SUMALEGAL

JUZGADO ... CIVIL DEL CIRCUITO ... ORALIDAD ... MEDELLÍN - ANT.
El anterior memorial fue recibido en secretaría del Juzgado hoy
04 MAR 2020
FIRMA DEL EMPLEADO QUE RECIBE

ORIGINAL

T 536

Fls. 20.

OJTM1Y 3MAR'20 3:29

Medellín, marzo de 2020

Señor(a)
JUEZ 14 CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN
E. S. D.

Referencia:	***Proceso verbal de mayor cuantía***
Asunto:	***Recurso de reposición auto que admite la demanda***
Demandante:	***SPAZIO PREMIUM S.A.***
Demandada:	***Fiduciaria Corficolombiana S.A. (en su posición propia) y Scotiabank Colpatria S.A.***
Radicado:	***05001-31-03-014-2019-00445-00***

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

MATEO PELÁEZ GARCÍA, mayor de edad y domiciliado en Medellín, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 71.751.990, abogado inscrito portador de la Tarjeta Profesional No. 82.787 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, reasumiendo el poder a mi conferido, obrando en mi condición de apoderado judicial de **FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A., actuando únicamente en posición propia, y no como vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado "FIDEICOMISO SPAZIO"**, ello de conformidad con el poder que ya obra en el expediente, respetuosamente, me permito **interponer recurso de reposición** en contra el auto del diecinueve (19) de noviembre de 2019, por medio del cual se admite la presente demanda de nulidad relativa de dación en pago, esto por cuanto en dicha providencia, se está vinculando en forma indebida a mi representada, pues de conformidad con los hechos y pretensiones de la demanda, mi mandante solo estaría llamada a comparecer al presente proceso en su condición de vocera y administradora del **FIDEICOMISO SPAZIO** y NO en posición propia.

2. PETICIÓN DE REPOSICIÓN POR INDEBIDA VINCULACIÓN DE MI REPRESENTADA EN POSICIÓN PROPIA:

Solicito, muy respetuosamente se reponga el auto que admitió la demanda por cuanto se está vinculado indebidamente como demandado a FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A., en su posición propia. Lo anterior, con el objeto que se modifique dicho auto en el sentido de desvincular a mi representada en dicha posición **y se vincule al FIDEICOMISO SPAZIO a través de su administradora y vocera FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A., toda vez que, si se está pretendiendo la declaratoria de nulidad relativa de la dación en pago, la entidad que realizó la dación lo fue el Fideicomiso, y no la sociedad fiduciaria en posición propia.**

3. OPORTUNIDAD PARA INTERPONER EL RECURSO:

El pasado viernes veintiuno (21) de febrero de 2020, mi defendida, FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A., recibió vía correo electrónico el aviso por medio del cual la notificaban del auto que admitió la demanda en el proceso de la referencia, por lo tanto, la notificación se entendería surtida finalizado el día siguiente al recibo de la comunicación, a saber, el lunes veinticuatro (24) de febrero de 2020.

De conformidad con el artículo 91 del C.G.P., mi representada contaba con tres (3) días computables a partir del día siguiente de la notificación por aviso para solicitar en la secretaría del Despacho que se le suministrara la reproducción de la demanda y de sus anexos (tal cual se hizo el día jueves veintisiete (27) de febrero de 2020), vencidos los cuales, comenzaría a correr el término de ejecutoria del auto admisorio de la demanda y de traslado de la demanda. En efecto, solo a partir del día viernes veintiocho (28) de febrero de 2020, inició el cómputo del término de ejecutoria del auto admisorio de

Calle 5A # 39 - 93 Of. 501 y 601 Torre 1 Edificio Corfin - PBX (574) 2664677 Fax (574) 3541183 - Medellín, Colombia

la demanda con respecto a mi poderdante, el cual, se entendería cumplido el día martes tres (3) de marzo de 2020.

Así las cosas, el presente recurso se está presentando dentro de la oportunidad legal para tales efectos.

4. REPAROS CONCRETOS FRENTE AL AUTO CON FECHA DEL DIECINUEVE (19) DE NOVIEMBRE DE 2019, NOTIFICADO POR ESTADOS DEL VEINTE (20) DE NOVIEMBRE DE 2019, MEDIANTE EL CUAL SE ADMITIÓ LA DEMANDA:

4.1. RAZONES POR LAS CUALES NO SE DEBE VINCULAR A FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A., EN POSICIÓN PROPIA.

4.1.1. LAS PRETENSIONES DIRIGIDAS A QUE SE DECLARE LA NULIDAD RELATIVA DE LA DACIÓN EN PAGO, REQUIEREN QUE SU VINCULACIÓN DEBE SER COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO SPAZIO Y NO EN POSICIÓN PROPIA, DADO QUE LA MISMA FUE CELEBRADA ENTRE EL FIDEICOMISO SPAZIO A TRAVÉS DE SU ADMINISTRADORA Y VOCERA FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A., Y EL BANCO SCOTIABANK COLPATRIA S.A., ANTES BANCO COLPATRIA S.A.:

Aunque la demanda que dio lugar a este litigio se formula en contra de FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A., en posición propia, lo cierto y lo concreto es que la pretensión de la demanda tiene por finalidad la declaratoria de nulidad relativa, del negocio jurídico consistente en la dación en pago efectuada a través de la Escritura Pública No. 0619 del 9 de junio de 2016 de la Notaría setenta y una (71) del Círculo de Bogotá D.C., la cual fue aclarada posteriormente mediante la Escritura Pública No. 824 del 27 de julio de 2016 de la Notaría setenta y una (71) del Círculo de Bogotá D.C., celebrada entre FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. **única y exclusivamente en calidad de vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO SPAZIO** (tal como se puede leer en las escrituras públicas respectivas), en calidad de tradente; y Banco Colpatria Multibanca Colpatria S.A. (hoy SCOTIABANK COLPATRIA S.A.), en calidad de acreedor adquirente.

Así las cosas, para proceder a procesar y juzgar adecuadamente una pretensión de nulidad relativa del acto en mención, lo que corresponde, bien por la parte demandante al formular la demanda, bien por el juez en el control de admisión de la demanda y con ello de la pretensión, para una **adecuada integración del contradictorio y del litisconsorcio necesario que se traba en una demanda de nulidad relativa**, es que en los extremos de la pretensión, bien como demandantes bien como demandados, se comprenda a todas las personas, naturales o jurídicas, o patrimonios autónomos, que comparecieron a la celebración o suscripción del acto o negocio cuestionado.

Lo anterior, dado que ante una eventual prosperidad de la pretensión de nulidad relativa y (y ello lo decimos sólo como hipótesis de trabajo porque estamos convencidos de que esta demanda no está llamada a prosperar), se estaría declarando la nulidad respecto de una persona que no compareció al acto y se estaría dejando de declarar respecto de una persona que sí compareció (el Fideicomiso o Patrimonio Autónomo).

Ello de cara, entre otros, a lo establecido en el artículo 61 del Código General del Proceso, el cual establece, con carácter imperativo que cuando el proceso verse sobre relaciones o actos jurídicos respecto de los cuales, por su naturaleza o por disposición legal, haya de resolverse de manera uniforme y no sea posible decidir de mérito sin la comparecencia de las personas que sean sujetos de tales relaciones o que intervinieron en dichos actos, la demanda deberá formularse por todas o dirigirse contra todas; si no se hiciere así, el juez, en el auto que admite la demanda, ordenará notificar y dar traslado de esta a quienes falten para

540

Tanto así, que el segundo inciso de la norma mencionada señala que "...*En caso de no haberse ordenado el traslado al admitirse la demanda, el juez dispondrá la citación de las mencionadas personas, de oficio o a petición de parte, mientras no se haya dictado sentencia de primera instancia, y concederá a los citados el mismo término para que comparezcan. El proceso se suspenderá durante dicho término*".

De conformidad con lo anteriormente expuesto, es necesario revisar, para el caso que nos ocupa, en que calidad compareció FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A., al otorgamiento y suscripción de la Escritura Pública No. 0619 del 9 de junio de 2016 de la Notaría setenta y una (71) del Círculo de Bogotá D.C., la cual fue aclarada posteriormente mediante la Escritura Pública No. 824 del 27 de julio de 2016 de la Notaría setenta y una (71) del Círculo de Bogotá D.C.. Para ello, basta con verificar el texto de los citados instrumentos públicos para concluir que mi representada no compareció en posición propia sino única y exclusivamente como vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado "FIDEICOMISO SPAZIO", tal y como expresamente se dejó sentado allí, tanto al momento de la comparecencia como de la firma.

En efecto, lo anterior se puede corroborar en los instrumentos públicos anteriormente referidos, los cuales se aportan con la demanda y respecto de los cuales se solicita la nulidad relativa, así:

- En relación con la Escritura Pública No. 0619 del 9 de junio de 2016 de la Notaría setenta y una (71) del Circulo de Bogotá D.C., cuya copia incluso aporta la parte demandante para que sea tenida en cuenta como prueba documental, en la página 3 se puede apreciar que, tratándose de los comparecientes, señala con claridad que FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A., comparece en dicho acto **únicamente como vocera y administradora del FIDEICOMISO SPAZIO**:

> En la ciudad de Bogotá, Distrito Capital, República de Colombia, en la Notaria SETENTA Y UNA (71) DEL CÍRCULO DE BOGOTA, D.C., Cuyo Notario encargado es **OSCAR IVAN MARIN CANO**, en esta fecha, se otorgó la escritura pública que se consigna en los siguientes términos: ----------
> Compareció en este acto: **JUAN CARLOS PERTUZ BUITRAGO**, mayor de edad, domiciliado en Bogota, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 80.089.598 expedida en Bogotá, en su calidad de representante legal de **FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.**, sociedad de servicios financieros legalmente constituida y con domicilio en la ciudad de Cali, tal y como consta en el certificado expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia documentos que se protocolizan con la presente escritura, sociedad la cual actúa única y exclusivamente como vocera del **FIDEICOMISO SPAZIO** identificado con NIT. 800 256.769-6, quien en adelante y para todos los efectos del presente documento se denominará **EL TRADENTE** , y por otra parte (ii) HERNÁN

De igual forma, al suscribir el citado documento (Página No. 33), expresamente se da cuenta de lo anterior, así:

EL DEUDOR

Por: FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A., única y exclusivamente como vocera y administradora del FIDEICOMISO SPAZIO NIT. 800.256.769-6.

JUAN CARLOS PERTUZ BUITRAGO

C.C. No. 80.089.598 de Bogotá

Estado Civil: Soltero

Teléfono - Celular: 3167526727.

HUELLA.

Dirección: Carrera 13 núm. 26-45 Piso 14 Edificio Internacional

Actividad Comercial: Gerente Jurídico – Fiduciaria Corficolombiana S.A.

E-mail: juan.pertuz@fiduciariacorficolombiana.com

Nota: Firma tomada fuera del Despacho Notarial (Art. 12. Dto. 2148/83).

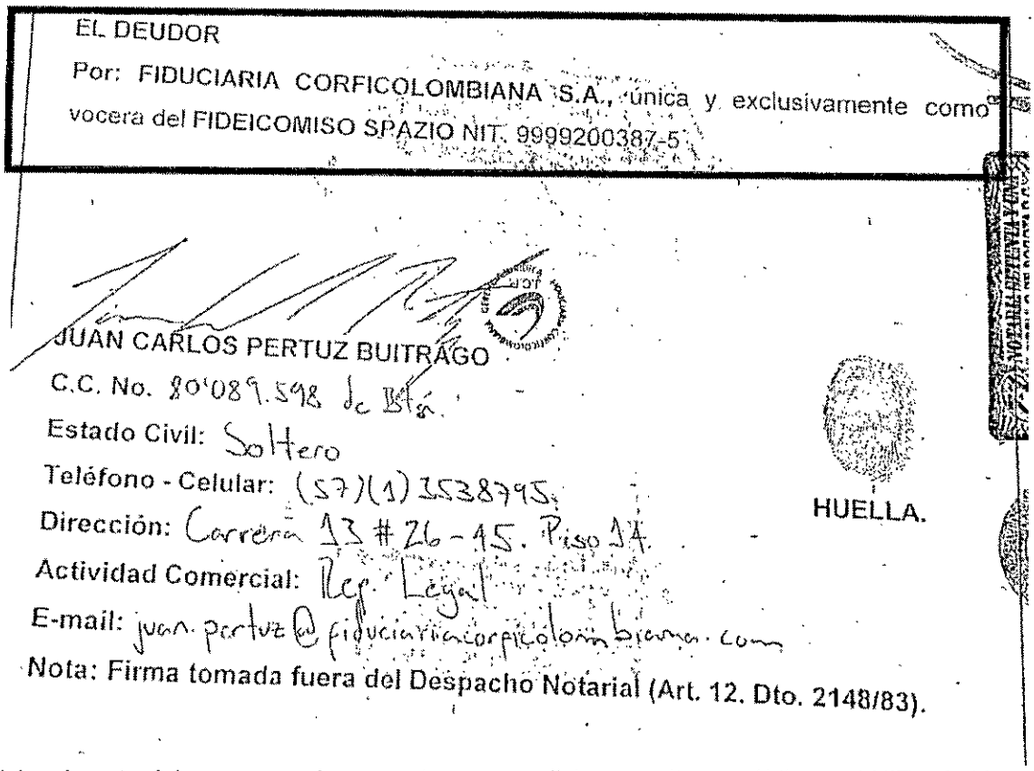
- En relación con la Escritura Pública No. 824 del 27 de julio de 2016 de la Notaría setenta y una (71) del Círculo de Bogotá D.C. (Aclaratoria), en las páginas 1 y 2 se puede apreciar que, tratándose de los comparecientes, y siendo dicha escritura pública, aclaratoria de la Escritura Pública No. 0619 del 9 de junio de 2016 de la Notaría setenta y una (71) del Círculo de Bogotá D.C.; se reitera que FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A., comparece en dicho acto única y exclusivamente como vocera y administradora del FIDEICOMISO SPAZIO:

En la ciudad de Bogotá, Distrito Capital, República de Colombia, en la Notaría SETENTA Y UNA (71) DEL CÍRCULO DE BOGOTA, D.C., Cuya Notaria Titular es CARLA PATRICIA OSPINA RAMIREZ, en esta fecha, se otorgó la escritura pública que se consigna en los siguientes términos: ----------

Compareció en este acto: JUAN CARLOS PERTUZ BUITRAGO, mayor de edad, domiciliado en Bogotá, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 80.089.598 expedida en Bogotá, en su calidad de representante legal de FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A., sociedad de servicios financieros legalmente constituida y con domicilio en la ciudad de Cali, tal y como consta en el certificado expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, documentos que se protocolizan con la presente escritura, sociedad la cual actúa única y exclusivamente como vocera del FIDEICOMISO SPAZIO identificado con NIT. 800.256.769-6, quien en adelante y para todos los efectos del presente documento se denominarán EL TRADENTE, y por otra parte (ii) HERNÁN

542

De igual forma, al suscribir el citado documento, expresamente se da cuenta de lo anterior, así:


EL DEUDOR
Por: FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A., única y exclusivamente como vocera del FIDEICOMISO SPAZIO NIT. 9999200387-5

JUAN CARLOS PERTUZ BUITRAGO
C.C. No. 80'089.598 de Bta.
Estado Civil: Soltero
Teléfono - Celular: (57)(1) 3538795.
Dirección: Carrera 13 # 26 - 15. Piso 14
Actividad Comercial: Rep. Legal
E-mail: juan.pertuz@fiduciariacorficolombiana.com
Nota: Firma tomada fuera del Despacho Notarial (Art. 12. Dto. 2148/83).

