

Señores
JUZGADO DÉCIMO CIVIL DEL CIRCUITO
Medellín, Antioquia
E.S.D

REFERENCIA:	CONTESTACIÓN DE DEMANDA
DEMANDANTES:	GRUPO AFIN FARMACEUTICA
DEMANDADO:	PROMOTORA STOCK CENTER S.A.S
RADICADO:	2019-492

JUAN CAMILO SALDARRIAGA CANO identificado con cédula de ciudadanía No. 8.163.046 de Envigado y T.P 157.745 del C.S.J actuando como apoderado judicial de la sociedad demandada **PROMOTORA STOCK CENTER S.A.S** conforme al poder de sustitución que se adjunta y que previamente fue remitido al despacho, dentro del término procesal me permito contestar la demanda en los siguientes términos:

A LOS HECHOS

AL PRIMERO. ES CIERTO. Conforme al contrato de compraventa aportado al expediente por la parte demandante. Es preciso aclarar que la parte demandante adquirió el compromiso de suministrar información a mi representada para la realización de reformas a las bodegas objeto del contrato de compraventa, las cuales nunca fueron entregadas por parte de **GRUPO AFIN FARMACEUTICA S.A.S** ocasionando dificultades en la ejecución del proyecto y adicionalmente, de manera unilateral suspendieron los pagos a los que previamente se obligaron.

AL SEGUNDO. ES CIERTO. El valor del contrato se estableció en la cláusula segunda del mismo, por una suma exacta de TRES MIL DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$3.200.000) el cual incluía reformas solicitadas por **GRUPO AFIN FARMACÉUTICA S.A.S.** y que no fue cancelado en los términos y condiciones allí pactados por parte de la sociedad demandante.

AL TERCERO. ES CIERTO. La parte demandante realizó abonos por un valor total de mil setecientos cincuenta y un millones de pesos (\$1.751.000) desde noviembre de 2017 hasta agosto 24 de 2018, fecha desde la cual se ha sustraído unilateralmente de su obligación de pago, incumpliendo con lo dispuesto en la cláusula segunda del contrato de promesa de compraventa.

AL CUARTO. ES CIERTO. Incluyendo la última cuota abonada por la parte demandante el **24 de agosto de 2018**, fecha en la cual suspendió unilateralmente los pagos a los que estaba obligada, **GRUPO AFIN FARMACEUTICA** ha cancelado la suma de mil setecientos cincuenta y un millones de pesos (\$1.751.000).

AL QUINTO. NO ES CIERTO. En el informe de obra referido data de octubre de 2018 en el cual se establecieron algunos compromisos a futuro y se anexó el cronograma de obra, en ese orden de ideas, el hecho planteado no tiene lógica espacio-temporal pues relata compromisos en retrospectiva (para septiembre 2018)

PROYEKTA EDP, Establece el siguiente cronograma de trabajo, el cual puede ser acompañado por ustedes. Ver anexo 2.

Adicionalmente, la parte demandante interpreta para su conveniencia lo consignado en el referido informe, obviando los argumentos expuestos dentro del mismo y afirmando sin prueba alguna que las obligaciones de mi representada fueron incumplidas.

AL SEXTO. NO ES CIERTO. El personal contratado por PROMOTORA STOCK CENTER S.A.S para la ejecución del proyecto contratado era idóneo y contaba con la experiencia requerida para adelantar este tipo de obras, experiencia que se analizó y se tuvo en cuenta en el momento pertinente por parte de mi representada. La parte demandante intenta tergiversar el informe rendido por el REPRESENTANTE LEGAL de PROMOTORA STOCK CENTER el cual no contempla ningún tipo de confesión respecto a la compañía y al mismo tiempo menciona un retraso injustificado que no respalda en ninguna evidencia, toda vez que PROMOTORA STOCK CENTER entregó a GRUPO AFIN FARMACÉUTICA las razones detalladas de la mora acaecida.

El extracto del informe de estado de la obra de octubre 2018, hace referencia a un tercero contratado por **PROMOTORA STOCK CENTER** para ejecutar las redes y estructuras del proyecto y, mi representada en aras de cumplir los compromisos adquiridos con la parte demandante realizó seguimiento minucioso, resolviendo contratar nuevo proveedor. Los hechos que le sobrevinieron al contratista reemplazado no atañen a contextos jurídicos sino a la humanidad de sus representantes, quienes atravesaron por complejas circunstancias personales.

AL SEPTIMO. NO ES CIERTO. La parte demandante pretende sustentar un supuesto incumplimiento y la existencia de unas presuntas fallas como deformaciones y desplazamientos en la contención en un aparente informe basado en “visitas a la obra” y “dudas”. Dicho informe carece de fondo pues las auscultaciones visuales realizadas no comportan la pericia requerida en los estudios de ingeniería. La parte demandante no ha realizado como mínimo una profundización ni monitoreo de la estructura con topografía ni con inclinómetros, que someramente le permitiera llegar a las conclusiones que pretende demostrar como válidas. Las suposiciones enunciadas en el presente hecho no van más allá de ser enunciados convenientes para la parte demandante y carentes de respaldo probatorio.

De igual manera, el objeto del contrato de promesa de compraventa es de *transferir el dominio sobre dos bodegas*, el cual no se ha materializado en razón al incumplimiento de la parte demandante en el suministro de información para las reformas que solicitó, la ejecución de dichas reformas, la suspensión de pagos y las condiciones climáticas que impiden un trabajo continuo.

Es necesario precisar que las pilas en los muros de contención con o sin anclajes nunca bajan una carga axial, siempre los muros estarán sometidos a empujes horizontales y en el caso del proyecto PARQUE INDUSTRIAL STOCK CENTER no es la excepción. Es decir, se modelo sin la aplicación de cargas verticales, por cuanto un fallo transversal como al que hace referencia el informe citado por la parte demandante no necesariamente compromete la estabilidad de la obra.

Por otro lado, NO ES CIERTO que se haya suprimido un eje de columnas pues como se podrá evidenciar en la comunicación “REPOTENCIACION DE ESTRUCTURA METALICA BLOQUES BC, PARQUE STOCK CENTER” del 15 de agosto de 2018 es decir ocho (8) meses después de la fecha para la que se comprometió la sociedad demandante, el ingeniero estructural **MAURICIO CARDONA GÓMEZ** enuncia que dada las solicitudes de carga por la reforma de GRUPO AFÍN y su mayor altura solicitada se DEBE CREAR UN NUEVO EJE DE COLUMNAS, el cual inmediatamente se construyó de acuerdo con dichas recomendaciones.

Es contundente la evidencia en obra, pues las 18 bodegas construidas que colindan con las de GRUPO AFÍN tienen 4 ejes de columnas (como se evidencia en los planos estructurales antes de la reforma) y por simple inspección ocular se podría verificar que el modulo al que pertenece GRUPO AFÍN tiene 5 ejes de columnas, verificable en los documentos de prueba relativos al presente hecho

AL OCTAVO. NO ES CIERTO. La parte demandante extrae convenientemente algunos apartes del informe de obra de 2018 y pretende hacer ver confesiones de incumplimiento por parte del representante legal de PROMOTORA STOCK CENTER, las cuales no han sido realizadas en ese estricto sentido. En el informe al que hace referencia el presente hecho, se mencionan inconvenientes presentados con el contratista de la estructura, al mismo tiempo que se confirma el continuo trabajo que se venía ejecutando. Aunado a lo anterior, los inconvenientes que puedan presentarse con terceros contratistas sin relación con el promitente comprador no se traducen en incumplimiento del contrato de promesa de compraventa como erradamente pretende afirmar GRUPO AFIN.

AL NOVENO. NO ES CIERTO. Como se indicó en el hecho séptimo, la parte demandante sólo ha realizado auscultaciones visuales para realizar los informes donde convenientemente enuncia la existencia de fallas en la construcción sin presentar elementos que las demuestren. Incluso a la fecha se ha finalizado la construcción y se ha realizado la entrega de bodegas continuas a las adquiridas por GRUPO AFIN (lo cual puede verificarse mediante inspección en el proyecto), es decir, no existe evidencia de inestabilidad en la estructura o de que la misma represente riesgos para los propietarios más allá de las opiniones de la parte demandante.

