

Señores

**JUZGADO SEXTO (6°) ADMINISTRATIVO DEL CIRCUITO DE MANIZALES**

[admin06ma@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:admin06ma@cendoj.ramajudicial.gov.co)

**E. S. D.**

**RADICADO:** 17-001-33-39-006-2022-00180-00  
**MEDIO DE CONTROL:** CONTROVERSIAS CONTRACTUALES  
**DEMANDANTE:** JOSE WALTER GIRALDO Y OTROS  
**DEMANDADOS:** EMPRESA DE RENOVACIÓN URBANA DE MANIZALEZ (ERUM) Y FIDUPREVISORA S.A EN CALIDAD DE VOCERO Y ADMINISTRADOR DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO MACROPROYECTO SAN JOSÉ DE MANIZALEZ PA MATRIZ.

**ASUNTO:** CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

**DANIEL ANDRÉS RODRÍGUEZ MORALES**, abogado en ejercicio, identificado como aparece al pie de mi correspondiente firma, en mi calidad de apoderado judicial de **FIDUCIARIA LA PREVISORA S.A.**, sociedad de economía mixta del sector descentralizado del orden nacional, sometida al régimen de Empresa Industrial y Comercial de Estado autorizada por el Decreto Ley 1547 de 1984 y constituida mediante escritura pública No. 25 del 29 de marzo de 1985 de la Notaría 33 del Círculo Notarial de Bogotá, transformada en Sociedad Anónima, mediante escritura pública No. 0462 del 24 de enero de 1994 de la Notaría 29 del Círculo Notarial de Bogotá, quien a su vez actúa como vocera y administradora del Patrimonio Autónomo PA MATRIZ, encontrándome dentro del término legal, me permito presentar ante su despacho **CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA**, en el proceso de la referencia, en los siguientes términos:

### CONSIDERACIONES PREVIAS

#### **SOCIEDADES FIDUCIARIAS.**

De acuerdo con lo consagrado en el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero - E.O.S.F., las sociedades fiduciarias son entidades de servicios financieros, sujetas a la inspección y vigilancia permanente de la Superintendencia Financiera de Colombia, cuya función principal es la de cumplir los encargos fiduciarios que adquiere mediante contratos de fiducia mercantil, de encargos fiduciario o de fiducia pública.

También están facultadas para desarrollar otras actividades como son: prestar servicios de asesoría financiera, reorientar tenedores de bonos, obrar como agente de transferencia y registro de valores, desempeñarse como síndicos o curadores de bienes, ser depositarios de sumas consignadas en juzgados, emitir bonos por cuenta de patrimonios autónomos constituidos por varias sociedades y emitir bonos por cuenta de varias empresas y administrar estas emisiones. (Art. 29 E.O.S.F. y Art. 4to L. 795 de 2003).

Desde los orígenes de la fiducia<sup>1</sup>, esta institución se ha caracterizado no solamente por el ingrediente de confianza que involucra, sino también por la originalidad en sus modalidades y la facilidad que ofrece a la gente de resolver los problemas prácticos de su cotidianidad, que van desde realizar un pago hasta garantizar una obligación o invertir sus recursos.

Entre los más comunes productos ofrecidos por las sociedades fiduciarias podemos encontrar los fideicomisos de inversión específicos, los fondos comunes especiales y el fondo común ordinario, los fondos de pensiones voluntarias, la fiducia inmobiliaria, la fiducia en garantía, la fiducia de titularización y la fiducia de administración.

<sup>1</sup> Entre las instituciones que precedieron la creación de lo que hoy en día conocemos como fiducia, se encuentran el fideicomisum, el pactum fiduciae, y el "uses" del derecho anglosajón. En el fideicomisum, una persona en su testamento transfería a otra, que gozaba de su total confianza, uno o varios de sus bienes para que los administrara en beneficio de otra u otras personas que el testador quería favorecer. El pactum fiduciae era un acuerdo entre dos personas en el que una le transfería a otra uno o varios bienes para que cumpliera una determinada finalidad, como respaldar una deuda (fiduciae cum creditore) o administrar y defender los bienes mientras su propietario iba a la guerra o se ausentaba un largo tiempo (fiduciae cum amico). Finalmente, los llamados uses, antecedentes del trust, eran compromisos de conciencia que adquiría una persona al recibir los bienes que le eran entregados por otra. Dichos compromisos podían ser en favor del propietario inicial o de un tercero designado por él.

## LA FIDUCIA.

De acuerdo a lo establecido en el ART. 1226 del Código de Comercio: "... La fiducia mercantil es un negocio jurídico en virtud del cual una persona, llamada fiduciante o fideicomitente, transfiere uno o más bienes especificados a otra, llamada fiduciario, quien se obliga a administrarlos o enajenarlos para cumplir una finalidad determinada por el constituyente, en provecho de éste o de un tercero llamado beneficiario o fideicomisario..."(...) "...Una persona puede ser al mismo tiempo fiduciante y beneficiario..."(...) "... Solo los establecimientos de crédito y las sociedades fiduciarias, especialmente autorizados por la Superintendencia Bancaria, podrán tener la calidad de fiduciarios..."".

Ahora bien: "... Se entienden por negocios fiduciarios aquellos actos de confianza en virtud de los cuales una persona entrega a otra uno o más bienes determinados, transfiriéndole o no la propiedad de los mismos con el propósito de que ésta cumpla con ellos una finalidad específica, bien sea en beneficio del fideicomitente o de un tercero. Si hay transferencia de la propiedad de los bienes estaremos ante la denominada fiducia mercantil regulada en el artículo 1226 y siguientes del Código de Comercio, fenómeno que no se presenta en los encargos fiduciarios, también Instrumentados con apoyo en las normas relativas al mandato, en los cuales sólo existe la mera entrega de los bienes..." (Súper financiera, Circ. Básica Jurídica, título V, Pág. 1, divulgada mediante Circ. Externa 007, ene. 19/96).

## ANTECEDENTES DE FIDUCIARIA LA PREVISORA S.A.

FIDUCIARIA LA PREVISORA S.A. es una Sociedad Anónima de Economía Mixta de carácter indirecto del Sector Descentralizado del Orden Nacional, sometida al régimen de las Empresas Industriales y Comerciales del Estado, constituida mediante Escritura Pública No. 25 del 29 de marzo de 1985 de la Notaría 33 del Círculo Notarial de Bogotá, transformada en Sociedad Anónima mediante Escritura Pública No. 0462 del 24 de enero de 1994 Notaría 29 del Círculo de Bogotá, autorizada por la Superintendencia Financiera de Colombia, con domicilio en la ciudad de Bogotá e inscrita en la Cámara de Comercio de la misma ciudad.

**FIDUCIARIA LA PREVISORA**, es una entidad de servicios financieros, cuyo objeto social exclusivo es la celebración, realización y ejecución de todas las operaciones autorizadas a las Sociedades Fiduciarias, por normas generales y por normas especiales esto es, la realización de los negocios fiduciarios tipificados en el Código de Comercio y previstos tanto en el Estatuto Orgánico del Sector Financiero como en el Estatuto de la Contratación de la Administración Pública, al igual que en las disposiciones que modifiquen, sustituyan, adicionen o reglamenten a las anteriormente detalladas.

## RESPECTO DE LOS HECHOS DE LA DEMANDA

**AL HECHO 2.1. ES CIERTO.** Sin embargo, debe aclararse que en el propio contrato que señala el demandante existen partes que conforman los sujetos que intervinieron en dicha relación contractual, con lo que se puede llegar a concluir que mi representada, esto es, FIDUPREVISORA S.A., actúa única y exclusivamente como vocera y administradora de un patrimonio autónomo y que el fideicomitente es quien dicta o reparte las instrucciones al fiduciario para que de esta manera cumpla con el objeto contractual del contratista; por otro lado debe decirse que FIDUPREVISORA S.A. como vocera y administradora del PA MATRIZ no tiene responsabilidad alguna, en el presente caso, por cuanto las declaraciones y condenas perseguidas con el trámite de la presente demanda corresponden exclusivamente a las directrices que imparta el fideicomitente, es decir, la EMPRESA DE RENOVACIÓN URBANA DE MANIZALEZ, - ERUM LTDA.

**AL HECHO 2.2. ES CIERTO.** Sin embargo, debe aclararse que en el propio contrato que señala el demandante existen partes que conforman los sujetos que intervinieron en dicha relación contractual, con lo que se puede llegar a concluir que mi representada, esto es, FIDUPREVISORA S.A., actúa única y exclusivamente como vocera y administradora de un patrimonio autónomo y que el fideicomitente es quien dicta o reparte las instrucciones al fiduciario para que de esta manera cumpla con el objeto contractual del contratista; por otro lado debe decirse que FIDUPREVISORA S.A. como vocera y administradora del PA MATRIZ no tiene responsabilidad alguna, en el presente caso, por cuanto las declaraciones y condenas perseguidas con el trámite de la presente demanda corresponden exclusivamente a las directrices que imparta el fideicomitente, es decir, la EMPRESA DE RENOVACIÓN URBANA DE MANIZALEZ, - ERUM LTDA.

**AL HECHO 2.3. NO ME CONSTA QUE SE PRUEBE.** Es una información que no podemos afirmar ni negar, considerando que no contamos con los medios para suministrar una información veraz relacionada con lo afirmado por el apoderado del demandante. Debe indicarse que el hecho recae en una entidad diferente a mi poderdante, hecho por el cual nada podremos afirmar o negar, por lo que deberá el actor demostrar el hecho propuesto.

**AL HECHO 2.4. NO ME CONSTA QUE SE PRUEBE.** Es una información que no podemos afirmar ni negar, considerando que no contamos con los medios para suministrar una información veraz relacionada con lo afirmado por el apoderado del demandante. Debe indicarse que el hecho recae en una entidad diferente a mi poderdante, hecho por el cual nada podremos afirmar o negar, por lo que deberá el actor demostrar el hecho propuesto.

**AL HECHO 2.5. NO ME CONSTA QUE SE PRUEBE.** Es una información que no podemos afirmar ni negar, considerando que no contamos con los medios para suministrar una información veraz relacionada con lo afirmado por el apoderado del demandante. Debe indicarse que el hecho recae en una entidad diferente a mi poderdante, hecho por el cual nada podremos afirmar o negar, por lo que deberá el actor demostrar el hecho propuesto.

**AL HECHO 2.6. NO ME CONSTA QUE SE PRUEBE.** Es una información que no podemos afirmar ni negar, considerando que no contamos con los medios para suministrar una información veraz relacionada con lo afirmado por el apoderado del demandante. Debe indicarse que el hecho recae en una entidad diferente a mi poderdante, hecho por el cual nada podremos afirmar o negar, por lo que deberá el actor demostrar el hecho propuesto.

**AL HECHO 2.7. NO ME CONSTA QUE SE PRUEBE.** Es una información que no podemos afirmar ni negar, considerando que no contamos con los medios para suministrar una información veraz relacionada con lo afirmado por el apoderado del demandante. Debe indicarse que se trata de una mera manifestación realizada por el apoderado de la parte demandante, por lo que deberá el actor demostrar el hecho propuesto.

**AL HECHO 2.8. NO ME CONSTA QUE SE PRUEBE.** Es una información que no podemos afirmar ni negar, considerando que no contamos con los medios para suministrar una información veraz relacionada con lo afirmado por el apoderado del demandante. Debe indicarse que se trata de una mera manifestación realizada por el apoderado de la parte demandante, por lo que deberá el actor demostrar el hecho propuesto.

**AL HECHO 2.9. NO ME CONSTA QUE SE PRUEBE.** Es una información que no podemos afirmar ni negar, considerando que no contamos con los medios para suministrar una información veraz relacionada con lo afirmado por el apoderado del demandante. Debe indicarse que se trata de una mera manifestación realizada por el apoderado de la parte demandante, por lo que deberá el actor demostrar el hecho propuesto.

**AL HECHO 2.10. NO ME CONSTA QUE SE PRUEBE.** Es una información que no podemos afirmar ni negar, considerando que no contamos con los medios para suministrar una información veraz relacionada con lo afirmado por el apoderado del demandante. Debe indicarse que el hecho recae en una entidad diferente a mi poderdante, hecho por el cual nada podremos afirmar o negar, por lo que deberá el actor demostrar el hecho propuesto.

**AL HECHO 2.10.1. NO ME CONSTA QUE SE PRUEBE.** Es una información que no podemos afirmar ni negar, considerando que no contamos con los medios para suministrar una información veraz relacionada con lo afirmado por el apoderado del demandante. Debe indicarse que se trata de una mera manifestación realizada por el apoderado de la parte demandante, por lo que deberá el actor demostrar el hecho propuesto.

**AL HECHO 2.10.2. NO ME CONSTA QUE SE PRUEBE.** Es una información que no podemos afirmar ni negar, considerando que no contamos con los medios para suministrar una información veraz relacionada con lo afirmado por el apoderado del demandante. Debe indicarse que se trata de una mera manifestación realizada por el apoderado de la parte demandante, por lo que deberá el actor demostrar el hecho propuesto.

**AL HECHO 2.9.3. NO ME CONSTA QUE SE PRUEBE.** Es una información que no podemos afirmar ni negar, considerando que no contamos con los medios para suministrar

una información veraz relacionada con lo afirmado por el apoderado del demandante. Debe indicarse que se trata de una mera manifestación realizada por el apoderado de la parte demandante, por lo que deberá el actor demostrar el hecho propuesto.

**AL HECHO 2.10.3. NO ME CONSTA QUE SE PRUEBE.** Es una información que no podemos afirmar ni negar, considerando que no contamos con los medios para suministrar una información veraz relacionada con lo afirmado por el apoderado del demandante. Debe indicarse que se trata de una mera manifestación realizada por el apoderado de la parte demandante, por lo que deberá el actor demostrar el hecho propuesto.

**AL HECHO 2.11. NO ME CONSTA QUE SE PRUEBE.** Es una información que no podemos afirmar ni negar, considerando que no contamos con los medios para suministrar una información veraz relacionada con lo afirmado por el apoderado del demandante. Debe indicarse que se trata de una mera manifestación realizada por el apoderado de la parte demandante, por lo que deberá el actor demostrar el hecho propuesto.

### FRENTE A LAS PRETENSIONES

**NOS OPONEMOS** expresamente a todas y cada una de las pretensiones solicitadas por la parte demandante por carecer éstas de fundamentos de derecho y de hecho para ser decretadas, teniendo en cuenta la contestación a cada uno de los hechos formulados por la parte demandante, las excepciones propuestas, por las pruebas que acompañó en el presente escrito, por las que se encuentran en el expediente y por aquellas que se alleguen oportunamente al proceso.

Dejo la oposición plasmada de la siguiente manera:

Importante es necesario precisar al Honorable Despacho Judicial que mi representada, la FIDUCIARIA LA PREVISORA S.A., - FIDUPREVISORA S.A., actúa en calidad de vocera y administradora del patrimonio Autónomo denominado MACROPROYECTO SAN JOSÉ DE MANIZALEZ PA MATRIZ.

