



Distrito Judicial de Medellín

JUZGADO VEINTICUATRO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE MEDELLÍN

Medellín, veintiocho (28) de octubre de dos mil veinte (2020)

Proceso: Verbal.
Radicado: 05001-40-03-024-**2020-00043** 00.
Demandante: Jesús Albeiro Sepúlveda Tamayo.
Demandados: Planteamientos Urbanísticos S.A.S.,
Constructora Capital Medellín S.A.S.
y Fiduciaria Bancolombia S.A.
Sociedad Fiduciaria.
Decisión: Repone decisión.
Estados electrónicos: 119 del 29 de octubre de 2020.

OBJETO

Se ocupa el Despacho en resolver el recurso de reposición y la procedencia de la apelación, presentado por la parte demandante, en contra de la decisión del tres de septiembre del año en curso, mediante la cual se repuso la orden dispuesta en el numeral tercero de la providencia admisorio; previos,

ANTECEDENTES

En auto del 03 de septiembre del año en curso, el juzgado resolvió reponer el decreto de la medida cautelar consistente en la inscripción de la demanda sobre los establecimientos de comercio de las sociedades demandadas, argumentando que en virtud de un control de legalidad efectuado al proceso de la referencia, se observó que las medidas previas dispuestas en auto del 04 de febrero de 2020, no satisfacían el requisito que prevé el numeral 2° del artículo 590 ibídem, es decir, que el demandante no había prestado caución equivalente al veinte por ciento (20%) del valor de las pretensiones estimadas en la demanda, para responder por las costas y perjuicios derivados la práctica de la inscripción; motivo por el cual, se advirtió necesario que la demandante realizara el pago de dicho estimativo, sin perjuicio que a petición de parte se solicite el aumento del monto.

EL RECURSO

Con ocasión a la decisión proferida por el Despacho, dentro del término correspondiente, la parte actora presentó recurso de reposición, aduciendo que desde la presentación del libelo genitor **solicitó amparo de pobreza** por encontrarse en las condiciones previstas en el artículo 151 del Código General

del Proceso; motivo por el cual, se le debe eximir de la caución señalada al constituirse en un gasto procesal del cual no tiene la capacidad económica de sufragar.

Por consiguiente, solicitó la reposición de la providencia cuestionada eliminándose la caución impuesta y, de manera subsidiaria, en el evento de no acogerse lo esgrimido, se surta la apelación correspondiente.

Aunado a lo anterior, indicó que la sociedad CAPITAL MEDELLÍN S.A.S. no ha actuado de conformidad con el artículo 3 del Decreto 806 de la presente anualidad, toda vez que no remitió el recurso incoado.

Igualmente, se denota que aunque CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLÍN S.A.S. allegó pronunciamiento frente a los reparos efectuados por la parte actora, el mismo fue extemporáneo, por cuanto el traslado del recurso feneció el 28 de septiembre del año en curso, conforme se observa en el reporte de dicha actuación¹ y en el registro de la plataforma de siglo XXI², y el memorial remitido por dicha sociedad data del 29 de septiembre hogaño a las 04:56 P.M. horas.

Agotado el trámite de esta primera instancia, es preciso resolver, previas las siguientes;

CONSIDERACIONES

Problema jurídico a resolver.

Deberá determinar este Despacho Judicial, si en el *sub examine*, la decisión emitida en auto del 03 de septiembre de la presente anualidad se ajusta a las disposiciones legales o si por el contrario hay lugar a ser revocada la decisión de instancia.

Fundamento Jurídico.

El capítulo IV del Título V de la Sección Segunda del Código General del Proceso, regula lo concerniente al amparo de pobreza, destacando que el artículo 151 *ibídem*, establece que, "**se concederá el amparo de pobreza a la persona que no se halle en capacidad de atender los gastos del proceso sin menoscabo de lo necesario para su propia subsistencia** y la de las personas a quienes por ley

¹ Ver archivo denominado "20. Traslado recurso reposición" del expediente digital.

² Ver archivo denominado "22. Consulta siglo XXI" del expediente digital.

debe alimentos, salvo cuando pretenda hacer valer un derecho litigioso a título oneroso" (Negrilla del Despacho).

Lo anterior en concordancia con el artículo 2° de Ley Estatutaria de la Administración de Justicia, el cual prevé que, *"El Estado garantiza el acceso de todos los asociados a la administración de justicia. **Será de su cargo el amparo de pobreza** y el servicio de defensoría pública (...)"* (Negrilla del Despacho).

Al respecto, es pertinente puntualizar que el trámite del amparo de pobreza se caracteriza por ser sencillo, **toda vez que basta con la manifestación consistente en que no se está en condiciones económicas de solventar los emolumentos resultantes del proceso**, aseveración que se entiende bajo la gravedad del juramento, por lo que la normativa correspondiente no requiere prueba de ninguna índole para la decisión favorable³.

Asimismo, se resalta que dentro de las prerrogativas que ofrece la institución en comento, atiende a la **exención de prestar cauciones procesales**, pagar expensas, honorarios de auxiliares de la justicia u otros gastos de la actuación, como tampoco podrá ser condenado en costas, de acuerdo con lo establecido en el artículo 154 del Código General del Proceso.

En consecuencia con lo previsto, es imperante enfatizar que el espíritu de dicha norma procesal apunta a la defensa y garantía del derecho fundamental de acceso a la administración de justicia en condiciones materiales de igualdad, cuyo propósito es procurar que el amparado gestione las actuaciones que considere en el curso del proceso sin que medien barreras de carácter económico que impidan la materialización de sus intenciones respecto a la posición asumida en la contienda suscitada.

Caso Concreto.

Previo a estudiar el reparo formulado por la demandante, se advierte que ante la ausencia de traslado de la impugnación presentada por CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLÍN S.A.S., no resulta necesario retrotraer las actuaciones, considerando que la parte directamente afectada fue la demandante, quien finalmente interpuso recurso (mismo que es objeto de este pronunciamiento) **y no solicitó la nulidad** de la actuación del auto que justamente está atacando, entendiéndose saneada cualquier irregularidad presentada. Entonces, en

³ LÓPEZ BLANCO HERNÁN FABIO. Código General del Proceso – Parte General. DUPRE Editores (2016). Pág. 1069.

armonía con lo estipulado en el numeral 4° del artículo 136 del Código General del Proceso, se procederá a decidir lo pertinente.

Así las cosas, y en atención al cuestionamiento adelantado por el libelista, el Despacho avizora que el mismo resulta de acogida, toda vez que desde la radicación de la demanda se allegó solicitud de amparo de pobreza conforme se avizora en el folio 14 del cuaderno principal, logrando colegirse que dicho memorial no fue resuelto en el auto admisorio a voces del artículo 153 ibídem; como tampoco se resolvió con posterioridad.

Por consiguiente, es imperante destacar que en el presente caso concurren los presupuestos para la concesión del beneficio impetrado, ya que la normatividad que regula esta institución procesal exige: "**i) la súplica provenga de la actora, ii) que lo sostenga bajo gravedad de juramento y iii) que sea presentada antes de interponer la demanda o durante el curso del proceso**", presupuestos que han sido ratificados por la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia⁴.

