

I. De hecho

1. Entre las partes de éste proceso (demanda principal y de reconvención), se celebró el “**CONTRATO INNOMINADO Opción de contrato de arrendamiento**”, mediante documento privado del día ocho (8) de marzo de 2018, con diligencia de reconocimiento de firma y contenido ante la Notaría Decimoctava (18ª) de Medellín del día veintiséis (26) de marzo de 2018.

2. De acuerdo con el contenido del **“CONTRATO INNOMINADO Opción de contrato de arrendamiento”**, éste es bilateral, por cuanto que ambas partes se obligaron recíprocamente.

3. Tal como se narró en los hechos de la demanda principal y en la contestación a los hechos de la demanda de reconvención, fue el señor **JOSÉ BENJAMÍN GÓMEZ ARIAS** quien incurrió en diversos incumplimientos, de carácter grave, a las obligaciones contractuales contenidas en el **“CONTRATO INNOMINADO Opción de contrato de arrendamiento”**.

4. Los hechos que se imputan como incumplimientos propios del señor **JOSÉ BENJAMÍN GÓMEZ ARIAS**, son los siguientes:

- Incumplimiento en el plazo convencionalmente pactado para la entrega del inmueble objeto del contrato, el cual debió realizarse dentro de los seis (6) meses, con un plazo adicional de dos (2) meses más, los cuales empezarán a contarse a partir del día ocho (8) de marzo de 2018. Así las cosas, el plazo de los seis (6) meses venció el día ocho (8) de septiembre de 2018 y el plazo de los dos (2) meses más, venció el día ocho (8) de noviembre de 2018, sin que se produjera la entrega del inmueble con *“49 habitaciones con baño y 7 tomas dobles por cada habitación, y un (1) punto de red, con acabados completos en obra blanca, que hacen parte del EDIFICIO SAN JUAN, situado en la Calle 44 No. 81 – 87 de la ciudad de Medellín”*.

5. En virtud a que **JOSÉ BENJAMÍN GÓMEZ ARIAS** es quien ha incumplido con las obligaciones contractuales de manera negligente y culposa, éste hecho le impide obtener una tutela jurisdiccional concreta (pretensión declarativa y de condena de perjuicios) a su favor.

6. El incumplimiento grave por parte de **JOSÉ BENJAMÍN GÓMEZ ARIAS** de las obligaciones contractuales, generaron para **LUIS ANDRÉS GÓMEZ ARCILA** la no ejecución del negocio que éste iba a poner en el inmueble objeto del **“CONTRATO INNOMINADO Opción de contrato de arrendamiento”**.

7. El señor **LUIS ANDRÉS GÓMEZ ARCILA** ha cumplido y se ha allanado a cumplir con todas y cada una de las obligaciones contenidas en el **“CONTRATO INNOMINADO Opción de contrato de arrendamiento”**.

8. El señor **JOSÉ BENJAMÍN GÓMEZ ARIAS** ha celebrado otro contrato de tenencia y/o de administración y/o de mandato, sobre el inmueble ubicado en la Calle 44 No. 81 – 87 con **ARRENDAMIENTOS GRANVIVIENDA – OSCAR SANTIAGO GIRALDO SOTO** y ésta, a su vez, ha celebrado un contrato de arrendamiento con los señores **NELSON ENRIQUE URIBE MARTÍNEZ** y **CHRISTIAN CAMILO CARDONA MARTÍNEZ**, a partir del mes de marzo de 2019 cuya vigencia se mantiene en la actualidad, con un canon aproximado entre siete y ocho millones de pesos mensuales.

II. De derecho

Son, sustancialmente las siguientes:

Código de Comercio y Jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia:

“ARTÍCULO 4. <PREFERENCIA DE LAS ESTIPULACIONES CONTRACTUALES>. Las estipulaciones de los contratos válidamente celebrados preferirán a las normas legales supletivas y a las costumbres mercantiles”.

“Sentencia de Casación Civil del 31 de mayo de 1938. “Las relaciones convencionales que no encajan dentro de ninguno de los tipos reglamentados del contrato, se aplican por analogía del tipo contractual afín al punto de vista jurídico pertinente, o por los principios generales del derecho de las obligaciones o de los contratos, y, a título complementario, por el arbitrio judicial. Bien entendido que esos criterios no han de violentar la voluntad libremente configurada de las partes dentro de los amplios límites a ella trazados por el legislador.”

“Sentencia del 22 de octubre de 2001 de la Corte Suprema de Justicia, Exp. 5817, M.P. Jorge Antonio Castillo Rugeles. “En tratándose de la tipicidad de los contratos, ella tiene por finalidad al de ordenar las disposiciones negociales a través de tipos contractuales, mediante un proceso que toma como punto de partida la especificación, con sustento en un conjunto de datos o coordenadas generales, fruto de la autonomía privada de las partes, es decir, el contrato, para, a partir de allí agregar las normas particulares o distintivas que dan lugar a los arquetipos de contrato. Cuando dichos tipos están previstos en normas legales (para distinguirlos de los originados en la denominada tipicidad social, es decir, la gobernada por normas consuetudinarias), la tipicidad presupone al existencia de negocios normativamente hipotéticos, a los cuales, cuando sea del caso, habrá de adecuarse la declaración e voluntad de la persona, para aplicarle la regulación prevista en la regla legal. Por supuesto que, como fácilmente puede entenderse, allí radica la importancia de la tipicidad contractual, esto es, de la descripción del tipo y en su regulación jurídica.

(...)

Quando un contrato no se encuentra descrito en un tipo legal y, subsecuentemente, no está especialmente regulado por el ordenamiento, se denomina atípico. Por consiguiente, dada esa peculiaridad, las dificultades que rodean los contratos atípicos son fundamentalmente dos: de un lado, al de precisar su admisión y validez, habida cuenta que es necesario establecer que su función económico-social se encuentra conforme con los principios ético-jurídicos rectores del ordenamiento; y, de otro, al de establecer las reglas jurídicas que los disciplinan.

(...)

Con miras a determinar la reglamentación de esa especie de pactos, estos se han clasificado en tres grupos fundamentales: a) los que presenten afinidad con un solo contrato nominado; b) los que resulten con elementos atinentes a varios y diversos contratos nominados; es decir, los llamados mixtos; y c) los que no tienen ningún parentesco conceptual con figuras conocidas y un contenido absolutamente extraño a los tipos legales.

Relativamente al primer grupo, doctrina y jurisprudencia coinciden en que deben aplicarse analógicamente las reglas escritas para el correspondiente contrato nominado; en cuanto al segundo, algunos autores acogen el método denominado de la absorción según el cual debe buscarse un elemento prevalente que atraiga los elementos secundarios, los que permitiría someterlo al régimen del contrato nominado pertinente; mientras que otros acuden al criterio de la combinación, que busca la existencia de una estrecha relación del contrato singular – nominado– y las normas mediante las cuales está disciplinado por la ley. En ese orden de ideas, sería siempre posible desintegrar cada contrato nominado en sus componentes y buscar qué disciplina corresponde a cada uno de dichos componentes, “estableciéndose una especie de alfabeto contractual, al que se podría recurrir para aplicar la disciplina jurídica de cada uno de los contratos mixtos, mediante una dosificación de normas o de grupo de normas o de varias disciplinas jurídicas en combinación, lo cual daría el resultado que busca” (G.J. LXXXIV, p. 317), en todo caso, agrega más adelante la Corte “... todos esos criterios de interpretación, no son, en último análisis más que especificaciones del principio de la analogía, inspiradas en al peculiaridades de cada materia. De aquí, también, que el criterio de interpretación más serio, respecto del contrato innominado mixto, es además de la aplicación directa de las reglas generales sobre los contratos, el de aplicación analógica de las singulares relativas al contrato nominado dado, que se manifiesten como las más adecuadas al contrato mixto que se debe interpretar, y si estas no existen, entonces recurrir a la analogía iuris”.

Finalmente, respecto del último grupo, francamente inusual, deben atenderse, como ya se dijera, las estipulaciones convenidas por las partes que no contraríen normas de orden

público; si persistiese el vacío, se reglará conforme a la normativa general de los contratos y a la tipicidad social. A la analogía solamente podrá acudir en la medida que denote un rasgo significativo común a algún contrato típico.

(Acótese, como corolario de lo dicho, que los contratos atípicos, designación esta que parece más adecuada que aquella otra de innominados, se encuentran disciplinados, en primer lugar, por el acuerdo negocial, es decir, por las cláusulas ajustadas por las partes, siempre y cuando no sean contrarias a las leyes imperativas; por la práctica social habitual; por las normas generales a todo acto jurídico; y, en caso de vacíos, por las normas que gobiernan los contratos típicos afines.”

“ARTÍCULO 822. <APLICACIÓN DEL DERECHO CIVIL>. Los principios que gobiernan la formación de los actos y contratos y las obligaciones de derecho civil, sus efectos, interpretación, modo de extinguirse, anularse o rescindirse, serán aplicables a las obligaciones y negocios jurídicos mercantiles, a menos que la ley establezca otra cosa. La prueba en derecho comercial se regirá por las reglas establecidas en el Código de Procedimiento Civil, salvo las reglas especiales establecidas en la ley”.

“ARTÍCULO 871. <PRINCIPIO DE BUENA FE>. Los contratos deberán celebrarse y ejecutarse de buena fe y, en consecuencia, obligarán no solo a lo pactado expresamente en ellos, sino a todo lo que corresponda a la naturaleza de los mismos, según la ley, la costumbre o la equidad natural.”

Código Civil:

“ARTÍCULO 1496. <CONTRATO UNILATERAL Y BILATERAL>. El contrato es unilateral cuando una de las partes se obliga para con otra que no contrae obligación alguna; y bilateral, cuando las partes contratantes se obligan recíprocamente”.

“ARTÍCULO 1609. <MORA EN LOS CONTRATOS BILATERALES>. En los contratos bilaterales ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro no lo cumpla por su parte, o no se allana a cumplirlo en la forma y tiempo debidos”.

Sección Segunda

Petición

Declare, señor Juez, fundada y probada, la excepción de contrato no cumplido o “*exceptio non adimpleti contractus*” por parte de **JOSÉ BENJAMÍN GÓMEZ ARIAS**. Y, en consecuencia, declare que el **LUIS ANDRÉS GÓMEZ ARCILA** no estaba obligado a cumplir con sus obligaciones en razón a la mora en la entrega del inmueble imputable exclusivamente a **JOSÉ BENJAMÍN GÓMEZ ARIAS** y en la imposibilidad de celebrar el contrato prometido en razón a que en la actualidad el inmueble ya fue dado en tenencia a otros arrendatarios.

Capítulo Segundo

EXCEPCIÓN SEGUNDA

EXCEPCIÓN FUNDADA EN EL PRINCIPIO “NEMO AUDITOR PROPIAM TURPITUDIEM ALLEGANS” – NADIE PUEDE ALEGAR SU PROPIA TORPEZA

Sección Primera

Razones o Fundamentos

I. De hecho

1. Entre las partes de éste proceso (demanda principal y de reconvencción), se celebró el “**CONTRATO INNOMINADO Opción de contrato de arrendamiento**”, mediante documento privado del día ocho (8) de marzo de 2018, con diligencia de reconocimiento de firma y

contenido ante la Notaría Decimoctava (18ª) de Medellín del día veintiséis (26) de marzo de 2018.

2. El señor **JOSÉ BENJAMÍN GÓMEZ ARIAS**, mediante documento radicado No. 05001-1-18-1669 del dos (2) de abril de 2018 ante la Curaduría Urbana Primera de Medellín, solicitó Licencia de Construcción en la modalidad de Ampliación y Modificación y Aprobación de los Planos de Propiedad Horizontal en el inmueble objeto del **“CONTRATO INNOMINADO Opción de contrato de arrendamiento”**. Es decir, al mes de haberse suscrito el **“CONTRATO INNOMINADO Opción de contrato de arrendamiento”**, radicó la solicitud de **“LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN”**.

La Curaduría Urbana Primera de Medellín, mediante **“RESOLUCIÓN No. C1-2012 de 2018 (Septiembre 10) Trámite 05001-1-18-1669”**, notificada el día catorce (14) de septiembre de 2018 y quedando en firme el día diecisiete (17) de septiembre de 2018, otorgó **“LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE AMPLIACIÓN Y MODIFICACIÓN Y APROBACIÓN DE LOS PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL, a ANATILDE ARIAS DE GOMEZ, (...) y JOSE BENJAMIN GOMEZ ARIAS, (...) en el predio ubicado en la Calle 44 No. 81 – 87, identificado con matrícula inmobiliaria 387441”**, así:

“CUADRO DE AREAS ACTUALIZADO:

Área construida 1º piso: 201,56m².

Área construida pisos superiores: 635,02m².

Área total construida: 836,58m².

Área libre 1º piso: 41,77m².

No. Total de pisos: Cinco (5) pisos.

Destinaciones totales: Cuatro (4) viviendas y un (1) local comercial.

(...)

ARTÍCULO TERCERO. *Hacen parte integrante de esta licencia los planos arquitectónicos debidamente sellados, así como los planos estructurales, las memorias de cálculo y estudios de suelos y todos los demás documentos aportados por el solicitante*. Subrayas fuera del texto original.

Los tres (3) planos que hacen parte de la Resolución expedida por la Curaduría Urbana Primera de Medellín, dan cuenta de las siguientes aprobaciones:

- i. Un local comercial, ubicado en el primer piso e identificado con la nomenclatura No. 81-87, con un área total de 238,53 M2.
- ii. Un Apartamento, ubicado en el segundo piso e identificado con la nomenclatura No. 81-91 (201), con un área total de 182,91 M2.
- iii. Un Apartamento, ubicado en el tercer piso e identificado con la nomenclatura No. 81-91 (301), con un área total de 153,91 M2.
- iv. Un Apartamento, ubicado en el cuarto piso e identificado con la nomenclatura No. 81-91 (401), con un área total de 153,38 M2.
- v. Un Apartamento, ubicado en el quinto piso e identificado con la nomenclatura No. 81-91 (501), con un área total de 128,38 M2.

3. Con fundamento en la Licencia de Construcción otorgada por la autoridad competente, el señor **JOSÉ BENJAMÍN GÓMEZ ARIAS**, no podía cumplir con el **“CONTRATO INNOMINADO Opción de contrato de arrendamiento”**, por cuanto que la Licencia solicitada por éste y otorgada por la Curaduría Urbana Primera de Medellín, fue para **“Cuatro (4) viviendas y un (1) local comercial”** y no para **“49 habitaciones con baño y 7 tomas dobles por cada habitación, y un (1) punto de red, con acabados completos en obra blanca, que hacen parte del EDIFICIO SAN JUAN, situado en la Calle 44 No. 81 – 87 de la ciudad de Medellín”**.

