

CONSTANCIA:

Proceso VERBAL (Cumplimiento de contrato) -660013103-001-2022-00545-00.

Demandante:

.- JULIO CESAR VILLA GIRALDO.

Demandada:

.- LA CANDELARIA CONSTRUCTORA S.A.S.

Mediante fijación en lista de hoy y según lo disponen los arts. 110 y 370 del C.G.P., se hace constar el traslado por cinco (5) días a la parte demandante, de las excepciones de mérito presentadas por la accionada.

El término concedido a la parte actora empieza a correr a partir del treinta y uno (31) de los cursantes mes y año, a las 7:00 a.m.

Pereira, 30 de mayo de 2023.


Natalia Mejía Ríos.
Secretaria.

contesto demanda Julio Villa vs La candelaria radicacion 2022-00545

rodrigo ocampo <rocampo50@yahoo.com>

Mié 12/04/2023 15:30

Para: Juzgado 01 Civil Circuito - Risaralda - Pereira <j01ccper@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: abogdojorgecardona@hotmail.com <abogdojorgecardona@hotmail.com>

Señor Secretario

adjunto encontrará la contestación de la demanda 2022-00545 de Julio Villa vs La candelaria y el anexo de una escritura

los demás anexos van separador por su volumen en otro correo que se presentará dentro del plazo

Rodrigo Ocampo Ossa

**SEÑOR JUEZ
PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO
PEREIRA**

**Referencia: JULIO CESAR VILLA G: VS LA CANDELARIA CONSTRUCTORA S.A.S
Contestación demanda
Radicación: 2022-00545**

RODRIGO OCAMPO OSSA abogado con tarjeta profesional número 10.034 expedida por el consejo superior de la Judicatura, con cédula de ciudadanía 19.101.474, domiciliado en Pereira, con correo electrónico rocampo50@yahoo.com donde recibiré notificaciones, actuando en mi doble calidad de abogado y representante legal de la sociedad demandada **LA CANDELARIA CONSTRUCTORA S.A.S** con domicilio en Pereira, nit 9000.693.079-9 y correo electrónico lacandelariaconstructora@gmail.com.co ambos con sede física en la calle 4 numero 16-80 local 10 de esta ciudad, donde recibiré notificaciones, contesto la demanda de la referencia en los siguientes términos

PRIMERO:

FRENTE A LAS PRETENSIONES PRINCIPALES:

A la primera: Me opongo a todas las relacionadas bajo la numeración del 1 al 27
A la segunda: Me opongo
A la tercera: Me opongo
A la cuarta: Me opongo por ser consecuencial de las anteriores que no deben prosperar

FRENTE A LAS PRETENSIONES SUBSIDIARIAS.

A la primera: Me opongo
A la segunda: Me opongo
A la tercera: Me opongo
A la cuarta: Me opongo por ser consecuencial de las anteriores

**SEGUNDO: FRENTE A LOS HECHOS ALEGADOS POR EL DEMANDANTE
DENOMINADOS EN LA DEMANDA COMO ANTECEDENTES CONTRACTUALES**

1. No es cierto como está expresado y aclaro.

El proyecto LA CANDELARIA fue licenciado ante la curaduría urbana primera de Pereira para el desarrollo de varias torres de apartamentos y locales según consta en la licencia urbanística número 000668 del 18 de septiembre de 2014 curaduría urbana primera de Pereira. Concluida la primera etapa se inició la construcción de la segunda etapa, un edificio de quince pisos, con base en la licencia número 001787 del 1 de diciembre de 2017. Estando en proceso de construcción ocurrieron diversas circunstancias adversas, entre estas el decreto 868 del 29 de diciembre

de 2.017 de la alcaldía de Pereira que suspendió las obras en un amplio sector de la ciudad durante un año pues la calamidad solo se levantó el 28 de diciembre de 2.018 mediante decreto 971, hicieron inviable el proyecto previsto

Con el fin de no dejar inconclusa la obra, la sociedad optó por modificarlo reduciéndolo a un total de cuatro pisos, uno de parqueaderos, uno de locales y dos de apartamentos dado con que con esa modificación se reducía el tamaño de la inversión, y los sitios de parqueo ya construidos eran suficientes, para lo cual se obtuvo la resolución de modificación 000018 del 5 de febrero de 2.019

La sociedad no tenía problemas de liquidez como afirma el demandante, pues el mismo había tramitado un crédito con particulares para terminar la construcción.

