



**JUZGADO CUARTO (4°) CIVIL DEL CIRCUITO DE
BOGOTÁ D.C.**

**CONSTANCIA SECRETARIAL – FIJACIÓN EN LISTA
TRASLADO DE EXCEPCIONES DE MÉRITO**

PROCESO: **VERBAL-**
RAD. No. **110013103-004-2020-0093-00**

Bogotá D.C.--- Se deja constancia que el día de hoy, dos (2) de Noviembre de 2022, a la hora de las 8:00 a.m., conforme a lo normado en el artículo 370 del C. G. del P. en conc. con el art. 110 Ibídem, SE FIJA EN LISTA, por un (1) día y queda a disposición de las partes, en especial de la actora, por el término legal [de cinco (5) días], a partir del día siguiente de la fijación, el (los) escrito(s) contentivo(s) de las excepciones de mérito formuladas con la contestación de reforma a la demanda por el extremo pasivo <BANCOLOMBIA S.A.> tal y como se ordena en el proveído de adiada 27 de Septiembre hogañó {ver fls.913 y ss., 921 a 935, 950 del C. Ppal.- No.1.2}. -

Empieza a correr: El día 3-11-2022 a las 8:00 a.m.
El traslado se surtirá los días: 3, 4, 8, 9 y 10 de noviembre de 2022
Vence: El día 10-11-2022 a las 5:00 p.m.

NOTA: En atención a la prevalencia de la virtualidad, del referido TRASLADO se hace la nota correspondiente en el módulo respectivo del sistema (S.I.J.C.) - Siglo XXI, la lista en que es incluido este traslado se mantendrá a disposición de las partes en el juzgado dado que se encuentra permitido el acceso al público sin restricción alguna y se trata de un proceso que se tramita en físico, no obstante, igualmente es publicitado en el sitio Web o link del microsítio del Juzgado dispuesto en la página de la Rama Judicial.


RUTH MARGARITA MIRANDA PAENCIA
SECRETARIA

Señor
JUEZ CUARTO (4º) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA
Despacho

Referencia: Proceso Verbal de **FLUXCONTROL S.A.S.** en contra de
BANCOLOMBIA S.A. Y OTROS.

Radicación: 004-2020-00093

Asunto: Contestación de la reforma de la demanda

PABLO ENRIQUE SIERRA CARDENAS, mayor de edad, con domicilio y residencia en la ciudad de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.566.248 de Bogotá, abogado inscrito con tarjeta profesional No. 112.626 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, actuando como apoderado judicial de **BANCOLOMBIA S.A.**, según poder especial que me fue conferido por la Dra. **CARMEN HELENA FARIAS GUTIERREZ**, en su calidad de representante legal de la demandada, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera según el poder adjunto (en adelante "**BANCOLOMBIA**") estando dentro de la oportunidad procesal para ello, y de conformidad con lo dispuesto por el artículo 96 del Código General del Proceso, procedo a contestar la demanda reformada formulada por **FLUXCONTROL S.A.S.**, en los siguientes términos:

I. PRONUNCIAMIENTOS SOBRE LOS HECHOS

Señor Juez, debo enfatizar desde ya que Bancolombia es llamada a este proceso como litisconsorte necesario exclusivamente por ser acreedor hipotecario del inmueble base del litigio, razón por la cual los hechos contenidos en la demanda respecto al contrato celebrado entre Constructora Grupo AIB Serfininm S.A.S. y Fluxcontrol S.A.S. no tienen relación alguna con Bancolombia y en consecuencia **NO NOS CONSTA** ninguno de los hechos relatados en el libelo, señalados en los hechos numerados como 1, 2, 3, 4, 5, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24 y 33 por corresponder a una aparente negociación exclusivamente convenida o ejecutada entre **FLUXCONTROL S.A.S.** y **CONSTRUCTORA GRUPO AIB SERFININM S.A.S.** en la que ninguna participación tuvo **BANCOLOMBIA**.

Así las cosas, procederé a pronunciarme frente a los hechos en los cuales se relatan actuaciones y supuestas omisiones a cargo de Bancolombia S.A.

1. Al hecho 6: Es cierto, se suscribió la Escritura Pública No. 1679 en la Notaría 75 del Círculo de Bogotá.
2. Al hecho 7: Es cierto. Se constituyó la hipoteca abierta de primer grado, en la escritura pública No. 1679 del 22 de octubre de 2014 de la Notaría 75 de Bogotá otorgada por **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO CIENT6 TORRE EMPRESARIAL**, en su calidad de deudora y a favor de **BANCOLOMBIA**, mediante la cual se garantizaron todas las obligaciones contraídas por la deudora.