4. Seguidamente –a los tres (3) días de haber quedado en firme la Licencia de Construcción que se indica en el hecho anterior–, nuevamente el señor **JOSÉ BENJAMÍN GÓMEZ ARIAS**, mediante documento radicado No. 05001-1-19-3500 del veinte (20) de septiembre de 2018 ante la Curaduría Urbana Primera de Medellín, solicitó “*MODIFICACIÓN DE LICENCIA CON RESOLUCIÓN C1-2012 DE 2018 Y APROBACIÓN DE LOS PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL*” en el inmueble objeto del “**CONTRATO INNOMINADO Opción de contrato de arrendamiento**”. Es decir, dicha “*MODIFICACIÓN*” se presenta una vez verificado que el plazo de los seis (6) meses que da cuenta la cláusula 3.5 del “**CONTRATO INNOMINADO Opción de contrato de arrendamiento**”, ya estaba de plazo vencido⁸ y que la Licencia había sido otorgada para “*cuatro (4) viviendas y un (1) local comercial*” y no para “*49 habitaciones con baño y 7 tomas dobles por cada habitación, y un (1) punto de red, con acabados completos en obra blanca, que hacen parte del EDIFICIO SAN JUAN, situado en la Calle 44 No. 81 – 87 de la ciudad de Medellín*”.

Así, pues, nuevamente la Curaduría Urbana Primera de Medellín, mediante “*RESOLUCIÓN No. C1-1328 de 2019 (Diciembre 20) Trámite 05001-1-19-3500*”, notificada el día veintiséis (26) de diciembre de 2019 y quedando en firme el día veintisiete (27) de diciembre de 2019, otorgó “*MODIFICACIÓN DE LICENCIA CON RESOLUCIÓN C1-2012 DE 2018 Y APROBACIÓN DE LOS PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL, a ANATILDE ARIAS DE GOMEZ, (...) y JOSE BENJAMIN GOMEZ ARIAS, (...) en el inmueble localizado en la Calle 44 No. 81 – 87*”, así:

“*CUADRO DE AREAS ACTUALIZADO:*

Área construida 1º piso: 201,56m².

Área construida pisos superiores: 627,46m².

Área total construida: 829,02m².

Área libre 1º piso: 50,52m².

No. Total de pisos: Cinco (5) pisos.

Destinaciones totales: Un (1) local y un (1) alojamiento.

(...)

ARTÍCULO TERCERO. Los parámetros con los cuales se autoriza la construcción se indican en los planos aprobados, que hacen parte integral de ésta resolución”. Subrayas fuera del texto original.

Los tres (3) planos que hacen parte de la Resolución expedida por la Curaduría Urbana Primera de Medellín, dan cuenta de las siguientes aprobaciones:

- i. Un local comercial, ubicado en el primer piso e identificado con la nomenclatura No. 81-87, con un área total de 170,48 M2.
- ii. Un Hotel Categoría 1 Estrella, ubicado en el segundo, tercer, cuarto y quinto piso –con quince (15) habitaciones– e identificado con la nomenclatura No. 81-91, con las siguientes áreas y números de habitaciones por piso:

PISO	AREA CONSTRUIDA	No. HABITACIONES O ALCOBAS
Segundo	141,91	Tres (3)
Tercero	141,91	Cinco (5)
Cuarto	108,82	Tres (3)
Quinto	108,82	Cuatro (4)
TOTALES	737,06	Quince (15)

⁸ El plazo de los seis (6) meses, venció el día ocho (8) de septiembre de 2018 y la “*RESOLUCIÓN No. C1-2012 de 2018 (Septiembre 10) Trámite 05001-1-18-1669*”, se notificó el día catorce (14) de septiembre de 2018 y quedó en firme el día diecisiete (17) de septiembre de 2018.

5. Con fundamento en la “*MODIFICACIÓN DE LICENCIA CON RESOLUCIÓN C1-2012 DE 2018 Y APROBACIÓN DE LOS PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL*” otorgada por la autoridad competente, el señor **JOSÉ BENJAMÍN GÓMEZ ARIAS**, no podía cumplir con el “**CONTRATO INNOMINADO Opción de contrato de arrendamiento**”, por cuanto que la modificación a la Licencia solicitada por éste y otorgada por la Curaduría Urbana Primera de Medellín, fue para “*Un (1) alojamiento*” que de acuerdo con los planos que hacen parte de la mencionada Resolución, dan cuenta únicamente de quince (15) habitaciones o alcobas y no para “*49 habitaciones con baño y 7 tomas dobles por cada habitación, y un (1) punto de red, con acabados completos en obra blanca, que hacen parte del EDIFICIO SAN JUAN, situado en la Calle 44 No. 81 – 87 de la ciudad de Medellín*”.

Es decir, para la fecha de notificación al solicitante de la “*MODIFICACIÓN DE LICENCIA*” –que fue el veintiséis (26) de diciembre de 2019–, el plazo de los seis (6) meses y de los dos (2) meses adicionales que da cuenta la cláusula 3.5 del “**CONTRATO INNOMINADO Opción de contrato de arrendamiento**”, ya estaban de plazo vencido⁹.

6. Con fundamento en los hechos anteriores, el señor **JOSÉ BENJAMÍN GÓMEZ ARIAS** no podía cumplir con el objeto del “**CONTRATO INNOMINADO Opción de contrato de arrendamiento**”, razón por la cual se configura “*la propia torpeza*”, negligencia o culpa en la ejecución del mismo por **JOSÉ BENJAMÍN GÓMEZ ARIAS**, es decir, la parte Demandante Reconviniente alega, en la demanda de reconvención, su propia “*torpeza*”, negligencia, incuria y culpa para procurar obtener un provecho económico que no tiene fundamento alguno.

II. De derecho

Sentencia 083 de 1995; M.P. Carlos Gaviria Díaz.

“Todo lo anterior puede ilustrarse con un ejemplo, referido a nuestro ordenamiento. Se pregunta: ¿Hace parte del derecho colombiano la regla nemo auditur propriam turpitudinem allegans?. Es claro que su formulación explícita no se halla en ningún artículo del ordenamiento colombiano. Pero ¿significa eso que no hace parte de él y, por tanto, que si un juez la invoca como fundamento de su fallo está recurriendo a un argumento extrasistemático? No, a juicio de la Corte, por las consideraciones que siguen.

No hay duda de que quien alega su propia culpa para derivar de ella algún beneficio, falta a la buena fé entendida como la ausencia de dolo, la conciencia de que el comportamiento que se observa es conforme al derecho, y los fines que persigue están amparados por éste. Ahora bien: el artículo 83 de la Carta del 91, impone la buena fé como pauta de conducta debida, en todas las actuaciones, tanto de las autoridades públicas como de los particulares. Y los artículos 1525 y 1744 del Código Civil, tan anteriores en el tiempo a nuestra Constitución actual, constituyen sin embargo cabal desarrollo de ese principio al impedir -el primero- la repetición de lo que se ha pagado “por un objeto o causa ilícita a sabiendas”, y el segundo al privar de la acción de nulidad al incapaz, a sus herederos o cesionarios, si aquél empleó dolo para inducir al acto o contrato. Ejemplar es también, en esa misma dirección, el artículo 156 del mismo estatuto, que impide al cónyuge culpable, invocar como causal de divorcio aquélla en que él mismo ha incurrido. Tales disposiciones, justo es anotarlas, eran reductibles inclusive a la Carta anterior que, no obstante, no consagraba explícitamente el deber de actuar de buena fe.

Pues bien: de esas y otras disposiciones del ordenamiento colombiano, es posible inducir la regla “nemo auditur ...” que, como tal, hace parte de nuestro derecho positivo y,

⁹ El plazo de los seis (6) meses, venció el día ocho (8) de septiembre de 2018; los dos (2) meses adicionales vencieron el ocho (8) de noviembre de 2018 y la “*RESOLUCIÓN No. CI-1328 de 2019 (Diciembre 20) Trámite 05001-1-19-3500*”, se notificó el día veintiséis (26) de diciembre de 2019 y quedó en firme el día veintisiete (27) de diciembre de 2019.

específicamente, de nuestro derecho legislado. Por tanto, el juez que la aplica no hace otra cosa que actuar, al caso singular, un producto de la primera y principal fuente del derecho en Colombia: la legislación”.

Sentencia T-213 de 2008, M.P. Jaime Araujo Rentería:

“6. La aplicación de la regla nemo auditur propriam turpitudinem allegans frente a la administración de justicia.

La Corte Constitucional ha mantenido una orientación jurisprudencial, respecto de la figura que se analiza en diversas providencias¹⁰, lo cual se justifica en la prohibición general de abusar del derecho propio como forma de acceder a ventajas indebidas o incluso INMERECHAS dentro del ordenamiento jurídico¹¹. Además, guarda coherencia con el principio de que nadie puede alegar a su favor su propia culpa, lo cual conduce a que eventualmente una acción de tutela resulte improcedente cuando los hechos desfavorables los ha generado el mismo interesado, como cuando por ejemplo no es advertida la curia o diligencia exigible en un proceso judicial.

Es que los derechos deben ejercerse de conformidad con el designio previsto por el Legislador. Pero ese ejercicio, a más de que lleva implícita una garantía en cabeza de su titular, al mismo tiempo comporta un deber y ello, no lo exonera, por tanto, de advertir la diligencia debida para el recto ejercicio de aquél.

Así, de antiguo se ha aceptado, además como una regla que constituye la antítesis de la bona fides, la prohibición de pretender aprovecharse del propio error, dolo o de la culpa de quien por su desidia, incuria o abandono resulta afectado.

Dicha regla, materializada en el aforismo nemo auditur propriam turpitudinem allegans, ha tenido incluso, una incorporación expresa en nuestro ordenamiento sustantivo civil de acuerdo con el postulado general de la “improcedencia por aprovechamiento en culpa y en dolo propio”

De este último, suele incluirse como ejemplos típicos, el de la persona que celebra un contrato ilícito a sabiendas, o quien pretende reclamar un legado o herencia luego de haberse declarado la indignidad o el desheredamiento y, aún así, pretende suceder al causante.

Recordemos que, nadie puede presentarse a la justicia para pedir protección si ella tiene como fundamento la negligencia, mala fe o dolo que ha cometido.

Así, los Tribunales deben negar toda súplica cuya fuente es la incuria, el dolo o mala fe en que se ha incurrido, de acuerdo con la máxima nemo auditur suam turpitudinem allegans, pues ello, según advierten los autores es contrario al orden jurídico y al principio que prohíbe abusar de los propios derechos (Art. 95 C.N.)”.

Sección Segunda

Petición

Declare, señor Juez, el hecho o circunstancia de la propia “torpeza”, negligencia o culpa en que ha incurrido el señor **JOSÉ BENJAMÍN GÓMEZ ARIAS** en la ejecución del contrato, con lo cual le impide pretender a favor de éste.

Capítulo Tercero

EXCEPCIÓN TERCERA

EXCEPCIÓN O APLICACIÓN DEL PRINCIPIO “VENIRE CONTRA FACTUM PROPRIUM” – A NADIE LE ES LICITO VENIR CONTRA SUS PROPIOS ACTOS – DOCTRINA DE LOS ACTOS PROPIOS

¹⁰ Sentencias T-460 de 2002, M.P. Álvaro Tafur Gálvis y T-394 de 2003 M.P. Marco Gerardo Monroy Cabra, entre otras.

¹¹ Por ejemplo, Sentencias SU-624 de 1999, C-670 de 2004 y T-345 de 2005.

Sección Primera
Razones o Fundamentos
I. De hecho

1. Entre las partes de éste proceso (demanda principal y de reconvencción), se celebró el **“CONTRATO INNOMINADO Opción de contrato de arrendamiento”**, mediante documento privado del día ocho (8) de marzo de 2018, con diligencia de reconocimiento de firma y contenido ante la Notaría Decimoctava (18ª) de Medellín del día veintiséis (26) de marzo de 2018.

2. El señor **JOSÉ BENJAMÍN GÓMEZ ARIAS**, mediante documento radicado No. 05001-1-18-1669 del dos (2) de abril de 2018 ante la Curaduría Urbana Primera de Medellín, solicitó LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN en la modalidad de Ampliación y Modificación y Aprobación de los Planos de Propiedad Horizontal en el inmueble objeto del **“CONTRATO INNOMINADO Opción de contrato de arrendamiento”**. Es decir, al mes de haberse suscrito el **“CONTRATO INNOMINADO Opción de contrato de arrendamiento”**, radicó la LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN.

La Curaduría Urbana Primera de Medellín, mediante **“RESOLUCIÓN No. C1-2012 de 2018 (Septiembre 10) Trámite 05001-1-18-1669”**, notificada el día catorce (14) de septiembre de 2018 y quedando en firme el día diecisiete (17) de septiembre de 2018, otorgó **“LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE AMPLIACIÓN Y MODIFICACIÓN Y APROBACIÓN DE LOS PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL, a ANATILDE ARIAS DE GOMEZ, (...) y JOSE BENJAMIN GOMEZ ARIAS, (...) en el predio ubicado en la Calle 44 No. 81 – 87, identificado con matrícula inmobiliaria 387441”**, así:

“CUADRO DE AREAS ACTUALIZADO:

Área construida 1º piso: 201,56m².

Área construida pisos superiores: 635,02m².

Área total construida: 836,58m².

Área libre 1º piso: 41,77m².

No. Total de pisos: Cinco (5) pisos.

Destinaciones totales: Cuatro (4) viviendas y un (1) local comercial.

(...)

ARTÍCULO TERCERO. Hacen parte integrante de esta licencia los planos arquitectónicos debidamente sellados, así como los planos estructurales, las memorias de cálculo y estudios de suelos y todos los demás documentos aportados por el solicitante”. Subrayas fuera del texto original.

Los tres (3) planos que hacen parte de la Resolución expedida por la Curaduría Urbana Primera de Medellín, dan cuenta de las siguientes aprobaciones:

- i. Un local comercial, ubicado en el primer piso e identificado con la nomenclatura No. 81-87, con un área total de 238,53 M2.
- ii. Un Apartamento, ubicado en el segundo piso e identificado con la nomenclatura No. 81-91 (201), con un área total de 182,91 M2.
- iii. Un Apartamento, ubicado en el tercer piso e identificado con la nomenclatura No. 81-91 (301), con un área total de 153,91 M2.
- iv. Un Apartamento, ubicado en el cuarto piso e identificado con la nomenclatura No. 81-91 (401), con un área total de 153,38 M2.
- v. Un Apartamento, ubicado en el quinto piso e identificado con la nomenclatura No. 81-91 (501), con un área total de 128,38 M2.

3. Con fundamento en la Licencia de Construcción otorgada por la autoridad competente, el señor **JOSÉ BENJAMÍN GÓMEZ ARIAS**, no podía cumplir con el **“CONTRATO INNOMINADO Opción de contrato de arrendamiento”**, por cuanto que la Licencia solicitada por éste y otorgada por la Curaduría Urbana Primera de Medellín, fue para *“Cuatro (4) viviendas y un (1) local comercial”* y no para *“49 habitaciones con baño y 7 tomas dobles por cada habitación, y un (1) punto de red, con acabados completos en obra blanca, que hacen parte del EDIFICIO SAN JUAN, situado en la Calle 44 No. 81 – 87 de la ciudad de Medellín”*.