Por su parte, los Macroproyectos de Interés Social Nacional (MISN) se crearon para "*promover la disponibilidad del suelo para la ejecución de programas, proyectos y obras de utilidad pública o interés social*"<sup>2</sup>, es decir, lo que buscan los macroproyectos es la incorporación de suelos para Vivienda de Interés Social y Prioritario, cuestión que está directamente relacionada con la efectividad de los postulados del estado social de derecho, pues se pretende brindar soluciones de vivienda digna para las familias colombianas de menores ingresos.

En atención a lo anterior, el beneficiario último de las obras es la sociedad colombiana entera, como quiera que el fin perseguido es la utilidad pública e interés nacional, la vivienda digna de familias colombianas de escasos recursos, interés público representado, además, por los recursos girados por el gobierno central para el desarrollo del macroproyecto, a través de los subsidios familiares previstos en el Decreto 3450 de 2009.

En tal sentido, en aplicación de la constitución política, debe privilegiarse el interés general sobre el particular y por lo tanto no es posible acceder a lo pretendido por la parte demandante y máxime cuando mi representada no participó ni intervino en las dentro del proceso de enajenación voluntaria del que fue objeto el inmueble de los demandantes, por cuanto Fiduprevisora actúa en calidad de vocera y administradora del patrimonio Autónomo denominado MACROPROYECTO SAN JOSÉ DE MANIZALEZ PA MATRIZ, y en dicha condición las actividades que desarrolla son actividades netamente de administración de recursos, según las instrucciones que indique o establezca el fideicomitente, esto es la Empresa de Renovación Urbana de Manizales – ERUM.

Además, debe tenerse en cuenta que el contrato de fiducia por medio del cual se constituyó el PATRIMONIO AUTÓNOMO MACROPROYECTO SAN JOSÉ DE MANIZALEZ PA MATRIZ es un contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Recaudo, Administración, Garantía y Pagos para el manejo de recursos, es decir, que, debido a la naturaleza del negocio, la finalidad de este se consigue a través de la administración de los bienes fideicomitidos y de acuerdo con los pagos instruidos por el fideicomitente.

<sup>2</sup> Artículo 79 de la ley 1151 de 2007.

En virtud de lo anterior y de conformidad con las disposiciones señaladas en el mentado Contrato, debemos señalar e indicar lo siguiente:

"(...) **CLÀUSULA SEGUNDA. – OBJETO:** El presente CONTRATO tiene por objeto el de constituir en momentos diferentes y condiciones distintas dos modalidades de patrimonios autónomos, así:

1. Un PATRIMONIO AUTONOMO – FIDUCIA DE GARANTÍA, ADMINISTRACIÓN Y FUENTE DE PAGO. – cuyo objeto es:
  - Recibir a título de Fiducia Mercantil los recursos dinerarios e inmuebles provenientes de todas las fuentes (flujo de recursos conforme a certificado de vigencias futuras, dinero, cesión de derechos económicos, bienes raíces, etc.) descritas en este contrato, de parte de los FIDEICOMITENTES del patrimonio autónomo – previa definición y decisión de la Junta del Fideicomiso y en los términos que dicha Junta señale, transferir lo bienes inmuebles, en el estado en que se encuentren, a los Patrimonios Autónomos subsidiarios o derivados o a terceros a título de venta, permuta, aporte o al título que corresponda según la naturaleza del negocio, con destino a la ejecución de los proyectos que defina la Junta del Fideicomiso o para otras finalidades conforme a decisión de dicha junta;
  - La administración de los recursos financieros que se incorporen al Patrimonio autónomo;
  - Servir de garantía y fuente de pago de los CREDITOS otorgados AL PATRIMONIO AUTÓNOMO, en las condiciones previstas en cada uno de los Contratos que suscribirá para el efecto el representante de la Fiduciaria en nombre y como vocera del Patrimonio Autónomo con los TERCEROS PRESTAMISTAS;
  - La distribución entre los BENEFICIARIOS, en proporción a su participación y en las condiciones establecidas en el presente contrato y en los acuerdos que se suscriban entre si los FIDEICOMITENTES, de las utilidades resultantes de la ejecución del proyecto y/o proyectos y el reintegro del aporte de capital a cada FIDEICOMITENTE aportante.
  - Efectuar los pagos a terceros que se requieran incluidos los pagos del servicio de la deuda.
  - Suscribir como vocera del patrimonio autónomo, los contratos de asesorías, consultorías, estudios y demás para el desarrollo de las actividades de qué trata la PRIMERA FASE de la ejecución de recursos, descrita en este documento, previa instrucción de la Junta del Fideicomiso.
  - Previa definición de la Junta del Fideicomiso, tramitar la consecución de créditos ante los TERCEROS PRESTAMISTAS.
  - Constituir en calidad del Fideicomitente los patrimonios autónomos subsidiarios o derivados, previa instrucción de la Junta del Fideicomiso.

#### CLÀUSULA TERCERA: TRANSFERENCIA DE BIENES FIDEICOMITIDOS:

Para efectos de la constitución del Patrimonio Autónomo:

Con los bienes transferidos se conforma un Patrimonio Autónomo denominado "PAP MACROPROYECTO SAN JOSÉ DE MANIZALES" el cual estará afecto al objeto del presente Contrato de Fiducia Mercantil.

En consecuencia, con dichos bienes y recursos monetarios transferidos por los fideicomitentes y/o los recurso monetarios que se vinculen al mismo, provenientes de recursos cedidos por los beneficiarios de los subsidios y/o inversionistas y/o créditos y/u otras fuentes de financiación previamente aprobadas en las normas que expida el Gobierno Nacional para los Macroproyectos, se desarrollarán los proyectos a ser realizados en el Municipio de Manizales, en el àrea del Macroproyecto conforme a los términos del presente contrato y los señalados en el documento denominado Términos de Invitación Privada. La ejecución de esta actividad se desarrollará por intermedio de los patrimonios autónomos subsidiarios o derivados que se constituyan para el efecto.

**CLÀUSULA QUINTA: SEPARACIÓN DE LOS BIENES.** Los bienes que conforman el patrimonio autónomo constituido en virtud de la celebración del presente contrato de mantendrán separados del resto de los activos de LA FIDUCIARIA y no forman parte de la garantía general de los acreedores de LOS FIDEICOMITENTES – BENEFICIARIOS, sólo garantizan las obligaciones contraídas en el cumplimiento de la finalidad perseguida con este contrato de conformidad con lo establecido en los artículos 1227 Y 1233 del Código de Comercio.

**CLÁUSULA NOVENA. – CONDICIONES PARA LA REALIZACIÓN DE LOS PAGOS DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO EXCEPTO PARA EL PAGO DEL SERVICIO DE DEUDA PROVENIENTE DE LOS CRÉDITOS AL PATRIMONIO AUTÓNOMO.**

**PARÁGRAFO PRIMERO:** El Ordenador del Gasto remitirá a la FIDUCIARIA las órdenes de pago indicando el valor bruto, sus deducciones y el valor neto a pagar, todo caso LA FIDUCIARIA revisará, liquidará, presentará y cancelará las declaraciones de retenciones e impuestos pertinentes.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** En ningún evento la FIDUCIARIA efectuará con cargo a los RECURSOS ADMINISTRADOS pagos diferentes a los establecidos en el presente CONTRATO.

**PARÁGRAFO TERCERO:** La FIDUCIARIA directamente o en su condición de vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO constituido en virtud del presente CONTRATO, no asumirá ningún tipo de responsabilidades conjunta, solidaria o subsidiaria en los contratos que se celebre con cargo a los RECURSOS ADMINISTRADOS, así como la ejecución del Macroproyecto, limitándose su responsabilidad a la realización de los pagos en los términos y condiciones previstos en este CONTRATO. (...)

Teniendo en cuenta las disposiciones contractuales, descritas, es claro que a mi representada, esto es, FIDUCIARIA LA PREVISORA S.A., como vocera y administradora del - PATRIMONIO AUTÓNOMO MACROPROYECTO SAN JOSÉ DE MANIZALES P.A. MATRIZ, no le asiste responsabilidad dentro del presente litigio.

Finalmente, **ME OPONGO** a que mi representada sea condenada en costas procesales, como quiera que no debió haber sido accionada dentro del presente trámite procesal, en atención a la evidente falta de responsabilidad de Fiduciaria La Previsora S.A.

## **FUNDAMENTOS DE HECHO Y DE DERECHO COMO SUSTENTO DE DEFENSA**

**El artículo 1947 del Código Civil** define la lesión enorme en los siguientes términos:

“El vendedor sufre lesión enorme cuando el precio que recibe es inferior a la mitad del justo precio de la cosa que vende; y el comprador a su vez sufre lesión enorme, cuando el justo precio de la cosa que compra es inferior a la mitad del precio que paga por ella.

**El justo precio se refiere al tiempo del contrato.”**

**El fundamento de esta figura -recuerda la Sala- tiene su origen la doctrina del justo precio**, según el cual, el precio debe ser justo para alcanzar el equilibrio entre las prestaciones de los contratantes. Así, se prohíbe pactar un precio lesivo para alguno de los extremos que intervienen en la compraventa con fundamento en los principios de equidad y de equilibrio que orientan las relaciones jurídicas contractuales; de tal suerte que **el precio resulta lesivo para el vendedor cuando recibe menos de la mitad del valor justo del bien y para el comprador cuando paga más del doble del valor real**, es decir, cuando se evidencia la existencia, desde su propia génesis, de un desequilibrio económico del contrato[1].

Para la jurisprudencia de la Corte Constitucional la lesión enorme ocurre “cuando en una compraventa existe una desproporción considerable entre el precio convenido y el precio ‘justo’ de [un inmueble], que perjudica a alguna de las partes, y permite, entonces, que esta solicite la rescisión del contrato”[2], además de precisar que esta figura es de carácter netamente objetivo, lo que significa que, basta con verificar la existencia de una “extrema desproporción entre el valor de la cosa y el precio que se paga o recibe por ella”[3].

Adujo, igualmente, que si bien atañe “al arbitrio de las partes definir el precio del inmueble objeto de la compraventa, la ley “sanciona el abuso en que se puede incurrir so pretexto de la autonomía contractual” y lo censura a través de la figura de la lesión enorme, cuyo alcance “no compara las situaciones lesivas que afrontan las partes en el negocio jurídico, sino que simplemente registra los hechos, los describe y les confiere un efecto dirigido a restaurar el desequilibrio injusto que ocasionan”[4].

La jurisprudencia de la **Corte Suprema de Justicia, por su lado, ha sostenido que la lesión enorme en el régimen civil no es un vicio del consentimiento, sino que**

**es eminentemente objetivo, es decir, que se estructura de manera independiente de consideraciones subjetivas.** Al punto, precisó lo siguiente[5]:

"[...] Así, no es exacto que en nuestro régimen civil la lesión sea vicio del consentimiento. El que acepta enajenar una cosa por precio inferior a la mitad o adquirirla por precio superior al doble del que se considera justo, no hace proceso volitivo vicioso, o si lo hace no lo invoca como causa cuando pide que el acto o contrato se rescinda por lesión. Su aceptación en estas circunstancias no implica de por sí una falsa noción del valor real de la cosa, ni una fuerza física o moral que lo constriña, ni un engaño del otro contratante, que fueran suficientes para inclinar su voluntad. La lesión está estructurada en Colombia sobre un factor puramente objetivo (el justo precio), con toda independencia del móvil subjetivo y de la manera como éste haya influido en el consentimiento [...]"

Frente a la naturaleza de la lesión enorme la jurisprudencia de la Sección Tercera del Consejo de Estado ha sostenido, en esta misma línea de interpretación, que se trata de un **vicio objetivo del contrato**, en los siguientes términos:

"[...] La doctrina nacional ha admitido que la lesión enorme no es otra cosa que un vicio objetivo, el cual ocurre por el rompimiento del equilibrio en las relaciones contractuales y opera de manera autónoma e independiente de las calidades de las partes contratantes o de los actos de ellas; algunos doctrinantes[8] sostenían que la lesión enorme constituía un vicio del consentimiento, pero en la actualidad, tanto en la doctrina como en la jurisprudencia se ha impuesto el criterio de que la lesión enorme tiene fundamento en el equilibrio o equivalencia de las prestaciones mutuas que debe imperar en los contratos conmutativos, de tal suerte que la rescisión del contrato procede por haberse comprobado que se produjo un desequilibrio en las prestaciones y no por la existencia de un vicio en el consentimiento, hecho este último que daría lugar a la nulidad relativa del contrato [...]"

En cuanto a los **requisitos o presupuestos para que opere la rescisión del contrato por lesión enorme**, en el evento que el precio pactado se encuentre afectado, desde su génesis, por un desequilibrio en las significativas proporciones que la ley establece para que se configure el vicio objetivo, la jurisprudencia de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia ha señalado que:

"[...] la acción rescisoria por lesión enorme es la medida excepcional al principio de la soberanía contractual, tendiente a conjurar la lesión patrimonial o de ultramidad sufrida injustamente por uno de los contratantes. Esta acción se consagra indistintamente en favor del vendedor o del comprador, y se estructura cuando a una de las partes se le ha perjudicado en más de la mitad del justo precio de la cosa."

Por otra parte, al presentarse la lesión enorme en el contrato de compraventa de bienes inmuebles, bien porque el vendedor ha vendido por menos de la mitad del precio justo o el comprador ha adquirido el bien por más del doble de su valor real, la parte afectada podrá intentar: (i) la acción rescisoria (terminación del contrato) para lograr el restablecimiento del equilibrio de las prestaciones; también (ii) podrá optar por el reajuste del precio recibido o pagado, según el caso, al justo valor acreditado en el proceso con esta misma finalidad, en los términos previstos por el artículo 1948 del Código Civil, disposición que establece lo siguiente:

"Artículo 1948. El comprador contra quien se pronuncia la rescisión podrá, a su arbitrio, consentir en ella, o completar el justo precio con deducción de una décima parte; y el vendedor, en el mismo caso, podrá a su arbitrio consentir en la rescisión, o restituir el exceso del precio recibido sobre el justo precio aumentado en una décima parte.

No se deberán intereses o frutos sino desde la fecha de la demanda, ni podrá pedirse cosa alguna en razón de las expensas que haya ocasionado el contrato".

No obstante, para que proceda cualquiera de las dos soluciones, es necesario que concurren los siguientes presupuestos:

- "a) Que haya lesión en la proporción que establece el artículo 1947 del C. C.
- "b) Que se trate de contratos respecto de los cuales la ley lo admite (art. 1949 C. C.).
- "c) Que la pretensión se reclame dentro del término que la ley concede al efecto (art. 1954).

“d) Que el bien se conserve en poder del comprador (art. 1951 C.C.).

