

PROCESO 2020 0004

C Carlos Andres Bonilla Bonilla <c.bonilla@torras.co> 

Mar 18/08/2020 1:07 PM

Para: Juzgado 01 Civil Circuito - Cundinamarca


CC: Luis Enrique Galeano P. <le.galeano@torras.co>; adriana santana <arq.adrisantana@gmail.com>; Sara Manuela Jimenez Piñeros <sm.jimenez@torras.co>; CARLOS ANDRES BONILLA BONILLA <andresbonilla3@gmail.com>

CONTESTACIÓN DEMANDA B...
287 KB

ANEXOS PRUEBAS DOCUMEN...
3 MB

PODERES.pdf
340 KB

EXCEPCIONES PREVIAS.pdf
131 KB

 4 archivos adjuntos (4 MB) [Descargar todo](#) [Guardar todo en OneDrive - Consejo Superior de la Judicatura](#)

Respetada señora Juez:

Reciba un cordial saludo,

Por medio del presente correo electrónico y sujeto a las disposiciones procesales vigentes remito como archivos adjuntos los siguientes documentos en formato PDF:

- Contestación de la demanda del proceso 2020 – 0004.
- Medios de prueba documentales.
- Poderes, otorgados en los términos previstos en el Decreto 806 de 2020.
- Escrito de excepciones previas.

De igual manera en cumplimiento con lo ordenado en el artículo 78 del C.G. del P., y demás normas complementarias, se copia el presente correo a la contraparte a la dirección suministrada para dichos efectos al proceso.

Cordialmente,

CARLOS ANDRES BONILLA BONILLA



Señora
JUEZ PRIMERA (1ª) CIVIL DEL CIRCUITO DE ZIPAQUIRA -
CUNDINAMARCA
E. S. D.

REF.- Declarativo de Nulidad Relativa
Demandante: SANDRA MOYANO OSORIO
Demandado: BRIAN ANTONIO PINERO y CONSTRUCTORA
BELLAREA S.A.S.
Radicado: 2020 - 0004

Asunto: Contestación demanda

CARLOS ANDRES BONILLA BONILLA, mayor de edad, vecino de esta ciudad, abogado titulado, identificado con la cédula de ciudadanía No.79.746.973 de Bogotá, titular de la Tarjeta Profesional No.200.835 del C.S. de la J., actuando en mi calidad de apoderado sustituto, de los demandados sociedad **CONSTRUCTORA BELLAREA S.A.S.**, sociedad comercial, con domicilio en el municipio de Sopó – Cundinamarca, la cual se identifica con el Nit. 900.170.742-1, representada legalmente por la señora **ADRIANA ROCIO MARTINEZ POVEDA**, mayor de edad, vecina de la ciudad de Bogotá, D.C., quien se identifica con la cédula de ciudadanía No.52.492.764, y BRIAN ANTONIO PINERO, mayor de edad, domiciliado en Miami – Estados Unidos, representado por su apoderada general señora **ADRIANA PATRICIA SANTANA POVEDA**, mayor de edad, vecina de la ciudad de Bogotá, D.C., quien se identifica con la cédula de ciudadanía No.52.709.557, encontrándome dentro del término legal, por medio del presente escrito procedo a dar contestación a la demanda presentada por la señora **SANDRA MOYANO OSORIO**, quien es mayor de edad, y se identifica con la cédula de ciudadanía No.51.887.962, con domicilio en la ciudad de Bogotá, D.C., en los siguientes términos:

1. A LOS HECHOS DE LA DEMANDA

Al hecho 1. Dada la estructura dada a la narración del hecho, se responde en los siguientes términos:

Al hecho a. Es cierto, según se desprende de la documental aportada.





Sin embargo, es de aclarar que la condición de representante legal que ostentaba el señor Brian Pinero frente a la sociedad Constructora Bellarea S.A.S., para ese entonces, resulta irrelevante, teniendo en cuenta que el negocio de compraventa de inmueble se celebró por el señor Pinero en su condición de persona natural y no en ejercicio de las facultades de representación de alguna persona jurídica.

Al hecho b. Es cierto, según se desprende de la documental aportada.

Al hecho c. Es cierto, según se desprende de la documental aportada.

Al hecho d. Este hecho carece de técnica procesal, ya que contiene varios enunciados fácticos, razón por la cual, con el fin de emitir un pronunciamiento correcto a cada uno de ellos, procedo a responderlo de la siguiente manera:

Al enunciado: "En la Escritura Pública No 641 del 22 de Junio de 2010, se omitió identificar el plano de la PARCELACIÓN DE VIVIENDA CAMPESTRE HORIZONTES PROPIEDAD HORIZONTAL de la cual hace parte el lote No. 35 antes descrito y vendido a mi poderdante en la mencionada Escritura Pública". **ES CIERTO**, dicha omisión obedeció a que teniendo en cuenta las condiciones particulares del bien inmueble objeto de la compraventa, esto no era necesario, tan es así, que no hubo devolución alguna por parte de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, al momento de realizar la inscripción.

|Al enunciado: "desconociendo los linderos generales del predio de mayor extensión y no siendo estos determinados en la escritura pública de venta, desconociendo la aprobación del desarrollo del proyecto emitido por la autoridad competente". **NO ES CIERTO.** Todo lo relacionado con la delimitación de la Parcelación, al igual que la aprobación del desarrollo del proyecto, fueron puestos en conocimiento de la compradora al momento de la negociación, si bien no fueron incluidos en la escritura pública de compraventa, esto obedeció a que los mismos no eran requisito esencial para su validez, ya que los mismos obraban dentro del reglamento de propiedad horizontal que se protocolizó con el mismo instrumento público, tan es así, que el señor Notario procedió a otorgar dicha escritura sin requerimiento alguno y su inscripción no tuvo devoluciones.