AL DÉCIMO. NO ES CIERTO. Las afirmaciones de la parte demandante en el presente hecho carecen de respaldo probatorio, son suposiciones convenientes a las peticiones de GRUPO AFIN, realizadas sin siquiera visitar y analizar la obra en cuestión. Mi representada tomó las medidas necesarias para la adecuación del terreno generando el punto de estabilidad indispensable para iniciar la etapa de construcción y garantizar la seguridad tanto de la obra como del personal encargado de la ejecución del proyecto desde el año 2012, fecha ampliamente anterior a la compraventa de las bodegas adquiridas por GRUPO AFIN FARMACEUTICA. La presencia de agua subterránea no es una condición extraña o que impida el desarrollo de un proyecto de obra. El estudio

de suelos realizado y entregado a GRUPO AFIN de conformidad con las buenas prácticas de ingeniería dan cuenta que las condiciones técnicas han sido y son aptas para la construcción de las bodegas contratadas.

AL UNDECIMO. NO ES CIERTO. Los valores cancelados por la parte demandante han sido destinados a la ejecución la obra contratada máxime cuando por el tipo de proyecto que es PARQUE STOCK CENTER es indispensable el flujo de caja del cliente para continuar la construcción de los inmuebles. Es de tener en cuenta que la construcción de una obra civil implica invertir en lotes, urbanismo, fundaciones, columnas, vigas, personal y muchos otros conceptos; además, el contrato de promesa de compraventa no imponía a PROMOTORA STOCK CENTER la obligación de reportar a GRUPO AFIN el manejo de los recursos abonados.

AL DUODECIMO. NO ES CIERTO. GRUPO AFIN afirma que PROMOTORA STOCK CENTER destinó los dineros por ellos los valores abonados a rubros distintos del objeto del contrato de compraventa sin tener un respaldo probatorio en que sustentarse. Las afirmaciones de la parte demandante deben someterse a lo establecido por el artículo 167 del código general del proceso y son ellos quienes deben probar el supuesto del presente hecho.

Así mismo, se debe tener en cuenta que las obras de estabilización fueron realizadas desde el año 2012 (antes de cualquier negociación con GRUPO AFIN), además de las modificaciones solicitadas por la parte demandante en sus bodegas (de las cuales no entregó detalle cómo se pactó en el contrato) implicaron alteraciones en el cronograma y suministros adicionales.

Adicionalmente se precisa que dentro del contrato de promesa de compraventa nunca se estableció como obligación de PROMOTORA STOCK CENTER entregar informes detallados a GRUPO AFIN respecto al manejo de los recursos del proyecto, en este orden de ideas no puede existir incumplimiento de un compromiso que no se adquirió.

EL DÉCIMO TERCERO no fue incluido en la numeración de hechos de la demanda.

AL DÉCIMO CUARTO. NO ES CIERTO. El presente hecho además de falso, no reviste importancia dentro del presente proceso. Sin embargo, se precisa que, en ninguna de las cláusulas del contrato de promesa de compraventa se estableció como obligación de PROMOTORA STOCK CENTER contar con una “capacidad financiera” determinada para culminar el proyecto a construir. Por lo tanto, no puede derivarse un incumplimiento de una condición que jamás se pactó entre las partes.

Ahora bien, el crédito de obra no influye en el tipo de proyecto contratado por las partes en el presente proceso. El proyecto PARQUE INDUSTRIAL STOCK CENTER donde se encuentran las bodegas adquiridas por GRUPO AFIN FARMACEUTICA S.A.S se asemeja a un MODELO ASOCIATIVO conocido y desarrollado en el sector de construcción, en el cual se trabaja con las PREINVERSIONES del constructor, representadas para el caso concreto en el lote y el urbanismo realizado en su totalidad, pero se ejecuta con el flujo de caja del cliente, es decir, la parte demandante.

En este orden de ideas, no tiene sentido que la parte demandante pretenda endilgar un incumplimiento contractual para buscar rescindir el contrato de compraventa y el pago de perjuicios a un factor independiente como es la capacidad crediticia de mi representada, máxime cuando esta condición no fue incluida como obligación del promitente vendedor y, por lo tanto, no puede derivarse un incumplimiento de la misma.

AL DÉCIMO QUINTO. NO ES CIERTO. Existe un error de protocolización exento de mala fe en la escritura 2450 del 15 de agosto de 2017, dentro de la cual se señaló la matrícula inmobiliaria No. 001-1201569 de la Oficina de Instrumentos públicos de Medellín Zona Sur como la que identifica al inmueble objeto de tradición. Dicho error se evidencia al contrastar la descripción del inmueble en la escritura con el folio de matrícula inmobiliaria antes mencionado puesto que son totalmente diferentes; máxime cuando en la escritura se especifica que se trata de **la Bodega No. 44** del Parque Industrial Stock Center y la prometida a GRUPO AFIN es **la Bodega No. 46**.

El señor **JUAN ALEXANDER ESCOBAR GALLEGO**, quien actúa como comprador de la Bodega N° 44 en la Escritura 2450 antes referida y que citamos como testigo, es consciente de tal error. En este orden de ideas, **PROMOTORA STOCK CENTER S.A** no ha incumplido el contrato de promesa de compraventa suscrito con GRUPO AFIN, puesto que no existió mala fe en el error de protocolización de la escritura 2450 del 15 de agosto de 2017 y que será subsanado en cuanto la parte demandante reanude los pagos en mora indispensables para continuar con la ejecución de la obra.

AL DÉCIMO SEXTO. ES PARCIALMENTE CIERTO. En la cláusula quinta del contrato de compraventa suscrito entre las partes de este litigio se estipuló la forma de escrituración y entrega de la bodega. Sin embargo, es preciso tener en cuenta que existen incumplimientos por parte de GRUPO AFIN como lo son la demora en el suministro de información para ejecutar las reformas solicitadas y una suspensión arbitraria de sus pagos; además de condiciones climáticas desfavorables y de las modificaciones indispensables para cumplir con la personalización de las bodegas que solicitó GRUPO AFIN, factores que directamente afectan la fecha inicialmente propuesta y que son ajenas a la voluntad de mi representada.

AL DÉCIMO SÉPTIMO. NO ES CIERTO. En la cláusula quinta del contrato de compraventa suscrito entre las partes de este litigio se estipuló la forma de escrituración y entrega de las bodegas. Sin embargo, es preciso tener en cuenta que existieron incumplimientos por parte de GRUPO AFIN como lo son la demora en el suministro de información para ejecutar las reformas solicitadas y la suspensión arbitraria y por lo tanto mora en sus pagos; factores que directamente afectan la fecha inicialmente propuesta y que son ajenas a la voluntad de mi representada.

AL DÉCIMO OCTAVO. NO ME CONSTA. Si bien es cierto que no se ha materializado la entrega de las bodegas No. 46 y No. 48 prometidas a la parte demandante, esta situación se debe a los incumplimientos de GRUPO AFIN en la especificación detallada de las reformas que solicitó para sus inmuebles y la suspensión arbitraria de pagos. En este orden de ideas, GRUPO AFIN pretende beneficiarse de su propio incumplimiento endilgando la responsabilidad total y sus consecuencias a PROMOTORA STOCK CENTER.

Ahora bien, NO ME CONSTA que las presuntas erogaciones en que ha incurrido **GRUPO AFIN FARMACÉUTICA S.A.S** se hayan causado por la no entrega de las bodegas prometidas pues no existe certeza de la fecha en la cual inició el presunto arrendamiento ni la certeza de los pagos presuntamente realizados, así como tampoco existe nexo causal entre el presunto arrendamiento de otras bodegas y el contrato de promesa de compraventa objeto de litigio.

AL DÉCIMO NOVENO. ES CIERTO. El contrato de promesa de compraventa contempla clausula penal sancionatoria ante el incumplimiento de alguna de las partes por un valor equivalente al 5% del total del contrato, pactado en la cláusula N° 2 del mismo.