“e) Que no se trate de un contrato aleatorio.<sup>[11]</sup>

Siendo de esta manera las cosas, resulta claro que **existe coincidencia en la jurisprudencia nacional frente a la naturaleza de la figura de la lesión enorme, que esta es de carácter objetivo por lo que para su configuración debe demostrarse que no se pagó por parte del comprador o no se recibió por parte del vendedor el justo precio de la cosa objeto de enajenación**; por tanto, el juez a la hora de analizar si existe o no lesión enorme en un contrato de compraventa, se limitará a verificar tal circunstancia, siendo completamente irrelevante la presencia de un factor subjetivo como es un vicio en el consentimiento.

Ahora, conforme a la jurisprudencia de la Corporación **no existe ninguna razón válida que impida que la lesión enorme pueda presentarse en los contratos de compraventa de bienes inmuebles adquiridos por razones de utilidad pública o de interés social**, a través de la enajenación voluntaria, por alguna de las entidades a que se refiere el artículo 59 de la Ley 388 de 1997.

En efecto, el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 sólo establece un procedimiento para la enajenación voluntaria que contempla los siguientes aspectos: (i) la manera para determinar el precio de la adquisición que, además, no puede rebasar unos límites, por ser la adquirente una entidad de derecho público; (ii) la forma de pago del bien inmueble; (iii) el modo de realizar la comunicación de la oferta de compra y, (iv) la obligatoriedad de proceder a la expropiación del bien, cuando transcurrido el plazo previsto en la misma norma no haya acuerdo formal (contrato de promesa), para la enajenación voluntaria.

Como puede apreciarse sin dificultad el legislador fijó los derroteros para determinar el justo precio, serio y real del bien objeto de la negociación, lo cual no obsta para que, en caso de que se produzca lesión enorme en la proporción indicada por el ordenamiento jurídico, bien sea porque la entidad pública pague más o menos del 50% del precio comercial determinado por los peritos valuadores (precio justo) o bien sea porque el avalúo resulte equivocado en detrimento de los intereses subjetivos de cualquiera de las partes.

Por último, **la jurisprudencia de la Corporación ha señalado que la rescisión del contrato por lesión enorme sólo es procedente en los casos en que la naturaleza del fenómeno lo permita**; no obstante, en el caso de la enajenación voluntaria por causas de utilidad pública o de interés social no es permitida, de una parte, porque el interés particular que se pretende proteger con las nulidades relativas (rescisión) debe ceder ante el interés general que informa este tipo de negociaciones (artículo 58 de la Constitución Política) y, de otra, porque sería materialmente imposible deshacer las obras públicas ejecutadas sobre los bienes adquiridos por tales causas (utilidad pública o interés social), para restituir el inmueble al vendedor, con el fin de devolver las cosas al estado primigenio, de modo que la única acción procedente en este caso es la encaminada a obtener el reajuste del precio, en la forma dispuesta por el artículo 1948 del C.C.”.

#### **Presupuestos de la rescisión del contrato por lesión enorme - ruptura del equilibrio económico del contrato – no acreditada.**

“La Sala coincide con lo sostenido por la entidad demandada, en el sentido que el hecho de que un terreno sea clasificado como urbano, no implica necesariamente que pueda ser vendido al mismo precio que otro clasificado como tal, pues el precio de un inmueble depende de una multiplicidad de variables tales como la ubicación concreta, el vecindario, el margen de desarrollo, la calidad de los servicios, las vías de acceso, su cercanía al caso urbano, entre otros aspectos”.

Los Reglamentos Aeronáuticos de Colombia -RAC- generan restricciones a la construcción en predios ubicados en cercanías de aeropuertos, aeródromos y helipuertos.

En el avalúo comercial de los bienes sometidos a procesos de enajenación y adquisición voluntaria no puede tenerse en cuenta el incremento que el anuncio de la obra a construir hubiese generado.

Alegan los demandantes que se generó lesión enorme dado que en el marco de sus funciones dentro del Macroproyecto de Interés Social Nacional San José, la **EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE MANIZALES S.A.S. – ERUM S.A.S.**, expidió Resolución Nro. 173-2019 del 12 de septiembre de 2019, por la cual se hizo oferta de compra a los señores **JOSÉ WALTER GIRALDO GIRALDO**, identificado con C.C. 17.194.334, **RAFAEL ARTURO MORALES GIRALDO**, identificado con C.C. 10.242.528, **ANDRÉS FELIPE MORALES CASTAÑO**, identificado con C.C.

1.058.819.763, **JAIME HORACIO MORALES GIRALDO**, identificado con C.C. 10.279.274, **JOSÉ FERNANDO MORALES GIRALDO**, identificado con C.C. 10.261.753 y **STEFANIA MORALES CASTAÑO**, identificada con C.C. 1.058.818.170, por un concepto de **CIENTO VEINTITRES MILLONES SETECIENTOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$123.700.000,00)**.

Que se vieron avocados a realizar la negociación, con la aceptación de la oferta de compra, dada la obligatoriedad de la expropiación administrativa y presión de la entidad expropiante, en caso de no aceptarla, ya que se procedería a consignar el avalúo catastral ante el Tribunal Contencioso Administrativo y de todas formas iban a ser desalojados inmediatamente de su vivienda.

No obstante, no es cierto que la **ERUM S.A.S.**, haya ejercido presión en pro de que se aceptara la oferta de compra y que los demandantes se hayan visto avocados a aceptarla, ya que de manera libre y voluntaria estos aceptaron la oferta de compra, por lo que no es admisible en esta instancia solicitar un resarcimiento por algo que aceptaron en pleno conocimiento de su actuar a sabiendas del principio universal del derecho "nadie puede beneficiarse de su propio dolo".

Adicional a lo anterior, la **EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE MANIZALES S.A.S. – ERUM S.A.S.**, por medio de su área de dirección social, hace un exhaustivo acompañamiento con los diferentes habitantes del sector donde se desarrolla el Macroproyecto de Interés Social Nacional San José, sin exceptuarse las personas que inician un proceso de enajenación voluntaria o expropiación de un predio, velando permanentemente porque no se vean violentados los derechos de la personas cuyos predios fueron declarados de utilidad pública.

Ahora bien, se hace necesario resaltar que el precio ofertado a los demandantes, por su predio no obedece al capricho de la **ERUM S.A.S.**, sino que el mismo fue determinado a través de un avalúo el cual es realizado con profesionales idóneos quienes arrojan el justo precio a pagar por el predio a adquirir siendo este el referente a tener en cuenta para la negociación.

#### ➤ **DE LOS BIENES FIDEICOMITIDOS. - PROPIEDAD DE LAS OBRAS Y DE LOS BIENES FIDEICOMITIDOS.**

Establece el artículo 1226 del Código de Comercio que la fiducia mercantil es un negocio en virtud del cual una persona, llamada fiduciante o fideicomitente, transfiere uno o más bienes especificados a otra, llamado fiduciario, quien se obliga a administrarlos o enajenarlos para cumplir una finalidad determinada por el constituyente, en provecho de este o de un tercero llamado beneficiario o fideicomisario.

Si bien la norma enunciada pareciera indicar la transferencia de dominio a favor de la entidad fiduciaria, lo cierto es que tal transferencia se realiza con el único fin de constituir un patrimonio autónomo, esto es un patrimonio totalmente independiente, tanto del constituyente como de la entidad fiduciaria, tal como efectivamente lo aclara el artículo 1233 de la codificación mercantil, en los siguientes términos:

*"Para todos los efectos legales, los bienes fideicomitados deberán mantenerse separados del resto del activo del fiduciario y de los que correspondan a otros negocios fiduciaros, y forman un patrimonio autónomo afecto a la finalidad contemplada en el acto constitutivo."*

En este orden, existe una separación patrimonial entre los fondos y bienes que una fiduciaria recibe al celebrar un contrato de fiducia, con los activos propios de la entidad Fiduciaria.

Para mayor ilustración en cuanto al concepto de patrimonio autónomo y las implicaciones de dicha institución, en especial el de la creación de un nuevo sujeto de derechos, por entero distinto del fideicomitente y del fiduciario, tiene en la doctrina nacional y extranjera un preciso y unánime significado, así, por ejemplo, Biondi,<sup>3</sup> señala que:

*"Junto al patrimonio separado se habla de patrimonio autónomo. Bajo esta denominación se entiende un patrimonio aparte y nuevo con el propio sujeto (...) o cuando menos, con finalidades propias, en espera de reconocimiento, y sobre el cual inciden autónomos derechos y obligaciones."*

<sup>3</sup>Los Bienes, trad., Barcelona, Bosch, 1961, p g.186

Entre otros Enrique Díaz en su obra Contratos Bancarios, Temis, Bogotá, 1993, refiriéndose al artículo 1233 del Código de Comercio señala que dicho artículo:

*"(...) ha incluido expresamente a la fiducia en el numerus clausus de los patrimonios separados, lo que permite que en nuestro sistema jurídico este tenga eficacia real sobre los bienes afectados, oponible al fiduciante, a fiduciario, a beneficiario y a tercero, y no solamente eficacia obligacional entre quienes son partes del negocio fiduciario."*

Por su parte, la Superintendencia Financiera en la Carta Circular No. 086 de 1993, con base en el análisis de los artículos 1226 y 1233 del C.Co., reitera lo expresado en el concepto OJ-262 de 1974:

*"(...) de estas disposiciones se desprende sin dificultad como el conjunto de bienes fideicomitidos sale real y jurídicamente del patrimonio del fideicomitente, haciéndose una atribución patrimonial al fiduciario originada en un verdadero derecho real de dominio, pero no limitado por la existencia de una relación fiduciaria que encausa el ejercicio del aquel derecho y permite presentarlo como no definitivo a la luz del artículo 1244 del Código de Comercio (...)"*. (Se subraya).

Así mismo, la Cámara de Comercio en el oficio No. 3-1568 del 13 de octubre de 1989 señaló:

*"Los bienes objeto de la fiducia constituyen un patrimonio especial o separado, destinado a unos fines específicos que deben ser cumplidos por su titular, toda vez que éstos no pueden ser perseguidos por los acreedores del fiduciante, posteriores a la constitución de la fiducia (artículo 1238 del Código de Comercio), ni forman parte de la garantía general de los acreedores del fiduciario pues solo garantizan obligaciones contraídas en cumplimiento de la finalidad perseguida (artículo 1227 del Código de Comercio), ni son susceptibles de libre disposición (numeral 4º artículo 1234 y 1236 del Código de Comercio), ni pertenecen al beneficiario, quien es el dueño únicamente de los rendimientos que aquellos -los bienes- reporten (artículo 1238) del Código de Comercio."*

A su vez, la honorable Corte Constitucional, en fallo proferido el 1º de marzo de 1995, sentencia C-086, Ponente Dr. Vladimiro Naranjo Mesa, refiriéndose a la fiducia mercantil dijo:

*"El primero puede definirse como un elemento real, según el cual en la fiducia mercantil se presenta una verdadera transferencia de dominio sobre los bienes fideicomitidos. Al respecto, conviene agregar que, para algunos, el negocio fiduciario en el que no se efectúa necesariamente la transferencia del dominio sino la mera entrega de bienes, ni se constituya un patrimonio autónomo corresponde a un encargo fiduciario; mientras que en aquellos casos en que se transfiera la propiedad y se constituya un patrimonio autónomo, se estaría ante una verdadera fiducia mercantil."* (Se subraya).

En virtud de lo expuesto, es evidente que los bienes fideicomitidos, así como las obras contratadas no son de propiedad de Fiduciaria La Previsora S.A. por ser la administradora del patrimonio autónomo.

➤ **BENEFICIARIO DE LAS OBRAS DEL MACROPROYECTO SAN JOSÉ DE MANIZALES.**

Aclarado lo anterior, se hace necesario establecer quiénes son los beneficiarios de las obras de construcción de las cuales se da noticia en la demanda.

El artículo 1226 del Código de Comercio define la fiducia mercantil, en los siguientes términos:

**"ARTÍCULO 1226. <CONCEPTO DE LA FIDUCIA MERCANTIL>.** *La fiducia mercantil es un negocio jurídico en virtud del cual una persona, llamada fiduciante o fideicomitente, transfiere uno o más bienes especificados a otra, llamada fiduciario, quien se obliga a administrarlos o enajenarlos para cumplir una finalidad determinada por el constituyente, en provecho de éste o de un tercero llamado beneficiario o fideicomisario."* (Subrayas para resaltar)

Efectivamente de acuerdo con la norma transcrita, el patrimonio autónomo no es no reporta legalmente beneficio alguno, como quiera que este está instituido desde su nacimiento, en favor de un beneficiario.

Tal situación se ve reflejada incluso en el contrato de obra aportado por la parte demandante, en donde claramente se estableció en el objeto del contrato la realización de obras de construcción “conforme a la resolución de Adopción del Macroproyecto San José”.

Por su parte, el contrato de fiducia prevé un único y claro OBJETO CONTRACTUAL, y que lo que buscan los macroproyectos es la incorporación de suelos para Vivienda de Interés Social y Prioritario, cuestión que está directamente relacionada con la efectividad de los postulados del estado social de derecho, pues se pretende brindar soluciones de vivienda digna para las familias colombianas de menores ingresos.

En atención a lo anterior, el beneficiario último de las obras es la sociedad colombiana entera, como quiera que el fin perseguido es la utilidad pública e interés nacional, la vivienda digna de familias colombianas de escasos recursos, interés público representado, además, por los recursos girados por el gobierno central para el desarrollo del macroproyecto, a través de los subsidios familiares previstos en el Decreto 3450 de 2009.

Lo anterior, implica, por un lado, que el Patrimonio Autónomo está integrado por recursos públicos destinados a subsidios familiares de vivienda de interés social; y, por otro lado, que el macroproyecto se desarrolla para brindar soluciones de vivienda a los beneficiarios de dichos subsidios.

Así las cosas, es pertinente concluir que los beneficiarios últimos de las obras adelantadas en el Macroproyecto son: 1) la sociedad colombiana, por cuanto el macroproyecto busca satisfacer el interés social nacional, brindando soluciones de vivienda digna a las familias de escasos recursos; 2) las familias de escasos recursos beneficiarias de los subsidios otorgados por FONVIVIENDA, como quiera que a estas se les otorgarán las viviendas que se adelanten en el macroproyecto; y 3) el Estado, como quiera que los subsidios girados y el desarrollo del macroproyecto busca desarrollar los fines del Estado y cumplir con los postulados constitucionales del estado social de derecho.