HUELLA.

Adicionalmente debe ponerse de presente que, en dichas escrituras públicas, el NIT referido y por medio del cual se identificó FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A., corresponde al NIT utilizado para la administración de los patrimonios autónomos (800.256.769-6) y no el NIT que corresponde con la persona jurídica individualmente considerada en su posición propia (800.140.887), lo cual deja observar con palmaria claridad que, FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. no compareció al acto cuya declaratoria de nulidad relativa se pretende, en la posición en la que se ha dispuesto de manera equívoca su vinculación en el presente proceso.

Todo lo anterior, permite concluir que FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A., en el negocio jurídico respecto del cual la parte demandante solicita la declaratoria de nulidad, **únicamente ha actuado en calidad de vocera y administradora del patrimonio autónomo FIDEICOMISO SPAZIO y nunca, en su posición propia.**

Por tanto, es más que claro que, cualquier determinación que haya de adoptarse al interior del proceso que nos convoca, necesariamente deberá contar con la comparecencia del patrimonio autónomo al proceso, así como con la exclusión de plano de FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. en su posición propia, como sujeto pasivo de las pretensiones.

En este punto, vale la pena reiterar lo antes dicho, sobre la problemática que se podría presentar, en el caso de mantener la vinculación de la sociedad FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A., en posición propia y no como administradora y vocera del FIDEICOMISO SPAZIO, puesto que, en caso de prosperar la pretensión se estaría declarando la nulidad relativa de un acto o negocio jurídico respecto de quien no fue parte en él y no en relación con el sujeto que sí lo fue, esto es, el patrimonio autónomo denominado como "FIDEICOMISO SPAZIO".

Consecuente con este planteamiento, no se puede olvidar que la declaratoria de nulidad de un negocio jurídico, que por lo demás comporta una sentencia constitutiva y no declarativa, tiene por efecto, precisamente anular el negocio jurídico, retrotrayendo a las partes del mismo al estado que tenían con anterioridad a la celebración del mismo, procediendo las restituciones mutuas, de manera

que, en tal efecto, los bienes objeto de la dación en pago tendrían que volver al patrimonio del Patrimonio Autónomo o Fideicomiso, lo cual se vería obstaculizado si dicho patrimonio autónomo no es parte del proceso.

Es que la relación jurídica involucró dos sujetos, a saber, por una parte Banco Colpatria Multibanca Colpatria S.A. (hoy SCOTIABANK COLPATRIA S.A.) en calidad de acreedor adquirente, y por la otra, al *FIDEICOMISO* SPAZIO, en calidad de tradente. La primera compareció a través de su representante legal y el segundo, por tratarse de un patrimonio autónomo, lo hizo a través de la sociedad fiduciaria que ostenta su administración y vocería, de conformidad con las normas comerciales y procesales vigentes. Pero nótese que, son ellos (acreedor adquirente y patrimonio autónomo como tradente) los sujetos que comparecen al otorgamiento y suscripción de la relación jurídica cuestionada por el demandante y respecto de la cual se pretende su nulidad relativa, **más no mi representada FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A., en su posición propia, como da cuenta de ello el tenor literal de las Escrituras Públicas mencionadas en líneas precedentes.**

En suma y en síntesis, FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. EN POSICIÓN PROPIA no es parte en estricto sentido del negocio jurídico en el cual se soportan las pretensiones de la demanda, ya que solo comparece en dicho acto como vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO SPAZIO. En efecto, solo en esta condición debió ser convocada al presente proceso y no en su posición propia; siendo patente en este punto, una falta de legitimación en la causa por pasiva respecto a mi representada.

4.1.2. ANÁLSIS DE LAS DIFERENTES POSICIONES EN LAS CUALES UNA SOCIEDAD FIDUCIARIA PUEDE ACTUAR DENTRO DEL MUNDO JURÍDICO:

Una sociedad Fiduciaria puede actuar en el mundo jurídico en una de dos condiciones: (i) de una parte, como vocera y administradora de los Fideicomisos que se constituyan y, en tal virtud adquiere derechos y contrae obligaciones en nombre del respectivo patrimonio y, (ii) por otra, en lo que se ha denominado su posición propia, esto es, actuando, no como vocera y administradora de un Fideicomiso, sino en su propio nombre y representación legal, contrayendo derechos y adquiriendo obligaciones en su propio nombre y para sí misma.

La diferenciación entre la condición de una sociedad fiduciaria cuando actúa como vocera y administradora de un patrimonio autónomo, a cuando actúa en posición propia, ha sido señalada, de forma diáfana por la legislación (artículos 1.227, 1.233 del Código de Comercio, entre otros), la jurisprudencia y la doctrina.

En línea con lo expuesto, el artículo 2.5.2.1.1. del Decreto 2555 de 2010 dispone que 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[1].

A su vez, el legislador optó por reconocer de forma expresa la capacidad para ser parte de en un proceso a los patrimonios autónomos, tal como ya lo indicamos, en el artículo 53 del Código General del Proceso.

---

[1] Adicionalmente, esta norma señala lo siguiente:

"En desarrollo de la obligación legal indelegable establecida en el numeral 4 del artículo 1234 del Código de Comercio, el Fiduciario llevará además la personería del patrimonio autónomo en todas las actuaciones procesales de carácter administrativo o jurisdiccional que deban realizarse para proteger y defender los bienes que lo conforman contra actos de terceros, del beneficiario o del constituyente, o para ejercer los derechos y acciones que le correspondan en desarrollo del contrato de fiducia."

Esto es, los patrimonios autónomos tienen capacidad para ser parte en un proceso, solo que como no pueden comparecer por sí mismos, la Ley autoriza que lo hagan por intermedio de la respectiva sociedad fiduciaria que los administra en su condición de vocera y gestora, lo que no quiere decir que esta última se esté vinculando al Fiduciario en su posición propia, y mucho menos, que los efectos de la sentencia se radiquen en su propio patrimonio[2].

En consecuencia, cualquier reclamación judicial relacionada con los bienes y conductas que el fiduciario detente o adelante como vocera y administradora del Fideicomiso debe ir dirigido en contra del patrimonio autónomo en cuestión y no directamente en contra del fiduciario en su posición propia[3].

Tan cierto es todo lo anterior, que en el artículo 127 de la ley 1607 de 2012, modificatorio de los numerales 1 y 2 y de los incisos 1° y 2° del numeral 5 del artículo 102 del Estatuto Tributario y adiciona el numeral 8, el legislador dispone que las sociedades Fiduciarias deben tener dos números de identificación tributaria, uno para la sociedad fiduciaria en si misma y otro para los patrimonios autónomos[4].

Es así como la FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. como vocera y administradora de los patrimonios autónomos, se identifica tributariamente con el NIT 800.256.769-6 mientras que en su posición propia, su NIT es 800.140.887-8.

Con la celebración del contrato de fiducia mercantil de administración el Fiduciario deja de actuar en el mundo jurídico en su posición propia en lo que respecta al desarrollo del objeto del contrato. En consecuencia, Fiduciaria Corficolombiana S.A. solo interviene con respecto al proyecto inmobiliario en mención en su calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO SPAZIO.

Luego, no hay razón alguna para que la FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A., en su posición propia, deba estar vinculada dentro del proceso que ahora nos ocupa.

5. MEDIOS DE PRUEBA:

Para respaldar lo manifestado, aportamos copia simple de los siguientes documentos:

- Copia simple del Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración.
- Nit de los Fideicomisos administrados por Fiduciaria Corficolombiana S.A.

---

[2] El NIT de la Fiduciaria Corficolombiana como vocera y administradora de los patrimonios autónomos es 800.256.769-6, mientras que el NIT de la Fiduciaria Corficolombiana S.A. en su posición propia es el 800.140.887-8. Este último fue el que se consignó en la demanda cuando debió haber sido el primero.

[3] 1.1.1. Sobre el particular en reciente sentencia de agosto de 2014, No. 5438 de 2014, M.P. MARGARITA CABELLO BLANCO, la Corte Suprema de Justicia señaló:

"6. De lo expuesto fluye que la posible responsabilidad reclamada a la demandada, en cuanto que resultó involucrado el bien fideicomitido, queda sujeta a esa estricta condición, es decir, como vocera del patrimonio autónomo y dentro de las restringidas facultades derivadas del objeto del negocio celebrado, pues, se insiste, el predio en donde se realizó la construcción de donde provino el daño que se pide reparar, fue entregado por su propietario, la sociedad Colombiana de Televisión S.A., a la empresa fiduciaria en virtud del contrato ya citado.

(....)

"9. Señalado ese derrotero, surge incuestionable que ante una acción judicial relacionada con un bien que hace parte del patrimonio autónomo, al margen de que la contraprestación reclamada tenga origen contractual o extracontractual, debe verificarse una nitida diferenciación entre la responsabilidad de la masa del fideicomiso, cuya vocería está a cargo de la fiduciaria y la de la sociedad administradora. Y, en esa línea, no puede confundirse cuando esta última empresa, no obstante aparecer como propietaria de un bien, sólo concurre en esa precisa condición, es decir, dueña de un predio pero atendiendo su calidad de fiduciaria, pues esa titularidad le restringe o circunscribe a dicha condición su poderío sobre el predio respectivo".

[4] ***Artículo 127.*** *Modifíquense los numerales 1 y 2 y los incisos 1° y 2° del numeral 5 del artículo 102 del Estatuto Tributario y adiciónese el numeral 8, los cuales quedarán así:... 5. Las sociedades fiduciarias deben cumplir con los deberes formales de los patrimonios autónomos que administren. Para tal fin, se le asignará a las sociedades fiduciarias, aparte del NIT propio, un NIT que identifique en forma global a todos los fideicomisos que administren. El Gobierno Nacional determinará adicionalmente en qué casos los patrimonios autónomos administrados deberán contar con un NIT individual, que se les asignará en consecuencia...".*

- NIT de la Fiduciaria Corficolombiana S.A. en posición propia.

Los documentos privados originales aportados en copia simple al proceso se encuentran en poder de mi representada.

6. ANEXOS:

Acompaño el presente escrito los documentos anunciados como pruebas.