En tal sentido, se observa que la petición de amparo deviene directamente del demandante, quien afirmó que se encuentra en incapacidad económica de sufragar los costos del proceso sin menoscabo de su propia subsistencia, de esta forma, consagra el artículo 151 del Estatuto Procesal como único requisito para conceder el amparo, que el solicitante debe afirmar bajo juramento que se considera prestado con la presentación de la solicitud, que se encuentra en tales condiciones, logrando colegirse que no se requiere prueba que acredite dicho estado y, teniendo en cuenta que la parte interesada no desvirtuó tal insolvencia, el Juzgado estima oportuno conceder la solicitud en mención.

Lo anterior, fundamentado en que dicha figura desarrolla los principios básicos de nuestro sistema procesal como son la gratuidad de la justicia civil y la igualdad de las partes ante la ley, principios que en la mayoría de las veces resultan meros enunciados teóricos desprovistos de eficacia práctica a contrario sensu de las prescripciones constitucionales por los diferentes gastos como cauciones, honorarios, impuestos etc., que la ley exige en no pocos casos y que hacen nugatorio el derecho público de acción ante una realidad que el derecho no puede desconocer, y por tal razón en aras de prevenir las desigualdades que su inobservancia puede acarrear, se precisa dotar los instrumentos legales de

⁴ Sala de Casación Civil – Corte Suprema de Justicia. AC2139-2020. Radicación N° 11001-02-03-000-2019-03141-00. Bogotá, D. C., siete (7) de septiembre de dos mil veinte (2020). M.P. LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA. AC3003-2019. Radicación N° 05440-31-84-001-2016-00488-01. Bogotá, D.C., treinta (30) de julio de dos mil diecinueve (2019). M.P. LUIS ALONSO RICO PUERTA.

idoneidad suficiente para mantener en la medida de lo posible ese pretendido equilibrio ante la ley.

A propósito de lo expuesto, es relevante puntualizar que la manifestación de la demandante, además, constituye una negación indefinida, que de conformidad con el artículo 167 del Código General del Proceso, no requiere prueba; por lo que en efecto competía a la contraparte desvirtuar la carencia económica de la actora, situación que no ocurrió, por cuanto el traslado del recurso fue extemporáneo, resaltando igualmente que tampoco se aportaron elementos probatorios que acreditaran dicha circunstancia.

En todo caso, se pone de presente que la H. Corporación en cita ha determinado que para la obtención del amparo suscitado “*bastará que el interesado afirme, bajo juramento, que se encuentra en las condiciones atrás enunciadas (artículo 152 ibidem), **sin que proceda la práctica de pruebas, pues la solicitud se decide de plano.** No obstante lo cual, tal beneficio puede ser terminado en el evento en que alguna de las partes lo depreque y pruebe que cesaron los motivos aducidos para su concesión. Petición que debe ser acompañada de las pruebas correspondientes y será resuelta previo traslado a la contraparte, quien podrá presentar pruebas, el fallador practicará las pruebas que considere necesarias (artículo 158 ejusdem), lo que implica que para levantar la exención necesariamente debe acreditarse que la razón argüida por el litigante ya no existe” (Negrilla del Juzgado)⁵.*

Igualmente, en sede de tutela cuyo tópico de debate ha sido la figura procesal en estudio, ha establecido que “*(...) **no es necesario que la parte o el tercero acrediten – ni siquiera sumariamente – la insuficiencia patrimonial que los mueve a ‘solicitar el amparo de pobreza’; basta que aseveren encontrarse en esas condiciones bajo la ‘gravedad del juramento’.** Esto se justifica, de un lado, en la presunción de buena fe que cobija a la persona que hace la manifestación (art. 83 C.N.), y de otro, en la eficacia y valor que el mismo ordenamiento jurídico le otorga al ‘juramento deferido’ en este evento (art. 207 C.G.P.); pues, suponer cosa distinta sería tanto como partir de la base de que el ‘petente’ falta a la verdad, lo que obviamente está proscrito (...) **La obligatoriedad de soportar esa circunstancia surge después, sólo si el contrincante se opone, a la luz del canon 158 ejusdem,** a tono del cual en ‘caso de que la solicitud no prospere, al*

⁵ Sala de Casación Civil – Corte Suprema de Justicia. AC2143-2019. Radicación n° 11001-31-03-020-2015-00919-01. Bogotá, D.C., cinco (5) de junio de dos mil diecinueve (2019). M.P. AROLDI WILSON QUIROZ MONSALVO.

petionario y a su apoderado se les impondrá sendas multas de un salario mínimo mensual”⁶ (Negrilla del Despacho).

En consecuencia con lo explanado, se avizora que lo pretendido reúne las exigencias legales para proceder al tenor de lo peticionado, advirtiéndose así que la decisión cuestionada se repondrá, denotando que aunque no se había concedido el amparo instaurado, el inciso final del artículo 154 ibídem prevé que **“el amparado gozará de los beneficios que este artículo consagra, desde la presentación de la solicitud”**, por lo que en el *sub examine* no se estima necesario requerir caución a la parte actora con relación a la medida cautelar previa, ya que dicha prerrogativa fue incoada con anterioridad.

Ahora bien, toda vez que la decisión cuestionada se repondrá y, en virtud de la solicitud allegada por PLANTEAMIENTOS URBANÍSTICOS S.A.S. en memorial del 28 de agosto del año en curso, se fijará caución para la demandada en aras de garantizar lo que se pretende, con el propósito que una vez acreditado el pago, se levante la medida previa que le concierne, a voces del inciso 3° del literal b) del artículo 590 del Código General del Proceso.

De otro lado, se reconocerá personería a la Dra. JULIANA GÓMEZ PÉREZ T.P. 243.305 del C.S. de la Judicatura, en virtud de la sustitución allegada y en los términos allí descritos, y se ordenará el acceso al expediente digital.

Finalmente, teniendo en cuenta que la totalidad de las partes se encuentran integradas, se correrá traslado de las excepciones previas formuladas por CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLÍN S.A.S. al demandante por el término de tres (3) días conforme al artículo 110 ibídem, para que se pronuncie sobre ellas y, si fuere el caso, subsane los defectos anotados.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO VEINTICUATRO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE MEDELLÍN,**

RESUELVE

PRIMERO: REPONER la decisión emitida en providencia del 03 de septiembre del año en curso, en armonía con lo explicitado en líneas precedentes, y por tanto **SE EXONERA** de la caución exigida a la parte actora.

⁶ Sala de Casación Civil – Corte Suprema de Justicia. STC6174-2020. Radicación N° 11001-02-03-000-2020-02010-00. Bogotá, D.C., veintiséis (26) de agosto de dos mil veinte (2020). CSJ STC1567-2020.

SEGUNDO: En consecuencia, **CONCÉDASE** el amparo de pobreza solicitado por el señor **JESÚS ALBEIRO SEPÚLVEDA TAMAYO**, quien gozará de las prerrogativas consagradas en el artículo 154 inciso primero del Código General del proceso, desde la presentación de la demanda, momento en que se formuló senda petición.

TERCERO: Se reconoce personería a la Dra. JULIANA GÓMEZ PÉREZ T.P. 243.305 del C.S. de la Judicatura, en calidad de apoderada CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLÍN S.A.S. de conformidad con la sustitución realizada por la Dra. LAURA ROBLEDO MANRIQUE y, en consecuencia, se dispone por secretaría compartir el vínculo del expediente digital.