#### ➤ **OBLIGACIONES GARANTIZADAS CON LOS BIENES FIDEICOMITIDOS.**

Aunado a lo anterior, existe una prohibición legal frente a la destinación de los recursos fideicomitidos, la cual está establecida en el Código de Comercio en los siguientes términos:

**“ARTÍCULO 1227. <OBLIGACIONES GARANTIZADAS CON LOS BIENES ENTREGADOS EN FIDEICOMISO>.** *Los bienes objeto de la fiducia no forman parte de la garantía general de los acreedores del fiduciario y sólo garantizan las obligaciones contraídas en el cumplimiento de la finalidad perseguida.”* (Subrayas para resaltar)

Así, pues, los bienes fideicomitidos solo pueden ser destinados al cumplimiento de la finalidad perseguida por el fideicomiso, que, para el caso concreto, de acuerdo con lo que se ha venido exponiendo, es el desarrollo del macroproyecto San José de Manizales, brindar opciones de vivienda digna a las familias de escasos recursos, y el cumplimiento de los fines del Estado Social de Derecho.

En virtud de lo anterior, mal podrían destinarse los recursos del fideicomiso, conformados también por recursos públicos, que están destinados al subsidio de familias de escasos recursos, para destinar y sufragar un pago o acreencia del actor, que, por cierto, como ya varias veces se ha indicado ya fue cancelada, pagada al demandante, cuando mi mandante pagó la factura de venta No. 1686 del 6 de septiembre de 2018.

#### ➤ **PRIMACÍA DEL INTERÉS GENERAL SOBRE EL PARTICULAR.**

El artículo 1 de la Constitución Política establece que “*Colombia es un Estado social de derecho... fundada en el respeto de la dignidad humana, en el trabajo y la solidaridad de las personas que la integran y en la prevalencia del interés general.*”

En tal virtud, no se pretende desconocer los derechos del actor, lo que se pretende es que se conmine al responsable de la vulneración de los derechos del mismo, pues no puede pretenderse que se condene a un patrimonio autónomo que está constituido para

garantizar la dignidad de una multitud de familias de escasos recursos que también necesitan protección del Estado.

En este sentido, es evidente que debe primar el interés general social nacional, sobre el interés particular que persigue el aquí demandante, que además de carecer de méritos jurídicos, afecta la consecución de los fines del estado social de derecho y en especial afecta al interés general de la sociedad colombiana.

#### ➤ DE LA LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA.

El Honorable Consejo de Estado al estudiar la institución de la legitimación en la causa, estableció en providencia del 25 de septiembre de 2013, dentro del proceso con radicación 25000-23-26-000-1997-05033-01 (20420):

*"La legitimación en la causa hace referencia a la posibilidad de que la persona formule o contradiga las pretensiones de la demanda, por ser el sujeto activo o pasivo con interés en la relación jurídica sustancial debatida en el proceso. Como se observa, las personas con legitimación en la causa, se encuentran en relación directa con la pretensión, ya sea desde la parte activa, como demandante, o desde la parte pasiva, como demandado... falta de legitimación por pasiva, que conllevaría a una sentencia que no resuelve sobre el fondo del asunto..."*

Por su parte, la Honorable Corte Suprema de Justicia, en providencia del 9 de abril de 2014, SC-4468-2014, expediente 0800131030022008-00069-01, dijo:

*"El nexo que une a las partes, permitiendo a la una accionar y a la otra responder a tales reclamos, es lo que se conoce como legitimación en la causa. Su importancia es tal, que no depende de la forma como asuman el debate los intervinientes, sino que el fallador debe establecerla prioritariamente en cada pugna al entrar a desatar la litis o, en casos excepcionales, desde sus labores.*

*De no cumplirse tal conexión entre quienes se traban en un pleito, se presentaría una restricción para actuar o comparecer, sin que se trate de un aspecto procesal susceptible de subsanación, sino que, por su trascendencia, tiene una connotación sustancial que impide abordar el fondo de la contienda.*

*La Corte en sentencia de 24 de julio de 2012, exp. 1998-21524-01, reiteró que "[l]a legitimación en la causa consiste en ser la persona que la ley faculta para ejercitar la acción o para resistir la misma, por lo que concierne con el derecho sustancial y no al procesal, conforme lo tiene decantado la jurisprudencia (...) En efecto, ésta ha sostenido que 'el interés legítimo, serio y actual del 'titular de una determinada relación jurídica o estado jurídico' (U. Rocco, Tratado de derecho procesal civil, T. I, Parte general, 2ª reimposición, Temis-Depalma, Bogotá, Buenos Aires, 1983, pp. 360), exige plena coincidencia 'de la persona del actor con la persona a la cual la ley concede la acción (legitimación activa) y la identidad de la persona del demandado con la persona contra la cual es concedida la acción (legitimación pasiva). (Instituciones de Derecho Procesal Civil, I, 185)' (CXXXVIII, 364/65), y el juez debe verificarla 'con independencia de la actividad de las partes y sujetos procesales al constituir una exigencia de la sentencia estimatoria o desestimatoria, según quien pretende y frente a quien se reclama el derecho sea o no su titular' (cas. civ. sentencia de 1º de julio de 2008, [SC-061-2008], exp. 11001-3103-033-2001-06291-01). Y ha sido enfática en sostener que tal fenómeno jurídico 'es cuestión propia del derecho sustancial y no del procesal, por cuanto alude a la pretensión debatida en el litigio y no a los requisitos indispensables para la integración y desarrollo válido de éste' (Sent. de Cas. Civ. de 14 de agosto de 1995, Exp. N° 4268, reiterada en el fallo de 12 de junio de 2001, Exp. N° 6050)."*

Así las cosas, en el presente caso no existen nexos, relaciones sustanciales, o conexión alguna entre mi representada y los demandantes; así como tampoco existe nexo jurídico que vincule a Fiduprevisora S.A. en su calidad de vocera y administradora del PA MATRIZ como beneficiaria de las obras contratadas.

De igual manera y atendiendo las estipulaciones contractuales señaladas tanto en el Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Recaudo, Administración, Garantía y Pagos para el manejo de recursos No. 3-1-14775, suscrito entre la EMPRESA DE RENOVACIÓN URBANA – ERUM, y FIDUCIARIA LA PREVISORA S.A., como en el Contrato de Consultoría No. 14775-001-2015 Celebrado entre la EMPRESA DE RENOVACIÓN URBANA DE MANIZALES y FIDUPREVISORA S.A., en calidad de vocero y administrador del Patrimonio

Autónomo Macroproyecto San José de Manizales P.A. MATRIZ., no le asiste a mi representada responsabilidad alguna respecto de lo pretendido por los demandantes en el escrito de demanda, por ende, no es la llamada a responder por el resarcimiento de los presuntos perjuicios alegados por la parte plural actora, por tanto, de existir algún tipo de condena por estos conceptos, las mismas deberán ser asumidas y pagadas por la ERUM en su condición de fideicomitente.

Por lo anterior resulta evidente que Fiduciaria La Previsora S.A. y el PA MATRIZ carecen de legitimación en la causa por pasiva en el presente asunto.

## **EXCEPCIONES PREVIAS**

### **A. FALTA DE JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA.**

Es importante recordar la calidad en la que funge mi representada, pues lo es como VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO MACROPROYECTO SAN JOSÉ DE MANIZALEZ P.A. MATRIZ., y que su actividad se centra a la prestación de un servicio financiero, por lo que la calidad en la que mi poderdante celebra el contrato es con ocasión a la especialidad de su objeto social, por lo que entonces puede decirse que estamos en desarrollo de una actividad meramente financiera, por lo que en dicho entendido, la competencia deberá suscitarse ante la jurisdicción civil ordinaria.

### **B. CADUCIDAD DEL MEDIO DE CONTROL DE CONTROVERSIAS CONTRACTUALES**

El artículo 141 del CPACA, respecto del precitado medio de control señala:

*"(...) Cualquiera de las partes de un contrato del Estado podrá pedir que se declare su existencia o su nulidad, que se ordene su revisión, que se declare su incumplimiento, que se declare la nulidad de los actos administrativos contractuales, que se condene al responsable a indemnizar los perjuicios, y que se hagan otras declaraciones y condenas. Así mismo, el interesado podrá solicitar la liquidación judicial del contrato cuando esta no se haya logrado de mutuo acuerdo y la entidad estatal no lo haya liquidado unilateralmente dentro de los dos (2) meses siguientes al vencimiento del plazo convenido para liquidar de mutuo acuerdo o, en su defecto, del término establecido por la ley. (...)"*

En cuanto a la oportunidad para para presentar la demanda será de dos años los cuales se contarán dependiendo de la situación, por un lado cuando se trate de circunstancias de hecho o de derecho los dos años se contarán desde el día siguiente de la ocurrencia de estos, si lo que se pretende es la nulidad absoluta o relativa del contrato el término se cuenta a partir del día siguiente al perfeccionamiento del mismo, sin embargo mientras el contrato se encuentre vigente se puede demandar la nulidad absoluta del mismo.

Por otro lado, para las demás pretensiones, es decir, diferentes a la nulidad absoluta, la caducidad de los dos años se cuenta dependiendo de la clase de contrato, por ejemplo, en los contratos que no requieren liquidación el término de los dos años se cuenta a partir del día siguiente de la terminación, de conformidad con lo señalado en el literal j del artículo 164 del CPACA.

En virtud de lo anterior, es importante que el despacho haga un estudio profundo del tema, en virtud de que este podrá declarar no solo por haber sido propuesta por la parte interesada una excepción, sino por cuanto que detenta la facultad de declarar la que encuentre probada en el proceso. Pues bien, nótese que la demanda fue presentada el 13 de mayo de 2022, y el contrato de compraventa que es objeto de censura dentro del presente medio de control, fue perfeccionado mediante Escritura Pública No. 549 del 18 de marzo de 2020 otorgada ante la Notaría Primera de Manizales, de suerte que el término de dos (2) años con que contaba la parte demandante para instaurar el presente medio de control ya ha fenecido, por lo que solicito al despacho estudiar los términos con que contaba la parte demandante para impetrar la acción que nos convoca.

## EXCEPCIONES DE MÉRITO

### **I. AUSENCIA DE LOS REQUISITOS EXIGIDOS POR LA LEY Y LA JURISPRUDENCIA PARA LA CONFIGURACIÓN DE LA LESIÓN ENORME**

**El artículo 1947 del Código Civil** define la lesión enorme en los siguientes términos:

“El vendedor sufre lesión enorme cuando el precio que recibe es inferior a la mitad del justo precio de la cosa que vende; y el comprador a su vez sufre lesión enorme, cuando el justo precio de la cosa que compra es inferior a la mitad del precio que paga por ella.

**El justo precio se refiere al tiempo del contrato.”**

**El fundamento de esta figura tiene su origen la doctrina del justo precio**, según el cual, el precio debe ser justo para alcanzar el equilibrio entre las prestaciones de los contratantes. Así, se prohíbe pactar un precio lesivo para alguno de los extremos que intervienen en la compraventa con fundamento en los principios de equidad y de equilibrio que orientan las relaciones jurídicas contractuales; de tal suerte que **el precio resulta lesivo para el vendedor cuando recibe menos de la mitad del valor justo del bien y para el comprador cuando paga más del doble del valor real**, es decir, cuando se evidencia la existencia, desde su propia génesis, de un desequilibrio económico del contrato.

Para la jurisprudencia de la Corte Constitucional la lesión enorme ocurre “cuando en una compraventa existe una desproporción considerable entre el precio convenido y el precio ‘justo’ de [un inmueble], que perjudica a alguna de las partes, y permite, entonces, que esta solicite la rescisión del contrato”, además de precisar que esta figura es de carácter netamente objetivo, lo que significa que, basta con verificar la existencia de una “extrema desproporción entre el valor de la cosa y el precio que se paga o recibe por ella”.

Adujo, igualmente, que si bien atañe “al arbitrio de las partes definir el precio del inmueble objeto de la compraventa, la ley “sanciona el abuso en que se puede incurrir so pretexto de la autonomía contractual” y lo censura a través de la figura de la lesión enorme, cuyo alcance “no compara las situaciones lesivas que afrontan las partes en el negocio jurídico, sino que simplemente registra los hechos, los describe y les confiere un efecto dirigido a restaurar el desequilibrio injusto que ocasionan”.

La jurisprudencia de la **Corte Suprema de Justicia, por su lado, ha sostenido que la lesión enorme en el régimen civil no es un vicio del consentimiento, sino que es eminentemente objetivo, es decir, que se estructura de manera independiente de consideraciones subjetivas**. Al punto, precisó lo siguiente:

“[...] Así, no es exacto que en nuestro régimen civil la lesión sea vicio del consentimiento. El que acepta enajenar una cosa por precio inferior a la mitad o adquirirla por precio superior al doble del que se considera justo, no hace proceso volitivo vicioso, o si lo hace no lo invoca como causa cuando pide que el acto o contrato se rescinda por lesión. Su aceptación en estas circunstancias no implica de por sí una falsa noción del valor real de la cosa, ni una fuerza física o moral que lo constriña, ni un engaño del otro contratante, que fueran suficientes para inclinar su voluntad. La lesión está estructurada en Colombia sobre un factor puramente objetivo (el justo precio), con toda independencia del móvil subjetivo y de la manera como éste haya influido en el consentimiento”.

Frente a la naturaleza de la lesión enorme la jurisprudencia de la Sección Tercera del Consejo de Estado ha sostenido, en esta misma línea de interpretación, que se trata de un **vicio objetivo del contrato**, en los siguientes términos:

“[...] La doctrina nacional ha admitido que la lesión enorme no es otra cosa que un vicio objetivo, el cual ocurre por el rompimiento del equilibrio en las relaciones contractuales y opera de manera autónoma e independiente de las calidades de las partes contratantes o de los actos de ellas; algunos doctrinantes[8] sostenían que la lesión enorme constituía un vicio del consentimiento, pero en la actualidad, tanto en la doctrina como en la jurisprudencia se ha impuesto el criterio de que la lesión enorme tiene fundamento en el equilibrio o equivalencia de las prestaciones mutuas que debe imperar en los contratos conmutativos, de tal suerte que la rescisión del contrato procede por haberse comprobado que se produjo un desequilibrio en las prestaciones y no por la existencia de un vicio en el

consentimiento, hecho este último que daría lugar a la nulidad relativa del contrato [...]”.

Alegan los demandantes que se generó lesión enorme dado que en el marco de sus funciones dentro del Macroproyecto de Interés Social Nacional San José, la **EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE MANIZALES S.A.S. – ERUM S.A.S.**, expidió Resolución Nro. 173-2019 del 12 de septiembre de 2019, por la cual se hizo oferta de compra a los señores **JOSÉ WALTER GIRALDO GIRALDO**, identificado con C.C. 17.194.334, **RAFAEL ARTURO MORALES GIRALDO**, identificado con C.C. 10.242.528, **ANDRÉS FELIPE MORALES CASTAÑO**, identificado con C.C. 1.058.819.763, **JAIME HORACIO MORALES GIRALDO**, identificado con C.C. 10.279.274, **JOSÉ FERNANDO MORALES GIRALDO**, identificado con C.C. 10.261.753 y **STEFANIA MORALES CASTAÑO**, identificada con C.C. 1.058.818.170, por un concepto de **CIENTO VEINTITRES MILLONES SETECIENTOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$123.700.000,00)**.