2. No es cierto como está expresado y aclaro. En el primer trimestre del año 2019 dado que la cimentación existente permitía la construcción de quince pisos, el ingeniero ALVARO OSSA le comentó a Julio Villa, quién era contratista de la obra en la parte eléctrica a través de su empresa MUNDO LUZ, la posibilidad de hacer un piso adicional a los cuatro licenciados y este se interesó en el proyecto ofreciendo ser el desarrollador. Para tal efecto se presentó la solicitud de modificación de la licencia de construcción, que otorgada mediante licencia 1787 del 1 de diciembre de 2019 de la curaduría primera urbana de Pereira
3. No es cierto como está expresado y aclaro. Un texto escrito del contrato para la construcción del piso adicional entre JULIO CESAR VILLA y LA CANDELARIA CONSTRUCTORA S.A.S, bajo la forma de una promesa de compraventa se entregó a VILLA desde el año 2.019 pero no fue firmado por él. No obstante, ya se había llegado a un acuerdo verbal y VILLA estaba realizando parte de las actividades previstas en el mismo antes de la firma del contrato en 2.020
4. No es cierto como esta expresado y se aclara. A principios del 2.020 el señor Villa, solicitó se firmara el contrato en ejecución, pero pidió que no fuera el de promesa de compraventa que se le había sugerido. Por lo esto se le dio la forma de un contrato de cesión de derechos de construcción, el cual fue entregado por correo electrónico en formato Word

Al texto enviado, Villa le hizo una modificación en la cláusula tercera que decía en su original: ***“OBJETO DEL CONTRATO DE CESION: consistente en que el CEDENTE cede a favor del CESIONARIO el derecho a construir por su cuenta y riesgo el tercer piso de apartamentos sobre la estructura existente....”*** para dejarlo en la siguiente forma: ***“denominado tercer piso” conformado por 17 apartamentos de doble altura con su respectivo parqueadero..”*** y lo presentó al ingeniero ALVARO OSSA, representante suplente de la sociedad, quién sin caer en cuenta de la modificación lo firmó

5. Es parcialmente cierto y aclaro: Como se dijo en el punto anterior el demandante VILLA alteró el texto propuesto que decía: ***“...b) La suma de cuatrocientos millones de pesos(\$400.000.000,) la pagará en el plazo de cuatro(4) meses...”*** para hacerlo de la siguiente manera: ***“la pagará en el plazo de cuatro (8) meses ...”***.

El cambio no le quedó bien hecho pues el texto “cuatro” es diferente del número (8). Esto resulta irrelevante porque hoy demandante no cumplió las obligaciones dentro de los plazos establecidos en ninguno de los dos textos.

6. No es cierto. Nunca se fijó un precio a los parqueaderos porque no fueron parte del derecho de CONSTRUCCION negociado con Villa, dado que ya estaban contruidos cuando se hizo el acuerdo. Desde el 2.021 el demandante intentó involucrar el valor de los parqueaderos en el negocio de cesión de derechos basado en la modificación que EL le introdujo al contrato, pero como le quedó mal redactado ha tratado de crear el hecho de que valen doscientos millones de pesos sin fundamento alguno. Es absolutamente falso que en agosto de 2.020 se les hubiera fijado un precio de doscientos millones de pesos a 17 unidades de parqueo y menos aún que se hubiera adicionado el contrato.
7. Es cierto el pago como abono a un parqueadero. Ese recibo ratifica el hecho de que los parqueaderos no estaban incluidos en el valor del derecho a construir fijado en el contrato. En cuadro de “pagos” que presenta en el hecho 9 de la demanda incluye este pago de parqueadero como abono a la obligación principal, con lo cual lo imputa doblemente
8. Es cierto que no se fijaron las sumas que debía pagar el cesionario por concepto de las obras comunes que benefician el tercer piso por el construido porque al momento de suscribirlo se desconocía su valor. Pero se dejó expresamente establecido en la cláusula 7 del contrato suscrito por las partes que eran de cuenta del cesionario los costos adicionales del ascensor, acometidas y PROPORCIONALMENTE los demás indirectos. Dice la cláusula 9,1 del contrato que, por tratarse de un contrato atípico hay asuntos que no se consideraron en él y que deben solucionarse directamente por las partes teniendo en cuenta los objetivos generales y el interés de estas.
Al señor Villa se le entregó la liquidación de esas obras con copia de las facturas y presupuestos y lleva estudiándolas muchos meses
9. No es cierto como se presenta y explico