4. Seguidamente –a los tres (3) días de haber quedado en firme la Licencia de Construcción que se indica en el hecho anterior–, nuevamente el señor **JOSÉ BENJAMÍN GÓMEZ ARIAS**, mediante documento radicado No. 05001-1-19-3500 del veinte (20) de septiembre de 2018 ante la Curaduría Urbana Primera de Medellín, solicitó **“MODIFICACIÓN DE LICENCIA CON RESOLUCIÓN C1-2012 DE 2018 Y APROBACIÓN DE LOS PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL”** en el inmueble objeto del **“CONTRATO INNOMINADO Opción de contrato de arrendamiento”**. Es decir, dicha **“MODIFICACIÓN”** se presenta una vez verificado que el plazo de los seis (6) meses que da cuenta la cláusula 3.5 del **“CONTRATO INNOMINADO Opción de contrato de arrendamiento”**, ya estaba de plazo vencido¹² y que la Licencia había sido otorgada para *“cuatro (4) viviendas y un (1) local comercial”* y no para *“49 habitaciones con baño y 7 tomas dobles por cada habitación, y un (1) punto de red, con acabados completos en obra blanca, que hacen parte del EDIFICIO SAN JUAN, situado en la Calle 44 No. 81 – 87 de la ciudad de Medellín”*.

Así, pues, nuevamente la Curaduría Urbana Primera de Medellín, mediante **“RESOLUCIÓN No. C1-1328 de 2019 (Diciembre 20) Trámite 05001-1-19-3500”**, notificada el día veintiséis (26) de diciembre de 2019 y quedando en firme el día veintisiete (27) de diciembre de 2019, otorgó **“MODIFICACIÓN DE LICENCIA CON RESOLUCIÓN C1-2012 DE 2018 Y APROBACIÓN DE LOS PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL, a ANATILDE ARIAS DE GOMEZ, (...) y JOSE BENJAMIN GOMEZ ARIAS, (...) en el inmueble localizado en la Calle 44 No. 81 – 87”**, así:

“CUADRO DE AREAS ACTUALIZADO:

Área construida 1º piso: 201,56m².

Área construida pisos superiores: 627,46m².

Área total construida: 829,02m².

Área libre 1º piso: 50,52m².

No. Total de pisos: Cinco (5) pisos.

Destinaciones totales: Un (1) local y un (1) alojamiento.

(...)

ARTÍCULO TERCERO. Los parámetros con los cuales se autoriza la construcción se indican en los planos aprobados, que hacen parte integral de ésta resolución. Subrayas fuera del texto original.

Los tres (3) planos que hacen parte de la Resolución expedida por la Curaduría Urbana Primera de Medellín, dan cuenta de las siguientes aprobaciones:

- i. Un local comercial, ubicado en el primer piso e identificado con la nomenclatura No. 81-87, con un área total de 170,48 M2.
- ii. Un Hotel Categoría 1 Estrella, ubicado en el segundo, tercer, cuarto y quinto piso –con quince (15) habitaciones– e identificado con la nomenclatura No. 81-91, con las siguientes áreas y números de habitaciones por piso:

¹² El plazo de los seis (6) meses, venció el día ocho (8) de septiembre de 2018 y la **“RESOLUCIÓN No. C1-2012 de 2018 (Septiembre 10) Trámite 05001-1-18-1669”**, se notificó el día catorce (14) de septiembre de 2018 y quedó en firme el día diecisiete (17) de septiembre de 2018.

PISO	AREA CONSTRUIDA	No. HABITACIONES O ALCOBAS
Segundo	141,91	Tres (3)
Tercero	141,91	Cinco (5)
Cuarto	108,82	Tres (3)
Quinto	108,82	Cuatro (4)
TOTALES	737,06	Quince (15)

5. Con fundamento en la “*MODIFICACIÓN DE LICENCIA CON RESOLUCIÓN C1-2012 DE 2018 Y APROBACIÓN DE LOS PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL*” otorgada por la autoridad competente, el señor **JOSÉ BENJAMÍN GÓMEZ ARIAS**, no podía cumplir con el “**CONTRATO INNOMINADO Opción de contrato de arrendamiento**”, por cuanto que la modificación a la Licencia solicitada por éste y otorgada por la Curaduría Urbana Primera de Medellín, fue para “*Un (1) alojamiento*” que de acuerdo con los planos anexos a la Resolución, da cuenta de quince (15) habitaciones o alcobas y no de “*49 habitaciones con baño y 7 tomas dobles por cada habitación, y un (1) punto de red, con acabados completos en obra blanca, que hacen parte del EDIFICIO SAN JUAN, situado en la Calle 44 No. 81 – 87 de la ciudad de Medellín*”.

Es decir, para la fecha de notificación al solicitante –que fue el veintiséis (26) de diciembre de 2019– de la “*MODIFICACIÓN DE LICENCIA*”, ésta se otorgó una vez el plazo de los seis (6) meses y de los dos (2) meses adicionales que da cuenta la cláusula 3.5 del “**CONTRATO INNOMINADO Opción de contrato de arrendamiento**”, ya estaban de plazo vencido¹³.

6. Los hechos que se han imputado a **JOSÉ BENJAMÍN GÓMEZ ARIAS**, como de incumplimientos descritos en ésta contestación y excepciones de fondo y en la demanda principal, imponían a la parte Demandante Reconviniente una serie de cargas y obligaciones que incumplió y que, por tanto, supone el desconocimiento de los términos de dicho acuerdo, actos o conductas que constituyen un claro evento de “*venire contra factum proprium*”, actos y conductas que son contrarias a derecho, al “**CONTRATO INNOMINADO Opción de contrato de arrendamiento**” y que, por tanto, deben valorarse en contra del Demandante Reconviniente por cuanto que él fue el “*infractor del derecho*”.

7. Bajo este principio, a **JOSÉ BENJAMÍN GÓMEZ ARIAS** no le es lícito negar lo que de común acuerdo se ha negociado, convenido, pactado, aceptado y contenido en el “**CONTRATO INNOMINADO Opción de contrato de arrendamiento**”, pues ello sería violatorio del principio de la buena fe contractual, especialmente cuando se trata de un contrato que consta por escrito y que evidencia la bilateralidad de las obligaciones contraídas por las partes.

8. Las conductas de **JOSÉ BENJAMÍN GÓMEZ ARIAS**, consistentes en solicitar la Licencia de Construcción extemporáneamente y por fuera del número de habitaciones acordadas en el “**CONTRATO INNOMINADO Opción de contrato de arrendamiento**”, implican la imposibilidad general de actuar contra “*los propios actos*” de éste, es decir, a **JOSÉ BENJAMÍN GÓMEZ ARIAS** no le es lícito invocar un derecho en contradicción con sus propias conductas y comportamientos, antes mencionadas.

¹³ El plazo de los seis (6) meses, venció el día ocho (8) de septiembre de 2018; los dos (2) meses adicionales vencieron el ocho (8) de noviembre de 2018 y la “*RESOLUCIÓN No. CI-1328 de 2019 (Diciembre 20) Trámite 05001-1-19-3500*”, se notificó el día veintiséis (26) de diciembre de 2019 y quedó en firme el día veintisiete (27) de diciembre de 2019.

II. De derecho

Sentencia T-295 de 1999; M.P. Alejandro Martínez Caballero.

“6. El respeto al acto propio

Un tema jurídico que tiene como sustento el principio de la buena fe es el del respeto al acto propio, en virtud del cual, las actuaciones de los particulares y de las autoridades públicas deberán ceñirse a los postulados de la buena fe (art. 83 C.N). Principio constitucional, que sanciona entonces, como inadmisibles toda pretensión lícita, pero objetivamente contradictoria, con respecto al propio comportamiento efectuado por el sujeto.

La teoría del respeto del acto propio, tiene origen en el brocardo “Venire contra pactum proprium nellí conceditur” y, su fundamento radica en la confianza despertada en otro sujeto de buena fe, en razón de una primera conducta realizada. Esta buena fe quedaría vulnerada, si fuese admisible aceptar y dar curso a una pretensión posterior y contradictoria.

El tratadista y Magistrado del Tribunal Constitucional Español Luis Díaz Picazo¹⁴ enseña que la prohibición no impone la obligación de no hacer sino, más bien, impone un deber de no poder hacer; por ello es que se dice “no se puede ir contra los actos propios”.

Se trata de una limitación del ejercicio de derechos que, en otras circunstancias podrían ser ejercidos lícitamente; en cambio, en las circunstancias concretas del caso, dichos derechos no pueden ejercerse por ser contradictorias respecto de una anterior conducta, esto es lo que el ordenamiento jurídico no puede tolerar, porque el ejercicio contradictorio del derecho se traduce en una extralimitación del propio derecho.

El respeto del acto propio requiere entonces de tres condiciones para que pueda ser aplicado:

a. Una conducta jurídicamente anterior, relevante y eficaz

Se debe entender como conducta, el acto o la serie de actos que revelan una determinada actitud de una persona, respecto de unos intereses vitales. Primera o anterior conducta que debe ser jurídicamente relevante, por lo tanto debe ser ejecutada dentro una relación jurídica; es decir, que repercuten en ella, suscite la confianza de un tercero o que revele una actitud, debiendo excluirse las conductas que no incidan o sean ajenas a dicha relación jurídica.

La conducta vinculante o primera conducta, debe ser jurídicamente eficaz; es el comportamiento tenido dentro de una situación jurídica que afecta a una esfera de intereses y en donde el sujeto emisor de la conducta, como el que la percibe son los mismos. Pero además, hay una conducta posterior, temporalmente hablando, por lo tanto, el sujeto emite dos conductas: una primera o anterior y otra posterior, que es la contradictoria con aquella.

b. El ejercicio de una facultad o de un derecho subjetivo por la misma persona o centros de interés que crea la situación litigiosa, debido a la contradicción –atentatorio de la buena fe- existente entre ambas conductas.

La expresión pretensión contradictoria encierra distintos matices: por un lado, es la emisión de una nueva conducta o un nuevo acto, por otro lado, esta conducta importa ejercer una pretensión que en otro contexto es lícita, pero resulta inadmisibles por ser contradictoria con la primera. Pretensión, que es aquella conducta realizada con posterioridad a otra anterior y que está dirigida a tener de otro sujeto un comportamiento determinado. Lo fundamental de la primera conducta es la confianza que suscita en los demás, en tanto que lo esencial de la pretensión contradictoria, es el objeto perseguido.

c. La identidad del sujeto o centros de interés que se vinculan en ambas conductas.

Es necesario entonces que las personas o centros de interés que intervienen en ambas conductas -como emisor o como receptor- sean los mismos. Esto es que tratándose de sujetos físicamente distintos, ha de imputarse a un mismo centro de interés el acto precedente y la pretensión ulterior.

En la doctrina¹⁵ y en la jurisprudencia colombiana no ha sido extraño el tema del acto propio, es así como la Corte Constitucional en la T-475/92¹⁶ dijo:

“La buena fe supone la existencia de una relación entre personas y se refiere fundamentalmente a la confianza, seguridad y credibilidad que otorga la palabra dada. En las gestiones ante la administración, la buena fe se presume del particular y constituye guía insustituible y parámetro de acción de la autoridad. La doctrina, por su parte, ha

¹⁴ La Doctrina del Acto Propio, un Estudio Crítico sobre la Jurisprudencia del Tribunal Supremo –Bosch Casa Editorial Barcelona. 1963.

¹⁵ Ver el capítulo “La doctrina de los actos propios en el derecho administrativo”, en el libro “Derecho constitucional y administrativo en la constitución política de Colombia” de GASPARD CABALLERO, Editorial Diké y Ediciones Rosaristas, págs. 127 y ss.

¹⁶ M.P. Eduardo Cifuentes Muñoz

elaborado diversos supuestos para determinar situaciones contrarias a la buena fe. Entre ellos cabe mencionar la negación de los propios actos (venire contra factum proprium), las dilaciones injustificadas, el abuso del poder y el exceso de requisitos formales, sin pretender con esta enumeración limitar el principio a tales circunstancias. No es posible reducir la infracción de la buena fe a casos tipificados legalmente. De ahí que la aplicación de este principio suponga incorporar elementos ético-jurídicos que trascienden la ley y le dan su real significado, suscitando en muchas ocasiones la intervención judicial para calificar la actuación pública según las circunstancias jurídicas y fácticas del caso.

12. La administración y el administrado deben adoptar un comportamiento leal en el perfeccionamiento, desarrollo y extinción de las relaciones jurídicas. Este imperativo constitucional no sólo se aplica a los contratos administrativos, sino también a aquellas actuaciones unilaterales de la administración generadoras de situaciones jurídicas subjetivas o concretas para una persona. El ámbito de aplicación de la buena fe no se limita al nacimiento de la relación jurídica, sino que despliega sus efectos en el tiempo hasta su extinción.

13. El principio de la buena fe incorpora la doctrina que proscribe el "venire contra factum proprium", según la cual a nadie le es lícito venir contra sus propios actos. La buena fe implica el deber de observar en el futuro la conducta inicialmente desplegada, de cuyo cumplimiento depende en gran parte la seriedad del procedimiento administrativo, la credibilidad del Estado y el efecto vinculante de sus actos para los particulares. La revocatoria directa irregular que se manifieste en la suspensión o modificación de un acto administrativo constitutivo de situaciones jurídicas subjetivas, puede hacer patente una contradicción con el principio de buena fe y la doctrina de los actos propios, si la posterior decisión de la autoridad es contradictoria, irrazonable, desproporcionada y extemporánea o está basada en razones similares. Este es el caso, cuando la administración, luego de conceder una licencia de funcionamiento a una persona para el ejercicio de una determinada actividad, luego, sin justificación objetiva y razonable, procede a suspender o revocar dicha autorización, con el quebrantamiento consecuente de la confianza legítima y la prohibición de "venir contra los propios actos".

Sentencia C-131 de 2004, M.P. Clara Inés Vargas Hernández.

“PRINCIPIO DE LA BUENA FE-Alcance

El mencionado principio es entendido, en términos amplios, como una exigencia de honestidad, confianza, rectitud, decoro y credibilidad que otorga la palabra dada, a la cual deben someterse las diversas actuaciones de las autoridades públicas y de los particulares entre sí y ante éstas, la cual se presume, y constituye un soporte esencial del sistema jurídico; de igual manera, cada una de las normas que componen el ordenamiento jurídico debe ser interpretada a luz del principio de la buena fe, de tal suerte que las disposiciones normativas que regulen el ejercicio de derechos y el cumplimiento de deberes legales, siempre deben ser entendidas en el sentido más congruente con el comportamiento leal, fiel y honesto que se deben los sujetos intervinientes en la misma. La buena fe incorpora el valor ético de la confianza y significa que el hombre cree y confía que una declaración de voluntad surtirá, en un caso concreto, sus efectos usuales, es decir, los mismos que ordinaria y normalmente ha producido en casos análogos. De igual manera, la buena fe orienta el ejercicio de las facultades discrecionales de la administración pública y ayuda a colmar las lagunas del sistema jurídico”.

Sección Segunda

Petición

Declare, señor Juez, la existencia del principio “*venire contra factum proprium*” o la doctrina de los actos propios, con lo cual impide la prosperidad de todas las pretensiones de la demanda de reconvención, tanto las declarativas como las de condena, puesto que van en contradicción de las conductas y comportamientos realizados por **JOSÉ BENJAMÍN GÓMEZ ARIAS**.

