



Señores
JUZGADO SEXTO ADMINISTRATIVO DEL CIRCUITO DE MANIZALES.
admin06ma@cendoj.ramajudicial.gov.co
E. S. D.

RADICADO: 2022-00166
MEDIO DE CONTROL: CONTROVERSIAS CONTRACTUALES
DEMANDANTE: ORLANDO MORENO FANDIÑO
DEMANDADOS: FIDUPREVISORA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRATODA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO MACROPROYECTO SAN JOSE MANIZALES Y OTROS.

ASUNTO: CONTESTACIÓN DE DEMANDA

DIEGO ALBERTO MATEUS CUBILLOS, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá D.C., e identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.851.398 de Bogotá portador de la tarjeta profesional No. 189.563 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando en mi condición de apoderado especial de **FIDUCIARIA LA PREVISORA S.A., FIDUPREVISORA S.A.**, sociedad de economía mixta del orden nacional, sometida al régimen de empresa industrial y comercial del Estado, constituida y reformada mediante escritura pública No. 25 del 29 de Marzo de 1.985, Notaría 33 del Circuito Notarial de la ciudad de Bogotá D.C., y transformada de limitada en anónima mediante escritura pública No. 462 del 24 de enero de 1.994, Notaría 29 del Circuito Notarial de la ciudad de Bogotá D.C., con domicilio en la ciudad de Bogotá D.C., respetuosamente dando cumplimiento a lo ordenado por su Honorable despacho, respetuosamente mediante este escrito **CONTESTO LA DEMANDA**, conforme las siguientes razones de hecho y de derecho:

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 fiducia¹, 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.

LA FIDUCIA.

¹ Entre las instituciones que precedieron la creación de lo que hoy en día conocemos como fiducia, se encuentran el fideicommi-sum, el pactum fiduciae, y el "uses" del derecho anglosajón. En el fideicommissum, 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 creditote) 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.

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 Circuito Notarial de Bogotá, transformada en Sociedad Anónima mediante Escritura Pública No. 0462 del 24 de enero de 1994 Notaría 29 del Circuito 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.

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 acompaño en el presente escrito, por las que se encuentran en el expediente y por aquellas que se alleguen oportunamente al proceso.

Lo anterior bajo los siguientes argumentos:

Es necesario precisar al Despacho que **FIDUCIARIA LA PREVISORA S.A., - FIDUPREVISORA S.A.**, actúa exclusivamente 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"², 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.

² Artículo 79 de la ley 1151 de 2007.

Por 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 Dec. 3450 de 2009.

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, máxime cuando mi representada no intervino o participó en el proceso de enajenación voluntaria del que fue objeto el inmueble de los demandantes, se reitera que Fiduprevisora actúa única y exclusivamente 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.

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, por ello y 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.

En virtud de lo anterior y de conformidad con las disposiciones señaladas en el mentado Contrato, se tiene:

"(...) 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.*
- *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.

CLÁUSULA 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, es claro que a mi representada, 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, y en consideración a lo anterior, se reitera que NOS OPONEMOS a que mi representada sea condenada en las pretensiones de la demanda y a las costas del proceso, como quiera que no debió haber sido accionada dentro del presente trámite procesal, en atención a la evidente falta de responsabilidad de la Fiduciaria.

FRENTE A LOS HECHOS

AL HECHO 2.1. ES CIERTO. Sobre el particular debe aclararse que en el Contrato señalado existen partes que conforman los sujetos que intervinieron en la relación contractual, por ello se puede concluir que FIDUPREVISORA S.A., actúa única y exclusivamente como vocera y administradora de un patrimonio autónomo, que el fideicomitente es el que 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 PARCIALMENTE CIERTO. Sobre el particular debe aclararse que en el Contrato señalado existen partes que conforman los sujetos que intervinieron en la relación contractual, por ello se puede concluir que FIDUPREVISORA S.A., actúa única y exclusivamente como vocera y administradora de un patrimonio autónomo, que el fideicomitente es el que 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. Además, debe advertirse que la resolución por la cual se dio inicio al trámite administrativo que nos lo fue a través de la Resolución 172

del 12 de septiembre de 2019. Documental que se aportará adjunto a este escrito. La Resolución 041 de 2017. Del 3 de abril de 2017, es aquella por la cual se declara la utilidad pública del inmueble ahora objeto de controversia.