AL VIGÉSIMO. NO ES CIERTO. GRUPO AFIN es la parte que incumplió sus obligaciones, toda vez que unilateralmente se abstuvo de realizar los pagos pactados en el contrato de promesa de compraventa. El mencionado contrato de promesa comprende obligaciones para ambas partes, las cuales conocían de ante mano que para ejecutar el proyecto dentro de los tiempos establecidos era indispensable cumplir con los compromisos adquiridos y realizar oportunamente los pagos pactados de manera que, para cada etapa hubiese disponible dinero para el constructor. Así las cosas, en ausencia de flujo de caja, PROMOTORA STOCK CENTER no contaba con los recursos necesarios para continuar la construcción y por la naturaleza del proyecto, el mismo se vio afectado. GRUPO AFIN sin justificación pretende la declaratoria de un incumplimiento resolutorio beneficiándose de sus propias omisiones, aun cuando PROMOTORA STOCK CENTER S.A.S se ha allanado al cumplimiento de lo estipulado en el contrato de promesa de compraventa y ello se evidencia tanto en el avance como la viabilidad de la obra, las cuales eclipsan la radical solicitud de resolución del negocio jurídico que persigue la parte demandante y *contrario sensu* son favorables para la continuidad del mismo.

A LAS PRETENSIONES

A LA PRIMERA. ME OPONGO. **PROMOTORA STOCK CENTER S.A.S** no ha incumplido con el contrato de promesa de compraventa celebrado con **GRUPO AFIN FARMACEUTICA**. El proyecto **PARQUE INDUSTRIAL STOCK CENTER p.h** continúa ejecutándose pese a la renuencia de la parte demandante a realizar los pagos y cumplir sus compromisos dentro de los términos acordados desde el año 2017. En todo caso, de existir incumplimiento, este corresponde a la parte demandante, pues ante la naturaleza del proyecto, los pagos son indispensables para su ejecución y **GRUPO AFIN FARMACEUTICA** deliberadamente se abstuvo de continuarlos.

A LA SEGUNDA. ME OPONGO. No existen razones de derecho que originen la resolución del Contrato de Promesa de Compraventa celebrado entre las partes de este litigio. **PROMOTORA STOCK CENTER** ha cumplido con lo pactado y ha presentado a **GRUPO AFIN FARMACEUTICA** los informes correspondientes. No obstante, la sociedad demandante, incumplió con su obligación de pagos y pretende beneficiarse de su omisión basándose en visitas, conjeturas e hipótesis carentes de respaldo técnico para enunciar un incumplimiento contractual por parte de mi representada.

A LA TERCERA. ME OPONGO. Los pagos parciales efectuados por GRUPO AFIN FARMACEUTICA se encuentran invertidos en la construcción de las bodegas personalizadas adquiridas el 30 de octubre de 2017, construcción que se ha visto alterada en atención a la suspensión unilateral de pagos efectuada por la parte demandante que de antemano conocía la naturaleza del proyecto y que sin los pagos pactados la obra civil no avanzaría.

A LA CUARTA. ME OPONGO. PROMOTORA STOCK CENTER S.A.S no ha incumplido el contrato de promesa de compraventa. El presunto incumplimiento que pretende demostrar la parte demandante se basa en hipótesis poco técnicas acerca de las condiciones de la obra y endilga los aparentes retrasos a mi representada, cuando ha sido su propio actuar al detener los pagos, la principal razón de los mismos.

A LA QUINTA. ME OPONGO. Al no estar demostrado el presunto incumplimiento por parte de mi representada, no hay lugar al reconocimiento de perjuicios materiales en la modalidad de daño emergentes deprecados por la parte demandante, habida cuenta que no existe nexo de causalidad entre los gastos realizados por GRUPO AFIN FARMACEUTICA y el contrato de compraventa celebrado con PROMOTORA STOCK CENTER S.A.S del cual pretende resolución. Lo anterior teniendo en cuenta la postura de la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil al conceptuar que *‘[e]l daño emergente abarca la pérdida misma de elementos patrimoniales, los desembolsos que hayan sido menester o que en el futuro sean necesarios y el advenimiento del pasivo, causados por los hechos de los cuales trata de deducirse la responsabilidad(...)’* (Se subraya. Sent. del 29 de septiembre de 1978)” (CSJ, SC del 28 de junio de 2000, Rad. n.º 5348).

A LA SEXTA. ME OPONGO. La condena en costas según el artículo 365 del CGP deberá realizarse a la parte que resultare vencida en el proceso; teniendo en cuenta que no estamos frente al incumplimiento de mi representada dentro del contrato celebrado entre las partes, será GRUPO AFIN FARMACEUTICA quien deba ser condenada en costas por no salir adelante la controversia.

OPOSICIÓN AL JURAMENTO ESTIMATORIO

La parte demandante estima el valor de los perjuicios causados en *trescientos nueve millones quinientos veintidós mil cuatrocientos veintidós pesos (\$309.522.422)* presuntamente cancelados por concepto de bodegaje y arrendamiento. Sin embargo, brilla por su ausencia la relación directa entre dichas erogaciones y el presunto incumplimiento de mi representada. Se desconoce la fecha de inicio de los arrendamientos presentados como daño emergente y la certeza de que tales pagos se hubiesen efectuado.

FUNDAMENTOS DE HECHO

HECHOS QUE SE PRETENDEN HACER VALER

1. Entre **PROMOTORA STOCK CENTER S.A.S y GRUPO AFIN FARMACÉUTICA S.A.S** se suscribió CONTRATO DE COMPRAVENTA cuyo objeto fue *“transferir a título de compraventa, el derecho de dominio que la primera tiene y la posesión material que ejerce sobre los siguientes bienes inmuebles futuros: Bodega No. 48 y Bodega No. 46, ubicadas en la Carrera 50 No. 93 B Sur, Parque Industrial Stock Center P.H, Municipio de La Estrella”,* y cuyo valor pactado fue de *tres mil doscientos millones de pesos (\$3.200.000)*. Los linderos se encuentran especificados en el contrato aportado como prueba.

2. **GRUPO AFIN FARMACEUTICA S.A.S** solicitó la reforma estructural de las bodegas prometidas en compraventa y así quedó consignado en el respectivo contrato (cláusula 2, parágrafo 1). Dicha reforma implicaba la **personalización** de las bodegas de acuerdo a las necesidades únicas de GRUPO AFIN y que contemplaba la construcción de dos (2) mezanines completos en cada una de las bodegas, es decir, aproximadamente 1180 metros cuadrados de mezanines adicionales.
3. La reforma antes descrita fue consultada con el ingeniero proveedor de estructuras en atención a que para materializar la solicitud se requería la instalación de columnas dobles que soportaran las modificaciones de la estructura.
4. El 27 de noviembre de 2017 se terminó con la construcción de las fundaciones en pilas para todas las bodegas del proyecto módulo BC. Para el 15 de enero de 2018 GRUPO AFIN FARMACÉUTICA S.A.S debió reunirse con el Arquitecto JAIME ARCILA para entregar el detalle de su reforma (cláusula 3, nota 1), sin embargo, no cumplió su compromiso.
5. Para marzo del 2018 el Ingeniero Estructural **MAURICIO CARDONA GÓMEZ** emitió un informe (anexo) en donde se expone que, de acuerdo con las cargas por la reforma solicitada por GRUPO AFÍN, para este módulo de bodegas sería necesario un quinto eje de columnas y en consecuencia debían realizarse fundaciones profundas en pilas, lo cual representaba un sobre costo considerable que debía ser asumido por PROMOTORA STOCK CENTER.
6. Pese a haber terminado las fundaciones desde el 27 de noviembre de 2017, la situación descrita en el numeral anterior obligó a **PROMOTORA STOCK CENTER** a retroceder en el Cronograma hasta una actividad finalizada hacía 4 meses, provocando una alteración en el mismo y una necesidad adicional de acero.
7. El contrato de suministro de Acero comprendía unas 214 toneladas, sin embargo, con ocasión de la reforma, se generaron requerimientos adicionales de 330TN, es decir un 50% adicional de suministro y construcción, aumento que se evidencia en el respectivo contrato.
8. En este orden de ideas, el atraso en el cronograma inicial no puede considerarse injustificado como afirma la parte demandante, toda vez que fue por su solicitud de reforma que resultó indispensable incorporar obra adicional en acero del 50% (verificable en los planos estructurales antes de reforma) y además un 25% más de las fundaciones profundas adicionales a la finalizadas con cuatro meses de antelación. Aspectos que al detalle conocen los ingenieros IVAN VILLEGAS y DANIEL MORENO, trabajadores de PROMOTORA STOCK CENTER S.A.S
9. Adicionalmente desconoce la parte demandante que, debido a los períodos de lluvias acaecidos durante los meses de marzo, abril y mayo de 2018, expuestos en informe entregado a GRUPO AFIN FARACEUTICA por parte de PROMOTORA STOCK CENTER y que igualmente se adjunta, se generaron algunos atrasos plenamente justificados.