Capítulo Cuarto
EXCEPCIÓN CUARTA
COMPENSACIÓN

Sección Primera
Razones o Fundamentos
I. De hecho

1. Entre las partes de éste proceso (demanda principal y de reconvención), se celebró el **“CONTRATO INNOMINADO Opción de contrato de arrendamiento”**, mediante documento privado del día ocho (8) de marzo de 2018, con diligencia de reconocimiento de firma y contenido ante la Notaría Decimooctava (18ª) de Medellín del día veintiséis (26) de marzo de 2018.

2. **LUIS ANDRÉS GÓMEZ ARCILA**, ha promovido una demanda cuyas pretensiones de condena, según el texto de la demanda principal, ascienden a las siguientes sumas de dinero:

2.1. La cantidad de DIECISEIS MILLONES DE PESOS (COP \$16.000.000), por concepto de arras confirmatorias o valor pagado el día 26 de marzo de 2018, con sus correspondientes intereses moratorios.

2.2. La cantidad de DIECISEIS MILLONES DE PESOS (COP \$16.000.000), por concepto de la sanción al contratante incumplido de devolver *“dobladas”* las arras confirmatorias, con la correspondiente indexación.

2.3. La suma de CIENTO MILLONES DE PESOS (COP \$100.000.000), por concepto de lucro cesante consistente en las utilidades que el señor **LUIS ANDRÉS GÓMEZ ARCILA** percibiría durante la ejecución del contrato por un periodo de cinco (5) años.

3. El señor **JOSÉ BENJAMÍN GÓMEZ ARIAS**, presentó demanda de reconvención, cuyo objeto es la declaratoria de incumplimiento del **“CONTRATO INNOMINADO Opción de contrato de arrendamiento”** con la correspondiente indemnización de perjuicios a favor de **JOSÉ BENJAMÍN GÓMEZ ARIAS**, y cuya suma indemnizatoria o pretensiones de condena, es como sigue:

3.1. La cantidad de DIECISEIS MILLONES DE PESOS (COP \$16.000.000), por concepto de las arras confirmatorias.

3.2. La cantidad de NOVECIENTOS SESENTA MILLONES DE PESOS (COP \$960.000.000), por concepto de lucro cesante, equivalente a cinco (5) años de arrendamiento.

3.3. La suma de TREINTA MILLONES DE PESOS (COP \$30.000.000), por concepto de daño emergente, con la correspondiente *“depreciación del peso colombiano”*.

II. De derecho

Son, sustancialmente las siguientes:

Código de Comercio:

“ARTÍCULO 822. <APLICACIÓN DEL DERECHO CIVIL>. Los principios que gobiernan la formación de los actos y contratos y las obligaciones de derecho civil, sus efectos, interpretación, modo de extinguirse, anularse o rescindirse, serán aplicables a las obligaciones y negocios jurídicos mercantiles, a menos que la ley establezca otra cosa.

La prueba en derecho comercial se regirá por las reglas establecidas en el Código de Procedimiento Civil, salvo las reglas especiales establecidas en la ley”.

Código Civil:

“ARTÍCULO 1714. <COMPENSACION>. Cuando dos personas son deudoras una de otra, se opera entre ellas una compensación que extingue ambas deudas, del modo y en los casos que van a explicarse”.

“ARTÍCULO 1715. <OPERANCIA DE LA COMPENSACION>. La compensación se opera por el solo ministerio de la ley y aún sin conocimiento de los deudores; y ambas deudas se extinguen recíprocamente hasta la concurrencia de sus valores, desde el momento que una y otra reúnen las calidades siguientes:

1.) Que sean ambas de dinero o de cosas fungibles o indeterminadas de igual género y calidad.

2.) Que ambas deudas sean líquidas; y

3.) Que ambas sean actualmente exigibles.

Las esperas concedidas al deudor impiden la compensación; pero esta disposición no se aplica al plazo de gracia concedido por un acreedor a su deudor”.

“ARTÍCULO 1716. <REQUISITO DE LA COMPENSACION>. Para que haya lugar a la compensación es preciso que las dos partes sean recíprocamente deudoras.

Así, el deudor principal no puede oponer a su acreedor, por vía de compensación, lo que el acreedor deba al fiador.

Ni requerido uno de varios deudores solidarios pueden compensar su deuda con los créditos de sus codeudores contra el mismo acreedor; salvo que éstos se los hayan cedido”.

Sección Segunda

Petición

Declare, señor Juez, en el caso eventual e hipotético de prosperar alguna pretensión de condena contenida en la demanda de reconvención e impetrada por **JOSÉ BENJAMÍN GÓMEZ ARIAS**, reconozca la excepción de compensación, la cual deberá decretar las compensaciones mutuas a que haya lugar entre las partes, en virtud de la prosperidad de las pretensiones de la demanda principal.

Sección Tercera

Juramento Estimatorio

Con fundamento en el artículo 206 del C.G.P., procedo a realizar el juramento estimatorio de la “compensación” propuesta como medio exceptivo, discriminado los montos o conceptos objeto de la “compensación”, así:

Las peticiones de condena o sumas pretendidas por **LUIS ANDRÉS GÓMEZ ARCILA** y que constan en la demanda principal, ascienden a las siguientes sumas de dinero y conceptos:

- 1) La cantidad de DIECISEIS MILLONES DE PESOS (COP \$16.000.000), por concepto de arras confirmatorias o valor pagado el día 26 de marzo de 2018, con sus correspondientes intereses moratorios.

- 2) La cantidad de DIECISEIS MILLONES DE PESOS (COP \$16.000.000), por concepto de la sanción al contratante incumplido de devolver *“dobladas”* las arras confirmatorias, con la correspondiente indexación.
- 3) La suma de CIEN MILLONES DE PESOS (COP \$100.000.000), por concepto de lucro cesante consistente en las utilidades que el señor **LUIS ANDRÉS GÓMEZ ARCILA** percibiría durante la ejecución del contrato por un periodo de cinco (5) años.

Por otra parte, las peticiones de condena o sumas pretendidas por **JOSÉ BENJAMÍN GÓMEZ ARIAS** y que constan en la demanda de reconvención, ascienden a las siguientes sumas de dinero y conceptos:

- 1) La cantidad de DIECISEIS MILLONES DE PESOS (COP \$16.000.000), por concepto de las arras confirmatorias.
- 2) La cantidad de NOVECIENTOS SESENTA MILLONES DE PESOS (COP \$960.000.000), por concepto de lucro cesante, equivalente a cinco (5) años de arrendamiento.
- 3) La suma de TREINTA MILLONES DE PESOS (COP \$30.000.000), por concepto de daño emergente, con la correspondiente *“depreciación del peso colombiano”*.

Capítulo Quinto

EXCEPCIÓN QUINTA

INEXISTENCIA O AUSENCIA DE CULPA IMPUTABLE A LUIS ANDRÉS GÓMEZ ARCILA Y/O AUSENCIA DE RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL POR PARTE DE LUIS ANDRÉS GÓMEZ ARCILA

Sección Primera

Razones o Fundamentos

I. De hecho

1. El señor **LUIS ANDRÉS GÓMEZ ARCILA**, cumplió y se allanó a cumplir con todas y cada de las obligaciones contractuales contenidas en el ***“CONTRATO INNOMINADO Opción de contrato de arrendamiento”***, mediante documento privado del día ocho (8) de marzo de 2018, con diligencia de reconocimiento de firma y contenido ante la Notaría Decimoctava (18ª) de Medellín del día veintiséis (26) de marzo de 2018
2. El señor **JOSÉ BENJAMÍN GÓMEZ ARIAS**, es la parte contractual que ha actuado de manera negligente, imprudente, culposa y ejerciendo un error de conducta o de diligencia e impericia, puesto que él no entregó el inmueble dentro del plazo convencionalmente pactado, ni entrego las *“49 habitaciones con baño y 7 tomas dobles por cada habitación, y un (1) punto de red, con acabados completos en obra blanca, que hacen parte del EDIFICIO SAN JUAN, situado en la Calle 44 No. 81 – 87 de la ciudad de Medellín”*.
3. Las conductas de **LUIS ANDRÉS GÓMEZ ARCILA**, objeto de este proceso jurisdiccional, fueron adecuadas, diligentes y siempre de buena fe y, por tanto, no ha habido culpa contractual atribuible o imputable, como error de conducta, a **LUIS ANDRÉS GÓMEZ ARCILA**.
4. De conformidad con la conversación o chat por WhatsApp entre las partes a partir del cinco (5) de junio de 2019, el señor **JOSÉ BENJAMÍN GÓMEZ ARIAS**, reconoció y aceptó una fórmula de acuerdo para dar por terminado el conflicto intersubjetivo de intereses objeto de éste proceso, sin que fuera honrada por el señor **JOSÉ BENJAMÍN GÓMEZ ARIAS** y, por tanto,

ella indica la aceptación de responsabilidad del señor **JOSÉ BENJAMÍN GÓMEZ ARIAS** y la inexistencia o ausencia de culpa o responsabilidad de **LUIS ANDRÉS GÓMEZ ARCILA**. Al respecto la conversación entre las partes –mensajes de texto y de voz¹⁷– es del siguiente tenor:

*“5/06/19, 10:11 a. m. - Benjamín Hoteles Constructor: PTT-20190605-WA0050.
“Transcripción del audio: Andrés buenos días vea, Andrés yo hable con la EDU, la EDU nos va a comprar eso ahoritica ya pronto, si quiere cuadremos eso y yo le devuelvo los 16 millones, para que no avancemos y entremos en una pelea dejemos eso en 16 y yo le devuelvo la plata, ya la EDU me dijo que me devolvía la plata, pongámonos de acuerdo y terminamos esto”.*

*20/06/19, 9:56 a. m. - Benjamín Hoteles Constructor: PTT-20190620-WA0029.
“Transcripción del audio: Andrés Buenos días, si Andrés bueno, le acepto la propuesta, llámeme y dígame como cuadramos ¿listo? gracias.*

20/06/19, 9:56 a. m. - Benjamín Hoteles Constructor: Buenas días

20/06/19, 10:16 a. m. - Benjamín Hoteles Constructor: Listo para q cuadremos

20/06/19, 10:23 a. m. - Benjamín Hoteles Constructor: Q mas

20/06/19, 10:24 a. m. - Benjamín Hoteles Constructor: El 23 millones

20/06/19, 10:48 a. m. - Benjamín Hoteles Constructor: Estado llamado

20/06/19, 10:51 a. m. - Luis: Si Sr. Estoy en una reunión en Bogotá. Lo llamo en la tarde.

20/06/19, 10:58 a. m. - Benjamín Hoteles Constructor: Ok

2/07/19, 11:19 a. m. - Benjamín Hoteles Constructor: Buenas dias

2/07/19, 11:19 a. m. - Benjamín Hoteles Constructor: Este mensaje fue eliminado

2/07/19, 11:20 a. m. - Benjamín Hoteles Constructor: Lo llamo en un momento estoy en una cita

2/07/19, 4:16 p. m. - Benjamín Hoteles Constructor: O el pago en 3 contado

2/07/19, 4:16 p. m. - Benjamín Hoteles Constructor: Y el pago interés

2/07/19, 4:16 p. m. - Benjamín Hoteles Constructor: En este momento no tenemos plata

3/07/19, 2:04 p. m. - Luis: Don Benjamín. Buenas tardes. Hable con los socios. Pero me dicen q no podemos aceptar la propuesta que nos realizo. Ya q estamos ilíquidos y necesitamos pagar unos pendientes. La contra propuesta sería q nos pague mensualmente 8 millones hasta saldar la deuda. Empezando esta misma semana. Quedo atento.

3/07/19, 2:08 p. m. - Benjamín Hoteles Constructor: Buenas tarde deme un momento

10/07/19, 3:55 p. m. - Benjamín Hoteles Constructor: Buenas tarde habla con mi papá y me digo q listo deme el número de cuenta”.

II. De derecho

Son, sustancialmente las siguientes normas del Código Civil:

“ARTICULO 1604. <RESPONSABILIDAD DEL DEUDOR>. El deudor no es responsable sino de la culpa lata en los contratos que por su naturaleza solo son útiles al acreedor; es responsable de la leve en los contratos que se hacen para beneficio recíproco de las partes; y de la levisima en los contratos en que el deudor es el único que reporta beneficio.

El deudor no es responsable del caso fortuito, a menos que se haya constituido en mora (siendo el caso fortuito de aquellos que no hubieran dañado a la cosa debida, si hubiese sido entregado al acreedor), o que el caso fortuito haya sobrevenido por su culpa.

La prueba de la diligencia o cuidado incumbe al que ha debido emplearlo; la prueba del caso fortuito al que lo alega.

Todo lo cual, sin embargo, se entiende sin perjuicio de las disposiciones especiales de las leyes, y de las estipulaciones expresas de las partes”.

“ARTICULO 1608. <MORA DEL DEUDOR>. El deudor está en mora:

1o.) Cuando no ha cumplido la obligación dentro del término estipulado; salvo que la ley, en casos especiales, exija que se requiera al deudor para constituirlo en mora.

¹⁷ Se deja expresa constancia que la transcripción de los AUDIOS o mensajes de voz es propia y, por tanto, la se remite a la fuente del AUDIO original para su valoración.

2o.) Cuando la cosa no ha podido ser dada o ejecutada sino dentro de cierto tiempo y el deudor lo ha dejado pasar sin darla o ejecutarla.

3o.) En los demás casos, cuando el deudor ha sido judicialmente reconvenido por el acreedor.

Sección Segunda

Petición

Declare, señor Juez, fundada y probada la excepción de fondo, de carácter extintiva, denominada **“INEXISTENCIA O AUSENCIA DE CULPA IMPUTABLE A LUIS ANDRÉS GÓMEZ ARCILA Y/O AUSENCIA DE RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL POR PARTE DE LUIS ANDRÉS GÓMEZ ARCILA”**, con la cual, enerva todas y cada una de las pretensiones aducidas en la demanda de reconvención.

Capítulo Sexto

EXCEPCIÓN SEXTA

MORA DE JOSÉ BENJAMÍN GÓMEZ ARIAS – HECHO EXCLUSIVO DEL DEMANDANTE RECONVINIENTE

Sección Primera

Razones o Fundamentos

I. De hecho

1. Entre las partes de éste proceso (demanda principal y de reconvención), se celebró el **“CONTRATO INNOMINADO Opción de contrato de arrendamiento”**, mediante documento privado del día ocho (8) de marzo de 2018, con diligencia de reconocimiento de firma y contenido ante la Notaría Decimoctava (18ª) de Medellín del día veintiséis (26) de marzo de 2018.

2. De conformidad con el contrato antes descrito, el señor **JOSÉ BENJAMÍN GÓMEZ ARIAS** se obligó a lo siguiente:

“3.1. OBJETO DE ARRENDAMIENTO----Por este acuerdo de opción el Promitente Arrendador promete arrendarle al señor **LUIS ANDRES GOMEZ ARCILA**, y éste promete tomar en arrendamiento en el término de la entrega posible, debidamente adecuado, el siguiente bien inmueble: 49 habitaciones con baño y 7 tomas dobles por cada habitación, y un (1) punto de red, con acabados completos en obra blanca, que hacen parte del **EDIFICIO SAN JUAN**, situado en la Calle 44 No. 81-87 de la ciudad de Medellín (...).