En la relación de pagos sobre el derecho de construcción que aporta incluye la suma de \$30.000.000 que corresponde (recibo de caja 1111 de agosto 27 de 2.020) a un abono a un parqueadero como consta en el recibo correspondiente. O es un abono a un parqueadero, o es parte del pago del derecho de construcción, pero no puede ser las dos cosas a la vez

Presenta una factura por \$283.162.242 que corresponde a obra eléctrica ejecutada por el o por su empresa Mundo Luz. Pero no incluye el abono que se le hizo en efectivo por \$120.000.000 según documento que se aporta, por lo cual el abono neto al negocio del tercer piso que se cruza con obra eléctrica fue de \$163.162,240.

Presenta una factura por \$7.780.979 de julio 22 de 2.022 que corresponde a la reparación de la cubierta que él estaba obligado a construir y fue rechazada oportunamente.

Descontados estos valores adeuda la suma de \$784.542

Y tiene pendiente la presentación de la prueba de que a dichas facturas se les hubiera hecho la retención legal a nombre del titular

10. Es cierto

11. No es cierto como está expresado. Aun cuando la construcción de los inmuebles está terminada, el señor JULIO VILLA adeuda a varios de sus contratistas y proveedores las sumas correspondientes a su gestión como se probará en el proceso

12. Es cierto parcialmente. Pero el demandante omite mencionar que en la citada escritura, curiosamente no aportada como prueba, se incluyó una cláusula donde se deja en claro que entre las partes, al momento de otorgarla, existían cuentas pendientes. Allí reconoce expresamente que adeuda a la demandada las sumas que esta pagó por cuenta del demandante y no han sido liquidadas a pesar de que se le han entregado los soportes

13. Es cierto

FRENTE A LOS HECHOS DENOMINADOS POR EL DEMANDANTE COMO ANTECEDENTES DEL INCUMPLIMIENTO CONTRACTUAL

14. No es cierto. La constructora está ejerciendo el derecho a no entregar el título de estos bienes **hasta cuando se le pague el total de los saldos a su favor** y se resuelvan los asuntos pendientes, tal como lo acordaron las partes en la escritura pública 1.336 de agosto 4 de 2.022 otorgada en la notaría quinta de Pereira y como se desprende del artículo 1609 del Código civil

15. No es cierto. El demandante no tiene ni ha tenido derecho alguno a 17 parqueaderos como lo alega, pues no los construyó ni los pagó. Hizo un abono para un parqueadero y se le escriturará en cuanto se acuerde el precio y pague el saldo

16. Es cierto que el demandante envió documento llamado “requerimiento” que no respondí por considerar que no era serio o pretendía construir una prueba. También pidió copia de unas actas de la sociedad que no le fueron entregadas porque no tiene derecho a conocer documentos privados

17. Es cierto: por su falta de coherencia con la realidad de los hechos la sociedad optó por no responderle. Verbalmente se le informó al demandante en repetidas ocasiones del estado de incumplimiento de sus propias obligaciones

18. No es cierto. La Candelaria cumplió con lo pactado en el contrato permitiendo la construcción del tercer piso. No ha hecho la tradición de diez de los diecisiete apartamentos pendientes porque el demandante le adeuda sumas importantes y

no ha demostrado el cumplimiento de las obligaciones laborales y fiscales en que incurrió, lo cual es necesario para la declaración de renta de la demanda

19. No es cierto. Este hecho, copiado de la demanda original, no tiene causalidad con las pretensiones de la demanda corregida.

SOBRE LOS SUPUESTOS HECHOS GENERADORES DEL DAÑO

20. Es cierto, pero el reconocimiento por parte de un tercero de la condición de poseedor del demandante no tiene ningún alcance dañino ni es oponible a la demandada
21. No es cierto. El pago de la administración de bienes sobre los cuales el demandante alega posesión no es un perjuicio; es una obligación legal de quién usufructúa los bienes como lo establece claramente la ley 675
22. No es cierto. El demandante ha arrendado y prometido en venta algunos de estos bienes como aparece en el “avaluo” que aporta como prueba del daño
23. No es cierto. La constructora no tiene obligación alguna de asignarle parqueaderos a los apartamentos construidos por el demandante mientras no los pague. Es una petición sin fundamento contractual ni legal pues como el mismo lo afirma en el hecho 6 de la demanda **“Las partes omitieron asignarles un valor a los 17 parqueaderos que corresponden a los 17 apartamentos”** pero acepta que tienen un precio que debe pagar

