

JUZGADO DECIMOPRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLIN

Proceso: **VERBAL**
Demandante: **JAVIER VERA ARQUITECTOS S.A.S**
Demandado: **INMOBILIARIA PROACTIVA S.A.**
Radicado: **05001310301120210034400**

ALFREDO TAMAYO JARAMILLO, mayor y vecino de Medellín, abogado con tarjeta profesional 40.343 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando en el asunto de la referencia en calidad de apoderado de **INMOBILIARIA PROACTIVA S.A.**, por medio del presente escrito doy respuesta a la demanda que, contra mi poderdante, inició ante El Juzgado Decimoprimer Civil del Circuito de Oralidad de Medellín la sociedad **JAVIER VERA ARQUITECTOS S.A.S**

I. A LOS HECHOS DE LA DEMANDA

AL PRIMERO: Es cierto que las sociedades Javier Vera Arquitectos S.A.S. e Inmobiliaria Proactiva S.A., celebraron en la ciudad de Medellín, el día 16 de enero de 2015, un contrato que denominaron “Participación de Honorarios profesionales”.

Es igualmente cierto que tal contrato fue aprobado por el Doctor John Iván Ángel, representante legal de la demandada, el 20 de enero del 2015.

AL SEGUNDO: Es cierto que, en el mencionado contrato, la sociedad demandante Javier Vera Arquitectos S.A.S. tenía la calidad de prestadora del servicio a favor de la sociedad demandada, quien quedó obligada a pagar los honorarios pactados.

AL TERCERO: Como son varias las afirmaciones contenidas en el hecho, la sociedad demandada se manifiesta así frente a ellas:

- A. Objeto:** Es cierto que el objeto de la obligación del demandante **JAVIER VERA ARQUITECTOS S.A.S.** consistía en la prestación de unos servicios profesionales dentro del proyecto inmobiliario ubicado en el municipio de Sabaneta en la carrera 43 A con calle 52 Sur.

- B. Valor de los honorarios:** Es cierto que el monto de los honorarios de ese contrato equivalía al uno por ciento (1%) del valor definitivo de las ventas del proyecto.

Sin embargo, se advierte que ese monto del uno por ciento (1%) era el del valor de las ventas del proyecto **INICIAL**, mas no el del valor resultante de las ventas de cualquier otra modificación o adición que en el futuro llegase a tener dicho proyecto, puesto que los servicios relacionados con esas modificaciones o adiciones futuras serían materia de un nuevo acuerdo, con un nuevo precio, unos nuevos plazos y unas nuevas condiciones de tiempo modo y lugar, como efectivamente ocurrió.

C. Forma de pago de los honorarios:

- i. Es cierto que, al momento de decretar el punto de equilibrio en las ventas, por parte de la fiduciaria a través de la cual se desarrollaría el proyecto, se pagaría el cuarenta por ciento (40%) del valor de los honorarios pactados.
- ii. Es cierto que, a los dos (2) meses de haberse decretado el mencionado punto de equilibrio, se pagaría el veinte por ciento (20%) del valor de los honorarios pactados.
- iii. Es cierto que, a los cuatro (4) meses de haber decretado el mencionado punto de equilibrio, se pagaría otro veinte por ciento (20%) del valor de los honorarios pactados.
- iv. Es cierto que, el restante veinte por ciento (20%) se dividiría en cuotas mensuales iguales al tiempo de la construcción del proyecto.

Se advierte que ese restante veinte por ciento (20%) que se dividiría en cuotas mensuales se refería al del tiempo que faltase para culminar el proyecto **INICIAL**, mas no el del tiempo relacionado con cualquier otra modificación o adición que en el futuro llegase a tener dicho proyecto, puesto que los servicios relacionados con esas modificaciones o adiciones futuras serían materia de un nuevo acuerdo, con un nuevo precio, unos nuevos plazos y unas nuevas condiciones de tiempo modo y lugar, como efectivamente ocurrió.

AL CUARTO: Son varias las afirmaciones contenidas en el hecho, por lo cual la sociedad demandada se manifiesta así frente a las mismas:

- A.** Es cierto que, una vez se cumplió la prestación de los servicios profesionales por parte de JAVIER VERA ARQUITECTOS S.A.S., relacionados con el contrato cuyo objeto lo constituía el proyecto

INICIAL a desarrollarse en la carrera 43 A con calle 52 Sur del municipio de Sabaneta, dicha compañía se reunió el 27 de mayo de 2020, con la sociedad demandada INMOBILIARIA PROACTIVA S.A., para realizar el cierre contable, así como la liquidación de honorarios causados y adeudados, cosas estas últimas que efectivamente ocurrieron.