3.5.----FECHA DE ADECUACION Y ENTREGA DEL INMUEBLE PROMETIDO EN ARRIENDO----La entrega del inmueble con las adecuaciones indicadas en el numeral 3.1. de ésta cláusula, se prevé que se hará en el término de seis (6) meses, contados a partir de la firma de éste acuerdo.----**PARAGRAFO----**No obstante lo previsto en esta cláusula, de no ser posible la entrega en ese plazo, desde ahora se conviene en otorgar al promitente arrendador un término adicional de dos (2) meses más, en caso de necesidad para la completa terminación y adecuación de las habitaciones que se promete entregar en usufructo.”

3. El señor **JOSÉ BENJAMÍN GÓMEZ ARIAS**, mediante documento radicado No. 05001-1-18-1669 del dos (2) de abril de 2018 ante la Curaduría Urbana Primera de Medellín, solicitó LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN en la modalidad de Ampliación y Modificación y Aprobación de los Planos de Propiedad Horizontal en el inmueble objeto del **“CONTRATO INNOMINADO Opción de contrato de arrendamiento”**. Es decir, al mes de haberse suscrito el **“CONTRATO INNOMINADO Opción de contrato de arrendamiento”**, radicó la LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN.

La Curaduría Urbana Primera de Medellín, mediante “RESOLUCIÓN No. C1-2012 de 2018 (Septiembre 10) Trámite 05001-1-18-1669”, notificada el día catorce (14) de septiembre de 2018 y quedando en firme el día diecisiete (17) de septiembre de 2018, otorgó “LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE AMPLIACIÓN Y MODIFICACIÓN Y APROBACIÓN DE LOS PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL, a ANATILDE ARIAS DE GOMEZ, (...) y JOSE BENJAMIN GOMEZ ARIAS, (...) en el predio ubicado en la Calle 44 No. 81 – 87, identificado con matrícula inmobiliaria 387441”, así:

“CUADRO DE AREAS ACTUALIZADO:

Área construida 1º piso: 201,56m².

Área construida pisos superiores: 635,02m².

Área total construida: 836,58m².

Área libre 1º piso: 41,77m².

No. Total de pisos: Cinco (5) pisos.

Destinaciones totales: Cuatro (4) viviendas y un (1) local comercial.

(...)

ARTÍCULO TERCERO. *Hacen parte integrante de esta licencia los planos arquitectónicos debidamente sellados, así como los planos estructurales, las memorias de cálculo y estudios de suelos y todos los demás documentos aportados por el solicitante*”. Subrayas fuera del texto original.

Los tres (3) planos que hacen parte de la Resolución expedida por la Curaduría Urbana Primera de Medellín, dan cuenta de las siguientes aprobaciones:

- i. Un local comercial, ubicado en el primer piso e identificado con la nomenclatura No. 81-87, con un área total de 238,53 M2.
- ii. Un Apartamento, ubicado en el segundo piso e identificado con la nomenclatura No. 81-91 (201), con un área total de 182,91 M2.
- iii. Un Apartamento, ubicado en el tercer piso e identificado con la nomenclatura No. 81-91 (301), con un área total de 153,91 M2.
- iv. Un Apartamento, ubicado en el cuarto piso e identificado con la nomenclatura No. 81-91 (401), con un área total de 153,38 M2.
- v. Un Apartamento, ubicado en el quinto piso e identificado con la nomenclatura No. 81-91 (501), con un área total de 128,38 M2.

4. Con fundamento en la Licencia de Construcción otorgada por la autoridad competente, el señor **JOSÉ BENJAMÍN GÓMEZ ARIAS**, no podía cumplir con el “**CONTRATO INNOMINADO Opción de contrato de arrendamiento**”, por cuanto que la Licencia solicitada por éste y otorgada por la Curaduría Urbana Primera de Medellín, fue para “*Cuatro (4) viviendas y un (1) local comercial*” y no para “*49 habitaciones con baño y 7 tomas dobles por cada habitación, y un (1) punto de red, con acabados completos en obra blanca, que hacen parte del EDIFICIO SAN JUAN, situado en la Calle 44 No. 81 – 87 de la ciudad de Medellín*”.

5. Seguidamente –a los tres (3) días de haber quedado en firme la Licencia de Construcción que se indica en el hecho anterior–, nuevamente el señor **JOSÉ BENJAMÍN GÓMEZ ARIAS**, mediante documento radicado No. 05001-1-19-3500 del veinte (20) de septiembre de 2018 ante la Curaduría Urbana Primera de Medellín, solicitó “**MODIFICACIÓN DE LICENCIA CON RESOLUCIÓN C1-2012 DE 2018 Y APROBACIÓN DE LOS PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL**” en el inmueble objeto del “**CONTRATO INNOMINADO Opción de contrato de arrendamiento**”. Es decir, dicha “**MODIFICACIÓN**” se presenta una vez verificado que el plazo de los seis (6) meses que da cuenta la cláusula 3.5 del “**CONTRATO INNOMINADO**”

Opción de contrato de arrendamiento”, ya estaba de plazo vencido¹⁸ y que la Licencia de Construcción había sido otorgada para “*cuatro (4) viviendas y un (1) local comercial*” y no para “*49 habitaciones con baño y 7 tomas dobles por cada habitación, y un (1) punto de red, con acabados completos en obra blanca, que hacen parte del EDIFICIO SAN JUAN, situado en la Calle 44 No. 81 – 87 de la ciudad de Medellín*”.

Así, pues, nuevamente la Curaduría Urbana Primera de Medellín, mediante “*RESOLUCIÓN No. C1-1328 de 2019 (Diciembre 20) Trámite 05001-1-19-3500*”, notificada el día veintiséis (26) de diciembre de 2019 y quedando en firme el día veintisiete (27) de diciembre de 2019, otorgó “*MODIFICACIÓN DE LICENCIA CON RESOLUCIÓN C1-2012 DE 2018 Y APROBACIÓN DE LOS PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL, a ANATILDE ARIAS DE GOMEZ, (...) y JOSE BENJAMIN GOMEZ ARIAS, (...) en el inmueble localizado en la Calle 44 No. 81 – 87*”, así:

“*CUADRO DE AREAS ACTUALIZADO:*

Área construida 1º piso: 201,56m².

Área construida pisos superiores: 627,46m².

Área total construida: 829,02m².

Área libre 1º piso: 50,52m².

No. Total de pisos: Cinco (5) pisos.

Destinaciones totales: Un (1) local y un (1) alojamiento.

(...)

ARTÍCULO TERCERO. Los parámetros con los cuales se autoriza la construcción se indican en los planos aprobados, que hacen parte integral de ésta resolución”. Subrayas fuera del texto original.

Los tres (3) planos que hacen parte de la Resolución expedida por la Curaduría Urbana Primera de Medellín, dan cuenta de las siguientes aprobaciones:

- i. Un local comercial, ubicado en el primer piso e identificado con la nomenclatura No. 81-87, con un área total de 170,48 M2.
- ii. Un Hotel Categoría 1 Estrella, ubicado en el segundo, tercer, cuarto y quinto piso –con quince (15) habitaciones– e identificado con la nomenclatura No. 81-91, con las siguientes áreas y números de habitaciones por piso:

PISO	AREA CONSTRUIDA	No. HABITACIONES O ALCOBAS
Segundo	141,91	Tres (3)
Tercero	141,91	Cinco (5)
Cuarto	108,82	Tres (3)
Quinto	108,82	Cuatro (4)
TOTALES	737,06	Quince (15)

6. Con fundamento en la “*MODIFICACIÓN DE LICENCIA CON RESOLUCIÓN C1-2012 DE 2018 Y APROBACIÓN DE LOS PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL*” otorgada por la autoridad competente, el señor **JOSÉ BENJAMÍN GÓMEZ ARIAS**, no podía cumplir con el “**CONTRATO INNOMINADO Opción de contrato de arrendamiento**”, por cuanto que la modificación a la Licencia de Construcción solicitada por éste y otorgada por la Curaduría Urbana Primera de Medellín, fue para “*Un (1) alojamiento*” que de acuerdo con los planos anexos a la Resolución en mención, da cuenta de quince (15) habitaciones o alcobas y no de “*49 habitaciones con baño y 7 tomas dobles por cada habitación, y un (1) punto de red, con*

¹⁸ El plazo de los seis (6) meses, venció el día ocho (8) de septiembre de 2018 y la “*RESOLUCIÓN No. C1-2012 de 2018 (Septiembre 10) Trámite 05001-1-18-1669*”, se notificó el día catorce (14) de septiembre de 2018 y quedó en firme el día diecisiete (17) de septiembre de 2018.

acabados completos en obra blanca, que hacen parte del EDIFICIO SAN JUAN, situado en la Calle 44 No. 81 – 87 de la ciudad de Medellín”.

Es decir, para la fecha de notificación –que fue el veintiséis (26) de diciembre de 2019– de la “MODIFICACIÓN DE LICENCIA”, el plazo de los seis (6) meses y de los dos (2) meses adicionales que da cuenta la cláusula 3.5 del “CONTRATO INNOMINADO Opción de contrato de arrendamiento”, ya estaban de plazo vencido¹⁹.

7. El hecho dañoso objeto de debate de éste proceso jurisdiccional, se originó por causa imputable exclusivamente al hecho de **JOSÉ BENJAMÍN GÓMEZ ARIAS**, puesto que él mismo no realizó las conductas pertinentes y diligentes para la obtención de la “*modificación a la licencia de construcción*” y la obtención del permiso y adecuación de las “*49 habitaciones*”, toda vez que la autoridad municipal competente, extemporáneamente a la fecha en que debía celebrarse el “*contrato de arrendamiento*”, otorgó una licencia únicamente para quince (15) habitaciones.

8. De conformidad con la conversación o chat por WhatsApp entre las partes a partir del cinco (5) de junio de 2019, el señor **JOSÉ BENJAMÍN GÓMEZ ARIAS**, reconoció y aceptó una fórmula de acuerdo para dar por terminado el conflicto intersubjetivo de intereses objeto de éste proceso, sin que fuera honrada por el señor **JOSÉ BENJAMÍN GÓMEZ ARIAS** y, por tanto, ella indica la aceptación de responsabilidad del señor **JOSÉ BENJAMÍN GÓMEZ ARIAS**. Al respecto la conversación entre las partes –mensajes de texto y de voz²⁰– es del siguiente tenor:

“5/06/19, 10:11 a. m. - Benjamín Hoteles Constructor: PTT-20190605-WA0050. “Transcripción del audio: Andrés buenos días vea, Andrés yo hablo con la EDU, la EDU nos va a comprar eso ahorita ya pronto, si quiere cuadremos eso y yo le devuelvo los 16 millones, para que no avancemos y entremos en una pelea dejemos eso en 16 y yo le devuelvo la plata, ya la EDU me dijo que me devolvía la plata, pongámonos de acuerdo y terminamos esto”.

20/06/19, 9:56 a. m. - Benjamín Hoteles Constructor: PTT-20190620-WA0029. “Transcripción del audio: Andrés Buenos días, si Andrés bueno, le acepto la propuesta, llámeme y dígame como cuadramos ¿listo? gracias.

20/06/19, 9:56 a. m. - Benjamín Hoteles Constructor: Buenas días

20/06/19, 10:16 a. m. - Benjamín Hoteles Constructor: Listo para q cuadremos

20/06/19, 10:23 a. m. - Benjamín Hoteles Constructor: Q mas

20/06/19, 10:24 a. m. - Benjamín Hoteles Constructor: El 23 millones

20/06/19, 10:48 a. m. - Benjamín Hoteles Constructor: Estado llamado

20/06/19, 10:51 a. m. - Luis: Si Sr. Estoy en una reunión en Bogotá. Lo llamo en la tarde.

20/06/19, 10:58 a. m. - Benjamín Hoteles Constructor: Ok

2/07/19, 11:19 a. m. - Benjamín Hoteles Constructor: Buenas días

2/07/19, 11:19 a. m. - Benjamín Hoteles Constructor: Este mensaje fue eliminado

2/07/19, 11:20 a. m. - Benjamín Hoteles Constructor: Lo llamo en un momento estoy en una cita

2/07/19, 4:16 p. m. - Benjamín Hoteles Constructor: O el pago en 3 contado

2/07/19, 4:16 p. m. - Benjamín Hoteles Constructor: Y el pago interés

2/07/19, 4:16 p. m. - Benjamín Hoteles Constructor: En este momento no tenemos plata

3/07/19, 2:04 p. m. - Luis: Don Benjamín. Buenas tardes. Hable con los socios. Pero me dicen q no podemos aceptar la propuesta que nos realizo. Ya q estamos ilíquidos y necesitamos

¹⁹ El plazo de los seis (6) meses, venció el día ocho (8) de septiembre de 2018; los dos (2) meses adicionales vencieron el ocho (8) de noviembre de 2018 y la “RESOLUCIÓN No. CI-1328 de 2019 (Diciembre 20) Trámite 05001-1-19-3500”, se notificó el día veintiséis (26) de diciembre de 2019 y quedó en firme el día veintisiete (27) de diciembre de 2019.

²⁰ Se deja expresa constancia que la transcripción de los AUDIOS o mensajes de voz es propia y, por tanto, la se remite a la fuente del AUDIO original para su valoración.

pagar unos pendientes. La contra propuesta sería q nos pague mensualmente 8 millones hasta saldar la deuda. Empezando esta misma semana. Quedo atento.

3/07/19, 2:08 p. m. - Benjamín Hoteles Constructor: Buenas tarde deme un momento

10/07/19, 3:55 p. m. - Benjamín Hoteles Constructor: Buenas tarde habla con mi papá y me digo q listo deme el número de cuenta”.

II. De derecho

Es, sustancialmente la siguiente:

Código Civil:

“ARTICULO 1608. <MORA DEL DEUDOR>. El deudor está en mora:

1o.) Cuando no ha cumplido la obligación dentro del término estipulado; salvo que la ley, en casos especiales, exija que se requiera al deudor para constituirlo en mora.

2o.) Cuando la cosa no ha podido ser dada o ejecutada sino dentro de cierto tiempo y el deudor lo ha dejado pasar sin darla o ejecutarla.

3o.) En los demás casos, cuando el deudor ha sido judicialmente reconvenido por el acreedor”.

Sección Segunda

Petición

Declare, señor Juez, fundada y probada, la excepción de **“MORA O HECHO EXCLUSIVO DE JOSÉ BENJAMÍN GÓMEZ ARIAS”** y, en consecuencia, liberar a **LUIS ANDRÉS GÓMEZ ARCILA** de la declaración de **“responsabilidad civil contractual”** imputada en la demanda de reconvencción.

Capítulo Séptimo

EXCEPCIÓN SÉPTIMA

TASACIÓN EXCESIVA DE PERJUICIOS – REDUCCIÓN DE PERJUICIOS

Sección Primera

Razones o Fundamentos

i. De hecho

1. El Demandante Reconviniente pretende la indemnización de unos perjuicios patrimoniales –arras confirmatorias, lucro cesante y daño emergente– que no están de acuerdo con la realidad, por cuanto que **JOSÉ BENJAMÍN GÓMEZ ARIAS** es el contratante incumplido del hecho de no poderse celebrar el contrato prometido, esto es, de no poderse celebrar el **“contrato de arrendamiento”**, en virtud a que no pudo hacer entrega dentro del plazo convencionalmente pactado de las **“49 habitaciones con baño y 7 tomas dobles por cada habitación, y un (1) punto de red, con acabados completos en obra blanca, que hacen parte del EDIFICIO SAN JUAN, situado en la Calle 44 No. 81 – 87 de la ciudad de Medellín”**.