3. Al hecho 8: Es cierto.
4. Al hecho 9: Es cierto y aclaro que en el numeral 11 de la circular externa 85 de la Superintendencia bancaria (hoy Superintendencia financiera) se consagra que la hipoteca de mayor extensión se cancelará a medida que se haya recibido el pago prorrate correspondiente, situación que no ha ocurrido en el caso de autos pues aún se adeuda a Bancolombia S.A. dicho concepto respecto de la oficina 501.

"11. Crédito a constructores -subrogación de obligaciones-

El crédito otorgado al constructor de vivienda para financiar la fase de construcción debe ser subrogado al adquirente de la unidad, de tal manera que en una sola operación formalice el mutuo debidamente aprobado al subrogatario, cuando sea del caso, la hipoteca sobre el bien financiado en forma individual y el levantamiento de la hipoteca de mayor extensión a favor de la entidad vigilada.

Adicionalmente, el contrato de crédito suscrito entre la entidad financiera y el constructor deberá contener una cláusula especial en la cual se precise que la hipoteca en mayor extensión que afecta el inmueble se cancelará proporcionalmente a medida que se vayan enajenando las unidades de vivienda y se haya recibido el pago de la prorrate correspondiente. (negrilla y subrayado extra-texto)

5. Al hecho 10: Es cierto, la deudora suscribió los pagarés 2270-211375 y 2270-320181830.
6. Al hecho 11: Es cierto, y procedo a aclarar las fechas de suscripción de los títulos valores así: el patrimonio Autónomo Cient6 Torre Empresarial, representado por su vocera Fiduciaria Bancolombia S.A. Sociedad Fiduciaria suscribió los pagarés 2270-211375 el 12 de mayo de 2015 y 2270-320181830 el 5 de marzo de 2015. a favor de Bancolombia S.A.
7. Al hecho 25: Es cierto. Ni La FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO CIENT6 TORRE EMPRESARIAL, ni ninguna otra persona, han pagado en su totalidad las obligaciones contenidas en los pagarés No. 2270-211375 y 2270-320181830. de tal suerte que Bancolombia inició acción hipotecaria en contra de la deudora.

El proceso hipotecario se adelantó inicialmente en el Juzgado 8 Civil del Circuito de Bogotá con el número de radicación No. 2017 - 0193, el cual emitió sentencia en la que se ordenó seguir adelante con la ejecución, y actualmente se tramita en el Juzgado 3 Civil del Circuito de Ejecución.

8. Al hecho 26: Es cierto.
9. Al hecho 27: Es parcialmente cierto. No se ha cumplido con la obligación que el Juez ordenó en el mandamiento de pago razón por la cual el proceso ya cuenta con auto que ordena seguir adelante la ejecución. El pasado 22 de febrero de 2022 la Juez 3° Civil del Circuito de Ejecución decretó el secuestro del inmueble identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50N-20472252.

10. Al hecho 28: Es parcialmente cierto. Por cuenta del proceso hipotecario 2017-00493 se encuentra debidamente registrado el embargo sobre el inmueble objeto del presente proceso, insisto en virtud de las obligaciones impagadas y de hipoteca de mayor extensión contenida en la escritura pública No. 1679 del 22 de octubre de 2014 de la notaría 75 de Bogotá.

Sin embargo, no me consta que la demandante *“ya pagó hace más de cuatro años en su totalidad”* sus obligaciones, en todo caso Bancolombia no ha recibido el pago correspondiente a la totalidad de la prorrata de la oficina 501.

11. Al hecho 29: Además de no ser un hecho, no es cierta la calificación subjetiva y errada que Bancolombia *“no tuvo la suficiente diligencia para solicitar la medida cautelar de embargo sobre los bienes que no habían sido pagados en su totalidad”* De conformidad con la promesa de compraventa de bien inmueble adjunta a la demanda se observa que EL PROMIETENTE VENDEDOR (Constructora Grupo AIB Serfinim S.A.S.) se obligó a *“transferir el dominio de los inmuebles objeto del presente contrato, libres de hipotecas (...)”*¹, es decir, el incumplimiento de esta obligación no se puede imputar a Bancolombia, pues el levantamiento de una hipoteca se lleva a cabo en la medida que no exista deuda que garantizar, supuesto que no se cumple en el presente caso, ya que la hipoteca está garantizando obligaciones actualmente exigibles, se encuentran en mora y están siendo objeto de un proceso ejecutivo hipotecario.