B. Es cierto que la mencionada reunión se realizó mediante la plataforma de telecomunicaciones y que en ella participaron las siguientes personas:

- i. Liliana González, Directora Contable de PROACTIVA S.A.;
- ii. Nubia, Asesora Tributaria de PROACTIVA S.A.;
- iii. Jorge Luis Salazar, Revisor Fiscal de PROACTIVA S.A.;
- iv. Luz Stella Marín, Revisora Fiscal de JAVIER VERA ARQUITECTOS S.A.S.;
- v. Claudia María Pineda, del área administrativa de JAVIER VERA ARQUITECTOS S.A.S.;
- vi. Gustavo Duque, Ingeniero Interventor - GDV Ingeniería S.A.S. -

AL QUINTO: Como el numeral QUINTO de los hechos de la demanda se compone de varias afirmaciones, la sociedad demandada se manifiesta así frente a ellas:

A. Es cierto que la sociedad demandante ha realizado algunos requerimientos a la demandada, para el pago de unos supuestos honorarios que dicha demandada no adeuda.

B. No es cierto que la demandada no haya terminado de pagar los honorarios causados por los servicios prestados por la demandante.

En efecto, tal como lo indica el numeral *CUARTO* de los hechos de la demanda, el 27 de mayo de 2020, se reunieron INMOBILIARIA PROACTIVA S.A. y JAVIER VERA ARQUITECTOS S.A.S., para realizar el cierre contable, así como la liquidación de honorarios causados y adeudados en el Proyecto INICIAL, los cuales se pagaron en su totalidad.

De la misma forma, la demandada canceló a la demandante los honorarios pactados por otros servicios puntuales relacionados con unas modificaciones o adiciones futuras que se realizaron en el inmueble objeto del proyecto inicial, pero que fueron materia de un nuevo acuerdo, con un nuevo precio, unos nuevos plazos y unas nuevas condiciones de tiempo modo y lugar.

C. Es cierto que la demandante envió a la demandada una comunicación cuyo contenido es el que se transcribe en el numeral QUINTO de los hechos de la demanda, sin que por reconocerse tal envío y contenido se esté admitiendo que lo dicho en esa comunicación sea cierto.

AL SEXTO: Es cierto que, a la fecha de la presentación de la demanda, INMOBILIARIA PROACTIVA S.A. ha pagado a JAVIER VERA ARQUITECTOS S.A.S. la suma de QUINIENTOS NOVENTA Y UN MILLONES (\$591'000.000) DE PESOS.

Sin embargo, no es cierto que ese pago se haya hecho a título de anticipo, sino como pago total de lo adeudado.

AL SEPTIMO: No es cierto que la sociedad demandada haya incumplido lo pactado en los contratos de prestación de servicios pues, tal como viene de afirmarse y lo indica el numeral CUARTO de los hechos de la demanda, el 27 de mayo de 2020 se reunieron INMOBILIARIA PROACTIVA S.A. y JAVIER VERA ARQUITECTOS S.A.S., para realizar el cierre contable, así como la liquidación de honorarios causados y adeudados en el Proyecto **INICIAL**, todo lo cual se pagó en su totalidad.

De la misma forma, la demandada canceló a la demandante los honorarios pactados por otros servicios puntuales relacionados con unas modificaciones o adiciones futuras que se realizaron en el inmueble objeto del proyecto inicial, pero que fueron materia de un nuevo acuerdo, con un nuevo precio, unos nuevos plazos y unas nuevas condiciones de tiempo modo y lugar.

Así las cosas, no es cierto que, a la fecha de presentación de esta demanda, INMOBILIARIA PROACTIVA S.A. no haya terminado de pagar a JAVIER VERA ARQUITECTOS S.A.S. la totalidad de una supuesta prestación que, de manera infundada, el demandante liquida en DOSCIENTOS VEINTINUEVE MILLONES OCHOCIENTOS MIL (\$229'800.000). PESOS

AL OCTAVO: No es cierto que la sociedad demandada haya incumplido lo pactado con el demandante.

Lo que sucede es que la sociedad JAVIER VERA ARQUITECTOS S.A.S. quiere confundir dos relaciones jurídicas completamente independientes, con el fin de hacer de las dos una sola y así poder transmitir a un segundo convenio los efectos y beneficios de otro que lo antecede.

AL NOVENO: A las diferentes manifestaciones del numeral noveno de los hechos de la demanda, la sociedad INMOBILIARIA PROACTIVA S.A. se pronuncia así:

- A.** Es cierto que hubo un contrato inicial entre demandante y demandada y que aquel se refirió a los diseños de un primer proyecto Urbanístico y Arquitectónico.
- B.** Es cierto que la mayoría del objeto de ese contrato inicial se cumplió a satisfacción y que por ello hubo una liquidación y cancelación de lo adeudado, tal como lo señala la cronología esbozada en el numeral *CUARTO* de los hechos de la demanda.
- C.** Es cierto que el proyecto ubicado en la carrera 43 A con calle 52 Sur del municipio de Sabaneta exigió, de parte de INMOBILIARIA PROACTIVA S.A., transformaciones posteriores, pues aquello que se planeó y diseñó a través de un contrato inicial con la sociedad JAVIER VERA ARQUITECTOS S.A.S. no produjo los efectos comerciales esperados.

Fue la necesidad de cambiar parte del objeto comercial del proyecto inicial lo que hizo que PROACTIVA S.A. llamase de nuevo a la sociedad JAVIER VERA ARQUITECTOS S.A.S. y hubiese celebrado otro acuerdo, con condiciones de tiempo modo y lugar diferentes a los del primero, para que hiciera un diseño adicional.