Al enunciado: "Omisión que resulta determinante teniendo en cuenta que en el Lote No. 35 existe el paso de recursos hídricos, que prohíben la construcción en el mismo; situación que era desconocida por mi poderdante SANDRA MOYANO





OSORIO". **NO ES CIERTO**, la hoy demandante señora MOYANO OSORIO, tenía pleno conocimiento de las condiciones particulares del predio, hasta el punto, que en la misma escritura se estableció que la transferencia del bien se hacía como un cuerpo cierto. Adicionalmente, resulta relevante que en el contrato de obra celebrado entre la señora SANDRA MOYANO y CONSTRUCTORA BELLAREA, el día 15 de julio de 2010, claramente se estableció que: *"EL (LA) (LOS) CONTRATANTE manifiesta (n) que identificó (aron) claramente sobre los planos las especificaciones, ubicación, cantidades, calidades y cualidades de los materiales de acabado, condiciones y extensión superficial, arquitectónica y de propiedad horizontal de la construcción objeto de este contrato, de manera que declara (n) aprobados y satisfechos sus requerimientos."*

Al hecho 2. Dada la estructura dada a la narración del hecho, se responde en los siguientes términos:

Al hecho a. Es cierto, según se desprende de la documental aportada.

Al hecho b. Es cierto, según se desprende de la documental aportada.

Al hecho c. No es cierto. La narración de este enunciado fáctico no corresponde a un hecho, sino a una apreciación del demandante, que pretende desconocer la autonomía de los negocios jurídicos.

Al hecho d. No es un hecho, es una apreciación de la parte demandante, por demás carente de fundamento, si se tiene en cuenta que la misma compradora posteriormente obtuvo licencia de construcción de su casa en dicho predio.

Al hecho e. No es un hecho, es una apreciación de la parte demandante, por demás carente de fundamento, si se tiene en cuenta que la misma compradora posteriormente obtuvo licencia de construcción de su casa en dicho predio.

Al hecho f. Este hecho contiene varios enunciados fácticos, razón por la cual debe ser respondido de manera fraccionada, en los siguientes términos:

- En cuanto al pago de los DOSCIENTOS CUARENTA Y SIETE MILLONES DE PESOS (\$247.000.000), **ES CIERTO**.





- En lo que atañe a la afirmación "*en parte, con el producto del crédito otorgado a ella por la Entidad Colpatria S.A.*" **NO LE CONSTA A MI MANDANTE**, ya que los pagos fueron realizados por la demandante.
- En cuanto a las fechas, **ES CIERTO**.

Resulta oportuno manifestar al Despacho que en la narración de este enunciado fáctico la misma demandante reconoce el incumplimiento en el plan de pagos previsto en el contrato de obra y en el otro sí.

Al hecho g. Es cierto, según se desprende de la documental aportada.

Al hecho h. Es cierto, según se desprende de la documental aportada.

Al hecho 3. Dada la estructura dada a la narración del hecho, se responde en los siguientes términos:

Al hecho a. Este hecho contiene varios enunciados fácticos, razón por la cual debe ser respondido de manera fraccionada, en los siguientes términos:

- En cuanto a los intervinientes en la firma del otro sí: **NO ES CIERTO**, que la demandante haya celebrado otro sí con el señor BRIAN PINERO, dicha modificación del contrato inicial se realizó entre las mismas partes contratantes, es decir, entre la señora SANDRA MOYANO OSORIO y CONSTRUCTORA BELLAREA LTDA.
- En cuanto al contenido del otro sí: **ES CIERTO**.

Al hecho b. No es un hecho, es una apreciación de la parte demandante, por demás carente de fundamento, si se tiene en cuenta que la misma compradora posteriormente obtuvo licencia de construcción de su casa en dicho predio.

Al hecho 4. Este hecho carece de técnica procesal, razón por la cual, para no incurrir en yerros en su contestación debe ser respondido de manera fraccionada, así:





Sobre la buena fe de la demandante: **No le consta** a mi representada la voluntad negocial de la compradora, teniendo en cuenta que esto corresponde al fuero interno de cada uno, máxime si se tiene en cuenta la existencia de la reserva mental.

Sobre el actuar del señor BRIAN PINERO en cuanto a guardar silencio respecto de las especificaciones técnicas del terreno y sobre las limitaciones establecidas para la construcción de vivienda en el lote adquirido por la demandante: **No es cierto.** Para denotar el conocimiento que tenía la hoy demandante de las especificaciones técnicas del inmueble adquirido, basta con revisar las siguientes cláusulas de la escritura de compraventa, al igual que del contrato de obra:

- **De la escritura pública de compraventa:**

"PARÁGRAFO PRIMERO: CUERPO CIERTO.- *No obstante, la mención de áreas, cabida y linderos, este inmueble se transfiere como cuerpo cierto, y la transferencia incluye todas las construcciones, mejoras, anexidades, servidumbres y dependencias que accedan al mismo.*

PARÁGRAFO: *No obstante la expresión de linderos y cabida la venta se hace como cuerpo cierto.*

...

SEXTA: *Que el inmueble se vende con todas sus anexidades, usos, costumbres, servidumbres, derechos sobre los bienes comunes del conjunto residencial PARCELACIÓN DE VIVIENDA CAMPESTRE HORIZONTES y con los derechos a los servicios públicos referidos en la CLAUSULA NOVENA del reglamento de propiedad horizontal contenido en la escritura 371 de fecha 24 de abril de 2.009 otorgada en la Notaría Única de Guatavita y así mismo con las salvedades sobre derechos a favor de la CONSTRUCTORA BELLAREA LTDA. estipulados en el acuerdo de fecha 16 de mayo de 2.009 suscrito entre JUAN RAMON GIRALDO ARCINIEGAS Y OTROS de una parte y CONSTRUCTORA BELLAREA LTDA. de la otra, referentes a la exclusión de las obligaciones contenidas en el ORDINAL SEPTIMO del reglamento de propiedad horizontal, documento este que se protocoliza con el presente instrumento público.*





...

Compareció **SANDRA MOYANO OSORIO** quien se identificó con la cédula de ciudadanía No. C.C. 51.887.962 DE BOGOTÁ, de estado civil soltera, domiciliada en Bogotá, y manifestó:

PRIMERO: Que acepta la presente escritura y la venta que a través de ella se le hace, por estar en todo de acuerdo con las declaraciones del VENDEDOR."