2. De conformidad con la respuesta al derecho de petición del día veinticinco (25) de enero de 2019 por parte del Municipio de Medellín al señor **LUIS ANDRÉS GÓMEZ ARCILA**, el inmueble ubicado en la Calle 44 No. 81 – 87 **“EDIFICIO SAN JUAN”**, **“hace parte de las adquisiciones prediales que está llevando a cabo la EDU y que se requieren para la construcción del proyecto”** y, por tanto, el inmueble deberá ser demolido entre **“junio de 2019 a noviembre de 2020”**, razón por la cual, la indemnización de perjuicios solicitada carece de todo sustento fáctico y jurídico.

3. En la actualidad, el señor **JOSÉ BENJAMÍN GÓMEZ ARIAS**, a través de **ARRENDAMIENTOS GRANVIVIENDA – OSCAR SANTIAGO GIRALDO SOTO**, identificada con el NIT No. 1.152.454.453-4, tiene arrendado, desde el mes de marzo de 2019, todo el inmueble que fue objeto del **“CONTRATO INNOMINADO Opción de contrato de arrendamiento”**, a los señores **NELSON ENRIQUE URIBE MARTINEZ** y **CHRISTIAN CAMILO CARDONA MARTINEZ**, cuyo canon de arrendamiento asciende, aproximadamente, a la suma de ocho millones de pesos (COP \$8.000.000) mensuales.

II. De derecho

Es, sustancialmente la siguiente norma del código Civil:

“ARTICULO 2357. <REDUCCION DE LA INDEMNIZACION>. La apreciación del daño está sujeta a reducción, si el que lo ha sufrido se expuso a él imprudentemente”.

Sección Segunda *Petición*

Solicito se declare fundada y probada la excepción de **“TASACIÓN EXCESIVA DE PERJUICIOS – REDUCCIÓN DE PERJUICIOS”** y, por tanto, el aniquilamiento o disminución de las pretensiones de condena o indemnizatorias de la demanda de reconvención, en especial, la del lucro cesante.

TÍTULO SEXTO MEDIOS DE PRUEBA
--

Capítulo Primero

Derecho de contradicción respecto de los documentos aportados en la demanda de reconvención

Con fundamento en el numeral 5 del auto admisorio de la demanda de reconvención, procedo a ejercer el derecho de contradicción respecto a los DOCUMENTOS APORTADOS por el Demandante Reconviniente **JOSÉ BENJAMÍN GÓMEZ ARIAS** en la demanda de reconvención, solicitando el decreto de los siguientes medios de prueba, respecto a dichos documentos, así:

Sección Primera –§ 1–

Solicitud de ratificación de un documento declarativo proveniente de un tercero

Con fundamento en el artículo 262²¹ del C.G.P., solicito la comparecencia de la autora del correo electrónico y de su documento o archivo adjunto **LUISA FERNANDA PRASCA MANCHEGO**, para efectos que la señora **PRASCA MANCHEGO** ratifique la autoría y el contenido, tanto del correo electrónico como del documento anexo, cuyo **“ORIGINAL”** data del veintitrés (23) de noviembre de 2018, a las 12:28 p.m. y el documento anexo, tiene fecha de **“Noviembre 22 de 2018”** y que se encuentra identificado en el texto de la demanda de reconvención en el capítulo de pruebas documentales como: **“2. Copia expresa de la terminación unilateral del contrato y notificación del mismo, por la parte del (sic)**

²¹ **“ARTÍCULO 262. <DOCUMENTOS DECLARATIVOS EMANADOS DE TERCEROS>. Los documentos privados de contenido declarativo emanados de terceros se apreciarán por el juez sin necesidad de ratificar su contenido, salvo que la parte contraria solicite su ratificación”.** Subraya fuera del texto original.

demandante y 3. Copias de los diferentes correos electrónicos donde el demandado termina unilateralmente el contrato”.

El fundamento de la ratificación de los documentos, estriba en que, tal como se expresó en la contestación al hecho “DÉCIMO” de la demanda de reconvención, el señor **LUIS ANDRÉS GÓMEZ ARCILA** niega ser el autor y el creador del contenido del correo electrónico del 23 de noviembre de 2018 y de la carta con fecha del 22 de noviembre de 2018, anexa al correo electrónico, por cuanto que dichos documentos, son de la autoría de la señora **LUISA FERNANDA PRASCA MANCHEGO**.

Sección Segunda –§ 2–

Oposición y/o desconocimiento del documento “video de WhatsApp 2019-12-13” y de las “fotografías”.

Con fundamento en el artículo 272²² del C.G.P., y estando dentro de la oportunidad procesal indicada en el artículo 269 del C.G.P. –en la contestación a la demanda de reconvención–, manifiesto expresamente el desconocimiento del video insertado en el CD bajo el archivo denominado “WhatsApp de Video 2019-12-13; at 13.32.35 MP4; 17.977KB”, formulando expresa oposición y desconocimiento a los mismos, por los siguientes motivos:

1. No se indica quien es el autor o creador del video, con lo cual no hay certeza del creador y, por tanto, existe un vicio de autenticidad del documento, ya que no se sabe quién es el autor del mismo.
2. El contenido del mismo, es ilegible y no evidencia ninguna conducta de incumplimiento a cargo de **LUIS ANDRÉS GÓMEZ ARCILA**.
3. Al final del “video” se observa una terraza que se presume puede existir, pero posiblemente no concuerda con los planos de la Licencia de Construcción otorgada por la Curaduría Urbana Primera de Medellín.
4. El “video” no da cuenta ni de la supuesta entrega ni del recibo del inmueble ni de la terraza por parte de **LUIS ANDRÉS GÓMEZ ARCILA**.
5. Las “fotografías” que se dicen estar incorporadas en el CD, no existen, por cuanto que el CD únicamente contenía el “video” más no contenía archivos de “fotografías”.

El documento, que se formula expresa oposición y desconocimiento, se encuentra identificado en el texto de la demanda de reconvención en el capítulo de pruebas documentales como: “5. Fotografías y video de la entera de la terraza solicita por el demandante para lavado y secado de ropa y comedor para para (sic) el personal que laboraría para el demandante”.

Sección Tercera –§ 3–

Oposición a los doce (12) audios de WhatsApp

En cuanto a los doce (12) “Audios” de WhatsApp, manifiesto expresa oposición a los mismos, puesto que la parte Demandante Reconviniente, únicamente adjuntó parte de ellos, con lo

²² “ARTÍCULO 272. <DESCONOCIMIENTO DEL DOCUMENTO>. En la oportunidad para formular la tacha de sospecha la parte a quien se atribuya un documento no firmado, ni manuscrito por ella podrá desconocerlo, expresando los motivos del desconocimiento. La misma regla se aplicará a los documentos dispositivos y representativos emanados de terceros. os documentos privados de contenido declarativo emanados de terceros se apreciarán por el juez sin necesidad de ratificar su contenido, salvo que la parte contraria solicite su ratificación”. Subraya fuera del texto original.

cual genera una descontextualización de los hechos, es decir, el Demandante Reconviniente presentó unos “Audios” parciales escogidos por éste sin tener en cuenta TODAS las demás comunicaciones anteriores a dichos “Audios”, para efectos de comprender y contextualizar la realidad del negocio y de las conversaciones cruzadas entre las partes.

Por éste motivo, y en éste escrito se presentarán TODOS los “Audios” con TODAS las comunicaciones por WhatsApp que se cruzaron entre las partes, la cual constituye, de acuerdo con los principios de la “espontaneidad de la prueba”²³ y “unidad de la prueba”²⁴, el medio de prueba completo para la valoración en su oportunidad procesal correspondiente.

El documento que se formula expresa oposición se encuentra identificado en el texto de la demanda de reconvención en el capítulo de pruebas documentales como: “4. Audios”.

Capítulo Segundo

Solicitud de nuevos medios de prueba

Con fundamento en el artículo 96, Núm. 4 del C.G.P., solicito el decreto de los siguientes medios de prueba cuya finalidad es probar los supuestos de hecho de las excepciones de fondo o de mérito formuladas en éste escrito, así:

Sección Primera –§ 1– Documentos

1. Que se adjuntan con la contestación a la demanda de reconvención:

Para que sean tenidas como pruebas a favor de **LUIS ANDRÉS GÓMEZ ARCILA**, solicito se decrete la adjunción o la incorporación de los siguientes documentos, los cuales de conformidad con el Decreto 806 de 2020, pueden ser visualizados y descargados en el siguiente link puesto que por el exceso de tamaño y de peso no se dejan enviar por correo electrónico:

https://drive.google.com/drive/folders/1dtoOZxq0CH5D34b3_USQLfy6ZgmfpfvQ?usp=sharing

- 1) Copia de la trazabilidad del derecho de petición denominado “Atención PQRS” “RESULTADOS DE LA CONSULTA”, con número de radicado 201810418027; consta de 2 hojas.
- 2) Copia de la respuesta al derecho de petición del 25/01/2019, identificado con el radicado No. 201930019025, denominado “**Asunto:** Información sobre el proyecto de la Avenida 80, para el predio ubicado en la calle 44 N° 81-87, Radicado N° 201810418027” y suscrito por **JUAN DIEGO LOPERA PÉREZ**; consta de 3 hojas.
- 3) Copia de la respuesta al derecho de petición del 13/02/2019, identificado con el radicado No. 201930040114 denominado “**Asunto:** Derecho de petición solicitando información sobre afectación por proyectos en la Calle 44 N° 81-87. Atiende el radicado 201810418027” y suscrito por **JUAN GUILLERMO GUERRA**; consta de 3 hojas.

²³ Bajo éste principio, se indica que el medio de prueba –documento–, debe ser recogido o “practicado” en su estado natural, prohibiéndose la alteración de ese estado natural; por ello al lado del principio de la “originalidad de la prueba” no debe haberse mutilaciones o fragmentaciones del documento, puesto que ello altera el medio de prueba.

²⁴ Este principio indica que el juez no puede valorar una prueba de manera aislada, sino que se debe valorar en todo su conjunto.

- 4) Copia de la carta del 28/02/2020, identificado con el radicado No. 202030065732, denominado “Asunto: Información de carácter vial con el **202010047904**, para el predio con matrícula inmobiliaria # **387441**, ubicado en la **calle 44 No. 81 – 87**, Barrio La América, Comuna 12 – La América”, suscrita por **DIANA PATRICIA VARGAS VELÁSQUEZ**; consta de 1 hoja.
- 5) Copia de la cadena de correos electrónicos del 23 de noviembre de 2018, a las 12:28; consta de 2 hojas.
- 6) Copia del correo electrónico del 23 de noviembre de 2018, a las 12:28 con su documento anexo, cuya autora es **LUISA FERNANDA PRASCA MANCHEGO**; consta de 3 hojas.
- 7) Copia de la respuesta al derecho de petición del 22/02/2020, denominado “ASUNTO: Respuesta a petición PQRS 202010047819”, suscrito por **WBEIMAR VELÁSQUEZ BARRERA**; consta de 2 hojas.
- 8) Copia del expediente de la Alcaldía de Medellín – Secretaría de Seguridad y Convivencia, identificado bajo el radicado No. 000002-0039106-18-000; consta de 59 hojas, 6 planos y 1 CD “Audiencias 2-39106-18”.
- 9) Copia del “original” del chat por WhatsApp con fecha de inicio del 21/03/18, a las 10:45 a.m. y con fecha de finalización del 19/07/19, a las 5:13 p.m.; consta de 4 hojas.
- 10) Copia del chat por WhatsApp con las respectivas “TRANSCRIPCIONES DE LOS AUDIOS” con fecha de inicio del 21/03/18, a las 10:45 a.m. y con fecha de finalización del 19/07/19, a las 5:13 p.m.; consta de 6 hojas.
- 11) Copia auténtica con la constancia de ejecutoria de la Resolución No. C1-2012 de 2018 (Septiembre 10) Trámite 05001-1-18-1669; consta de 2 hojas y 3 planos.
- 12) Copia auténtica con la constancia de ejecutoria de la Resolución No. C1-1328 de 2019 (Diciembre 20) Trámite 05001-1-19-3500; consta de 1 hojas y 3 planos.
- 13) Certificado del registro público mercantil del establecimiento de comercio denominado **ARRENDAMIENTOS GRANVIVIENDA** de propiedad de **OSCAR SANTIAGO GIRALDO SOTO**, expedido por la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia del día 8 de abril de 2020; consta de 3 hojas.
- 14) Copia de la constancia de radicación del derecho de petición al Municipio de Medellín del día 8 de abril de 2020, identificado con el Radicado No. 202010104786; consta de 2 hojas.
- 15) Copia de la constancia de radicación del derecho de petición al EDU del día 8 de abril de 2020, identificado con el Radicado No. 202020004857; consta de 1 hoja.
- 16) Audios WhatsApp Benjamín formato ORIGINAL.zip
- 17) Audios WhatsApp Benjamín formato WAV.zip

2. Que se ordenará exhibir por parte de JOSÉ BENJAMÍN GÓMEZ ARIAS:

Con fundamento en los artículos 265 y 266 del C.G.P., solicito que el Juzgado fije fecha de audiencia para que **JOSÉ BENJAMÍN GÓMEZ ARIAS**, exhiba los siguientes documentos que se encuentran en su poder, así:

- 1) Las comunicaciones –físicas y/o electrónicas– recibidas del **MUNICIPIO DE MEDELLÍN** y/o de la **EMPRESA DE DESARROLLO URBANO –EDU–**, con relación a la “adquisición predial o del inmueble” objeto de éste proceso o del “**CONTRATO INNOMINADO Opción de contrato de arrendamiento**” que está adelantando el Municipio de Medellín y/o la EDU para la construcción del proyecto “*Tranvía de la 80*”, ubicado en la Calle 44 No. 81 – 87 de Medellín e identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 001-387441.

