

Señores

**JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE SANTA MARTA**

E. S. D.

**PROCESO:** VERBAL RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL  
**DEMANDANTE:** GEERT ANTOON ANNA KOCH  
**DEMANDADO:** CONSTRUCCIONES NAVIL S.A.S., ALIANZA FIDUCIARIA S.A. Y JAVIER VILARIÑO AMALFI  
**RADICADO:** 2021 / 021  
**ASUNTO:** Contestación demanda

**JOSE GILBERTO CABAL PEREZ**, Abogado, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía No. 8746028 expedida en Barranquilla y con Tarjeta Profesional No. 71.307 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando en mi calidad de apoderado judicial de **JAVIER VILARIÑO AMALFI** y de la sociedad **CONSTRUCCIONES NAVIL S.A.S.**, representada legalmente por **JORGE VILARIÑO AMALFI**, respetuosa y oportunamente procedo ante su despacho a contestar la demanda de la referencia, teniendo como base las siguientes razones:

Los hechos los contesto así:

1. Me atengo a lo que se pruebe.
2. No es un hecho, es una apreciación subjetiva del apoderado demandante.
3. No es un hecho.
4. Me atengo a lo que se pruebe.
5. Me atengo a lo que se pruebe.
6. Me atengo a lo que se pruebe.
7. No es cierto, ya que el demandante aún no ha cancelado la totalidad del pago del contrato celebrado con nosotros, por lo que es ilógico reclamar una indemnización cuando a la presente fecha resta capital por abonar, en específico la suma de TRESCIENTOS OCHENTA Y CINCO MILLONES DOSCIENTOS DIECIOCHO MIL DOCE PESOS M/L (\$385.218.012), tal y como se demuestra en el estado de cartera actualizado que se anexa a la presente.

8. No es cierto, nunca existe o se puede hablar de incumplimiento del vínculo contractual por parte de mi cliente porque el hoy demandante no ha cumplido primero su parte del trato o sus obligaciones contractuales, concretamente la suma de TRESCIENTOS OCHENTA Y CINCO MILLONES DOSCIENTOS DIECIOCHO MIL DOCE PESOS M/L (\$ 385.218.012) y sin eso ni mi poderdante ni los Bancos podemos proceder a la siguiente etapa de la firma de la escritura pública respectiva.
9. Me atengo a lo que se pruebe.
10. No es cierto, nunca existe o se puede hablar de incumplimiento del vínculo contractual por parte de mi cliente ni mucho menos manifestar incumplimiento en fecha alguna de escrituración dado que esta nunca se ha podido determinar, porque el hoy demandante no ha cumplido primero su parte del trato o sus obligaciones contractuales, concretamente la suma de TRESCIENTOS OCHENTA Y CINCO MILLONES DOSCIENTOS DIECIOCHO MIL DOCE PESOS M/L (\$ 385.218.012).
11. Parcialmente cierto. Sin embargo, es menester resaltar que el demandante aún no ha cancelado la totalidad del pago del contrato celebrado con nosotros, por lo que es ilógico reclamar una indemnización cuando a la presente fecha resta capital por abonar, concretamente la suma de TRESCIENTOS OCHENTA Y CINCO MILLONES DOSCIENTOS DIECIOCHO MIL 12 PESOS M/L (\$ 385.218.012), por lo que dicho retardo es por causas inexigibles a mi cliente y por total responsabilidad del demandante.
12. No es cierto, ya que cualquier beneficio pactado, para poder ser beneficiario de los mismos tendría que haber cancelado la totalidad del pago del contrato celebrado, por lo que es ilógico reclamar una indemnización cuando a la presente fecha resta capital por abonar, concretamente la suma de TRESCIENTOS OCHENTA Y CINCO MILLONES DOSCIENTOS DIECIOCHO MIL 12 PESOS M/L (\$385.218.012), tal y como se demuestra en el estado de cartera actualizado que se anexa a la presente.
13. No es cierto, ya que dichos descuentos no se le van a aplicar ya que es menester haber cancelado la totalidad del pago del contrato celebrado con nosotros, por lo que es ilógico reclamar una indemnización cuando a la presente fecha resta capital por abonar, concretamente la suma de TRESCIENTOS OCHENTA Y CINCO MILLONES DOSCIENTOS DIECIOCHO MIL 12 PESOS M/L (\$ 385.218.012), tal y como se demuestra en el estado de cartera actualizado que se anexa a la presente.
14. No es cierto. Los porcentajes sobre el valor de la unidad son correctos, sin embargo, aún no se ha podido definir fecha para escriturar ya que el demandante primero debe cancelar la suma adeudada concretamente la suma de TRESCIENTOS OCHENTA Y CINCO MILLONES DOSCIENTOS DIECIOCHO MIL 12 PESOS M/L (\$385.218.012) tal y como se demuestra en el estado de cartera actualizado que se anexa a la presente.