Que se vieron avocados a realizar la negociación, con la aceptación de la oferta de compra, dada la obligatoriedad de la expropiación administrativa y presión de la entidad expropiante, en caso de no aceptarla, ya que se procedería a consignar el avalúo catastral ante el Tribunal Contencioso Administrativo y de todas formas iban a ser desalojados inmediatamente de su vivienda.

No obstante, no es cierto que la **ERUM S.A.S.**, haya ejercido presión en pro de que se aceptara la oferta de compra y que los demandantes se hayan visto avocados a aceptarla, ya que de manera libre y voluntaria estos aceptaron la oferta de compra, por lo que no es admisible en esta instancia solicitar un resarcimiento por algo que aceptaron en pleno conocimiento de su actuar a sabiendas del principio universal del derecho “nadie puede beneficiarse de su propio dolo”.

Adicional a lo anterior, la **EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE MANIZALES S.A.S. – ERUM S.A.S.**, por medio de su área de dirección social, hace un exhaustivo acompañamiento con los diferentes habitantes del sector donde se desarrolla el Macroproyecto de Interés Social Nacional San José, sin exceptuarse las personas que inician un proceso de enajenación voluntaria o expropiación de un predio, velando permanentemente porque no se vean violentados los derechos de la personas cuyos predios fueron declarados de utilidad pública.

Ahora bien, se hace necesario resaltar que el precio ofertado a los demandantes, por su predio no obedece al capricho de la **ERUM S.A.S.**, sino que el mismo fue determinado a través de un avalúo el cual es realizado con profesionales idóneos quienes arrojan el justo precio a pagar por el predio a adquirir siendo este el referente a tener en cuenta para la negociación.

Como lo podrá observar su despacho, para la oferta de compra efectuada por la ERUM, respecto del bien inmueble de los demandantes, se tuvo en cuenta el valor del avalúo efectuado por el señor FRANCISCO JAVIER GIRALDO CARVAJAL, perito avaluador certificado por la lonja y quien se encuentra registrado ante el Registro Nacional de Avaluadores R.N.A., y ante el REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES R.A.A., lo que demuestra que es una persona que cuenta con la idoneidad, experiencia y experticia requerida para emitir avalúos tanto de predios urbanos como rurales y con el cumplimiento de los requisitos y condiciones exigidas por la normatividad legal vigente que regula esta materia.

Si se hace lectura del avalúo realizado por el señor GIRALDO CARVALAJ, su despacho podrá encontrar que para la elaboración del mismo se tuvieron en cuenta todas las circunstancias atinentes y relacionadas con el predio, tales como ubicación, estratificación, sector, nivel socioeconómico, servicios públicos, vías de acceso, valorización, características del uso del suelo, linderos, dimensiones, construcción, edificación, números de pisos, distribución, detalles de los materiales de construcción, acabados generales y particulares, normatividad vigente aplicable para el sector, entre otras consideraciones y fue el estudio y análisis de todas estas consideraciones que llevaron al resultado final del valor del precio ofertado por la ERUM.

En consecuencia, el avalúo efectuado por el señor GIRALDO CARVAJAL, en opinión de esta extremo de la litis, se encuentra ajustado a la realidad legal y normativa respecto de las cuales están sometidos todos los inmuebles que hacen parte del sector del MACROPROYECTO SAN JOSÉ DE MANIZALEZ, el cual ha sido catalogado como de utilidad pública, en tal virtud, el precio que fue pagado a los hoy demandantes para la adquisición del inmueble de su propiedad, corresponde a un justo precio, dado que el mismo fue el resultado del estudio y análisis de todas y cada una de las circunstancias antes anotadas.

Así las cosas, el valor del precio dado al inmueble de los hoy demandantes, esto es, **CIENTO VEINTITRES MILLONES SETECIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$123.700.**

**000.00**), como se ha señalado corresponde a un justo precio, dadas las características y connotaciones del inmueble, lo cual fue el resultado del siguiente ejercicio:

- |                                    |   |
|------------------------------------|---|
| 1. Avalúo Catastral vigencia 2020: | \$66.029. 000.00  |
| 2. Estrato Socioeconómico:         | Dos (2)   |
| 3. Ubicación del Inmueble:         | Localizado en la Ciudad de Manizales – Caldas, comuna San José, costado norte Carrera 12 A. |
| 4. Tipo de Inmueble:               | Lote urbano y construcción  |
| 5. Uso Actual:                     | Residencial   |
| 6. Normas Municipales:             | Las vigentes en el Acuerdo 0958 del 02 de agosto de 2017 “Plan de Ordenamiento Territorial” |
| 7. Medidas:                        | Frente: 10.00 metros, Fondo: 14.75 metros   |

DESCRIPCIÓN	AREA EN MT2	VALOR UNITARIO ASIGNADO	VALOR TOTAL ESTIMADO
LOTE	147,50	\$280. 000.00	\$41.300. 000.00
CONSTRUCCIÓN	206,00	\$400. 000.00	\$82.400. 000.00
<b>AVALUO ESTIMADO EN SU ESTADO ACTUAL</b>			<b>\$123.700. 000.00</b>

Teniendo en cuenta las consideraciones expuestas, no se encuentra válidamente acreditado dentro del plenario, que se encuentre afectado, desde su génesis, la celebración y perfeccionamiento del Contrato de Compraventa, lo cual se materializó, con el Otorgamiento de la Escritura Pública 549 del 18 de marzo de 2020 de la Notaría Primera del Círculo de Manizales, por cuanto el valor del precio conforme a lo señalado, no constituye una lesión enorme, por cuanto el mismo obedeció al estudio y análisis efectuado al inmueble atendiendo las circunstancias antes descritas, por lo tanto el valor pagado por concepto de compra del mismo, no configura a la luz del ordenamiento jurídico vigente un desequilibrio económico o contractual como lo señala la parte demandante, por lo tanto la suma cancelada como precio de la compra del inmueble se encuentra debidamente ajustado a la realidad comercial y de mercados de la zona para la fecha en que presentó la oferta de compra, esto, es la vigencia 2019.

Adicional con lo anterior, debe tenerse en cuenta el hecho, de que al momento en que fue notificada por parte de la EMPRESA DE RENOVACIÓN URBANA – ERUM, la Resolución 173 del 12 de septiembre de 2019, “*Por la cual se determina la adquisición del inmueble identificado con Folio de Matrícula No. 100-31969 por el procedimiento de la expropiación por vía administrativa se formula una oferta de compra y se notifica la declaratoria de utilidad pública de este predio*”, la misma no fue objeto de reparo por parte de los demandantes, y todo lo contrario, dicha oferta fue aceptada por cada uno de ellos por escrito, lo cual quedó protocolizado en la Escritura Pública 549 del 18 de marzo de 2020 de la Notaría Primera del Círculo de Manizales, la cual fue aportada como prueba con el escrito de demanda.

Corolario de lo expuesto, solicito al despacho de manera respetuosa, se sirva declarar probado el presente medio exceptivo.

## II. NO CUMPLIMIENTO DE LOS PRESUPUESTOS PARA QUE OPERE LA RESCISIÓN DEL CONTRATO POR LESIÓN ENORME

En cuanto a los **requisitos los presupuestos para que opere la rescisión del contrato por lesión enorme**, en el evento que el precio pactado se encuentre afectado, desde su génesis, por un desequilibrio en las significativas proporciones que la ley establece para que se configure el vicio objetivo, la jurisprudencia de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia ha señalado que:

*“[...] la acción rescisoria por lesión enorme es la medida excepcional al principio de la soberanía contractual, tendiente a conjurar la lesión patrimonial o de ultramidad sufrida injustamente por uno de los contratantes. Esta acción se consagra indistintamente en favor del vendedor o del comprador, y se estructura cuando a una de las partes se le ha perjudicado en más de la mitad del justo precio de la cosa.”*

Por otra parte, al presentarse la lesión enorme en el contrato de compraventa de bienes inmuebles, bien porque el vendedor ha vendido por menos de la mitad del precio justo o el comprador ha adquirido el bien por más del doble de su valor real, la parte afectada

podrá intentar: (i) la acción rescisoria (terminación del contrato) para lograr el restablecimiento del equilibrio de las prestaciones; también (ii) podrá optar por el reajuste del precio recibido o pagado, según el caso, al justo valor acreditado en el proceso con esta misma finalidad, en los términos previstos por el artículo 1948 del Código Civil, disposición que establece lo siguiente:

*"Artículo 1948. El comprador contra quien se pronuncia la rescisión podrá, a su arbitrio, consentir en ella, o completar el justo precio con deducción de una décima parte; y el vendedor, en el mismo caso, podrá a su arbitrio consentir en la rescisión, o restituir el exceso del precio recibido sobre el justo precio aumentado en una décima parte.*

*No se deberán intereses o frutos sino desde la fecha de la demanda, ni podrá pedirse cosa alguna en razón de las expensas que haya ocasionado el contrato".*

No obstante, para que proceda cualquiera de las dos soluciones, es necesario que concurren los siguientes presupuestos:

- "a) Que haya lesión en la proporción que establece el artículo 1947 del C. C.
- "b) Que se trate de contratos respecto de los cuales la ley lo admite (art. 1949 C. C.).
- "c) Que la pretensión se reclame dentro del término que la ley concede al efecto (art. 1954).
- "d) Que el bien se conserve en poder del comprador (art. 1951 C.C.).
- "e) Que no se trate de un contrato aleatorio.<sup>[11]</sup>

Siendo de esta manera las cosas, resulta claro que **existe coincidencia en la jurisprudencia nacional frente a la naturaleza de la figura de la lesión enorme, que esta es de carácter objetivo por lo que para su configuración debe demostrarse que no se pagó por parte del comprador o no se recibió por parte del vendedor el justo precio de la cosa objeto de enajenación**; por tanto, el juez a la hora de analizar si existe o no lesión enorme en un contrato de compraventa, se limitará a verificar tal circunstancia, siendo completamente irrelevante la presencia de un factor subjetivo como es un vicio en el consentimiento.

Ahora, conforme a la jurisprudencia de la Corporación **no existe ninguna razón válida que impida que la lesión enorme pueda presentarse en los contratos de compraventa de bienes inmuebles adquiridos por razones de utilidad pública o de interés social**, a través de la enajenación voluntaria, por alguna de las entidades a que se refiere el artículo 59 de la Ley 388 de 1997.

En efecto, el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 sólo establece un procedimiento para la enajenación voluntaria que contempla los siguientes aspectos: (i) la manera para determinar el precio de la adquisición que, además, no puede rebasar unos límites, por ser la adquirente una entidad de derecho público; (ii) la forma de pago del bien inmueble; (iii) el modo de realizar la comunicación de la oferta de compra y, (iv) la obligatoriedad de proceder a la expropiación del bien, cuando transcurrido el plazo previsto en la misma norma no haya acuerdo formal (contrato de promesa), para la enajenación voluntaria.

Como puede apreciarse sin dificultad el legislador fijó los derroteros para determinar el justo precio, serio y real del bien objeto de la negociación, lo cual no obsta para que, en caso de que se produzca lesión enorme en la proporción indicada por el ordenamiento jurídico, bien sea porque la entidad pública pague más o menos del 50% del precio comercial determinado por los peritos valuadores (precio justo) o bien sea porque el avalúo resulte equivocado en detrimento de los intereses subjetivos de cualquiera de las partes.

Por último, **la jurisprudencia de la Corporación ha señalado que la rescisión del contrato por lesión enorme sólo es procedente en los casos en que la naturaleza del fenómeno lo permita**; no obstante, en el caso de la enajenación voluntaria por causas de utilidad pública o de interés social no es permitida, de una parte, porque el interés particular que se pretende proteger con las nulidades relativas (rescisión) debe ceder ante el interés general que informa este tipo de negociaciones (artículo 58 de la Constitución Política) y, de otra, porque sería materialmente imposible deshacer las obras públicas ejecutadas sobre los bienes adquiridos por tales causas (utilidad pública o interés social), para restituir el inmueble al vendedor, con el fin de devolver las cosas al estado primigenio, de modo que la única acción procedente en este caso es la encaminada a obtener el reajuste del precio, en la forma dispuesta por el artículo 1948 del C.C."

No obstante, las consideraciones normativas y jurisprudenciales expuestas, se hace necesario indicar al despacho judicial, que el precio ofertado a los demandantes, por su predio no obedeció a un mero capricho de la **EMPRESA DE RENOVACIÓN URBANA - ERUM S.A.S**, sino que para la determinación del mismo, se solicitó por parte de dicha entidad un avalúo el cual fue realizado con profesionales idóneos, quienes previo al análisis y estudio de las diferentes características y condiciones del inmueble, tales como ubicación, estratificación, sector, nivel socioeconómico, servicios públicos, vías de acceso, valorización, características del uso del suelo, linderos, dimensiones, construcción, edificación, números de pisos, distribución, detalles de los materiales de construcción, acabados generales y particulares, normatividad vigente aplicable para el sector, entre otras consideraciones, determinaron el justo precio a pagar por el predio a adquirir, para la fecha en que hizo la oferta, esto es, vigencia 2019.

Así mismo, la ERUM para la formulación de la oferta de compra, del inmueble de los demandantes, dio cumplimiento al procedimiento interno señalado para tales efectos, que no es otro, que el *procedimiento de la expropiación por vía administrativa*, del cual han sido adquiridos otros predios del sector y respecto de los cuales no se han tenido controversias de esta índole con los propietarios de los mismos.

Es pertinente indicar que en lo referente a la adquisición de predios por utilidad pública e interés general como lo fue el caso en litigio, ya sea por enajenación voluntaria como por expropiación administrativa y su elaboración, se rige por el artículo 61 de la ley 3378 de 1997, disposición que dictamina que los avalúos comerciales pueden ser elaborados por: i) el IGAC o Catastro, ii) peritos privados inscritos en lonjas, según lo determinado por el Decreto Ley 2150 de 1995.