- 2) Las comunicaciones –físicas y/o electrónicas– recibidas del **MUNICIPIO DE MEDELLÍN** y/o de la **EMPRESA DE DESARROLLO URBANO –EDU–**, con relación a la “*demolición del Edificio San Juan*” y/o del inmueble objeto de éste proceso o del “**CONTRATO INNOMINADO Opción de contrato de arrendamiento**” que está adelantando el Municipio de Medellín y/o la EDU para la construcción del proyecto “*Tranvía de la 80*”, ubicado en la Calle 44 No. 81 – 87 de Medellín e identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 001-387441.
- 3) Los “*planos*” realizados por la arquitecta familiar de **JOSÉ BENJAMÍN GÓMEZ ARIAS**, en donde **JOSÉ BENJAMÍN GÓMEZ ARIAS** le mostró a **LUIS ANDRÉS GÓMEZ ARCILA**, entre dieciséis (16) y diecisiete (17) habitaciones para los pisos segundo, tercero y cuarto (el primer piso corresponde a un local comercial que no hace parte del contrato y el quinto piso, corresponde a la “*terrazza*”) donde se observaban las cuarenta y nueve (49) habitaciones a las que aludía el “**CONTRATO INNOMINADO Opción de contrato de arrendamiento**”.
- 4) El o los contrato(s) de administración, mandato, arrendamiento y/o de cualquier otra naturaleza, de tenencia, modalidad o denominación, que en a partir del mes de marzo de 2019 y hasta la fecha de exhibición, tiene celebrado el señor **JOSÉ BENJAMÍN GÓMEZ ARIAS** en el inmueble ubicado Calle 44 No. 81 – 87 de Medellín e identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 001-387441, con **ARRENDAMIENTOS GRANVIVIENDA – OSCAR SANTIAGO GIRALDO SOTO** y/o con **NELSON ENRIQUE URIBE MARTINEZ** y **CHRISTIAN CAMILO CARDONA MARTINEZ**.
- 5) Todos los recibos de pago, constancia de pago o extractos bancarios de los cánones de arrendamientos o contraprestación económica que recibe el señor **JOSÉ BENJAMÍN GÓMEZ ARIAS** en el inmueble ubicado Calle 44 No. 81 – 87 de Medellín e identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 001-387441, desde el primer mes de pago y hasta la fecha de exhibición y que provengan de **ARRENDAMIENTOS GRANVIVIENDA – OSCAR SANTIAGO GIRALDO SOTO** y/o con **NELSON ENRIQUE URIBE MARTINEZ** y **CHRISTIAN CAMILO CARDONA MARTINEZ**.

La clase de estos documentos se tratan de documentos privados declarativos y representativos, y la relación que tienen con los hechos es primaria y fundamental, puesto ellos dan cuenta de la descripción y narración de la promesa de celebración y ejecución del “**CONTRATO INNOMINADO Opción de contrato de arrendamiento**” y al mismo tiempo de la imposibilidad de cumplir con el objeto del contrato por el término señalado en contrato, en virtud a que dicho inmueble se requiere por parte del **MUNICIPIO DE MEDELLÍN** y/o de la **EMPRESA DE DESARROLLO URBANO –EDU–**, para la construcción del proyecto “*Tranvía de la 80*”.

Con esta documentación, se pretende demostrar los siguientes aspectos:

- i. Que el inmueble denominado “*Edificio San Juan*”, ubicado en la Calle 44 No. 81 – 87 de Medellín e identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 001-387441 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, requiere ser adquirido por parte del **MUNICIPIO DE MEDELLÍN** y/o de la **EMPRESA DE DESARROLLO URBANO – EDU–**, para el proyecto denominado “*Tranvía de la 80*”.
- ii. Que el inmueble denominado “*Edificio San Juan*”, ubicado en la Calle 44 No. 81 – 87 de Medellín e identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 001-387441 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, requiere ser demolido por parte del **MUNICIPIO DE MEDELLÍN** y/o de la **EMPRESA DE DESARROLLO URBANO – EDU–**, para el proyecto denominado “*Tranvía de la 80*”.

- iii. Que el señor **JOSÉ BENJAMÍN GÓMEZ ARIAS** le ocultó información esencial proveniente del **MUNICIPIO DE MEDELLÍN** y/o de la **EMPRESA DE DESARROLLO URBANO –EDU–** a **LUIS ANDRÉS GÓMEZ ARCILA**, para efectos de la celebración del contrato prometido.
- iv. Que el objeto del **“CONTRATO INNOMINADO Opción de contrato de arrendamiento”** siempre fue de cuarenta (49) habitaciones y nunca hubo variación o cambio en él.
- v. Que el señor **JOSÉ BENJAMÍN GÓMEZ ARIAS** tiene celebrado un contrato de administración, mandato y/o arrendamiento y/o de tenencia en el inmueble ubicado en la Calle 44 No. 81 – 87 de Medellín e identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 001-387441 con persona distinta a **LUIS ANDRÉS GÓMEZ ARCILA** y que el canon de arrendamiento y/o la contraprestación económica actual, asciende a la suma de ocho millones de pesos mensuales aproximadamente (COP \$8.000.000).
- vi. Que en la actualidad el señor **JOSÉ BENJAMÍN GÓMEZ ARIAS** percibe rentas o contraprestación económica de naturaleza comercial o mercantil por el uso y goce del inmueble ubicado en la Calle 44 No. 81 – 87 (Pisos 2, 3 , 4 y 5) de Medellín e identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 001-387441.

3. Que se ordenarán exhibir por parte de terceros:

3.1. ANATILDE ARIAS DE GÓMEZ:

Con fundamento en los artículos 265 y 266 del C.G.P., le solicito se ordene a **ANATILDE ARIAS DE GÓMEZ**, identificada con la cédula de ciudadanía No. 28.546.925, ubicada en la Calle 44 No. 81 – 87, del municipio de Medellín, para que proceda a exhibir los siguientes documentos que se encuentran en su poder (se desconoce su dirección electrónica), así:

- 1) Las comunicaciones –físicas y/o electrónicas– recibidas del **MUNICIPIO DE MEDELLÍN** y/o de la **EMPRESA DE DESARROLLO URBANO –EDU–**, con relación a la *“adquisición predial o del inmueble”* objeto de éste proceso o del **“CONTRATO INNOMINADO Opción de contrato de arrendamiento”** que está adelantando el **MUNICIPIO DE MEDELLÍN** y/o de la **EMPRESA DE DESARROLLO URBANO –EDU–** para la construcción del proyecto *“Tranvía de la 80”*, ubicado en la Calle 44 No. 81 – 87 de Medellín e identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 001-387441.
- 2) Las comunicaciones –físicas y/o electrónicas– recibidas del **MUNICIPIO DE MEDELLÍN** y/o de la **EMPRESA DE DESARROLLO URBANO –EDU–**, con relación a la *“demolición del Edificio San Juan”* y/o del inmueble objeto de éste proceso o del **“CONTRATO INNOMINADO Opción de contrato de arrendamiento”** que está adelantando el **MUNICIPIO DE MEDELLÍN** y/o de la **EMPRESA DE DESARROLLO URBANO –EDU–** para la construcción del proyecto *“Tranvía de la 80”*, ubicado en la Calle 44 No. 81 – 87 de Medellín e identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 001-387441.
- 3) El o los contrato(s) de administración, mandato, arrendamiento y/o de cualquier otra naturaleza, de tenencia, modalidad o denominación, que en a partir del mes de marzo de 2019 y hasta la fecha de exhibición, tiene celebrado el señor **JOSÉ BENJAMÍN GÓMEZ ARIAS** en el inmueble ubicado Calle 44 No. 81 – 87 de Medellín e identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 001-387441, con **ARRENDAMIENTOS GRANVIVIENDA – OSCAR SANTIAGO GIRALDO SOTO** y/o con **NELSON ENRIQUE URIBE MARTINEZ** y **CHRISTIAN CAMILO CARDONA MARTINEZ**.
- 4) Todos los recibos de pago, constancia de pago o extractos bancarios de los cánones de arrendamientos o contraprestación económica que recibe la señora **ANATILDE ARIAS DE GÓMEZ** en el inmueble ubicado Calle 44 No. 81 – 87 de Medellín e identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 001-387441, desde el primer

mes de pago y hasta la fecha de exhibición, provenientes de **JOSÉ BENJAMÍN GÓMEZ ARIAS y/o ARRENDAMIENTOS GRANVIVIENDA – OSCAR SANTIAGO GIRALDO SOTO y/o NELSON ENRIQUE URIBE MARTINEZ y/o CHRISTIAN CAMILO CARDONA MARTINEZ.**

Con esta documentación, se pretende demostrar los siguientes aspectos:

- i. Que el inmueble denominado “*Edificio San Juan*”, ubicado en la Calle 44 No. 81 – 87 de Medellín e identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 001-387441 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, requiere ser adquirido por parte del **MUNICIPIO DE MEDELLÍN y/o de la EMPRESA DE DESARROLLO URBANO – EDU**– para el proyecto denominado “*Tranvía de la 80*”.
- ii. Que el inmueble denominado “*Edificio San Juan*”, ubicado en la Calle 44 No. 81 – 87 de Medellín e identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 001-387441 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, requiere ser demolido por parte del **MUNICIPIO DE MEDELLÍN y/o de la EMPRESA DE DESARROLLO URBANO – EDU**– para el proyecto denominado “*Tranvía de la 80*”.
- iii. Que la señora **ANATILDE ARIAS DE GÓMEZ** tiene celebrado un contrato de arrendamiento y/o de tenencia en el inmueble ubicado en la Calle 44 No. 81 – 87 de Medellín e identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 001-387441.
- iv. Que en la actualidad la señora **ANATILDE ARIAS DE GÓMEZ** percibe rentas o contraprestación económica de naturaleza comercial o mercantil por el uso y goce del inmueble ubicado en la Calle 44 No. 81 – 87 de Medellín e identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 001-387441.

Comoquiera que la señora **ANATILDE ARIAS DE GÓMEZ** es un tercero, solicito se expida el aviso citatorio en los términos del Inciso 2 del art. 266 y del 292 del C.G.P., con las advertencias y requerimientos necesarios para que proceda a cumplir con la exhibición de documentos acá solicitada.

3.2. ARRENDAMIENTOS GRANVIVIENDA – OSCAR SANTIAGO GIRALDO SOTO:

Con fundamento en los artículos 265 y 266 del C.G.P., le solicito se ordene a **ARRENDAMIENTOS GRANVIVIENDA** identificado con el NIT No. 1.152.454.453-4 y/o **OSCAR SANTIAGO GIRALDO SOTO** identificado con la cédula No. 1.152.454.453, ubicados en la Calle 32 E No. 80 A – 15, del municipio de Medellín, arrendamientosgranvivienda@gmail.com, para que proceda a exhibir los siguientes documentos que se encuentran en su poder:

- 1) El o los contrato(s) de administración, mandato, arrendamiento y/o de cualquier otra naturaleza de tenencia, modalidad o denominación, que haya y tenga celebrado desde marzo de 2019 con los señores **JOSÉ BENJAMÍN GÓMEZ ARIAS y/o ANATILDE ARIAS DE GÓMEZ** en el inmueble ubicado Calle 44 No. 81 – 87 de Medellín e identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 001-387441.
- 2) El o los contrato(s) de arrendamiento y/o de cualquier otra naturaleza de tenencia, modalidad o denominación, que haya y tenga celebrado desde marzo de 2019 con los señores **NELSON ENRIQUE URIBE MARTINEZ y/o CHRISTIAN CAMILO CARDONA MARTINEZ** en el inmueble ubicado Calle 44 No. 81 – 87 de Medellín e identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 001-387441.
- 3) Todos los recibos de pago, constancia de pago o extractos bancarios de los cánones de arrendamientos o contraprestación económica que **ARRENDAMIENTOS**

GRANVIVIENDA – OSCAR SANTIAGO GIRALDO SOTO percibe de los señores **NELSON ENRIQUE URIBE MARTINEZ y/o CHRISTIAN CAMILO CARDONA MARTINEZ** con ocasión del contrato de arrendamiento y/o cualquier otra naturaleza en el inmueble ubicado Calle 44 No. 81 – 87 de Medellín e identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 001-387441, desde el primer mes de pago y hasta la fecha de exhibición.

Con esta documentación, se pretende demostrar los siguientes aspectos:

- i. Que entre **JOSÉ BENJAMÍN GÓMEZ ARIAS y/o ANATILDE ARIAS DE GÓMEZ y ARRENDAMIENTOS GRANVIVIENDA – OSCAR SANTIAGO GIRALDO SOTO**, se celebró un contrato de arrendamiento y/o de tenencia en el inmueble ubicado en la Calle 44 No. 81 – 87 de Medellín e identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 001-387441.
- ii. Que en la actualidad los señores **JOSÉ BENJAMÍN GÓMEZ ARIAS y/o ANATILDE ARIAS DE GÓMEZ** perciben rentas o contraprestación económica de naturaleza comercial o mercantil por el uso y goce del inmueble ubicado en la Calle 44 No. 81 – 87 de Medellín e identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 001-387441, a partir de marzo de 2019, por un valor aproximado de ocho millones de pesos (COP \$8.000.000).

Comoquiera que **ARRENDAMIENTOS GRANVIVIENDA – OSCAR SANTIAGO GIRALDO SOTO** es un tercero, solicito se expida el aviso citatorio en los términos del Inciso 2 del art. 266 y del 292 del C.G.P., con las advertencias y requerimientos necesarios para que proceda a cumplir con la exhibición de documentos acá solicitada.

3.3. NELSON ENRIQUE URIBE MARTINEZ y/o CHRISTIAN CAMILO CARDONA MARTINEZ:

Con fundamento en los artículos 265 y 266 del C.G.P., le solicito se ordene a **NELSON ENRIQUE URIBE MARTINEZ y/o CHRISTIAN CAMILO CARDONA MARTINEZ**, identificados con las cédulas de ciudadanía números 1.036.636.331 y 1.128.282.991, respectivamente, quienes se localizan en la Calle 44 No. 81 – 87, del municipio de Medellín, para que procedan a exhibir los siguientes documentos que se encuentran en su poder (se desconocen sus direcciones electrónicas), así:

- 1) El o los contrato(s) de arrendamiento y/o de cualquier otra naturaleza de tenencia, modalidad o denominación, que haya y tenga celebrado desde marzo de 2019 con **ARRENDAMIENTOS GRANVIVIENDA – OSCAR SANTIAGO GIRALDO SOTO y/o JOSÉ BENJAMÍN GÓMEZ ARIAS y/o ANATILDE ARIAS DE GÓMEZ** en el inmueble ubicado Calle 44 No. 81 – 87 de Medellín e identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 001-387441.
- 2) Todos los recibos de pago, constancia de pago o extractos bancarios de los cánones de arrendamientos o contraprestación económica que **NELSON ENRIQUE URIBE MARTINEZ y/o CHRISTIAN CAMILO CARDONA MARTINEZ** hayan pagado, transferido o cancelado a **ARRENDAMIENTOS GRANVIVIENDA – OSCAR SANTIAGO GIRALDO SOTO y/o JOSÉ BENJAMÍN GÓMEZ ARIAS y/o ANATILDE ARIAS DE GÓMEZ** con ocasión del contrato de arrendamiento y/o cualquier otra naturaleza en el inmueble ubicado Calle 44 No. 81 – 87 de Medellín e identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 001-387441, desde el primer mes de pago y hasta la fecha de exhibición.

Con esta documentación, se pretende demostrar los siguientes aspectos:

- i. Que entre **ARRENDAMIENTOS GRANVIVIENDA – OSCAR SANTIAGO GIRALDO SOTO y/o JOSÉ BENJAMÍN GÓMEZ ARIAS y/o ANATILDE ARIAS DE GÓMEZ** y **NELSON ENRIQUE URIBE MARTINEZ y/o CHRISTIAN CAMILO CARDONA MARTINEZ** se celebró un contrato de arrendamiento y/o de tenencia en el inmueble ubicado en la Calle 44 No. 81 – 87 de Medellín e identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 001-387441.
- ii. Que en la actualidad los señores **ARRENDAMIENTOS GRANVIVIENDA – OSCAR SANTIAGO GIRALDO SOTO y/o JOSÉ BENJAMÍN GÓMEZ ARIAS y/o ANATILDE ARIAS DE GÓMEZ** perciben rentas o contraprestación económica de naturaleza comercial o mercantil por el uso y goce del inmueble ubicado en la Calle 44 No. 81 – 87 de Medellín e identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 001-387441, a partir de marzo de 2019, por un valor aproximado de ocho millones de pesos (COP \$8.000.000).