CUARTO: Correr traslado de las excepciones previas al demandante por el término de tres (3) días, en armonía con el artículo 110 del Estatuto Procesal, en concordancia con el artículo 101 ibídem.

QUINTO: Fijar como caución la suma de **\$60´000.000**, la cual deberá ser pagada por PLANTEAMIENTOS URBANÍSTICOS S.A.S. en el término de diez (10) días contados a partir de la notificación de esta providencia, con la finalidad de proceder con el levantamiento de la medida cautelar que le afecta, en armonía con lo dispuestos en líneas precedentes.

02

NOTIFÍQUESE



JORGE WILLIAM CAMPOS FORONDA
JUEZ



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

Distrito Judicial de Medellín

JUZGADO VEINTICUATRO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE MEDELLÍN

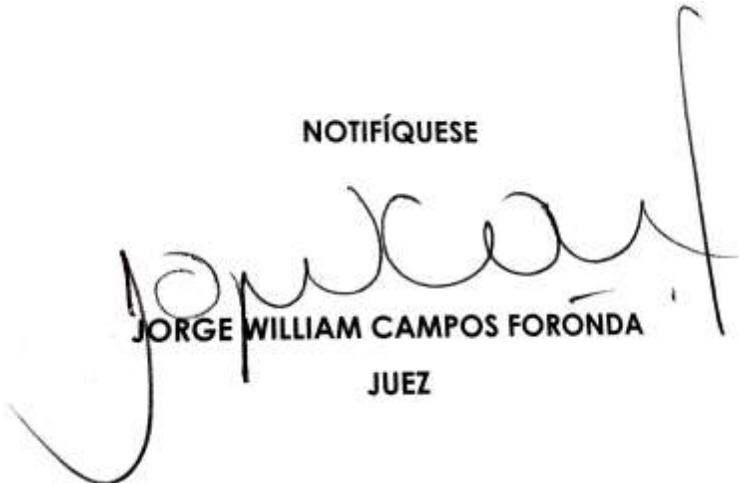
Medellín, veintiocho (28) de octubre de dos mil veinte (2020)

Radicado: 05 001 40 03 024 **2020 00043** 00.
Decisión: Incorpora contestación extemporánea
Estados electrónicos: 119 del 29 de octubre de 2020.

Incorpórese y póngase en conocimiento la contestación allegada por la llamada en garantía, advirtiendo que la misma es extemporánea, por cuanto el término de traslado feneció el 06 de octubre del año en curso.

02

NOTIFÍQUESE


JORGE WILLIAM CAMPOS FORONDA

JUEZ

Contestación Llamamiento en Garantía 2020 - 00043

Maria Adelaida Panesso Uribe <mpanesso@vyp.com.co>

Mié 7/10/2020 4:06 PM

Para: Juzgado 24 Civil Municipal - Antioquia - Medellin <cmpl24med@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: 'Gustavo Adolfo Saldarriaga Velasquez' <gustavos@vyp.com.co>; 'Samuel Muñoz Menendez' <samuelm@vyp.com.co>

📎 1 archivos adjuntos (562 KB)

Contestación Llamamiento en Garantía Planteamientos Urbanísticos - MAPU 02.10.20.pdf;

Señores

JUZGADO 24 CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD

Medellín

Por medio de la presente me permito adjuntar la contestación al llamamiento en garantía que se referencia a continuación:

PROCESO:	Verbal
DEMANDANTE:	Jesús Albeiro Sepúlveda Tamayo
DEMANDADO:	Planteamientos Urbanísticos S.A.S y Otros
REFERENCIA:	Contestación al Llamamiento en Garantía
RADICADO:	05001-40-03-024-2020-00043-00

Solicito confirmación de recibo de la presente.

Cordialmente,



María Adelaida Panesso Uribe

Directora Jurídica

mpanesso@vyp.com.co

📞 Phone (+57 4) 3850000, Extensión 123

Cra. 43 Nro. 33-57 Bloque 2 Of. 201

🌿 **Por favor considere su responsabilidad Ambiental antes de imprimir este correo.**

Este mensaje y sus archivos adjuntos van dirigidos exclusivamente a su destinatario pudiendo contener información confidencial sometida a secreto profesional. No está permitida su reproducción o distribución sin la autorización expresa de VIVIENDAS Y PROYECTOS S.A De acuerdo a la ley 1581 del 2012 y sus decretos reglamentarios, el titular presta su consentimiento para que sus datos, facilitados voluntariamente, pasen a formar parte de una base de datos, cuyo responsable es VIVIENDAS Y PROYECTOS S.A y cuyas finalidades son: operacionales y administrativos internos de la empresa

De igual forma usted cuenta con los derechos consagrados en la política de datos que tiene disponible VIVIENDAS Y PROYECTOS S.A en el sitio web www.viviendasyproyectos.com donde podrá ejercer sus derechos a través de los canales de atención:

Dirección: Carrera 43#33-57 bloque2 oficina 201 Medellin-Antioquia

8/10/2020

Correo: Juzgado 24 Civil Municipal - Antioquia - Medellin - Outlook

Correo electrónico: pqr@vyp.com.co

Teléfono: +574 3850000

PLANTEAMIENTOS URBANÍSTICOS S.A.S
NIT. 900.397.224-1

Medellín, 06 de octubre de 2020

Señores

JUZGADO 24 CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD

Medellín

PROCESO:	Verbal
DEMANDANTE:	Jesús Albeiro Sepúlveda Tamayo
DEMANDADO:	Planteamientos Urbanísticos S.A.S y Otros
REFERENCIA:	Contestación al Llamamiento en Garantía
RADICADO:	05001-40-03-024-2020-00043-00

1. DESIGNACIÓN DE LA PARTE DEMANDADA Y DE SU APODERADA:

MARÍA ADELAIDA PANESSO URIBE, mayor de edad, vecina de la ciudad de Medellín, identificada con cédula de ciudadanía número 1.036.635.923, abogada en ejercicio, portadora de la tarjeta profesional Nro. 287.677 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando en mi calidad de apoderada especial de **PLANTEAMIENTOS URBANÍSTICOS S.A.S**, sociedad comercial identificada con NIT. 900.397.224-1, constituida por documento privado del 22 de noviembre de 2010, registrado en la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia el 24 de noviembre de 2010, en el libro 9°, bajo el número 18.748, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal y el poder especial que se adjunta, procedo dentro del término oportuno a dar contestación al llamamiento en garantía formulado por FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A en contra de mi representada en los siguientes términos.

2. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA:

2.1. PRONUNCIAMIENTO EXPRESO SOBRE LAS PRETENSIONES DEL LLAMAMIENTO EN GARANTÍA:

Me opongo a todas y cada una de las pretensiones formuladas en el texto del llamamiento en garantía en contra de la sociedad **PLANTEAMIENTOS URBANÍSTICOS S.A.S** en su calidad de fideicomitente respecto del Otrosí Nro. 1 Integral al Contrato Nro. 6329 de Fiducia Mercantil Inmobiliaria de Administración y Pagos por medio del cual se constituyó el Fideicomiso Sendero Verde, toda vez que, tal y como nos pronunciamos en la debida

Cra. 43 N° 33 - 57 Bloque 2 Oficina 201 Plazuelas de Sandiego
PBX: (57) (4) 385 00 00 – Fax: (57) (4) 262 27 50
Medellín - Colombia

PLANTEAMIENTOS URBANÍSTICOS S.A.S

NIT. 900.397.224-1

oportunidad y lo haremos en el presente escrito, las pretensiones de la parte actora carecen de fundamentos fácticos y jurídicos, no sin antes reiterar de la prescripción que se encuentra configurada de conformidad con el artículo 900 del código de comercio.