10. Pretende hacer ver la parte demandante como razones de presunto incumplimiento del contrato, entre otras, la ausencia de personal idóneo, cuando lo que se indica en el documento que reiteradamente citan en la demanda, es que *“se identificó que el contratista no tenía la experiencia necesaria para atender este escenario”* es decir se presentó una circunstancia especial (conocido en obra civil como condición no prevista) que obligó al reemplazo del contratista. Por otro lado, se precisa que esta situación específica recibe el nombre de Riesgo Geológico y no obedece a riesgo de inestabilidad, sino a la facilidad con la que se pueden encontrar situaciones no previstas en los suelos, como cambios en las condiciones de las perforaciones debido a cambios en el suelo previsto o a las condiciones de este, como mayor contenido de humedad, mayor dureza etc.
11. Se precisa que el proyecto PARQUE INDUSTRIAL STOCK CENTER MODULO BC no ha sido suspendido (salvo en diciembre de 2019 por vacaciones colectivas) y no ha presentado retrasos injustificados. Durante todos los tiempos manejados en el contrato, ha permanecido personal de obra y administrativo, en la construcción de bodegas que no suspendieron el pago o que no se vieron afectadas por la suspensión de pagos de Grupo Afín.
12. La última cuota pagada por GRUPO AFÍN data de agosto de 2018; después de esta fecha no ingresaron ni han estado disponibles los siguientes pagos pactados como cuotas en el contrato de promesa de compraventa. En caso de que existan, los mismos permanecieron en Alianza Fiduciaria en un fideicomiso Individual de GRUPO AFÍN sin autorización para que PROMOTORA STOCK CENTER dispusiera de ellos.
13. De acuerdo a lo anterior, es evidente que GRUPO AFÍN FARMACÉUTICA no ha cumplido con la obligación de pago contraída en el contrato de promesa de compraventa objeto de litigio, toda vez que dentro del mismo se estableció que a diciembre de 2018 la parte demandante debía haber cancelado **SEISCIENTOS CUARENTA MILLONES DE PESOS (\$640.000.000) en la cuenta bancaria que indicara mi representada y MIL SEISCIENTOS MILLONES (\$1.600.000.000)** una Fiducia de Administración y pagos de Alianza Fiduciaria para un total de **dos mil doscientos cuarenta millones de pesos (\$2.240.000.000)**; obligación que evidentemente se incumplió puesto que como la misma parte demandante reconoce, los pagos se suspendieron unilateralmente el 24 de agosto de 2018 cuando los efectivamente realizados únicamente sumaban **mil setecientos cincuenta y un millones de pesos (\$1.751.000.000)**.
14. En cuanto a las afirmaciones de presuntas “fallas técnicas tales como deformaciones y desplazamientos” enunciadas por la parte demandante, se precisa que desde el año 2013 se realizó estudio de suelos (anexo) elaborado por el Ingeniero Giovanni Arrieta donde se determinaron los correctivos que posteriormente se aplicaron en el mismo año (2013) y que para el año 2014 el proyecto ya se encontraba pavimentado, sin que a la fecha se evidencien cicatrices recientes ni antiguas generadas por un proceso en masa activo que comprometa la estabilidad del muro.

15. No existen movimientos activos que amenacen la estabilidad de los bienes prometidos en venta Grupo Afín, así como tampoco hay evidencia que se comprometa el “proyecto”, el cual abarca además de 18 bodegas, 6 locales; y ni en sus fachadas ni muros laterales se observa figuración por un empuje activo provocado por la contención inferior.
16. Las afirmaciones de la parte demandante se basan en informes elaborados a partir de inspecciones oculares omitiendo la realización de estudios realmente técnicos y obviando la información técnica de proyecto suministrada a GRUPO AFIN FARMACEUTICA S.A.S.
17. Dentro del contrato de promesa de compraventa nunca se acordó que PROMOTORA STOCK CENTER S.A.S debiera suministrar a GRUPO AFIN detalles sobre sus movimientos financieros, capacidad crediticia o manejo de recursos; razón por la cual no puede pretender la parte demandante invocar incumplimiento en aspectos que no fueron previamente pactados.
18. GRUPO AFIN FARMACEUTICA S.A.S incumplió su obligación de pago desde el año 2018 y pretende beneficiarse de sus propias omisiones para endilgar la responsabilidad total a PROMOTORA STOCK CENTER S.A.S, cuando el retraso en la entrega de las bodegas 46 y 48 radica en la ausencia de recursos para la continuidad de la ejecución.
19. Es de tener en cuenta que las bodegas prometidas en venta fueron re estructuradas de acuerdo a las necesidades exclusivas del promitente comprador, tal como se plasmó en el contrato del 30 de octubre de 2017. En otras palabras, las bodegas 46 y 48 están personalizadas y únicamente serán funcionales para GRUPO AFIN FARMACÉUTICA, sociedad que en ningún momento demuestra que el plazo inicialmente pactado (el cual se reitera fue afectado por su incumplimiento en los pagos), sea esencial al negocio y/o que dicha circunstancia convierta en inútiles las obras reformadas, revistiendo lo sucedido con la gravedad suficiente para considerarlo incumplimiento resolutorio; que lesiona ostensiblemente a PROMOTORA STOCK CENTER S.A.S, y afecta criterios como la equidad, el principio de conservación de los contratos y de la interpretación restringida de los aspectos desfavorables.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Sentencia del 18 de diciembre de 2009. Expediente 1996-09616-01. M.P Dr. Arturo Solarte Rodríguez

6. Situada la problemática en ese puntual terreno, corresponde examinar si frente a esa particularidad, esto es, cuando la prestación a cargo de una de las partes del contrato ha sido cumplida, pero en forma tardía o inoportuna, el otro contratante puede demandar, exitosamente, la resolución del contrato en ejercicio de la acción prevista en el artículo 1546 del Código Civil.