15. No es cierto. Los pagos realizados por el demandante no son como el afirma en este hecho, por lo que a continuación se relacionan los mismos hechos por el demandante:

PAGOS Y AJUSTES REALIZADOS						
Fecha Pago	Concepto Cuota	Días Mora	Abonos a Capital	Abonos a Mora	Valor Total	Saldo
2016-01-08	Pago	0	\$5,000,000.00	\$0.00	\$5,000,000.00	\$1,485,000,000.00
2016-02-08	Pago	0	\$318,000,000.00	\$0.00	\$318,000,000.00	\$1,167,000,000.00

PAGOS Y AJUSTES REALIZADOS						
Fecha Pago	Concepto Cuota	Días Mora	Abonos a Capital	Abonos a Mora	Valor Total	Saldo
2016-09-30	Pago	0	\$73,148,572.00	\$0.00	\$73,148,572.00	\$957,517,428.00
2016-09-30	Pago	0	\$136,334,000.00	\$0.00	\$136,334,000.00	\$957,517,428.00
2018-05-09	Pago	0	\$207,000,000.00	\$0.00	\$207,000,000.00	\$701,517,428.00
2018-05-09	Pago	0	\$49,000,000.00	\$0.00	\$49,000,000.00	\$701,517,428.00
2018-05-11	Pago	0	\$4,580,000.00	\$0.00	\$4,580,000.00	\$519,318,219.00
2018-05-11	Pago	0	\$177,619,209.00	\$0.00	\$177,619,209.00	\$519,318,219.00
2018-05-21	Pago	10	\$76,080,558.00	\$819,442.00	\$76,900,000.00	\$443,237,661.00
2018-05-24	Pago	3	\$34,822,248.00	\$78,543.00	\$34,900,791.00	\$408,415,413.00
2018-05-28	Pago	4	\$897,985.00	\$2,632.00	\$900,617.00	\$407,517,428.00
2018-12-02	Q273232 - Descuento	0	\$18,000,000.00	\$0.00	\$18,000,000.00	\$389,517,428.00
2018-12-11	Q275096 - Descuento	0	\$4,299,416.00	\$0.00	\$4,299,416.00	\$385,218,012.00
		Total	\$1,104,781,988.00	\$900,617.00	\$1,105,682,605.00	

El contrato inicial celebrado fue por la unidad K1 – 709 cuyo valor fue de \$ 877.496.225 y posteriormente las partes voluntariamente celebraron el otrosí donde se acordó cambiar la unidad K1 – 711 cuyo valor fue de \$1.490.000.000. Ahora bien, en primer lugar, se resalta que el apoderado demandante CONFIESA que solo se ha pagado la suma de \$1.082.482.571, quedando claro que no ha cancelado en su totalidad el precio acordado, por lo que no puede hablarse de indemnización alguna en el presente. Así las cosas, es evidente lo manifestado ya reiterativamente, que el demandante aún no ha cancelado la totalidad del pago del contrato celebrado con nosotros, concretamente la suma de TRESCIENTOS OCHENTA Y CINCO MILLONES DOSCIENTOS DIECIOCHO MIL 12 PESOS M/L (\$ 385.218.012).



En segundo lugar, según se desprende de nuestro extracto de cartera mencionado, el demandante no tiene claro los valores correspondientes, ya que en el mismo se evidencia que hemos recibido por parte suya en totalidad \$1,104,781,988.00, lo cual sumado a lo debido hasta la fecha (\$385.218.012) dan el valor del inmueble, lo que evidencia la buena fe contractual de mis clientes.