La oposición a las pretensiones se fundamenta principalmente en la prescripción de la acción con miras a la declaratoria de la nulidad de la cláusula décima tercera de cada uno de los contratos de promesa de compraventa relativa a la cláusula compromisoria, en el cual, ambas partes contrates acuerdan someter cualquier diferencia que se derive de los referidos contratos a un tribunal de arbitramento, pues como se procederá a exponer más adelante, la parte actora incurre en un grave error en el cómputo de los términos para efectos de alegar correctamente la oportunidad de la acción. Con lo anterior, el Despacho debería de entrada, dictar sentencia anticipada y declarar la falta de competencia para conocer del presente asunto.

La oposición a las pretensiones se fundamenta en el hecho de que mi mandante no es civilmente ni contractualmente responsable por los hechos que se le imputan a ella ni Fiduciaria Bancolombia S.A en su calidad de vocera y administradora del Fideicomiso Sendero Verde, pues en todo momento cumplió con sus obligaciones legales y contractuales para con el señor Jesús Albeiro Sepúlveda Tamayo y que, en todo caso, no sobra advertir desde ya que, la parte actora pretende hacer ver al Despacho a mi representada como la parte incumplida en los contratos en discusión, pasando por alto el desistimiento unilateral de los contratos que hubo de su parte, los cuales, al parecer solicita pasar impunemente.

Más adelante se expondrán los motivos de manera pormenorizada por los cuales fáctica y jurídicamente no es posible sostener que se haya configurado una responsabilidad contractual en cabeza de mi mandante, contrario de lo que sí puede predicarse del comportamiento del demandante respecto de los contratos en discusión, toda vez que como procuramos demostrar desde la contestación a la demanda, por el contrario, la sociedad **PLANTEAMIENTOS URBANÍSTICOS S.A.S** se acogió a los términos de los contratos. En ese sentido, no existe fundamento legal ni contractual para que la sociedad **PLANTEAMIENTOS URBANÍSTICOS S.A.S** ni **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA** como vocera y administradora del **FIDEICOMISO P.A SENDERO VERDE** sean condenadas al reconocimiento y pago de ninguna de las pretensiones solicitadas en contra.

2.2. PRONUNCIAMIENTO EXPRESO FRENTE A LOS HECHOS DE LA DEMANDA:

PLANTEAMIENTOS URBANÍSTICOS S.A.S

NIT. 900.397.224-1

Daremos respuesta a cada uno de los hechos del llamamiento en garantía, incluyendo brevemente los motivos de la oposición, los cuales serán esclarecidos es acápite posteriores:

AL HECHO PRIMERO: Es cierto que, “Entre **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA**, en calidad de Fiduciaria, de una parte, y las sociedad **PLANTEAMIENTOS URBANÍSTICOS S.A,S**, **CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLÍN S.A.S**, **VIVIENDAS Y PROYECTOS S.A** y **MUROS Y TECHOS S.A**, en calidad de Fideicomitentes, de otra parte, se celebró un contrato de fiducia mercantil inmobiliaria de administración y pagos, con el propósito de desarrollar bajo un esquema fiduciario el proyecto inmobiliario **SENDERO VERDE**”

AL HECHO SEGUNDO: Es cierto que, “En virtud del negocio jurídico mencionado surgió el patrimonio autónomo denominado “**FIDEICOMISO P.A SENDERO VERDE**”, que estaría conformado por los bienes que aportan los Fideicomitentes y los demás recursos que se transfieran a medida que avanzan las etapas del proyecto”

AL HECHO TERCERO: Es imprecisa la afirmación según la cual, “De conformidad con lo establecido en la cláusula **SEXTA** del contrato de fiducia, la vinculación de los compradores al proyecto inmobiliario **SENDERO VERDE** correspondían al fideicomitente **PLANTEAMIENTOS URBANÍSTICOS S.A.S**, mediante la elaboración y suscripción de contratos de promesa de compraventa”

Al respecto es importante aclarar que, de conformidad con la cláusula sexta del referido Otrosí Nro. 1 Integral al Contrato No. 6239 de Fiducia Mercantil Inmobiliaria de Administración y Pagos por medio del cual se constituyó el Fideicomiso P.A Sendero Verde, las promesas de compraventa si serían suscritas en calidad de promitente vendedor por la sociedad **PLANTEAMIENTOS URBANÍSTICOS S.A.S**.

No obstante, de conformidad con el numeral 13 de la cláusula décima cuarta del contrato, relativa a las obligaciones del vendedor y constructor, esto es, de la sociedad **CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLÍN S.A.S**, correspondía a este “coordinar la vinculación de los COMPRADORES, advirtiéndoles expresamente que todos los pagos que se generen a cargo de los terceros interesados en vincularse al PROYECTO, deberán efectuarse única y exclusivamente en la cuenta bancaria abierta a nombre del FIDEICOMISO para tales efectos”.

En ese sentido, la información precontractual al comprador, hoy demandante, así como los trámites correspondientes al desistimiento correspondían a la sociedad **CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLÍN S.A.S**, tal y como efectivamente ocurrió según

PLANTEAMIENTOS URBANÍSTICOS S.A.S
NIT. 900.397.224-1

consta en las pruebas aportadas por el demandante, donde se evidencia que funcionarios de la mencionada sociedad son los que aprueban y dan trámite a los desistimientos solicitados y ordenan la deducción de las respectivas penalidades que hoy se discuten.

AL HECHO CUARTO: Es cierto que, “De acuerdo con lo estipulado en la cláusula OCTAVA del contrato de fiducia, **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA**, administra los recursos del patrimonio autónomo y efectuaría los pagos siguiendo las instrucciones del fideicomitente **PLANTEAMIENTOS URBANÍSTICOS S.A.S**

No obstante, la referida cláusula debe ser interpretada en conjunto con las demás cláusula contractuales, toda vez que, aunque esta sociedad tuviese a su cargo instruir a la fiduciaria para realizar los pagos que fueran necesarios con ocasión del contrato, no implica necesariamente que esta asumiera de manera exclusiva la responsabilidad, especialmente por los hechos que se discuten alrededor de un contrato, pues como se manifestó de conformidad con el numeral sexto de la cláusula décima novena del contrato, la responsabilidad sobre los contratos suscritos con ocasión del proyecto serían asumida **conjuntamente** por todos y cada uno de los fideicomitentes, lo cual resulta de vital importancia ante una eventual condena, la cual en todo caso, no compartimos, pues mi representada estaría obligada a asumir parcialmente en su participación en el contrato.