6.1. Preliminarmente, se debe recordar que la facultad de resolver los contratos por incumplimiento requiere la presencia de varios presupuestos o requisitos que, aunque no generan unanimidad en la doctrina, se han concretado tradicionalmente en la existencia de un contrato bilateral válido, el incumplimiento de uno de los contratantes y el cumplimiento o la disposición a cumplir del otro. Igualmente, se ha indicado que en la institución de que se trata resulta protagónica la figura del incumplimiento, como elemento estructural de esta causa de extinción de los contratos, pues, sobre la base del respeto al principio de normatividad de los negocios jurídicos, se establece una circunstancia excepcional que permite solicitar a la administración de justicia la aniquilación de la relación contractual, consistente en que uno de los contratantes –deudor de determinados deberes de prestación- ha incumplido o desatendido sus compromisos, y dicho incumplimiento es de tales características que puede dar lugar a que se adopte una solución del mencionado temperamento o rigor. Por lo anterior, cuando se alude al señalado requisito se lo denomina como *incumplimiento resolutorio*³, por cuanto **no toda separación del programa obligacional por parte del deudor habilita a su contraparte para ejercer la mencionada facultad enderezada a que se decrete la extinción del contrato.** (Subrayado propio)

Es decir, es bien sabido que la expresión *incumplimiento* tiene un significado técnico preciso en derecho, en cuanto que con ella se hace referencia a la desatención por parte del deudor de sus deberes de prestación, que tiene como consecuencia la insatisfacción del interés del acreedor; se alude, igualmente, incluso a nivel legal, a diversas formas de incumplimiento, ya sea total y definitivo, cumplimiento defectuoso, cumplimiento parcial o retardo (arts. 1613 y 1614 del C.C.). Sin embargo no toda separación por parte del deudor respecto del “programa obligacional” previamente establecido, permite poner en funcionamiento los mecanismos encaminados a extinguir la relación que une al obligado con el acreedor – particularmente la resolución contractual-, toda vez que, en ciertas ocasiones, retrasos en el cumplimiento o cumplimientos parciales, que en principio podrían dar lugar a la resolución contractual, no se consideran de entidad suficiente como para justificar tan radical determinación, en cuanto se podrían producir con ello situaciones inequitativas, facilitar ejercicios abusivos o contrarios a la buena fe de la señalada facultad resolutoria, además de afectarse el principio de conservación del contrato. (Subrayado propio)

En el contexto que se ha precisado anteriormente, la doctrina y la jurisprudencia han considerado que en esta materia resulta pertinente distinguir, entonces, si la obligación insatisfecha es una obligación principal o simplemente accesorio, o también si el incumplimiento es definitivo o apenas parcial o transitorio, y, en todo caso, analizar la trascendencia, importancia o gravedad del incumplimiento⁴, determinadas tales circunstancias, entre otros criterios, por lo que las partes hayan convenido, por la afectación que se haya presentado en el interés del acreedor en el mantenimiento de la relación, por la frustración del fin práctico perseguido con el contrato –en la que se incluye la inobservancia de un *término esencial*-, o, en fin, por el impacto que se haya podido generar en la *economía del contrato*.

6.2. La jurisprudencia nacional no ha sido ajena a considerar la gravedad del incumplimiento como elemento que se debe tener en cuenta para definir la prosperidad de la pretensión resolutoria. Así, por ejemplo, en sentencia del 11 de septiembre de 1984, la Corte señaló que “[e]n rigor jurídico es verdad que en los procesos en que se pide la resolución de un contrato bilateral por incumplimiento del demandado, es deber inexcusable del juez, para que su fallo resulte equitativo, detenerse sobre el requisito de la importancia que la ley requiere para que el incumplimiento invocado de asidero a la pretensión deducida; en justicia el contrato no se podrá resolver si el incumplimiento de una de las partes contratantes tiene muy escasa importancia en atención al interés de la otra” (...). Y en esa misma providencia se señaló que la gravedad del incumplimiento debe ser analizada de manera específica según el asunto particular objeto de estudio, para lo cual “[s]e impone el examen de todas las circunstancias de hecho aplicables al caso: la cuantía del incumplimiento parcial; la renuencia del acreedor a recibir el saldo; el propósito serio de pagar lo que el deudor mantuvo siempre; la aceptación del acreedor a recibir pagos parciales por fuera de los plazos estipulados y su exigencia de interés por esa mora que él consintió, etc.”(Cursivas del texto)

Posteriormente, la Sala, en sentencia de 7 de marzo de 1997 señaló que “[r]azones de orden jurídico, pero también económico, permiten afirmar que la alternativa que ofrece el art. 1546 del C. C., encuentra un límite en eventos como el descrito, donde, según se vio, el contrato ha sido parcialmente cumplido y el demandado muestra su voluntad de satisfacer el interés del demandante, y no a raíz de la demanda. Estas circunstancias excluye[n] de por sí el aniquilamiento de la relación material, de un lado por quedar eliminada la idea de desistimiento, y de otro, en consideración a la irrelevancia del incumplimiento, frente al interés económico del contrato. Respecto a lo primero, el cumplimiento parcial de una misma obligación o de varias escindibles, sumada a la intención de llevar a cabo las prestaciones aún pendientes, trasluce, a no dudarlo, una manifestación inequívoca de perseverar en todo lo pactado. En torno a lo segundo, no sobra repetir que el contrato fue cumplido en importante porcentaje de las prestaciones (...).⁶

6.3. En relación con el cumplimiento tardío como supuesto habilitante para ejercer la facultad resolutoria, la doctrina especializada que se ha ocupado del tema estima que, en atención a las circunstancias particulares, el cumplimiento con retraso puede eclipsar la posibilidad de impetrar la acción resolutoria, y para el efecto razona de la siguiente manera: “[e]l vínculo contractual no debe resolverse en los supuestos de cumplimiento inexacto, siempre claro está, que no asuma caracteres de gravedad, y entre ellos hay que situar el del cumplimiento tardío o extemporáneo, cuando la demora no supere ciertos límites (...)”, pues “dado el carácter radical y extraordinario que tiene el remedio resolutorio, el mismo debe reservarse para aquellos supuestos en que se haya quebrantado el programa jurídico-económico querido y plasmado en el contrato, por lo que ante la hipótesis de un sencillo retraso en el cumplimiento de la obligación, que no frustra ni torna indeseables los objetivos perseguidos por el negocio contractual, parece necesario concluir que lo que procede es el mantenimiento del vínculo y no su extinción. A ello coadyuvan, ciertamente, los principios de conservación del negocio (favor negotii), el de buena fe que preside la vida de todos los contratos y el que impone odiosa sunt restringenda que debe predicarse respecto a todo recurso sancionador, como lo es el resolutorio”⁷.

La Corte, por su parte, en sentencia de casación del 26 de enero de 1994, señaló, de manera general, que cualquier forma de incumplimiento –incluyendo el cumplimiento tardío– puede dar lugar al ejercicio de la acción resolutoria. Al respecto, esta Corporación indicó que “... independientemente de la fuente legal o

convencional que tenga, la resolución no puede ser declarada en sede judicial sino en la medida en que sea rendida prueba concluyente de esa situación de hecho antijurídica que es el incumplimiento el que, por principio, se produce ante cualquier desajuste entre la prestación debida y la conducta desplegada por el obligado, desajuste que a su vez puede darse bajo una cualquiera de las tres modalidades que con el propósito de definir las causas posibles que dan lugar al resarcimiento de perjuicios en el ámbito contractual, describe el artículo 1613 del Código Civil, refiriéndose al incumplimiento propio o absoluto, al cumplimiento imperfecto que también suele denominarse 'incumplimiento impropio' y en fin, al cumplimiento tardío o realizado por fuera de la época oportuna".

Posteriormente, la Sala, en sentencia de 21 de septiembre de 1998, luego de reiterar el pronunciamiento anteriormente transcrito, señaló que *"atendiendo autorizados criterios que conjugan acertadamente el efecto particularmente vinculante de los contratos con el interés que en ellos depositan los contratantes, debe inferirse que el cumplimiento tardío de la prestación no ataja la acción resolutoria cuando el plazo pactado es esencial al negocio, o su incumplimiento apareja la frustración del fin práctico perseguido por ellos, o, en general, cuando surja para el afectado un interés justificado en su aniquilación, pues de no ser así se propiciarían enojosas injusticias y se prohiaría el abuso del derecho de los contratantes morosos" y que "si se admitiesen, pues, como ciertas todas estas circunstancias que permitirían pensar que mientras no se ejercite la acción judicial, para unos, o mientras no se profiera sentencia que declare la resolución, para otros, es posible el cumplimiento de la prestación debida, pagando, de todas formas, los perjuicios moratorios causados, lo cierto es que imperativos de justicia y de repulsión al abuso del derecho, llevarían de cualquier modo a considerar que cuando el plazo pactado es esencial al negocio, o cuando su infracción acarrea la decadencia del fin práctico perseguido por las partes, o, en general, cuando surja para el afectado un razonable interés en la resolución del mismo, el cumplimiento retardado no puede enervar la acción resolutoria, a menos claro está, que éste lo hubiese consentido o tolerado".* (Cursivas del texto)

Dada la necesidad de analizar las circunstancias del caso particular para determinar si, de manera ciertamente excepcional, la acción resolutoria es improcedente en presencia del cumplimiento tardío del contratante demandado, en la providencia antes citada la Sala señaló que *"es preciso examinar en cada caso los efectos del retardo en la prestación y la actitud de los contratantes, particularmente la del deudor, a quien de ningún modo se le puede patrocinar que pague tardíamente para obtener provecho censurable, como acontece, por ejemplo, cuando pretende prevalecerse de la depreciación de la moneda o las fluctuaciones de la economía"* (CCLV, 653, 654).