16. No es cierto, nunca existe o se puede hablar de incumplimiento del vínculo contractual por parte de mi cliente porque el hoy demandante no ha cumplido primero su parte del trato o sus obligaciones contractuales, concretamente la suma de TRESCIENTOS OCHENTA Y CINCO MILLONES DOSCIENTOS DIECIOCHO MIL DOCE PESOS M/L (\$385.218.012) y sin eso ni mi poderdante ni los Bancos podemos proceder a la siguiente etapa de la firma de la escritura pública respectiva.
17. No es cierto, ya que el demandante aún no ha cancelado la totalidad del pago del contrato celebrado con nosotros, por lo que es ilógico reclamar una indemnización cuando a la presente fecha resta capital por abonar, concretamente la suma de TRESCIENTOS OCHENTA Y CINCO MILLONES DOSCIENTOS DIECIOCHO MIL 12 PESOS M/L (\$385.218.012) y únicamente se puede escriturar una vez terminado de pagar la obligación del crédito constructor con los bancos. Lo anterior debido a que no genera ingresos al flujo de caja del proyecto para abonar a la deuda.
18. No es un hecho, es una lectura textual de una cláusula del contrato firmado. Sin embargo, se resalta entre sus líneas las consecuencias jurídicas del no cumplimiento de las obligaciones contractuales respectivas, resaltando que es el demandante quien ha incumplido su contrato con mi representada, ya que aún no ha cancelado la totalidad del pago, concretamente la suma de TRESCIENTOS OCHENTA Y CINCO MILLONES DOSCIENTOS DIECIOCHO MIL 12 PESOS M/L (\$385.218.012), por lo que es ilógico reclamar una indemnización cuando a la presente fecha resta capital por abonar.
19. No es un hecho, es una apreciación subjetiva del apoderado demandante.

### **PRONUNCIAMIENTO SOBRE LAS PRETENSIONES**

Me opongo a todas y cada una de las pretensiones de la demanda, toda vez que mi representada no es responsable de los hechos que se le imputan porque el demandante no ha cancelado en su totalidad el valor acordado. El mismo ha incumplido sus obligaciones contractuales con mi representada, ya que aún no ha cancelado la totalidad del total, por lo que es ilógico reclamar una indemnización cuando a la presente fecha resta capital por abonar, concretamente la suma de \$ TRESCIENTOS OCHENTA Y CINCO MILLONES DOSCIENTOS DIECIOCHO MIL 12 PESOS M/L (\$385.218.012),

Unicamente se puede escriturar una vez terminado de pagar la obligación del crédito constructor con los bancos, lo cual en el presente caso a la fecha aún no ha ocurrido. Lo anterior debido a que no genera ingresos al flujo de caja del proyecto para abonar a la deuda.

## EXCEPCIONES DE FONDO

- **CONTRATO LEY PARA LAS PARTES**

Nuestro Código Civil establece lo siguiente en sus artículos 1602 y 1603:

*“...ARTICULO 1602. <LOS CONTRATOS SON LEY PARA LAS PARTES>. Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales.*

*ARTICULO 1603. <EJECUCION DE BUENA FE>. Los contratos deben ejecutarse de buena fe, y por consiguiente obligan no solo a lo que en ellos se expresa, sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación, o que por ley pertenecen a ella...”*

Así las cosas, es a todas luces claro que el demandante es el que ha incumplido el contrato celebrado con CONSTRUCCIONES NAVIL S.A.S., al deber hasta la fecha saldo de capital por abonar, concretamente, concretamente la suma de \$ TRESCIENTOS OCHENTA Y CINCO MILLONES DOSCIENTOS DIECIOCHO MIL 12 PESOS M/L (385.218.012). Por consiguiente, es ilógico reclamar una indemnización cuando a la presente fecha resta capital por abonar, ya que es el demandante el que está incumpliendo sus obligaciones contractuales y mi representada no tiene responsabilidad alguna en el retardo de la firma de la escritura pública respectiva.

- **IMPROCEDENCIA POR FALTA DE LEGITIMACIÓN PASIVA**

La “Falta de Legitimación en la causa por Pasiva” es explicada por la doctrina así:

*“La legitimación en la causa (como el llamado por algunos, interés sustancial para obrar) no es un presupuesto procesal, porque lejos de referirse al procedimiento o al válido ejercicio de la acción, contempla la relación sustancial que debe existir entre el sujeto demandante o demandado y el interés sustancial discutido en el proceso. Se trata de presupuestos materiales o sustanciales para la sentencia de fondo...”*

*“...Si en el momento de decidir la litis, el juez encuentra que falta esta condición para la sentencia de fondo o mérito, debe declararlo así oficiosamente y limitarse a proferir sentencia inhibitoria...”*

*...Si el demandado carece de legitimación en la causa, por no ser la persona que conforme al derecho sustancial debe discutir las pretensiones de la demanda (por ejemplo, por no ser heredero del presunto padre, cuando se trate de demanda de filiación paterna), necesariamente carecerá también de interés sustancial para contradecir esas pretensiones...”* (Compendio de Derecho Procesal, Tomo I. Devis Echandía Hernando. 7ª Ed. 1979, Editorial ABC, Bogotá, págs. 234, 240 y 243).

