

GLORIA YANETH ACOSTA VALERO
ABOGADA

SEÑOR

JUEZ PRIMERO (1°.) CIVIL DEL CIRCUITO DE GIRARDOT
GIRARDOT (CUNDINAMARCA)

E. S. D.

REFERENCIA: PROCESO No.25307-31-03-001-2019-0006-00
PROCESO VERBAL DE RESOLUCION DE CONTRATO
CON INDEMNIZACION DE PERJUICIOS

CONTESTACION DEMANDA DE RECONVENCION

DEMANDANTES: OLGA LUCIA HERRERA BOTERO,
MARCO ANTONIO HERRERA SILVA y MARGARITA
ROSA HERRERA SILVA

DEMANDADOS: INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES
INARCRETO S.A.S., INMOBILIARIA SERVICIOS &
BIENES RAICES S.A.S. y JOHN GROVER ROA
SARMIENTO

GLORIA YANETH ACOSTA VALERO, de condiciones civiles conocidas por su despacho, obrando como apoderada judicial de **INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES INARCRETO S.A.S., INMOBILIARIA SERVICIOS & BIENES RAICES S.A.S. y JOHN GROVER ROA SARMIENTO**, debidamente reconocida en autos, estando dentro del término legal, procedo a **CONTESTAR DEMANDA DE RECONVENCION**, conforme a lo dispuesto en auto de fecha 10 de octubre de 2019, de manera respetuosa me dirijo a Usted, con el fin de **CONTESTAR DEMANDA Y PROPONER EXCEPCIONES, Oponiendo a todas y cada una de las pretensiones propuestas, dando cumplimiento a lo reglado en el artículo 96 del Código General del Proceso**, conforme a lo siguiente:

1

PRONUNCIAMIENTO EXPRESO RESPECTO A LOS HECHOS

RESPECTO DEL HECHO PRIMERO.- ES CIERTO, tal como se desprende del contrato de **ASOCIACION PARA DESARROLLAR EL PROYECTO DE VIVIENDA DENOMINADO "CASA LOMA" EN LA CIUDAD DE GIRARDOT**, que obra en la demanda principal aportada en el libelo demandatorio.

RESPECTO DEL HECHO SEGUNDO.- ES CIERTO, tal como se desprende del contrato de **ASOCIACION PARA DESARROLLAR EL PROYECTO DE VIVIENDA DENOMINADO "CASA LOMA" EN LA CIUDAD DE GIRARDOT**, que obra en la demanda principal aportada en el libelo demandatorio.

RESPECTO DEL HECHO TERCERO.- NO ES CIERTO, toda vez, que al suscribir el contrato bajo a figura de cuentas en participación, es la asociación para desarrollar un negocio mercantil, que implica una forma anormal de asociación que tiene reconocimiento jurídico, para desarrollar en este caso un proyecto de vivienda, donde existe un lucro comercial, unos réditos a favor de los demandantes en reconvención por tanto, no pueden pretender excluirse de una actividad de comerciantes, más aun cuando el objeto del negocio es meramente comercial, conforme a lo siguiente:

1. Se trata, conforme al objeto del contrato materia de la presente Litis, de desarrollar una actividad comercial
2. Es a título oneroso, con dividendos y/o réditos a favor de la parte demandante en reconvención.
3. Conforme lo dispone MARTINEZ VAL, José María. En su libro de Derecho Mercantil. Primera Edición. Bosch, Casa Editorial S.A. Barcelona, 1.979. Página 476. 7 PINZON, Gabino. Sociedades comerciales. Vol. II. Tipos o formas de sociedades. Tercera edición refundida y actualizada. Editorial Temis. Santa Fe de Bogotá, 1.989, indica lo siguiente: <<Para Gabino Pinzón "en síntesis, la participación es un contrato por medio del cual dos o más personas hacen aportes destinados a uno o varios negocios adelantados por uno de ellos en su propio nombre y bajo su responsabilidad exclusiva ante terceros, con la obligación de rendir cuentas a los demás copartícipes y de repartir con todos ellos las utilidades obtenidas en la forma pactada o convenida en el contrato." Messineo describe, antes que definir, de la siguiente manera: "Diversa, en parte, de la sociedad irregular (la cual, si bien no constituida de modo legal, sin embargo, de ordinario, opera como sociedad y se manifiesta como tal a los ojos de los terceros: es también la sociedad (irregular) denominada interna, también llamada oculta. Esta se tendría en aquellos casos en que exista un vínculo social, con aportación de bienes (o de servicios) para el ejercicio en común de una actividad económica, siempre que de la existencia de tal vínculo los terceros no tengan ningún indicio (por faltar la publicidad del mismo.)

Y, sin embargo, uno de los socios obre por cuenta de la sociedad, pero en nombre propio, o sea, en carácter de mandatario sin representación, sin que la sociedad se manifieste a los terceros por medio de un representante orgánico que "utilice" el nombre de esa sociedad". En los siguientes apartes se irán fijando posiciones acerca de algunos aspectos de esta descripción. Teniendo como marco general la definición legal antes transcrita y desglosando estas descripciones de autoridad innegable, a continuación, se procede a fijar su naturaleza, clasificación y alcance, para finalizar con un concepto propio sobre las cuentas en participación.

4. Tomándose en cuenta, que la ley a determinado este tipo de contratos como una forma de asociarse para desarrollar un negocio mercantil, se presume que las partes al ejecutar actos mercantiles son comerciantes en su esencia para el objeto del contrato referido.

RESPECTO DEL HECHO CUARTO.- ES CIERTO, tal como se desprende del contenido del contrato base de la presente acción judicial.

GLORIA YANETH ACOSTA VALERO
ABOGADA

RESPECTO DEL HECHO QUINTO.- ES CIERTO, tal como se desprende del contrato de **ASOCIACION PARA DESARROLLAR EL PROYECTO DE VIVIENDA DENOMINADO "CASA LOMA" EN LA CIUDAD DE GIRARDOT,** que obra en la demanda principal aportada en el libelo demandatorio.

RESPECTO DEL HECHO SEXTO.- ES CIERTO, tal como se desprende del certificado de tradición y libertad del bien inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No.307-42840 que obra en el expediente.

RESPECTO DEL HECHO SEPTIMO.- ES CIERTO, tal como se desprende del contrato de **ASOCIACION PARA DESARROLLAR EL PROYECTO DE VIVIENDA DENOMINADO "CASA LOMA" EN LA CIUDAD DE GIRARDOT,** que obra en la demanda principal aportada en el libelo demandatorio.

RESPECTO DEL HECHO OCTAVO.- ES PARCIALMENTE CIERTO, YA QUESE CANCELÓ EL VALOR ACORDADO EN EL NUMERAL PRIMERO DE LA CLAUSULA TERCERA, del contrato de **ASOCIACION PARA DESARROLLAR EL PROYECTO DE VIVIENDA DENOMINADO "CASA LOMA" EN LA CIUDAD DE GIRARDOT,** que obra en la demanda principal aportada en el libelo demandatorio, **PERO NO ES CIERTO.-** contractualmente que no se haya cancelado los demás valores, ya que los mismos para fueran exigibles y/o naciera la obligación de pago por parte de los hoy demandados en reconvención estaban dichos pagos sujetos a una condición, la cual era la de gestionar hoy la parte demandante en reconvención **"el parqueo inmobiliario"**, con la fiduciaria, de ese acto contractual iniciaría la obligación de cumplimiento de desarrollar el proyecto de vivienda y de allí partiría la exigibilidad de dichas obligaciones a las cuales hacen referencia como incumplidas, pretendiendo inducir en error al juez de conocimiento, pues no puede predicarse incumplimiento de mis mandantes, cuando los hoy demandantes en reconvención no cumplieron ni se allanaron a cumplir con sus obligaciones contractuales, para pretender pagos de sumas de dinero no causadas.

3

RESPECTO DEL HECHO NOVENO.- ES PARCIALMENTE CIERTO, ya que si existieron reuniones desde el inicio, y conforme a lo acordado en dichas reuniones surgió el contrato de **ASOCIACION PARA DESARROLLAR EL PROYECTO DE VIVIENDA DENOMINADO "CASA LOMA" EN LA CIUDAD DE GIRARDOT,** que obra en la demanda principal aportada en el libelo demandatorio, pero existe discordancia entre lo querido o acordado por las partes respecto de la celeridad, ya que fueron la sociedad comercial **INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES INARCRETO S.A.S.,** la sociedad comercial **INMOBILIARIA SERVICIOS & BIENES RAICES S.A.S.,** y el señor **JOHN GROVER ROA SARMIENTO,** quienes requerían a **OLGA LUCIA HERRERA BOTERO, MARCO ANTONIO HERRERA SILVA y MARGARITA ROSA HERRERA SILVA,** para que le impartieran celeridad al cumplimiento de sus obligaciones contractuales, ya que nunca cumplieron con el **"parqueo inmobiliario"**, ante la fiduciaria, a pesar de obtener de mis representados el pago inicial del negocio acordado, y la obtención de la licencia de construcción a favor de estos y sobre el predio que era objeto del negocio y sobre el cual se iba a desarrollar el proyecto de vivienda, por lo que el requerimiento de impartirle celeridad al cumplimiento del negocio era de parte de los hoy

31

GLORIA YANETH ACOSTA VALERO
ABOGADA

demandados en reconvención hacia los demandantes en reconvención y no como lo pretenden expresar en el hecho objeto de debate.