6.4. Como se puede observar, la jurisprudencia vigente de la Corporación considera que el cumplimiento tardío o extemporáneo de la obligación no impide que el contratante cumplido pueda ejercer la acción resolutoria del contrato, particularmente cuando el plazo pactado –y desatendido– se pueda considerar *esencial*, esto es, en aquellos casos en los que la ejecución de la prestación con posterioridad a una cierta oportunidad sea ya inútil al acreedor en cuanto que su interés en el derecho de crédito ha sido definitivamente lesionado, o cuando el incumplimiento genera una frustración del fin práctico perseguido por las partes en el negocio, o, por último, cuando se pueda observar un razonable interés en la resolución del contrato. **Contrario sensu, si las circunstancias del caso concreto permiten concluir que la ejecución retardada de las obligaciones del contratante demandado no presenta características como las anteriormente mencionadas, en cuyo caso, se precisa, se puede considerar que el incumplimiento no tiene la**

gravedad o la entidad como para ser considerado un incumplimiento resolutorio, criterios como la equidad o la prevención del abuso del derecho, y la aplicación del principio de conservación de los contratos, hacen aconsejable que no se deba estimar la pretensión resolutoria en esas condiciones puesta a consideración de la administración de justicia. (Resaltado propio)

Lo anteriormente señalado, sin perjuicio de que, en otros supuestos de hecho, la aceptación del acreedor respecto del pago tardío realizado por el deudor, pueda ser válidamente considerada como una “subsanación” o “purga” del incumplimiento – o de la mora, en su caso-, o, incluso, como una renuncia tácita a la facultad de resolver el contrato.

Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Sentencia SC2142-2019, M.P Dr. Luis Alonso Rico Puerta

4. Estudio del daño y su monto.

4.1. En lo que respecta a la certeza cabe decir que corresponde al perjudicado demostrar su existencia, en virtud del principio incumbit probatio actori, consagrado por el legislador colombiano en el precepto 167 del Código General del Proceso, sin lo cual es imposible acceder a la indemnización que se reclama, de manera que, se insiste, si ella no se evidencia, sin sustento queda el reclamo para que se imponga su resarcimiento o compensación, al paso que si es clara su causación, saldrá avante por el monto de lo acreditado.

Al respecto, la Sala ha sostenido que «sólo corresponde reparar el perjuicio que se presenta como real y efectivamente causado y como consecuencia inmediata de la culpa o el delito», y ha puntualizado así mismo, «que de conformidad con los principios regulativos de la carga de la prueba, quien demanda judicialmente la indemnización de un perjuicio que ha sufrido le corresponde demostrar, en todo caso, el daño cuya reparación persigue y su cuantía, puesto que la condena por tal aspecto no puede extenderse más allá del detrimento padecido por la víctima.» (SC 22, mar. 2007. Exp.: 1997-5125-01).

EXCEPCIONES DE MÉRITO

1. INEXISTENCIA DE LA OBLIGACION

De la lectura de nuestra contestación, así como de lo establecido por el demandante, se puede concluir válidamente por su despacho que la razón principal en los retrasos de la obra y la consecuente imposibilidad de entrega de los inmuebles prometidos, se debe a los problemas originados en condiciones ambientales, demora en el suministro de información por parte de la demandante y principalmente en la suspensión de los pagos que dicha sociedad debía realizar a órdenes de PROMOTORA STOCK CENTER para continuar con la ejecución, de la manera en que expresamente se obligó en el contrato y que evidentemente incumplió.

Por lo que, siendo estas es las causas principales de la no entrega oportuna, no se puede exigir a **PROMOTORA STOCK CENTER S.A.S** restituir unos valores que se encuentran invertidos en la ejecución de la obra máxime cuando **GRUPO AFIN FARMACÉUTICA S.A.S** ha incumplido deliberadamente con sus obligaciones contractuales de pago.

2. INEXISTENCIA Y/O INDEBIDA PRUEBA DE LOS PERJUICIOS PEDIDOS

Solicito que no se declare el pago de los perjuicios, y en consecuencia se declara la prosperidad de la excepción de inexistencia y/o indebida prueba de los perjuicios causados por las razones establecidas en nuestro pronunciamiento a los hechos. Y especialmente por las siguientes causas ya vistas:

Perjuicios solicitados del presunto incumplimiento del contrato de promesa de compraventa:

- A los perjuicios referidos en el numeral décimo octavo me opongo totalmente porque no existe prueba de dichos perjuicios, no existe un nexo de causalidad entre las presuntas erogaciones en las cuales incurrió GRUPO AFIN y la no materialización del objeto del contrato de compraventa; la cual se origina en los cumplimientos de la parte demandante al suspender los pagos pactados y retrasar el suministro de información necesaria para la ejecución de sus reformas, afectando la continuidad del proyecto.
- Igualmente, no existen evidencia certera de los supuestos pagos en que incurrió GRUPO AFIN ni el nexo de causalidad de los mismos con la promesa de compraventa suscrita con mi representada.
- Me opongo totalmente a la cláusula penal del contrato de promesa de compraventa en tanto la causas que podrían dar origen a la misma no son imputables al cumplimiento de una y al incumplimiento de la otra.
De forma subsidiaria, si decide su despacho hacer efectiva la cláusula penal del contrato, solicito se reduzca este, en el valor que realmente fue pagado por la parte demandante, en relación al artículo 1596 del Código Civil.

3. ALLANAMIENTO A CUMPLIR LAS OBLIGACIONES A CARGO DE PROMOTORA STOCK CENTER Y BUENA FE CONTRACTUAL

De acuerdo a todo lo explicado a lo largo de esta contestación, PROMOTORA STOCK CENTER S.A.S se allanó a cumplir con sus obligaciones de construcción y prueba de ello son las actas e informes de construcción, incluyendo aquellos detalles que personalizan las bodegas adquiridas por GRUPO AFIN y que únicamente son funcionales para ellos. Más aún cuando, la parte demandante se comprometió a suministrar información para la ejecución de dichas reformas estructurales y no lo cumplió, imponiendo cargas adicionales a PROMOTORA STOCK CENTER S.A.S.

GRUPO AFIN al no cumplir su compromiso de suministrar información para sus reformas, al no atender a las condiciones climáticas y principalmente al incumplir deliberadamente su obligación de pago, omitió e inobservó injustificadamente que es una obligación mantener el equilibrio contractual del negocio, ignorando a su vez que, PROMOTORA STOCK CENTER al ejecutar la obra se estaba allanando a cumplir y estaba poniendo de manifiesto su buena fe en la ejecución del contrato.

4. INEXISTENCIA DE NEXO CAUSAL ENTRE LOS PERJUICIOS COBRADOS Y EL INCUMPLIMIENTO ADUCIDO EN CABEZA DE PROYEKTA

Dentro de la teoría de la responsabilidad civil, a fin de decretar el pago de unos perjuicios, adicional a que deben ser probados debidamente, circunstancia no cumplida válidamente por la demandante, en su escrito inicial, falla material iteradamente expresada en esta contestación, se debe comprobar la existencia del nexo causal, entre el incumplimiento que se aduce en cabeza de **PROMOTORA STOCK CENTER** por las circunstancias expuestas en la demanda con el origen de los perjuicios cobrados.

Circunstancia que no se acredita válidamente en la presente demanda, a este respecto es importante tener en cuenta los pronunciamientos respecto a los perjuicios y la oposición al juramento estimatorio presentados por la parte demandada.