Adicionalmente, manifiesto que la hipoteca se levantaría sobre las unidades inmobiliarias individualmente consideradas *“siempre y cuando el Constructor haya cancelado a BANCOLOMBIA S.A. la prorrata correspondiente y EL HIPOTECANTE O DEUDOR haya cumplido todas las obligaciones para con BANCOLOMBIA S.A. (...)”*². Respecto de la oficina 501 aún hay saldos pendientes de pago por concepto de prorrata que impiden cancelar la hipoteca.

12. Al hecho 30: No es cierto. Bancolombia no ha incumplido ninguna obligación a su cargo pues no es obligación de Bancolombia *“suscribir la escritura pública de venta del inmueble”*, habida cuenta que el contrato de promesa de compraventa se celebró entre Constructora Grupo AIB Serfinim S.A.S. y la empresa FLUXCONTROL negociación ajena a Bancolombia.

13. Al hecho 31: No es cierto. En el hecho no se especifica que escritura pública fue la que no firmó Bancolombia, sin embargo, se aclara que Bancolombia no ha actuado de mala fe, habida cuenta que como ya se dijo Bancolombia no prometió en venta ningún inmueble, y que la hipoteca abierta de primer grado otorgada sobre el bien inmueble de mayor extensión en la actualidad garantiza obligaciones claras, expresas y actualmente exigibles y que existen saldos que no le han sido pagados.

14. Al hecho 32: No es cierto. El incumplimiento atribuido a Bancolombia ya que como se ha dicho en repetidas ocasiones aún hay obligaciones vigentes

¹ Folio. 117 archivo de notificación remitido por el Juzgado.

² Cláusula 10 de la escritura pública 1.679 de 22 de octubre de 2014.

respaldadas por la hipoteca de mayor extensión referida.

II. PRONUNCIAMIENTO SOBRE LAS PRETENSIONES

Manifiesto que ME OPONGO a la prosperidad de las pretensiones de la demanda relativas a la transferencia y entrega del inmueble por las siguientes razones:

1. El inmueble no es de propiedad de quien se reputa la obligación de transferiría.

En los hechos de la demanda se afirma que la promesa de compraventa de la oficina 501 la celebraron Constructora Grupo Aib Serfininm S.A.S., Dermaestética Profesional Ltda. Y Fluxcontrol S.A.S.:

12. El día 19 de febrero del 2015 se suscribió contrato de promesa de compraventa entre CONSTRUCTORA GRUPO AIB SERFININM S.A.S identificada con NIT. 900.593.005-5, DERMAESTETICA PROFESIONAL LTDA, y mi mandante FLUXCONTROL SAS sociedad legalmente constituida y representada por la señora CLAUDIA INÉS ARÉVALO ROJAS.

Y ninguna de las personas jurídicas allí relacionadas ostenta la calidad de propietaria del inmueble. En el Certificado de tradición y libertad Nos. 50N-20772252 se observa que el propietario de las oficinas 501 es la FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO CIENT6 TORRE EMPRESARIAL.

La Fiduciaria Bancolombia S.A. ni actuando en nombre propio ni como vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO CIENT6 TORRE EMPRESARIAL es parte dentro del contrato de promesa de compraventa traído al proceso, y además, no tiene ningún vínculo con la demandante por lo que es evidente la carencia absoluta de fundamento legal, contractual y jurídico de las pretensiones de demanda.

2. El inmueble esta embargado y perseguido dentro de una acción hipotecaria lo que impide la transferencia de dominio.

Así se evidencia, en el Certificado de Tradición y Libertad No. 50N-20772252 que se registró la medida de embargo ordenada por el Juzgado 8 Civil del Circuito de Bogotá dentro del proceso Ejecutivo Hipotecario que allí cursó con el número de radicación 2017 - 0193, y que ahora se tramita en el Juzgado 3 Civil del Circuito de Ejecución.

En especial ME OPONGO, a las pretensiones principales señaladas en los numerales d y h consistentes en que se declare el incumplimiento por parte de BANCOLOMBIA de la obligación encaminada a efectuar el levantamiento de la hipoteca sobre la oficina 501 que hace parte integral del edificio Ciento 6 P.H; y en consecuencia se ordene a BANCOLOMBIA a suscribir escritura pública de levantamiento de hipoteca, porque mi representada no ha recibido el pago correspondiente a la prorrata de la obligación respecto de la mencionada oficina por, valor de \$158'709.640 a 7 de abril de 2021.