RESPECTO DEL HECHO DECIMO.- ES CIERTO, tal como se desprende del contrato de **ASOCIACION PARA DESARROLLAR EL PROYECTO DE VIVIENDA DENOMINADO "CASA LOMA" EN LA CIUDAD DE GIRARDOT**, que obra en la demanda principal aportada en el libelo demandatorio.

RESPECTO DEL HECHO DECIMO PRIMERO.- NO ES CIERTO, los hoy demandantes en reconvención **NUNCA** cumplieron con sus obligaciones contractuales toda vez que **NUNCA APORTARON EL INMUEBLE AL PARQUEO INMOBILIARIO ANTE LA FIDUCIARIA**, lo cual determina expresamente que era un requisito de cumplimiento del objeto del contrato, mis representados nunca tuvieron la disposición del inmueble, solo tuvieron la disposición respecto de los trámites a adelantar como lo era la de obtención de la licencia de construcción, la cual tal como se observa la copia obrante en el expediente la licencia de construcción No.25307-0-016-0523 expedida por la OFICINA ASESORA DE PLANEACION -DIRECCION TECNICA-, de la ALCALDIA DE GIRARDOT, fue expedida a favor de los señores **OLGA LUCIA HERRERA BOTERO, MARCO ANTONIO HERRERA SILVA y MARGARITA ROSA HERRERA SILVA**, en su calidad de titulares del derecho de dominio del bien inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No.307-42840, demostrándose una vez más, que recibieron un beneficio de valorización que recae sobre el predio y a favor de los hoy demandantes en reconvención, pero sin el cumplimiento de su obligación contractual, referida anteriormente.

RESPECTO DEL HECHO DECIMO SEGUNDO.- ES PARCIALMENTE CIERTO, ya que conforme a las cláusulas del contrato si eran mis representados quienes tenían la facultad y obligación de llevar a cabo el proyecto, **PERO NO ES CIERTO QUE NO LO YAHAN EFECTUADO**, ya que la sociedad comercial **INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES INARCRETO S.A.S.**, la sociedad comercial **INMOBILIARIA SERVICIOS & BIENES RAICES S.A.S.**, y el señor **JOHN GROVER ROA SARMIENTO**, actuaron y gestionaron hasta donde se les fue permitido, ya que sin el cumplimiento de la obligación contractual principal por parte de los señores **OLGA LUCIA HERRERA BOTERO, MARCO ANTONIO HERRERA SILVA y MARGARITA ROSA HERRERA SILVA**, en la entrega del inmueble tal y como fue acordado contractualmente, al **PARQUEO INMOBILIARIO**, y sin dicho cumplimiento por parte de los hoy demandantes en reconvención no pueden pretender que se diera cumplimiento a lo reglado en la cláusula novena del contrato referido, ya que nunca se dio la explotación económica del predio, nunca se entregó para tal fin, nunca permitieron el desarrollo del proyecto inmobiliario y cuando no hay allanamiento a cumplir, no pueden pretender exigir cumplimiento de la otra parte contractual, por lo tanto lo afirmado en el presente hecho de la demanda de reconvención carece de verdad y certeza procesal, lo cual se corrobora con las documentales obrantes en el cuaderno principal y en el cuaderno de la demanda de reconvención y demás documentos obrantes en el proceso de la referencia.

GLORIA YANETH ACOSTA VALERO
ABOGADA

RESPECTO DEL HECHO DECIMO TERCERO.- NO ES CIERTO, NO SE CULMINARON FUE POR LA FALTA DE CUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACION CONTRACTUAL DE LOS HOY DEMANDANTES EN RECONVENCIÓN, ya que nunca efectuaron el parqueo inmobiliario a la fiduciaria, a pesar de recibir sumas de dinero conforme a lo pactado en el numeral primero (1°.) de la cláusula tercera del contrato base de la presente acción judicial, a pesar de haberse obtenido por parte de los hoy demandados en reconvencción a favor de los titulares del derecho de propiedad del inmueble la licencia de construcción a su favor y de haber invertido la sociedad comercial **INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES INARCRETO S.A.S.**, la sociedad comercial **INMOBILIARIA SERVICIOS & BIENES RAICES S.A.S.**, y el señor **JOHN GROVER ROA SARMIENTO**, más de **DOS MIL MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$2.000.000.000.00)**, a desarrollar el objeto del contrato, cuando los señores **OLGA LUCIA HERRERA BOTERO, MARCO ANTONIO HERRERA SILVA y MARGARITA ROSA HERRERA SILVA**, nunca aportaron el predio ni suma de dinero alguna a la ejecución del contrato hoy objeto de debate.

RESPECTO DEL HECHO DECIMO CUARTO.- ES PARCIALMENTE CIERTO, que la licencia de construcción No.25307-0-016-0523 expedida por la **OFICINA ASESORA DE PLANEACION -DIRECCION TECNICA-**, de la **ALCALDIA DE GIRARDOT**, fue expedida a favor de los señores **OLGA LUCIA HERRERA BOTERO, MARCO ANTONIO HERRERA SILVA y MARGARITA ROSA HERRERA SILVA**, en su calidad de titulares del derecho de dominio del bien inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No.307-42840, **NO ES CIERTO,** que los demandados hoy en reconvencción hayan desconocido sus obligaciones contractuales, tan es así, que obtuvieron la licencia de construcción, invirtieron en el proyecto, donde efectuaron gastos y pagos por valor de **DOS MIL MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$2.000.000.000.00)**, los cuales deben ser cancelados a título de indemnización por parte de los hoy demandados, por el incumplimiento de las obligaciones contractuales, lo cuales se encuentran debidamente discriminados y sustentados contablemente con base en las documentales obrantes en la demanda principal y que se relacionan así:

• Pagos GIRARDOT:	\$700.000.000.00
• Pagos IMPUESTOS GIRARDOT:	\$ 43.387.719,92
• Pago y gastos LICENCIA DE CONSTRUCCION:	\$228.847.833,00
• Comisiones de gestión:	\$140.000.000.00
• Gastos proveedores sala de ventas:	\$ 92.206.087,00
• Mano de obra sala de ventas:	\$ 51.690.000.00
• Gastos LOTE CESION GIRARDOT:	\$444.250.000.00
• PAGOS ARQ, VICTOR BARRERA:	\$151.166.100.00
• PAGOS ARQUITECTOS:	\$ 48.500.000.00
• SERVICIOS GIRARDOT:	\$ 4.486.280.00

GLORIA YANETH ACOSTA VALERO
ABOGADA

TAMPOCO ES CIERTO, que por culpa de los hoy demandados en reconvencción el negocio no prosperara, **NO PROSPERÓ EL NEGOCIO OBJETO DE DEBATE JUDICIAL EN RESOLUCION DE CONTRATO EN DEMANDA PRINCIPAL**, por el **NO cumplimiento de la única obligación contractual principal** que debían ejecutar los señores **OLGA LUCIA HERRERA BOTERO, MARCO ANTONIO HERRERA SILVA y MARGARITA ROSA HERRERA SILVA**, que era la de trasladar el inmueble sobre el cual recaía el negocio del proyecto de vivienda a la fiduciaria mediante la figura contractual de **PARQUEO INMOBILIARIO**, que nunca cumplieron y fue por la culpa de su no gestión la que llevó a que el negocio no prosperara y que fuera mis mandantes quienes instauraran demanda de resolución de contrato por incumplimiento de lo pactado por los hoy demandantes en reconvencción.

RESPECTO DEL HECHO DECIMO QUINTO.- NO ES CIERTO, que dichas obligaciones no se hayan cumplido, toda vez, que el cumplimiento de dichas obligaciones contractuales estaban supeditadas a una condición suspensiva, que era la obligación de los hoy demandantes en reconvencción de entregar el inmueble a la fiduciaria en **parqueo inmobiliario**, y al no cumplirse dicha condición, no nació obligación contractual de mis mandantes de lo dispuesto en el presente hecho, como querían entre otros que se pagaran gastos de administración de la fiducia, cuando el inmueble nunca fue entregado a la fiduciaria, y los gastos asumidos por el constructor si fueron ejecutados hasta donde el objeto del contrato lo permitía, los cuales se encuentran debidamente relacionados en la demanda principal, junto con los soportes correspondientes que ascendieron a la suma inicial de **DOS MIL MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$2.000.000.000.00)**, de los cuales se lucraron los señores **OLGA LUCIA HERRERA BOTERO, MARCO ANTONIO HERRERA SILVA y MARGARITA ROSA HERRERA SILVA**, se lucraron de la suma de **SETECIENTOS MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$700.000.000.00)**, más el beneficio directo de la licencia de construcción que recae sobre el inmueble de su propiedad, por valor de **DOSCIENTOS VEINTIOCHO MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y TRES PESOS MONEDA CORRIENTE (\$228.847.833,00)**, entre otros beneficios así como del pago de impuestos del predio de los hoy demandantes en reconvencción.