En virtud de lo dispuesto en el Capítulo Segundo por el Decreto Ley 2150 de 1995, las personas naturales o jurídicas que están facultadas y legitimadas para efectuar avalúos a la propiedad razón son las siguientes:

**"Artículo 8, - Las personas naturales o jurídicas de carácter privado que realicen avalúos en desarrollo del presente Decreto, deberán estar registrados y autorizados por una lonja de propiedad raíz domiciliada en el municipio o distrito donde se encuentren el bien objeto de la valoración."**

*Artículo 9, - Se entiende por lonja de propiedad raíz las asociaciones o Colegios que agrupan a profesionales en finca raíz peritazgo y avalúo de inmuebles.*

*Artículo 10, - Las lonjas de propiedad raíz interesadas en que los Avaluadores que tienen afiliados realicen los avalúos a los que se refiere el presente decreto, elaborarán un sistema de registro y de acreditación de los Avaluadores.*

*El registro que llevará cada lonja de sus Avaluadores deberá tener un reglamento que incluirá, entre otros, los mecanismos de admisión de los Avaluadores, los derechos y deberes de estos, el sistema de reparto de las solicitudes de avalúo, el régimen de **inhabilidades, incompatibilidades, impedimentos y prohibiciones de los Avaluadores, las instancias de control y el régimen sancionatorio.***

*Artículo 11, - La entidad privada a la cual se le solicite el avalúo y la persona que lo adelante, serán **solidariamente responsables por el avalúo realizado de conformidad con la ley.***

Ahora bien, respecto de la adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria y expropiación judicial el artículo 10 de la ley 9 de 1989 dispone lo siguiente:

*"para los efectos de decretar su expropiación y además de los motivos determinados en otras leyes vigentes se declara de utilidad pública o interés social la adquisición de inmuebles para destinarlos a los siguientes fines*

*a) Ejecución de proyectos de construcción de infraestructura social en los sectores de la salud, educación, recreación, centrales de abasto y seguridad ciudadana*

*b) Desarrollo de proyectos de vivienda de interés social, incluyendo los de legalización de títulos en urbanizaciones de hecho o ilegalidades diferentes a las contempladas en el artículo 53 de la ley 9 de 1989, la rehabilitación de inquilinatos y la reubicación asentamientos humanos ubicados en sectores de alto riesgo.*

*c) Ejecución de programas y proyectos de renovación urbana y provisión de espacios públicos urbanos*

*d) Ejecución de programas y proyectos de infraestructura vial y de sistemas de transporte masivo*

*f) Ejecución de proyectos de ornato, turismo y deportes*

*g) Funcionamiento de las sedes administrativas de las entidades públicas, con excepción de las empresas industriales y comerciales del estado y las de las sociedades de economía mixta, siempre y cuando su localización y la consideración de utilidad pública estén claramente determinados en los planes de ordenamiento o en los instrumentos que los desarrollen*

*h) Preservación del patrimonio cultural y natural de interés nacional, regional y local incluidos el paisajístico, ambiental, histórico y arquitectónico*

*i) Constitución de zonas de reserva para la expansión futura de las ciudades*

*j) Construcción de zonas de reserva para la protección del medio ambiente y los recursos hídricos*

*k) Ejecución de proyectos de urbanización y de construcción prioritarios en los términos previstos en los planes de ordenamiento, de acuerdo con los dispuesto en la presente ley*

*l) Ejecución de proyectos de urbanización, redesarrollo y renovación urbana a través de la modalidad de unidades de actuación, mediante los instrumentos de reajuste de tierras, integración inmobiliaria, cooperación o los demás sistemas previstos en esta ley*

*m) El traslado de poblaciones por riesgos físicos inminentes”*

A su vez, el Decreto Nacional 1420 de 1998 (hoy compilado en el decreto 1170 de 2015), que reglamenta la elaboración de avalúos, entre otros para procesos de adquisición de predios por utilidad pública tanto por enajenación voluntaria como por expropiación, establece lo siguiente:

- ✓ Las personas privadas que realicen avalúos comerciales deberán estar registradas en lonjas de propiedad raíz, entendiendo por tales asociaciones o colegios que agrupan a profesionales en finca raíz, peritazgos y avalúos de inmuebles (artículo 8 y 9).
- ✓ De igual forma y en virtud de lo señalado en el artículo 27 del Decreto Ley 2150 de 1995, la entidad privada a la cual se le solicite el avalúo y la persona que lo adelante, serán solidariamente responsables por el avalúo realizado de conformidad con la ley.
- ✓ Del mismo modo el artículo 12 del Decreto Nacional aclara que la solicitud de avalúos se realiza al IGAC o a las lonjas de propiedad raíz, y en este último caso, la lonja designará uno de los peritos o Avaluadores registrados y autorizados en esta.

Con la creación de los procesos de enajenación administrativa y judicial derivados de la ley 9 de 1989 y la ley 388 de 1997, surgió el concepto de avalúo administrativo el cual a pesar de que no exista un artículo que lo defina textualmente, las diferentes disposiciones en especial las de la ley 9 de 1989 resaltan ser características especiales y diferenciales de otro tipo de avalúo, las cuales son:

- Son los ordenados por las entidades oficiales y entidades territoriales.
- En principio son los que realizan y emiten exclusivamente las entidades públicas en especial el IGAC, aunque como se verá a continuación también son avalúos administrativos aquellos que se emiten por cualquier otro particular (persona natural o jurídica) o solicitud de las entidades públicas que frecuentemente son utilizados para adelantar actuaciones administrativas.

La ley 9 de 1989, en su artículo 27 mencionó que este tipo de avalúos debía realizarse principalmente por el IGAC o por la entidad que cumpla funciones, definición complementada por el Decreto 2150 de 1995 en su artículo 27 así:

**"Artículo 27:** *Avalúo de bienes inmuebles. Los avalúos de bienes inmuebles que deban realizar las entidades públicas o que se realicen en actuaciones administrativas, podrán ser adelantados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi o por cualquier persona natural o jurídica de carácter privado que se encuentre registrada y autorizada por la lonja de propiedad raíz del lugar donde esté ubicado el bien para adelantar dichos avalúos.*

**Parágrafo,** - *Si la entidad pública escoge la opción privada, corresponderá a la lonja determinar, en cada caso, la persona natural o jurídica que adelante el avalúo de bienes inmuebles"*

Teniendo en cuenta la normativa señalada, su despacho podrá observar que la oferta de compra efectuada por la EMPRESA DE RENOVACIÓN URBANA - ERUM, respecto del bien inmueble de los demandantes, se tuvo en cuenta el valor del avalúo efectuado por el señor **FRANCISCO JAVIER GIRALDO CARVAJAL**, perito evaluador certificado por la lonja y quien se encuentra registrado ante el Registro Nacional de Avaluadores R.N.A., y ante el Registro Abierto de Avaluadores R.A.A., lo que demuestra que es una persona que cuenta con la idoneidad, experiencia y experticia requerida para emitir avalúos tanto de predios urbanos como rurales con el cumplimiento de los requisitos y condiciones exigidas por la normatividad legal vigente que regula esta materia.

Si se hace lectura del avalúo realizado por el señor **GIRALDO CARVALAJ**, su despacho podrá encontrar que para la elaboración del mismo se tuvieron en cuenta todas las circunstancias atinentes y relacionadas con el predio, tales como ubicación, estratificación, sector, nivel socioeconómico, servicios públicos, vías de acceso, valorización, características del uso del suelo, linderos, dimensiones, construcción, edificación, números de pisos, distribución, detalles de los materiales de construcción, acabados generales y particulares, normatividad vigente aplicable para el sector, entre otras consideraciones y fue el estudio y análisis de todas estas consideraciones que llevaron al resultado final del valor del precio ofertado por la ERUM.

En consecuencia, el avalúo efectuado por el señor **GIRALDO CARVAJAL**, en opinión de este extremo de la litis, se encuentra ajustado a la realidad legal y normativa respecto de las cuales están sometidos todos los inmuebles que hacen parte del sector del **MACROPROYECTO SAN JOSÉ DE MANIZALEZ**, el cual ha sido catalogado como de utilidad pública, en tal virtud, el precio que fue pagado a los hoy demandantes para la adquisición del inmueble de su propiedad, corresponde a un justo precio, dado que el mismo fue el resultado del estudio y análisis de todas y cada una de las circunstancias antes anotadas.

Así las cosas, el valor del precio dado al inmueble de los hoy demandantes, esto es, **CIENTO VEINTITRES MILLONES SETECIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$123.700.000.00)**, como se ha señalado corresponde a un justo precio, dadas las características y connotaciones del inmueble, lo cual fue el resultado del siguiente ejercicio:

- |                                    |   |
|------------------------------------|---|
| 1. Avalúo Catastral vigencia 2020: | \$66.029. 000.00  |
| 2. Estrato Socioeconómico:         | Dos (2)   |
| 3. Ubicación del Inmueble:         | Localizado en la Ciudad de Manizales – Caldas, comuna San José, costado norte Carrera 12 A. |
| 4. Tipo de Inmueble:               | Lote urbano y construcción  |
| 5. Uso Actual:                     | Residencial   |
| 6. Normas Municipales:             | Las vigentes en el Acuerdo 0958 del 02 de agosto de 2017 "Plan de Ordenamiento Territorial" |
| 7. Medidas:                        | Frete: 10.00 metros, Fondo: 14.75 metros  |

DESCRIPCIÓN	AREA EN MT2	VALOR UNITARIO ASIGNADO	VALOR TOTAL ESTIMADO
LOTE	147,50	\$280. 000.00	\$41.300. 000.00
CONSTRUCCIÓN	206,00	\$400. 000.00	\$82.400. 000.00
<b>AVALUO ESTIMADO EN SU ESTADO ACTUAL</b>			<b>\$123.700. 000.00</b>

En virtud de la información descrita, el avalúo realizado por el perito evaluador **GIRALDO CARVAJAL**, fue el medio de prueba que tuvo en cuenta la ERUM, para la presentación y determinación de los valores señalados en la oferta de compra que fuera aceptada por los demandantes, en el cual se confirmó las características y valores del inmueble lo cual conllevó a la determinación del precio comercial del inmueble, en la suma de **CIENTO VEINTITRES MILLONES SETECIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$123.700.000.00)**, dictamen que en criterio de este extremo de la litis fue correctamente elaborado, por cuanto en el mismo se aplicaron en debida y legal forma

las normas y elementos que orientan esta materia, con lo cual no se han desconocido, vulnerado o quebrantado derechos o principios constitucionales y/o legales a los demandantes.

Sumado a lo anterior, es pertinente indicar, que no se encuentra válidamente acreditado dentro del plenario, que se haya afectado, desde su génesis, la celebración y perfeccionamiento del Contrato de Compraventa, lo cual se materializó, con el Otorgamiento de la Escritura Pública 549 del 18 de marzo de 2020 de la Notaría Primera del Círculo de Manizales, por cuanto el valor del precio arrojado en el avalúo conforme a lo señalado, no constituye una lesión enorme, por cuanto el mismo obedeció al estudio y análisis efectuado al inmueble atendiendo las circunstancias antes descritas, por lo tanto el valor pagado por concepto de compra del mismo, no configura a la luz del ordenamiento jurídico vigente un desequilibrio económico o contractual como lo señala la parte demandante, por lo tanto la suma cancelada como precio de la compra del inmueble se encuentra debidamente ajustado a la realidad comercial y de mercados de la zona para la fecha en que presentó la oferta de compra, esto, es la vigencia 2019.

Finalmente, se debe señalar que el proceso de **ENAJENACIÓN VOLUNTARIA** del que fue objeto el predio de los demandantes, fue adelantado con apego a la constitución y a la ley, y en dicho trámite fueron garantizadas en cada una de sus etapas, los derechos de los demandantes, al debido proceso, derecho de defensa y contradicción, permitiéndosele por tanto a estos intervenir activamente dentro de dicho proceso, el cual culminó con el otorgamiento de la Escritura Pública 549 del 18 de marzo de 2020, otorgada ante la Notaría Primera del Círculo de Bogotá.

Corolario de lo expuesto, solicito al despacho de manera respetuosa, se sirva declarar probado el presente medio exceptivo.

### III. INEXISTENCIA DE LA OBLIGACION.

FIDUPREVISORA S.A. en posición propia no tiene responsabilidad alguna, en el presente caso, así como tampoco por ser la ADMINISTRADORA Y VOCERA DEL PATRIOMNIO AUTÓNOMO DENOMINADO MACROPROYECTO SAN JOSÉ DE MANIZALES P. A. MATRIZ, pues de lo que se ha entrado a analizar a lo largo de este escrito, mi mandante debe cumplir con las instrucciones que le remita el fideicomitente, esto es, la Empresa de Renovación Urbana de Manizales – ERUM, ello no solo por lo establecido en el contrato marco esto es, el Contrato de Fiducia Mercantil No. 3-1-14774, en el que se determinó que el órgano decisorio del patrimonio autónomo es la Junta del Fideicomiso, esto es, la EMPRESA DE RENOVACIÓN URBANA DE MANIZALES –ERUM, y adicional a ello, los artículos que regulan la materia que se encuentran en la legislación comercial vigente, en el entendido que desde allí se establecen y determinan no solo las definiciones de la actividad contractual, sino las características propias del contrato mercantil que nos ocupa.

De tal manera, no existe obligación alguna a cargo de mi representada, así como tampoco son exigibles para mi defendida, lo pretendido por la parte demandante dentro del presente medio de control, ya que FIDUPREVISORA S.A., como vocera y administradora del patrimonio autónomo ya muchas veces señalado, no es la llamada a responder por las sumas de dinero reclamadas por la parte demandante, respecto de los presuntos perjuicios causados con el contrato de compraventa protocolizado mediante Escritura Pública 549 del 18 de marzo de 2020, otorgada ante la Notaría Primera del Círculo de Manizales y máxime cuando mi representada, no fue quien elaboró el avalúo que determino el precio del inmueble el cual es hoy objeto de reproche a través del presente medio de control.

Así entonces, no podrá condenarse a mi representada a las pretensiones y condenas solicitadas por la parte demandante en su escrito de demanda.

### IV. FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA.

Como se expuso en los fundamentos jurídicos de defensa, no existe nexo o relación sustancial que vincule a mi representada con los demandantes, pues si bien el contrato de compraventa que fuera protocolizado mediante Escritura Pública 549 del 18 de marzo

de 2020, otorgada ante la Notaría Primera del Círculo de Bogotá, fue suscrito por la entidad que represento en su condición en calidad de vocera y administradora del PATRIOMNIO AUTÓNOMO DENOMINADO MACROPROYECTO SAN JOSÉ DE MANIZALES P. A. MATRIZ, que como tal, y a la luz de la legislación vigente, las obligaciones recaerán únicamente en el fideicomitente, pues es este el órgano de decisión que dicta, instruye o dirige el manejo del patrimonio autónomo y no lo es la entidad que lo administra, pues su función es meramente contractual, mientras que la del fideicomitente es netamente legal.

Así entonces no puede pensarse que mi mandante sea la llamada a responder por las sumas de dinero reclamadas por la parte demandante, respecto de los presuntos perjuicios causados con el contrato de compraventa protocolizado mediante Escritura Pública 549 del 18 de marzo de 2020, otorgada ante la Notaría Primera del Círculo de Manizales y máxime cuando mi representada, no fue quien elaboró el evalúo que determino el precio del inmueble el cual es hoy objeto de reproche a través del presente medio de control.

#### V. **ENRIQUECIMIENTO SIN JUSTA CAUSA.**

El enriquecimiento sin justa causa supone como elementos esenciales y estructurales la existencia de un enriquecimiento de una parte y el correlativo empobrecimiento de la otra, así como la inexistencia de una causa que lo justifique.