- **Del contrato de obra:**

"CLAUSULA SEGUNDA. OBJETO: ...La edificación contratada, comprenderá todos los trabajos, actividades y suministros que sean requeridos para la total y completa ejecución de los trabajos descritos en los planos de plantas arquitectónicas finales que hacen parte del presente documento, aprobadas por EL(LA)(LOS) CONTRATANTES, en consecuencia, no se admiten a partir de este momento, cambios de ninguna clase sobre el proyecto aprobado (entiéndase proyecto como el conjunto de planos que contiene las especificaciones arquitectónicas, hidrosanitarias, eléctricas, de automatización, de cubiertas, cortes y fachadas), respecto de obras exteriores de paisajismo y ornato estas deben ser asumidas por EL(LA)(LOS) CONTRATANTES y podrán ser ejecutadas por EL CONTRATISTA como obra adicional...

EL(LA)(LOS) CONTRATANTES manifiesta(n) que identificó(aron) claramente sobre los planos las especificaciones, ubicación, cantidades, calidades y cualidades de los materiales de acabado, condiciones y extensión superficial, arquitectónica y de propiedad horizontal de la construcción objeto de este contrato, de manera que declara(n) aprobados y satisfechos sus requerimientos.

CLAUSULA QUINTA: - LOCALIZACIÓN DE LA OBRA. Las obras objeto del presente contrato, se realizarán el lote **TREINTA Y CINCO (35)** de la primera etapa, dentro de la **PARCELACIÓN VIVIENDA CAMPESTRE HORIZONTES**, de la vereda San Gabriel, en jurisdicción del Municipio de Sopó, Cundinamarca. La implantación de la construcción





dentro del lote será llevada a cabo por la Constructora Bellarea Ltda. según los parámetros técnicos y paisajísticos.

...

PARÁGRAFO QUINTA: EL(LA)(LOS) CONTRATANTES manifiesta(n) que ha(n) sido claramente informado(s) que conoce(n) y acepta(n) que cualquier permiso o licencia requerido por cualquier autoridad competente, adicional a la licencia de construcción deberá ser tramitados por los contratantes y no por el contratista. En caso de una modificación y obra adicional a lo consagrado en el presente contrato, los contratantes deberán presentar los planos ante el comité arquitectónico del condominio.”

Aunado a lo anterior, se debe tener presente que a la fecha en que se celebraron las negociaciones, el predio y el proyecto cumplían cabalmente con los requisitos previstos por la Ley para su ejecución, tan es así, que el día 2 de noviembre de 2010, la Subsecretaría de Planeación y Urbanismo de la Alcaldía del Municipio de Sopó – Cundinamarca, otorgó la correspondiente licencia de construcción.

Adicionalmente, es de resaltar, que la precitada entidad, mediante respuestas a Derechos de Petición elevados por la demandante y de los cuales se desconoce su contenido en esta acción judicial, pues solo se aportaron como pruebas documentales sus respuestas (folios 57 a 61), claramente se extrae que no existen investigaciones administrativas en contra del proyecto Horizontes por incumplimiento en las normas ambientales y de construcción, y que las licencias que han sido otorgadas fueron sujetas a las disposiciones legales correspondientes.

Al hecho 5. Es cierto, según se desprende de la documental aportada.

Al hecho 6. No le consta, tal hecho a mi representada, teniendo en cuenta que no se conocen las razones que motivaron a la señora MOYANO OSORIO, a solicitar el préstamo aducido, máxime cuando no se determina claramente dicho negocio jurídico, ni obra dentro del plenario material probatorio que lo acredite.

Al hecho 7. NO ES CIERTO. La parte demandante de manera habilidosa, omite al Despacho, que por mutuo acuerdo entre las partes, como se puede extraer del otro sí al contrato de obra, se modificaron los planos iniciales de la construcción,





lo cual obligaba a la modificación de la licencia de construcción, diligencia que era propia de la hoy demandante según se desprende de las cláusulas contractuales, lo cual en ningún momento se realizó, además de que las obras se suspendieron por la mora en el pago oportuno del precio pactado, según el plan de pagos obrante en el contrato.

Al hecho 8. Es cierto, según se desprende de la documental aportada. Sin embargo, llama la atención que el informe técnico al que alude la parte demandante en el hecho, es proferido con ocasión de la petición elevada por la demandante señora **SANDRA MOYANO OSORIO**, 8 de mayo de 2013, es decir casi 3 años después de haber celebrado los contratos de los cuales se pretende la nulidad relativa, hecho que es omitido en la narración del enunciado fáctico.

Adicionalmente, se debe resaltar qué si la fuente hídrica atraviesa el lote 35, es un hecho que al momento de la adquisición del predio no pudo ser ignorado por la compradora sin que pueda predicarse una negligencia grave de su parte.

Al hecho 9. No es cierto, La demandante señora **SANDRA MOYANO OSORIO**, desde el mismo momento de la adquisición del predio, tuvo conocimiento de las condiciones particulares del mismo.

Al hecho 10. NO ES CIERTO. El lote No.35 no se ha podido construir porque la demandante no cumplió cabalmente con las obligaciones de pago previstas, y actualmente porque el lote no es de su propiedad, con ocasión de un proceso ejecutivo que adelantó Colpatria S.A., en contra de la hoy demandante.

Al hecho 11. No corresponde a un hecho, sino a una valoración del demandante.

Al hecho 12. Este hecho carece de técnica procesal, razón por la cual, para no incurrir en yerros en su contestación debe ser respondido de manera fraccionada, así:

Lo que atañe a la solicitud de audiencia previa de conciliación. **Es cierto.**

Lo que atañe a la remisión de la citación. **No le consta** a mi mandante, máxime cuando ella ha asistido a través de sus diferentes representantes legales a todas las citaciones realizadas por entes judiciales, administrativos y privados.





Aunado a lo anterior, no obra dentro del traslado de la demanda entregado al momento de la notificación, documento alguno que acredite el dicho del demandante.

Al hecho 13. Es cierto. Sin embargo, la parte demandante omite informar al Despacho, que la inasistencia del señor PINERO, a dicha audiencia prejudicial, tuvo ocasión en una indebida citación del mismo, pues claramente se establece en las constancias arrojadas como material probatorio por la parte demandante en esta acción judicial, que la diligencia de fecha 28 de junio de 2017, fue suspendida **“con el fin de citar en debida forma al señor BRIAN ANTONIO PINERO.”**

Al hecho 14. Es cierto.