Del Señor Juez(a), respetuosamente,

MATEO PELÁEZ GARCÍA
T.P. No. 82.787 del C.S. de la J.
C.C. No. 71'751.990 de Medellín

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN

Entre los suscritos a saber, de una parte, **CARLOS ARTURO RUIZ CASTILLO,** mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía No. 91.260.416 expedida en B/manga, quien actúa en calidad de Gerente y Representante Legal de la sociedad **SPAZIO PREMIUM S.A,** con Nit. 900.244.334-7, sociedad legalmente constituida mediante escritura pública No. 2076 del 05 de Agosto de 2008 de la Notaria Séptima de Medellín, todo lo cual consta en el certificado de cámara de comercio de Medellín el cual se adjunta, con plenas facultades estatutarias para suscribir el presente instrumento, y quien en adelante y para los efectos del presente instrumento se denominará **EL FIDEICOMITENTE**, y **VICTORIA LUCIA NAVARRO VARGAS**, mayor de edad, vecina de Medellín, identificada con cédula de ciudadanía No. 42.892.699 de Envigado, quien actúa en calidad de apoderada y en nombre y representación de la sociedad **FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A,** de acuerdo con poder otorgado mediante escritura pública No. 112 del 18 de Enero de 2008 de la Notaria Primera de Cali, sociedad fiduciaria legalmente constituida mediante Escritura Pública No. 2803 del 04 de Septiembre de 1991 otorgada en la Notaría Primera de Cali, autorizada para prestar Servicios Fiduciarios mediante Resolución No. 3548 de Septiembre 30 de 1991, expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, quien en adelante se denominará **LA FIDUCIARIA**, hemos convenido por medio del presente instrumento celebrar un **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN** que se denominará **FIDEICOMISO SPAZIO** (en adelante **EL CONTRATO o EL FIDEICOMISO),** en los siguientes términos y previas las siguientes consideraciones:

PRIMERA.- Que la sociedad **SPAZIO PREMIUM S.A** es propietaria del inmueble identificado con el folio de matricula inmobiliaria No. 001-502146 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur y la sociedad **LEASING SURAMERICANA COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO COMERCIAL S.A SULEASING** es propietaria de los siguientes inmuebles identificados con los folios de matricula inmobiliaria Nos. 001-516261 y 001-507015 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur (en adelante conjuntamente **LOS PROPIETARIOS)** y los inmuebles en lo sucesivo se denominarán **LOS INMUEBLES.**

SEGUNDA.- Que **EL FIDEICOMITENTE** por medio del presente instrumento, instruye a **LA FIDUCIARIA** para que ésta como vocera y administradora de **EL FIDEICOMISO,** suscriba con los **PROPIETARIOS,** la escritura pública por medio de la cual éstos, transfieran la propiedad de los **INMUEBLES.**

TERCERO.- Que **EL FIDEICOMITENTE,** planea adelantar por su cuenta y riesgo sobre los **INMUEBLES,** un proyecto inmobiliario denominado **SPAZIO,** que consiste en cuatro (4) locales comerciales exteriores, un (1) local comercial interior, un (1) cafetín, treinta y nueve (39) consultorios, una (1) planta donde se ubicarán tres (3) quirófanos con sus respectivas zonas aledañas y dos (2) consultorios; una (1) planta completa para un centro de estética y en la terraza un área de oficinas y un Spa, además cuenta con cincuenta y cinco (55) parqueaderos privados y cincuenta y seis (56) parqueaderos para visitantes, todo lo anterior en adelante **EL PROYECTO,** sujeto siempre a la aprobación de las autoridades competentes. El proyecto se desarrollará en una Etapa constructiva.

CUARTO.- Que el **FIDEICOMITENTE** suscribió con la **FIDUCIARIA** mediante documento privado de fecha 15 de Noviembre de 2008 contrato de encargo fiduciario

para adelantar las preventas del proyecto y se consagraron condiciones para punto de equilibrio, las cuales a la fecha se encuentra cumplidas.

QUINTO.- Que **LA FIDUCIARIA** está debidamente autorizada para realizar Contrato de Fiducia Mercantil de acuerdo con la Resolución impartida por la Superintendencia Financiera de Colombia.

Con base en las anteriores consideraciones se pactan las siguientes cláusulas:

CLAUSULA PRIMERA: OBJETO. El objeto del presente contrato consiste en que **LA FIDUCIARIA** como fiduciario de **EL FIDEICOMISO** que por este instrumento se constituye:

1) Mantenga la titularidad jurídica de los inmuebles que se transfieran al presente Fideicomiso y de aquellos que en ejecución del presente contrato sean transferidos a **EL FIDEICOMISO**, junto con los incrementos que se realicen, y permita la ejecución y desarrollo por cuenta y riesgo del Fideicomitente del proyecto de construcción denominado **SPAZIO.**
2) Administre los recursos que ingresen al presente patrimonio autónomo y los entregue a quien corresponda de conformidad con lo que se establece en el presente contrato;
3) Permita el desarrollo por cuenta y riesgo de **EL FIDEICOMITENTE,** la urbanización y construcción de **EL PROYECTO**. El número definitivo de unidades a construir, las especificaciones, diseños, y demás características de **EL PROYECTO** serán definidas por **EL FIDEICOMITENTE** quien lo informará a **LA FIDUCIARIA** por escrito;
4) Transfiera el derecho real de dominio sobre las unidades resultantes de **EL PROYECTO**, a quienes corresponda de acuerdo con los términos del presente contrato.
5) Reciba de **EL FIDEICOMITENTE** los recursos necesarios para la cancelación del saldo de los lotes, en cabeza de la compañía de Leasing o en su defecto como fiduciario de **EL FIDEICOMISO** y con los recursos del mismo, gire a favor de la sociedad **LEASING SURAMERICANA COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO COMERCIAL S.A SULEASING** la suma correspondiente al saldo pendiente de los **INMUEBLES** conforme con lo estipulado entre éstos y **EL FIDEICOMITENTE.**

PARÁGRAFO PRIMERO.- En desarrollo del objeto del presente contrato, **LA FIDUCIARIA** podrá realizar los actos de disposición y administración de los bienes que conforman el patrimonio autónomo, necesarios para el cumplimiento del mismo, quedando ampliamente facultada para la realización de todo acto o contrato necesario para lograr la finalidad prevista.

PARAGRAFO SEGUNDO: LA FIDUCIARIA se reserva la facultad de oponerse al ingreso, registro, designación y/o expedición de certificado alguno a favor de terceros llámense entre otros, inversionistas, cesionarios de beneficio, beneficiarios, acreedores beneficiarios o beneficiarios de área, que pretendan por si, por tercero o por instrucción del **FIDEICOMITENTE**, vincularse al fideicomiso en una cualquiera de las formas mencionadas.

PARAGRAFO TERCERO: Que **LA FIDUCIARIA** se reserva la facultad de verificar la legalidad de las operaciones que pretendan vincular a terceros al fideicomiso en cualquiera de las formas mencionadas en el parágrafo anterior, así como la procedencia y origen lícito de los recursos.

PARAGRAFO CUARTO: EL FIDEICOMITENTE se obliga a entregar a la **FIDUCIARIA** todos los soportes o documentos propios o de los terceros mencionados en los parágrafos anteriores que la **FIDUCIARIA** le solicite para efectos de ejercer las facultades a que se refieren los parágrafos anteriores de la presente cláusula.

PARAGRAFO QUINTO: Que el **FIDEICOMITENTE** declara que ha sido suficientemente informado por **LA FIDUCIARIA** sobre los riesgos y limitaciones que asumen por la administración de los recursos en la Cartera Colectiva Valor Plus; que ha sido advertidos por parte de **LA FIDUCIARIA** sobre las obligaciones de éste, y la naturaleza de las mismas, esto es, que son de medio y no de resultado, los cuales el **FIDEICOMITENTE** con la firma del presente documento declara aceptar y entender.

PARÁGRAFO SEXTO: El **FIDEICOMITENTE** declara que ha sido advertido por parte de **LA FIDUCIARIA** sobre los riesgos que pueden afectar el desarrollo del negocio fiduciario y a los bienes fideicomitidos, tales como, sin ser los únicos, riesgo de mercado, riesgo de crédito y riesgo de liquidez, en la administración de los recursos en la Cartera Colectiva Valor Plus, los cuales el **FIDEICOMITENTE** con la firma del presente documento declaran aceptar y entender.

PARAGRAFO SEPTIMO: LA FIDUCIARIA en el comité de negocios evaluó circunstancias que eventualmente dieren lugar a conflictos de interés en desarrollo del presente fideicomiso, concluyendo que por la naturaleza del mismo, el objeto y las instrucciones dadas por el **FIDEICOMITENTE,** no existe tal posibilidad, toda vez que no existen "entidades vinculadas" a la **FIDUCIARIA** que participen como fideicomitentes, beneficiarios o acreedores garantizados. Para los efectos de este contrato, se entienden como "entidades vinculadas" las personas o entidades definidas en el cuarto inciso del numeral 7 del Capitulo Cuarto del Titulo IV de la Circular Básica Jurídica. En el evento de presentarse conflicto de intereses en el desarrollo del presente contrato, la **FIDUCIARIA** procederá siempre sin ninguna excepción a favor del **FIDEICOMITENTE**.

PARAGRAFO OCTAVO: Los rendimientos generados por los recursos fideicomitidos, formarán parte de éstos desde el momento en que se causen y estarán destinados al cumplimiento del objeto del presente contrato, en los términos y condiciones en éste señalado.

CLAUSULA SEGUNDA: Para los efectos de este contrato, las palabras, frases o términos que a continuación se relacionan tendrán el significado que aquí se establece:

1. **FIDEICOMISO**: Es el patrimonio autónomo o sea el conjunto de derechos, bienes y obligaciones constituido con la celebración del presente contrato de fiducia mercantil.
2. **FIDUCIARIA**: Es la sociedad **FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.**
3. **EL FIDEICOMITENTE:** Es la sociedad **SPAZIO PREMIUM S.A.**
4. **BENEFICIARIOS:** Será la sociedad que otorgue a **EL FIDEICOMISO** el crédito constructor necesario para financiar la obra y/o el **FIDEICOMITENTE.** Para efectos tributarios a que haya lugar será Beneficiario el **FIDEICOMITENTE.**
5. **BENEFICIARIOS DE AREA:** Son aquellas personas que mediante la celebración de un Encargo Fiduciario se vinculan **al** presente contrato con el objeto de recibir, cumplidos los compromisos que asuman al momento de suscribir el contrato, una o varias unidades de **EL PROYECTO** a construir por **EL FIDEICOMITENTE** en los **INMUEBLES. EL BENEFICIARIO DE AREA** no contrae obligación alguna relacionada con el desarrollo de **EL PROYECTO**.
6. **EL PROYECTO**: Se entenderá como tal la construcción del Proyecto **"SPAZIO",** ubicado en el municipio de Medellín, que se ejecutará por cuenta y riesgo de **EL FIDEICOMITENTE.**

7. **LOS INMUEBLES:** Son los inmuebles que los propietarios transferirán a **LA FIDUCIARIA** por medio de escritura pública, con todas sus mejoras y anexidades, tales como la licencia de construcción.
8. **GERENTE DEL PROYECTO** o simplemente **EL GERENTE** será **EL FIDEICOMITENTE**, quien será la persona encargada de adelantar, por su cuenta y riesgo, la gestión administrativa, financiera, jurídica y técnica de EL **PROYECTO**, la coordinación general de éste, así como de la construcción y promoción del mismo. El Fideicomitente para estos efectos ha designado a Desarrollos Inmobiliarios S. A., sociedad que ha desempeñado desde el inicio la gestión profesional del Proyecto, con excepción del diseño arquitectónico, previo acuerdo con EL FIDEICOMITENTE sobre el pago de honorarios profesionales de acuerdo con las tarifas establecidas para estas gestiones por La Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Camacol
9. **ACREEDOR BENEFICIARIO:** Será la entidad financiera vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia, que otorgue el crédito constructor al **FIDEICOMISO** y /o al **FIDEICOMITENTE.**

CLAUSULA TERCERA.- **EL FIDEICOMITENTE** transfiere a favor de la **FIDUCIARIA** a título de fiducia mercantil, la suma de **UNMILLON DE PESOS M. L. ($1.000.000.oo).**

En consecuencia, **EL FIDEICOMISO** estará conformado por la suma mencionada, los **INMUEBLES** que **LOS PROPIETARIOS** se han obligado a transferir y por todos aquellos activos que hayan ingresado a él, sea que se trate de bienes muebles, inmuebles, mejoras, recursos monetarios, etc.

CLAUSULA CUARTA.- **LOS INMUEBLES** que formarán parte de **EL FIDEICOMISO,** deberán estar al momento de la transferencia libres de gravámenes y limitaciones al dominio.

PARAGRAFO: TENENCIA DE LOS INMUEBLES.- LA FIDUCIARIA entregará los **INMUEBLES** a título de comodato precario a **EL FIDEICOMITENTE,** quien responderá ante **LA FIDUCIARIA** y ante los terceros futuros adquirentes de unidades resultantes de **EL PROYECTO** por los daños o perjuicios que puedan derivarse del descuido en la custodia o el mal uso que le dé a los **INMUEBLES. EL FIDEICOMITENTE** se compromete a darle el uso y la destinación específica que por su naturaleza le corresponda y a efectuar la vigilancia correspondiente y protección de los **INMUEBLES,** comunicando a **LA FIDUCIARIA** cualquier acto de perturbación de la propiedad. **LA FIDUCIARIA** podrá revocar la custodia y tenencia a que se refiere este parágrafo en cualquier momento, con el sólo requerimiento escrito en ese sentido, cuando se presente perturbación en la tenencia o cuando se le dé a los bienes un uso diferente para el cual se ha entregado. En el evento de la revocatoria antes mencionada, **EL FIDEICOMITENTE** se compromete a entregar los bienes junto con las mejoras en ellos efectuadas, sin derecho a retención o reclamación de perjuicios a más tardar el quinto día calendario siguiente al de la fecha de la comunicación escrita en que se le solicite formalmente dicha entrega. Esta obligación de hacer será exigible con la sola presentación de este contrato, sin necesidad de constitución en mora. En todo caso, EL **FIDEICOMITENTE** deberá cancelar a título de multa al patrimonio autónomo la suma de cinco (5) salarios mínimos legales mensuales vigentes por cada día de mora en la entrega de los inmuebles, dicha obligación será exigible por la vía ejecutiva.

CLAUSULA QUINTA.- Que los **INMUEBLES** deberán estar al momento de ingresar a **EL FIDEICOMISO,** a paz y salvo por todo concepto de Impuestos prediales, gravámenes, valorizaciones, contribuciones, tasas o cualquier otro concepto semejante, causados y liquidados a la fecha de la transferencia, sean ellos del orden

nacional, departamental o municipal. Igualmente se entregará libre de condiciones resolutorias, limitaciones al dominio, hipotecas o cualquier otro gravamen.

CLAUSULA SEXTA.- Los bienes que conforman y conformarán el Patrimonio Autónomo se mantendrán separados del resto de activos de **LA FIDUCIARIA** y de los que pertenezcan a otros patrimonios autónomos. Los bienes que conforman el patrimonio autónomo no forman parte de la garantía general de los acreedores de la fiduciaria y solo garantizan las obligaciones contraídas en el cumplimiento de la finalidad perseguida con este contrato de conformidad con lo establecido en los artículos 1227, 1233 y 1238 del Código de Comercio.