AL HECHO QUINTO: Es cierto que, “El señor **JESÚS ALBEIRO SEPÚLVEDA TAMAYO**, se vinculó al proyecto inmobiliario SENDERO VERDE, mediante la celebración de cuatro (4) promesas de compraventa con la sociedad **PLANTEAMIENTOS URBANÍSTICOS S.A.S**, el día 26 de junio de 2016, con el propósito de adquirir en el futuro los apartamentos 03-614 y 03-916, del bloque 1, así como los parqueaderos 03-319 y 03-304”

AL HECHO SEXTO: Es cierto que, “Conforme las obligaciones contraídas en los contratos de promesa de compraventa, el señor **JESÚS ALBEIRO SEPÚLVEDA TAMAYO**, abonó al patrimonio autónomo **FIDEICOMISO P.A SENDERO VERDE** la suma de \$33'000.000”

AL HECHO SÉPTIMO: Es cierto que, “En el mes de noviembre de 2016, el señor **JESÚS ALBEIRO SEPÚLVEDA TAMAYO**, decidió desistir unilateralmente de los negocios que prometió celebrar”, siendo esta una de las conductas sancionables con la cláusula penal prevista en las promesas de compraventa, por considerarse un incumplimiento del promitente comprador, lo cual era de conocimiento previo de **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA**.

AL HECHO OCTAVO: No me consta, me atengo a lo que se pruebe en el proceso con relación a que, “como consecuencia del desistimiento del señor **JESÚS ALBEIRO**

PLANTEAMIENTOS URBANÍSTICOS S.A.S
NIT. 900.397.224-1

SEPÚLVEDA TAMAYO, el fideicomitente **PLANTEAMIENTOS URBANÍSTICOS S.A.S** instruyó a la fiduciaria, como vocera del patrimonio autónomo FIDEICOMISO P.A SENDERO VERDE, para que reembolsara a aquel la suma de \$8.533.497 correspondiente al dinero abonado, previo descuento de la cláusula penal establecida en los contratos de promesa.

AL HECHO NOVENO: Es cierto que, “el señor **JESÚS ALBEIRO SEPÚLVEDA TAMAYO**, demandó a las sociedades **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA, PLANTEAMIENTOS URBANÍSTICOS S.A.S** y **CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLÍN S.A.S**, pretendiendo lo siguiente: (i) la nulidad relativa parcial de los contratos de promesa de compraventa, (ii) la resolución de tales negocios por incumplimiento al no habersele reembolsado la totalidad de sus aportes, (iii) el reembolso del dinero abonado y (iv) el pago de la cláusula penal.”

AL HECHO DÉCIMO: Es imprecisa la afirmación según la cual, “además de lo indicado en las cláusulas **SEXTA** y **OCTAVA** del contrato de fiducia mercantil, conforme lo establecido en las cláusulas **DÉCIMA TERCERA** Y **DÉCIMA NOVENA**, por su calidad de fideicomitente, **PLANTEAMIENTOS URBANÍSTICOS S.A.S**, es responsable de todos los aspectos técnicos, administrativos, financieros, jurídicos y tributarios relacionados con el proyecto inmobiliarios **SENDERO VERDE**, entre ellas suministrar la información que la Fiduciaria requiera para el cumplimiento de sus gestiones”

Lo anterior no es del todo cierto, toda vez que el Otrosí Nro. 1 Integral al Contrato Nro. 6239 de Fiducia Mercantil Inmobiliaria de Administración y Pagos, por medio del cual se constituyó el Fideicomiso P.A SENDERO VERDE, fue suscrito por varios fideicomitentes, a saber: (i) Planteamientos Urbanísticos S.A.S, (ii) Viviendas y Proyectos S.A, (iii) Constructora Capital Medellín S.A.S y (iv) Muros y Techos S.A, cada uno con una función y una participación diferente de conformidad con la cláusula segunda, en las siguientes proporciones:

Sociedad Fideicomitente	Participación
Planteamientos Urbanísticos S.A.S	70%
Viviendas y Proyectos S.A	10%
Muros y Techos S.A	10%
Constructora Capital Medellín S.A.S	10%

Adicionalmente, la afirmación del llamante en garantía, desconoce el numeral 13 de la cláusula décima cuarta del referido contrato, en virtud de la cual la gestión de (des)vinculación de los promitentes compradora correspondía de manera exclusiva a la sociedad **CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLÍN S.A.S**.

PLANTEAMIENTOS URBANÍSTICOS S.A.S

NIT. 900.397.224-1

Así mismo, el llamante en garantía, pretende endilgar de manera exclusiva a mí representada, la sociedad PLANTEAMIENTOS URBANÍSTICOS S.A.S, la responsabilidad con fundamento en unas cláusulas relativas a las “OBLIGACIONES GENERALES DE LOS FIDEICOMITENTES” y “RESPONSABILIDAD DE LOS FIDEICOMITENTES”, siendo éstas cláusulas que vinculan a todos y cada uno de los fideicomitentes, quienes no fueron llamados en garantía dentro de la oportunidad procesal pertinente, por lo cual, en caso de una eventual condena, la responsabilidad de mi representada en todo caso deberá estar limitada en su cuantía.

Adicional a lo anterior, reiteramos los argumentos jurídicos y fácticos expuestos desde la contestación de la demanda, por los cuales consideramos que las pretensiones del demandante y del llamante en garantía, están llamadas a ser despachadas desfavorablemente por el Despacho.

2.3. FUNDAMENTOS FÁCTICOS Y JURÍDICOS DE OPOSICIÓN:

Sin perjuicio de que se declaren probadas las excepciones de fondo que aparezcan probadas en el proceso acorde con el artículo 282 del Código General del Proceso, nos permitimos proponer las siguientes, sin dejar de reiterar que la parte pretensora tiene la carga de probar todos los elementos de la responsabilidad contractual en cabeza de mi representada que acá se predica y que, en caso no cumplir con dicha carga, las pretensiones no estarán llamadas a prosperar y no será ni siquiera necesario analizar las excepciones de fondo acá propuestas.

2.3.1. PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN DE ANULABILIDAD PRESENTADA POR EL DEMANDANTE:

La pretensión de la declaratoria de nulidad del pacto arbitral consagrado en la cláusula décima tercera de cada uno de los contratos de promesa de compraventa amerita un análisis que implicaría de contera el despacho desfavorable de la pretensión primera del demandante y con ello la pérdida inmediata de competencia del juzgado para el conocimiento del asunto objeto del proceso de la referencia.

Para iniciar el análisis que debe hacer sobre el asunto, lo primero que debe advertirse es que la relación jurídica que se concreta en los contratos de promesa de compraventa en discusión, es de naturaleza mercantil, toda vez que los actos subyacentes encajan en la

PLANTEAMIENTOS URBANÍSTICOS S.A.S
NIT. 900.397.224-1

hipótesis prevista en el numeral 15 del artículo 20 del Código de Comercio, según el cual, son mercantiles para todos los efectos:

15) *Las empresas de obras o construcciones, reparaciones, montajes, instalaciones u ornamentaciones;*

En ese sentido, cualquier interpretación de los contratos de promesa de compraventa tendrán que hacerse preferentemente a la luz de las disposiciones normativas consagradas en el Código de Comercio y supletivamente, ante cualquier vacío normativo, deberán aplicarse por remisión del art. 822 de este código, las normas civiles.