- D.** Es cierto que, por exigencias de los organismos administrativos del municipio de Sabaneta y por la dinámica en un proceso de construcción, en el proyecto inicial sucedieron cosas tales como modificaciones y actualizaciones durante la fase previa de diseño y edificación; ajustes de fondo en los planos, derivados de cambios en los límites del lote; adición de pisos en altura y aumento de más unidades de vivienda a las inicialmente proyectadas; reducción de sótanos para disminuir costos de construcción; actualización de planos generales; elaboración de nuevos diseños arquitectónicos y técnicos; y compatibilización con los estudios y diseños de ingeniería.

Se anota que, sobre todo esto, que constituyó el desarrollo del proyecto inicial, hubo una liquidación y pago a JAVIER VERA ARQUITECTOS S.A.S., tal como lo señala el numeral *CUARTO* de los hechos de la demanda.

- E.** No es cierto que las transformaciones que con posterioridad hizo PROACTIVA S.A., en el sentido de convertir la edificación inicial en un hotel, obedeciesen a la falta de una adecuada y oportuna coordinación previa.

Esas transformaciones no fueron otra cosa que las consecuencias de las leyes de mercado y fueron las que dieron lugar a un segundo convenio, que la ahora demandante quiere confundir con el negocio inicial.

- F.** No es cierto que la sociedad demandada no hubiese terminado de pagar los honorarios pactados por la tarea inicial. De esa liquidación y pago da cuenta lo narrado en el numeral CUARTO de los hechos de la demanda.
- G.** Es cierto que la ahora demandada, ante una segunda liquidación derivada de un segundo convenio, asegura no deber nada a la demandante, pues, tal y como quedó escrito, ante esa nueva liquidación JAVIER VERA ARQUITECTOS S.A.S. aseguró que ya se había pagado todo lo concerniente a los servicios prestados.
- H.** No es cierto lo que reitera la demanda en la parte final de los hechos, en el sentido de que, sobre el contrato inicial, la sociedad demandada PROACTIVA S.A. no haya terminado de pagar lo que adeuda al demandante. En el proceso se demostrará que tal afirmación carece de fundamento.

II. A LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA.

La demandada se opone a todas y cada una de las pretensiones de la demanda y solicita se condene en costas y agencias en derecho a la parte demandante.

Las razones para tal oposición radican en que:

PRIMERO: No existe ninguna razón jurídica válida para que, conforme a la pretensión *PRIMERA* de la demanda, se declare que hubo un incumplimiento contractual por parte de la sociedad INMOBILIARIA PROACTIVA S.A., del contrato celebrado el 16 de enero de 2015, entre ésta y la sociedad JAVIER VERA ARQUITECTOS S.A.S.

Por el contrario, como se demostrará en el proceso, las obligaciones derivadas de ese primer contrato del 16 de enero de 2015 fueron cumplidas a cabalidad por la parte demandada.

SEGUNDO: Porque, al no ser civilmente responsable, no existe razón alguna para que, conforme a las pretensiones *SEGUNDA* y *TERCERA* de la demanda, se condene a INMOBILIARIA PROACTIVA S.A. a pagar a favor de la parte demandante la suma de Doscientos Veintinueve Millones Ochocientos Mil (\$229'800.000) Pesos M.L. o cualquier otra suma a que se refieran las mencionadas pretensiones.

TERCERO: Porque, al no ser declarado responsable y no ser condenado al pago de perjuicios, no tiene INMOBILIARIA PROACTIVA S.A. la obligación de pagar las costas y agencias en derecho, derivados de la tramitación del presente proceso.

III. AL JURAMENTO ESTIMATORIO.

La demanda omitió presentar el juramento estimatorio.

Como al tenor del artículo 206 del Código General del Proceso “*Dicho juramento hará prueba*” del monto estimado de las pretensiones, el Honorable Despacho tendrá en cuenta dicha omisión, para efectos de las consecuencias legales.

Queda así objetado, por inexistente, el juramento estimatorio y se solicita se produzcan los efectos legales del artículo 206 del Código General del Proceso.

IV. EXCEPCIONES

1. OBLIGACIÓN EXTINGUIDA POR NOVACION.

Para entender porque no existe la obligación a que se refiere la demanda es necesario desandar el camino contractual que desarrollaron las partes, pues solo así se entenderá como la sociedad demandante incurre en una confusión de operaciones, todo con el fin de extender a un segundo negocio los efectos de uno que se había celebrado con anterioridad.

- A. En enero del 2015 INMOBILIARIA PROACTIVA S.A. y JAVIER VERA ARQUITECTOS S.A.S. celebraron un primer contrato de prestación de servicios, a través del cual esta última compañía se comprometía al desarrollo de Diseños Urbanísticos, Paisajísticos y Arquitectónicos en un proyecto denominado Scala, ubicado en la ciudad de Sabaneta, Antioquia.
- B. Tal como puede apreciarse en la prueba documental anexa a la demanda, el objeto de la obligación de hacer contraída por la demandante JAVIER VERA ARQUITECTOS S.A.S. se contraía a la “*Prestación de servicios profesionales para el desarrollo de los Diseños Urbanístico, Paisajístico y Arquitectónico asociados para establecer un Sistema de proyectos relacionados con usos mixtos de vivienda, oficinas, comercio y/o Centros urbanos Deportivos y de recreación.*”
- C. Nótese que, de toda esa primera documentación, se extrae que los servicios a que se comprometía JAVIER VERA

ARQUITECTOS S.A.S. se circunscribían a diseñar elementos arquitectónicos que nada tenían que ver con las habitaciones, la recepción y las demás adecuaciones propias de un complejo hotelero.