AL HECHO 2.3. NO ME CONSTA QUE SE PRUEBE. Corresponde a la parte demandante demostrar *"el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen"* (art. 167 del CGP), con apoyo en *"pruebas regular y oportunamente allegadas al proceso"* (art. 164 ibid.).

AL HECHO 2.4. NO ME CONSTA QUE SE PRUEBE. Corresponde a la parte demandante demostrar *"el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen"* (art. 167 del CGP), con apoyo en *"pruebas regular y oportunamente allegadas al proceso"* (art. 164 ibid.). Adicionalmente, es una información que no podemos afirmar ni negar, por cuanto que fue una resolución en la que la ERUM, materializó su voluntad, y que la misma fue puesta en conocimiento al aquí demandante por una entidad diferente a la que represento.

AL HECHO 2.5. NO ME CONSTA QUE SE PRUEBE. Corresponde a la parte demandante demostrar *"el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen"* (art. 167 del CGP), con apoyo en *"pruebas regular y oportunamente allegadas al proceso"* (art. 164 ibid.). Adicionalmente, es una información que no podemos afirmar ni negar, por cuanto que fue una resolución en la que la ERUM, materializó su voluntad, y que la misma fue puesta en conocimiento al aquí demandante por una entidad diferente a la que represento.

AL HECHO 2.6. NO ME CONSTA QUE SE PRUEBE. Corresponde a la parte demandante demostrar *"el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen"* (art. 167 del CGP), con apoyo en *"pruebas regular y oportunamente allegadas al proceso"* (art. 164 ibid.). Adicionalmente, es una información que no podemos afirmar ni negar, por cuanto que fue una resolución en la que la ERUM, materializó su voluntad, y que la misma fue puesta en conocimiento al aquí demandante por una entidad diferente a la que represento.

AL HECHO 2.7. NO ME CONSTA QUE SE PRUEBE. Corresponde a la parte demandante demostrar *"el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen"* (art. 167 del CGP), con apoyo en *"pruebas regular y oportunamente allegadas al proceso"* (art. 164 ibid.). Adicionalmente, es una información que no podemos afirmar ni negar, por cuanto que fue una resolución en la que la ERUM, materializó su voluntad, y que la misma fue puesta en conocimiento al aquí demandante por una entidad diferente a la que represento.

AL HECHO 2.8. NO ME CONSTA QUE SE PRUEBE. Corresponde a la parte demandante demostrar *"el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen"* (art. 167 del CGP), con apoyo en *"pruebas regular y oportunamente allegadas al proceso"* (art. 164 ibid.). Adicionalmente, es una información que no podemos afirmar ni negar, por cuanto que fue una resolución en la que la ERUM, materializó su voluntad, y que la misma fue puesta en conocimiento al aquí demandante por una entidad diferente a la que represento.

AL HECHO 2.9. NO ME CONSTA QUE SE PRUEBE. Es una afirmación del actore, una conjetura en relación a los hechos plasmados y el concepto que sobre la definición de la lesión enorme trae al escrito. 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. Nótese desde ya que el actor manifiesta que *"la negociación"* fue celebrada entre determinadas partes sin que mediara participación directa por parte de FIDUPREVISORA S.A.

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 sumi-

nistrar 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. Nótese desde ya que el actor manifiesta que "la negociación" fue celebrada entre determinadas partes sin que mediara participación directa por parte de FIDUPREVISORA S.A.

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 2.10.3. 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 2.10.4. 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 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.

EXCEPCIONES

EXCEPCIONES PREVIAS

FALTA DE JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA.

Como se ha expresado a lo largo de este escrito, debe reiterarse la calidad en la que funge mi poderdante, esto es, en calidad de VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO MACROPROYECTO SAN JOSÉ DE MANIZALES 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.

Con base en esto, y teniendo en cuenta que no existe un proceso determinado, ni si quiera por remisión del CPACA para que pueda adelantarse este tipo de controversias ante esta jurisdicción, acción cuyo objeto es obtener el resarcimiento del valor presuntamente bajo la teoría de la lesión enorme; por lo cual, no es ésta la jurisdicción y el despacho el competente para conocer o adelantar el proceso que el demandante ha notificado a mi representada.

Por esto, solicito al despacho declarar probada la excepción planteada.

HABÉRSELE DADO A LA DEMANDA EL TRÁMITE DE UN PROCESO DIFERENTE AL QUE CORRESPONDE.

Dentro de las excepciones contempladas en el CGP, se encuentra la de "Habérsele dado a la demanda el trámite de un proceso diferente al que corresponde". Por ello se expondrá como excepción según los argumentos, hechos y pruebas relacionadas por el actor, que permitirán inferir al despacho que debe declararse probada la excepción.