Habiendo hecho la referida salvedad, la cual resulta trascendental para determinar la eventual sanción jurídica aplicable, en caso de que sean de recibo los argumentos de la parte actora con relación a la nulidad de la cláusula compromisoria por parte del Despacho, la cual reiteramos no compartimos, han de ser las normas del código de comercio las llamadas a ser aplicadas.

Con relación a la pretensión principal de la parte actora, la cual no es otra que la declaratoria de nulidad de la cláusula compromisoria para otorgar competencia a la jurisdicción ordinaria, la sanción mercantil no es otra que la de la anulabilidad prevista en el código de comercio en el artículo 900, el cual es del siguiente tenor:

Art. 900. Anulabilidad. *Será anulable el negocio jurídico celebrado por persona relativamente incapaz y el que haya sido consentido por error, fuerza o dolo, conforme al Código Civil.*

*Esta acción sólo podrá ejercitarse por la persona en cuyo favor se haya establecido o por sus herederos, y **prescribirá en el término de dos años, contados a partir de la fecha del negocio jurídico respectivo.** Cuando la nulidad provenga de una incapacidad legal, se contará el bienio desde el día en que ésta haya cesado. (Negrilla fuera del texto original)*

Así las cosas, argumentando la parte actora la presencia de un error en la celebración de la cláusula compromisoria consagrada en la cláusula décima tercera de los contratos de promesa de compraventa objeto de discusión, el legislador consagró de manera expresa y clara un término de prescripción de dos (2) años desde el momento de la celebración del contrato o negocio jurídico.

PLANTEAMIENTOS URBANÍSTICOS S.A.S

NIT. 900.397.224-1

Así las cosas, habrá de remitirse el juzgador o intérprete necesariamente a la fecha de suscripción de los discutidos contratos de promesa de compraventa, fecha que corresponde al 26 de junio de 2016 para los cuatro (4) contratos de promesa, según se evidencia en los folios 22, 28, 39 y 45 del traslado de la demanda.

En ese sentido, el derecho de accionar sin que se hubiese configurado la prescripción especial prevista en el artículo 900 del código de comercio de la parte actora prescribió desde el pasado 26 de junio de 2018, esto es, transcurridos dos (2) años desde el momento en que se celebró el respectivo negocio jurídico.

Pretende la parte actora, mediante interpretación errónea para efectos del cómputo del tiempo de la prescripción, iniciar dicho término desde la fecha en la cual le fueron restituidos los aportes al señor Sepúlveda Tamayo, cuando no existe fundamento jurídico para tomar como inicio del término de prescripción, un supuesto incumplimiento que incluso se encuentra en discusión en el proceso que nos convoca.

En ese sentido, la norma es expresa y clara, por lo cual no debería admitir interpretación alguna en otro sentido, es decir, que en estricta aplicación del artículo 900 del Código de Comercio, si la parte actora pretende solicitar la mal llamada nulidad relativa (anulabilidad) de un contrato mercantil, su acción tiene un término de prescripción especial consagrada en dicha disposición normativa, la cual reiteramos era de dos (2) años desde el momento de la celebración de los contratos de promesa de compraventa (26/06/2016), por lo cual, la acción de anulabilidad se encuentra prescrita.

Así las cosas, la pretensión primera de la parte actora está llamada a ser despachada desfavorablemente por la ocurrencia de la prescripción de la acción de anulabilidad del art. 900 del Código de Comercio.

Se le solicita al despacho dictar sentencia anticipada declarando la prescripción de la acción de anulabilidad en los términos del art. 900 del Código de Comercio y en consecuencia declarase incompetente para conocer el asunto por la existencia de una Cláusula Compromisoria válida entre las partes de conformidad con la cláusula décima primera de cada uno de los contratos de promesa de compraventa en discusión.

2.3.2. INEXISTENCIA DEL INCUMPLIMIENTO CONTRACTUAL:

Afirma así mismo la parte actora, en nuestra firme convicción de una manera equivocada, que ha habido un supuesto incumplimiento contractual imputable de manera exclusiva a mi representada, la sociedad PLANTEAMIENTOS URBANÍSTICOS S.A.S., porque en su

PLANTEAMIENTOS URBANÍSTICOS S.A.S NIT. 900.397.224-1

parecer, mi representada debió restituir la suma de TREINTA Y TRES MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL (\$33'000.000) y no la suma de OCHO MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y SIETE PESOS MONEDA LEGAL (\$8.533.497).

No obstante, es una afirmación subjetiva de la parte actora que merece varias observaciones que desvirtúan su veracidad. Para comenzar, pretende desconocer la parte actora que el señor Jesús Albeiro Sepúlveda Tamayo, en su calidad de Promitente Comprador, desistió abrupta y unilateralmente con los cuatro (4) contratos de promesa de compraventa, lo cual no puede pasar desapercibido y menos impune, especialmente a la luz de un contrato donde las partes en ejercicio de la autonomía de la voluntad privada pactaron una cláusula penal, como tasación anticipada de perjuicios en caso de incumplimiento de las obligaciones de cualquiera de las partes.

De mayor importancia resulta, que más que la posición de mí representada, la anterior, es la posición de la Corte Suprema de Justicia con relación a la validez y función que cumple el pacto de la cláusula penal desde la regulación mercantil. Al respecto, manifiesta la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema en sentencia del 31 de julio de 2018 con Magistrado Ponente, el Dr. Luis Alonso Rico Puerta que:

En cuanto a la consagración legal, la señalada «pena convencional» la contempla el artículo 867 del Código de Comercio, el cual estatuye, que «[c]uando se estipule el pago de una prestación determinada para el caso de incumplimiento, o de mora, se entenderá que las partes no pueden retractarse» y adicionalmente refiere, que «[c]uando la prestación principal esté determinada o sea determinable en una suma cierta de dinero, la pena no podrá ser superior al monto de aquella».

A su vez, el precepto 949 ibídem, al regular aspectos del contrato de compraventa, autoriza asimilar ciertas estipulaciones a una «cláusula penal» y en ese sentido, prevé, que «[c]uando se estipule que el comprador, en caso de incumplimiento, pierda la parte pagada del precio por concepto de perjuicios, pena u otro semejante, se entenderá que las partes han pactado una cláusula penal, sujeta a la regulación prevista en el artículo 867».

En ese sentido, de conformidad con el artículo 867 del Código de Comercio según el cual “*Cuando se estipule el pago de una prestación determinada para el caso de incumplimiento, o de mora, se entenderá que las partes no pueden retractarse. (...)*”. Es importante advertir que, la parte actora en ningún momento discute la validez de la cláusula penal consagrada en la cláusula décima primera de cada uno de los contratos de promesa de compraventa,

PLANTEAMIENTOS URBANÍSTICOS S.A.S

NIT. 900.397.224-1

tanto así, que en la pretensión cuarta solicita que la misma sea reconocida y aplicada a su favor.

Por tal motivo, entendiéndose válida la cláusula penal pactada por las partes y en concordancia con lo dispuesto por el artículo 867 del Código de Comercio, por el solo hecho de haberse estipulado la referida penalidad, se entendía que ninguna de las partes podía retractarse de la celebración del contrato, so pena de entenderse que ha habido incumplimiento del contrato por la frustración de la finalidad que perseguía mi representada en la celebración del contrato.