No se puede exigir el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 11 de la Circular 85 de la Superintendencia Financiera por virtud de lo contemplado en la cláusula 10 de la

Escritura 1679 de 223 de octubre de 2014 toda vez que la obligación de levantar la hipoteca de los inmuebles base del proceso se circunscribe a que *“el Constructor haya cancelado a BANCOLOMBIA S.A. la prorrata correspondiente y EL HIPOTECANTE O DEUDOR haya cumplido todas las obligaciones para con BANCOLOMBIA S.A. (...)”*³, toda vez que respecto de la oficina 501 aún hay saldos pendientes de pago por concepto de prorrata.

En todo caso en el evento que prosperara cualquier pretensión relativa a la transferencia de dominio del inmueble hipotecado, BANCOLOMBIA hace expresa reserva del derecho de persecución derivado de la garantía real de hipoteca señalado en el artículo 2452 del Código Civil que le permite a BANCOLOMBIA perseguir judicialmente la cosa donde quiera que se encuentre, y sin importar las manos que la tengan.

Así mismo, ME OPONGO a la pretensión I encaminada a que se ordene a BANCOLOMBIA solicitar en el proceso ejecutivo 2017-00493 el levantamiento de las medidas cautelares de embargo y secuestro que recae sobre la oficina base de este proceso, debido a que en el referido proceso se ejecutan obligaciones vigentes y actualmente exigibles.

III. EXCEPCIONES DE FONDO

Con fundamento en lo expuesto anteriormente, propongo como excepciones de fondo, además de la genérica de que trata el artículo 282 del Código General del Proceso las de (i) Falta de legitimación en la causa por pasiva; (ii) El pacto contractual de terceros no puede afectar el derecho real del acreedor hipotecario BANCOLOMBIA ya está ejerciendo su derecho real de acreedor hipotecario (iii) Inexistencia de incumplimiento de Bancolombia (iv) Ausencia de cualquier tipo de responsabilidad extracontractual de BANCOLOMBIA.

1. FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA

Sobre la falta de legitimación en la causa

Mientras que la legitimación en el proceso corresponde exclusivamente al campo procedimental, y constituye un presupuesto para la admisión de la demanda, la legitimación en la causa material, en la medida en que se refiere a la pretensión, esto es, al derecho sustancial, constituye una condición para obtener sentencia favorable.

Así las cosas, existe legitimación en la causa material, cuando quien reclama un derecho cuenta con una ley o un contrato que le otorga ese derecho (legitimación por activa) o cuando de quién se reclama ese derecho está legal o contractualmente obligado a satisfacer ese derecho (legitimación por pasiva).

En otras palabras, está legitimado el demandante cuando ejercita un derecho que realmente es suyo, y está legitimado el demandado, cuando se le exige el cumplimiento de una obligación que está a su cargo.

³ Cláusula 10 de la escritura pública 1.679 de 22 de octubre de 2.014.

Así, refiriéndose a la legitimación material sostuvo la Corte Suprema de Justicia que "es asunto propio del derecho sustancial, que no procesal constituyendo uno de los presupuestos de la acción que guarda relación directa con la pretensión del demandante, y específicamente con una sentencia favorable a la misma. **Esta es en el demandante, la calidad de titular del derecho subjetivo que invoca; y en el demandado, la calidad de obligado a ejecutar la obligación correlativa**". (G.). CXXXVI, p. 14) Se destaca.

A su turno, la Corte Constitucional ha manifestado:

"Acorde con los principios básicos del derecho procesal, especialmente con el denominado 'legitimidad en la causa por pasiva': las obligaciones jurídicas son exigibles respecto de quien se encuentra expresamente llamado por la ley o el contrato a responder por ellas. Así las cosas, para que la acción judicial se abra camino en términos de favorabilidad, es necesario que -además de que se cumplan otros requisitos- exista una coincidencia de derecho entre el titular de la obligación pretendida y el sujeto frente a quien dicha conducta se reclama. La incongruencia o falta de identidad entre dichos sujetos, conduce usualmente al proferimiento de sentencias desestimatorias; las cuales, como es obvio, resultan altamente perjudiciales para el demandante." (Se destaca).