En este sentido es importante señalar que el actor pretende, según el primer párrafo del acápite de pretensiones, "El pago del justo precio del inmueble con sus respectivos

intereses desde la época en la cual se realizó la compraventa y entrega del inmueble, a la fecha en que se realice su pago. (...)".

Varias cosas se desprenden de esta primera manifestación, libre y voluntaria del actor. Sea la primera de ellas, el actor busca el pago de un justo precio con ocasión de un valor recibido por el inmueble objeto de expropiación, valor que fue acordado ante Notario Público, (quien da fe de la transparencia de los actos jurídicos entre quienes realicen diferentes contratos. Pues bien, ese inmueble fue debidamente cancelado bajo el amparo de normas legales que sea de paso decir, se encuentran plenamente acordes al ordenamiento jurídico colombiano, por lo que mal podría pensarse o insinuarse que el medio como se obtuvo el pago de la expropiación esta errado o viciado en su esencia.

La segunda, importante resaltar en este estado que, el medio por el cual se confirma la expropiación así como su valor, lo es un acto administrativo, el cual cumple con los parámetros legales respectivos, y es debidamente notificado al actor. Debemos recordar que el acto administrativo entonces se encuentra en firme. En ese acto administrativo, se inserta de manera clara y precisa la voluntad del Estado por lo que el administrado conoce cuál o cuáles son los argumentos de la expropiación, así como el valor de ese "precio justo" que la Administración garantizará pagar bajo los parámetros de ley. Allí mismo, en ese mismo documento o acto de voluntad de la administración, se pone de presente el procedimiento por el cual se ha definido un valor real y justo al precio por pagar por el inmueble.

Necesariamente debe indicarse al respecto que, la Corte Constitucional (C-750 de 2015), ha señalado lo siguiente:

La Constitución establece que la expropiación transcurre mediante dos caminos. De una lado, a través de un proceso de expropiación judicial. El marco general de dicha opción se encuentra regulado en las Leyes 9ª de 1989, 388 de 1997, 1682 de 2013, 1742 de 2014 y el artículo 399 del Código General del Proceso. De otro lado, se halla la vía administrativa, hipótesis que quita la propiedad al privado con la expedición de un acto administrativo expropiatorio, conforme a los términos previstos en el artículo 63 de la Ley 388 mencionada. Dicha cesión forzosa del dominio tiene control judicial ante la jurisdicción de lo contencioso administrativo, medio de control de nulidad y restablecimiento. Pese a sus diferencias, "en ambos casos debe salvaguardarse el balance constitucional entre la utilidad pública o el interés social que motivan la expropiación, y el interés privado amparado a través de la indemnización. Para ello, debe cumplirse a cabalidad el procedimiento orientado a garantizar este balance".

(...)

*A pesar de que la pérdida del derecho de propiedad es una carga soportable, en la expropiación administrativa, el particular podrá discutir el acto administrativo expropiatorio ante la jurisdicción contenciosa, a través del medio de control de nulidad y restablecimiento del derecho. En esos eventos, se censurará algún error que afecte la validez del acto administrativo que privó al ciudadano del dominio del bien³. Inclusive, **tendrá la posibilidad de debatir el precio fijado**. Nótese que la administración expropiadora actúa mediante actos administrativos, es decir, la fuente del daño serían éstos y no los hechos o la ocupación del inmueble, de modo que esa conducta solo podrá ser discutida con el medio de control de nulidad y restablecimiento del derecho. (**negrilla propias**)*

En la expropiación judicial, el ciudadano podrá demandar el acto administrativo que ordenó adelantar la pérdida del derecho de propiedad ante un juez, pretensión que se activará con el medio de control de nulidad y restablecimiento del derecho por yerros en el procedimiento que concluyó con esa decisión⁴. En ese evento, existirán dos procesos judiciales⁵, a saber: i) un trámite en que se

³Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo Sección Primer A Bogotá, D.C., Sentencia del 7 de febrero 2013. C.P. María Elizabeth García González. REF: Exp. núm. 2008-01204-01.

⁴Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Primera, CP: María Claudia Rojas Lasso, Bogotá, D.C., 9/02/2012, radicación número: 25000-23-24-000-2001-01262-01.