- D. Se insiste en que, lo contratado en ese primer acuerdo, tenía relación con vivienda, oficinas, locales comerciales, y centros deportivos y de recreación.
- E. Prueba de que el objeto específico del contrato inicial de prestación de servicios se circunscribía a vivienda, oficinas, comercio y/o Centros urbanos Deportivos y de recreación, es la comunicación de octubre 14 de 2015, la cual fue aportada con la demanda, en la que JAVIER VERA ARQUITECTOS S.A.S. manifiesta:

“Medellín, Octubre 14 de 2015.

Doctor

Jhon Iván Ángel - Representante Legal Inmobiliaria Proactiva S.A

Asunto: Entrega de producto de planos arquitectónicos constructivos en su versión definitiva. Proyecto: Edificio Scala - Municipio de Sabaneta, Carrera 43A con Calle 52 Sur, Ciudad.

Apreciado Dr. Jhon Iván,

En consideración al proceso de elaboración y consolidación de la fase que corresponde a la versión definitiva del Proyecto Scala localizado en la Carrera 43A con Calle 52 Sur del Municipio de Sabaneta, Javier Vera Arquitectos S.A.S, está procediendo a hacer la entrega de los Planos Urbanísticos, Arquitectónicos Generales y Detalles constructivos actualizados a la fecha; alcance que atiende las recomendaciones emitidas durante las sesiones de comités técnicos, asistidos por los representantes de la firma promotora Proactiva S.A., el equipo interdisciplinario de los Asesores Técnicos y la Secretaria de Planeación del Municipio de Sabaneta; producto que se ajusta al cumplimiento de las exigencias normativas determinadas por la Entidad Pública que emitirá y aprobará la solicitud de la licencia de construcción. Total folios suministrados por el Consultor: 45 planos en formato impreso y 1 CD con información digital en formato DWG, PDF. Versión que anula y reemplaza cualquier otra entregada con anterioridad.

Proyecto Edificio Scala - Carrera 43 A con Calle 52 Sur - Municipio de Sabaneta - Antioquia.

Planos Urbanos y Arquitectónicos-Versión definitiva.
ARQ-01: Implantación Urbanística - Localización y Cuadro de Áreas.
ARQ-02: Planta Piso 1 Accesos - Zona Comercial.
ARQ-03: Planta Piso -1 Parquederos y Comercio.
ARQ-04: Planta Piso -2 Parquederos.
ARQ-05: Planta Piso -3 Parquederos.
ARQ-06: Planta Piso 2 Parquederos y Oficinas.
ARQ-07: Planta Piso 3 Parquederos y Oficinas.
ARQ-09: Planta Piso 4 Oficinas.
ARQ-09: Planta Piso 5 Oficinas.
ARQ-10: Planta Piso 6 Oficinas.
ARQ-11: Planta Pisos 7-S-11-13-15-17 Apartamentos.
ARQ-12: Planta Pisos 8-10-12-14-16 Apartamentos.
ARQ-13: Planta Terraza - Zona Social Piso 18.
ARQ-14: Fachadas Carrera 46A y Calle 52 Sur.

- F. Por ese servicio inicial de desarrollo de los Diseños Urbanístico, Paisajístico y Arquitectónico relacionados con usos mixtos de vivienda, oficinas, comercio y/o Centros urbanos Deportivos y de recreación se estipuló una remuneración cuyo valor se estableció en una cláusula del siguiente tenor:

*“Valor de la propuesta: Una vez legalizado el contrato de prestación de servicios y formalizada el acta de inicio, el contratante se compromete con el valor de los honorarios de la siguiente forma: Alternativa 1. El pago del cien por ciento (100%) de los honorarios profesionales está representando en el uno por ciento (1%) **sobre el valor definitivo de las ventas del proyecto.***

Formas de pago: 1. Al momento de decretar el punto de equilibrio por parte de la Fiduciaria: El cuarenta por ciento (40%) del valor del honorario pactado.

2. A los dos (2) meses de haber decretado punto de equilibrio: El veinte por ciento (20%) del valor del honorario pactado.

3. A los cuatro (4) meses de haber decretado el punto de equilibrio: El veinte por ciento 20% del valor del honorario pactado.

4. El restante veinte por ciento (20%) se dividirá en cuotas mensuales iguales al tiempo de la construcción del proyecto.”