Así mismo, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia ha expresado lo siguiente:

"A este propósito, 'la legitimación en la causa, o sea, el interés directo, legítimo y actual del 'titular de una determinada relación jurídica o estado jurídico' (U. Rocco, Tratado de derecho procesal civil, T.I., Parte general, 2ª reimpresión, Temis-Depalma, Bogotá, Buenos Aires, 1983, pp. 360), tiene sentado la reiterada jurisprudencia de la Sala, 'es cuestión propia del derecho sustancial y no del procesal, por cuanto alude a la pretensión debatida en el litigio y o a los requisitos indispensables para la integración y desarrollo válido de éste' (Cas. Civ. Sentencia de 14 de agosto de 1995 exp. 4268), en tanto, 'según concepto de Chiovenda, acogido por la Corte, la 'legitimatio ad causam' consiste en la identidad de la persona del actor con la persona a la cual la ley concede la acción (legitimación activa) y la identidad de la persona del demandado con la persona contra la cual es concedida la acción (legitimación pasiva) (Instituciones de Derecho Procesal Civil, I 185)" (CXXXVIII, 364/65), por lo cual, 'el juzgador debe verificar la legitimatio ad causam con independencia de la actividad de las partes y sujetos procesales al constituir una exigencia de la sentencia estimatoria o desestimatoria, según quien pretende y frente a quien se reclama el derecho sea o no su titular' (Cas. Civ. Sentencia de 1º de Julio de 2008, {SC-061-2008}, exp. .11001-3103-033-2001-06291-01), pues es obvio que si se reclama un derecho por quien no es su titular o frente a quien no es el llamado a responder, debe negarse la pretensión del declarante en sentencia que tenga fuerza de cosa juzgada material, a fin de terminar definitivamente ese litigio, en lugar de dejar las puertas abiertas, mediante un fallo inhibitorio para que quien no es titular del derecho insista en reclamarlo indefinidamente, o para que siéndolo lo reclame nuevamente de quien no es persona obligado, haciéndose en esa forma nugatoria la función jurisdicción cuya característica más destacada es la de ser definitiva' (casación de 3 de junio de 1971,

CXXXVI/1, litis. 364 y siguientes)" (cas. civ. sentencia de 14 de octubre de 2010, exp. 11001-3101-003-2001-00855-01)."⁴ (Se destaca).

Por otra parte, el profesor Hernando Devis Echandía ha expuesto lo siguiente, en relación con el tema que nos ocupa:

"Tener legitimación en la causa consiste en ser la persona que, de conformidad con la ley sustancial, puede formular o contradecir las pretensiones contenidas en la demanda o en la imputación penal, por ser el sujeto activo o pasivo de la relación jurídica sustancial pretendida o del ilícito penal imputado, que deben ser objeto de la decisión del juez, en el supuesto de que aquélla o éste exista; o en ser el sujeto activo o pasivo de una relación jurídica sustancial que autorice para intervenir en el proceso ya iniciado."⁵ (Se destaca).

"También puede suceder que el derecho sustancial o la relación jurídica material exista, con sus consecuentes obligaciones sin que por ello quienes concurren como demandantes sean los sujetos activos de esa relación o no lo sean pasivamente los que figuran como demandados, por resultar ambos o uno de ellos sin interés en el litigio planteado o sin legitimación en la causa. En tales situaciones el proceso tiene sus partes, no obstante que los sujetos de la relación jurídica sustancial sean personas distintas y ausentes del juicio. No podrá entonces dictarse sentencia de fondo, pero en cambio el proceso sí ha nacido y se ha desarrollado entre quienes concurren como partes demandante y demandada. Pero en el proceso no existen partes en sentido material. O existe parte formal o no existe; se actúa o no en él."⁶ (Se destaca).

Descendiendo al caso que nos ocupa es claro que NO existe legitimación por pasiva pues BANCOLOMBIA S.A., en su calidad de acreedor hipotecario, no celebró el contrato de compraventa por lo que no consintió en la cancelación de hipoteca que grava el inmueble correspondiente al Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50N-20772252.

Es más, la propietaria inscrita del inmueble, esto es, la FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO CIENT6 TORRE EMPRESARIAL, tampoco suscribió dicha promesa de compraventa por lo que quien pretende pasar como vendedora en dicha promesa, CONSTRUCTORA GRUPO AIB SERFININM SAS, no tiene la posibilidad jurídica de transferir el bien inmueble como se solicita por la potísima razón que no es el propietario.

Señor Juez, ¿Cómo puede pretender la sociedad FLUXCONTROL S.A.S. exigir a BANCOLOMBIA a cancelar la hipoteca, cuando mi representada NO hizo parte del contrato de promesa de compraventa celebrado entre ella, en su calidad de promitente compradora y la sociedad CONSTRUCTORA GRUPO AIB SERFININ M SAS en su calidad de promitente vendedora?