CLAUSULA SEPTIMA.- LA FIDUCIARIA seguirá las siguientes instrucciones para el desarrollo del presente fideicomiso: 1. Mantendrá la titularidad jurídica de los **INMUEBLES**. 2. Exigirá la responsabilidad respecto al saneamiento de los bienes fideicomitidos. 3. Llevará la personería para la protección y defensa de los bienes fideicomitidos contra actos de terceros e inclusive de **EL FIDEICOMITENTE**. 4. Pedirá instrucciones a la Superintendencia Financiera cuando tenga fundadas dudas acerca de la naturaleza y alcance de sus obligaciones o cuando deba apartarse de las autorizaciones o instrucciones contenidas en este acto constitutivo, si así lo exigen las circunstancias. En el evento que la fiduciaria pida instrucciones a las que se refiere este numeral, quedarán en suspenso todas las obligaciones y facultades relacionadas con el aspecto consultado, hasta tanto la Superintendencia Financiera se pronuncie sobre la petición, sin que por ese hecho se genere responsabilidad para **LA FIDUCIARIA.** 5. A la terminación del presente contrato procederá a la liquidación del fideicomiso.

CLAUSULA OCTAVA.- Son obligaciones de **EL FIDEICOMITENTE,** sin perjuicio de otras que se señalen en este contrato: 1. Transferir los recursos con los cuales se constituye el presente fideicomiso, así como los necesarios para dar cumplimiento a su objeto. 2. Cumplir con las demás obligaciones emanadas del presente contrato y la ley.

CLAUSULA NOVENA.- Son obligaciones de **LA FIDUCIARIA,** sin perjuicio de otras que se señalen en este contrato: 1. Realizar los actos necesarios para cumplir el objeto del presente fideicomiso. 2. Mantener los bienes objeto de la fiducia separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios. 3. Llevar la contabilidad del negocio fiduciario siguiendo los principios señalados en la ley. 4. Llevar la personería para la protección y defensa de los bienes fideicoimtidos. 5. Pedir instrucciones al Superintendente Financiero cuando tenga dudas acerca de sus funciones o deba apartarse de las autorizaciones contenidas en este contrato. 6. Rendir cuentas comprobadas de su gestión, mediante la presentación de un informe semestral a **EL FIDEICOIMTENTE.** 7. Adelantar y llevar a su término la liquidación final del patrimonio autónomo de acuerdo con las normas aquí contenidas, y a falta de ellas, con las legales. 8. Las demás consagradas en el presente contrato o en la ley. 9. **EL FIDEICOMITENTE** Autoriza desde ya a **LA FIDUCUARIA**, para que con cargo a los recursos de **EL FIDEICOMISO** y por cuenta de **EL FIDEICOMITENTE**, previa presentación de la copia de la Factura respectiva, cancele a favor de **EL GERENTE**, los honorarios que le corresponden en virtud del desarrollo de El Proyecto, asimismo, autoriza a **LA FIDUCIARIA** para que en caso de terminación anticipada sin justa causa por parte de **EL FIDEICOMITENTE** del Contrato de prestación de servicios celebrado con el Gerente, **LA FIDUCIARIA** cancele a favor de este la totalidad de los Honorarios pactados por la gestión integral en el Proyecto, previa presentación de la copia de la Factura respectiva.

CLAUSULA DECIMA.- La remuneración por los servicios prestados por **LA FIDUCIARIA** en la etapa operativa de este contrato será una suma mensual equivalente a siete (7) Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes, pagadera mes vencido y podrá ser descontada directamente de los recursos administrados. La comisión durante la etapa de liquidación del fideicomiso, la cual ocurre desde el momento en el cual se certifique a **LA FIDUCIARIA** la terminación de la construcción de **EL PROYECTO,** será de tres (3) salarios mínimos legales mensuales vigentes, también pagaderos mes vencido y pagados por **EL FIDEICOMITENTE** pudiendo también ser descontados dicha comisión de los recursos administrados. En caso de realizarse operaciones en el mercado de valores, durante la etapa operativa, LA FIDUCIARIA tendrá derecho a cobrar una remuneración igual al uno por mil (1*1.000) sobre el monto de las operaciones de mercado de valores, la cual se calculará mensualmente y se descontará de los recursos administrados en el fideicomiso. Las anteriores comisiones no incluyen IVA y tampoco comprende los gastos de defensa del fideicomiso.

CLAUSULA DECIMA PRIMERA.- El presente contrato, tendrá una duración necesaria para dar cumplimiento al objeto del mismo, pero en cualquier caso tendrá una duración máxima de CUARENTA Y OCHO MESES, contados a partir de la fecha de firma del presente contrato. Este término podrá ser prorrogado de común acuerdo entre las partes, sin que exceda en cualquier caso, del máximo legal.

CLAUSULA DECIMA SEGUNDA.- AUTORIZACIÓN REPORTE Y CONSULTA A LA CIFIN.- EL FIDEICOMITENTE autoriza de manera irrevocable para que con fines estadísticos, de control, de supervisión y de información comercial, **LA FIDUCIARIA** reporte a la Central de Información Financiera y de cualquier otra entidad que maneje bases de datos con los mismos fines, el nacimiento, modificación, extinción de obligaciones que se desprenden de este contrato. La autorización aquí descrita, comprende especialmente, la información referente a la existencia de deudas vencidas sin cancelar y/o la utilización indebida de los servicios financieros, por un término no mayor al momento en el cual se extingue la obligación y en todo caso durante el tiempo de mora, el retardo o el incumplimiento. Así mismo, faculta a **LA FIDUCIARIA** para que solicite información sobre las relaciones comerciales que **EL FIDEICOMITENTE** tenga con el sistema financiero y para que los datos reportados sean procesados para el logro del propósito de la central y sean circularizables con fines comerciales, de conformidad con su respectivo reglamento.

CLAUSULA DECIMA TERCERA: Para efectos fiscales y demás costos de legalización, el presente contrato no genera Impuesto de Timbre por no exceder la remuneración de la Fiduciaria durante su vigencia de la cuantía señalada para su causación. En el evento de generarse el impuesto de timbre ésta estará a cargo de **EL FIDEICOMITENTE.**

CLAUSULA DECIMA CUARTA: Serán causales de terminación del presente contrato las siguientes: 1. Haberse cumplido el objeto del mismo. 2. La imposibilidad absoluta de realizar su objeto. 3. El mutuo acuerdo de quienes firman este contrato. 4. Las demás causales previstas en la ley y en este contrato.

CLAUSULA DECIMA QUINTA.- LA FIDUCIARIA responderá hasta la culpa leve en el cumplimiento de su gestión, haciendo expresa constancia que asume obligaciones de medio y no de resultado.

CLAUSULA DECIMA SEXTA.- Las direcciones en que se harán las notificaciones o enviarán las notificaciones a que haya lugar, son las siguientes:

LA FIDUCIARIA: Calle 16 Sur No. 43 A – 49, Piso 8, Medellín.
EL FIDEICOMITENTE: XXXXXXXXXXXXXXXx
EL GERENTE: Calle 5 G No. 29 A-57 Medellín.

CLÁUSULA DECIMA SEPTIMA: Cualquier diferencia que surja entre las partes, con ocasión de la interpretación , celebración, ejecución, o liquidación de este contrato se someterá a la decisión de un Tribunal de arbitramento constituido por un árbitro que designará el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Medellín. La decisión será en derecho y deberá regirse por lo dispuesto en el Decreto 1888 de 1998 y la Ley 446 de 1998 y demás normas concordantes, modificatorias o complementarias.

CLAUSULA DECIMA OCTAVA: Para los efectos a que haya lugar, al momento de la transferencia que se haga a **EL FIDEICOMISO** de los **INMUEBLES**, dicha escritura se liquidará con base en el valor catastral de los mismos.

CLÁUSULA DECIMA NOVENA: EL FIDEICOMITENTE hace expresa su intención de llevar a cabo por su cuenta y riesgo y con total autonomía administrativa, técnica y financiera, en los **INMUEBLES**, el proyecto inmobiliario denominado **SPAZIO. EL PROYECTO** podrá sufrir modificaciones por cambios que implemente **EL FIDEICOMITENTE**, modificaciones en razón de exigencias formuladas por las autoridades competentes al expedir la licencia de urbanización y/o construcción modificaciones en el número de unidades privadas o comunes, destinación, ubicación dentro del predio, nomenclatura, ubicación portería o acceso, número de parqueaderos privados o de visitantes, ubicación de zonas y bienes comunes, circulaciones internas vehiculares y peatonales, cerramientos, retiros, o en razón de situaciones imprevistas generadas en el mercado de materiales, que obliguen a cambios por otros materiales, que no sean de calidad inferior a los materiales inicialmente previstos que no alteren sustancialmente , la calidad y/o el área de las unidades señaladas, y/o en virtud de las exigencias de las normas urbanísticas y de construcción o por ajustes que deban hacerse a los diseños técnicos, los cuales se informarán por escrito a **LA FIDUCIARIA** para su conocimiento, salvedad que deberá quedar establecida en los encargos fiduciarios mediante los cuales se vincula a **EL BENEFICIARIO DE AREA**. El número definitivo de unidades a construir, las especificaciones, diseños y demás características del proyecto serán definidas por **EL FIDEICOMITENTE** e informadas por escrito a **LA FIDUCIARIA**, previo a la vinculación a **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**, sin perjuicio de que se puedan efectuar las modificaciones de que trata esta cláusula. **EL PROYECTO** está concebido para desarrollar en dos (2) períodos, el preoperativo y el operativo, que tendrán las finalidades que se indican a continuación:

PRIMER PERÍODO (PREOPERATIVO). Tuvo por objeto la elaboración de los estudios y la celebración de todos los actos jurídicos necesarios o convenientes para la adecuada obtención de recursos por parte de **EL FIDEICOMITENTE** dirigidos a la realización de **EL PROYECTO** y a la promoción de vinculaciones al mismo, de personas denominadas **BENEFICIARIOS DE AREA** que representaron el 70% del valor de las ventas del proyecto de acuerdo con el Estudio de Factibilidad inicial, que fue puesto a conocimiento de la Fiduciaria, punto de equilibrio y condiciones que se encuentran cumplidas, en virtud del contrato de encargo para preventas suscrito entre el Fideicomitente y la Fiduciaria de fecha 15 de Noviembre de 2008. Como se encuentre cumplido el periodo Preoperativo, se iniciará el período operativo.

SEGUNDO PERÍODO (OPERATIVO). Se inicia a partir de la verificación por parte de **LA FIDUCIARIA** sobre el cumplimiento de todos los requisitos del período preoperativo - esta verificación no implica responsabilidad para **LA FIDUCIARIA** en la determinación

del punto de equilibrio-. Las sumas depositadas en **LA FIDUCIARIA** por los futuros **BENEFICIARIOS DE AREA** durante el periodo pre-operativo al igual que las que depositen en el futuro en cumplimiento de los encargos de vinculación al presente fideicomiso, serán destinadas por **EL FIDEICOMITENTE** a cubrir la totalidad de los costos directos e indirectos de **EL PROYECTO**, no siendo de cargo de **LA FIDUCIARIA** la verificación del destino final de las sumas asi entregadas, por no ser parte del objeto de **EL FIDEICOMISO** el desarrollo ni control de **EL PROYECTO**.

Durante el período operativo **EL FIDEICOMITENTE** se obliga a:

1. Suministrar directamente al fideicomiso los recursos necesarios para el desarrollo de **EL PROYECTO,** cuando el flujo de caja lo requiera.
2. Adelantar la elaboración del reglamento de propiedad horizontal de **EL PROYECTO**, el cual será suscrito por **LA FIDUCIARIA** en su condición de propietaria fiduciaria del predio sobre el cual se desarrolla el mismo.
3. Tramitar los créditos a su cargo con destino a **EL PROYECTO**.
4. Adelantar la construcción de **EL PROYECTO** estimada en dieciocho meses contados a partir de la fecha de cumplimiento del punto de equilibrio, más seis (6) meses de gracia para recibo de obra por parte de planeación y obtención de servicios públicos definitivos por parte de EEPPM.
5. En general, llevar a cabo todas las gestiones y actividades necesarias para construir por su cuenta y riesgo **EL PROYECTO** sobre los **INMUEBLES**, y entregar a cada uno de los **BENEFICIARIOS DE AREA** la unidad o las unidades respecto de la cuales se hayan vinculado.

Es obligación de **EL FIDEICOMITENTE,** aportar e informar a **LA FIDUCIARIA** conforme a los formatos que ésta le señale, los costos por su labor ejecutada con ocasión de este fideicomiso. Este período tendrá la duración necesaria para el cumplimiento de su objeto, sin que en todo caso pueda ser superior a cuarenta y ocho meses contados a partir de la firma del presente contrato.