- G.** Se notará igualmente que, con respecto a la remuneración, el convenio especifica que “*El pago del cien por ciento (100%) de los honorarios profesionales está representado en el uno por ciento (1%) sobre el valor definitivo de las ventas del proyecto*”, entendiéndose por este último aquel a que se refiere dicho convenio, esto es, el relacionado con usos mixtos de vivienda, oficinas, comercio y/o Centros urbanos Deportivos y de recreación.”
- H.** Cuando se iniciaron las ventas del proyecto, tal y como estaba planteado en un principio, el resultado de la comercialización de la parte destinada a oficinas no fue positivo, lo que llevó a INMOBILIARIA PROACTIVA S.A. a modificar lo relativo a dicha parte, en el sentido de cambiar las oficinas por habitaciones hoteleras.
- I.** De este propósito se le informó a JAVIER VERA ARQUITECTOS S.A.S., con el fin de proceder con los ajustes necesarios, lo cual efectivamente ocurrió, pero solo en la parte de la edificación donde se iban a ubicar las oficinas.
- J.** Ante los ajustes requeridos, JAVIER VERA ARQUITECTOS S.A.S. indicó que ese cambio puntual de diseño de oficinas por el de habitaciones de hotel requería la estipulación de unos honorarios concretos.
- K.** De parte de INMOBILIARIA PROACTIVA S.A. se aceptaron los argumentos de la ahora demandante y se acordó con ella el pago específico de una suma determinada que se pagaría en cuotas mensuales.

Traídas las cosas hasta acá, tenemos que, en lo que se refería al caso particular de las oficinas del proyecto Scala, la obligación de pagar el uno por ciento (1%) del valor de la venta de las mismas, fue una obligación que se extinguió por cambio de objeto.

En efecto, cuando las partes cambiaron, no solo la construcción de oficinas por habitaciones de hotel, sino la forma puntual de remuneración del diseño de dichas habitaciones, se eliminó esa obligación inicial de pagar el uno por ciento (1%) del valor de la venta de tales oficinas.

En el pacto posterior sobre la modificación del proyecto y su forma de remunerarla nunca se volvió sobre lo anterior y, en cambio, se habló de una nueva forma de remunerar esa modificación particular, omitiendo de un todo y por todo lo relacionado con el uno por ciento (1%) del valor de la venta de esos espacios, que ya nada tendrían que ver con oficinas sino con habitaciones de hotel y para cuyo diseño se estipuló una obligación diferente.

En estricto sentido jurídico, operó lo que la ley conoce como extinción de la obligación por NOVACION y que, según el Artículo 1687 del Código Civil es **“la sustitución de una nueva obligación a otra anterior, la cual queda por tanto extinguida.”**

Ese mismo régimen señala en su Artículo 1690 que:

“La novación puede efectuarse de tres modos:

*1o.) **Sustituyéndose una nueva obligación a otra, sin que intervenga nuevo acreedor o deudor.***

2o.) Contrayendo el deudor una nueva obligación respecto de un tercero, y declarándole en consecuencia libre de la obligación primitiva el primer acreedor.

3o.) Sustituyéndose un nuevo deudor al antiguo, que en consecuencia queda libre.”

(Subrayas y resaltado fuera del texto original).

Para el caso que nos ocupa, sucedió lo primero, esto es, se sustituyó una nueva obligación a otra, pues se eliminó el compromiso de pagar el uno por ciento (1%) del valor de la venta de unas oficinas, a cambio de un compromiso diferente, consistente en el pago de una cifra exacta exigida por el demandante y aceptada por la demandada.

Esa sustitución fue producto de un acuerdo expreso de las partes, ya que, de sus conversaciones, apareció indudablemente que su intención era la de eliminar, de un todo y por todo, la venta de oficinas y, de paso, eliminar una remuneración equivalente al uno por ciento (1%) del valor de la venta de la mismas.

Al respecto señala el legislador:

*Para que haya novación es necesario que lo declaren las partes, **o que aparezca indudablemente que su intención ha sido novar,** porque la nueva obligación envuelve la extinción de la antigua (Ver Artículo 1693 del Código Civil)*

Se recordará también que la primera obligación estaba sometida a la condición suspensiva de que las oficinas se vendiesen, puesto que, sin ventas, no habría lugar al pago del uno por ciento (1%) del valor de la venta de la mismas.

Como la venta no se producía y esto también iba en perjuicio de INMOBILIARIA PROACTIVA S.A., se acordó que, en lo relativo al rediseño de esos espacios en forma de habitaciones de hotel, la

obligación de pagar ese rediseño sería una obligación pura y simple, o sea, se pagaría en una cifra fija, independiente de que la parte hotelera se vendiese o no a terceros.

Y ese cambio de una obligación condicional por una pura y simple también produce novación, siempre y cuando ya no esté pendiente la condición.

En el caso presente las partes eliminaron expresamente la condición, puesto que, al eliminar las oficinas, ya ni siquiera se iba a ofrecer dicho producto al público.

De allí que opere lo señalado en el Artículo 1692 del Código Civil, en cuyo texto se lee:

*“Si la antigua obligación es pura y la nueva pende de una condición suspensiva, o si, por el contrario, la antigua pende de una condición suspensiva y la nueva es pura, no hay novación, **mientras está pendiente la condición**; y si la condición llega a fallar o si antes de su cumplimiento se extingue la obligación antigua, no habrá novación.*

*Con todo, **si las partes, al celebrar el segundo contrato convienen en que el primero quede desde luego abolido, sin aguardar el cumplimiento de la condición pendiente, se estará a la voluntad de las partes.**”*

Por todo lo anteriormente expuesto, se solicita al Despacho se sirva declarar probada la excepción de “OBLIGACIÓN EXTINGUIDA POR NOVACION” y, en consecuencia, se declaren imprósperas las pretensiones de la demanda, encaminadas a obtener de la sociedad INMOBILIARIA PROACTIVA S.A., las declaraciones e indemnizaciones exigidas en la misma.