Por consiguiente, dada la inexistencia de la obligación, en caso de prosperidad de las pretensiones en contra de mi prohijada, no solamente se presentaría un enriquecimiento indebido de la parte actora, sino que, de igual manera, sin causa jurídica que lo justifique, se causaría el detrimento patrimonial para el Patrimonio Autónomo MACROPROYECTO SAN JOSÉ DE MAIZALES PA MATRIZ.

#### VI. **FALTA DE CAUSA JURIDICA.**

Las pretensiones invocadas por la parte demandante deberán ser desestimadas, no solo por carecer de fundamento legal y fáctico, no existe prueba ni causa jurídica que permita siquiera inferir que justifique y sustente las pretensiones y reclamaciones del actor.

Debe resaltarse que no se encuentra válidamente acreditado dentro del plenario, que se haya afectado, desde su génesis, la celebración y perfeccionamiento del Contrato de Compraventa, lo cual se materializó, con el Otorgamiento de la Escritura Pública 549 del 18 de marzo de 2020 de la Notaría Primera del Círculo de Manizales, por cuanto el valor del precio arrojado en el avalúo conforme a lo señalado, no constituye una lesión enorme, por cuanto el mismo obedeció al estudio y análisis efectuado al inmueble atendiendo las circunstancias antes descritas, por lo tanto el valor pagado por concepto de compra del mismo, no configura a la luz del ordenamiento jurídico vigente un desequilibrio económico o contractual como lo señala la parte demandante, por lo tanto la suma cancelada como precio de la compra del inmueble se encuentra debidamente ajustado a la realidad comercial y de mercados de la zona para la fecha en que presentó la oferta de compra, esto, es la vigencia 2019.

Por otro lado, se debe señalar que el proceso de **ENAJENACIÓN VOLUNTARIA** del que fue objeto el predio de los demandantes, fue adelantado con apego a la constitución y a la ley, y en dicho trámite fueron garantizadas en cada una de sus etapas, los derechos de los demandantes, al debido proceso, derecho de defensa y contradicción, permitiéndosele por tanto a estos intervenir activamente dentro de dicho proceso, el cual culminó con el otorgamiento de la Escritura Pública 549 del 18 de marzo de 2020, otorgada ante la Notaría Primera del Círculo de Bogotá.

#### VII. **BUENA FE.**

FIDUCIARIA LA PREVISORA S.A. como vocera y administradora del Patrimonio Autónomo denominado MACROPROYECTO SAN JOSÉ DE MANIZALES PA MATRIZ, ha

actuado conforme a derecho y de buena fe, y según las instrucciones del fideicomitente, esto es, la EMPRESA DE RENOVACIÓN URBANA DE MANIZLAES – ERUM.

Adicionalmente, nótese que, que para la oferta de compra efectuada por la EMPRESA DE RENOVACIÓN URBANA - ERUM, respecto del bien inmueble de los demandantes, se tuvo en cuenta el valor del avalúo efectuado por el señor **FRANCISCO JAVIER GIRALDO CARVAJAL**, perito evaluador certificado por la lonja y quien se encuentra registrado ante el Registro Nacional de Avaluadores R.N.A., y ante el Registro Abierto de Avaluadores R.A.A., lo que demuestra que es una persona que cuenta con la idoneidad, experiencia y experticia requerida para emitir avalúos tanto de predios urbanos como rurales con el cumplimiento de los requisitos y condiciones exigidas por la normatividad legal vigente que regula esta materia.

En virtud de lo anterior, su despacho podrá encontrar que para la elaboración del mismo se tuvieron en cuenta todas las circunstancias atinentes y relacionadas con el predio, tales como ubicación, estratificación, sector, nivel socioeconómico, servicios públicos, vías de acceso, valorización, características del uso del suelo, linderos, dimensiones, construcción, edificación, números de pisos, distribución, detalles de los materiales de construcción, acabados generales y particulares, normatividad vigente aplicable para el sector, entre otras consideraciones y fue el estudio y análisis de todas estas consideraciones que llevaron al resultado final del valor del precio ofertado por la ERUM.

En consecuencia, el avalúo efectuado por el señor **GIRALDO CARVAJAL**, en opinión de este extremo de la litis, se encuentra ajustado a la realidad legal y normativa respecto de las cuales están sometidos todos los inmuebles que hacen parte del sector del **MACROPROYECTO SAN JOSÉ DE MANIZALEZ**, el cual ha sido catalogado como de utilidad pública, en tal virtud, el precio que fue pagado a los hoy demandantes para la adquisición del inmueble de su propiedad, corresponde a un justo precio, dado que el mismo fue el resultado del estudio y análisis de todas y cada una de las circunstancias antes anotadas.

Así las cosas, el valor del precio dado al inmueble de los hoy demandantes, esto es, **CIENTO VEINTITRES MILLONES SETECIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$123.700.000.00)**, como se ha señalado corresponde a un justo precio, dadas las características y connotaciones del inmueble, lo cual fue el resultado del siguiente ejercicio:

- |                                    |   |
|------------------------------------|---|
| 1. Avalúo Catastral vigencia 2020: | \$66.029. 000.00  |
| 2. Estrato Socioeconómico:         | Dos (2)   |
| 3. Ubicación del Inmueble:         | Localizado en la Ciudad de Manizales – Caldas, comuna San José, costado norte Carrera 12 A. |
| 4. Tipo de Inmueble:               | Lote urbano y construcción  |
| 5. Uso Actual:                     | Residencial   |
| 6. Normas Municipales:             | Las vigentes en el Acuerdo 0958 del 02 de agosto de 2017 “Plan de Ordenamiento Territorial” |
| 7. Medidas:                        | Frente: 10.00 metros, Fondo: 14.75 metros   |

DESCRIPCIÓN	AREA EN MT2	VALOR UNITARIO ASIGNADO	VALOR TOTAL ESTIMADO
LOTE	147,50	\$280. 000.00	\$41.300. 000.00
CONSTRUCCIÓN	206,00	\$400. 000.00	\$82.400. 000.00
<b>AVALUO ESTIMADO EN SU ESTADO ACTUAL</b>			<b>\$123.700. 000.00</b>

Corolario de lo expuesto, el avalúo realizado por el perito evaluador **GIRALDO CARVAJAL**, fue el medio de prueba que tuvo en cuenta la ERUM, para la presentación y determinación de los valores señalados en la oferta de compra que fuera aceptada por los demandantes, en el cual se confirmó las características y valores del inmueble lo cual conllevó a la determinación del precio comercial del inmueble, en la suma de **CIENTO VEINTITRES MILLONES SETECIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$123.700.000.00)**, dictamen que en criterio de este extremo de la litis fue correctamente elaborado, por cuanto en el mismo se aplicaron en debida y legal forma las normas y elementos que orientan esta materia, con lo cual no se han desconocido, vulnerado o quebrantado derechos o principios constitucionales y/o legales a los demandantes.

### **VIII. AUSENCIA TOTAL DE RESPONSABILIDAD POR PARTE DE FIDUCIARIA LA PREVISORA S.A., COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO MACROPROYECTO SAN JOSÉ DE MANIZALES PA MATRIZ - RESPECTO DE LAS PRETENSIONES RECLAMADAS POR EL ACTOR**

De conformidad con las disposiciones señaladas en el Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Recaudo, Administración, Garantía y Pagos para el manejo de recursos No. 3-1-14775, suscrito entre la EMPRESA DE RENOVACIÓN URBANA – ERUM, y FIDUCIARIA LA PREVISORA S.A., debemos señalar e indicar lo siguiente:

"(...) **CLÀUSULA SEGUNDA.** – **OBJETO:** El presente CONTRATO tiene por objeto el de constituir en momentos diferentes y condiciones distintas dos modalidades de patrimonios autónomos, así:

#### **IX. Un PATRIMONIO AUTONOMO – FIDUCIA DE GARANTÍA, ADMINISTRACIÓN Y FUENTE DE PAGO. – cuyo objeto es:**

- *Recibir a título de Fiducia Mercantil los recursos dinerarios e inmuebles provenientes de todas las fuentes (flujo de recursos conforme a certificado de vigencias futuras, dinero, cesión de derechos económicos, bienes raíces, etc.) descritas en este contrato, de parte de los FIDEICOMITENTES del patrimonio autónomo – previa definición y decisión de la Junta del Fideicomiso y en los términos que dicha Junta señale, transferir lo bienes inmuebles, en el estado en que se encuentren, a los Patrimonios Autónomos subsidiarios o derivados o a terceros a título de venta, permuta, aporte o al título que corresponda según la naturaleza del negocio, con destino a la ejecución de los proyectos que defina la Junta del Fideicomiso o para otras finalidades conforme a decisión de dicha junta;*
- *La administración de los recursos financieros que se incorporen al Patrimonio autónomo;*
- *Servir de garantía y fuente de pago de los CREDITOS otorgados AL PATRIMONIO AUTÓNOMO, en las condiciones previstas en cada uno de los Contratos que suscribirá para el efecto el representante de la Fiduciaria en nombre y como vocera del Patrimonio Autónomo con los TERCEROS PRESTAMISTAS;*
- *La distribución entre los BENEFICIARIOS, en proporción a su participación y en las condiciones establecidas en el presente contrato y en los acuerdos que se suscriban entre si los FIDEICOMITENTES, de las utilidades resultantes de la ejecución del proyecto y/o proyectos y el reintegro del aporte de capital a cada FIDEICOMITENTE aportante.*
- *Efectuar los pagos a terceros que se requieran incluidos los pagos del servicio de la deuda.*
- *Suscribir como vocera del patrimonio autónomo, los contratos de asesorías, consultorías, estudios y demás para el desarrollo de las actividades de que trata la PRIMERA FASE de la ejecución de recursos, descrita en este documento, previa instrucción de la Junta del Fideicomiso.*
- *Prevía definición de la Junta del Fideicomiso, tramitar la consecución de créditos ante los TERCEROS PRESTAMISTAS.*
- *Constituir en calidad del Fideicomitente los patrimonios autónomos subsidiarios o derivados, previa instrucción de la Junta del Fideicomiso.*

#### **CLÀUSULA TERCERA: TRANSFERENCIA DE BIENES FIDEICOMITIDOS:**

*Para efectos de la constitución del Patrimonio Autónomo:*

*Con los bienes transferidos se conforma un Patrimonio Autónomo denominado "PAP MACROPROYECTO SAN JOSÉ DE MANIZALES" el cual estará afecto al objeto del presente Contrato de Fiducia Mercantil.*

*En consecuencia, con dichos bienes y recursos monetarios transferidos por los fideicomitentes y/o los recurso monetarios que se vinculen al mismo, provenientes de recursos cedidos por los beneficiarios de los subsidios y/o inversionistas y/o créditos y/u otras fuentes de financiación previamente aprobadas en las normas que expida el Gobierno Nacional para los Macroproyectos, se desarrollarán los proyectos a ser realizados en el Municipio de Manizales, en el área del Macroproyecto conforme a los términos del presente contrato y los señalados en el documento denominado Términos de Invitación Privada. La ejecución de esta actividad se desarrollará por intermedio de los patrimonios autónomos subsidiarios o derivados que se constituyan para el efecto.*

*CLÀUSULA QUINTA: SEPARACIÓN DE LOS BIENES. Los bienes que conforman el patrimonio autónomo constituido en virtud de la celebración del presente contrato de mantendrán separados del resto de los activos de LA FIDUCIARIA y no forman parte de la garantía general de los acreedores de LOS FIDEICOMITENTES – BENEFICIARIOS, sólo garantizan las obligaciones contraídas en el cumplimiento de la finalidad perseguida con este contrato de conformidad con lo establecido en los artículos 1227 Y 1233 del Código de Comercio.*

*CLÀUSULA NOVENA. – CONDICIONES PARA LA REALIZACIÓN DE LOS PAGOS DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO EXCEPTO PARA EL PAGO DEL SERVICIO DE DEUDA PROVENIENTE DE LOS CRÉDITOS AL PATRIMONIO AUTÓNOMO.*

*PARÁGRAFO PRIMERO: El Ordenador del Gasto remitirá a la FIDUCIARIA las órdenes de pago indicando el valor bruto, sus deducciones y el valor neto a pagar, todo caso LA FIDUCIARIA revisará, liquidará, presentará y cancelará las declaraciones de retenciones e impuestos pertinentes.*

*PARÁGRAFO SEGUNDO: En ningún evento la FIDUCIARIA efectuará con cargo a los RECURSOS ADMINISTRADOS pagos diferentes a los establecidos en el presente CONTRATO.*

*PARÁGRAFO TERCERO: La FIDUCIARIA directamente o en su condición de vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO constituido en virtud del presente CONTRATO, no asumirá ningún tipo de responsabilidad conjunta, solidaria o subsidiaria en los contratos que se celebre con cargo a los RECURSOS ADMINISTRADOS, así como la ejecución del Macroproyecto, limitándose su responsabilidad a la realización de los pagos en los términos y condiciones previstos en este CONTRATO. (...)"*

Por su parte y de conformidad con las disposiciones señaladas en el Contrato de consultoría No. 14775-001-2015 Celebrado entre la EMPRESA DE RENOVACIÓN URBANA DE MANIZALES y FIDUPREVISORA S.A., en calidad de vocero y administrador del Patrimonio Autónomo Macroproyecto San José de Manizales P.A. MATRIZ., debemos señalar e indicar lo siguiente:

*"(...) CLÀUSULA PRIMERA: OBJETO – El CONTRATISTA, se obliga con el Patrimonio Autónomo Macroproyecto San José de Manizales, con autonomía técnica y administrativa, a desarrollar la Gerencia Integral para el desarrollo del proyecto PA MATRIZ, consistente en supervisar, dirigir, coordinar y ejecutar las actividades técnicas, administrativas, financieras, legales y de gestión predial para el proyecto del Par Vial Avenida Colón – Zona Mixta; de acuerdo con la propuesta presentada por el contratista, la cual hace parte integral del presente contrato.*

*PARÀGRAFO: ALCANCE AL OBJETO: La GERENCIA INTEGRAL será el consultor y asesor de la Junta del Fideicomiso del Patrimonio Autónomo Matiz y de los demás patrimonios que se constituyan bajo el esquema de Fiducia Mercantil como herramienta de gestión y ejecución del proyecto Par Vial Avenida Colón – Zona Mixta.*

*CLÀUSULA CUARTA: OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA: El CONTRATISTA se compromete para con el PATRIMONIO AUTÓNOMO a:*

#### **ACTIVIDADES DE GESTIÓN PREDIAL**

*La Gestión predial será desarrollada por la ERUM, quién realizará todos los procesos jurídicos que son pertinentes al proceso, como insumo y preparación para la expedición de la Oferta Formal de compra al propietario, lo que posteriormente se concreta a través de la suscripción y registro de la escritura pública de compraventa.*

*Fracasada la etapa de enajenación voluntaria, la gestión predial se traduce en la elaboración, interposición y seguimiento de la demanda judicial en virtud de la cual se pretende la declaratoria de expropiación judicial. Debe precisarse que, en uno u otro caso, la titularidad de los bienes que se adquieren, los cuales se constituyen en bienes de uso público, es del PA MATRIZ.*

*Para lograr dichas metas se debe contar con los siguientes insumos y procedimientos:*

#### **IV. Proceso de enajenación Voluntaria**

En desarrollo de esta actividad LA ERUM deberá adelantar todas las gestiones para lograr la efectiva adquisición de los inmuebles requeridos, por el procedimiento de enajenación voluntaria establecido en el Capítulo III de la Ley 9 de 1989, modificado por el artículo 61 de la ley 388 de 1997, y demás normas aplicables.