Por lo demás resulta completamente arbitrario que el demandante disponga sin fundamento cuales son los parqueaderos que pretende, dado que algunos de los que solicita son propiedad de terceros. En el acuerdo que presenta como base de sus pretensiones no identifica los inmuebles y mal puede pretender ahora que sean unos con matrícula específica su conveniencia, y sin pagarlos

Ahí vale tener en cuenta un hecho curioso: en el avalúo de los supuestos perjuicios, el peritaje que presenta el demandante estima que los parqueaderos valen a \$25.000.000 mientras que en la demanda, en el hecho 9, el demandante tiene un aparte que dice “ajuste de parqueaderos” 200.000.000 o sea que cada uno, según el valdría a \$20.000.000

Pero ni lo uno ni lo otro. La constructora ya ha vendido parqueaderos a \$35.000.000 unidad y ese es el valor actual por unidad de las que hay disponibles

24. No es cierto. El demandante administra y ha dispuesto de los apartamentos. Se contradice cuando dice en este punto que no se le han entregado unos apartamentos, mientras alega en el hecho 13 que tiene la posesión de los mismos.

En cuanto a los parqueaderos se reitera, no tiene ni ha tenido la tenencia, ni la posesión porque no los ha pagado ni se le ha hecho entrega material

25. No es cierto. No existe ninguna obligación de escriturar ningún parqueadero mientras no sea pagado

La estimación de la cuantía del supuesto daño es una fantasía sin soporte factico que no se corresponde con ninguna obligación que deba cumplir la demandada. En la objeción a la estimación de los perjuicios se hará una referencia pormenorizada a este punto

26. No es cierto como está expresado. La sociedad vendió algunos parqueaderos sobre los cuales tenía el derecho de propiedad. De ninguna manera puede asumirse que esos *“corresponden a las unidades habitacionales construidas en el piso 3”*. Es una afirmación carente de fundamento

RESPECTO DE LAS SUPUESTAS VIAS DE HECHO

27. Es cierto, pero aclaro. Esa comunicación se envió debido a que el demandante se negaba a pagar las cuotas de administración de los apartamentos alegando que no era el dueño. Si no era dueño no podía entrar en ellos. Cuando aceptó pagar la administración se retiró la solicitud respecto de los apartamentos. No se retiró respecto de los parqueaderos que son propiedad exclusiva de la demandada y de terceras partes, pues el demandante pretendía usufructuarlos sin ningún derecho
28. Es cierto y aclaro. Como se indicó en el punto anterior, el demandante se negaba a pagar las cuotas alegando que no era el dueño de los apartamentos. En cuanto a los parqueros porque son propiedad de la Candelaria constructora y el demandante los estaba ofreciendo en arriendo sin ningún derecho.
29. Es cierto, pero aclaro. No se requiere orden judicial para exigir respeto por el derecho de propiedad y el señor VILLA NO TUVO NI HA TENIDO LA POSESION sobre los parqueaderos, aunque intentó tomarla por vías de hecho
30. No es cierto. La demandada no ha realizado ningún acto arbitrario sobre los bienes PROPIEDAD DEL DEMANDANTE. Ha defendido los propios y los defenderá conforme a la ley

OBSERVACIÓN PREVIA DE CARÁCTER PROCEDIMENTAL

El demandante pretende el cumplimiento de un contrato para que se le escribiera a título de cesión o venta diez (10) apartamentos y diecisiete (17) parqueaderos que solo identifica por sus matriculas inmobiliarias. Es decir, la demanda versa sobre bienes inmuebles.

Como lo dispone el artículo 83 del código general del proceso, las demandas que versen sobre bienes inmuebles los especificarán por su ubicación, linderos, ... y demás circunstancias que los identifiquen. Si bien los linderos pueden omitirse cuando se encuentren contenidos en alguno de los documentos anexos a la demanda, en el presente caso este requisito no se ha cumplido.