CLAUSULA VIGESIMA: INSTRUCCIONES. Para el desarrollo del objeto del presente contrato, **LA FIDUCIARIA** seguirá las siguientes instrucciones:

1. Suscribir, como vocera y administradora de **EL FIDEICOMISO,** la escritura pública por medio de la cual se transfiera a ella, la propiedad sobre los **INMUEBLES**.
2. Girar, con cargo a **EL FIDEICOMITENTE** y a favor de la sociedad **LEASING SURAMERICANA COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO COMERCIAL S.A SULEASING** el valor correspondiente al saldo de la obligación adeudada por **EL FIDEICOMITENTE** sobre **LOS INMUEBLES.**
3. Recibir de **EL FIDEICOMITENTE** los aportes que le corresponda para el desarrollo de **EL PROYECTO**, que comprenderán todos sus costos y gastos, incluyendo entre ellos los requeridos para la amortización del capital y de los intereses correspondientes a créditos por él obtenidos o por **EL FIDEICOMISO** con aquella destinación. Igualmente recibir de **EL BENEFICIARIO DE AREA** los pagos establecidos en el documento de vinculación firmado entre **EL BENEFICIARIO DE AREA, EL FIDEICOMITENTE** y **LA FIDUCIARIA**.
4. Administrar los valores recaudados y los recursos financieros obtenidos, destinándolos a girar las sumas correspondientes a costos y gastos de **EL PROYECTO**. Para ello, **EL GERENTE DEL PROYECTO** deberá solicitar los giros a **LA FIDUCIARIA** y en ningún caso éstos excederán de SESENTA (60) al mes. **EL GERENTE DEL PROYECTO,** impartirá órdenes de Giro a **EL FIDEICOMISO**, y en todo caso será el responsable de la respectiva retención en la fuente según normas legales vigentes. **LA FIDUCIARIA** no asume ninguna responsabilidad por la destinación de los recursos

transferidos, responsabilidad que será de cargo única y exclusiva de EL **FIDEICOMITENTE**.

5. Cuando **EL FIDEICOMITENTE** así lo decida, suscribirá pagarés y celebrará contratos de mutuo, suscribirá los contratos de hipoteca sobre los **INMUEBLES** donde se desarrolla **EL PROYECTO** con el objeto de garantizar el pago de obligaciones contraídas por **EL FIDEICOMISO** para la obtención de recursos destinados al desarrollo de **EL PROYECTO**. Se hace constar que los costos y gastos generados por la constitución y cancelación de estos gravámenes serán de cargo de **EL FIDEICOMITENTE** o de los **BENEFICIARIOS DE AREA** que hayan requerido financiación para sufragar los pagos que les correspondan, de acuerdo con la liquidación y cobro que al efecto realizará **EL FIDEICOMITENTE**.

6. En su momento otorgará la escritura o escrituras públicas mediante las cuales se solemnice el reglamento de propiedad horizontal de **EL PROYECTO**, según la minuta suministrada por **EL FIDEICOMITENTE o EL GERENTE**, o de sus adiciones o modificaciones, en caso de requerirse, sin responsabilidad alguna para **LA FIDUCIARIA**. Igualmente suscribirá las escrituras de servidumbres que el proyecto deba constituir según exigencias de las autoridades de Planeación o de las empresas de servicios públicos correspondientes. También suscribirá las escrituras públicas de loteo o fraccionamiento necesarias para legalizar **EL PROYECTO** y para determinar el o los lotes a ceder al Municipio de Medellín para cumplir las obligaciones urbanísticas, y todas las demás escrituras que para el desarrollo de **EL PROYECTO** se requieran, según la minuta suministrada por **EL FIDEICOMITENTE o EL GERENTE.**

7. En desarrollo del presente contrato, **LA FIDUCIARIA** podrá, de los fondos de **EL FIDEICOMISO**, efectuar las deducciones necesarias para sufragar los gastos de su ejecución y cumplimiento, cuando **EL FIDEICOMITENTE** no los suministre, incluida su remuneración.

8. Llevará la contabilidad del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, registrando en ella, de conformidad en un todo con las normas legales y reglamentarias, los bienes, los pasivos, los egresos e ingresos, incluyendo las mejoras incorporadas a los bienes fideicomitidos, las que le serán reportadas por escrito por **EL GERENTE DEL PROYECTO** a **LA FIDUCIARIA.**

PARAGRAFO: El control de ingresos, gastos, cartera, aportes por cobrar a los **BENEFICIARIOS DE AREA**, proveedores y en general toda la información financiera de **EL PROYECTO** estará a cargo de **EL FIDEICOMITENTE** por conducto del **GERENTE** de **EL PROYECTO.**

9. Llevará el registro de **LOS BENEFICIARIOS**, de los **CESIONARIOS** de éstos y de **LOS BENEFICIARIOS DE AREA**.

10. Como fiduciaria, vocera y administradora de **EL FIDEICOMISO**, suscribirá las solicitudes a que haya lugar para obtener autorizaciones para la enajenación de unidades integrantes de **EL PROYECTO**.

11. Otorgará las escrituras mediante las cuales se transfieran a **LOS BENEFICIARIOS DE AREA**, los bienes inmuebles en cabeza del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, respecto de los cuales de acuerdo con los contratos celebrados, tengan derecho cada uno de ellos. Las escrituras de enajenación lo serán a título de transferencia de beneficio y serán elaboradas por **EL FIDEICOMITENTE o EL GERENTE** previa aprobación del modelo de minuta por parte de **LA FIDUCIARIA**.

12. Procederá a la liquidación de este contrato de acuerdo con lo establecido en este contrato y a la entrega de lo que le corresponda a **EL FIDEICOMITENTE**, como excedente.

13. Realizará el recaudo de los aportes de los **BENEFICIARIOS DE AREA**, de acuerdo a los planes de pago que constan en el encargo fiduciario de vinculación y entregará informes mensuales a **EL FIDEICOMITENTE**. Para que **LA FIDUCIARIA** aplique al **BENEFICIARIO DE ÁREA** incumplido el procedimiento definido en el encargo fiduciario

que ha firmado, se requerirá la solicitud por escrito de **EL FIDEICOMITENTE o EL GERENTE** al respecto.
14. Con los recursos del Fideicomiso, atenderá prioritariamente el servicio de la deuda por las obligaciones contraídas por **EL FIDEICOMITENTE** y/o EL **FIDEICOMISO** con la Entidad que otorgue el crédito necesario para el desarrollo de EL **PROYECTO**.
15. La **FIDUCIARIA** suscribirá como vocera y administradora del fideicomiso, la escritura pública de Hipoteca, los pagarés, cartas de instrucciones y demás documentos requeridos, a favor del Acreedor hipotecario, con el objeto de garantizar el pago de obligaciones contraídas por **EL FIDEICOMITENTE** y/o por **EL FIDEICOMISO** para la financiación del proyecto.
16. Igualmente y previa instrucción escrita impartida por **EL FIDEICOMITENTE** y/o el Acreedor hipotecario, **LA FIDUCIARIA** podrá entregar los bienes inmuebles a título de dación en pago al acreedor hipotecario en caso de incumplimiento en la cancelación de las obligaciones por parte de EL **FIDEICOMITENTE** con el Acreedor hipotecario.

CLAUSULA VIGESIMA PRIMERA: OTRAS OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA. Para el desarrollo del objeto de este contrato, **LA FIDUCIARIA** asume obligaciones de medio y no de resultado. En virtud de la naturaleza del contrato, **LA FIDUCIARIA** responderá hasta de la culpa leve en el cumplimiento de su gestión. En especial deberá realizar las actividades que se enuncian a continuación:

1. Ejercerá, en su calidad de propietario fiduciario de los bienes que conforman y lleguen a conformar EL **FIDEICOMISO**, los derechos y las acciones y las defensas o excepciones derivadas de ese mismo derecho, y de las mejoras y anexidades que se les incorporen. Como el ejercicio de estos derechos, acciones, defensas y excepciones, puede tener origen en hechos que afecten la tenencia, uso, goce y posesión de **LOS INMUEBLES** que se transferirán a título de fiducia, y **EL FIDEICOMITENTE** será, conforme a este contrato, tenedor y guardián de esos bienes, tal ejercicio, en los mencionados eventos, estará supeditado a la información que sobre los hechos que los hagan necesarios le de **EL FIDEICOMITENTE**, quien es por lo tanto responsable de los perjuicios que se causen por su omisión del deber de informar. Queda exonerada **LA FIDUCIARIA** del cumplimiento de esta obligación si EL **FIDEICOMISO** no cuenta con los recursos necesarios o los mismos no son suministrados por EL **FIDEICOMITENTE**.
2. Mantendrá los bienes objeto de este **FIDEICOMISO**, separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios. Para este efecto, llevará separación contable en un todo ajustada a las normas legales y a las instrucciones de los organismos oficiales que vigilen su operación, y advertirá a los terceros sobre la circunstancia de estar actuando como fiduciario respecto a **EL FIDEICOMISO**.
3. Llevará la personería para la protección y defensa de los bienes fideicomitidos, contra actos de terceros, inclusive de **EL FIDEICOMITENTE**.
4. Pedirá instrucciones al Superintendente Financiero cuando tenga fundadas dudas acerca de la naturaleza y alcance de sus obligaciones, o deba, si las circunstancias así lo exigen, apartarse de las instrucciones contenidas en este contrato. Cuando haga uso de esta facultad quedarán en suspenso todas las obligaciones relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se produzca la respuesta por parte del Superintendente Financiero, sin que pueda imputársele por ese hecho, responsabilidad alguna.
5. Rendirá cuentas comprobadas de su gestión, de conformidad con las instrucciones previstas en este contrato, mediante la presentación de un informe mensual a **EL GERENTE DEL PROYECTO**. Para dar cumplimiento a esta obligación, **LA FIDUCIARIA** enviará a la dirección registrada por la persona designada para recibir la información, una memoria en la cual se revele en forma pormenorizada el desarrollo de la labor encomendada, y la evolución del negocio. En caso de que existieren recursos vinculados a este **FIDEICOMISO** invertidos en su Cartera Colectiva Abierta "Valor Plus",

se enviará mensualmente un extracto.
6. Adelantará y llevará a su término la liquidación final del Patrimonio Autónomo de acuerdo con las normas aquí contenidas y, a falta de ellas, con las legales.
7. Informará oportunamente a **EL FIDEICOMITENTE** sobre las circunstancias que durante la ejecución de este contrato surjan y que de alguna manera puedan incidir desfavorablemente en el desarrollo de **EL FIDEICOMISO** y de su objeto, cuando lleguen a su conocimiento. Esta obligación de información no hace referencia con el desarrollo de **EL PROYECTO** en cuanto el mismo no es objeto del presente contrato de fiducia.
8. Las demás consagradas en el presente contrato o en la ley.

CLAUSULA VIGESIMA SEGUNDA: DERECHOS DE EL FIDEICOMITENTE:
1. Pedir la remoción del fiduciario, y nombrar el sustituto, cuando a ello haya lugar.
2. Revisar las cuentas del Patrimonio Autónomo y exigir rendición de cuentas a **LA FIDUCIARIA**.
3. Las inherentes a la administración de los bienes vinculados a **EL FIDEICOMISO**.
4. Cuando las circunstancias lo aconsejen, autorizar la prórroga del presente contrato.
5. Oponerse a toda medida preventiva o ejecutiva tomada contra los bienes dados en fiducia o por obligaciones que no los afecten, en el caso de que **LA FIDUCIARIA** no lo hiciere.
6. Autorizar la cesión de derechos en **EL FIDEICOMISO** y sus modalidades.
7. Estudiar las cuentas finales que le presente **LA FIDUCIARIA** a la terminación del contrato, y decidir sobre ellas.
8. Decidir sobre la distribución de excedentes a la terminación de **EL FIDEICOMISO**.
9. Exigir a **LA FIDUCIARIA** el fiel cumplimiento de sus obligaciones, y ejercer la acción de responsabilidad frente a ella por su incumplimiento.
10. Modificar de común acuerdo con **LA FIDUCIARIA**, los términos del contrato de fiducia, asumiendo respecto de los **BENEFICIARIOS DE AREA** cualquier responsabilidad que eventualmente pudiere derivarse de dicha modificación.
11. Conforme con el artículo 1.231 del Código de Comercio, exigir que **LA FIDUCIARIA** preste caución y efectúe el inventario del bien fideicomitido, de haber lugar a ello.
12. Impugnar los actos anulables realizados por **LA FIDUCIARIA**, dentro de los cinco (5) años siguientes al día en que hubieren tenido conocimiento de ellos y exigir a quien corresponda la devolución del bien fideicomitido.
13. Exigir rendición de cuentas a **LA FIDUCIARIA** en cualquier momento y, en especial, a la finalización y liquidación del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
14. Tomar cualquier decisión relativa al desarrollo, administración y ejecución de **EL PROYECTO.**
15. Recibir, a la terminación del negocio fiduciario, la transferencia del dominio y la posesión de los bienes que después de pagados todos los pasivos y cumplidas todas las obligaciones a cargo de **EL PATRIMONIO AUTÓNOMO**, se encuentren en cabeza de él, teniendo siempre en cuenta, en el caso de los Cesionarios, la modalidad de cesión hecha.
16. En general, todos los derechos expresamente estipulados en este contrato y en la ley.

CLAUSULA VIGESIMA TERCERA: OBLIGACIONES ESPECIALES DE EL FIDEICOMITENTE. Son obligaciones de **EL FIDEICOMITENTE**, además de las generales establecidas en otras cláusulas del presente contrato y aquellas derivadas de su objeto, las siguientes:

1. Instruir a **LA FIDUCIARIA**, sobre el cumplimiento de finalidades distintas a las previstas en este contrato, previa la aceptación de **LA FIDUCIARIA** de las gestiones o finalidades solicitadas y de su remuneración.
2. Suministrar oportunamente a **LA FIDUCIARIA** las sumas de dinero que ésta le solicite para el cumplimiento de sus gestiones. El no suministro oportuno del dinero

liberará a **LA FIDUCIARIA** de cualquier responsabilidad de perjuicios que por esta razón pueda causarse.