6

NO EXISTE HECHO DECIMO SEXTO, EN LA DEMANDA DE RECONVENCION, POR LO TANTO NO SE PUEDE HACER PRONUNCIAMIENTO RESPECTO DEL MISMO

RESPECTO DEL HECHO DECIMO SEPTIMO.- ES PARCIALMENTE CIERTO, ES CIERTO conforme se desprende de la cláusula novena del contrato, **NO ES CIERTO**, que tenga que responder como garante por los errores y o culpa en la explotación económica, ya que no existió explotación económica, por cuanto los señores **OLGA LUCIA HERRERA BOTERO, MARCO ANTONIO HERRERA SILVA y MARGARITA ROSA HERRERA SILVA**, **nunca** entregaron el predio para que diera dicha condición de explotación económica, nunca ejecutaron los actos contractuales correspondientes asignados en el contrato de entregar el inmueble a la fiduciaria mediante la figura de **parqueo inmobiliario**, por tanto

GLORIA YANETH ACOSTA VALERO
ABOGADA

siendo dicha cláusula una obligación supeditada a una condición que solo era atribuible a los hoy demandantes en reconvención, nunca nació a la vida jurídica la obligación de mis mandantes de dar cumplimiento a lo dispuesto en dicha cláusula.

RESPECTO DEL HECHO DECIMO OCTAVO.- NO ES CIERTO, mis mandantes siempre tuvieron a disposición de los hoy demandantes en reconvención la contabilidad de los gastos, tan es así que supervisaron algunos pagos a proveedores, pero no como existió avance del proyecto al no haber existido entrega física y material del inmueble sobre el cual recaería el objeto del proyecto, tampoco esta obligación había nacido a la vida jurídica respecto del cumplimiento de lo pactado en la cláusula décima del contrato.

RESPECTO DEL HECHO DECIMO NOVENO.- NO ES CIERTO, QUE EL CONSTRUCTOR, haya incumplido en su obligación de pago del impuesto del año 2015, lo cual se corrobora con el recibo de impuesto predial No.2015067824 que obra en el expediente principal y cuya copia se aporta con el presente escrito, donde la secretaria del doctor **JOHN GROVER ROA SARMIENTO,** procedió el pasado 30 de octubre de 2015, a efectuar el pago de dicho impuesto, por valor de **QUINCE MILLONES SETECIENTOS CUARENTA MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$15.740.000.00),** efectuado ante el Banco Caja Social, de Girardot, con registro de operación bancaria ONO48508, por lo tanto queda desvirtuado lo afirmado en tal hecho, entre otros pagos por concepto de impuestos, tal como se corrobora con el pago de la suma de **UN MILLON DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$1.000.000.00),** del pasado 5 de mayo de 2017, conforme a copia de recibo que se aporta con el presente escrito y cuyo original reposa en la foliatura de anexos documentales de la demanda principal y se demuestra una vez, que los hoy demandantes en reconvención pretenden inducir en error procesal al señor juez, al querer endilgar incumplimientos inexistentes de los hoy demandados en reconvención, reiterándose que conforme obra en las documentales aportadas en el libelo demandatorio principal que los hechos esgrimidos en la demanda de reconvención y las pretensiones están llamadas a fracasar.

7

RESPECTO DEL HECHO VIGESIMO.- NO ES CIERTO.- lo afirmado en el presente hecho, en primer lugar el doctor **JOHN GROVER ROA SARMIENTO,** no es titular del derecho de propiedad del inmueble denominado CASA LOMA 2B, identificado con el folio de matricula inmobiliaria No.307-42840 y cédula catastral No.01-02-00006-0011-000, por tanto no tiene capacidad jurídica alguna para suscribir acuerdos de pago con la administración de impuestos de la Secretaria de Hacienda de la Alcaldía Municipal de Girardot, adicionalmente, se tiene que si en algún momento se suscribió acuerdo de pago de impuestos con el municipio el mismo fue suscrito por la señora **OLGA LUCIA HERRERA BOTERO,** y la parte hoy demandada en reconvención canceló sumas de dinero por concepto de impuestos prediales que recaían sobre el inmueble referenciado anteriormente, pagos que fueron suspendidos al existir incumplimiento por parte de los señores **OLGA LUCIA HERRERA BOTERO, MARCO ANTONIO HERRERA SILVA y MARGARITA ROSA HERRERA SILVA,** de poner a disposición de la fiduciaria el inmueble con el objeto de desarrollar el proyecto, mediante el parqueo inmobiliario, situación jurídica por omisión de los hoy demandantes en reconvención que conllevo a no seguir financiando

GLORIA YANETH ACOSTA VALERO
ABOGADA

económicamente a estos, cuando lo único que buscaron durante la vigencia del contrato era lucrarse y favorecer sus obligaciones fiscales y de servicios, pero no cumplir con lo pactado en el contrato hoy objeto de debate judicial.

Respecto del pago de sumas de dinero a la ALCALDIA MUNICIPAL DE GIRARDOT, **NO NOS CONSTA QUE SE PRUEBE**, adicionalmente no fue aportada prueba alguna de lo expuesto en el presente hecho.

RESPECTO DEL HECHO VIGESIMO PRIMERO.- NO NOS CONSTA QUE SE PRUEBE, no existe documento aportado con la demanda de reconvencción que permita inferir que dicha situación jurídica se dio, ni la causación de dichos impuestos, su moratoria y los acuerdos incumplidos y la iniciación de proceso de jurisdicción coactiva, y al no existir prueba alguna aportada en el libelo demandatorio en reconvencción, solicitamos al señor juez, se tenga por **NO CIERTO**, ya que no cumplieron con la carga de la prueba impuesta taxativamente en lo reglado en el artículo 84, numeral 3°. del Código General del Proceso.

RESPECTO DEL HECHO VIGESIMO SEGUNDO.- NO ES CIERTO, pues los gastos de la fiducia no se causaron, toda vez que el inmueble nunca fue puesto a disposición por los señores **OLGA LUCIA HERRERA BOTERO, MARCO ANTONIO HERRERA SILVA y MARGARITA ROSA HERRERA SILVA**, así que no se puede pretender inducir al despacho en error, al pretender crear obligaciones no exigibles cuando ellos nunca se allanaron a cumplir con el parqueo inmobiliario, queriendo nada más que percibir beneficios, sin cumplir con sus obligaciones, donde han pretendido desconocer que la figura del parqueo inmobiliario se constituía con el fin de garantizar el cumplimiento del objeto del contrato.

8

Por lo que me permito ilustrar al despacho, lo que dejaron de ejecutar los hoy demandantes en reconvencción y porque no procede la demanda de reconvencción y mucho menos se encuentra probado los hechos esgrimidos, con los siguientes conceptos:

“La fiducia de parqueo es una herramienta apropiada para brindar a los propietarios de bienes inmuebles que por objeto social no tienen el desarrollo de estos, de un panorama en el cual puedan poner dichos bienes a nombre de un patrimonio autónomo que se encargara de velar por el cabal cumplimiento de las obligaciones del propio patrimonio, sin que el legítimo propietario afecte negativamente su garantía, frente a terceros, en tanto se cumple la condición plasmada en la fiducia, logrando además que se dé desarrollo a un proyecto que genera enormes movimientos de capital, con sus consabidas ganancias, y al mismo tiempo obteniendo un espacio para no recibir de manera imprevista flujos de efectivo que obligaría al pago de una ganancia ocasional para la cual no se está preparado y que indiscutiblemente afectará la utilidad de ejercicio. Se abre para el usuario de la fiducia, o fiduciante, en aras de proteger su patrimonio de una mala administración y de sus evidentes fallos tributarios en tanto que da fruto su patrimonio, pues encuentra el mejor momento para recibir sus ganancias en virtud de estas pagar la adecuada contribución. (autor Miguel Guillermo Obregón Urrego, extraído de los boletines como los de la “Asociación Fiduciarias de Colombia”)

Definición de fiducia mercantil

El artículo 1226 del Código de Comercio, define la figura de la fiducia mercantil como «un negocio jurídico en virtud del cual una persona, llamada fiduciante o fideicomitente transfiere uno o más bienes a otra, llamada fiduciario, quien se obliga a administrarlos o enajenarlos para cumplir una finalidad determinada por el constituyente, en provecho de éste o de un tercero llamado beneficiario o fideicomisario.

GLORIA YANETH ACOSTA VALERO

ABOGADA

Definición de patrimonio autónomo

El concepto 2013010362-001 del 18 de marzo de 2013 emitida por la Superintendencia Financiera de Colombia menciona lo siguiente: «Por definición expresa de la citada norma el negocio fiduciario en comento supone una transferencia de bienes por parte de un constituyente para que con ellos se cumpla una finalidad. Ese conjunto de bienes transferidos a una fiduciaria es lo que conforma o se denomina patrimonio autónomo. Dichos bienes salen real y jurídicamente del patrimonio del fideicomitente (titular del dominio) y están afectos al cumplimiento de las finalidades señaladas en el acto constitutivo. (Artículos 1226 a del C. co)».