⁴ Sentencia del 13 de octubre de 2011, exp: 11001-3103-032-2002-00083-01 M.P.: Dr. William Namén Vargas.

⁵ DEVIS ECHANDIA, Hernando. Compendio de Derecho Procesal – Tomo I, Octava Edición, Editorial ABC, Bogotá, 1981, pag.- 287

⁶ DEVIS ECHANDIA, Hernando. Tartado de Derecho procesal – Parte general, – Tomo I, Editorial Temis, Bogotá, 1962, pag. 381 y 382.

Es claro- que no existe un vínculo contractual entre la demandante, y BANCOLOMBIA S.A., del cual emanen obligaciones correlativas, pues como se mencionó, BANCOLOMBIA NO suscribió contrato alguno con la actora, situación que por enmarcarse en la falta de legitimación en la causa material por pasiva deberá ser declarada por su Señoría, **incluso en sentencia anticipada.**

2. EL PACTO CONTRACTUAL DE TERCEROS NO PUEDE AFECTAR EL DERECHO REAL DEL ACREEDOR HIPOTECARIO - BANCOLOMBIA QUIEN YA ESTA EJERCIENDO SU DERECHO REAL DE ACREEDOR HIPOTECARIO

Tal como se viene mencionando en la promesa de compraventa de bienes inmuebles arriada con la demanda se observa como prometiente vendedor a la CONSTRUCTORA GRUPO AIB SERFININM SAS y como prometiente compradora a FLUXCONTROL S.A.S

BANCOLOMBIA S.A. como acreedora hipotecaria no suscribió ese documento o se adhirió a él, por lo que no puede pretenderse de ella cancelar o consentir en la cancelación de la hipoteca contenida en la escritura pública No. 1679 del 22 de octubre de 2014 de la Notaría 75 de Bogotá otorgada por FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO CIENT6 TORRE EMPRESARIAL.

Es más, BANCOLOMBIA S.A. ya está ejerciendo su derecho como acreedor hipotecario contenido en la mencionada escritura pública de hipoteca No . 1679 del 22 de octubre de 2014 de la Notaría 75 de Bogotá.

Desde el año 2017 inició proceso hipotecario en contra de La FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO CIENT6 TORRE EMPRESARIAL el cual inició en el Juzgado 8 Civil del Circuito de Bogotá con número de radicación No. 2017 - 0493, donde se profirió sentencia que ordenó seguir adelante con la ejecución y actualmente es de conocimiento del Juzgado 3 Civil del Circuito de Ejecución de Bogotá.

Por cuenta de ese proceso hipotecario se encuentra debidamente registrado el embargo sobre el inmueble objeto del presente proceso en virtud de la hipoteca de mayor extensión.

En todo caso en el evento que prosperara cualquier pretensión relativa a la transferencia de dominio del inmueble hipotecado, BANCOLOMBIA HACE EXPRESA RESERVA DEL DERECHO DE PERSECUCIÓN DERIVADO DE LA GARANTÍA REAL DE HIPOTECA QUE LE PERMITE A BANCOLOMBIA PERSEGUIR JUDICIALMENTE LA COSA DONDE QUIERA QUE SE ENCUENTRE, Y SIN IMPORTAR LAS MANOS QUE LA TENGAN.

3. INEXISTENCIA DE INCUMPLIMIENTO DE PARTE DE BANCOLOMBIA S.A.

No puede imputarse el incumplimiento de las obligaciones derivadas de un negocio jurídico que NO EXISTE, está demostrado en el caso bajo estudio que Bancolombia S.A. NO suscribió con la demandante ningún documento del que puedan derivarse la obligación de cancelar la hipoteca de mayor extensión, tampoco mi poderdante ha

recibido el pago correspondiente a la prorrata de la obligación con respecto a la oficina 501 que, para el 7 de abril de 2021, asciende a \$158'709.640.