También explico que no presento demanda de reconvención ni lo he demandado por su conducta abusiva porque el demandante está en proceso de insolventarse traspasando sus bienes a terceros

EXCEPCIONES

Contra las pretensiones de la demanda se plantean las siguientes excepciones

CONTRATO NO CUMPLIDO y EJECUCION DE MALA FE

El demandante **JULIO CESAR VILLA** no ha cumplido a cabalidad las obligaciones contraídas expresamente en el contrato celebrado con la **CONSTRUCTORA LA CANDELARIA S.A.S.** ni lo ha ejecutado de buena fe como lo ordena el artículo 1.603 del Código civil, por lo cual propongo la excepción de contrato no cumplido conforme lo dispone el artículo 1.609 del Código civil que fundamento en los siguientes hechos y consideraciones:

- 1- Como se explicó al contestar el hecho 9 de la demanda, el señor JULIO VILLA aun adeuda a la sociedad la suma \$784.542 de parte del capital correspondiente al derecho de construcción, y la totalidad de los intereses sobre los saldos que pagó en forma tardía y debe pagar porque se trata de obligaciones comerciales donde se presumen los intereses
- 2- El demandante JULIO VILLA demoró el inicio de la construcción del tercer piso, por lo cual la CANDELARIA CONSTRUCTORA debió invertir de sus propios recursos en la ejecución de obras que le correspondían al demandante VILLA, y condicionaban la construcción de todo el edificio, pues sin terminarlo no se podían entregar los apartamentos y locales ya hechos por la CANDELARIA. Así que debió invertir en materiales como “metaldeck” para la placa de concreto del piso tres, acero de refuerzo, madera para formaleta, equipos de formaleta, y la cubierta, entre otros ítems detallados en el anexo que se adjunta por la suma de \$154.095.222. El demandante debe reembolsar a la CANDELARIA esas sumas pagadas por cuenta de este, más los intereses (anexo 3 de pruebas)

Las facturas correspondientes a esos gastos se le han presentado en varias ocasiones y siempre afirma que las va a revisar y pagar, lo que no ha ocurrido. Se anexa como prueba las facturas

- 3- El demandante JULIO VILLA debió pagar y no pagó a la constructora la suma de \$ 189.089.340 correspondiente a la parte proporcional del equipamiento

comunes como se acordó en el contrato, que comprende la parte proporcional del ascensor, puerta cortafuego, shut de basuras. Se le han presentado varias veces las facturas, afirma que las va a revisar y pagar, lo que no ha ocurrido (anexo 1 de las pruebas) Debera pagar los intereses de mora desde cuando se causaron

- 4- El demandante nunca contrató ni pagó suma alguna al ingeniero ALVARO HERNAN OSSA al cual debió vincular al contrato como director de obra, según se acordó en la cláusula 7 del contrato de cesión de derechos a construir, para que no hubiera interferencias en la obra. No lo contrato y eso generó dificultades en el proyecto pues no tuvo un director responsable de la obra y causó daños al resto del edificio.
- 5- El demandante no ha pagado, debiendo hacerlo, la totalidad de los materiales que utilizó en la construcción del tercer piso. Entre otros adeuda la liquidación del contrato de ventanería, adeuda la liquidación de la estructura de la cubierta, adeuda materiales del estuco y la pintura de las paredes. Nunca presentó los pagos de mano de obra ni acreditó el pago de las obligaciones laborales con el SENA. Ese incumplimiento de sus obligaciones contractuales con terceros afecta directamente el crédito comercial de la sociedad LA CANDELARIA que aparece como constructora
- 6- El demandante JULIO VILLA no pagó la totalidad de los honorarios, salarios y prestaciones sociales varias personas que trabajaron para él en el tercer piso de la torre 2 del edificio CANDELARIA, causando enormes dificultades a la constructora que ser titular de las licencias y propietaria del lote puede ser responsable de esos pagos así:
Alejandro Toro realizó trabajos de acabados. Le adeuda una suma superior a \$40.000.000
Harold Rivera Realizó trabajos de estuco y pintura. Le adeuda una suma superior a \$100.000.000
Diego Diaz. Le aportó una suma superior a \$1.500.000.000 para la construcción a cambio de la cual debía entregarle cinco apartamentos. Solo le ha entregado tres.
Didier Cárdenas: Ejecutó la mano de obra del tercer piso para Julio Villa. Nunca acreditó el pago de esas obras ni entregó paz y salvos de los trabajadores ni pago del Sena.