II. A LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA:

De conformidad con lo previsto en el artículo 96 del Código General del Proceso, me pronuncio frente a las pretensiones de la demanda en los siguientes términos:

A la pretensión 1. principal: Mi mandante se opone a la prosperidad de esta pretensión por ausencia de fundamentos legales y fácticos de la acción, además de los argumentos que se expondrán en el desarrollo de las excepciones de mérito.

A la pretensión 2. principal: Mi mandante se opone a la prosperidad de esta pretensión por ausencia de fundamentos legales y fácticos de la acción, además de los argumentos que se expondrán en el desarrollo de las excepciones de mérito.

A la pretensión 3. principal: Mi mandante se opone a la prosperidad de esta pretensión por ausencia de fundamentos legales y fácticos de la acción, además de los argumentos que se expondrán en el desarrollo de las excepciones de mérito.

A la pretensión 4. principal: Mi mandante se opone a la prosperidad de esta pretensión por ausencia de fundamentos legales y fácticos de la acción, además de los argumentos que se expondrán en el desarrollo de las excepciones de mérito.

A la pretensión 5. principal: Mi mandante se opone a la prosperidad de esta pretensión por ausencia de fundamentos legales y fácticos de la acción, además de los argumentos que se expondrán en el desarrollo de las excepciones de mérito.





A la pretensión 6. principal: Mi mandante se opone a la prosperidad de esta pretensión por ausencia de fundamentos legales y fácticos de la acción, además de los argumentos que se expondrán en el desarrollo de las excepciones de mérito.

A la pretensión 7. principal: Mi mandante se opone a la prosperidad de esta pretensión por ausencia de fundamentos legales y fácticos de la acción, además de los argumentos que se expondrán en el desarrollo de las excepciones de mérito.

A la pretensión 8. principal: Mi mandante se opone a la prosperidad de esta pretensión por ausencia de fundamentos legales y fácticos de la acción, además de los argumentos que se expondrán en el desarrollo de las excepciones de mérito.

A la pretensión 9. principal: Mi mandante se opone a la prosperidad de esta pretensión por ausencia de fundamentos legales y fácticos de la acción, además de los argumentos que se expondrán en el desarrollo de las excepciones de mérito.

A la pretensión 10. principal: Mi mandante se opone a la prosperidad de esta pretensión por ausencia de fundamentos legales y fácticos de la acción, además de los argumentos que se expondrán en el desarrollo de las excepciones de mérito.

A la pretensión 11. principal: Mi mandante se opone a la prosperidad de esta pretensión por ausencia de fundamentos legales y fácticos de la acción, además de los argumentos que se expondrán en el desarrollo de las excepciones de mérito.

A la pretensión 12. principal: Mi mandante se opone a la prosperidad de esta pretensión por ausencia de fundamentos legales y fácticos de la acción, además de los argumentos que se expondrán en el desarrollo de las excepciones de mérito.

A la pretensión 1. subsidiaria: Mi mandante se opone a la prosperidad de esta pretensión por ausencia de fundamentos legales y fácticos de la acción, además de los argumentos que se expondrán en el desarrollo de las excepciones de mérito.

A la pretensión 2. subsidiaria: Mi mandante se opone a la prosperidad de esta pretensión por ausencia de fundamentos legales y fácticos de la acción, además de los argumentos que se expondrán en el desarrollo de las excepciones de mérito.

A la pretensión 3. subsidiaria: Mi mandante se opone a la prosperidad de esta pretensión por ausencia de fundamentos legales y fácticos de la acción, además de los argumentos que se expondrán en el desarrollo de las excepciones de mérito.





A la pretensión 4. subsidiaria: Mi mandante se opone a la prosperidad de esta pretensión por ausencia de fundamentos legales y fácticos de la acción, además de los argumentos que se expondrán en el desarrollo de las excepciones de mérito.

A la pretensión 5. subsidiaria: Mi mandante se opone a la prosperidad de esta pretensión por ausencia de fundamentos legales y fácticos de la acción, además de los argumentos que se expondrán en el desarrollo de las excepciones de mérito.

A la pretensión 6. subsidiaria: Mi mandante se opone a la prosperidad de esta pretensión por ausencia de fundamentos legales y fácticos de la acción, además de los argumentos que se expondrán en el desarrollo de las excepciones de mérito.

A la pretensión 7. subsidiaria: Mi mandante se opone a la prosperidad de esta pretensión por ausencia de fundamentos legales y fácticos de la acción, además de los argumentos que se expondrán en el desarrollo de las excepciones de mérito.

A la pretensión 8. subsidiaria: Mi mandante se opone a la prosperidad de esta pretensión por ausencia de fundamentos legales y fácticos de la acción, además de los argumentos que se expondrán en el desarrollo de las excepciones de mérito.

A la pretensión 9. subsidiaria: Mi mandante se opone a la prosperidad de esta pretensión por ausencia de fundamentos legales y fácticos de la acción, además de los argumentos que se expondrán en el desarrollo de las excepciones de mérito.

A la pretensión 10. subsidiaria: Mi mandante se opone a la prosperidad de esta pretensión por ausencia de fundamentos legales y fácticos de la acción, además de los argumentos que se expondrán en el desarrollo de las excepciones de mérito.

A la pretensión 11. subsidiaria: Mi mandante se opone a la prosperidad de esta pretensión por ausencia de fundamentos legales y fácticos de la acción, además de los argumentos que se expondrán en el desarrollo de las excepciones de mérito.

A la pretensión 12. subsidiaria: Mi mandante se opone a la prosperidad de esta pretensión por ausencia de fundamentos legales y fácticos de la acción, además de los argumentos que se expondrán en el desarrollo de las excepciones de mérito.





III. EXCEPCIONES DE MÉRITO:

a. Prescripción de la acción de nulidad relativa.

La presente acción judicial, tiene su génesis en presuntos vicios del consentimiento de error y dolo, en la celebración de los contratos de compraventa y obra.

El Legislador en el artículo 1750 del Código Civil, dispuso:

"Art. 1750.- El plazo para pedir la rescisión durara cuatro años.