Naturaleza Jurídica del Patrimonio Autónomo

El inciso primero del artículo 2.5.2. 1 .1 del Decreto 2555 de 2010, preceptúa lo siguiente:

«Derechos y deberes del fiduciario. Los patrimonios autónomos conformados en desarrollo del contrato de fiducia mercantil, aun cuando no son personas jurídicas, se constituyen en receptores de los derechos y obligaciones legales y convencionalmente derivados de los actos y contratos celebrados y ejecutados por el fiduciario en cumplimiento del contrato de fiducia».

De la norma transcrita resulta claro que los patrimonios autónomos no son personas jurídicas como tampoco naturales, estos corresponden con negocios fiduciarios conformados por bienes para cumplir un fin

El Patrimonio autónomo relacionado con actividades empresariales, se configura como un vehículo para la administración de los bienes fideicomitados, en el marco de un negocio fiduciario mercantil, para garantizar las obligaciones contraídas en desarrollo de la finalidad de la fiducia.

Lo expuesto hasta ahora y teniendo en cuenta las características del negocio fiduciario mercantil en el marco del cual se constituye el patrimonio autónomo, dan cuenta que este último es Un vehículo a través del cual el(los) Fideicomitente(s) entrega(n) recursos para su administración en función del desarrollo de una actividad, como puede ser la construcción de un activo, la entrega en garantía a terceros, la administración de recursos financieros, la realización de actividades inmobiliarias, entre otras, sin embargo, en esencia la operación es desarrollada a través del patrimonio autónomo por parte de unos fideicomitentes o beneficiarios (según se especifique contractualmente) y estos asumen los riesgos asociados a la actividad desarrollada.

Ahora, teniendo en cuenta que la Circular Básica Jurídica (CE 029 de 2014) clasifica los negocios fiduciarios en fiducia de inversión, fiducia inmobiliaria, fiducia de administración, fiducia en garantía y fiducia con recursos del sistema de seguridad social y otros relacionados, para efectos de la consulta solamente se tendrán en cuentas las fiducias en garantía.

Un mayor detalle sobre el tema de la fiducia puede encontrarse en la parte II, Título II, Capítulo 1 Disposiciones aplicables a los negocios fiduciarios, de la circular básica jurídica, emitida por la Superintendencia financiera de Colombia, la cual puede obtener en el sitio web: <https://vwww.superfinanciera.gov.co/publicacion/circular-basica-juridica-c-e-029-14-10083443> (Consulta realizada el 11 de mayo de 2018).

RESPECTO DEL HECHO VIGESIMO TERCERO.- ES CIERTO, pero las perdidas han sido causadas a la sociedad comercial **INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES INARCRETO S.A.S.**, la sociedad comercial **INMOBILIARIA SERVICIOS & BIENES RAICES S.A.S.**, y el señor **JOHN GROVER ROA SARMIENTO**, por valor de gastos de inversión de **DOS MIL MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$2.000.000.000.00)**; ya que como pueden los señores **OLGA LUCIA HERRERA BOTERO, MARCO ANTONIO HERRERA SILVA y MARGARITA ROSA HERRERA SILVA,**

GLORIA YANETH ACOSTA VALERO
ABOGADA

pretender alegar su propia mora como causación de perdidas, cuando fueron ellos quienes no entregaron el inmueble para el desarrollo del proyecto y solo se lucraron de los hoy demandados en reconvención, por tanto no pueden alegar su propia mora para pretender buscar una ganancia adicional a lo ya percibido, cuando nunca entregaron el inmueble a la fiduciaria bajo la figura de parqueo inmobiliario.

RESPECTO DEL HECHO VIGESIMO CUARTO.- ES PARCIALMENTE CIERTO, que se dio por terminado el contrato por incumplimiento de los señores **OLGA LUCIA HERRERA BOTERO, MARCO ANTONIO HERRERA SILVA y MARGARITA ROSA HERRERA SILVA, NO ES CIERTO**, que haya existido incumplimiento de las obligaciones del contrato por parte de la sociedad comercial **INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES INARCRETO S.A.S.**, la sociedad comercial **INMOBILIARIA SERVICIOS & BIENES RAICES S.A.S.**, y el señor **JOHN GROVER ROA SARMIENTO**, ya que hecho tras hecho de la demanda de reconvención han buscado inducir en error a este despacho judicial, cuando la única y principal obligación de los hoy demandantes en reconvención era la de poner a disposición el inmueble para desarrollar el proyecto inmobiliario a la FIDUCIARIA en **parqueo inmobiliario**, que nunca cumplieron.

RESPECTO DEL HECHO VIGESIMO QUINTO.- NO ES CIERTO, es ilógico dicha afirmación, ya que como pretenden que se inicie obra en un inmueble que nunca fue entregado a la fiduciaria, donde no se efectuó por parte de los hoy demandantes en reconvención el parqueo inmobiliario, reiterando que los señores **OLGA LUCIA HERRERA BOTERO, MARCO ANTONIO HERRERA SILVA y MARGARITA ROSA HERRERA SILVA**, incumplieron con lo pactado en el contrato y conforme a lo dispuesto en el artículo 1226 del Código de Comercio, define la figura de la fiducia mercantil como «un negocio jurídico en virtud del cual una persona, llamada fiduciante o fideicomitente transfiere uno o más bienes a otra, llamada fiduciario, quien se obliga a administrarlos o enajenarlos para cumplir una finalidad determinada por el constituyente, en provecho de éste o de un tercero llamado beneficiario o fideicomisario.

10

RESPECTO DEL HECHO VIGESIMO SEXTO.- NO ES CIETO, QUE SE PRUEBE, adicionalmente lo afirmado en el presente hecho, no implica una situación jurídica que afecte el contrato ni el incumplimiento en su obligación contractual principal de los señores **OLGA LUCIA HERRERA BOTERO, MARCO ANTONIO HERRERA SILVA y MARGARITA ROSA HERRERA SILVA, de entregar el inmueble en parqueo inmobiliario** para desarrollar el proyecto objeto del contrato materia de debate judicial.

RESPECTO DEL HECHO VIGESIMO SEPTIMO.- ES PARCIALMENTE CIERTO, que el señor **JOHN GROVER ROA SARMIENTO**, haya terminado el contrato, pero **NO ES CIERTO**, que no haya existido justificación para la terminación, toda vez, que conforme a lo expuesto en comunicado del primero (1º.) de marzo de 2018. **NO ES CIERTO**, que se esté cobrando sumas de dinero y/o valores sin justificación alguna, toda vez, tal como se desprende de la demanda principal y los soportes entregados en la misma, los mismos son gastos efectuados para el desarrollo fallido del proyecto donde se reitera que los mismos ascendieron a la suma inicial de **DOS MIL MILLONES DE PESOS**

GLORIA YANETH ACOSTA VALERO
ABOGADA

MONEDA CORRIENTE (\$2.000.000.000.00), de los cuales se lucraron los señores **OLGA LUCIA HERRERA BOTERO, MARCO ANTONIO HERRERA SILVA y MARGARITA ROSA HERRERA SILVA**, se lucraron de la suma de **SETECIENTOS MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$700.000.000.00)**, más el beneficio directo de la licencia de construcción que recae sobre el inmueble de su propiedad, por valor de **DOSCIENTOS VEINTIOCHO MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y TRES PESOS MONEDA CORRIENTE (\$228.847.833,00)**, entre otros beneficios así como del pago de impuestos del predio de los hoy demandantes en reconvención.

PRONUNCIAMIENTO EXPRESO, RESPECTO DE LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA
ARTICULO 96 NUMERAL 2°. DEL CODIGO GENERAL DEL PROCESO

RESPETO DE LA PRETENSION PRIMERA (1) DECLARATORIA.- numeral a. NO ES CIERTO, EXISTE OPOSICION, NO PROCEDE a favor de los demandantes en reconvención, señores **OLGA LUCIA HERRERA BOTERO, MARCO ANTONIO HERRERA SILVA y MARGARITA ROSA HERRERA SILVA**, LA DECLARATORIA DE INCUMPLIMIENTO, en contra de mis mandantes sociedad comercial **INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES INARCRETO S.A.S.**, la sociedad comercial **INMOBILIARIA SERVICIOS & BIENES RAICES S.A.S.**, y el señor **JOHN GROVER ROA SARMIENTO**, toda vez, que son los hoy demandantes en reconvención quienes incumplieron sus obligaciones contractuales contenidas en el contrato de **ASOCIACION PARA DESARROLLAR EL PROYECTO DE VIVIENDA DENOMINADO "CASA LOMA" EN LA CIUDAD DE GIRARDOT**, que obra en la demanda principal aportada en el libelo demandatorio.

11

RESPETO DE LA PRETENSION PRIMERA (1) DECLARATORIA.- numeral b. NO ES CIERTO, EXISTE OPOSICION, NO PROCEDE a favor de los demandantes en reconvención, señores **OLGA LUCIA HERRERA BOTERO, MARCO ANTONIO HERRERA SILVA y MARGARITA ROSA HERRERA SILVA**, LA DECLARATORIA DE INCUMPLIMIENTO, en contra de mis mandantes sociedad comercial **INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES INARCRETO S.A.S.**, la sociedad comercial **INMOBILIARIA SERVICIOS & BIENES RAICES S.A.S.**, y el señor **JOHN GROVER ROA SARMIENTO**, el incumplimiento debe declararse pero conforme a las excepciones de mérito que se invocaran en el presente escrito, pero no por vía de pretensión en la demanda de reconvención.