⁵ Ibídem.

debate la legalidad del acto administrativo que ordenó iniciar el juicio expropiatorio, pretensión que se ventilará en la jurisdicción contenciosa administrativa; y ii) otro procedimiento que discutirá la tradición del derecho de propiedad del afectado al Estado, así como la indemnización por ese acto, libelo que se adelantará en la jurisdicción civil. En caso en que el juez contencioso declare la nulidad del acto administrativo, el proceso civil de expropiación concluirá⁶.

Así entonces, como se expuso, y la Corte Constitucional es clara en señalarlo, no debe el actor intentar si quiera, adelantar una acción de *Controversias Contractuales*, contra lo que dio lugar al negocio jurídico como tal, por cuanto que es preciso y nada más podrá ser refutado, el actor conoció y fue notificado del acto administrativo por el cual se daba paso al acto de expropiación, por lo que mal se impetra la demanda por al actor, intentando una controversia contractual de una manifestación anterior al acto de compraventa y la cual fue debidamente notificada al actor por la administración.

Por lo anterior, indica la Corte que el ciudadano, de pretender atacar el acto administrativo podrá censurar *"algún error que afecte la validez del acto administrativo que privó al ciudadano del dominio del bien⁷. Inclusive, **tendrá la posibilidad de debatir el precio fijado**.(...)"*.

Por lo anterior, respetuosamente se solicita al Despacho Judicial declarar probada la excepción, ya que no es aceptable que el actor pretenda atacar y pretender obtener hoy de la administración, un justo precio a través del medio de control invocado, en la medida que a la fecha han pasado más de dos años, pero más allá del tiempo, es la indebida forma en que pretende el actor buscar una protección o amparo a un derecho que correspondió desde el instante de notificación del acto administrativo que dio paso a la realización del acto jurídico de compraventa entre las partes, que sea de paso recordar, no lo es mi poderdante.

EXCEPCIONES DE MÉRITO.

AUSENCIA DE LOS REQUISITOS EXIGIDOS POR LA LEY Y LA JURISPRUDENCIA PARA LA CONFIGURACIÓN DE LA LESIÓN ENORME

Señala el Código Civil en su artículo 1947 sobre la lesión enorme lo siguiente:

*"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".*

Esta figura tuvo su origen en la doctrina del justo precio, según el cual, el precio debe ser justo para alcanzar el equilibrio entre las prestaciones de los contratantes. Por esto, se prohíbe pactar un precio lesivo para cualquiera de los extremos que intervienen en la compraventa con fundamento en los principios de equidad y de equilibrio en las distintas relaciones jurídicas contractuales; debe entenderse 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 origen o propia génesis, el desequilibrio económico en el 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 precisarse que esta figura tiene un carácter netamente objetivo, por lo cual, 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

⁶ Artículo 22 de la Ley 9ª de 1989.

⁷ Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo Sección Primer A Bogotá, D.C., Sentencia del 7 de febrero 2013. C.P. María Elizabeth García González. REF: Exp. núm. 2008-01204-01.

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".

A su vez, la Corte Suprema de Justicia 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 [...]"

Según el actor se generó lesión enorme dado que en el marco de las funciones que 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. 141-2017 del 12 de septiembre de 2019, por la cual se hizo oferta de compra al actor por un valor de CIENTO OCHENTA Y DOS MILLONES CIENTO SESENTA Y NUEVE PESOS M/CTE (\$182.169.200).

En palabras del actor, se vio obligado 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, y por las razones que no ha demostrado en el escrito de demanda.

Sin probar el actor que la **ERUM S.A.S.**, haya ejercido presión para que se aceptara la oferta de compra y que el demandante se hayan visto abocado a aceptarla, ya que de manera libre y voluntaria aceptó la oferta de compra, por lo que no es admisible en esta instancia solicitar un resarcimiento por el valor que aceptó en pleno conocimiento de su actuar a sabiendas del principio universal del derecho "nadie puede beneficiarse de su propio dolo".

Debe resaltarse que el precio ofertado a los demandantes por el predio obedeció a un procedimiento reglado y concreto al capricho de la **ERUM S.A.S.**, determinado a través de un avalúo el cual es realizado por profesionales idóneos y competentes, dictaminando el justo precio a pagar por el predio a adquirir.