*Este cuatrienio se contará, en el caso de violencia, desde el día en que este hubiere cesado, **en el caso de error o de dolo, desde el día de la celebración del acto o contrato.**"*

Ahora bien, debe tenerse en cuenta que dadas las condiciones particulares de los contratos base de este litigio, los mismos se tornan de carácter mercantil, razón por la cual, los términos prescriptivos deben ser analizados a la luz del artículo 900 del Código de Comercio, el cual prevé:

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

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

En el caso objeto de estudio, los contratos sobre los cuales se instauró la reclamación judicial de la referencia, fueron celebrados en los siguientes términos:

- Contrato de compraventa: 22 de junio de 2010.
- Contrato de obra: 15 de julio de 2010.

Así las cosas, frente a cualquier interpretación de las pretensiones que las ubique en el campo de las nulidades relativas, ha operado la prescripción extintiva de la pretensión y la caducidad de la acción por superar los cuatro (4) años que





dispone el Código Civil, o los dos (2) años que establece el Código de Comercio, desde el otorgamiento de la escritura pública objeto de la demanda, al igual que desde la fecha de suscripción del contrato de obra.

Por lo anterior, deben ser denegadas las pretensiones de la demanda.

Aunado a lo anterior, debe tener en cuenta el Despacho, que el artículo 278 del Código General del Proceso, prevé:

"Art. 278 (...) En cualquier estado del proceso, el juez deberá dictar sentencia anticipada, total o parcial, en los siguientes eventos:

(...)

3. Cuando se encuentre probada la cosa juzgada, la transacción, la caducidad, la prescripción extintiva y la carencia de legitimación en la causa."

Así las cosas, siendo evidente que el término prescriptivo ha sido inmensamente sobrepasado, ruego al Despacho proferir sentencia anticipada, denegando las pretensiones con ocasión de esta excepción.

b. Validez de los negocios jurídicos ante la inexistencia del error y/o dolo como vicios del consentimiento.

Como es de pleno conocimiento, los elementos principalísimos de todo negocio jurídico, son objeto lícito, causa lícita, capacidad y consentimiento, en el caso que nos ocupa debe ser analizado el correspondiente al consentimiento de los contratantes, toda vez que las pretensiones de la demanda se cimentan en la presunta existencia de vicios del consentimiento dentro de la relación contractual, como son el error y el dolo.

- Sobre el error, la doctrina ha previsto:

"Dijimos en el capítulo anterior que el consentimiento debe estar libre de vicios y que esos vicios son el error, la fuerza y el dolo.





Veamos:

2.1. EL ERROR

Para los filósofos error es el "Juicio en el cual el sujeto que lo formula equivoca, sin intención y por ignorancia, el objeto. El concepto de error incluye el hecho de tomar, por parte del sujeto, una posición subjetiva".

Ha de precisarse, no obstante que error no es lo mismo que ignorancia. El primero supone el conocimiento equivocado de algo. La ignorancia, en cambio es la ausencia de conocimiento. Lo que se ignora no se conoce.

Para algunos la ignorancia siempre es total y el error, en cambio, es ignorancia parcial.

2.1.1. El error según el Código Civil

Partiendo de la concepción que sobre el error trae el Código Civil, encontramos que existe el error de derecho y el error de hecho.

Precisemos brevemente estos conceptos:

(...)

2.1.1.2. El error de hecho

El error de hecho versa sobre una situación real, concreta.

a) Requisitos del error de hecho

Para que el error de hecho sea vicio del consentimiento la doctrina trae los siguientes requisitos:

a) El error debe ser determinante

b) Debe ser comunicado





c) Debe ser excusable¹

- En cuanto al dolo, se ha manifestado doctrinariamente:

*"La noción del dolo ha sido objeto de conceptos diversos. Ora se toma el criterio intencional como fundamento del dolo; ya se acude a la parte externa de esa intención, es decir, a las maniobras que se realizan para inducir a otro a engaño. En el primer sentido, nuestro Código dice que "el dolo consiste en la intención positiva de inferir injuria a la persona o propiedad de otro" (art. 63, inc. Final). En la segunda acepción del dolo, el artículo 1116 del Código francés supone que se hayan realizado "maniobras" para inducir a otro a contratar.
(...)*

En efecto: para que el dolo sea causa de nulidad de un negocio jurídico se requiere algo más que el hecho externo perjudicial e ilícito cumplido con la intención de dañar. Menester es que el acto jurídico sea el resultado de una voluntad determinada por el error, pero no por cualquier error, sino única y exclusivamente por un error que sea la consecuencia de maniobras de un contratante encaminadas a obtener que el otro consienta en el negocio jurídico.

Esto quiere decir que, en el fondo, la nulidad se fundamenta en un error determinante, siendo el dolo apenas un elemento que nos sirve para calificar el carácter dirimente del engaño, no un motivo independiente y autónomo de nulidad. Por ello, aquellos errores que, por sí solos, no son suficientes para justificar una anulación del negocio jurídico, adquieren la calidad de dirimientes si son el resultado de un dolo."²

En el caso que nos ocupa, el consentimiento por parte de la compradora no contuvo vicio alguno, ya que tanto previamente, como a la celebración de los contratos, tenía pleno conocimiento de las condiciones físicas del predio, al igual que del contenido de los proyectos y desarrollo del plan inmobiliario, tan es así, que ella misma firmó la solicitud de la licencia de construcción.

¹ LINARES Vesga, Jesús Ángel, Introducción al Estudio de los Contratos, Librería Ediciones del Profesional Ltda, págs. 19 – 21, Bogotá, D.C. 2009.

² PEREZ Vives, Alvaro, Teoría General de las Obligaciones, Tomo 1, págs. 257 a 259, Ediciones Doctrina y Ley Ltda., Bogotá, D.C., 2009.





Aunado a lo anterior, es de aclarar que la suspensión de la obra tuvo ocasión en la cesación de los pagos del contrato de obra en que incurrió la contratante, lo cual desencadenó en que la licencia de construcción llegara a su vencimiento, y que se hiciera necesaria una renovación de la misma por parte de la compradora, lo cuál nunca se realizó.

Así las cosas, ante la ausencia de fundamentos fácticos de la pretensión, esta excepción debe ser declarada prospera.

c. Mala fe de la parte demandante.

Los negocios jurídicos objeto de esta acción judicial, corresponden a unos contratos bilaterales, de los cuales se deriva una serie de derechos y obligaciones recíprocos, siendo una de ellas el pago del valor del contrato en los términos allí pactados.