RESPETO DE LA PRETENSION SEGUNDA (2) CONDENATORIA.- numeral a. NO ES CIERTO, EXISTE OPOSICION, NO PROCEDE, no existe perjuicio alguno material a declararse.

Por otro lado no se aporta prueba alguna de la causación de los mismos, como tampoco se dio cumplimiento a lo reglado en el artículo 206 del código general del proceso, sobre el juramento estimatorio, por lo que

GLORIA YANETH ACOSTA VALERO
ABOGADA

esta pretensión está llamada a fracasar, toda vez, que no se aporta prueba, de los supuestos perjuicios causados, no se dio cumplimiento a ser declarados bajo juramento, tampoco son razonados la estimación de los mismos, toda vez, que no pueden pretender el cobro de sumas de dinero cuando los demandantes en reconvención, nunca entregaron el inmueble para el desarrollo del proyecto urbanístico e inmobiliario, cuando fueron ellos, quienes explotaron económicamente para el pastoreo de ganado, lo cual se corroborara con los testimonios que hayan de rendirse en la etapa probatoria correspondiente.

No se causó suma de dinero alguna a favor de los hoy demandantes en reconvención, por concepto de intereses sobre valores que hubieren podido percibir, conforme a lo establecido contractualmente, pues los señores **OLGA LUCIA HERRERA BOTERO, MARCO ANTONIO HERRERA SILVA y MARGARITA ROSA HERRERA SILVA, NUNCA efectuaron la entrega del inmueble tal y como fue acordado contractualmente, al PARQUEO INMOBILIARIO,** y sin dicho cumplimiento por parte de los hoy demandantes en reconvención no pueden pretender que se diera cumplimiento a lo reglado en la cláusula novena del contrato referido, ya que nunca se dio la explotación económica del predio, nunca se entregó para tal fin, nunca permitieron el desarrollo del proyecto inmobiliario y cuando no hay allanamiento a cumplir, no pueden pretender exigir cumplimiento de la otra parte contractual, por lo tanto lo afirmado en el presente hecho de la demanda de reconvención carece de verdad y certeza procesal, lo cual se corrobora con las documentales obrantes en el cuaderno principal y en el cuaderno de la demanda de reconvención y demás documentos obrantes en el proceso de la referencia, por lo tanto fueron los hoy demandantes en reconvención dejaron de percibir dividendos de un proyecto que no pudo ser ejecutado pero por su culpa y negligencia contractual.

12

Tampoco existe estimación razonada de la petición subsidiaria de pago de lucro cesante, respecto de la explotación del inmueble, toda vez, que existió por parte de los señores **OLGA LUCIA HERRERA BOTERO, MARCO ANTONIO HERRERA SILVA y MARGARITA ROSA HERRERA SILVA,** explotación económica del inmueble mediante arrendamiento del predio para pastoreo de ganado, y ante la no entrega del inmueble al parqueo inmobiliario o a los demandados hoy en reconvención, no se puede ahora exigir sumas de dinero que no se causaron, que no nacieron a la vida jurídica, y no sustentadas como causal de lucro cesante, y como tampoco cumple con los requisitos exigidos en el artículo 206 del Código General del Proceso, tenemos que no procede por falta de requisitos formales y por la objeción a los mismos que se presentara en el presente escrito y dentro del término legal en acápite independiente, que corrobora en lo reglado en el precitado artículo y lo dispuesto en particular en su parágrafo, solicito al señor juez, que al momento de desestimar las pretensiones de la demanda en reconvención se proceda a las condenas correspondientes del 5% a favor de los demandados en reconvención.

EXCEPCIONES DE MERITO

Me permito proponer en nombre de mis representados sociedad comercial **INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES INARCRETO S.A.S.**, la sociedad comercial **INMOBILIARIA SERVICIOS & BIENES RAICES S.A.S.**, y el señor **JOHN GROVER ROA SARMIENTO**, las siguientes excepciones de mérito **INEXISTENCIA DE LA CAUSA INVOCADA, COBRO DE LO NO DEBIDO, TEMERIDAD y MALA FE, FALTA DE ESTIMACIÓN RAZONADA DE LOS PERJUICIOS E INCUMPLIMIENTO DEL JURAMENTO ESTIMAMATORIO CONTEMPLADO EN EL ARTICULO 206 DEL C.G. del P., INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES CONTRACTUALES POR PARTE** de los señores **OLGA LUCIA HERRERA BOTERO, MARCO ANTONIO HERRERA SILVA y MARGARITA ROSA HERRERA SILVA**, conforme a las siguientes consideraciones:

Se tiene que se suscribe contrato con el fin de desarrollar un proyecto urbanístico e inmobiliario en la ciudad de Girardot (Cundinamarca), conforme se desprende del contrato que obra en el cuaderno principal y que es objeto de debate judicial.

Dentro del contrato referido, se pactaron unos beneficios económicos y unas obligaciones que debían cumplir los hoy demandantes en reconvención, los cuales no fueron cumplidos a pesar de haber percibido sumas de dinero por valor de **SETECIENTOS MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$700.000.000.00)**, pagos a favor de ellos en impuestos y en gastos de servicios públicos y en el pago de la licencia de construcción que recae sobre el predio objeto del contrato base de la presente acción judicial, donde el cumplimiento de obligaciones contractuales adicionales por parte de la sociedad comercial **INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES INARCRETO S.A.S.**, la sociedad comercial **INMOBILIARIA SERVICIOS & BIENES RAICES S.A.S.**, y el señor **JOHN GROVER ROA SARMIENTO**, estaban supeditadas a una condición suspensiva, que era la obligación de los hoy demandantes en reconvención de entregar el inmueble a la fiduciaria en **parqueo inmobiliario**, y al no cumplirse dicha condición, no nació obligación contractual de mis mandantes de lo dispuesto en el presente hecho, como querían entre otros que se pagaran gastos de administración de la fiducia, cuando el inmueble nunca fue entregado a la fiduciaria, y los gastos asumidos por el constructor si fueron ejecutados hasta donde el objeto del contrato lo permitía, los cuales se encuentran debidamente relacionados en la demanda principal, junto con los soportes correspondientes que ascendieron a la suma inicial de **DOS MIL MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$2.000.000.000.00)**, de los cuales se lucraron los señores **OLGA LUCIA HERRERA BOTERO, MARCO ANTONIO HERRERA SILVA y MARGARITA ROSA HERRERA SILVA**, se lucraron de la suma de **SETECIENTOS MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$700.000.000.00)**, más el beneficio directo de la licencia de construcción que recae sobre el inmueble de su propiedad, por valor de **DOSCIENTOS VEINTIOCHO MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y TRES PESOS MONEDA CORRIENTE**

41

GLORIA YANETH ACOSTA VALERO
ABOGADA

(\$228.847.833,00), entre otros beneficios así como del pago de impuestos del predio de los hoy demandantes en reconvención.

Por lo tanto nos encontramos frente a la inexistencia de la causa invocada, cobro de no debido entre otras; y por tanto atendiendo lo dispuesto en la demanda y en el auto que admitió la mima; las pretensiones están llamadas a no prosperar por no haberse configurado hecho o pretensión alguna que permita inferir que dentro del presente asunto se haya dado incumplimiento por parte de los demandados en reconvención de las obligaciones contractuales pactadas en el contrato de **ASOCIACION PARA DESARROLLAR EL PROYECTO DE VIVIENDA DENOMINADO "CASA LOMA" EN LA CIUDAD DE GIRARDOT**, de fecha primero (1º.) de agosto de 2014.

Frente a la excepción de **INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES CONTRACTUALES POR PARTE** de los señores **OLGA LUCIA HERRERA BOTERO, MARCO ANTONIO HERRERA SILVA y MARGARITA ROSA HERRERA SILVA**, se tiene que la misma se corrobora con la omisión en su deber contractual de entregar a la fiduciaria **el parqueo inmobiliario pactado**, toda vez, sin el cumplimiento de esa obligación se mantenía suspendida las obligaciones contractuales de la sociedad comercial **INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES INARCRETO S.A.S.**, la sociedad comercial **INMOBILIARIA SERVICIOS & BIENES RAICES S.A.S.**, y el señor **JOHN GROVER ROA SARMIENTO**, ya que si no existe un bien sobre el cual desarrollar un proyecto urbanístico e inmobiliario, no existía obligación de pagar gastos de fiducia, de rendimientos a los hoy demandantes en reconvención y mucho menos la capacidad legal de desarrollar un proyecto, ya que el parqueo inmobiliario se exige para un proyecto de tal envergadura, para garantía de las partes del contrato, para los futuros compradores y para el desarrollo del proyecto y como administrador de dicho patrimonio autónomo que hace que el mismo cuente con el respaldo bancario y financiero, al momento de solicitar los permisos de enajenación que se requieren para venta a terceros bien sea sobre planos o sobre proyecto terminado.