2. OBLIGACIONES EXTINGUIDAS POR PAGO.

Con ocasión del contrato de prestación de servicios, a través del cual JAVIER VERA ARQUITECTOS S.A.S. se comprometía al desarrollo de Diseños Urbanísticos, Paisajísticos y Arquitectónicos en un proyecto denominado Scala, ubicado en la ciudad de Sabaneta, Antioquia, surgió para INMOBILIARIA PROACTIVA S.A. una primera obligación, consistente en pagar por tales servicios el uno por ciento (1%) sobre el valor definitivo de las ventas del proyecto, en lo que correspondía a **vivienda, oficinas, comercio y/o Centros urbanos Deportivos y de recreación.**

Pero, como viene de anotarse y se demostrará en el proceso, la obligación de pagar el uno por ciento (1%) sobre el valor definitivo de las ventas de las oficinas desapareció, no solo porque dicha venta a terceros no se produjo, sino porque las partes, al darse cuenta de la falta de ventas, optó por eliminar esa forma de pago, a cambio de que el rediseño de los espacios ocupados inicialmente por tales oficinas se pagase de manera diferente, a través de una cifra fija acordada entre JAVIER VERA ARQUITECTOS S.A.S. e INMOBILIARIA PROACTIVA S.A.

Así las cosas, la obligación de pagar el uno por ciento (1%) sobre el valor definitivo de las ventas del proyecto, quedó circunscrita al valor de venta de vivienda, parqueaderos, locales comerciales y/o Centros urbanos Deportivos y de recreación.

En lo correspondiente a oficinas, la obligación inicial se novó y quedó circunscrita, por acuerdo posterior de las partes, al pago de una cifra fija establecida por JAVIER VERA ARQUITECTOS S.A.S. y aceptada por INMOBILIARIA PROACTIVA S.A., como retribución al rediseño de los espacios otrora destinados a esas oficinas y ahora ocupados por habitaciones hoteleras.

En el caso del uno por ciento (1%) sobre el valor definitivo de las ventas de vivienda, parqueaderos, locales comerciales y otros inmuebles diferentes a oficinas, el pago se realizó conforme a las circunstancias de tiempo modo y lugar estipulados por las partes.

La documentación que se exhibirá en el proceso hará prueba de ello.

En lo referente al caso particular de los espacios que otrora eran oficinas y luego pasaron a ser habitaciones de hotel, INMOBILIARIA PROACTIVA S.A. canceló a JAVIER VERA ARQUITECTOS S.A.S. el valor fijo que esta última sociedad propuso y cobró por el rediseño de tales espacios.

De la misma forma, la documentación que se exhibirá en el proceso hará prueba de ello.

En este estado de cosas, las diferentes obligaciones que se causaron en desarrollo del proyecto Scala, materia del presente proceso, se encuentran extinguidas por pago.

Por todo lo anteriormente expuesto, se solicita al Despacho se sirva declarar probada la excepción de "OBLIGACIONES EXTINGUIDAS POR PAGO." y, en consecuencia, se declaren imprósperas las pretensiones de la demanda, encaminadas a obtener de la sociedad INMOBILIARIA PROACTIVA S.A., las declaraciones e indemnizaciones exigidas en la misma.

3. INDEBIDA INTERPRETACIÓN DEL CONTRATO.

En la presente demanda el demandante afirma que la obligación de pagarle conforme al uno por ciento (1%) del valor definitivo de las ventas del proyecto Scala se encuentra parcialmente insoluta, puesto que, respecto de una modificación de espacios que antes eran oficinas y luego se transformaron en habitaciones de hotel, no se le ha cancelado lo que le corresponde.

Por el contrario, la sociedad demandada afirma que la obligación derivada de una modificación de espacios, que antes eran oficinas y luego se transformaron en habitaciones de hotel, no se encuentra insoluta, no solo porque esas modificaciones se pagaron en una cifra fija establecida por la demandante, sino porque la obligación inicial, consistente en pagar el uno por ciento (1%) del valor definitivo de las ventas de tales oficinas desapareció por novación del objeto a pagar.

Corresponde entonces al Honorable Despacho hacer una interpretación del segundo acuerdo contractual, con el fin de establecer cuál era la verdadera voluntad de las partes.

En tal propósito, es importante consultar las normas que, de interpretación contractual, traen la Ley y la Jurisprudencia, para concluir que la sociedad demandante hace una incorrecta apreciación del negocio materia del proceso.

En efecto, la sociedad demandante pretende que una obligación inicial, consistente en el pago del uno por ciento (1%) del valor definitivo de las ventas de unas oficinas permanezca inmodificable en el tiempo, no importando si lo que finalmente se vende no son esas oficinas, sino cualquier otro tipo de bien raíz que ocupe el espacio dejado por ellas.