De las pruebas que se aportan con este escrito, la oferta de compra efectuada por la ERUM, respecto del bien inmueble del demandante, se tuvo en cuenta el valor del avalúo efectuado por el señor FRANCISCO JAVIER GIRALDO, 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 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 ORLANDO MORENO, el despacho podrá verificar que para la elaboración del mismo se tuvieron en cuenta todas las

circunstancias relacionadas con el predio, entre ellas ubicación, estratificación, sector, nivel socio-económico, 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 perito, 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 al demandante 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 OCEHNTA Y DOS MILLONES CIENTO SESENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS PESOS M/CTE (\$182.169.200)**, como se ha señalado corresponde a un justo precio, dadas las características y connotaciones del inmueble, información obtenida del respectivo dictamen que se puede reunir así:

DESCRIPCIÓN	AREA EN MT2	VALOR UNITARIO ASIGNADO	VALOR TOTAL ESTIMADO
LOTE	279,89	\$280.000	\$78.369.200
CONSTRUCCIÓN CONCRETO	86,5,00	\$800.000	\$69.200.000
CONSTRUCCIÓN BAHAREQUE	86,5	\$400.000	\$34.600.000
AVALUO ESTIMADO EN SU ESTADO ACTUAL			\$182.169.200.

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 No. 201 del 03/02/2020 de la Notaría Primera de Manizales, por cuanto el valor del precio conforme a lo señalado, no constituye una lesión enorme, ya que el procedimiento obedeció al estudio y análisis efectuado al inmueble atendiendo las circunstancias antes descritas, por lo que el valor pagado por concepto de compra del inmueble en discusión, 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.

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 No. 141-2017, (172 de 2019) de la cual ya se habló, no fue objeto de recurso alguno por el aquí demandante, es más, la oferta fue aceptada por el actor, lo cual quedó protocolizado en la respectiva Escritura Pública la cual fue aportada como prueba.

Por esto, solicito al despacho declarar probada la excepción planteada.

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

En cuanto a los requisitos de 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.^[11]

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, se hace necesario recalcar al despacho, que el precio ofertado a los demandantes, por su predio obedeció a un estudio serio y real de la **EMPRESA DE RENOVACIÓN URBANA -ERUM S.A.S**, pues el avalúo 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.

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 corresponde al *procedimiento de la expropiación por vía administrativa*.

Es pertinente indicar que en lo referente a la adquisición de predios por utilidad pública e interés general como el caso que nos ocupa, bien por enajenación voluntaria como por expropiación administrativa y su elaboración, se rige por la Ley 378 de 1997, y demás normas concordantes, 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 interesan 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 secretos 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 e 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 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 perito, 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 **perito**, 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 (\$182.169.200)**, como se ha señalado en renglones anteriores, así:

DESCRIPCIÓN	AREA EN MT2	VALOR UNITARIO ASIGNADO	VALOR TOTAL ESTIMADO
LOTE	279,89	\$280.000	\$78.369.200
CONSTRUCCIÓN CONCRETO	86,5,00	\$800.000	\$69.200.000
CONSTRUCCIÓN BAHAREQUE	86,5	\$400.000	\$34.600.000
AVALUO ESTIMADO EN SU ESTADO ACTUAL			\$182.169.200.

En virtud de la información descrita, el avalúo realizado por el perito evaluador, 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 VOCEHTNA Y DOS MILLONES CIENTO SESENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS PESOS M/CTE (\$182.169.200)**, 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 ya mencionada con anterioridad, por el valor del precio indicado 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.

Finalmente, se debe señalar que el proceso de **ENAJENACIÓN VOLUNTARIA** del que fue objeto el predio del demandante, 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 del demandante, entre ellos el debido proceso, derecho de defensa y contradicción, permitiéndosele por tanto al actor intervenir activamente dentro de dicho proceso, el cual culminó con el otorgamiento de la respectiva Escritura Pública.

Por esto, solicito al despacho declarar probada la excepción planteada.

INEXISTENCIA DE LA OBLIGACION.

FIDUCIARIA LA PREVISORA S.A. - FIDUPREVISORA S.A. en posición propia, en su calidad de entidad de servicios financieros no tiene responsabilidad alguna, en el presente caso, y en el mismo sentido en su calidad de 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, además de las características propias del contrato mercantil que nos ocupa.

De tal manera, no existe obligación alguna a cargo de mi representada y no le son exigibles para la Fiduciaria, 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 en la mediante Escritura Pública ya mencionada, 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. Importante señalar que la Fiduciaria cumple con el mandato del fideicomitente y con las instrucciones que éste imparta, como es la de ser medio de pago en las diferentes relaciones contractuales que se susciten.

Por esto, solicito al despacho declarar probada la excepción planteada.