Con el fin de corroborar la improcedencia de las pretensiones de la demanda de reconvención, me permito reiterar lo siguiente:

Por lo que me permito ilustrar al despacho, lo que dejaron de ejecutar los hoy demandantes en reconvención y porque no procede la demanda de reconvención y mucho menos se encuentra probado los hechos esgrimidos, con los siguientes conceptos:

“La fiducia de parqueo es una herramienta apropiada para brindar a los propietarios de bienes inmuebles que por objeto social no tienen el desarrollo de estos, de un panorama en el cual puedan poner dichos bienes a nombre de un patrimonio autónomo que se encargara de velar por el cabal cumplimiento de las obligaciones del propio patrimonio, sin que el legítimo propietario afecte negativamente su garantía, frente a terceros, en tanto se cumple la condición plasmada en la fiducia, logrando

GLORIA YANETH ACOSTA VALERO **ABOGADA**

además que se dé desarrollo a un proyecto que genera enormes movimientos de capital, con sus consabidas ganancias, y al mismo tiempo obteniendo un espacio para no recibir de manera imprevista flujos de efectivo que obligaría al pago de una ganancia ocasional para la cual no se está preparado y que indiscutiblemente afectará la utilidad de ejercicio. Se abre para el usuario de la fiducia, o fiduciante, en aras de proteger su patrimonio de una mala administración y de sus evidentes fallos tributarios en tanto que da fruto su patrimonio, pues encuentra el mejor momento para recibir sus ganancias en virtud de estas pagar la adecuada contribución. (autor **Miguel Guillermo Obregón Urrego**, extraído de los boletines como los de la "Asociación Fiduciarias de Colombia")

Definición de fiducia mercantil

El artículo 1226 del Código de Comercio, define la figura de la fiducia mercantil como «un negocio jurídico en virtud del cual una persona, llamada fiduciante o fideicomitente transfiere uno o más bienes a otra, llamada fiduciario, quien se obliga a administrarlos o enajenarlos para cumplir una finalidad determinada por el constituyente, en provecho de éste o de un tercero llamado beneficiario o fideicomisario.

Definición de patrimonio autónomo

El concepto 2013010362-001 del 18 de marzo de 2013 emitida por la Superintendencia Financiera de Colombia menciona lo siguiente: «Por definición expresa de la citada norma el negocio fiduciario en comento supone una transferencia de bienes por parte de un constituyente para que con ellos se cumpla una finalidad. Ese conjunto de bienes transferidos a una fiduciaria es lo que conforma o se denomina patrimonio autónomo. Dichos bienes salen real y jurídicamente del patrimonio del fideicomitente (titular del dominio) y están afectos al cumplimiento de las finalidades señaladas en el acto constitutivo. (Artículos 1226 a del C. co)».

15

Naturaleza Jurídica del Patrimonio Autónomo

El inciso primero del artículo 2.5.2. 1.1 del Decreto 2555 de 2010, preceptúa lo siguiente:

«Derechos y deberes del fiduciario. Los patrimonios autónomos conformados en desarrollo del contrato de fiducia mercantil, aun cuando no son personas jurídicas, se constituyen en receptores de los derechos y obligaciones legales y convencionalmente derivados de los actos y contratos celebrados y ejecutados por el fiduciario en cumplimiento del contrato de fiducia».

De la norma transcrita resulta claro que los patrimonios autónomos no son personas jurídicas como tampoco naturales, estos corresponden con negocios fiduciarios conformados por bienes para cumplir un fin

El Patrimonio autónomo relacionado con actividades empresariales, se configura como un vehículo para la administración de los bienes fideicomitados, en el marco de un negocio fiduciario mercantil, para garantizar las obligaciones contraídas en desarrollo de la finalidad de la fiducia.

Lo expuesto hasta ahora y teniendo en cuenta las características del negocio fiduciario mercantil en el marco del cual se constituye el patrimonio autónomo, dan cuenta que este último es Un vehículo

GLORIA YANETH ACOSTA VALERO
ABOGADA

a través del cual el(los) Fideicomitente(s) entrega(n) recursos para su administración en función del desarrollo de una actividad, como puede ser la construcción de un activo, la entrega en garantía a terceros, la administración de recursos financieros, la realización de actividades inmobiliarias, entre otras, sin embargo, en esencia la operación es desarrollada a través del patrimonio autónomo por parte de unos fideicomitentes o beneficiarios (según se especifique contractualmente) y estos asumen los riesgos asociados a la actividad desarrollada.

Ahora, teniendo en cuenta que la Circular Básica Jurídica (CE 029 de 2014) clasifica los negocios fiduciarios en fiducia de inversión, fiducia inmobiliaria, fiducia de administración, fiducia en garantía y fiducia con recursos del sistema de seguridad social y otros relacionados, para efectos de la consulta solamente se tendrán en cuentas las fiducias en garantía.

Un mayor detalle sobre el tema de la fiducia puede encontrarse en la parte II, Título II, Capítulo 1 Disposiciones aplicables a los negocios fiduciarios, de la circular básica jurídica, emitida por la Superintendencia financiera de Colombia, la cual puede obtener en el sitio web: <https://vwww.superfinanciera.gov.co/publicacion/circular-basica-juridica-c-e-029-14-10083443> (Consulta realizada el 11 de mayo de 2018).

Respecto **FALTA DE ESTIMACIÓN RAZONADA DE LOS PERJUICIOS E INCUMPLIMIENTO DEL JURAMENTO ESTIMAMATORIO CONTEMPLADO EN EL ARTICULO 206 DEL C.G. del P.**, tenemos que dentro de la demanda se observa, que no se cumplió con lo reglado para determinar perjuicios a cargo de los demandados en reconvención, no se dio una correcta aplicación de una norma taxativa para tal fin, por lo que la demanda de reconvención frente a los hechos y pretensiones esgrimidas están llamadas a fracasar, más aun cuando no se aporta ni siquiera prueba sumaria de su causación, no existe declaración bajo juramento de los mismos, no existe acápite independiente que de cumplimiento a dicha norma legal y dentro de las pretensiones tampoco existe enunciación de cumplimiento de lo dispuesto en la ley para la declaración de los mismos, por lo que, con el fin de corroborar lo expuesto y con el fin de que proceda la excepción invocada, me remito a la norma para que al momento de dictar sentencia en la demanda de reconvención se acceda a la prosperidad de la misma, conforme a lo siguiente:

16

CAPÍTULO IV

Juramento

Artículo 206. Juramento estimatorio. Quien pretenda el reconocimiento de una indemnización, compensación o el pago de frutos o mejoras, deberá estimarlo razonadamente bajo juramento en la demanda o petición correspondiente, discriminando cada uno de sus conceptos. Dicho juramento hará prueba de su monto mientras su cuantía no sea objetada por la parte contraria dentro del traslado respectivo. Solo se considerará la objeción que especifique razonadamente la inexactitud que se le atribuya a la estimación. Formulada la objeción el juez concederá el término de cinco (5) días a la parte que hizo la estimación, para que aporte o solicite las pruebas pertinentes. Aun cuando no se presente objeción de parte, si el juez advierte que la estimación es notoriamente injusta, ilegal o sospecha que haya fraude, colusión o cualquier otra situación similar, deberá decretar de oficio las pruebas que considere necesarias para tasar el valor pretendido. Si la cantidad estimada excediere en el cincuenta por ciento (50%) la que resulte probada, se condenará a quien la hizo a pagar a la otra parte una suma equivalente al diez por ciento (10%) de la diferencia. El juez no podrá reconocer suma superior a la indicada en el juramento estimatorio, salvo los perjuicios que se causen con posterioridad a la presentación de la demanda o cuando la parte contraria lo objete. Serán

ineficaces de pleno derecho todas las expresiones que pretendan desvirtuar o dejar sin efecto la condición de suma máxima pretendida en relación con la suma indicada en el juramento. El juramento estimatorio no aplicará a la cuantificación de los daños extrapatrimoniales. Tampoco procederá cuando quien reclame la indemnización, compensación los frutos o mejoras, sea un incapaz.

NOTA: Los incisos, primero, segundo, tercero, cuarto, quinto y sexto de este artículo fueron declarados EXEQUIBLES por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-279 de 2013. Parágrafo. También habrá lugar a la condena a que se refiere este artículo, en los eventos en que se nieguen las pretensiones por falta de demostración de los perjuicios. En este evento la sanción equivaldrá al cinco (5) por ciento del valor pretendido en la demanda cuyas pretensiones fueron desestimadas.

NOTA: El parágrafo único del artículo 206 fue declarado EXEQUIBLE CONDICIONADAMENTE por la Corte Constitucional mediante Sentencias C157y C-279 de 2013, en el entendido que tal sanción –por falta de demostración de los perjuicios que conduce a la negación de las pretensiones- no procede cuando la causa de la misma sea imputable a hechos o motivos ajenos a la voluntad de la parte, ocurridos a pesar de su obrar diligente.