Ninguno de los perjuicios se acredita válidamente, más cuando tampoco se comprueba fehacientemente la existencia del nexo causal entre el incumplimiento indilgado a **PROMOTORA STOCK CENTER** con la presunta causación del daño emergente exigido.

En consecuencia, esta excepción esta llamada a prosperar por las anteriores declaraciones, basadas en todo el acervo probatorio que se logró reunir.

5. REDUCCIÓN DE LA CLÁUSULA PENAL

De manera subsidiaria y si debido a las omisiones probatorias de la parte demandante, su despacho decide acoger las pretensiones de incumplimiento presentadas y en específico el pago de la cláusula penal establecida en el contrato de compraventa suscrito entre las partes.

Solicitamos se de aplicación a la reducción de la cláusula penal, conforme a lo establecido en el artículo 1596 del código civil, en el sentido que, de acuerdo a lo probado dentro del proceso, se establece que el contrato de promesa de compraventa, no fue ejecutado totalmente por los incumplimientos materializados por **GRUPO AFIN** y por las condiciones climáticas que perjudicaban la ejecución por parte de **PROMOTORA STOCK CENTER S.A.S**

En conclusión y de manera subsidiaria, en caso de acoger las pretensiones de la demanda, solicito se decrete la prosperidad de esta excepción y en consecuencia se rebaje proporcionalmente la cláusula penal.

Parágrafo Común a las Excepciones de Fondo Impropias: Conforme al artículo 282 del código general del proceso, primer inciso, en caso de que objeto del debate probatorio, se encuentre probado un hecho que constituya una excepción impropia que no haya sido relacionada en este capítulo, solicito respetuosamente sea declarada Prospera, por lo que en caso de materializarse esta debe ser declarada en el Laudo Arbitral que profiera su tribunal.

6. INCUMPLIMIENTO CONTRACTUAL DE GRUPO AFIN

El contrato de compraventa suscrito el 30 de octubre de 2017 entre las partes del presente proceso fue abiertamente incumplido por GRUPO AFIN FARMACÉUTICA desde el 24 de agosto de 2018, fecha en la cual por decisión unilateral se abstuvieron de cumplir la obligación de pago contraída en la cláusula tercera de dicho contrato.

La cláusula referida dispone que al día 14 de diciembre de 2018, GRUPO AFIN FARMACEÚTICA S.A.S debía haber realizado los siguientes pagos: **SEISCIENTOS CUARENTA MILLONES DE PESOS (\$640.000.000) en la cuenta bancaria que indicara mi representada y MIL SEISCIENTOS MILLONES (\$1.600.000.000)** una Fiducia de Administración y pagos de Alianza Fiduciaria para un total de **dos mil doscientos cuarenta millones de pesos (\$2.240.000.000)**; obligación que evidentemente se incumplió puesto que como la misma parte demandante reconoce, los pagos se suspendieron unilateralmente el 24 de agosto de 2018 cuando los efectivamente realizados únicamente sumaban **mil setecientos cincuenta y un millones de pesos (\$1.751.000.000)**.

De lo anterior se concluye, que **GRUPO AFIN FARMACÉUTICA** incumplió la obligación de pago contraída en el contrato de promesa de compraventa y esta situación perjudicó ostensiblemente a mi representada como parte cumplida dentro de la relación contractual; sin embargo, ahora pretende beneficiarse de su propio incumplimiento para obtener un resarcimiento al que no tiene derecho transgrediendo un principio del derecho “PRINCIPIO NEMO AUDITUR PROPIAM TURPITUDINEM ALLEGANS” o “NADIE PUEDE ALEGAR A SU FAVOR SU PROPIA CULPA”, circunstancia que torna procedente la presente excepción.

7. CONTINUIDAD DEL CONTRATO POR PRINCIPIO DE CONSERVACIÓN DEL NEGOCIO

En el presente caso nos encontramos frente a un incumplimiento por parte de GRUPO AFIN FARMACÉUTICA que al omitir su compromiso en el suministro oportuno de información para la adaptación de las reformas estructurales por ellos solicitadas y principalmente al sustraerse de efectuar los pagos establecidos en la cláusula 3ª de la firma del contrato del que pretende resolución afectó directamente los tiempos de ejecución del proyecto construido por mi representada. No obstante, PROMOTORA STOCK CENTER se allana al cumplimiento de sus obligaciones eclipsando la posibilidad de una acción resolutoria, aun cuando es la parte demandante la que pretende beneficiarse de su propio incumplimiento.

En relación con el cumplimiento tardío como supuesto habilitante para ejercer la facultad resolutoria, la doctrina especializada que se ha ocupado del tema estima que, en atención a las circunstancias particulares, el cumplimiento con retraso puede eclipsar la posibilidad de impetrar la acción resolutoria, y para el efecto razona de la siguiente manera: “[e]l vínculo contractual no debe resolverse en los supuestos de cumplimiento inexacto, siempre claro está, que no asuma caracteres de gravedad, y entre ellos hay que situar el del cumplimiento tardío o extemporáneo, cuando la demora no supere ciertos límites (...)”, pues “dado el carácter radical y extraordinario que tiene el remedio resolutorio, el mismo debe reservarse para aquellos supuestos en que se haya quebrantado el programa jurídico-económico querido y plasmado en el contrato, por lo que ante la hipótesis de un sencillo retraso en el cumplimiento de la obligación, que no frustra ni torna indeseables los objetivos perseguidos por el negocio contractual, parece necesario concluir que lo que procede es el mantenimiento del

vínculo y no su extinción. A ello coadyuvan, ciertamente, los principios de conservación del negocio (favor negotii), el de buena fe que preside la vida de todos los contratos y el que impone odiosa sunt restringenda que debe predicarse respecto a todo recurso sancionador, como lo es el resolutorio” Sentencia del 18 de diciembre de 2009. Proceso 1996-09616-01. Magistrado Ponente. Dr. Arturo Solarte Rodríguez

En este orden de ideas, y sin perjuicio de las excepciones aquí propuestas, de encontrarse probado un retraso en el cumplimiento de la obligación de PROMOTORA STOCK CENTER S.A.S, dicho retraso se encuentra justificado en los evidentes incumplimientos de GRUPO AFIN FARMACEUTICA S.A.S previamente enunciados, y en todo caso, dicho incumplimiento no frustra ni torna indeseable el objeto del contrato de promesa de compraventa que no es otro diferente a transferir el dominio de las bodegas 46 y 48 las cuales se encuentran personalizadas y adaptadas a las necesidades exclusivas de la parte demandante, siendo procedente la aplicación del principio *favoralia sunt amplianda, odiosa sunt restringenda*, mantenimiento del vínculo contractual y así perfeccionar su entrega siempre que Grupo Afin como parte incumplida, reanude los pagos inicialmente pactados

8. GENERICA

Adicional y de manera complementaria a las excepciones planteadas, solicito a su despacho, concederme la denominada excepción genérica, en virtud de la cual, deberán declararse probadas en la sentencia, no solamente aquellas excepciones expresamente enunciadas en la literalidad de la contestación, sino a su vez, todas y cada una de las excepciones que se permitan inferir, colegir, o que en general se entiendan probadas en el proceso, para este fin, espero de su despacho, que desde su ámbito de competencia, propicie una participación activa, declarando de manera oficiosa las excepciones que benefician mi postura defensiva.

Igualmente, como corolario de lo anteriormente expuesto, solicito que filtre su análisis en las disposiciones constitucionales, legales, contractuales y las directrices jurisprudenciales que constituyan el marco jurídico con fundamento en el cual habrá de decidirse el presente proceso. Esta excepción, la elevo de conformidad con lo previsto en el artículo 282 del Código General del Proceso.