Comoquiera que los señores **NELSON ENRIQUE URIBE MARTINEZ y/o CHRISTIAN CAMILO CARDONA MARTINEZ** son unos terceros, solicito se expida los avisos citatorios en los términos del Inciso 2 del art. 266 y del 292 del C.G.P., con las advertencias y requerimientos necesarios para que proceda a cumplir con la exhibición de documentos acá solicitada.

4. Que se ha solicitado mediante el ejercicio del derecho de petición dentro del término para descorrer el traslado:

Con fundamento en el artículo 43 Núm. 4 del C.G.P., le anuncio que el demandado **LUIS ANDRÉS GÓMEZ ARCILA**, mediante el ejercicio del derecho de petición, ha solicitado la siguiente certificación a las siguientes entidades públicas, para que sus respuestas sean incorporadas como prueba documental al proceso actual, así:

Al **MUNICIPIO DE MEDELLÍN y/o a la EMPRESA DE DESARROLLO URBANO –EDU–**, ubicados en la Calle 44 No. 52 – 165 “*Centro Administrativo La Alpujarra*” – Carrera 49 No. 44 – 94, “*Ed. EDU*”, ambos del municipio de Medellín, para que certifiquen lo siguiente:

- i. Si para el día ocho (8) de marzo de 2018, el **MUNICIPIO DE MEDELLÍN y/o la EMPRESA DE DESARROLLO URBANO–EDU–**, le había notificado a **JOSÉ BENJAMIN GÓMEZ ARIAS** –en su condición de propietario del inmueble– la afectación, la adquisición predial y/o la demolición del “*Edificio San Juan*”, ubicado en la Calle 44 No. 81 – 87 de Medellín e identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 001-387441 con ocasión del proyecto denominado “*Tranvía de la 80*”.
- ii. Si el **MUNICIPIO DE MEDELLÍN y/o la EMPRESA DE DESARROLLO URBANO–EDU–**, ha registrado la afectación, la adquisición predial y/o la demolición del “*Edificio San Juan*”, ubicado en la Calle 44 No. 81 – 87 de Medellín e identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 001-387441 con ocasión del proyecto denominado “*Tranvía de la 80*”, en el folio de matrícula inmobiliaria del Inmueble. Y, en caso afirmativo, indicará la fecha del oficio y de su registro.

Los radicados con los que se han presentado los derechos de petición, a través de la página WEB del MUNICIPIO DE MEDELLÍN y de la EDU, son los siguientes:

- 202010103816 y 202010103817, ambos del 05/04/2020.

- 202010104786 y 202020004857, ambos del 8 de abril de 2020.

En el evento en que dichas entidades públicas no den respuesta a los derechos de petición, le solicito, con fundamento en el Núm. 4 del Art. 43 del C.G.P., **oficiar** a ellas, en los siguientes términos:

Solicito **Oficiar** al **MUNICIPIO DE MEDELLÍN Y/O a la EMPRESA DE DESARROLLO URBANO – EDU–**, ubicadas en la Calle 44 No. 52 – 165 “*Centro Administrativo La Alpujarra*” – Carrera 49 No. 44 – 94, “*Ed. EDU*”, ambos del municipio de Medellín, para que certifiquen lo siguiente:

- Si para el día ocho (8) de marzo de 2018, el **MUNICIPIO DE MEDELLÍN y/o la EMPRESA DE DESARROLLO URBANO–EDU–**, le había notificado a **JOSÉ BENJAMIN GÓMEZ ARIAS** –en su condición de propietario del inmueble– la afectación, la adquisición predial y/o la demolición del “*Edificio San Juan*”, ubicado en la Calle 44 No. 81 – 87 de Medellín e identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 001-387441 con ocasión del proyecto denominado “*Tranvía de la 80*”.
- Si el **MUNICIPIO DE MEDELLÍN y/o la EMPRESA DE DESARROLLO URBANO–EDU–**, ha registrado la afectación, la adquisición predial y/o la demolición del “*Edificio San Juan*”, ubicado en la Calle 44 No. 81 – 87 de Medellín e identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 001-387441 con ocasión del proyecto denominado “*Tranvía de la 80*”, en el folio de matrícula inmobiliaria del Inmueble. Y, en caso afirmativo, indicará la fecha del oficio y de su registro.

*Sección Segunda –§ 2–
Interrogatorio de parte*

Sírvase decretar un interrogatorio al señor **JOSÉ BENJAMIN GÓMEZ ARIAS**, el cual le formularé en sobre cerrado u oralmente en la oportunidad procesal pertinente, tal como lo prevé el artículo 202 del Código General del Proceso.

*Sección Tercera –§ 3–
Declaración de terceros o testimonios*

Sírvase, señor Juez, fijar fecha y hora para que a su despacho comparezcan las siguientes personas para que declaren sobre los hechos fundantes de i) las excepciones de fondo o de mérito y, ii) los argumentos de defensa contenidos en éste contestación de la demanda de reconvencción, para lo cual solicito se reciban las siguientes declaraciones de terceros, así:

- ANATILDE ARIAS DE GÓMEZ**, identificada con cédula de ciudadanía 28.546.925, ubicada en la Calle 44 No. 81 – 87, del municipio de Medellín, (se desconoce su dirección electrónica), quien funge como propietaria proindiviso del inmueble objeto del “**CONTRATO INNOMINADO Opción de contrato de arrendamiento**”, para lo cual declarará, adicionalmente, sobre las licencias de construcción y/o remodelación del inmueble, el proceso sancionatorio promovido por el Municipio de Medellín, los contratos de arrendamiento o de tenencia que recaen sobre el inmueble de su propiedad, el valor del canon de arrendamiento o contraprestación económica del inmueble, la vigencia del contrato. Se desconoce la dirección electrónica.
- NELSON ENRIQUE URIBE MARTÍNEZ**, identificado con cédula de ciudadanía 1.036.636.331, quien se localiza en la Calle 44 No. 81 – 87, del municipio de Medellín,

(se desconoce su dirección electrónica), quien funge como arrendatario del “Edificio San Juan”, para lo cual declarará, adicionalmente, sobre las licencias de construcción y/o remodelación del inmueble, el proceso sancionatorio promovido por el Municipio de Medellín, los contratos de arrendamiento o de tenencia vigentes y hasta la fecha del testimonio recaen sobre los pisos superiores del “Edificio San Juan”, el valor de los cánones de arrendamiento o contraprestación económica del inmueble, la vigencia del contrato. Se desconoce la dirección electrónica.

3. **CHRISTIAN CAMILO CARDONA MARTINEZ**, identificado con cédula de ciudadanía 1.128.282.991, quien se localiza en la Calle 44 No. 81 – 87, del municipio de Medellín, (se desconoce su dirección electrónica), quien funge como arrendatario del “Edificio San Juan”, para lo cual declarará, adicionalmente, sobre las licencias de construcción y/o remodelación del inmueble, el proceso sancionatorio promovido por el Municipio de Medellín, los contratos de arrendamiento o de tenencia vigentes y hasta la fecha del testimonio recaen sobre los pisos superiores del “Edificio San Juan”, el valor de los cánones de arrendamiento o contraprestación económica del inmueble, la vigencia del contrato. Se desconoce la dirección electrónica.
4. **OSCAR SANTIAGO GIRALDO SOTO (ARRENDAMIENTOS GRANVIVIENDA)**, identificado con cédula de ciudadanía 1.152.454.453, quien se localiza en la Calle 32 E No. 80 A – 15, del municipio de Medellín, teléfono (4) 504.10.02; e-mail arrendamientosgranvivienda@gmail.com, quien es el propietario del establecimiento de comercio denominado **ARRENDAMIENTOS GRANVIVIENDA**, para lo cual declarará, adicionalmente, sobre el contrato que tiene celebrado con o **JOSÉ BENJAMÍN GÓMEZ ARIAS** y/o **ANATILDE ARIAS DE GÓMEZ** y **NELSON ENRIQUE URIBE MARTINEZ** y/o **CHRISTIAN CAMILO CARDONA MARTINEZ** en el “Edificio San Juan”, el valor de los cánones de arrendamiento o contraprestación económica del inmueble, la vigencia del contrato.

TÍTULO SÉPTIMO

OBJECCIÓN A LA ESTIMACIÓN RAZONADA DE LA CUANTÍA Y/O AL JURAMENTO ESTIMATORIO DE LA DEMANDA DE RECONVENCIÓN

Con fundamento en el artículo 206 del C.G.P., manifiesto que objeto la “*estimación razonada de la cuantía*” y/o el “*juramento estimatorio*” expresado en la demanda de reconvencción, por las siguientes razones:

1. Respecto a la “GARANTÍA O ARRAS CONFIRMATORIAS” por valor de DIECISEIS MILLONES DE PESOS (COP \$16.000.000): tal como quedó dicho en este escrito y en la demanda principal y cuyos argumentos se reiteran para efectos de la objeción, el señor **JOSÉ BENJAMÍN GÓMEZ ARIAS** no tiene derecho a la “GARANTÍA O ARRAS CONFIRMATORIAS” por cuanto que el incumplimiento contractual tuvo origen y fue generado, exclusivamente, por **JOSÉ BENJAMÍN GÓMEZ ARIAS** y no por las razones esgrimidas en la demanda de reconvencción, toda vez que ella no corresponde a la realidad del negocio celebrado, ya que quien tiene el derecho y está legitimado para solicitar el pago de las “*arras confirmatorias*” es el señor **LUIS ANDRÉS GÓMEZ ARCILA**, ya que éste es el contratante cumplido o el que se allanó a cumplir. Además, tal como se indicó en las excepciones de fondo propuestas, el incumplimiento del contrato es atribuible únicamente a **JOSÉ BENJAMÍN GÓMEZ ARIAS** por el incumplimiento en el plazo convencionalmente pactado para la entrega del inmueble objeto del contrato, el cual debió realizarse dentro de los seis (6) meses, con un plazo adicional de dos (2) meses más, los

cuales empezarían a contarse a partir del día ocho (8) de marzo de 2018. Así las cosas, el plazo de los seis (6) meses venció el día ocho (8) de septiembre de 2018 y el plazo de los dos (2) meses más, venció el día ocho (8) de noviembre de 2018, sin que se produjera la entrega del inmueble con *“49 habitaciones con baño y 7 tomas dobles por cada habitación, y un (1) punto de red, con acabados completos en obra blanca, que hacen parte del EDIFICIO SAN JUAN, situado en la Calle 44 No. 81 – 87 de la ciudad de Medellín”*.

2. En cuanto al “LUCRO CESANTE” por valor de NOVECIENTOS SESENTA MILLONES DE PESOS (COP \$960.000.000): igualmente se objeta por cuanto que la misma es desproporcionada y lejana de cualquier margen de utilidad *“razonable”* para lo cual se presentan los mismos argumentos esbozados en ésta contestación y en las excepciones.

Además, el incumplimiento contractual tuvo origen y fue generado, exclusivamente, por **JOSÉ BENJAMÍN GÓMEZ ARIAS** ya que, quien tiene el derecho y está legitimado para solicitar el pago del *“lucro cesante”* es el señor **LUIS ANDRÉS GÓMEZ ARCILA**, ya que éste es el contratante cumplido o el que se allanó a cumplir. En otras palabras, el Demandado Reconvenido objeta el *“lucro cesante”* por valor de NOVECIENTOS SESENTA MILLONES DE PESOS (COP \$960.000.000), porque nunca hubo incumplimiento de **LUIS ANDRÉS GÓMEZ ARCILA**. Además, a la fecha el inmueble objeto de éste proceso se encuentra arrendado por otro arrendatario, con lo cual, desvirtúa el monto de los perjuicios solicitados, ya que el Demandante Reconviniendo se encuentra percibiendo ingresos, con lo cual impide el otorgamiento del *“lucro cesante”*, puesto que no ha dejado de percibir el ingreso.

Asimismo, existe una ausencia de perjuicio, por cuanto que, de conformidad con la respuesta al derecho de petición del día veinticinco (25) de enero de 2019, el inmueble ubicado en la Calle 44 No. 81 – 87 *“hace parte de las adquisiciones prediales que está llevando a cabo la EDU y que se requieren para la construcción del proyecto”* y, por tanto, el inmueble deberá ser demolido entre *“junio de 2019 a noviembre de 2020”* en razón a la construcción de una obra pública denominada *“Tranvía de la 80”*.

3. Respecto al “DAÑO EMERGENTE”, tasados en la suma de TREINTA MILLONES DE PESOS (COP \$30.000.000): con los mismos argumentos indicados en éste escrito, se objetan dichos perjuicios, por cuanto que el incumplimiento contractual tuvo origen y fue generado, exclusivamente, por el Demandante Reconviniendo **JOSÉ BENJAMÍN GÓMEZ ARIAS** ya que el que está legitimado para solicitar el pago del *“daño emergente”* es el señor **LUIS ANDRÉS GÓMEZ ARCILA**, puesto que éste es el contratante cumplido o el que se allanó a cumplir. En otras palabras, el Demandado Reconvenido se opone a la condena y/o pago del *“daño emergente”* por valor de TREINTA MILLONES DE PESOS (COP\$30.000.000), porque nunca hubo incumplimiento de **LUIS ANDRÉS GÓMEZ ARCILA** y porque no está acreditado ni soportado el valor pagado al apoderado.

<p>TÍTULO OCTAVO NOTIFICACIONES</p>

1. El Pretensor o Demandante Reconviniendo **JOSÉ BENJAMÍN GÓMEZ ARIAS**: en las direcciones, física y electrónica, indicadas en el escrito de demanda de reconvención.

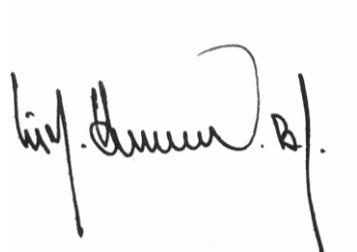
2. El Resistente o Demandado Reconvenido **LUIS ANDRÉS GÓMEZ ARCILA**: reciben notificaciones personales, físicas y electrónicas, en la Calle 38 A No. 80 – 53, Apto. 923, del municipio de Medellín; e-mail: andres.gomez@outlook.com

3. Los apoderados, principal y suplente, en las siguientes direcciones físicas y electrónica:

Apoderado principal **NICOLÁS HENAO BERNAL**: Carrera 43 A No. 19 – 17, Ed. Block Centro Empresarial, Of. 1306, Medellín; Tel. (4) 501.81.56, Cel. (301) 458-0546; e-mail: nicolash@nicolashenao.com – juanh@une.net.co

Apoderada suplente **SOL BEATRIZ CALLE D´ALEMAN**: Carrera 34 No. 11 B – 70, Ed. San Sebastián de las Lomas, Of. 602, Medellín; Tel. (4) 352.3180, Cel. (300) 209-5199; e-mail: solcalle@iustico.co

Atentamente,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Nicolás Henao Bernal', written over a light blue rectangular background.

NICOLÁS HENAO BERNAL

C.C. 71.774.501

T.P. 103.363 del C. S. de la J.