No puede perderse de vista que, según el artículo 1603 del Código Civil, "*Los contratos deben ejecutarse de buena fe, y por consiguiente obligan no sólo a lo que en ellos se expresa, sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación, o que por la Ley pertenecen a ella*".

En el caso que nos ocupa, resulta claro que el demandante, actuando de mala fe, impetra las pretensiones de la demanda aduciendo vicios del consentimiento e incumplimiento en la ejecución del contrato de obra, omitiendo que la inejecución tuvo origen en la falta de pago de su parte.

Para una mejor comprensión de lo anterior, es menester realizar un resumen de las obligaciones pactadas en el contrato a cargo de la contratante y su incumplimiento por parte de ésta, en los siguientes términos:

En las cláusulas tercera y cuarta del contrato denominado: "*CONTRATO DE OBRA DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO Y CONSTRUCCIÓN A TODO COSTO*", se dispuso:

"CLAUSULA TERCERA:- VALOR DEL CONTRATO-, El precio total de la obra se estipula en la suma de **QUINIENTOS NOVENTA Y TRES MILLONES CIENTO OCHENTA Y NUEVE MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 593´189.000.00 M/Cte.),** suma que **EL (LA) (LOS) CONTRATANTES** pagarán a **LA CONTRATISTA** como remuneración por el





*diseño, la administración, la dirección técnica, la mano de obra, los materiales, insumos y las demás actividades necesarias para realización del Proyecto, hasta su entrega a **EL (LA) (LOS) CONTRATANTES (Valor ya incluye IVA sobre 5% de utilidad).***

CLAUSULA CUARTA. FORMA DE PAGO. *La forma de pago por parte de **EL (LA) (LOS) CONTRATANTES**, será la siguiente:*

- a) **CIEN MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$100.000.000.00 m/Cte.)** que se dan como anticipo y se cancelan a la firma del presente contrato.
- b) **DOSCIENTOS CUARENTA Y SEIS MILLONES QUINIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$246´594.500 M/Cte.)** que se cancelaran el día **VEINTICINCO (25) DE OCTUBRE DE 2010.**
- c) **DOSCIENTOS CUARENTA Y SEIS MILLONES QUINIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$246´594.500 M/Cte.)** que se cancelarán el día **VEINTICINCO (25) DE ENERO DE 2011**

Cuando la fecha de vencimiento de los pagos coincida con un día festivo o no hábil, este se deberá efectuar el día hábil, inmediatamente siguiente a la fecha establecida como límite para efectuar el desembolso."

El día 13 de diciembre de 2010, con ocasión de una obra adicional consistente en la construcción de un sótano, se celebró otro sí al contrato descrito anteriormente, en donde en el cual se dispuso por mutuo acuerdo entre las partes:

"CLAUSULA SEPTIMA NUMERAL 2: *en cumplimiento a lo mencionado en la mencionada clausula, por medio de este documento se procede a realiza (sic) la siguiente modificación:*

Obra adicional: construcción del sótano con un área total de Cuarenta y Cinco (45 MTs2) metros cuadrados, cuyo valor por metro cuadrado es de UN MILLON SEISCIENTOS MIL PESOS (\$1.600.000 m/Cte) MONEDA CORRIENTE, arrojando un total





de SETENTA Y DOS MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y SEIS MIL (\$72.576.000 m/Cte) MONEDA CORRIENTE, incluye IVA sobre utilidad, valor este, que se deberá cancelar a más tardar el día 10 de mayo de 2011

En cuanto a todo lo demás, el citado contrato no se modifica surtiendo los mismos derechos y obligaciones para las partes"

A pesar de la existencia de un plan de pagos, la hoy demandante señora SANDRA MOYANO OSORIO, incumplió en el mismo, lo que dio lugar a que el día 25 de enero de 2011, se le requiriera por su incumplimiento.

En el contrato de obra, se previó claramente:

"PARÁGRAFO PRIMERO: *el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones contraídas en la clausula anterior, causará **EL (LA) (LOS) CONTRATANTES**, una multa pecuniaria por mora, equivalente a la tasa más alta permitida por la ley, sobre la cuota que se hallen en mora, si esta llegare a superar los quince (15) días, se suspenderá (sic) los trabajos hasta que **EL (LA) (LOS) CONTRATANTES** cancele la cuota y la sanción , automáticamente, este evento, tendrá como efecto, la ampliación del plazo estipulado para la entrega de la obra, por el mismo tiempo que dure la mora."*

Con ocasión del negocio jurídico que venimos enunciando, la contratante, tal como lo manifestó en el hecho 2, literal f. de la demanda, realizó los siguientes pagos:

Fecha	Valor
15 de julio de 2010	\$100.000.000,00
5 de julio de 2011	\$47.000.000,00
3 de octubre de 2011	\$100.000.000,00

De lo anterior se puede establecer con claridad absoluta, que la demandante incurrió en mora de las cuotas pactadas en los literales b) y c) de la clausula cuarta del contrato de obra, al igual que la modificada por el otro sí, dando lugar a la suspensión de la obra.

Así las cosas, resulta claro, que la demandante actúa de mala fe, al aducir que la suspensión de las obras obedeció a un error o dolo por parte de mi





representada, por lo tanto, las pretensiones de la acción de la referencia no pueden prosperar.

IV. MEDIOS DE PRUEBA:

De manera respetuosa solicito al Despacho decretar como medios de prueba, los siguientes:

- **Documentales:**

- a. Los aportados con la demanda.
- b. Copia del otro sí al contrato de obra.
- c. Copia del requerimiento por mora.
- d. Fotografías del predio.

- **Interrogatorio de parte a la demandante:**

De manera respetuosa solicito al Despacho se fije fecha y hora para que la demandante señora **SANDRA MOYANO OSORIO**, mayor de edad, con domicilio en la ciudad de Bogotá, D.C., para que absuelva el interrogatorio de parte que formularé de manera verbal en la audiencia, según lo previsto en los artículos 198 y s.s. del Código General del Proceso.

- **Testimoniales:**

De conformidad con lo previsto en los artículos 212 y s.s. del Código General del Proceso, se fije fecha y hora para la recepción del testimonio de la señora **ADRIANA PATRICIA SANTANA POVEDA**, mayor de edad, domiciliada en la ciudad de Bogotá, D.C., quien puede ser notificada en la Carrera 3 No. 1 – 21, del municipio de Sopo – Cundinamarca, y quien dada su condición de arquitecta y directora de la obra en su momento, puede dar testimonio de los términos contractuales, al igual que las circunstancias de su ejecución.