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 el actor, ya que, si bien el contrato de compraventa que fuera protocolizado mediante la Escritura Pública No. 201 ya mencionada antes, en 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 deba ser 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 ya señalada, aunado a que mi representada, no intermedió en la elaboración del evalúo que determinó el precio del inmueble el cual es hoy objeto de reproche a través del presente medio de control.

Por esto, solicito al despacho declarar probada la excepción planteada.

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 prohilada, 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.

Por esto, solicito al despacho declarar probada la excepción planteada.

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 respectiva, por cuanto el valor del precio arrojado en el avalúo conforme a lo señalado, no constituye una lesión enorme, por cuanto dicho análisis correspondió 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.

Por otro lado, se debe señalar que el proceso de **ENAJENACIÓN VOLUNTARIA** del que fue objeto el predio del demandante, fue adelantado con apego a la constitución y a la ley, y en dicho trámite se garantizó cada una de sus etapas, los derechos del demandante, por ejemplo, el 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 respectiva.

Por esto, solicito al despacho declarar probada la excepción planteada.

BUENA FE.

FIDUCIARIA LE PREVISORA S.A. - FIDUPREVISORA 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, para la oferta de compra efectuada por la EMPRESA DE RENOVACIÓN URBANA - ERUM, respecto del bien inmueble del demandante, se tuvo en cuenta el valor del avalúo efectuado por el señor 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 perito, en opinión de este extremo pasivo, 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 OCHENTA Y DOS MILLONES CIENTO SESENTA Y NUEVE MIL PESOS M/CTE (\$182.169.200)**, como se ha señalado en renglones anteriores, así:

DESCRIPCIÓN	AREA EN MT2	VALOR UNITARIO ASIGNADO	VALOR TOTAL ESTIMADO
LOTE	279,89	\$280.000	\$78.369.200
CONSTRUCCIÓN CONCRETO	86,5,00	\$800.000	\$69.200.000
CONSTRUCCIÓN BAHAREQUE	86,5	\$400.000	\$34.600.000
AVALUO ESTIMADO EN SU ESTADO ACTUAL			\$182.169.200.

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 OCHENTA Y DOS MILLONES CIENTO SESENTA Y NUEVE MIL PESOS M/CTE (\$182.169.200)**, 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.

Por esto, solicito al despacho declarar probada la excepción planteada.

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:

- I. 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.

- 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 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 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. (...)”

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 requewridos, 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.

CLÀUSULA 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, éste 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 hiciere 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.

Por esto, solicito al despacho declarar probada la excepción planteada.

INDEBIDA ESCOGENCIA DE LA ACCIÓN.

De acuerdo con lo señalado a lo largo de este escrito, considera esta parte procesal que debe realizarse un análisis sobre esta excepción que no es otra que atacar el medio utilizado por el actor, el cual no se ajusta a la realidad jurídica ni procesal como veremos.

es importante señalar que el actor pretende, según el primer párrafo del acápite de pretensiones, "El pago del justo precio del inmueble con sus respectivos intereses desde

la época en la cual se realizó la compraventa y entrega del inmueble, a la fecha en que se realice su pago. (...)".

Varias cosas se desprenden de esta primera manifestación, libre y voluntaria del actor. Sea la primera de ellas, el actor busca el pago de un justo precio con ocasión de un valor recibido por el inmueble objeto de expropiación, valor que fue acordado ante Notario Público, (quien da fe de la transparencia de los actos jurídicos entre quienes realicen diferentes contratos. Pues bien, ese inmueble fue debidamente cancelado bajo el amparo de normas legales que sea de paso decir, se encuentran plenamente acordes al ordenamiento jurídico colombiano, por lo que mal podría pensarse o insinuarse que el medio como se obtuvo el pago de la expropiación esta errado o viciado en su esencia.

La segunda, importante resaltar en este estado que, el medio por el cual se confirma la expropiación así como su valor, lo es un acto administrativo, el cual cumple con los parámetros legales respectivos, y es debidamente notificado al actor. Debemos recordar que el acto administrativo entonces se encuentra en firme. En ese acto administrativo, se inserta de manera clara y precisa la voluntad del Estado por lo que el administrado conoce cuál o cuáles son los argumentos de la expropiación, así como el valor de ese "precio justo" que la Administración garantizará pagar bajo los parámetros de ley. Allí mismo, en ese mismo documento o acto de voluntad de la administración, se pone de presente el procedimiento por el cual se ha definido un valor real y justo al precio por pagar por el inmueble.