Respecto de la temeridad y mala fe invocada como excepción, se tiene que los señores **OLGA LUCIA HERRERA BOTERO, MARCO ANTONIO HERRERA SILVA y MARGARITA ROSA HERRERA SILVA**, pretenden sumas de dinero no causadas a su favor, pretenden evadir su responsabilidad contractual generada en el incumplimiento de sus obligaciones como lo era la del **parqueo inmobiliario**, buscando terceros culpables para no pagar a mis mandantes, los perjuicios causados conforme a lo establecido en la demanda principal, y el acervo probatorio aportado y obra en el cuaderno principal del expediente, buscando inducir en error procesal al juez de conocimiento para lucrarse con una sentencia en demanda de reconvención favorable, y apropiarse no solo de las sumas de dinero percibidas y canceladas por conceptos de impuestos, licencia de construcción, pago de servicios públicos entre otros que solo los benefician a ellos como titulares del derecho de propiedad del inmueble ubicado en la ciudad de Girardot (Cundinamarca), denominado CASA LOMA, 2B, con un área de **CUARENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y SEIS METROS CUADRADOS (46.946.00 m2)**, al cual le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria No.307-42840 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Girardot y Cédula Catastral No.01-02-0006-0011-000, pues siempre ha estado en cabeza de lo hoy demandantes en reconvención, dos señores **OLGA LUCIA HERRERA BOTERO, MARCO ANTONIO HERRERA SILVA y MARGARITA ROSA HERRERA SILVA**, reiterando una vez más, que nunca cumplieron con su obligación contractual de efectuar el parqueo inmobiliario a la FIDUCIARIA, a pesar de los diferentes requerimientos que tanto la sociedad comercial **INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES INARCRETO S.A.S.**, como la sociedad comercial **INMOBILIARIA SERVICIOS & BIENES RAICES S.A.S.**, y el señor **JOHN GROVER ROA SARMIENTO**, efectuaran en repetidas ocasiones, lo cual se corrobora con las documentales obrantes en la demanda principal y las aportadas por los demandantes en la demanda de reconvención, por lo tanto se tiene que la demanda referida está llamada a fracasar y consecuentemente a la procedencia de las excepciones acá invocadas, pro encontrarse probadas.

EXCEPCION GENERICA: Desde ya propongo toda excepción a mi favor, que llegue a ser demostrada dentro del proceso.

Solicitud adicionalmente, dar aplicación a lo reglado en el artículo 86 del Código General del Proceso, al momento de dictar sentencia y declarar la procedencia de las excepciones acá propuestas.

**OBJECCIÓN A LA TASACIÓN DE PERJUCIOS
INVOCADOS EN LA PRETENSIÓN "2. CONDENATORIAS" de la demanda de
reconvencción, conforme a lo dispuesto en el artículo 206 del Código General
del Proceso**

Por medio de la presente, formulo **objección respecto de la tasación de perjuicios invocada en la PRETENSIÓN "2. CONDENATORIAS" de la demanda de reconvencción**, con base en lo siguiente:

- a. La misma no fue indicada conforme lo regula el artículo 206 del código General del Proceso
- b. No existe juramento estimatorio ni dentro de las pretensiones de la demanda de reconvencción ni en acápite independiente en la demanda.
- c. No se encuentra probado ni siquiera razonablemente la causación de los perjuicios invocados por los demandantes en reconvencción.
- d. No existió por tanto pronunciamiento expreso de correr traslado de los perjuicios por juramento estimatorio, en el auto que admite demanda de reconvencción y ordena correr su traslado a mis mandantes.
- e. La cuantía indicada no se reconoce, por cuanto en primer lugar nunca existió entrega del inmueble a la sociedad comercial **INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES INARCRETO S.A.S.**, como la sociedad comercial **INMOBILIARIA SERVICIOS & BIENES RAICES S.A.S.**, y el señor **JOHN GROVER ROA SARMIENTO**, lo cual se corrobora con el mismo certificado de tradición y libertad que obra en el expediente que fuera aportado con la demanda, como tampoco fue entregado a la fiduciaria mediante la figura comercial de parqueo inmobiliario para la explotación del predio y desarrollo y ejecución del contrato conforme a lo pactado en el mismo.
- f. No se causó suma de dinero alguna a favor de los hoy demandantes en reconvencción, por concepto de intereses sobre valores que hubieren podido percibir
- g. Tampoco existe estimación razonada de la petición subsidiaria de pago de lucro cesante, respecto de la explotación del inmueble, toda vez, que existió por parte de los señores **OLGA LUCIA HERRERA BOTERO, MARCO ANTONIO HERRERA SILVA y MARGARITA ROSA HERRERA SILVA**, explotación económica del inmueble mediante arrendamiento del predio para pastoreo de ganado, y ante la no entrega del inmueble al

parqueo inmobiliario o a los demandados hoy en reconvención, no se puede ahora exigir sumas de dinero que no se causaron, que no nacieron a la vida jurídica

Pruebas de la objeción de los perjuicios invocados en la demanda de reconvención solicitamos se tengan en cuenta las siguientes:

- a. Las documentales obrantes en el cuaderno principal,
- b. Las documentales aportadas en la demanda de reconvención
- c. La actuación surtida
- d. El auto que admite la demanda en reconvención
- e. Las testimoniales indicadas en el presente escrito de contestación de demanda de reconvención

Como quiera que no existió una manifestación expresa con base en lo reglado en el artículo 206 ibidem, se impetra la presente objeción dentro del mismo escrito de contestación de demanda, como quiera que las pretensiones no se encuentra debidamente sustentadas como causal de lucro cesante, y como tampoco cumple con los requisitos exigidos; solicito al señor juez, que al momento de desestimar las pretensiones de la demanda en reconvención se proceda a las condenas correspondientes del 5% a favor de los demandados en reconvención.

PRUEBAS

Solicito a su despacho tener como pruebas las siguientes:

DOCUMENTALES:

1. Las que obran en el expediente del cuaderno y demanda principal
2. Toda la actuación surtida.
3. Las aportadas por los demandantes en reconvención
4. Copia de pago impuesto predial del año 2015 No.2015067824, con copia de pago por valor de \$15.740.000.00, de fecha 30 de octubre de 2015, cuyo original de pago obra en el cuaderno principal para que se tenga en cuenta como sustento adicional probatorio respecto de la oposición de los hechos y pretensión y conforme a lo argumentado en las excepciones propuestas
5. Copia de liquidación acuerdo de pago de fecha 31 de mayo de 2017 a nombre de **OLGA LUCIA HERRERA**

6. Copia de pago de la suma de \$1.000.000.00, de fecha 31 de mayo de 2017, cuyo original de pago obra en el cuaderno principal para que se tenga en cuenta como sustento adicional probatorio respecto de la oposición de los hechos y pretensión y conforme a lo argumentado en las excepciones propuestas

INTERROGATORIO DE PARTE

Solicito al señor juez, cite y haga comparecer a las señoras **OLGA LUCIA HERRERA BOTERO**, **GLORIA SILVA de HERRERA**, mayores de edad, con domicilio y residencia en Bogotá y en esta ciudad, la última quien obra en representación de su hijo **MARCO ANTONIO HERRERA SILVA**, conforme a poder general constituido por Escritura Pública No.15, del 20 de marzo de 2013, otorgado ante el Cónsul de Colombia, en Miami, del Estado de la Florida de los Estados Unidos de Norteamérica, y en representación de su hija **MARGARITA ROSA HERRERA SILVA**, conforme a poder general constituido mediante Escritura Pública No.479 del 13 de marzo de 2006, otorgada ante la Notaría Primera (1ª.) del Círculo de Girardot (Cundinamarca), en su calidad de demandadas y por haber intervenido de manera directa en el perfeccionamiento y ejecución del contrato base de la presente acción judicial, para que **ABSUELVAN INTERROGATORIO DE PARTE**, que les formularé en forma verbal en audiencia y que versará sobre los hechos de la demanda y su contestación.

En caso de no comparecencia, evasión o renuencia, solicito al señor juez dar aplicación a lo establecido en el artículo 194 y siguientes del Código General del Proceso.

20

TESTIGOS.-

Solicito a su despacho se sirva decretar la práctica de testimonio a las siguientes personas para que depongan sobre los hechos de la demanda y su contestación, los cuales me permito relacionar de la siguiente manera:

1. Señora **AMPARO PEREZ**, mayor de edad, quien puede ser citado por intermedio de la parte actora, quien tuvo conocimiento de la ejecución del contrato, al haber manejado la parte comercial de mercadeo del proyecto de vivienda
2. Señor **VICTOR HUGO BARRERO HERNANDEZ**, mayor de edad, quien puede ser citado a través de la parte actora, quien tuvo conocimiento de la ejecución del contrato, al haber desarrollado el proyecto de vivienda
3. Señor **WILLIAM LOZANO**, mayor de edad, quien puede ser citado por intermedio de la parte actora, quien tuvo conocimiento de la ejecución del contrato, al haber actuado como ingeniero que proyectó los cálculos requeridos para el desarrollo del proyecto
4. Señor **WILLIAM ZAMBRANO**, mayor de edad, quien puede ser citado a través de la parte actora, quien tuvo conocimiento de la ejecución del contrato, al haber fungido como celador de la sala de ventas del proyecto de vivienda

5. Señor **RICARDO QUINTERO**, mayor de edad, quien puede ser citado a través de la parte actora, quien tuvo conocimiento de la ejecución del contrato, al haber fungido como celador de la sala de ventas del proyecto de vivienda

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Me permito invocar como fundamentos de derecho, las normas procedentes regladas en el Código del Comercio en particular lo dispuesto en los artículos 507 y siguientes; Código Civil Colombiano en lo dispuesto en el artículo 1495 y siguientes artículo 507 y siguientes del Código de comercio, artículos 82 y siguientes, 368 y siguientes del Código General del Proceso y lo dispuesto en el **CONTRATO DE ASOCIACION PARA DESARROLLAR EL PROYECTO DE VIVIENDA DENOMINADO "CASA LOMA" EN LA CIUDAD DE GIRARDOT (CUNDINAMARCA)**, normas procesales contenidas en el Código General del Proceso, en sus artículos 78,79, 80. 82. 83, 84, 86, 91,96, 206, 368 y siguientes del Código General del Proceso, y demás normas sustanciales procedentes y aplicables al presente asunto.