Adicionalmente, tampoco puede predicarse un incumplimiento de lo dispuesto en la Circular Externa 085 de 2000, modificada por la circular externa 002 de 2001, habida cuenta que la norma en comento indica:

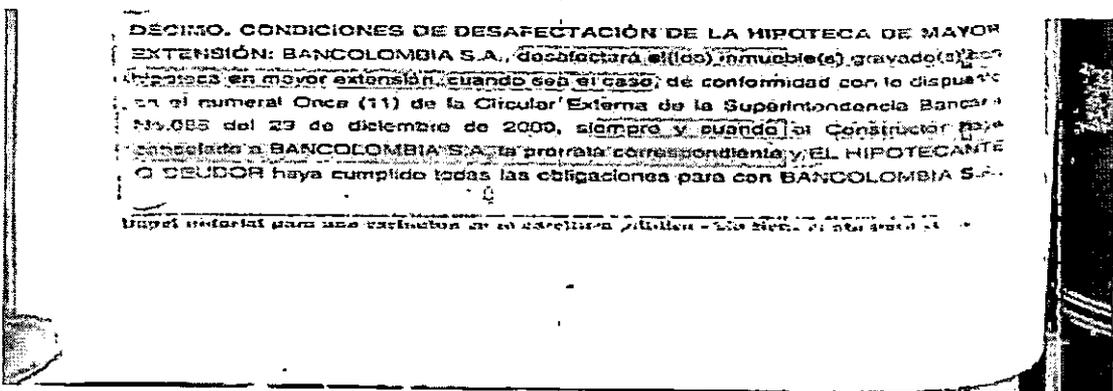
11. Crédito a constructores -subrogación de obligaciones-

El crédito otorgado al constructor de vivienda para financiar la fase de construcción debe ser subrogado al adquirente de la unidad, de tal manera que en una sola operación formalice el mutuo debidamente aprobado al subrogatario, cuando sea del caso, la hipoteca sobre el bien financiado en forma individual y el levantamiento de la hipoteca de mayor extensión a favor de la entidad vigilada.

Adicionalmente, el contrato de crédito suscrito entre la entidad financiera y el constructor deberá contener una cláusula especial en la cual se precise que la hipoteca en mayor extensión que afecta el inmueble se cancelará proporcionalmente a medida que se vayan enajenando las unidades de vivienda y se haya recibido el pago de la prorrata correspondiente.

Nótese que la referida norma indica que la hipoteca de mayor extensión se cancelará a medida que se haya recibido el pago prorrata correspondiente, situación que no ha ocurrido en el caso de autos pues aún se adeuda a Bancolombia S.A. la prorrata correspondiente a la oficina 501.

Aunado a lo anterior, no se puede exigir su cumplimiento por virtud de lo contemplado en la cláusula 10 de la Escritura 1679 de 223 de octubre de 2014 toda vez que la obligación de levantar la hipoteca de los inmuebles base del proceso se circunscribe a que se haya cancelado a BANCOLOMBIA S.A. la prorrata correspondiente⁷, obligación que NO se ha cumplido toda vez que respecto de la oficina 501 aún hay saldos pendientes de pago por concepto de prorrata.



Scanned with CamScanner



República de Colombia



...necesarias y necesarias para el perfeccionamiento del crédito, tales como: La firma del deudor, gastos legales y seguros, entre otros.

⁷ Cláusula 10 de la escritura pública 1.679 de 22 de octubre de 2.014.

4. AUSENCIA DE CUALQUIER TIPO DE RESPONSABILIDAD EXTRA CONTRACTUAL DE BANCOLOMBIA S.A.

Además de no existir un contrato suscrito entre el demandante y Bancolombia S.A., tampoco existe una responsabilidad extracontractual, pues de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2341 del Código Civil, para que exista la responsabilidad extracontractual, es necesario que concurren los siguientes requisitos: (i) la existencia del daño cierto, (ii) la culpa o delito comprobados del agente causante del daño, (iii) el nexo causal.

El actuar de Bancolombia ha sido **ausente de culpa como pasa a explicarse:**

Concepto de Culpa⁸: *"... el concepto genérico de culpa comprende tanto el comportamiento meramente culposo como el doloso. Cuando el daño es cometido con dolo, ese hecho dañoso se denomina delito. Y cuando es cometido con culpa se denomina cuasidelito".*

De igual manera, la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia⁹, ha señalado la existencia de la culpa como un elemento esencial para que proceda la acción de responsabilidad, en los siguientes términos:

"(..) la culpa, asume el papel de factor o criterio de imputación, esto es, la responsabilidad no se estructura sin culpa, o sea, no es suficiente el quebrantamiento de un derecho o interés legítimo, es menester la falta de diligencia, por acción u omisión (culpa in omittendo) noción ab initio remitida a la de negligencia, imprudencia o impericia, siendo el acto culposo moralmente reprochable, la responsabilidad su sanción y la reparación del daño la penitencia a la conducta negligente." (Se destaca).