¿Sí sería la verdadera voluntad de las partes, cuando se hizo un negocio posterior entre ellas, el dejar inmodificable en el tiempo la obligación inicial, consistente en el pago del uno por ciento (1%) del valor definitivo de las ventas de unos espacios, bien que fuesen oficinas, bien que fuesen habitaciones de hotel?

La respuesta a esa pregunta sería demasiado fácil si se interpreta el segundo negocio en el sentido de creer:

- A.** Que la ahora demandada tenía razones ocultas para pagar a JAVIER VERA ARQUITECTOS S.A.S. un dinero considerable, adicional a ese uno por ciento (1%) del valor definitivo de las ventas de unos espacios que otrora eran oficinas y después se convirtieron en habitaciones de hotel.

- B.** Que un acuerdo inicial en el que JAVIER VERA ARQUITECTOS S.A.S. jugaba a la contingencia incierta de pérdida o de ganancia, se convirtió, por un simple accidente contractual, en otro acuerdo de naturaleza doble, en el que la demandante siguió jugándole a esa contingencia incierta, pero además se debía lucrar de una cifra fija y cierta.
- C.** Que INMOBILIARIA PROACTIVA S.A. negociaba de manera ingenua, como para entender que, en lo que corresponde a una modificación puntual de unos espacios, ya el diseñador ganaría por partida doble, esto es, por las ventas de esos espacios y por el rediseño de los mismos
- D.** Que, si bien ambas partes entraron en igualdad de condiciones y le jugaron desde un comienzo a la incertidumbre de las ventas, el negocio se transformó y terminó favoreciendo al diseñador, quien en adelante podía cobrar, además del uno por ciento (1%) del valor definitivo de las ventas de unos espacios, otra cifra fija por un rediseño de los mismos.

Pero ese segundo acuerdo no dijo nada acerca de una doble remuneración en favor de JAVIER VERA ARQUITECTOS S.A.S., ni de las razones que tenía INMOBILIARIA PROACTIVA S.A. para hacer semejante concesión.

De allí que el Juez debe interpretar ese silencio y concluir que la verdadera voluntad de las partes no podía ser la de estipular una injustificada doble remuneración en favor del demandante; ni que esa voluntad era la de permitir que JAVIER VERA ARQUITECTOS S.A.S. jugase a la contingencia incierta de pérdida o de ganancia en las ventas y que, además, por un simple accidente contractual, también se lucrara de una cifra fija y cierta; ni que esa verdadera voluntad era la de modificar la igualdad de las condiciones y que, por el acuerdo posterior, el negocio se transformó y terminó favoreciendo al diseñador, quien en adelante podía cobrar, además del uno por ciento (1%) del valor definitivo de las ventas de unos espacios, otra cifra fija por un rediseño de los mismos.

Interpretar el negocio posterior en las mencionadas direcciones es traicionar toda una serie de principios, tales como el de que *“El sentido en que una cláusula puede producir algún efecto, deberá preferirse a aquel en que no sea capaz de producir efecto alguno”*, o como el de que, *“En aquellos casos en que no apareciere voluntad contraria, deberá estarse a la interpretación que mejor cuadre con la naturaleza del contrato”*, o como el de que, *“Las cláusulas de un contrato se interpretarán unas por otras, dándosele a cada una el sentido que mejor convenga al contrato en su totalidad.”*

Pero, si de todo el estudio del asunto en comento, no pudiese el Honorable Despacho llegar a una conclusión nítida sobre la verdadera voluntad de las partes, entonces podrá acudir a una sabia regla de interpretación contenida en el artículo 1624 del Código Civil Colombiano, en el cual se lee:

*“No pudiendo aplicarse ninguna de las reglas precedentes de interpretación, se interpretarán las cláusulas ambiguas **a favor del deudor.***

*Pero las cláusulas ambiguas que hayan sido extendidas o dictadas por una de las partes, sea acreedora o deudora, se interpretarán contra ella, **siempre que la ambigüedad provenga de la falta de una explicación que haya debido darse por ella.** (Subrayas y resaltado fuera de texto.)*

No se olvide que, quien propuso unas condiciones diferentes de remuneración por las modificaciones en unos espacios destinados a oficinas, fue la ahora demandante, quien, en su momento, omitió dar las explicaciones sobre la doble remuneración que después habría de reclamar, y que habrían podido aclarar las ambigüedades que ahora nos convocan.

Por todo lo anteriormente expuesto, se solicita al Despacho se sirva declarar probada la excepción de “INDEBIDA INTERPRETACIÓN DEL CONTRATO.” y, en consecuencia, se declaren imprósperas las pretensiones de la demanda, encaminadas a obtener de la sociedad INMOBILIARIA PROACTIVA S.A., las declaraciones e indemnizaciones exigidas en la misma.