Necesariamente debe indicarse al respecto que, la Corte Constitucional (C-750 de 2015), ha señalado lo siguiente:

La Constitución establece que la expropiación transcurre mediante dos caminos. De una lado, a través de un proceso de expropiación judicial. El marco general de dicha opción se encuentra regulado en las Leyes 9ª de 1989, 388 de 1997, 1682 de 2013, 1742 de 2014 y el artículo 399 del Código General del Proceso. De otro lado, se halla la vía administrativa, hipótesis que quita la propiedad al privado con la expedición de un acto administrativo expropiatorio, conforme a los términos previstos en el artículo 63 de la Ley 388 mencionada. Dicha cesión forzosa del dominio tiene control judicial ante la jurisdicción de lo contencioso administrativo, medio de control de nulidad y restablecimiento. Pese a sus diferencias, "en ambos casos debe salvaguardarse el balance constitucional entre la utilidad pública o el interés social que motivan la expropiación, y el interés privado amparado a través de la indemnización. Para ello, debe cumplirse a cabalidad el procedimiento orientado a garantizar este balance".

(...)

*A pesar de que la pérdida del derecho de propiedad es una carga soportable, en la expropiación administrativa, el particular podrá discutir el acto administrativo expropiatorio ante la jurisdicción contenciosa, a través del medio de control de nulidad y restablecimiento del derecho. En esos eventos, se censurará algún error que afecte la validez del acto administrativo que privó al ciudadano del dominio del bien⁸. Inclusive, **tendrá la posibilidad de debatir el precio fijado**. Nótese que la administración expropiadora actúa mediante actos administrativos, es decir, la fuente del daño serían éstos y no los hechos o la ocupación del inmueble, de modo que esa conducta solo podrá ser discutida con el medio de control de nulidad y restablecimiento del derecho. (**negrilla propias**)*

En la expropiación judicial, el ciudadano podrá demandar el acto administrativo que ordenó adelantar la pérdida del derecho de propiedad ante un juez, pretensión que se activará con el medio de control de nulidad y restablecimiento del derecho por yerros en el procedimiento que concluyó con esa decisión⁹. En ese evento, existirán dos procesos judiciales¹⁰, a saber: i) un trámite en que se

⁸Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo Sección Primer A Bogotá, D.C., Sentencia del 7 de febrero 2013. C.P. María Elizabeth García González. REF: Exp. núm. 2008-01204-01.

⁹Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Primera, CP: María Claudia Rojas Lasso, Bogotá, D.C., 9/02/2012, radicación número: 25000-23-24-000-2001-01262-01.

¹⁰ Ibídem.

debate la legalidad del acto administrativo que ordenó iniciar el juicio expropiatorio, pretensión que se ventilará en la jurisdicción contenciosa administrativa; y ii) otro procedimiento que discutirá la tradición del derecho de propiedad del afectado al Estado, así como la indemnización por ese acto, libelo que se adelantará en la jurisdicción civil. En caso en que el juez contencioso declare la nulidad del acto administrativo, el proceso civil de expropiación concluirá¹¹.

Así entonces, como se expuso, y la Corte Constitucional es clara en señalarlo, no debe el actor intentar si quiera, adelantar una acción de *Controversias Contractuales*, contra lo que dio lugar al negocio jurídico como tal, por cuanto que es preciso y nada más podrá ser refutado, el actor conoció y fue notificado del acto administrativo por el cual se daba paso al acto de expropiación, por lo que mal se impetra la demanda por al actor, intentando una controversia contractual de una manifestación anterior al acto de compraventa y la cual fue debidamente notificada al actor por la administración.

Por lo anterior, indica la Corte que el ciudadano, de pretender atacar el acto administrativo podrá censurar *"algún error que afecte la validez del acto administrativo que privó al ciudadano del dominio del bien¹². Inclusive, **tendrá la posibilidad de debatir el precio fijado**.(...)"*.

Por lo anterior, respetuosamente se solicita al Despacho Judicial declarar probada la excepción, ya que no es aceptable que el actor pretenda atacar y pretender obtener hoy de la administración, un justo precio a través del medio de control invocado, en la medida que a la fecha han pasado más de dos años, pero más allá del tiempo, es la indebida forma en que pretende el actor buscar una protección o amparo a un derecho que correspondió desde el instante de notificación del acto administrativo que dio paso a la realización del acto jurídico de compraventa entre las partes, que sea de paso recordar, no lo es mi poderdante.

Por esto, solicito al despacho declarar probada la excepción planteada.

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.