Así las cosas, de conformidad con el retracto unilateral del contrato solicitado voluntariamente por el señor Jesús Albeiro Sepúlveda Tamayo, según consta en el folio 57 del traslado de la demanda, se ha configurado un incumplimiento del contrato según el artículo 867 del Código de Comercio y la Cláusula Décima Primera de los contratos de promesa de compraventa.

De conformidad con la referida cláusula décima primera relativa a la cláusula penal:

*“DÉCIMA PRIMERA. CLÁUSULA PENAL. El incumplimiento de las obligaciones contraídas en virtud del presente contrato, por cualquiera de las partes contratantes, dará derecho a aquella que hubiere cumplido o se hubiere allanado a cumplir las obligaciones a su cargo para exigir de la que no cumplió o no se allanó a cumplir, además del cumplimiento de lo prometido, el pago de la suma del 10% del valor total de los inmuebles objeto del presente contrato. **En caso de incumplimiento por parte del promitente comprador, la Promitente Vendedora descontará el valor de la penalización del dinero entregado como abono al precio del inmueble al Promitente Comprador sin necesidad de requerimiento, no constitución en mora, derechos a los cuales renuncian ambas partes en su recíproco beneficio.** En caso de incumplimiento por parte de la Promitente Vendedora, ésta estará obligada a pagar lo pactado en la presente cláusula, y si el promitente comprador decide terminar el contrato, la Promitente Vendedora, está obligada a devolver el dinero abonado por el Promitente Comprador, sin intereses.”*

Con relación al texto de la cláusula penal pactada por las partes, es importante advertir que en el contenido de la misma se regula el procedimiento para su cobro en caso del incumplimiento de cada una de las partes, así:

- a. **INCUMPLIMIENTO DEL PROMITENTE COMPRADOR:** Sostiene la cláusula penal en su literalidad que **“En caso de incumplimiento por parte del promitente comprador,**

PLANTEAMIENTOS URBANÍSTICOS S.A.S
NIT. 900.397.224-1

la Promitente Vendedora descontará el valor de la penalización del dinero entregado como abono al precio del inmueble al Promitente Comprador sin necesidad de requerimiento, no constitución en mora, derechos a los cuales renuncian ambas partes en su recíproco beneficio.”

En este aparte se regula el procedimiento en caso de **incumplimiento por parte del promitente comprador**, es decir, del señor Jesús Albeiro Sepúlveda, el hoy demandante. De conformidad con lo dispuesto por las partes contratantes en la cláusula penal, en caso de que el señor Sepúlveda incumpliera cualquiera de las obligaciones que se derivaban a su cargo del contrato de promesa de compraventa, el Promitente Vendedor, esto es mi representada, estaba facultada para retener sin requerimiento alguno el valor equivalente a la penalidad pactada y restituir el valor remanente.

De conformidad con la referida cláusula penal, el incumplimiento generado con ocasión del desistimiento unilateral del promitente comprador estaba sancionado con un diez por ciento (10%) del valor total de cada uno de los contratos, como se muestra a continuación:

Nro. Contrato	Inmueble	Valor del Contrato	Valor Penalidad (10%)
61438	Apto. 03-614	\$106'623'000	\$10'662.300
61438	Parq-03-304	\$15'000.000	\$1'500.000
91637	Apto. 03-916	\$107'700.000	\$10'770.000
91637	Parq-03-319	\$15'000.000	\$1'500.000
TOTAL PENALIDAD			\$24'432.300

Lo anterior, se compadece precisamente con los hechos narrados y afirmados por la parte actora en el sustento fáctico, en los cuales se confiesa por la parte actora (i) la existencia de una desistimiento unilateral del promitente comprador, el cual debe entenderse como un incumplimiento de su parte de conformidad con el artículo 867 del Código de Comercio, (ii) la deducción del valor equivalente a la cláusula penal de los cuatro (4) contratos de promesa de compraventa y (iii) la restitución del remanente a favor del promitente comprador.

Como se observa, la sociedad **PLANTEAMIENTOS URBANÍSTICOS S.A.S**, no hizo cosa diferente que acogerse de manera literal al procedimiento pactado por las partes para el pago de la penalidad en caso de incumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato a cargo del señor Sepúlveda Tamayo, por lo cual es fáctica

PLANTEAMIENTOS URBANÍSTICOS S.A.S
NIT. 900.397.224-1

y jurídicamente imposible predicar de su parte el supuesto incumplimiento contractual que le imputa la parte actora a la sociedad Planteamientos Urbanísticos S.A.S

- b. INCUMPLIMIENTO DEL PROMITENTE VENDEDOR:** Por el contrario, en caso de incumplimiento de las obligaciones por parte del promitente vendedor, la cláusula penal dispone que *“En caso de incumplimiento por parte de la Promitente Vendedora, ésta estará obligada a pagar lo pactado en la presente cláusula, y si el promitente comprador decide terminar el contrato, la Promitente Vendedora, está obligada a devolver el dinero abonado por el Promitente Comprador, sin intereses.”*

Como se observa, el aparte citado de manera descontextualizada por el apoderado de la parte actora en el hecho octavo, hace referencia a la regulación de la hipótesis del incumplimiento del promitente vendedor. Pero lo cierto del caso es que el incumplimiento o el hecho que da origen al cobro de la cláusula penal, no es otro que el desistimiento del promitente comprador.

Incurre la parte actora en un error grave de interpretación al querer censurar el proceder de mí representada, bajo un supuesto de hecho que solo es aplicable por el contrario, en caso de incumplimiento del promitente comprador, pues en los términos de la cláusula penal es discusión, la sociedad Planteamientos Urbanísticos S.A.S, solo debía proceder con la restitución de la totalidad de los aportes, cuando el incumplimiento fuera imputable a esta en calidad de Promitente Vendedora.

Adicionalmente, reiteramos que el apoderado de la parte actora se abstiene de transcribir la totalidad de la cláusula décima primera de los contratos de promesa de compraventa contentiva de la cláusula penal, precisamente porque de transcribirla en su totalidad, queda en evidencia de cualquier persona, que la cláusula no dice lo que el pretende hacer entender al Despacho el apoderado, es decir que, copiando solo el aparte de manera descontextualizada, se dice todo lo contrario al tenor literal de la cláusula completa.

Es tan delicado y reprochable el hecho de pretender convencer al Juez mediante citas inexactas o incompletas que el numeral 10 del artículo 33 de la ley 1123 del 2007 relativa al Régimen Disciplinario del Abogado, sanciona como *falta contra la recta y leal realización de la justicia y los fines del Estado*:

PLANTEAMIENTOS URBANÍSTICOS S.A.S

NIT. 900.397.224-1

10. *Efectuar afirmaciones o negaciones maliciosas, citas inexactas, inexistentes o descontextualizadas que puedan desviar el recto criterio de los funcionarios, empleados o auxiliares de la justicia encargados de definir una cuestión judicial o administrativa.*¹

Ni en el sustento fáctico ni en el sustento jurídico de la demanda, la parte actora tiene la delicadeza de transcribir la totalidad del texto de la cláusula penal, donde es clara la regulación y el procedimiento en caso de incumplimiento de cada una de las partes. Pero es evidente al revisar el texto de la cláusula penal que el aparte que transcribe la parte actora es aplicable en caso de incumplimiento del promitente vendedor, por lo cual es un aparte de la cláusula penal que no resulta aplicable a la hipótesis del desistimiento del promitente comprador, como ocurrió ciertamente.