ANEXOS

Me permito anexar con la contestación de la demanda, Cd en archivo pdf, del presente escrito.

21

NOTIFICACIONES

Tanto la parte actora como la parte demandada, reciben notificaciones en las aportadas en el acápite de la demanda que dio trámite al presente proceso.

Del señor Juez,

Atentamente,



GLORIA YANETH ACOSTA VALERO
C.C.51.922.491 BOGOTA
T.P.94.002 C. S. de la J.

NOV 12 '19 AM 8:40

W-3 fl ag 1 rcd

ALCALDIA MUNICIPAL DE GIRARDOT
SECRETARIA DE HACIENDA

Nit:890680378-4 Codigo Postal

62
10-20

IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

FECHA DE EXPEDICION: 05/05/2017 10:57:44 a.m. CODIGO POSTAL: 10000
 CATASTRAL: 01-02-0006-0011-000 AREA HAS: 4 AREA Mts: 6946
 PROPIETARIO: HERRERA BOTERO OLGA LUCIA NIT: / C
 PREDIO: CASA LOMA 2B NOMBRE DEL PREDIO: CASA LOMA 2B
 VALOR PAGADO: 2015 FECHA PAGO: 20/10/2015 VLR PAGADO: 15,740,000
 CODIGO INTERNO

DESCRIPCION	CAPITAL	INTERES	INTERES CU
	1,206,300	1,206,300	

ALCALDIA MUNICIPAL DE GIRARDOT

SECRETARIA DE HACIENDA

Nit:890680378-4 Codigo Postal

DITO VISA. MASTER CARD EN LA TESORERIA MUNICIPAL DE GI

FORMULARIO DE DE
SUGERIE

IMPUESTO 2017
PREDIAL Nro.

PROPIETARIO: HERRERA BOTERO OLGA LUCIA FECHA DE EXPEDICION: 05/05/2017

CODIGO POSTA: 10000 viernes, 5 de mayo de 2017

PREDIO: CASA LOMA 2B

CATASTRAL: 01-02-0006-0011-000 AREA HAS: 4 AREA Mts: 6946

VALOR PAGADO: 2015

AVALUO	IMPUESTO	INTERES	DESCUENTO	OTROS
1,206,300	1,206,300	0	0	0

RECIBO DE PAGO
BANCO DE OCCIDENTE
BRANCO, GIRARDOT 103
05 MAY 2017 3
Recibido con Pago

CAPITAL AJUSTE	INT. SANCIONES	DESCUO ALRTO	TOTAL A PAGAR
869,600	0	0	869,600
0	0	0	0
130,400	0	0	130,400
0	0	0	0
0	0	0	0
0	0	0	0
0	0	0	0
0	0	0	0

CONTRIBUYENTE: HERRERA SILVA MARCO ANTONIO HERRERA SIL
 2,161,541



ALCALDIA MUNICIPAL DE GIRARDOT

SECRETARIA DE HACIENDA

Nit:890680378-4 Codige Postal

BITO Y CREDITO VISA O MASTER CARD EN LA TESORERIA

FORMULARIO DE DECLARACION SUGERIDA

IMPUESTO PREDIAL Nro. 2015067824

NOMBRE PROPIETARIO: HERRERA BOTERO OLGA-LUCIA
NIT./C.C 39562003 CODIGO POSTA
DIR. PREDIO CASA LOMA 2B

FECHA DE EXPEDICI
miércoles, 7 de octubre
de 2015

COD. % Tarifa
LS 33

CEDULA CATASTRAL 01-02-0006-0011-000 AREA HEC 4 AREA Mts. 6946 AREA CONST. 266
ULTIMO AÑO PAGO 2014

GFR 04 V.0

INFORMACION DEL IMPUESTO

AÑO	VMIL	AVALUO	IMPUESTO	INTERES	DESCUENTO	C.A.R.	INT. C.A.R.	SOBRETASA	OTROS	AJUSTE	TOTAL
2015	33.00	326,432,000	10,772,256	1,041,318	0	1,615,838	156,198	0	2,154,000	390	15,740,000
										0	0
										0	0
										0	0

RESUMEN DE LA LIQUIDACION

CONCEPTO	CAPITAL+AJUSTE	INT.-SANCIONES	DESCTO ALVIO
Impuesto Predial	10,772,256	1,041,318	0
Descuentos	0	0	0
CorpoRegional	1,615,838	156,198	0
Sobretasa	0	0	0
Sanciones	0	2,154,000	0
Alumbrado publico	0	0	0
Otros Cobros	0	0	0
Ajuste	350	0	0

TOTAL A PAGAR 15,740,000

* Esta Factura presta mérito ejecutivo conforme al artículo 68 del C.C.A. en concordancia con el artículo 828 del E.T.
Señor contribuyente pague sus impuesto dentro de las fechas establecidas y evite el pago de sanciones e intereses.

PAGO HASTA: 2015

31-oct-15

15,740,000

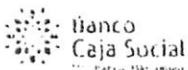
GFR 04 V.0

HERRERA SILVA MARCO-ANTONIO *HERRERA SILVA MARGARITA-ROSA *

Usuario: ANDREAM | PC: SH-VENTANILLA1 |

CONTRIBUYENTE

- FIN -



PAGOS TARJETA DEBITO

FECHA: 20151030 HORA: 16:03:23
JORNADA: NORMAL
OFICINA: 0100-GIRAROOT 2
MAQUINA: F003-J3R0
NO. PRODUCTO: 00239
NOMBRE: MUNICIPIO DE GIRAROOT IM
NO. TRANSACCION: 0N040508
NO. TARJETA: XXXXX3542
NO. CUENTA: XXXXX9359
TITULAR : LUZ A PARRA N
REF1: 000001014802012015067824

VR. TRANSAC.: \$15,740,000.00
VR. COMISION: 0.00

TRANSACCION PROPIA EN LINEA
EXITOSA

POR FAVOR VERIFIQUE QUE LA
INFORMACION IMPRESA ES CORRECTA

- FIN -

ALCALDIA MUNICIPAL DE GIRARDOT

Nit: 890680378-4
ESTADO DE FINANCIABLES

Codigo Postal

No.	Vence	Pagó	F.Pago	SALDO DEUDA			PAGOS			Int Cuota	Total a Pagar
				Saldo Capital	Saldo Interés	Saldo Neto	Pago Capital	Pago Interés	Pago Deuda		
Codigo Catastral		01-02-0006-0011-000			Teléfonos						
Nombre		HERRERA BOTERO OLGA LUCIA									
Fecha Acuerdo		05/05/2017									
1	31/05/2017	<input type="checkbox"/>		13,203,564	2,742,820	15,946,384	5,658,617	1,175,483	6,834,100	0	6,834,100
2	30/06/2017	<input type="checkbox"/>		11,135,939	2,308,283	13,444,222	2,067,625	434,537	2,502,162	318,038	2,820,200
3	31/07/2017	<input type="checkbox"/>		9,033,169	1,868,029	10,901,198	2,102,770	440,254	2,543,024	277,176	2,820,200
4	31/08/2017	<input type="checkbox"/>		6,885,503	1,420,332	8,305,835	2,147,666	447,697	2,595,363	224,837	2,820,200
5	30/09/2017	<input type="checkbox"/>		4,687,247	964,241	5,651,488	2,198,256	456,091	2,654,347	165,853	2,820,200
6	31/10/2017	<input type="checkbox"/>		2,446,527	501,428	2,947,955	2,240,720	462,813	2,703,533	116,667	2,820,200
7	30/11/2017	<input type="checkbox"/>		0	0	0	2,446,527	501,428	2,947,955	58,930	3,006,885
TOTAL FECHA 05/05/2017							18,862,181	3,918,303	22,780,484	1,161,501	23,941,985
TOTAL PREDIO 010200060011000							18,862,181	3,918,303	22,780,484	1,161,501	23,941,985
TOTAL FINANCIABLES							18,862,181	3,918,303	22,780,484	1,161,501	23,941,985

Pago Capital Cuota:	0	Saldo Capital:	18,862,181
Pago Interes Deuda:	0	Saldo Interes Deuda:	3,918,303
Pago Interes Financiación	0	Deuda Interes Financiación:	1,161,501
TOTAL PAGO DEUDA	0	TOTAL DEUDA POR PAGAR	23,941,985