PRUEBAS

Respetuosamente solicito al señor juez se decreten las pruebas solicitadas con la contestación de la demanda, siendo estas las siguientes:

DOCUMENTALES

1. Resumen – Registro de Lluvias. Datos reportados por la estación meteorológica 801100
2. – Registro de Lluvias. Datos reportados por la estación meteorológica 801100
3. Estado de cuenta bodegas GRUPO AFIN
4. Análisis geotécnicos para la repotenciación de la contención inferior del proyecto STOCK CENTER
5. Estudio de suelos y deslizamiento BODEGAS ANCON SUR

6. Informe "REPOTENCIACION DE ESTRUCTURA METALICA BLOQUES BC, PARQUE STOCK CENTER" del 15 de agosto de 2018 del ingeniero estructural **MAURICIO CARDONA**
7. Planos estructurales bodega GRUPO AFIN antes de REFORMA
8. Contrato 01 de suministro de acero con tercero proveedor
9. Contrato 02 de suministro de acero con tercero proveedor
10. Fotografía aérea del proyecto - Bodega GRUPO AFIN del 22 de febrero de 2020
11. Escritura Pública N°2450 del 15 de agosto de 2017
12. Informe técnico del avance de bodegas GRUPO AFIN suscrito por el ingeniero civil Roger A. Urbano Fernández
13. Cálculo de dinero pendiente por invertir para finalizar la construcción de las bodegas 46 y 48.
14. Fotografía del Informe técnico del avance de bodegas GRUPO AFIN suscrito por el ingeniero civil Roger A. Urbano Fernández

INTERROGATORIO DE PARTE

Solicito al señor juez se decrete la práctica de interrogatorio del representante legal de la sociedad demandante **GRUPO AFIN FARMACEUTICA S.A.S** para que en la hora y fecha que señale el despacho, absuelva preguntas tendientes a controvertir la supuesta relación contractual que a la fecha mantiene con PROMOTORA STOCK CENTER S.A.S

EXHIBICION DE DOCUMENTOS

Respetuosamente solicito al señor Juez decretar la exhibición de los siguientes documentos por parte de GRUPO AFIN FARMACÉUTICA S.A.S:

- Comprobantes de egreso que soporten los pagos hechos de acuerdo a la promesa de compraventa y las cuentas a las que fueron destinados.
- Actas de asamblea de accionistas desde enero de 2017 hasta agosto de 2018.

La finalidad de la exhibición solicitada es corroborar el incumplimiento de las obligaciones de pago contraídas por la parte demandante, teniendo en cuenta que según la cláusula 2ª del contrato de promesa de compraventa, para el 14 de diciembre de 2018 GRUPO AFIN debió cancelar la suma de dos mil doscientos cuarenta millones de pesos (\$2.240.000.000) distribuidos en catorce (14) cuotas, e injustificadamente suspendieron los pagos en agosto de 2018 cuando únicamente habían realizado el pago de mil setecientos cincuenta y un millones de pesos (\$1.751.000.000) representados en 10 cuotas.

Adicionalmente se solicitan las actas de asamblea para que el despacho pueda corroborar los asuntos que internamente se trataron en GRUPO AFIN FARMACÉUTICA S.A.S respecto al proyecto PARQUE INDUSTRIAL STOCK CENTER, los pagos realizados y las decisiones tomadas.

OPOSICION A EXHIBICION DOCUMENTOS

Señor juez, me permito manifestar oposición respecto a la solicitud de la prueba identificada con el numeral 7.5 "EXHIBICIÓN DE DOCUMENTOS POR PARTE DE PROMOTORA STOCK CENTER S.A.S", en atención a que la solicitud no cumple con lo establecido por el artículo 266 del C.G.P pues la parte demandante no identifica los hechos que pretende demostrar, ni la conducencia, pertinencia ni utilidad de los documentos.

Señor juez, me permito manifestar oposición respecto a la solicitud de la prueba identificada con el numeral 7.6 “EXHIBICIÓN DE DOCUMENTOS POR PARTE DE PROYEKTA S.A.S”, en atención a que la misma resulta inconducente, impertinente e inútil por se tratarse de una persona jurídica completamente diferente que no es parte del presente litigio. PROMOTORA STOCK CENTER S.A.S no hace parte de ningún grupo empresarial como erradamente afirma la parte demandante y esto se corrobora en el certificado de existencia y representación.

TESTIMONIOS TÉCNICOS

- Ingeniero estructural **MAURICIO CARDONA GÓMEZ** identificado con cédula de ciudadanía No. 71.334.991 y matrícula profesional N°0520276296, quien puede dar fe de los hechos respecto a las reformas requeridas por GRUPO AFIN y su impacto en las estructuras proyecto en cuanto a tiempo y suministros. Podrá ser notificado a través de mi representada.
- **DANIEL MORENO** identificado con cédula de ciudadanía No. 80.858.457, ingeniero de **PROMOTORA STOCK CENTER**, quien estuvo presente en las negociaciones con GRUPO AFIN, conoce el proyecto, intervino en él y cuenta con los conocimientos y experiencia necesarios para respaldar los hechos de defensa. Podrá ser notificado a través de mi representada.
- **JAIME HUMBERTO ARCILA POSADA**, identificado con cédula de ciudadanía No. 70.099.143, arquitecto sin relación laboral con PROMOTORA STOCK CENTER, quien conoce al detalle los diseños de las reformas en la personalización de bodegas de GRUPO AFIN e igualmente le consta el incumplimiento en el suministro de información de la parte demandante. Podrá ser notificado a través de mi representada.
- **ROGER ALBERTO URBANO FERNÁNDEZ**, identificado con cédula de extranjería No. 125.125.514
- Igualmente solicito al despacho me sea concedido el derecho de contrainterrogar a los testigos técnicos solicitados por la parte demandante identificados como: Gustavo Alberto Duque Villegas, Calos Augusto Jaramillo y Bernardo Vieco.

TESTIMONIOS

- **LORENA VILLEGAS**, identificada con cédula de ciudadanía No. 30.402.168, funcionaria de PROMOTORA STOCK CENTER, a quien le constan los pagos realizados y los términos de negociación que se sostuvieron con **GRUPO AFIN FARMACEUTICA**
- **JUAN ALEXANDER ESCOBAR GALLEG0** identificado con cédula de ciudadanía No. 71.334.991, quién podrá ser notificado a través de mi representada y a quien le consta el error de protocolización en la escritura de bodega de su propiedad en lo que al número de matrícula inmobiliaria se refiere pues corresponde a la Bodega de GRUPO AFIN (hecho 15)
- **ERIKA LICETH URAN AVENDAÑO**, identificada con cédula de ciudadanía No. 43.623.963 protocolista de la Notaria 21 del círculo de Medellín; quién podrá ser notificado a través de mi representada y a quien le consta el error de protocolización en la escritura de bodega de su propiedad en lo que al número de matrícula inmobiliaria se refiere pues corresponde a la Bodega de GRUPO AFIN (hecho 15)

INSPECCIÓN JUDICIAL

De acuerdo a lo previsto en el artículo 236 del Código General del Proceso, solicito al despacho se decrete INSPECCIÓN JUDICIAL en el inmueble objeto de litigio ubicado en la Carrera 50 No. 93B-Sur PARQUE INDUSTRIAL STOCK CENTER donde se encuentran ubicadas entre otras, las bodegas 46 y 48 prometidas a GRUPO AFIN, con la finalidad de que el señor Juez en compañía de quien estime pertinente pueda evidenciar el estado de las estructuras, el avance del proyecto, las entregas del mismo y la compleja personalización de los inmuebles prometidos a la parte demandante.

ANEXOS

- Los enunciados como documentales en el acápite de pruebas
- Poder de sustitución

NOTIFICACIONES

El suscrito recibirá notificaciones en la secretaría de su despacho o en la ciudad de Medellín, Calle 40ª No. 81ª-177 Barrio Simón Bolívar, teléfono: (4) 3225201 y al correo electrónico: juansaldarriaga@staffintegral.com

La demandada PROMOTORA STOCK CENTER S.A.S recibirá notificaciones en la Calle 10B N° 35 - 08 - Local 1 Ed. Santacoloma, Poblado - Medellín.

Del señor juez, atentamente



JUAN CAMILO SALDARRIAGA CANO
CC. No.8.163.046
T.P 157.745 del C.S.J