Es absolutamente reprochable del demandante que habiendo desistido unilateralmente en el contrato y existiendo una cláusula penal clara, pretende desconocerla de cara a su incumplimiento, pero pretenda su aplicación respecto de mi representada.

2.3.3. TASACIÓN EXCESIVA DE PERJUICIOS DE CARA AL LLAMAMIENTO EN GARANTÍA:

En la eventualidad en la que los anteriores argumentos no sean de recibo suficiente para el Despacho para dictar sentencia anticipada que ponga fin al presente proceso despachando desfavorablemente las pretensiones de la parte actora, es importante advertir que, dentro de las pretensiones que presenta el llamante en garantía, se evidencia una tasación excesiva de los eventuales perjuicios que pudiese haber sufrido la parte actora con el supuesto incumplimiento, el cual reiteramos no compartimos que el mismo hubiese existido efectivamente.

Adicionalmente, no puede pasar inadvertido que de conformidad con el Otrosí Nro. 1 Integral al Contrato Nro. 6239 de Fideucia Mercantil Inmobiliaria de Administración y Pagos, por medio del cual se constituyó el Fideicomiso P.A SENDERO VERDE, fue suscrito por varios fideicomitentes, a saber: (i) Planteamientos Urbanísticos S.A.S, (ii) Viviendas y Proyectos S.A, (iii) Constructora Capital Medellín S.A.S y (iv) Muros y Techos S.A, cada uno con una función y una participación diferente de conformidad con la cláusula segunda, en las siguientes proporciones:

Sociedad Fideicomitente	Participación
Planteamientos Urbanísticos S.A.S	70%
Viviendas y Proyectos S.A	10%

¹ Artículo 33 de la Ley 1123 de 2007 – Régimen Disciplinario del Abogado

PLANTEAMIENTOS URBANÍSTICOS S.A.S
NIT. 900.397.224-1

Muros y Techos S.A	10%
Constructora Capital Medellín S.A.S	10%

La pretensión de la llamante en garantía de trasladar la eventual responsabilidad de los hechos única y exclusivamente a la sociedad PLANTEAMIENTOS URBANÍSTICOS S.A.S desconoce el numeral 13 de la cláusula décima cuarta del referido contrato, en virtud de la cual la gestión de (des)vinculación de los promitentes compradora correspondía de manera exclusiva a la sociedad CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLÍN S.A.S.

Así mismo, el llamante en garantía, pretende endilgar de manera exclusiva a mí representada, la sociedad PLANTEAMIENTOS URBANÍSTICOS S.A.S, la responsabilidad con fundamento en unas cláusulas relativas a las “OBLIGACIONES GENERALES DE LOS FIDEICOMITENTES” y “RESPONSABILIDAD DE LOS FIDEICOMITENTES”, siendo éstas cláusulas que vinculan a todos y cada uno de los fideicomitentes, quienes no fueron llamados en garantía dentro de la oportunidad procesal pertinente, por lo cual, en caso de una eventual condena, la responsabilidad de mi representada en todo caso deberá estar limitada en su cuantía.

Debe advertirse que en el contrato del Otrosí Nro. 1 Integral al Contrato Nro. 6239 de Fiducia Mercantil Inmobiliaria de Administración y Pagos, por medio del cual se constituyó el Fideicomiso P.A SENDERO VERDE se discriminaron las obligaciones que de manera exclusiva correspondían a cada uno de los fideicomitentes, como por ejemplo:

- a. En la cláusula décima cuarta se consagran las obligaciones exclusivas de Constructora Capital Medellín S.A.S
- b. En la cláusula décima quinta se consagran las obligaciones exclusivas de Viviendas y Proyectos S.A
- c. En la cláusula décima sexta se consagran las obligaciones exclusivas de Muros y Techos S.A

En ese sentido, la solidaridad contractual queda desvirtuada, pues la voluntad de las partes fue que cada uno de los fideicomitentes respondiera frente a **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA** y los terceros por asuntos puntuales. No obstante, las obligaciones por las cuales el llamante en garantía pretende trasladar una eventual responsabilidad a mi representada está consagrada dentro de cláusulas que de manera general asigna la responsabilidad todos los fideicomitentes, por lo cuales ante una eventual condena, la sociedad PLANTEAMIENTOS URBANÍSTICOS S.A.S tendría una responsabilidad limitada proporcional a su participación en el contrato.

PLANTEAMIENTOS URBANÍSTICOS S.A.S
NIT. 900.397.224-1

En ese sentido, y con fundamento en los argumentos antes expuestos, se le solicita a Juez despachar desfavorablemente las pretensiones de la parte actora relativas a (i) la resolución del contrato por incumplimiento, (ii) la devolución del cien por ciento (100%) de los aportes y (iii) la condena de la cláusula penal en contra de la sociedad Planteamientos Urbanísticos S.A.S

3. SOLICITUDES ESPECIALES AL DESPACHO:

Respetuosamente se le solicita al Despacho:

- 3.1. Se le solicita al despacho dictar sentencia anticipada declarando la prescripción de la acción de anulabilidad en los términos del art. 900 del Código de Comercio y en consecuencia declarase incompetente para conocer el asunto por la existencia de una Cláusula Compromisoria válida entre las partes de conformidad con la cláusula décima primera de cada uno de los contratos de promesa de compraventa en discusión.
- 3.2. En caso de que la solicitud anterior no sea de recibo por parte del Despacho, se le solicita liquidar caución que garantice el cumplimiento de las pretensiones de la parte actora pero permita la cancelación de la inscripción de la demanda en el Certificado de Existencia y Representación Legal de la sociedad Planteamientos Urbanísticos S.A.S

4. MEDIOS PROBATORIOS:

Se hacen valer como pruebas dentro del presente proceso:

- a. **INTERROGATORIO DE PARTE:** que le formularé a los demandantes y a la demandada, por medio de cuestionario verbal o escrito, que se presentará en la audiencia que para tal fin señale el despacho, previa citación de los absolventes, con el lleno de las formalidades previstas
- 5. ANEXOS:** el poder y certificado de existencia y representación legal de mi poderdante ya obran en el expediente, pues fueron aportados oportunamente junto con la presentación de la contestación a la demanda.

PLANTEAMIENTOS URBANÍSTICOS S.A.S
NIT. 900.397.224-1

6. **NOTIFICACIONES:** Cualquier notificación que se surta con ocasión de la presente será recibida en:

- **AL DEMANDADO:** Planteamientos Urbanísticos S.A.S en la Carrera 43 No. 33-57. Bloque 2, Oficina 201 – Plazuelas de San Diego – Medellín, Ant. Teléfono 3850000 ext. 117 o correo electrónico samuelm@vyp.com.co
- **A LA APODERADA:** María Adelaida Panesso Uribe, en la Carrera 43 No. 33-57. Bloque 2, Oficina 201 – Plazuelas de San Diego – Medellín, Ant. Teléfono 3850000 ext. 123 o correo electrónico mpanesso@vyp.com.co

Atentamente,


MARÍA ADELAIDA PANESSO URIBE
T.P. 287.677 del C.S.J