El señor Villa está obligado a entregar a la CANDELARIA los paz y salvos con estas personas, pues su no existencia le genera problemas tributarios. Eso no está pactado expresamente, pero se desprende de la obligación de actuar de buena fe.
- 7- El demandante no ha pagado los gastos que se causaron para reformar la propiedad horizontal para incorporar el tercer piso, por la suma de \$6.637.630.
- 8- El demandante no ha pagado los daños causados por sus trabajadores en la torre 2 del edificio la Candelaria por valor de \$1.800.000 que le fueron presentados oportunamente

- 9- El demandante no pagó los salarios de NASYID RADA PINEDA y ELIANA MABEL RAYO, personas desplazadas que trabajaron para el en el tercer piso en labores de aseo, por lo cual LA CANDELARIA fue demandada ante el Juzgado laboral municipal de pequeñas causas. Esas demandas fueron transadas con la firma de abogados D'lure abogados por la suma de \$2.400.000 que debe JULIO VILLA a la CANDELARIA con sus respectivos intereses y honorarios
- 10- El demandante debe a LA CANDELARIA la suma de \$13.385.291 correspondiente a la parte proporcional de administración y vigilancia pagada durante la construcción del edificio
- 11- El demandante no ha pagado la administración de los parqueaderos

En resumen, el señor JULIO CESAR VILLA, demandante en este proceso DEBE y ESTA EN MORA de pagar a la sociedad demandada LA CANDELARIA CONSTRUCTORA S.A.S. la suma principal de \$. Mas los intereses sobre estas sumas conforme a la relación que se anexa.

INEXISTENCIA DEL DAÑO

El principio de que nadie causa daño a otro cuando ejerce su derecho, adicionado al principio de que NADIE PUEDE ALEGAR SU PROPIA CULPA, deben aplicarse en el presente proceso para excluir la posibilidad de despachar favorablemente las pretensiones de la demandante. En efecto, si el demandante hubiera sufrido pérdidas económicas, que no existen, se habrían causado por su actitud displicente para cumplir las obligaciones que surgen naturalmente de un contrato como el celebrado entre las partes. Allí era necesaria una colaboración, que estuvo ausente de parte del señor Julio Villa en varias circunstancias

Pero principalmente porque sustenta la pretensión en un supuesto DAÑO EMERGENTE que, dice, proviene de

- a) El pago de la administración de apartamentos que no ha podido vender.
El señor JULIO VILLA ha vendido ya cinco (5) de los siete (7) apartamentos que se le escrituraron y tiene alquilado el resto. De manera que ahí no hay ninguna pérdida. Pagar la administración de la copropiedad es una obligación que tienen todos los propietarios y /o tenedores de inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal y él tiene el disfrute por lo que esos pagos no constituyen ningún daño: tiene el usufructo y por tanto las obligaciones del mantenimiento
- b) La fantástica suma de \$1.853.060.900 que atribuye a la PERDIDA DE VALOR COMERCIAL DE LOS INMUEBLES no resiste el mínimo análisis. En primer lugar porque si a los apartamentos no se les ha asignado parqueaderos es porque no los ha pagado, no por hechos de la demandada o terceros a quienes imputa su yerro, su propia culpa. En segundo lugar, porque la pérdida no es un HECHO, es una presunción sobre expectativas por lo el supuesto daño carece de certeza

Al momento de calificar el daño el Juzgado deberá dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 206 del código general del proceso imponiendo las multas a que haya lugar

INEXISTENCIA DE LA OBLIGACION DE LA DEMANDADA A TRASLADAR EL DOMINIO DE LOS PARQUEADEROS RECLAMADOS PORQUE NO HAN SIDO PAGADOS, NI PROMETIDOS EN VENTA. Y LOS APARTAMENTOS ESTAN PENDIENTES COMO SE ACORDO ENTRE LAS PARTES, HASTA CUANDO NO SE LIQUIDEN Y PAGUEN LOS SALDOS A CARGO DEL DEMANDANTE

En efecto, ante el incumplimiento de su obligación de actuar de buena fe y pagar los gastos que LA CANDELARIA hizo a favor de este, el demandante le solicitó al suscrito la escrituración de diez (10) apartamentos en agosto del 2.022, con cuyos recursos supuestamente se prondría al día en sus obligaciones. Dadas las circunstancias accedí a escriturarle siete (7) de los diecisiete (17) que había construido a pesar de que aun adeudaba sumas importantes a la CANDELARIA y a TERCEROS por lo cual esta sociedad se veía afectada. En la escritura pública número 1.336 de 4 de agosto de 2.022 otorgada en la Notaría primera de Pereira, que curiosamente no aporta el demandante pero cita parcialmente, se dejó constancia expresa de estos hechos como aparece a continuación:

PARAGRAFO: ANTECEDENTES DE ESTE CONTRATO =====

1-Las partes declaran que el diecisiete (17) de mayo de dos mil veinte (2.020) celebraron un contrato atípico por el cual la sociedad **LA CANDELARIA CONSTRUCTORA S.A.S.** sociedad comercial con NIT 900.693.079-9 domiciliada en Pereira (Risaralda), obrando en calidad de **CEDENTE** otorgó al señor **JULIO CESAR VILLA GIRALDO**, identificado con la cédula de ciudadanía N°. 18.606.607, domiciliado en Pereira (Risaralda), obrando en calidad de **CESIONARIO**, los **DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN** de un piso adicional en el edificio **LA CANDELARIA TORRE 2**, obra iniciada en julio de 2.018 para construir quince (15) pisos pero fue suspendida por calamidad pública decretada por la Alcaldía municipal de Pereira mediante decreto 00868 del 29 de diciembre de 2017, suspensión que fue levantada el 28 de diciembre de 2.019. Aun cuando la obra pudo continuarse, la demora en la construcción hizo que LA CEDENTE replantea el proyecto original para construir únicamente un (1) piso de locales y dos (2) de apartamentos. Dado que los cimientos, el diseño estructural y el número de parqueaderos disponibles, permitían hacer una construcción adicional, se llegó al acuerdo de que EL



República de Colombia



CESIONARIO construyera por su cuenta y riesgo, previa reforma de la licencia de construcción que consta en la Resolución de modificación N°. 66001-1-21-1644 de agosto 9 de 2021, que modificó la Licencia N°. 001787 de Construcción modalidad obra nueva de diciembre 1° de 2017 modificada mediante Resolución N°. 000018 de febrero 5 de 2019, expedidas por la Curaduría Urbana Primera de Pereira, un (1) piso adicional a los tres (3) previstos por LA CEDENTE a cambio del pago de la suma de quinientos millones de pesos (\$500.000.000.) quedando ese piso de su propiedad. -

2-El CEDENTE construyó por su cuenta y riesgo y con sus propios recursos el tercer nivel sobre la calle 4Bis entre carreras 16 y 17, que comprende diecisiete (17) unidades individuales. Como el titular del lote donde se construyó el edificio es la sociedad LA CANDELARIA CONSTRUCTORA S.A.S. de acuerdo con las normas civiles vigentes ocurre el fenómeno de la ACCESION, por lo cual para cumplir los términos del acuerdo suscrito antes, debe traspasar los derechos correspondientes a las diecisiete (17) unidades, dejando en claro que la responsabilidad de LA CANDELARIA CONSTRUCTORA S.A.S. frente a JULIO CÉSAR VILLA GIRALDO, frente a quienes lo sucedan o representen sus derechos, y frente a otros terceros que posteriormente adquieran los inmuebles, solo corresponde a los cimientos y la estructura que LA CANDELARIA CONSTRUCTORA S.A.S. ejecutó; pero las redes de servicios públicos, los acabados que ejecutó JULIO CÉSAR VILLA GIRALDO serán de su exclusiva responsabilidad. JULIO CÉSAR VILLA GIRALDO se hace responsable ante LA CANDELARIA CONSTRUCTORA S.A.S. por los pagos que ésta debiera hacer frente a los proveedores, contratistas o trabajadores que él contrató para la construcción y de los cuales por ley la sociedad LA CANDELARIA CONSTRUCTORA S.A.S. es solidaria, previo acuerdo entre las partes =====

3-Lo que se cedió fue el derecho a construir un (1) piso adicional a los tres (3) inicialmente previstos por LA CEDENTE; pero en el desarrollo del contrato se causaron costos adicionales correspondientes a equipos y obras que fueron pagados por LA CANDELARIA CONSTRUCTORA S.A.S. y que no estaban considerados en la cesión del derecho a construir. Además, posteriormente EL CESIONARIO manifestó su interés en adquirir unos parqueaderos y unas bodegas, que no fueron incluidos en el acuerdo inicial. Los costos adicionales de equipos y obras, parqueaderos y bodegas no han sido liquidados por lo cual a la fecha de esta escritura no se conocen