3. Informar por escrito a **LA FIDUCIARIA** dentro de los cinco (5) dias hábiles siguientes, cada vez que se modifiquen o cambien los datos correspondientes a dirección, domicilio, teléfono, fax, ocupación, profesión, oficio, razón social, representación legal, lugar de trabajo o residencia y en fin cualquier circunstancia que varíe de las que reporten a la firma del presente contrato, tanto para personas naturales como juridicas, con base en lo dispuesto en la Circular Externa No. 091 de noviembre 13 de 1996 expedida por la Superintendencia Bancaria, hoy Superintendencia Financiera, y todas aquellas que aclaren, modifiquen o adicionen dicha circular, sin perjuicio de la obligación de suministrar los documentos que deban ser entregados en virtud de actos y disposiciones legales o administrativas, relacionados con la obligación a que se hace referencia. Igualmente, se obliga a enviar fotocopia autenticada del certificado de ingresos y retenciones, declaración de renta, constancia de honorarios o balance del último año según el caso, por cada año de vigencia del presente contrato, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a aquel en que dichos documentos sean expedidos o presentados.

4. Otorgar a favor de **EL PATRIMONIO AUTÓNOMO** un pagaré a la vista y con espacios en blanco, con autorización para que **LA FIDUCIARIA** como vocera de aquél lo llene según las instrucciones que los otorgantes darán y en las cuales se preverá que el valor de este pagaré será por el total de las sumas que los suscriptores hayan debido entregar al **PATRIMONIO** en razón de las obligaciones contraidas en virtud del presente contrato. Dicho pagaré podrá ser utilizado por **LA FIDUCIARIA** para adelantar el cobro de las sumas adeudadas, por la via o vías que estime más adecuadas.

5. Pagar los costos y gastos que se originen en el contrato.

6. Pagar la remuneración de **LA FIDUCIARIA** prevista en esta escritura.

7. Suministrar todos los fondos que requiera el desarrollo del presente Contrato y de **EL PROYECTO**, en los términos, condiciones y oportunidades previstas, al igual que los recursos necesarios para atender al pago de los créditos que se obtengan para la financiación de **EL PROYECTO**.

8. Elaborar el Presupuesto inicial de **EL PROYECTO**, determinando el monto estimado de todos sus costos y gastos y las fechas en las cuales debe entregar al **PATRIMONIO AUTÓNOMO** los recursos para el normal desarrollo y la cumplida ejecución de dicho **PROYECTO**; y considerar y aprobar las modificaciones a ese Presupuesto y a los flujos de fondos.

9. Autorizar a **LA FIDUCIARIA** para constituir garantías reales sobre bienes del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** para respaldar obligaciones de éste, y/o suscribir los títulos valores a que haya lugar. Igualmente autorizará a **LA FIDUCIARIA** para constituir las servidumbres necesarias.

10. Crear conjuntamente con la Gerencia del Proyecto los Comités y órganos que considere necesarios, y asignarles sus funciones.

11. Las demás establecidas en este contrato y aquéllas no asignadas al Gerente del Proyecto o a **LA FIDUCIARIA**.

12. Sustituir a **LA FIDUCIARIA** económica y procesalmente en el evento de una revocatoria directa o judicial de la licencia de construcción y/o urbanismo.

13. En general, llevar a cabo todas las gestiones y actividades necesarias para construir por su cuenta y riesgo **EL PROYECTO**, y entregar a cada uno de los **BENEFICIARIOS DE AREA** las unidades respecto de las cuales se hayan vinculado.

CLAUSULA VIGESIMA CUARTA: DE LA GERENCIA DEL PROYECTO. EL FIDEICOMITENTE llevará a cabo la **GERENCIA de EL PROYECTO por conducto de DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.**, y como tal será la persona encargada de realizar entre otras las siguientes funciones relacionadas con la construcción de **EL PROYECTO**, con total independencia de la **FIDUCIARIA**. Entre otras tendrá las siguientes funciones:

1. Controlar y vigilar la ejecución de **EL PROYECTO** en todos sus aspectos.
2. Controlar la calidad de la construcción y el cumplimiento de las especificaciones de **EL PROYECTO**, al igual que de su normal desarrollo dentro de los periodos proyectados.

PARÁGRAFO: A través de la **GERENCIA DEL PROYECTO** establecerá un procedimiento para la realización de las reformas que cada uno de **LOS BENEFICIARIOS DE AREA** pretenda introducir por su cuenta, a la unidad o unidades que les corresponda en EL **PROYECTO**. En éste deberá incluirse el proceso de aprobación, el plazo en el cual éstas deberán ejecutarse y la forma de pago.

3. Contratar la elaboración del reglamento de propiedad horizontal correspondiente a **EL PROYECTO**, con plena autonomía técnica y directiva.
4. En general, adelantar el manejo financiero y administrativo de **EL PROYECTO**, de acuerdo con las decisiones y orientaciones de los órganos competentes. En desarrollo de esta función, solicitará a **LA FIDUCIARIA** los giros que ésta deba hacer para el desarrollo de **EL PROYECTO**.
5. Velar por el correcto y oportuno cumplimiento de todas las obligaciones de los diferentes contratistas y otras partes que intervengan en el desarrollo de **EL PROYECTO**.
6. Reportar a **LA FIDUCIARIA** las mejoras incorporadas al **INMUEBLE.**
7. Vincular las demás personas que considere necesarias para el desarrollo de **EL PROYECTO**. Los honorarios y los términos de cada contrato serán definidos por **LA GERENCIA.** Al celebrar cada uno de los anteriores contratos se acordarán los derechos y obligaciones de las partes. Expresamente se declara que ni **LA FIDUCIARIA** ni **EL FIDEICOMISO** tienen injerencia o responsabilidad alguna relacionada con la celebración de los contratos de que trata el presente numeral y el anterior ni con la ejecución de los mismos, ni con el pago de honorarios.
8. Controlar los aportes de los **BENEFICIARIOS DE ÁREA** mediante conciliaciones periódicas con **LA FIDUCIARIA**.

CLAUSULA VIGESIMA QUINTA: BENEFICIARIOS DEL FIDEICOMISO. Es **BENEFICIARIO** del presente contrato el **ACREEDOR BENEFICIARIO, LOS PROPIETARIOS** y el **FIDEICOMITENTE**. Para efectos tributarios será Beneficiario el **FIDEICOMIENTE**.

PARAGRAFO: Será también **BENEFICIARIO**, el tercero a quien éste o su cesionario, ceda parcial o totalmente, sus derechos y/o posición contractual en **EL FIDEICOMISO**, quien por virtud de esa cesión tomará el carácter de **BENEFICIARIO**.

CLÁUSULA VIGESIMA SEXTA: CESIÓN DE POSICIÓN CONTRACTUAL. Como lo autoriza la ley, y en los términos de aquélla y de este contrato, y de las modificaciones o reformas que a él se acuerden, **EL FIDEICOMITENTE**, está facultado para ceder su posición contractual en **EL FIDEICOMISO**, mediante un **CONTRATO DE CESIÓN DE POSICIÓN CONTRACTUAL.**

I. Dicha cesión se efectuará mediante documento privado suscrito por cedente y cesionario, y enviado a **LA FIDUCIARIA**, en el cual conste el nombre, dirección y teléfono del cedente y cesionario, todo ello para efecto de los registros de **LA FIDUCIARIA**, documento que como mínimo deberá contener:

1. Determinación del porcentaje que se cede.
2. La manifestación expresa del Cesionario de que conoce y acepta el presente contrato, al cual se vincula en desarrollo de dicho acuerdo de cesión.

LA FIDUCIARIA se reservará el derecho de objetar la vinculación de cesionarios mediante comunicación escrita en dicho sentido dirigida al cedente, sin que para ello se

requiera motivación alguna.

PARÁGRAFO: Sin perjuicio de lo aquí previsto, **EL FIDEICOMITENTE** podrá gestionar la vinculación de terceros a **EL FIDEICOMISO**, bajo la calidad de **BENEFICIARIOS DE AREA**, quienes quedarán vinculados a **EL FIDEICOMISO** únicamente con respecto al beneficio que corresponda a **EL BENEFICIARIO** en una o varias determinadas unidades inmobiliarias; de manera que lo que a este tipo de **BENEFICIARIO DE AREA** corresponda por todo concepto en razón de la vinculación a **EL FIDEICOMISO**, le será cubierto exclusivamente, al momento de la transferencia, en esas determinadas unidades inmobiliarias de **EL PROYECTO. LA FIDUCIARIA** sólo podrá registrar **BENEFICIARIOS DE AREA** cuando así se lo solicite **EL FIDEICOMITENTE**; y estos **BENEFICIARIOS DE AREA** sólo podrán ceder sus derechos en los mismos términos de transferencia acordados por ellos al adquirirlos, y no tendrán derecho a participar en los excedentes o pérdidas que resulten al momento de liquidar **EL PATRIMONIO AUTÓNOMO** distintos de la unidad o unidades inmobiliarias a las que se concreta su vinculación; y sin que adquieran por dicha vinculación, el carácter de **BENEFICIARIOS** con relación a los demás derechos propios de éstos, ni derecho a intervenir en las deliberaciones y decisiones que son de incumbencia de éste. Deberá en estos casos **EL FIDEICOMITENTE** al gestionar la vinculación de **BENEFICIARIOS DE AREA** establecer en los respectivos encargos fiduciarios de vinculación que los recursos que se obligan a pagar en virtud de la celebración del mencionado encargo sean entregados a **LA FIDUCIARIA**, para ser administrados de conformidad con lo previsto en este contrato.

II. Siempre que se hayan cumplido todos los requisitos establecidos, se otorgará el contrato de CESIÓN DE POSICIÓN CONTRACTUAL o de VINCULACIÓN en tres (3) ejemplares que suscribirán las partes que intervienen y **LA FIDUCIARIA**, esta última como constancia de aceptación de la cesión o de la vinculación. A cada una de las partes suscriptoras se le entregará uno de tales ejemplares. **LA FIDUCIARIA** procederá inmediatamente con base en el contrato, a registrar la cesión y/o vinculación.

PARAGRAFO: Los gastos que se generen por la cesión de la posición contractual o por la cesión del encargo de vinculación al fideicomiso deberán ser pagados por el cedente.

CLAUSULA VIGESIMA SEPTIMA: DECLARACION DE EL FIDEICOMITENTE. EL FIDEICOMITENTE declara que como el desarrollo de **EL PROYECTO** estará a su cargo, este será de su exclusiva responsabilidad y **LA FIDUCIARIA** no responde por la ejecución de **EL PROYECTO**, estabilidad y calidad del mismo, plazos de entrega, precio y demás obligaciones relacionadas con éste, así como tampoco contrae responsabilidad de ninguna naturaleza relacionada con todos y cada uno de los documentos técnicos y legales requeridos para adelantar el proyecto, tales como:

1. Estudios de factibilidad del proyecto, presupuestos, y flujo de caja.
2. Estudios técnicos.
3. Licencias de urbanismo y de construcción.
4. Planos arquitectónicos generales, definitivos y aprobados.
5. Programa general del proyecto.
6. Estructuración financiera del proyecto.
7. Estudios de suelos y recomendaciones de cimentación.
8. Planos, cálculos y diseños estructurales, memorias de cálculo y cantidades de obra.
9. Reglamento de Propiedad Horizontal.
10. Contratos suscritos con terceros.

CLAUSULA VIGESIMA OCTAVA: PLAN DE CONTINGENCIA. No obstante que de conformidad con el presente contrato la participación de **LA FIDUCIARIA** está encaminada única y exclusivamente a ser la propietaria fiduciaria del predio en el cual **EL FIDEICOMITENTE** ha de adelantar por su cuenta y riesgo un desarrollo inmobiliario,

55

COMO NOTARIO DIECISIETE DEL CIRCULO DE MEDELLIN, DOY TESTIMONIO: QUE LA(S) FIRMA(S) DE
Victoria Lucía Navarro Vargas
QUE APARECE(N) EN ESTE DOCUMENTO GUARDA(N) SIMILITUD CON LA(S) REGISTRADA(S) EN ESTA NOTARIA.

MEDELLIN

AUTORIZO: 14 SET. 2009

Notaría Diecisiete del Círculo de Medellín
JUAN GUILLERMO LONDOÑO CORREA
NOTARIO

DIAN

Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales

Formulario del Registro Único Tributario
Hoja Principal

RUT — Registro Único Tributario

001

2. Concepto 0 2 Actualización

Espacio reservado para la DIAN

4. Número de formulario 14340080399

(415)7707212489984(8020) 000001434008039 5

5. Número de Identificación Tributaria (NIT):	6. DV	12. Dirección seccional	14. Buzón electrónico
8 0 0 2 5 6 7 6 9	6	Impuestos de Cali 7 5	

IDENTIFICACION

24. Tipo de contribuyente:	25. Tipo de documento:	26. Número de Identificación:	27. Fecha expedición:
Persona jurídica 1			

Lugar de expedición 28. País:	29. Departamento:	30. Ciudad/Municipio:

31. Primer apellido	32. Segundo apellido	33. Primer nombre	34. Otros nombres

35. Razón social:
PATRIMONIOS AUTONOMOS FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S A

36. Nombre comercial:	37. Sigla:
PATRIMONIOS AUTONOMOS FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S A	

UBICACION

38. País:	39. Departamento:	40. Ciudad/Municipio:
COLOMBIA 1 6 9	Valle del Cauca 7 6	Cali 0 0 1

41. Dirección principal
CL 10 4 47 P 20

42. Correo electrónico:	43. Apartado aéreo	44. Teléfono 1:	45. Teléfono 2:
direccion.impuestos@fiduciariacorfi	1 0 3 7 6	8 9 8 2 2 0 0	8 9 8 2 2 2 2

CLASIFICACION

Actividad económica

Actividad principal		Actividad secundaria		Otras actividades		Ocupación	
46. Código:	47. Fecha inicio actividad:	48. Código:	49. Fecha inicio actividad:	50. Código: 1	2	51. Código	52. Número establecimientos
6 4 3 1	2 0 1 2 1 2 0 5						1

Responsabilidades, Calidades y Atributos

53. Código:	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
	7	8	9	1	1	1	3	1	4	5	2	3	5					

07- Retención en la fuente a título de renta
08- Retención timbre nacional
09- Retención en la fuente en el impuesto sobre las ve
11- Ventas régimen común
13- Gran contribuyente
14- Informante de exogena
05- Impto. renta y compl. régimen ordinario
02- Gravamen a los movimientos financieros
35- Impuesto sobre la renta para la equidad - CREE.