En relación con la falta de legitimidad por pasiva, en Sentencia T-416/97 M.P. José Gregorio Hernández, dijo lo siguiente:

*“2.1. La legitimación en la causa es un presupuesto de la sentencia de fondo porque otorga a las partes el derecho a que el juez se pronuncie sobre el mérito de las pretensiones del actor y las razones de la oposición por el demandado, mediante sentencia favorable o desfavorable. En resumen, la legitimación en la causa es una calidad subjetiva de las partes en relación con el interés sustancial que se discute en el proceso. Por tanto, cuando una de las partes carece de dicha calidad o atributo, no puede el juez adoptar una decisión de mérito y debe entonces simplemente declararse inhibido para fallar el caso de fondo.*

***La legitimación pasiva se consagra como la facultad procesal que le atribuye al demandado la posibilidad de desconocer o controvertir la reclamación que el actor le dirige mediante la demanda sobre una pretensión de contenido material.***

***Si bien la tutela se establece por la Constitución como un proceso preferente y sumario, con ello no se quiso consagrar un instrumento judicial carente de garantías procesales, en donde la brevedad y celeridad procesal sirvan de excusa para desconocer los derechos de las partes o de los terceros, de manera que en dicho proceso, como en cualquier otro, el juez debe lograr que la actuación se surta sin vulnerar los principios de legalidad y contradicción.***

***La identificación cabal del demandado es una exigencia que tanto la Constitución como del decreto 2591 de 1991 avalan. Según aquella, la acción de tutela se promueve contra autoridad pública y, en ciertos casos, contra los particulares por la acción u omisión que provoque la violación de los derechos fundamentales de las personas, y lo mismo señala el segundo estatuto.”<sup>1</sup>. (Negrilla fuera de Texto).***

Y más adelante, en sentencia T-519 de 2.001 M.P. Clara Inés Vargas esta misma Corporación anotó que: *“... cuando del trámite procesal se deduce que el demandado no es responsable del menoscabo de los derechos fundamentales del actor, no puede, bajo ninguna circunstancia, concederse la tutela en su contra. La legitimación por pasiva de la acción de tutela se rompe cuando el demandado no es*

---

<sup>1</sup> Esta posición, fue reiterada, entre otras, por la sentencias: T-213 de 2.001 M.P. Carlos Gaviria Díaz y T-562 de 2.002 M.P. Álvaro Tafur Galvis, T-959 de 2.002 M.P. Eduardo Montealegre Lynett

*el responsable de realizar la conducta cuya omisión genera la violación, o cuando no es su conducta la que inflige el daño."*

Mi poderdante no tiene legitimación en la causa por pasiva para responder por las pretensiones de la presente demanda, toda vez que no es responsable del retardo en la entrega del inmueble ni de su no escrituración hasta la fecha, toda vez que, como ya se ha mencionado reiteradamente, el hoy demandante no ha cancelado en su totalidad el precio acordado, aun debiendo la suma de TRESCIENTOS OCHENTA Y CINCO MILLONES DOSCIENTOS DIECIOCHO MIL 12 PESOS M/L (\$ 385.218.012).

- **ENRIQUECIMIENTO SIN CAUSA**

Jurisprudencial y doctrinalmente, la teoría del “enriquecimiento sin causa” parte de la concepción de justicia como el fundamento de las relaciones reguladas por el Derecho, noción bajo la cual no se concibe un traslado patrimonial entre dos o más personas, sin que exista una causa eficiente y justa para ello. Por lo tanto, el equilibrio patrimonial existente en una determinada relación jurídica debe afectarse - para que una persona se enriquezca, y otra se empobrezca - mediante una causa que se considere ajustada a derecho. Con base en lo anterior se advierte que para la configuración del “enriquecimiento sin causa”, resulta esencial no advertir una razón que justifique un traslado patrimonial, es decir, se debe percibir un enriquecimiento correlativo a un empobrecimiento, sin que dicha situación tenga un sustento fáctico o jurídico que permita considerarla ajustada a derecho. De lo hasta aquí explicado se advierten los elementos esenciales que configuran el enriquecimiento sin causa, los cuales hacen referencia a: i) un aumento patrimonial a favor de una persona; ii) una disminución patrimonial en contra de otra persona, la cual es inversamente proporcional al incremento patrimonial del primero; y iii) la ausencia de una causa que justifique las dos primeras situaciones. En este punto cabe aclarar entonces, que la figura del “enriquecimiento sin causa” es un elemento corrector de posibles situaciones injustas, cuya prevención y remedio han escapado de las previsiones jurídicas. De esta manera, el enriquecimiento sin causa nace y existe actualmente, como un elemento supletorio de las disposiciones normativas, que provee soluciones justas en los eventos de desequilibrios patrimoniales injustificados, no cubiertos por el Derecho.