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario



PO008772616

COPIA CON CARACTER INFORMATIVO
CARECE DE VALOR PROBATORIO

1201-22 PO008772616

3CX8AYVUP

6

los saldos pendientes de pago a favor de LA CEDENTE, lo cual no obsta para que las partes de mutuo acuerdo adelanten la transferencia de algunos de los bienes a JULIO CÉSAR VILLA GIRALDO según el contrato antes citado, dejando en claro que ésta es parcial y que el resto de los bienes será transferido una vez se liquiden y paguen los saldos que adeuda JULIO CÉSAR VILLA GIRALDO a LA CANDELARIA CONSTRUCTORA S.A.S. =====

Dado el reconocimiento expreso del demandante de que adeuda a la demandada unas sumas por establecer, según esa escritura, la CANDELARIA CONSTRUCTORA S.A.S. no tiene obligación alguna de transferirle los bienes que pretende en esta demanda

mientras no pague los saldos a su cargo y pague el valor de los parqueaderos que pretenda adquirir

PRUEBAS

DOCUMENTALES

Solicito se tenga como prueba la copia de la escritura pública 1.336 de 4 de agosto de 2.022 otorgada en la notaria primera de Pereira, con la cual se prueba que entre las partes hay asuntos pendientes de resolver y pagos pendientes por parte del demandante y que mientras no pague y liquide lo que debe, no existe la obligación de transferir los bienes, Se adjunta copia

Se adjuntan las liquidaciones de las obligaciones a cargo del demandante para con ala CANDELARIA CONSTRUCTORA S.A.S. acompañadas de las facturas correspondientes

Se adjuntan las facturas de las obras pagadas por LA CANDELARIA CONSTRUCTORA S.A.S. para el tercer piso de JULIO VILLA, se adjuntan copias de los pagos hechos por las obras comunes en las cuales debe participar JULIO VILLA en la proporción del área por el construida como se acordó.

Se adjuntan los documentos de pago de las conciliaciones con los trabajadores Nayib Rada y Eliana Rayo.

TESTIMONIALES

Recíbese el testimonio de las siguientes personas todas residentes en Pereira, mayores de edad, ubicables en las direcciones electrónicas que aparecen a lado de cada uno:

JUAN DIEGO RIOS teléfono 3113447819 juandiego0707@hotmail.com

DIDIER CÁRDENAS didier_cardenas@hotmail.com

ALEJANDRO TORO teléfono 312 2954589

DIEGO DIAZ teléfono 3108927427 dad832@hotmail.com

Quienes declararan sobre los hechos de esta demanda y el incumplimiento del señor JULIO VILLA en relación con los trabajos ejecutados por ellos en el tercer piso del edificio LA CANDELARIA TORRE 2

INTERROGATORIO DE PARTE

Sírvase ordenar el interrogatorio del demandante JULIO VILLA para que atienda cuestionario que se le formulará en audiencia.

Con estas pruebas pretendo probar las afirmaciones hechas en las excepciones del incumplimiento contractual del señor JULIO CESAR VILLA para con la CANDELARIA CONSTRUCTORA S.A.S y desvirtuar algunas de las afirmaciones hechas por su abogado

PERICIAL

Se presentará en su oportunidad un dictamen pericial para probar los errores del peritaje en el cual se fundan la estimación del daño

OBJECION A LA ESTIMACION JURADA DE PERJUICIOS

En los términos del artículo 206 del código general del proceso OBJETO la estimación de perjuicios presentada por el demandante con base en las siguientes consideraciones:

El evaluador incurre en un error cuando incluye en su dictamen 17 apartamentos, cuando el objeto de la demanda pide que se entreguen 10 que hay pendientes de escrituración. No coincide la pretensión del cumplimiento del contrato con el avalúo pues avalúo 17 parqueaderos y 17 apartamentos, cuando la pretensión es el cumplimiento del contrato sobre diez unidades

El segundo error, evidente en la página 30 del avalúo: presenta como DAÑO EMERGENTE el valor de los parqueaderos. Resulta inexplicable como puede considerarse un daño emergente el valor de bienes que no han sido PAGADOS, será que el evaluador estima que el demandante tiene derecho a una donación?

Atentamente

RODRIGO OCAMPO OSSA
t.p 10.034
cc 19.101.474