

Exp 20-00335 Recurso de reposición en contra de mandamiento de pago

j.carreno@jorgecarrenoabogados.com <j.carreno@jorgecarrenoabogados.com>

Lun 26/04/2021 16:01

Para: Juzgado 45 Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C. <j45cctobt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: jjalmonacid@gmail.com <jjalmonacid@gmail.com>

 1 archivos adjuntos (1 MB)

Exp 20-00335 Recurso de reposición en contra mandamiento de pago.pdf;

Señores

JUZGADO CUARENTA Y CINCO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

Proceso: Ejecutivo

Expediente: 2020-00335

Actuación: Recurso de reposición en contra del mandamiento de pago – auto de 16 de marzo de 2021

Jorge Carreño Tamayo, identificado con cédula de ciudadanía 80.135.554, con tarjeta profesional 160.413 del C.S. de la J., en calidad de apoderado del demandado Fiduciaria Bogotá S.A. como vocera del Patrimonio Autónomo denominado Fideicomiso Edificio Edupol – FiduBogotá S.A., respetuosamente me permito interponer en contra del mandamiento de pago proferido el día 16 de marzo de 2021, para lo cual acompaño en archivo adjunto el recurso correspondiente.

Respetuosamente,

Jorge Carreño Tamayo

Apoderado

Fiduciaria Bogotá S.A. como vocera del Patrimonio Autónomo denominado Fideicomiso Edificio Edupol – FiduBogotá S.A.

SEÑOR
JUEZ CUARENTA Y CINCO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ
E. S. D.

REFERENCIA: PROCESO EJECUTIVO
EXPEDIENTE: 2020-00335
DEMANDANTE: ACCIÓN FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO
LOTE ZONA FRANCA METROPOLITANA
DEMANDADO: FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO
AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO EDIFICIO EDUPOL –
FIDUBOGOTÁ S.A.
ACTUACIÓN: RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTAR DEL MANDAMIENTO
DE PAGO

JORGE CARREÑO TAMAYO, identificado con cédula de ciudadanía 80.135.554, abogado con tarjeta profesional 160.413 del Consejo Superior de la Judicatura, en calidad de apoderado judicial reconocido al proceso de **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO EDIFICIO EDUPOL – FIDUBOGOTÁ S.A.**, respetuosamente me permito interponer recurso de reposición en contra del auto del 16 de marzo de 2021 con el que se profirió mandamiento de pago, como sigue:

1. Providencia que se recurre y oportunidad.

El recurso se interponer en contra del auto que libró mandamiento de pago en el proceso de la referencia. El mandamiento de pago fue notificado personalmente al Fideicomiso que represento el pasado 21 de abril de 2021, por lo que me encuentro dentro de la oportunidad lega para interponer el presente recurso.

2. Antecedentes.

El Fideicomiso Edificio Edupol – Fidubogota no asumió, ni expresa ni tácitamente, obligación alguna de pago de aportes y en la escritura pública que fue invocada como título ejecutivo no se establece, ni expresa ni tácitamente, una obligación de pago a cargo del Fideicomiso Edificio Edupol – Fidubogota.

La participación del Fideicomiso en el otorgamiento de la escritura pública 1309 otorgada el 18 de diciembre de 2015 en la Notaría Única de Cota se limitó únicamente a recibir la transferencia de los inmuebles, excluyendo expresamente asumir cualquier obligación de pago, lo que se prueba además con las múltiples y diversas declaraciones en ese sentido que las partes hicieron a lo largo de la mencionada escritura.

Para efectos de análisis del presente recurso es necesario tener en cuenta los siguientes antecedentes:

2.1.- La escritura pública 1309 otorgada el 18 de diciembre de 2015 en la Notaría Única de Cota, contiene un acto de transferencia de dominio a título de fiducia mercantil, con el que se concreta y materializa la ejecución del contrato de vinculación de beneficio de área que se celebró con el Fideicomiso Desarrollo Zona Franca Metropolitana.

2.2.- El día 2 de noviembre de 2011 se celebró el contrato de vinculación de beneficiario de área al Fideicomiso Desarrollo Zona Franca Metropolitana número 1200014092.

2.3.- El contrato de vinculación fue inicialmente celebrado por Flor Emprendimiento S.A.S. que luego lo cedió a Edupol S.A.S.