Usuarios aduaneros

54. Código:	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10

Exportadores

55. Forma	56. Tipo

Servicio	1	2	3
57. Modo			
58. CPC			

Para uso exclusivo de la DIAN

59. Anexos: SI [X] NO [ ] 60. No. de Folios: 1 4 61. Fecha: 2 0 1 5 0 5 2 8

La información contenida en el formulario, será responsabilidad de quien lo suscribe y en consecuencia corresponde exactamente a la realidad, por lo anterior, cualquier falsedad o inexactitud en que incurra podrá ser sancionada.
Artículo 18 Decreto 2460 de Noviembre de 2013
Firma del solicitante:

Sin perjuicio de las verificaciones que la DIAN realice.
Firma autorizada:

984. Nombre ACOSTA MARTTA CAMILO ORLANDO
985. Cargo: Analista IV

DOCUMENTO CERTIFICADO SIN COSTO

Fecha generación documento PDF: 17-06-2015 03:07:19PM

557

DIAN

Formulario del Registro Único Tributario
Hoja Principal

MUISCA Modelo Único de Ingresos, Servicio y Control Automatizado

001

2. Concepto 0 2 Actualización

Espacio reservado para la DIAN

4. Número de formulario 14383196673

(415)7707212489984(8020) 000001438319667 3

5. Número de Identificación Tributaria (NIT): 8 0 0 1 4 0 8 8 7 — 6. DV 8

12. Dirección seccional: Impuestos de Cali 5

14. Buzón electrónico

IDENTIFICACION

24. Tipo de contribuyente: Persona jurídica 1

25. Tipo de documento:

26. Número de identificación:

27. Fecha expedición:

Lugar de expedición 28. País:

29. Departamento:

30. Ciudad/Municipio:

31. Primer apellido

32. Segundo apellido

33. Primer nombre

34. Otros nombres

35. Razón social: FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.

36. Nombre comercial: FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.

37. Sigla: FIDUCFC O FIDUCORFICOL

UBICACION

38. País: COLOMBIA 1 6 9

39. Departamento: Valle del Cauca 7 6

40. Ciudad/Municipio: Cali 0 0 1

41. Dirección principal: CL 10 4 47 P 20

42. Correo electrónico: direccion.impuestos@fiduciariacorfi

43. Código postal: 1 0 3 7 6

44. Teléfono 1: 8 9 8 2 2 0 0

45. Teléfono 2: 8 9 8 2 2 2 2

CLASIFICACION

Actividad económica

Actividad principal		Actividad secundaria		Otras actividades		Ocupación	
46. Código:	47. Fecha inicio actividad:	48. Código:	49. Fecha inicio actividad:	50. Código: 1	2	51. Código	52. Número establecimientos
6 6 3 0	2 0 1 2 1 2 0 5	6 4 3 1	2 0 1 3 0 5 1 6				5

Responsabilidades, Calidades y Atributos

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26
53. Código:	2	3	7	8	9	1 1	1 3	1 4	1 5	5	3 5	4 0	4 2													

02- Gravamen a los movimientos financier
03- Impuesto al patrimonio
07- Retención en la fuente a título de rent
08- Retención timbre nacional
09- Retención en la fuente en el impuesto
11- Ventas régimen común
13- Gran contribuyente
14- Informante de exogena
15- Autorretenedor
05- Impto. renta y compl. régimen ordinar
35- Impuesto sobre la renta para la equid
40- Impuesto a la Riqueza
42- Obligado a llevar contabilidad

Obligados aduaneros

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
54. Código:										
	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20

Exportadores

55. Forma	56. Tipo

Servicio	1	2	3
57. Modo			
58. CPC			

IMPORTANTE: Sin perjuicio de las actualizaciones a que haya lugar, la inscripción en el Registro Único Tributario -RUT-, tendrá vigencia indefinida y en consecuencia no se exigirá su renovación

Para uso exclusivo de la DIAN

59. Anexos: SI [X] NO [ ]

60. No. de Folios: 9

61. Fecha: 2 0 1 6 0 8 1 0

La información contenida en el formulario, será responsabilidad de quien lo suscribe y en consecuencia corresponde exactamente a la realidad, por lo anterior, cualquier falsedad o inexactitud en que incurra podrá ser sancionada.
Artículo 18 Decreto 2460 de Noviembre de 2013
Firma del solicitante:

Sin perjuicio de las verificaciones que la DIAN realice.
Firma autorizada:

984. Nombre JAIMES SANABRIA CLARA INES
985. Cargo: Gestor III

Fecha generación documento PDF: 08-09-2016 12:15:05PM

CERTIFICADO DOCUMENTO SIN COSTO

Fwd: RECURSO DEMANDANTE SPAZIO PREMIUM VS FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A RADICADO 05001310301420190044500

Saavedra Machado Abogados <notificacionelectronica@saavedramachado.com>
Vie 10/07/2020 9:32 AM

Para: Juzgado 14 Civil Circuito - Antioquia - Medellin <ccto14me@cendoj.ramajudicial.gov.co>
CC: mateopelaez@sumalegal.com <mateopelaez@sumalegal.com>; mercadeo@torremedicaspazio.com <mercadeo@torremedicaspazio.com>; gcaez@cmmlegal.co <gcaez@cmmlegal.co>

2 archivos adjuntos (535 KB)

7. RECURSO CONTRA AUTO NULIDAD Y NOT CONDUCTA - SPAZIO PREMIUM VS FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA Y BANCO COLPATRIA.pdf; 10. EMAIL ENVIO RECURSO SPAZIO.pdf;

Señora Juez
Dra. Muriel Massa Acosta
JUEZ 14 CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN

Estando dentro del término procesal oportuno para la presentación del RECURSO REPOSICIÓN AL AUTO DE FECHA 01 DE JULIO DE 2020 NOTIFICADO POR ESTADOS No 46 DEL 08 DEL MISMO MES Y AÑO y el cual fue remitido de forma virtual al Despacho el día 9 de julio de 2020, por medio del presente me permito dar cumplimiento al artículo 78 del C G del P y a lo ordenado en el Decreto 806 del 4 de junio de 2020 para tal efecto remito copia del escrito presentado a las partes procesales a los correos electrónicos conocidos a la fecha por suscrito.

ANEXO:

- COPIA RECURSO REPOSICIÓN AL AUTO DE FECHA 01 DE JULIO DE 2020 NOTIFICADO POR ESTADOS No 46 DEL 08 DEL MISMO MES Y AÑO.
- CONSTANCIA ENVIO MEMORIAL REMITIDO VIRTUALMENTE AL JUZGADO DE CONOCIMIENTO EL 9 DE JULIO DE 2020.

Agradezco informar acuse de recibido.

Atentamente;

HUMBERTO SAAVEDRA RAMIREZ
Apoderado.
Dirección de notificación electrónica: notificacionelectronica@saavedramachado.com
Dirección de notificación física: Carrera 43 A #14-109 Oficina 407 Edificio Novatempo Medellín.
PBX: 3628814.

---------- Forwarded message ---------
De: **Saavedra Machado Abogados** <notificacionelectronica@saavedramachado.com>
Date: jue., 9 jul. 2020 a las 10:12
Subject: RECURSO DEMANDANTE SPAZIO PREMIUM VS FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A RADICADO 05001310301420190044500
To: Juzgado 14 Civil del Cto de Medellín <ccto14me@cendoj.ramajudicial.gov.co>

DRA MURIEL MASSA ACOSTA
JUEZ 14 CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLIN

Adjunto memorial para el proceso de la referencia:

PROCESO: VERBAL NULIDAD RELATIVA
DEMANDANTE: SPAZIO PREMIUM S.A.
DEMANDADO: FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A Y BANCO COLPATRIA S.A
RADICADO: 050013103014 2019 00445 00
ASUNTO: REPOSICIÓN AL AUTO DE FECHA 01 DE JULIO DE 2020 NOTIFICADO POR ESTADOS No 46 DEL 08 DEL MISMO MES Y AÑO.

En el evento de requerir piezas procesales del proceso que le permita resolver el presente memorial, me permito informarle que nuestra oficina cuenta con documentación escaneada del proceso.

Agradezco informar acuse de recibido.

Atentamente;

HUMBERTO SAAVEDRA RAMIREZ
Apoderado.
Dirección de notificación electrónica: notificacionelectronica@saavedramachado.com
Dirección de notificación física: Carrera 43 A #14-109 Oficina 407 Edificio Novatempo Medellín.
PBX: 3628814.

Gmail by Google

Saavedra Machado Abogados <notificacionelectronica@saavedramachado.com>

RECURSO DEMANDANTE SPAZIO PREMIUM VS FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A RADICADO 05001310301420190044500

1 mensaje

Saavedra Machado Abogados <notificacionelectronica@saavedramachado.com> 9 de julio de 2020, 10:12
Para: Juzgado 14 Civil del Cto de Medellín <ccto14me@cendoj.ramajudicial.gov.co>
Cco: Humberto Saavedra <humbertosaavedra@saavedramachado.com>

DRA MURIEL MASSA ACOSTA
JUEZ 14 CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE MEDELLIN

Adjunto memorial para el proceso de la referencia:

PROCESO: VERBAL NULIDAD RELATIVA
DEMANDANTE: SPAZIO PREMIUM S.A.
DEMANDADO: FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A Y BANCO COLPATRIA S.A
RADICADO: 050013103014 2019 00445 00
ASUNTO: REPOSICIÓN AL AUTO DE FECHA 01 DE JULIO DE 2020 NOTIFICADO POR ESTADOS No 46 DEL 08 DEL MISMO MES Y AÑO.

En el evento de requerir piezas procesales del proceso que le permita resolver el presente memorial, me permito informarle que nuestra oficina cuenta con documentación escaneada del proceso.

Agradezco informar acuse de recibido.

Atentamente;

HUMBERTO SAAVEDRA RAMIREZ
Apoderado.
Dirección de notificación electrónica: notificacionelectronica@saavedramachado.com
Dirección de notificación física: Carrera 43 A #14-109 Oficina 407 Edificio Novatempo Medellín.
PBX: 3628814.

7. RECURSO CONTRA AUTO NULIDAD Y NOT CONDUCTA - SPAZIO PREMIUM VS FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA Y BANCO COLPATRIA.pdf
470K

SAAVEDRA MACHADO

Medellín, 09 de Julio de 2020.

DRA. MURIEL MASSA ACOSTA
JUEZ CATORCE (14) CIVIL DEL CIRCUITO ORALIDAD DE MEDELLÍN

PROCESO: VERBAL NULIDAD RELATIVA
DEMANDANTE: SPAZIO PREMIUM S.A
DEMANDADO: FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A y BANCO COLPATRIA S.A.
RADICADO: 05001310301**420190044500**

ASUNTO: REPOSICIÓN AL AUTO DE FECHA 01 DE JULIO DE 2020, NOTIFICADO POR ESTADOS No. 46 del 08 DEL MISMO MES Y AÑO.

HUMBERTO SAAVEDRA RAMÍREZ, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 70.031.202 de Medellín, abogado en ejercicio y portador de la tarjeta profesional No. 19.789 del C.S.J., obrando en calidad de apoderado judicial de **SCOTIABANK COLPATRIA S.A (ANTES BANCO COLPATRIA S.A)** me permito interponer en tiempo oportuno el RECURSO DE REPOSICIÓN contra el Auto de fecha 01 de julio de 2020, notificado por Estados No. 46 el 08 de la misma anualidad que decretó la Nulidad y tuvo por notificada a la Entidad Scotiabank Colpatria S.A por Conducta Concluyente ordenando correr traslados una vez ejecutoriado el mismo, conforme a lo siguiente:

1. **Existencia de prescripción y/o caducidad de la acción.**

Conforme a lo manifestado en el escrito de "REPOSICIÓN AL AUTO ADMISORIO DE LA DEMANDA", **radicado en febrero 26 de 2020,** respetuosamente solicitamos se reponga el auto objeto de censura para en su lugar, se rechace la demanda, con fundamento en los hechos y normas legales que se detallan a continuación:

1. Se interpone demanda de NULIDAD RELATIVA en relación a la Escritura de Dación en Pago, celebrada entre Corficolombiana, quien actuó como Vocera y Administradora del P.A, Spazio Premium S.A y El Banco Colpatria (HOY SCOTIABANK COLPATRIA S.A) mediante Escritura Pública No.

0619, de junio 09 de 2.016, de la notaría 71 del Círculo de Bogotá, aclarada por la Escritura Pública No. 0824 del 27 de julio de 2.016, de la misma notaría.

2. La anterior demanda fue estudiada por su Despacho, y admitida por medio del auto de fecha del 19 de noviembre de 2.019, conforme a lo informado por la parte demandante en el correo de notificación personal, misma que es objeto de incidente de nulidad formulado por el suscrito.