V. NOTIFICACIONES:

Las partes recibirán notificaciones en los términos aportados en la demanda.

El suscrito apoderado en los siguientes términos:





- En mi oficina de abogado ubicada en la carrera 14 No.75 77 oficina 703 de la ciudad de Bogotá, D.C.
- En el PBX 2 493221.
- A través de los correos electrónicos:
 - o C.bonilla@torras.co / info@torras.co

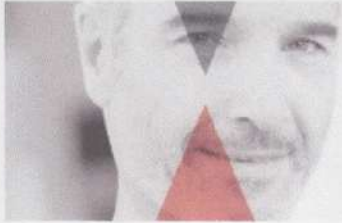
De la señora Juez, con toda consideración y respeto,

CARLOS ANDRES BONILLA BONILLA

T. P. No. 200.835, del C. S. de la J.

C. C. No. 79.746.973, de Bogotá.





Señora
JUEZ PRIMERA (1ª) CIVIL DEL CIRCUITO DE ZIPAQUIRA - CUNDINAMARCA
E. S. D.

REF.- *Declarativo de Nulidad Relativa*

Demandante: **SANDRA MOYANO OSORIO**
Demandado: **BRIAN ANTONIO PINERO y CONSTRUCTORA
BELLAREA S.A.S.**
Radicado: **2020 - 0004**

Asunto: Poder

ADRIANA PATRICIA SANTANA POVEDA, mayor de edad, vecina de la ciudad de Bogotá, D.C., identificada con la cédula de ciudadanía No.52.709.557, actuando en mi condición apoderada general del señor **BRIAN ANTONIO PINERO**, mayor de edad, domiciliado Melbourne, Florida, Estados Unidos de América, identificado con la cédula de extranjería No. E358611, ante usted respetuosamente manifiesto que confiero poder especial, amplio y suficiente al doctor **CARLOS ANDRES BONILLA BONILLA**, mayor de edad, con domicilio en la ciudad de Bogotá, D.C., quien se identifica con la cédula de ciudadanía No.79.746.973 de Bogotá, portador de la Tarjeta Profesional No.200.835 expedida por el C.S. de la J., como apoderado principal, y a la firma **TORRAS ABOGADOS S.A.S.**, sociedad legalmente constituida, con domicilio en la ciudad de Bogotá, D.C., identificada con el Nit. 900.911.671-6 y matrícula mercantil 2634274 de la Cámara de Comercio de Bogotá, representada legalmente por el Dr. **HELI ABEL TORRADO TORRADO**, mayor de edad, vecino de la ciudad de Bogotá, D.C., abogado titulado, portador de la cédula de ciudadanía No. 17.167.603, de Bogotá y de la T. P. 8.356, del C. S. de la J., como apoderada sustituta, para que dé contestación a la demanda y proponga excepciones, dentro del proceso de declarativo de Nulidad Relativa, presentado en mi contra por la señora **SANDRA MOYANO OSORIO**, quien es mayor de edad, y se identifica con la cédula de ciudadanía No.51.887.962, con domicilio en la ciudad de Bogotá, D.C., de igual manera, para que interponga recursos, y ejerza todo cuanto fuese necesario para la protección de mis derechos hasta su culminación.

El doctor **BONILLA BONILLA** queda expresamente facultado para sustituir el presente poder y reasumirlo, y tanto él como sus sustitutos quedan facultados para conciliar, transigir, desistir, y, en general, para ejercer todos los actos encaminados al logro de los fines que le han sido encomendados.

El presente poder es conferido de conformidad con lo previsto en el artículo 5º del Decreto 806 de 2020, mediante remisión a los siguientes correos electrónicos del apoderado principal andresbonilla3@gmail.com y c.bonilla@torras.co

De la señora Juez, con toda consideración y respeto,


ADRIANA PATRICIA SANTANA POVEDA

Apoderada general del señor BRIAN ANTONIO PINERO
C. C. No.

Acepto,

CARLOS ANDRES BONILLA BONILLA
C.C. No. 79.746.973 de Bogotá
T. P. No. 200.835, del C. S. de la J.



Señora
JUEZ PRIMERA (1ª) CIVIL DEL CIRCUITO DE ZIPAQUIRA - CUNDINAMARCA
E. S. D.

REF.- *Declarativo de Nulidad Relativa*

Demandante: **SANDRA MOYANO OSORIO**
Demandado: **BRIAN ANTONIO PINERO y CONSTRUCTORA BELLAREA S.A.S.**
Radicado: **2020 - 0004**

Asunto: *Poder*

ADRIANA ROCIO MARTINEZ POVEDA, mayor de edad, vecina de la ciudad de Bogotá, D.C., quien se identifica con la cédula de ciudadanía No.52.492.764, actuando en mi condición representante legal de la sociedad **CONSTRUCTORA BELLAREA S.A.S.**, sociedad comercial, con domicilio en el municipio de Sopó - Cundinamarca, la cual se identifica con el Nit. 900.170.742-1, ante usted respetuosamente manifiesto que confiero poder especial, amplio y suficiente al doctor **CARLOS ANDRES BONILLA BONILLA**, mayor de edad, con domicilio en la ciudad de Bogotá, D.C., quien se identifica con la cédula de ciudadanía No.79.746.973 de Bogotá, portador de la Tarjeta Profesional No.200.835 expedida por el C.S. de la J., como apoderado principal, y a la firma **TORRAS ABOGADOS S.A.S.**, sociedad legalmente constituida, con domicilio en la ciudad de Bogotá, D.C., identificada con el Nit. 900.911.671-6 y matrícula mercantil 2634274 de la Cámara de Comercio de Bogotá, representada legalmente por el Dr. **HELI ABEL TORRADO TORRADO**, mayor de edad, vecino de la ciudad de Bogotá, D.C., abogado titulado, portador de la cédula de ciudadanía No. 17.167.603, de Bogotá y de la T. P. 8.356, del C. S. de la J., como apoderada sustituta, para que dé contestación a la demanda y proponga excepciones, dentro del proceso de declarativo de Nulidad Relativa, presentado en mi contra por la señora **SANDRA MOYANO OSORIO**, quien es mayor de edad, y se identifica con la cédula de ciudadanía No.51.887.962, con domicilio en la ciudad de Bogotá, D.C., de igual manera, para que interponga recursos, y ejerza todo cuanto fuese necesario para la protección de mis derechos hasta su culminación.