Para ello se realizarán las siguientes actividades:

- Verificar que las áreas (totales, requeridas y sobrantes) señaladas en la ficha predial correspondan con las incluidas en el avalúo y en los títulos de propiedad, así como los datos de identificación física, jurídica, y valor de adquisición.
- Contratar y supervisar a los profesionales del derecho necesarios, los cuales serán encargados de realizar las negociaciones y de estudio de títulos de los predios.
- Proyectar el Oficio de Oferta formal de Compra dirigido al propietario inscrito del derecho real de dominio, conforme lo establecen las leyes 9 de 1989 y 388 de 1997.
- Entregar el Oficio de Oferta, con los siguientes anexos: fotocopia del avalúo, transcripción de las normas pertinentes a la enajenación voluntaria y la expropiación y oficio de citación al propietario para que comparezca a la notificación personal dentro de los cinco días siguientes a su envío.
- Una vez recibidos los oficios de oferta y citación, proceder a notificar personalmente o por edicto según el caso.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMERA: INDEMNIDAD:** El CONTRATISTA, mantendrá indemne a la FIDUCIARIA LA PREVISORA S.A., - PATRIMONIO AUTÓNOMO MACROPROYECTO SAN JOSÉ DE MANIZALES, de cualquier daño o perjuicio originado en reclamaciones, demandas o acciones legales por daños o lesiones a personas o propiedades de terceros, durante la ejecución del contrato, y hasta la liquidación definitiva del contrato. En caso de que se entable un reclamo, demanda o acción legal en contra de FIDUCIARIA LA PREVISORA S.A. - PATRIMONIO AUTÓNOMO MACROPROYECTO SAN JOSÉ DE MANIZALES por los citados daños o lesiones, este será notificado para que por su cuenta adopte oportunamente las medidas previstas por la Ley para mantener indemne a la Entidad. Si en cualquiera de los eventos antes previstos, el contratista no asume debida y oportunamente la defensa de FIDUCIARIA LA PREVISORA S.A., - PATRIMONIO AUTÓNOMO MACROPROYECTO SAN JOSÉ DE MANIZALES, éste podrá hacerlo directamente, previa notificación escrita al contratista, y éste pagará todos los gastos en que ella incurra por tal motivo. En caso de que así no lo hiciera el contratista, EL CONTRATANTE tendrá derecho a descontar el valor de tales erogaciones, de cualquier suma que adeude al Contratista por razón de los trabajos motivo del contrato, o a utilizar cualquier otro mecanismo judicial o extrajudicial que estime pertinente. (...)"

Teniendo en cuenta las disposiciones contractuales, descritas, es claro que a mi representada, esto es, FIDUCIARIA LA PREVISORA S.A., como vocera y administradora del - PATRIMONIO AUTÓNOMO MACROPROYECTO SAN JOSÉ DE MANIZALES P.A. MATRIZ, no le asiste responsabilidad alguna respecto de lo pretendido por los demandantes en el escrito de demanda, por ende, no es la llamada a responder por el resarcimiento de los presuntos perjuicios alegados por la parte plural actora, por tanto, de existir algún tipo de condena por estos conceptos, las mismas deberán ser asumidas y pagadas por la ERUM en su condición de fideicomitente.

En virtud de las consideraciones expuestas, solicitó al despacho se sirva declarar probado el presente medio exceptivo.

## **IX. EXCEPCIÓN GENÉRICA O INNOMINADA.**

De acuerdo con lo estipulado en el artículo 282 del Código General del Proceso, aplicable por remisión al procedimiento contenciosos, cuando el juez halle probados los hechos que constituyen una excepción, deberá reconocerla oficiosamente en la Sentencia, razón por la cual, solicito al señor Juez declarar las demás excepciones que halle probadas y que no hayan sido planteadas en este escrito.

## PRUEBAS

### DOCUMENTALES

Ruego tener como pruebas las aportadas por las partes, y las siguientes:

1. Copia simple del contrato de Consultoría No. 14775-001-2015.
2. Copia simple del Otrosí No. 1 del Contrato de Consultoría No. 14775-001-2015.
3. Copia simple del Otrosí No. 2 del Contrato de Consultoría No. 14775-001-2015.
4. Copia simple del Otrosí No. 3 del Contrato de Consultoría No. 14775-001-2015.
5. Copia simple del Otrosí No. 4 del Contrato de Consultoría No. 14775-001-2015.
6. Copia simple del Otrosí No. 5 del Contrato de Consultoría No. 14775-001-2015.
7. Copia simple del Otrosí No. 6 del Contrato de Consultoría No. 14775-001-2015.
8. Copia simple del Otrosí No. 7 del Contrato de Consultoría No. 14775-001-2015.
9. Copia simple del Otrosí No. 8 del Contrato de Consultoría No. 14775-001-2015.
10. Copia simple del Otrosí No. 9 del Contrato de Consultoría No. 14775-001-2015.
11. Copia simple del Otrosí No. 10 del Contrato de Consultoría No. 14775-001-2015.
12. Copia simple del Otrosí No. 11 del Contrato de Consultoría No. 14775-001-2015.
13. Copia simple del Otrosí No. 12 del Contrato de Consultoría No. 14775-001-2015.
14. Copia simple del Otrosí No. 13 del Contrato de Consultoría No. 14775-001-2015.
15. Copia simple del Otrosí No. 14 del Contrato de Consultoría No. 14775-001-2015.
16. Copia simple del Otrosí No. 15 del Contrato de Consultoría No. 14775-001-2015.
17. Copia simple del Otrosí No. 16 del Contrato de Consultoría No. 14775-001-2015.
18. Copia simple del Otrosí No. 17 del Contrato de Consultoría No. 14775-001-2015.
19. Copia simple del Otrosí No. 18 del Contrato de Consultoría No. 14775-001-2015.
20. Copia simple del Otrosí No. 19 del Contrato de Consultoría No. 14775-001-2015
21. Copia simple del Contrato No. 3-1-14775.
22. Copia simple del Otrosí No. 1 del Contrato No. 3-1-14775.
23. Copia simple del Otrosí No. 2 del Contrato No. 3-1-14775.
24. Copia simple del Otrosí No. 3 del Contrato No. 3-1-14775.
25. Copia simple del Otrosí No. 4 del Contrato No. 3-1-14775.
26. Copia simple del Otrosí No. 5 del Contrato No. 3-1-14775.
27. Copia simple del Otrosí No. 6 del Contrato No. 3-1-14775.
28. Copia simple del Otrosí No. 7 del Contrato No. 3-1-14775.
29. Copia simple del Otrosí No. 8 del Contrato No. 3-1-14775.
30. Copia simple del Otrosí No. 9 del Contrato No. 3-1-14775.
31. Copia simple del Otrosí No. 10 del Contrato No. 3-1-14775.
32. Copia simple del Otrosí No. 11 del Contrato No. 3-1-14775.

33. Copia simple del Otrosí No. 12 del Contrato No. 3-1-14775.
34. Copia simple del Otrosí No. 13 del Contrato No. 3-1-14775.
35. Copia simple del Otrosí No. 13 del Contrato No. 3-1-14775.
36. Copia de la Escritura Pública 549 del 18 de marzo de 2022 junto con sus anexos.
37. Copia de los documentos con que cuenta esta entidad respecto del expediente administrativo de los demandantes.

**NOTA:** Las pruebas documentales descritas pueden ser visualizadas en el siguiente link:

<https://fiduprevisora.sharepoint.com/:f:/r/sites/Dpjafiduprevisora/Documentos%20compartidos/2022-00180%20PRUEBAS?csf=1&web=1&e=EK516t>

## OFICIOS

Solicito al Despacho se sirva oficiar con destino a la **EMPRESA DE RENOVACIÓN URBANA – ERUM**, con el fin de que dicha entidad allegue a este plenario copia íntegra del expediente administrativo que se apertura como consecuencia del procedimiento de enajenación voluntaria del que fue objeto el predio identificado con Folio de Matricula No. 100-31969 y Registro Catastral No. 0103000003570004000000000, de propiedad de los demandantes, en especial la ficha catastral, los actos administrativos que fueron proferidos dentro del mismo, así como el avalúo elaborado por el señor **FRANCISCO JAVIER GIRALDO CARVAJAL**, respecto del precitado inmueble.

## TESTIMONIOS

Solicito al Despacho se sirva citar y hacer comparecer el día y hora que previamente sean fijados para tal efecto, al señor **FRANCISCO JAVIER GIRALDO CARVAJAL**, para que rinda declaración y/o informe respecto del avalúo 028/2019 realizado por este, sobre el inmueble identificado con Folio de Matricula No. 100-31969 y Registro Catastral No. 0103000003570004000000000, de propiedad de los demandantes, de fecha 15 de mayo de 2019. Siendo este el dictamen que sirvió de base en primera medida para la elaboración de la oferta de compra efectuada por la ERUM y en segunda medida para la suscripción del contrato de compraventa protocolizado mediante escritura pública 549 del 18 de marzo de 2020, otorgada ante la Notaría Primera del Círculo de Manizales.

## DICTAMEN PERICIAL

Solicito al Despacho se sirva oficiar al **INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTIN CODAZZI - IGAC**, con el fin de que dicha entidad realice un avalúo al inmueble identificado con Folio de Matricula No. 100-31969 y Registro Catastral No. 0103000003570004000000000, de propiedad de los demandantes, o en su defecto para que verifique y corrobore si el avalúo efectuado por el señor **FRANCISCO JAVIER GIRALDO CARVAJAL**, y respecto del cual se hizo la oferta de compra por parte de la ERUM a la parte actora, se encuentra ajustado a la realidad comercial y de mercado de la zona a la cual se encuentra adscrito dicho inmueble y si en el mismo se aplicaron en debida y legal forma las normas y elementos que orientan esta materia.

De manera subsidiaria y solo en el evento, en que no sea despachada favorablemente, la anterior petición, solicitó a su despacho se sirva nombrar y/o designar de la lista de auxiliares de la Justicia un perito evaluador certificado por la lonja, para los mismos fines antes indicados, esto es, para que realice un avalúo al inmueble identificado con Folio de Matricula No. 100-31969 y Registro Catastral No. 0103000003570004000000000, de propiedad de los demandantes, o en su defecto para que verifique y corrobore si el avalúo efectuado por el señor **FRANCISCO JAVIER GIRALDO CARVAJAL**, y respecto del cual se hizo la oferta de compra por parte de la ERUM a la parte actora, se encuentra ajustado a la realidad comercial y de mercado de la zona a la cual se encuentra adscrito dicho inmueble y si en el mismo se aplicaron en debida y legal forma las normas y elementos que orientan esta materia.

## CONTRADICCIÓN DEL DICTAMEN

En virtud de lo dispuesto por el artículo 219 del CPACA, de manera respetuosa solicité al señor Juez, se sirva citar y hacer comparecer el día y hora previamente señalados para tales efectos, al señor **FELIPE SAMIR OLARTE VÉLEZ** a fin de que pueda ser interrogado en audiencia acerca de su idoneidad y del contenido del dictamen rendido con ocasión del avalúo presentado sobre el inmueble identificado con Folio de Matricula No. 100-31969 y Registro Catastral No. 0103000003570004000000000, de propiedad de los demandantes, el cual sirve de base a las pretensiones de la demanda dentro del presente medio de control, quién podrá ser citado por intermedio de la parte demandante o en la Dirección y Teléfono aportados en el escrito de demanda esto es, Carrera 24 A No. 58 A 01 de la Ciudad de Manizales – Teléfono: 315 4923444

## ANEXOS

Anexo las documentales relacionadas, poder para actuar y documento que acredita la representación legal de Fiduprevisora.

## NOTIFICACIONES

A FIDUCIARIA LA PREVISORA S.A. en su condición de vocera y administradora del Patrimonio Autónomo denominado Macroproyecto San José de Manizales P.A. Matriz en la:

**Dirección:** Calle 72 No. 10 – 03, Piso 6, Vicepresidencia Jurídica, Bogotá. e-mail: [notjudicial@fiduprevisora.com.co](mailto:notjudicial@fiduprevisora.com.co)

El suscrito apoderado en la:

**Dirección:** Calle 72 No. 10 – 03, Piso 6, Dirección de Procesos Judiciales y Administrativos de la Ciudad de Bogotá, Teléfono: (601) 7566633 Ext. 35007; email: [drodriguez@fiduprevisora.com.co](mailto:drodriguez@fiduprevisora.com.co)

Del Señor juez,

Cordialmente,



**DANIEL ANDRÉS RODRÍGUEZ MORALES.**

C.C. No. 80.129.372 de Bogotá  
T.P. No. 138.770 del C.S. de la J.

**"Defensoría del Consumidor Financiero:** Dr. JOSÉ FEDERICO USTÁRIZ GÓNZALEZ. Carrera 11 A No 96-51 - Oficina 203, Edificio Oficity en la ciudad de Bogotá D.C. PBX 6108161 / 6108164, Fax: Ext. 500. E-mail: [defensoriafiduprevisora@ustarizabogados.com](mailto:defensoriafiduprevisora@ustarizabogados.com) de 8:00 am - 6:00 pm, lunes a viernes en jornada continua". Las funciones del Defensor del Consumidor son: Dar trámite a las quejas contra las entidades vigiladas en forma objetiva y gratuita. Ser vocero de los consumidores financieros ante la institución. Usted puede formular sus quejas contra la entidad con destino al Defensor del Consumidor en cualquiera agencia, sucursal, oficina de corresponsalia u oficina de atención al público de la entidad, asimismo tiene la posibilidad de dirigirse al Defensor con el ánimo de que éste formule recomendaciones y propuestas en aquellos aspectos que puedan favorecer las buenas relaciones entre la Fiduciaria y sus Consumidores. Para la presentación de quejas ante el Defensor del Consumidor no se exige ninguna formalidad, se sugiere que la misma contenga como mínimo los siguientes datos del reclamante: 1. Nombres y apellidos completos 2. Identificación 3. Domicilio (dirección y ciudad) 4. Descripción de los hechos y/o derechos que considere que le han sido vulnerados. De igual forma puede hacer uso del App "Defensoría del Consumidor Financiero" disponible para su descarga desde cualquier smartphone, por Play Store o por App Store.