V. PRUEBAS

1. Documental:

Para que sean apreciados en el proceso, se anexan los siguientes documentos:

A. Copias de correos electrónicos relativos a cuentas de cobro enviadas por JAVIER VERA ARQUITECTOS S.A.S., a INMOBILIARIA PROACTIVA S.A., en razón del contrato de servicios del Proyecto Scala, de las siguientes fechas:

- i. Jueves, 6 de junio de 2019 8:56 a. m.;
- ii. Lunes, 6 de mayo de 2019 1:01 p. m.;
- iii. Jueves, 4 de abril de 2019 2:36 p. m.;

- iv. Miércoles, 6 de marzo de 2019 5:36 p. m.;
- v. Viernes, 8 de febrero de 2019 10:02 a. m.;
- vi. Lunes, 21 de enero de 2019 9:03 a. m.;
- vii. Martes, 4 de diciembre de 2018 3:19 p. m.;
- viii. Viernes, 16 de noviembre de 2018 10:46 a. m.;
- ix. Lunes, 8 de octubre de 2018 12:24 p. m.;
- x. Lunes, 17 de septiembre de 2018 11:50 a. m.;
- xi. Miércoles, 8 de agosto de 2018 8:34 a. m.;
- xii. Martes, 19 de junio de 2018 11:35 a.m.;
- xiii. Miércoles, 4 de abril de 2018 3:35 p. m.;
- xiv. Jueves, 22 de marzo de 2018 9:28 a. m.;
- xv. Viernes, 9 de marzo 2018 16:49:26;
- xvi. Viernes, 19 de enero 2018 9:52:29; todos ellos

B. Copia modelo cuentas de cobro de JAVIER VERA a PROACTIVA S.A.

C. Copia de Acta de reconocimiento-Proyecto Scala - agosto 22 de 2018.

D. Copia de carta enviada por JOHN IVAN ANGEL, representante legal de INMOBILIARIA PROACTIVA S.A., a JAVIER VERA L. en febrero 16 de 2.021, en respuesta a solicitud de reajuste al trabajo de Arquitectura de la Obra Scala.

2. Interrogatorio de parte.

Sírvase llamar a declarar al proceso a la parte demandante, para que absuelva interrogatorio que se le formulará oportunamente.

3. Declaración De Parte

De conformidad con el artículo 165 y 198 del Código General del Proceso, que establecen como medio de prueba la declaración de parte, cítese al representante legal de INMOBILIARIA PROACTIVA S.A., para

que, en la oportunidad señalada por el Despacho, rinda declaración de parte.

Se pretende con esta prueba demostrar las excepciones de “NOVACION y PAGO DE LAS OBLIGACIONES DEMANDADAS” propuestas en la presente contestación.

4. Testimonial

Con el fin de que rindan testimonio sobre las circunstancias de tiempo, modo y lugar en que se dieron los eventos materia del presente proceso, sírvase llamar a las personas relacionadas a continuación:

- A.** Liliana González, directora contable de PROACTIVA S.A., quien para efectos de su declaración se encuentra en la carrera 43 A 1 A Sur 69 Edificio Tempo Oficina 203, Medellín, Antioquia.
- B.** Jorge Luis Salazar, revisor fiscal de PROACTIVA S.A., quien para efectos de su declaración se encuentra en la carrera 43 A 1 A Sur 69 Edificio Tempo Oficina 203, Medellín, Antioquia.
- C.** Gustavo Duque, Ingeniero Interventor - GDV Ingeniería S.A.S., quien para efectos de su declaración se encuentra en la Carrera 43 B 14 51 Oficina 106 de Medellín.

Nota: De todas estas personas se ignora la dirección electrónica, pero la convocada se compromete a contactarlos, para efectos de su comparecencia al proceso, bien presencial o virtualmente.

5. Exhibición de documentos:

Con el fin de demostrar el pago total de las obligaciones derivadas de los acuerdos celebrados entre PROACTIVA S.A., y JAVIER VERA ARQUITECTOS S.A.S., con ocasión del Proyecto Scala, materia de este proceso, solicito se ordene a la sociedad demandante, se sirva exhibir todas las cuentas de cobro enviadas a la demandada, con las correspondientes constancias de pago de las mismas, además de todos los documentos contables que tiene en su poder, con respecto a dichos acuerdos.

Si el Juzgado lo estima conveniente, ordenará la exhibición en la misma oportunidad en la que se realizará la diligencia de interrogatorio de parte.

6. Prueba Conjunta

A. Documental

Sírvase tener en cuenta la prueba documental anexa a la demanda.

B. Testimonial

Nos reservamos el derecho a conainterrogar los testigos de la parte demandante y, de ser el caso, a citarlos para que concurren al proceso.

VI. ANEXOS.

Se anexan los documentos aducidos como prueba.

Nota: El poder para intervenir en el proceso se encuentra ya en el expediente.

VII. DIRECCIÓN PARA LAS NOTIFICACIONES

Mi mandante, INMOBILIARIA PROACTIVA S. A., puede recibir notificaciones en la Carrera 43 A 1 A SUR 69 - Edificio Tempo, Oficina 203, Medellín, Antioquia y en el correo electrónico cposada@proactiva.in

Por mi parte, recibiré notificaciones personales en la Carrera 34 N° 1 Sur – 137, de la ciudad de Medellín; teléfono 310-3733496; correo electrónico altamayo@une.net.co

Del Honorable Despacho, atentamente



ALFREDO TAMAYO JARAMILLO.
T.P. 40343. C S de la J