Así, pues como se verá dentro de este proceso Bancolombia S.A. NO incurrió en delito alguno, ni tampoco se le puede atribuir culpa alguna en los hechos que causaron el supuesto daño alegado por la parte actora, pues en primer lugar no tiene en cabeza suya ninguna obligación que hubiera incumplido, como ya se explicó no hace parte de la promesa de contrato de compraventa que abre paso al proceso, y tampoco le es aplicable lo dispuesto en la Circular externa 002 de 2001 que modificó la Circular Externa 085 de 2000.

Por último, quiero recalcar que el proceso ejecutivo hipotecario que se tramita ante el Juzgado 3 Civil del Circuito de Ejecución de Bogotá, tampoco es un actuar culposo causante de los daños alegados por la demandante habida cuenta que tiene como fundamento obligaciones claras, expresas y exigibles, y en la actualidad se adeuda a Bancolombia la prorrata correspondiente a la oficina 501

⁸ TAMAYO Jaramillo Janier., De la responsabilidad Civil, Tomo II. De la responsabilidad extracontractual. Editorial Temis 1999. Pag. 7.

⁹ Corte Suprema de justicia, Sala de Casación civil, Sentencia del 245 de agosto de 2009, M.P. Villiam Namén Vragas.

V. PRUEBAS

Solicito señor Juez, sean tenidas como pruebas las siguientes:

1. Documentales

- 1.1. Las allegadas con la demanda y que reposan en el expediente.
- 1.2. Las allegadas con la contestación de la demanda inicial que reposan en el expediente, y que se enuncian a continuación:
 - 1.2.1. Certificado de deuda y prorrata al 7 de abril de 2021 del Proyecto CIET6 TORRE EMPRESARIAL.
 - 1.2.2. Copia simple de la demanda hipotecaria instaurada por BANCOLOMBIA S.A contra la FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO CIENT6 TORRE EMPRESARIAL en la cual se ejecutó el pagaré con juntamente con la hipoteca contenida en la escritura pública No. 1679 del 22 de octubre de 2011- de la notaría 65 de Bogotá.
 - 1.2.3. Mandamiento de pago del 19 de septiembre de 2017 proferido por el Juzgado Octavo Civil del Circuito De Bogotá en el proceso hipotecario No 2017. – 0493.
 - 1.2.4. Solicitud de medidas cautelares en el proceso ejecutivo 2017-0493.
 - 1.2.5. Auto que decreta las medidas cautelares
 - 1.2.6. Escrito de contestación de demanda.
 - 1.2.7. Escrito descorriendo traslado de las excepciones.
 - 1.2.8. Acta de la audiencia del 7 de mayo de 2019 en la cual se profirió sentencia del Proceso, declarando no probadas las excepciones y ordenando seguir adelante la ejecución.
 - 1.2.9. Memorial mediante el cual se radicó liquidación del crédito dentro del proceso hipotecario 2017-00493.
- 1.3. Adiciono en este escrito de contestación frente a la reforma de la demanda el auto expedido por el Juzgado 3° Civil del Circuito de Ejecución de Bogotá el 22 de febrero de 2022, que decretó el secuestro del inmueble identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50N-20472252.

2. Interrogatorios de parte

- 2.1. Solicito se decrete la práctica de interrogatorio de parte del representante legal de la demandante FLUXCONTROL S.A.S. para que absuelva el cuestionario que verbalmente le formularé en la audiencia para el efecto, o

**POSSE
HERRERA
RUIZ** ●●●

que en sobre cerrado allegaré en la oportunidad procesal correspondiente.

- 2.2. Solicito se decrete la práctica de interrogatorio de parte de la FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. para que absuelva el cuestionario que verbalmente le formularé en la audiencia para el efecto, o que en sobre cerrado allegaré en la oportunidad procesal correspondiente

IV. NOTIFICACIONES

La representante legal de BANCOLOMBIA S.A. recibe notificaciones personales en la Carrera 7 No. 31-10, piso 6 de la ciudad de Bogotá, correo electrónico CFARIAS@BANCOLOMBIA.com.co y notificacijudicial@bancolombia.com.co

El suscrito apoderado recibe notificaciones personal es en la Carrera 7 No. 71-52, Torre A., Oficina 504 de la ciudad de Bogotá, y al correo electrónico pablo.sierra@phrlegal.com

V. ANEXOS

La prueba documental relacionada anteriormente, junto con el poder a mi otorgado y el certificado de existencia ele Bancolombia S.A.

Señor Juez, atentamente.



PABLO ENRIQUE SIERRA CARDENAS

C.C. No. 79. 566 .248 de Bogotá

T.P. No. 112.626

Pablo.sierra@phrlegal.com