El doctor **BONILLA BONILLA** queda expresamente facultado para sustituir el presente poder y reasumirlo, y tanto él como sus sustitutos quedan facultados para conciliar, transigir, desistir, y, en general, para ejercer todos los actos encaminados al logro de los fines que le han sido encomendados.

El presente poder es conferido de conformidad con lo previsto en el artículo 5º del Decreto 806 de 2020, mediante remisión a los siguientes correos electrónicos del apoderado principal andresbonilla3@gmail.com y c.bonilla@torras.co

De la señora Juez, con toda consideración y respeto,

ADRIANA ROCIO MARTINEZ POVEDA
Representante legal de la sociedad **CONSTRUCTORA BELLAREA S.A.S.**
C. C. No. 52.492.764

Acepto,

CARLOS ANDRES BONILLA BONILLA
C.C. No. 79.746.973 de Bogotá
T. P. No. 200.835, del C. S. de la J.



PRUEBAS DOCUMENTALES
CONTESTACIÓN DEMANDA

REF.- Declarativo de Nulidad Relativa
*Demandante: **SANDRA MOYANO OSORIO***
*Demandado: **BRIAN ANTONIO PINERO y***
CONSTRUCTORA BELLAREA S.A.S.
*Radicado: **2020 - 0004***



Sopo, Enero 25 de 2011

SEÑORA:
SANDRA MOYANO
La ciudad

Ref.: REQUERIMIENTO POR MORA EN CONTRATO DE OBRA DE DISEÑO
ARQUITECTONICO Y CONSTRUCCION A TODO COSTO - No 250610-014

Respetada Señora,

Le presentamos un saludo muy cordial en nombre de nuestra compañía y pasamos a solicitarle se sirva ponerse al día en sus obligaciones con esta empresa, ya que su contrato presenta una mora de TRES (03) meses en el pago, según lo convenido en el texto del contrato referido, en su cláusula cuarta literales b) y c) sumas que ascienden a CUATROCIENTOS NOVENTA Y TRES MILLONES CIENTO OCHENTA Y NUEVE MIL PESOS M/CTE.(\$493'189.000.00) más intereses por mora tal como lo describe el parágrafo primero del mismo artículo.

Aprovecho la oportunidad para invitarla que se acerque al condominio previa cita concertada para así definir este y otros temas de vital importancia, es nuestro interés seguir contando con su prestigiosa compañía en el condominio, por eso mismo, la esperamos y así llegar a un arreglo. Sin más por el momento, me despido.

Cordialmente:


BRIAN ANTONIO PINERO
REPRESENTANTE LEGAL
CONSTRUCTORA BELLAREA LTDA.
CONTRATISTA

Carrera 23 N° 123-95 Apdo. 102 TEL: 2132788
condominiohorizontes@gmail.com



REFERENCIA:

OTRO SI: N° 01
CONTRATO N° 250610-014
CLASE DE CONTRATO: DE OBRA DE DISEÑO ARQUITECTONICO Y CONSTRUCCION A TODO COSTO
LOTE 35
PARCELACION DE VIVIENDA CAMPESTRE "HORIZONTES"

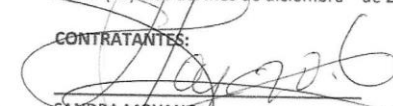
Presentes y de común acuerdo los intervinientes en el contrato de OBRA DE DISEÑO ARQUITECTONICO Y CONSTRUCCION A TODO COSTO, SANDRA MOYANO, mayor de edad, domiciliada y residente en la ciudad de Bogotá, Cundinamarca, identificada con las cédulas de ciudadanía No. 51887962 expedida en Bogotá, de estado civil soltera, quien en adelante y para los efectos del presente documento, se denominan **LA CONTRATANTE**, de una parte y de la otra, **BRIAN ANTONIO PINERO**, persona mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Bogotá, identificado con la cédula de extranjería No. E358611, quien en este acto, obra en su condición de **GERENTE GENERAL Y REPRESENTANTE LEGAL**, de la sociedad denominada "**CONSTRUCTORA BELLAREA LTDA.**", con domicilio en el Municipio de Sopó, identificada con Nit N° 900170742-1 en calidad de **CONTRATISTA**, suscrito en la ciudad de Chía a los 15 días del mes de julio de 2010, hemos decidido hacer las siguientes modificaciones:

- 1- **CLAUSULA SEPTIMA NUMERAL 2** : en cumplimiento a lo preceptuado en la mencionada cláusula, por medio de este documento se procede a realizar la siguiente modificación:
Obra adicional: construcción del sótano con un área total de Cuarenta y Cinco (45 MTs²) metros cuadrados, cuyo valor por metro cuadrado es de UN MILLON SEISCIENTOS MIL PESOS (\$ 1'600.000 m/Cte) MONEDA CORRIENTE, arrojando un total de SETENTA Y DOS MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y SEIS MIL (\$ 72'576.000 m/Cte) MONEDA CORRIENTE, incluye IVA sobre utilidad, valor este, que se deberá cancelar a más tardar el día 10 de mayo de 2011

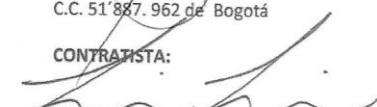
En cuanto a todo lo demás, el citado contrato no se modifica surtiendo los mismos derechos y obligaciones para las partes

En constancia de aceptación se firma por las partes y se anexa al contrato de OBRA DE DISEÑO ARQUITECTONICO Y CONSTRUCCION A TODO COSTO, para que sea parte del mismo, hoy a las ~~trece~~ (13) días del mes de diciembre de 2010 en dos ejemplares uno para cada parte.

CONTRATANTES:


SANDRA MOYANO
C.C. 51'887.962 de Bogotá

CONTRATISTA:


BRIAN PINERO
Representante Legal.
CONSTRUCTORA BELLAREA LTDA



