FUNDAMENTOS DE HECHO PARA LA DEFENSA

Elaborado el respectivo estudio debe decirse en concreto que dentro del avalúo realizado por el extremo activo, este no encaja con la realidad, menos aún con los lineamientos que para el efecto ha realizado las Altas Cortes.

No es permitido al actor que *"sobre-valore"*, el metraje con base en el cual se debe determinar el lindero total y que éste sea aumentado en precio sin tener justificación legal alguna.

Veamos. Se están *"sobre-valorando"* más de 107 M2, esto, por cuanto que el inmueble tiene en total 289 M2, de los cuales, como se vio a lo largo de este escrito, 86,5 M2 son en concreto y otra porción de lote en su misma dimensión 86,5 M2 en bahareque del área total; verifíquese entonces que un terreno por valor de CIENTO SIETE METROS CUADRADOS (107 M2), pero según le informe de avalúo aportado por el demandante, calcula el lote total del terreno 289,69 M2 a un valor superior y determinado sobre cada una de las porciones, esto es lote, concreto y bareque, pero adicionalmente da un valor al gran lote de terreno, lo que sin asomo de duda incrementa injustificadamente el valor de precio pagado, ya que al discriminar entre concreto, bahareque y lote, en este último, retoma toda la extensión sobre la cual ya se había realizado un cálculo o valoración;

¹¹ Artículo 22 de la Ley 9ª de 1989.

¹² Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo Sección Primer A Bogotá, D.C., Sentencia del 7 de febrero 2013. C.P. María Elizabeth García González. REF: Exp. núm. 2008-01204-01.

por ello, el lote de terreno luego de valorar la dimensión de concreto y bahareque corresponde a un área de CIENTO SIETE METROS CUADRADOS (107M2) no como equivocadamente lo señala en el avalúo que elaboró la parte demandante de 289 m2, por lo que la diferencia es evidente, no solo por el área en si misma, sino por el valor que el demandante le asigna a dicha franja de terreno, esto es a la total, lo que evidencia una sobre estimación de los valores tanto en área como en estimación económica.

Por esto, si bien deben revisarse de igual manera los valores a precio justo, debe también revisarse con detenimiento el área general y lo que constituye para cada uno de los valores involucrados al terreno.

Necesariamente debe señalarse que en ninguno de los casos del peritaje que aportó el actor se mencionan o evidencian casos conocidos por la Jurisdicción de lo Contenciosos Administrativo, tan solo se mencionan aquellos conocidos por la jurisdicción civil.

ANEXOS

- 1. Certificado de existencia y representación legal de FIDUPREVISORA S.A. expedido por la CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA D.C.
- 2. Certificado de existencia y representación legal de FIDUPREVISORA S.A. expedido por la SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA.
- 3. Poder especial conferido en los términos del artículo 5 Dto. 806 de 2020.

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 los documentos remitidos por la ERUM a esta entidad financiera, del expediente administrativo de los demandantes.

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 aperturó como consecuencia del procedimiento de enajenación voluntaria del que fue objeto el predio identificado con Folio de Matricula indicado por el actor en la demanda, de propiedad de éste, en especial 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 del bien inmueble objeto de esta controversia de propiedad del demandante.

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 objetp de esta controversia, de propiedad del demandante, 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 la demanda por el actor, 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

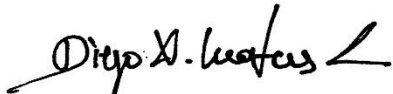


En virtud de lo dispuesto por el artículo 219 del CPACA, de manera respetuosa solicité al señor Juez, se sirva citar y hacer comparecer el día y hora previamente señalados para tales efectos, al señor perito de la parte demandante a fin de que pueda ser interrogado en audiencia acerca de su idoneidad y del contenido del dictamen rendido con ocasión del avalúo presentado sobre el inmueble identificado por el demandante, y del cual se anexa prueba inmueble base a las pretensiones de la demanda dentro de este proceso, quién podrá ser citado a través del apoderado judicial de la parte actora.

NOTIFICACIONES

El suscrito y Fiduciaria La Previsora S.A. deben notificarse en la Calle 72 No. 10 – 03, Piso Sexto – Vicepresidencia Jurídica en la ciudad de Bogotá, D.C., teléfono 7566633 ext 35004, correo electrónico: dmateus@fiduprevisora.com.co y notjudicial@fiduprevisora.com.co

Atentamente,


DIEGO ALBERTO MATEUS CUBILLOS
C.C. No. 79.851.398 de Bogotá
T.P. No. 189.563 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 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.