Señor Juez, el demandante está solicitando el pago de una suma de dinero supuestamente debido que lo único que buscan es el enriquecimiento patrimonial del demandante a costas del detrimento patrimonial de mi representada, puesto que no existe derecho a alguno de dicho cobro puesto que CONSTRUCCIONES NAVIL S.A.S. ha cumplido con sus obligaciones contractuales con el demandante. El retardo y la no escrituración del inmueble de la litis es producto de que el mismo no ha cancelado el valor total del precio acordado.

- **PAGO DE LO NO DEBIDO**

CONSTRUCCIONES NAVIL S.A.S. ni Javier Vilariño, en el presente caso no tienen por qué pagar cantidad alguna al demandante, toda vez que en primer lugar se siguieron los lineamientos del convenio de voluntades de ambas partes, donde la empresa ha cumplido con sus obligaciones contractuales con el demandante. El retardo y la no escrituración del inmueble de la litis es producto de que el mismo no ha cancelado el valor total del precio pactado, ya mencionado en párrafos precedentes.

Así las cosas, se configura dicha excepción puesto que, como ya se hizo mención y contrario a lo que afirma el demandante, CONSTRUCCIONES NAVIL S.A.S. cumplió todas y cada una de sus obligaciones derivadas en el contrato celebrado, por ende, no tiene razón alguna para pagar capitales diferentes a lo acordado.

- **AUSENCIA TOTAL DE RESPONSABILIDAD.**

El artículo 2341 del código civil establece lo siguiente:

*“Art. 2341. El que ha cometido un delito o culpa, que ha inferido daño a otro, es obligado a la indemnización, sin perjuicio de la pena principal que la ley imponga por la culpa o el delito cometido”.*

Artículo este que la jurisprudencia lo interpreta de la siguiente manera:

*“Para que a tenor de este artículo resulte comprometida la responsabilidad de una persona -natural o jurídica- se requiere, como bien es sabido, que haya cometido una culpa (lato sensu) y que de ésta sobrevengan perjuicios al reclamante. O sea, la concurrencia de los tres elementos que la doctrina predominante ha sistematizado bajo los rubros de culpa, daño y relación de causalidad entre aquélla y éste...” (CSJ, Sala de Negocios Generales, sentencia de junio 10/63).*

No vemos entonces que tales elementos concurren en este escenario, pues CONSTRUCCIONES NAVIL S.A. no es responsable de ningún hecho que se le imputa, ya que, en primer lugar, mi poderdante ha cumplido con sus obligaciones contractuales con el demandante. El retardo y la no escrituración del inmueble de la litis es producto de que el mismo no ha cancelado el valor total del precio acordado y en segundo lugar, la apoderada demandante no pudo demostrar fehacientemente todas sus infundadas premisas que buscan lograr que mi poderdante les debe la suma adeudada por daño emergente y lucro cesante y el Código General del Proceso establece en su artículo 167 que *“incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen...”*.

Así las cosas, la parte demandante ni con su escrito ni con sus pruebas aportadas en la demanda logró demostrar fehacientemente que mi representada guarda responsabilidad alguna de los hechos que le imputan, ya que en dicho numeral sólo se relatan hechos ajenos a mis poderdantes que no



guardan relevancia sobre la litis discutida y que son subjetividades de los demandantes y/o de su apoderado judicial.

## **PRUEBAS**

### **Documentales:**

1. Las aportadas que reposan en el plenario
2. Estado de cartera actualizado del señor Geert Antoon Anna Koch

### **Interrogatorio de parte:**

Solicito se sirva llamar al demandante GEERT ANTOON ANNA KOCH, para que responda interrogatorio de parte sobre los hechos de la presente demanda.

## **ANEXOS**

1. Poderes para actuar.
2. Certificado de existencia y representación legal de CONSTRUCCIONES NAVIL S.A.S.

## **NOTIFICACIONES**

Tanto mi representada como el suscrito, recibiremos notificaciones en mi oficina de abogados, localizada en la Carrera 54 No. 68 - 196, Of. 403, Edificio Prado Office Center de Barranquilla. También recibo notificaciones en el correo electrónico [jcabalp@gmail.com](mailto:jcabalp@gmail.com) y celular: 3012816651.

Atentamente,

**JOSE CABAL PEREZ**

CC: 8746028 de Bquilla

TP: 71307 C.S. Jud.