3. Con el mayor respecto debo anotar, que de haberse realizado un estudio juicioso de la acción de NULIDAD RELATIVA, que pretende adelantar la parte demandante en contra de las escrituras públicas números: 0619, de junio 09 de 2.016, de la notaría 71 del Círculo de Bogotá, aclarada por la Escritura Pública No. 0824 del 27 de julio de 2.016, de la misma notaría, se hubiera podido concluir la PRESCRIPCION y por consiguiente la CADUCIDAD DE ESTA ACCIÓN (Art 900 del Código de Comercio) y por ende rechazar la demanda, conforme a lo estipulado por el Art 90 del C.G.P, que dice:

Artículo 90 C.G.P. Admisión, inadmisión y rechazo de la demanda

"El juez admitirá la demanda que reúna los requisitos de ley, y le dará el trámite que legalmente le corresponda aunque el demandante haya indicado una vía procesal inadecuada. En la misma providencia el juez deberá integrar el litisconsorcio necesario y ordenarle al demandado que aporte, durante el traslado de la demanda, los documentos que estén en su poder y que hayan sido solicitados por el demandante.

***El juez rechazará la demanda cuando** carezca de jurisdicción o de competencia **o cuando esté vencido el término de caducidad para instaurarla**. En los dos primeros casos ordenará enviarla con sus anexos al que considere competente; en el último, ordenará devolver los anexos sin necesidad de desglose.*

Los recursos contra el auto que rechace la demanda comprenderán el que negó su admisión. La apelación se concederá en el efecto suspensivo y se resolverá de plano."

(NEGRILLAS FUERA DE TEXTO).

Así las cosas, Señora Juez, esta demanda debió ser rechazada, pues si analizamos la fecha de la realización del acto comercial realizado entre **Corficolombiana, quien actuó como Vocera y Administradora del P.A, Spazio Premium S.A y El Banco Colpatria (HOY SCOTIABANK COLPATRIA S.A),** no es difícil concluir que han trascurrido **más de DOS AÑOS (2 años)**, entre la constitución de las Escrituras mes de Junio del año 2.016 y el 03 de septiembre de 2.019, fecha en que se radicó la demanda; es decir Señora juez han transcurrido tres años y tres meses. **(Anexo pantallazo de la Rama Judicial, que da cuenta de la fecha de radicación de la demanda).**

De su parte el Art 900 del Código de Comercio dispone:

Anulabilidad

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

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

4. Corficolombiana, quien actuó como Vocera y Administradora del P.A, Spazio Premium S.A y El Banco Colpatria (HOY SCOTIABANK COLPATRIA S.A), dentro del negocio comercial suscrito en las escrituras públicas números: 0619, de junio 09 de 2.016, de la notaría 71 del Círculo de Bogotá, aclarada por la Escritura Pública No. 0824 del 27 de julio de 2.016, de la misma notaría, **están regidas por el Código de Comercio** conforme se prueba con los certificados de Cámara de Comercio de cada Entidad por lo que le son aplicables las normas del mismo.

"CODIGO DE COMERCIO DE COLOMBIA Decreto 410 de 1971 LIBRO PRIMERO Titulo Preliminar Disposiciones Generales Art. 1o._ Aplicabilidad de la Ley Comercial. Los comerciantes y los asuntos mercantiles se regirán por las disposiciones de la ley comercial, y los casos no regulados expresamente en ella serán decididos por analogía de sus normas."

Pudiéndose concluir que el Art 900 del C de Co, atrás citado, es perfectamente aplicable al caso que nos ocupa para invocar que la acción que se impetra de nulidad relativa prescribió por el fenómeno de la caducidad de los dos años transcurridos entre la realización del acto de comercio y la presentación de la demanda.

5. POSIBILIDAD DEL JUEZ DE DECLARAR LA CADUCIDAD EN FORMA OFICIOSA.

Al respecto el Consejo de Estado ha dicho:

2013	*Fallo 102 de 2013 Consejo de Estado*	*"La caducidad ha sido entendida como el fenómeno jurídico procesal a través del cual el legislador, en uso de su potestad de configuración normativa, limita en el tiempo el derecho que tiene toda persona de acceder a la jurisdicción con el fin de obtener pronta y cumplida justicia. Su fundamento se haya en la necesidad por parte del conglomerado social de obtener seguridad, para evitar la paralización del tráfico jurídico. En esta medida, la caducidad no concede derechos subjetivos, sino que -por el contrario-, apunta a la protección de un interés general, e impide el ejercicio de la acción, por lo cual, cuando se ha configurado, no puede iniciarse válidamente el proceso. Se trata entonces de una figura de orden público lo que explica su carácter irrenunciable,* ***y la posibilidad de ser declarada de oficio por parte del Juez,*** *cuando se verifique su ocurrencia También es una carga procesal que debe cumplir quien*

esté interesado en acudir al aparato jurisdiccional y su omisión lo priva del ejercicio del derecho de acción.". **(Resaltado, mío).**

- **SENTENCIA** 2012-00549 DE 08 DE FEBRERO DE 2017
- **CONSEJO DE ESTADO**

"La caducidad está unida al concepto de plazo extintivo, es decir, al término prefijado para intentar la acción judicial, de manera que una vez transcurrido éste se produce fatalmente el resultado de extinguir dicha acción. Por ello, la caducidad debe ser objeto de pronunciamiento judicial oficioso cuando aparezca establecida dentro de la actuación procesal, aun cuando no se descarta la posibilidad de que pueda ser declarada a solicitud de parte.

"La caducidad es la extinción del derecho a la acción por cualquier causa, como el transcurso del tiempo, de manera que si el actor deja transcurrir los plazos fijados por la ley en forma objetiva, sin presentar la demanda, el mencionado derecho fenece inexorablemente, sin que pueda alegarse excusa alguna para revivirlos. Dichos plazos constituyen entonces, una garantía para la seguridad jurídica y el interés general. Y es que la caducidad representa el límite dentro del cual el ciudadano debe reclamar del Estado determinado derecho; por ende, la actitud negligente de quien estuvo legitimado en la causa no puede ser objeto de protección, pues es un hecho cierto que quien, dentro de las oportunidades procesales fijadas por la ley ejerce sus derechos, no se verá expuesto a perderlos por la ocurrencia del fenómeno indicado"

"2.2. Anotaciones acerca de la caducidad frente a los principios de acceso a la administración de justicia y el debido proceso.

Es claro que la figura de la caducidad no debe ser utilizada como un expediente facilista para evitar el análisis de fondo en un caso concreto, puesto que ello constituiría una denegación de justicia [(39)]

Por otra parte, el juez está en el deber de decretar la caducidad cuando evidencie su ocurrencia, toda vez que la misma constituye un instrumento jurídico que define la regla legal bajo la cual la justicia debe ser impartida en el caso de la demanda presentada por fuera del tiempo establecido en la ley.

La conducta consistente en dejar de demandar en forma oportuna configura una falta a las responsabilidades y cargas que le corresponden a aquel ciudadano que pretende acudir a la administración de justicia [(40)], de acuerdo con lo que se infiere de los deberes constitucionalmente impuestos con arreglo a los artículos 2º y 228 de la Constitución Política [(41)].

La consecuencia jurídica de esa conducta pasiva es la improcedencia de las pretensiones, la cual se impone mediante la declaración judicial de la caducidad y –cuando se imparte con arreglo al acervo probatorio y a la regla legal pertinente– se constituye como una decisión justa frente a las cargas públicas de quienes acuden a la administración de justicia.

La declaratoria de caducidad configura un desarrollo del principio del debido proceso, puesto que ambas partes de la controversia tienen derecho a que se cumplan las reglas de procedibilidad de la demanda en el respectivo juicio. Si se observa con cuidado, la declaratoria de caducidad es un deber del juez frente a la conducta del demandante y constituye la forma acertada de impartir justicia. Ello es así en atención a la regla legal que consiste en no acceder a lo que se demanda por fuera del plazo, y por tanto, en no admitir el debate procesal frente a una situación jurídica que no ha sido objeto de demanda oportuna."

"2.3. De la caducidad en el medio de control contractual.

Se agrega que, tratándose del daño contractual originado en el incumplimiento y/o en el desequilibrio económico del contrato, el debido proceso consiste –en primer lugar y precisamente en ese orden– en que el derecho del demandado a la decisión justa debe pasar primero por el tamiz de la oportunidad de su demanda, el cual se despliega en establecer que el estudio de la controversia es improcedente si se advierte que el

demandante no actuó en forma oportuna para entablar la demanda y activar la justicia en la resolución material del conflicto contractual que pretendió someter a la decisión judicial.

En el ámbito del medio de control contractual cobra fuerza la operancia de la caducidad como una consecuencia jurídica de la conducta, consistente en dejar de llevar oportunamente a los estrados judiciales la controversia contractual"

"2.4. Declaración oficiosa de la caducidad.

La jurisprudencia del Consejo de Estado ha precisado que la verificación de la ocurrencia de la caducidad conlleva la falta de competencia de la jurisdicción de lo contencioso administrativo para entrar a conocer el contenido material de las pretensiones de la demanda y, por tanto, ante la ocurrencia de ese supuesto, procede la terminación del proceso y resulta improcedente pronunciarse sobre las pretensiones que –por razón de la caducidad– dejan de estar expuestas al conocimiento del juzgador.

Se afirma lo anterior, teniendo en cuenta que la competencia constituye un principio del derecho fundamental al debido proceso en los términos del artículo 29 de la Constitución Política [(43)], razón por la cual frente al fenómeno de la caducidad no hay lugar al saneamiento ni a la extensión de la jurisdicción, en la medida en que los jueces sólo pueden asumir el estudio de la causa petendi en aquellos asuntos que la ley les asigne resolver [(44)].

*"La caducidad de la acción puede entenderse como la institución jurídico-procesal mediante la cual el legislador, en consideración a la seguridad jurídica y el interés general, establece límites temporales para el ejercicio de las acciones que materializan el derecho de acceso a la administración de justicia. Cuando opera la caducidad se extingue el derecho de acción 'de manera que si el actor deja transcurrir los plazos fijados por la ley en forma objetiva, sin presentar la demanda, el mencionado derecho fenece inexorablemente, sin que pueda alegarse excusa alguna para revivirlos. Dichos plazos constituyen entonces, una garantía para la seguridad jurídica y el interés general. Y es que la caducidad representa el límite dentro del cual el ciudadano debe reclamar del Estado determinado derecho; por ende, la actitud negligente de quien estuvo legitimado en la causa no puede ser objeto de protección, pues es un hecho cierto que quien, dentro de las oportunidades procesales fijadas por la ley ejerce sus derechos, no se verá expuesto a perderlos por la ocurrencia del fenómeno indicado'. **Por ser de orden público, la caducidad es indisponible, irrenunciable y el juez, cuando encuentre probados los respectivos supuestos fácticos, puede declararla de oficio, aún en contra de la voluntad de las partes. La caducidad opera por el sólo transcurso objetivo del tiempo, y su término perentorio y preclusivo, por regla general, no se suspende, no se interrumpe y no se prorroga" [(45)].***

PRUEBAS DOCUMENTALES.

- Las aportadas con la demanda, por la parte demandante, en relación con la existencia y representación legal de la parte demandante y demandada; las escrituras públicas objeto de la dación en pago, y la copia de la demanda, con la fecha de su radicación.
- Folio de M.I, en donde consta la anotación en la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de la inscripción de las Escrituras de la dación en Pago, celebrada entre Corficolombiana, quien actuó como Vocera y Administradora del P.A, Spazio Premium S.A y El Banco Colpatria (HOY SCOTIABANK COLPATRIA S.A). Con este folio se prueba que se cumplió con todos los requisitos de publicad del negocio jurídico frente a terceros. (Este folio obra ya dentro del expediente).

NORMAS DE DERECHO y JURISPRUDENCIA INVOCADAS COMO ARGUMENTOS JURIDICO PARA REVOCAR EL AUTO ADMISORIO DE LA DEMANDA POR PRESCRIPCION Y CONSECUENTE CADUCIDAD DE LA ACCIÓN.

- Art 900 del Código de Comercio; Art 90 del C.G.P. Decreto 410 de 1971 LIBRO PRIMERO Título Preliminar Disposiciones Generales Art. 1o
- Art 90 del C.G.P. (Art 118 C.G.P).
- Apartes del Fallo 102 del Consejo de Estado del año 2.013;
- Apartes y comentarios de la Sentencia 2012-00549 del 08 de febrero de 2.017del Consejo de Estado.

PETICIONES

- Solicito al Despacho, **REVOCAR el Auto, de fecha 01 de julio de 2020 NOTIFICADO POR ESTADOS No. 46 del 08 DEL MISMO MES Y AÑO, a efectos de darle curso a la Reposición impetrada en escrito de fecha 26 de febrero del presente año, en relación al Auto Admisorio de la demanda**, Instaurada por la Sociedad Spazio Premium S.A, en contra de CORFICOLOMBIANA S.A (Sic) y El Banco Colpatria (HOY SCOTIABANK COLPATRIA S.A), en razón a lo prescrito por el Art 900 del Código de Comercio, y a lo consagrado en el Art 90 del C.G.P, explicados.
- Como consecuencia del rechazo de la demanda, **sírvase Señora Juez, ordenar el levantamiento de cualquier medida que se haya decretado**, en especial deberá oficiarse a la Oficina de I.I.P.P de Medellín, Zona Sur a efectos de que se levante la inscripción de la demanda en todos los folios que corresponda.
- Condénese en costas a la parte demandante, y ordénese el archivo del expediente."

En el evento de NO reponerse el Auto atacado, desde ya le solicito concederme el RECURSO DE APELACIÓN, ante el Honorable Tribunal Superior de Medellín, Sala Civil

Atentamente,

HUMBERTO SAAVEDRA RAMÍREZ
T.P. 19.789 C.S.J
APODERADO JUDICIAL
SCOTIABANK COLPATRIA S.A
Correo Electrónico: notificacionelectronica@saavedramachado.com
Telefonos:3628814-3148212696.

SAAVEDRA
MACHADO

TEL: 311 43 11
CRA 43A No. 14 - 109 OF. 407 EDIFICIO NOVA TEMPO
MEDELLÍN, COLOMBIA