2.4.- El día 6 de noviembre de 2015 Edupol S.A. en calidad de Beneficiario de Área del contrato de vinculación de beneficiario de área al Fideicomiso Desarrollo Zona Franca Metropolitana cedió a Sociedad Fondo Inmobiliario S.A. la totalidad de los derechos fiduciarios y por ende la calidad de Beneficiario de Área.

Dicho encargo pasó a identificarse con el número de encargo 1200014097. Se aportan como prueba los documentos correspondientes.

Así aparece descrito en las cláusulas séptima y octava de los antecedentes de la escritura 1309 de 18 de diciembre de 2015 de la Notaría Única de Cota:¹

SÉPTIMO: Que mediante CONTRATO DE VINCULACIÓN DE BENEFICIARIO DE ÁREA AL FIDEICOMISO DESARROLLO ZONA FRANCA METROPOLITANA No. 1200014092 de fecha dos (2) de noviembre de dos mil once (2011), sometido a otrosíes Nos. 1, 2, 3 y 4 de fechas primero (1) de noviembre de dos mil doce (2012), veintitrés (23) de octubre de dos mil catorce (2014), veinticuatro (24) de febrero de dos mil quince (2015) y seis (6) de Noviembre de dos mil quince (2015), correspondiente al Encargo de Vinculación No. 1200014092, se designó a la sociedad EDUPOL S.A.S. como BENEFICIARIO DE ÁREA, respecto de los INMUEBLES descritos en este instrumento público, y que corresponden en su identificación única y exclusivamente a las Bodegas Nos. 59 y 60 del proyecto denominado ZONA FRANCA METROPOLITANA, con Folios de Matrícula Inmobiliaria números 50N- 20771142 y 50N- 20771143 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Norte, respectivamente. -----

OCTAVO: Que mediante documento privado de fecha seis (06) de noviembre de dos mil quince (2015), la sociedad EDUPOL S.A. en calidad de BENEFICIARIO DE ÁREA del CONTRATO DE VINCULACIÓN DE BENEFICIARIO DE ÁREA AL FIDEICOMISO DESARROLLO ZONA FRANCA METROPOLITANA No. 1200014092 cedió a SOCIEDAD FONDO INMOBILIARIO S.A. la totalidad de derechos fiduciarios y por ende la calidad de BENEFICIARIO DE ÁREA en el FIDEICOMISO DESARROLLO ZONA FRANCA METROPOLITANA, por lo que dicho Encargo pasó a identificarse con el número de encargo fiduciario 1200014097. -----

2.5.- En el acuerdo de cesión de los derechos fiduciarios, que es esencial para la operación jurídica relacionada con la vinculación al fideicomiso y a la transferencia derivada del beneficio de área, se estableció que las obligaciones de pago derivadas del CONTRATO DE VINCULACIÓN BENEFICIARIO DE AREA continuarían en cabeza de EDUPOL S.A.

2.6.- En la escritura 1309 de 18 de diciembre de 2015 de la Notaría Única de Cota, que ha sido invocada como título ejecutivo en el presente caso quedó expresamente establecido (i) que las obligaciones de pago derivadas del contrato de vinculación beneficio de área están en cabeza de Edupol S.A.S., como único obligado frente a ZONA FRANCA METROPOLITANA, y (ii) que las partes que otorgan la escritura declaran expresamente que ni FIDUCIARIA BOGOTÁ ni el Fideicomiso EDIFICIO EDUPOL FIDUBOGOTA tienen a su cargo obligación alguna de pago derivada de la transferencia de los inmuebles:

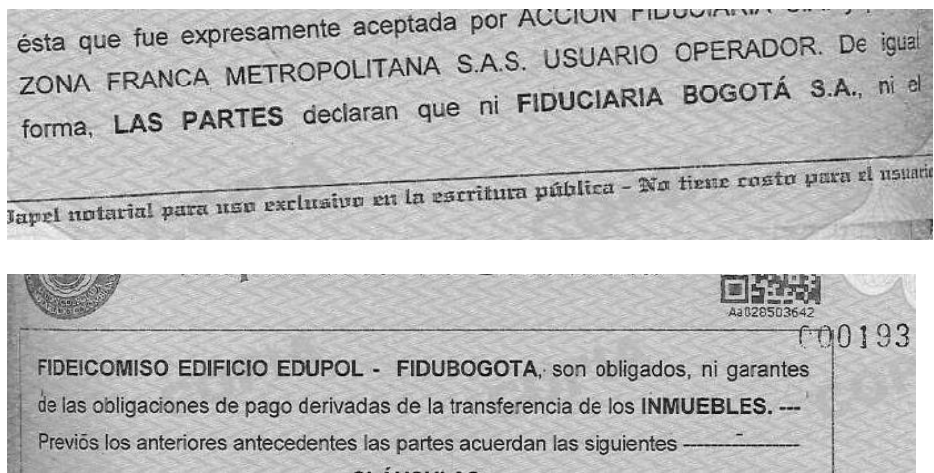
2.6.1.- En cuanto a que las obligaciones de pago derivadas del contrato de vinculación beneficio de área están en cabeza de Edupol S.A.S., como único obligado frente a ZONA FRANCA METROPOLITANA, en la escritura 1309 de 18 de diciembre de 2015 se contempla lo siguiente²:

FIDEICOMITENTE CESA... del FIDEICOMISO EDIFICIO EDUPOL - FIDUBOGOTA. Lo anterior, sin perjuicio de lo dispuesto en el documento de CESIÓN DE BENEFICIARIO DE ÁREA del CONTRATO DE VINCULACIÓN DE BENEFICIARIO DE ÁREA AL FIDEICOMISO DESARROLLO ZONA FRANCA METROPOLITANA No. 1200014092 mediante el cual EDUPOL S.A.S. cedió a SOCIEDAD FONDO INMOBILIARIO S.A. su calidad de BENEFICIARIO DE ÁREA, en el cual se estableció que las obligaciones de pago derivadas del CONTRATO DE VINCULACIÓN BENEFICIARIO DE ÁREA, continuarían en cabeza de EDUPOL S.A.S., único obligado frente a la ZONA FRANCA METROPOLITANA, situación ésta que fue expresamente aceptada por ACCIÓN FIDUCIARIA S.A. y por la ZONA FRANCA METROPOLITANA S.A.S. USUARIO OPERADOR. De igual FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., ni el

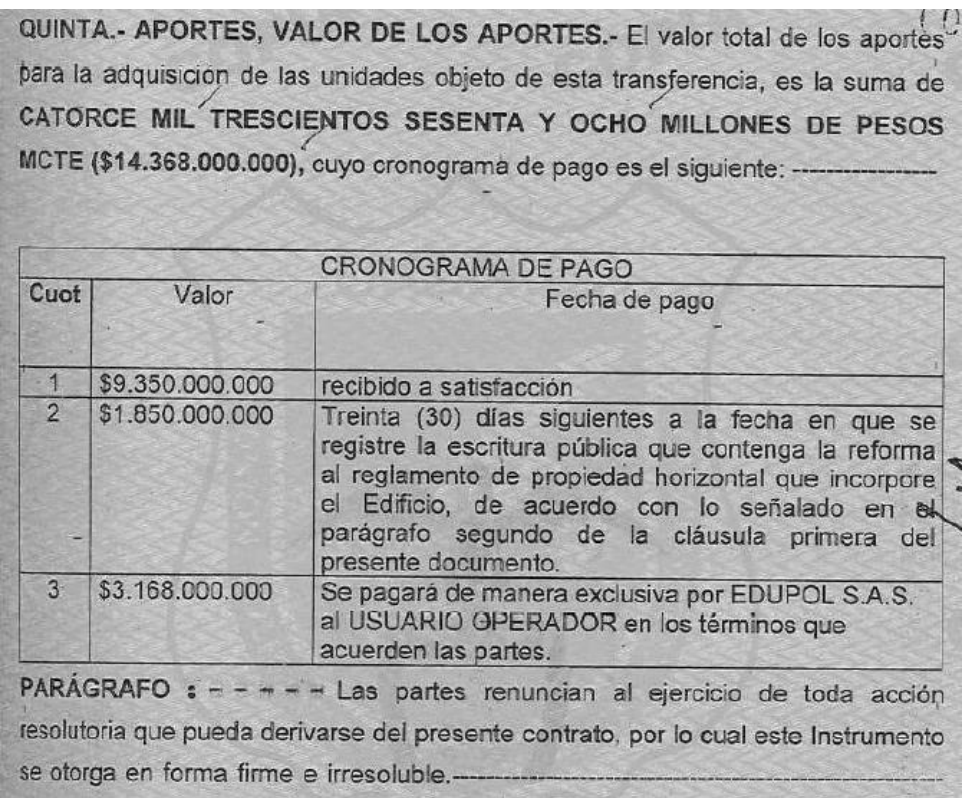
¹ Imagen tomada de la página 73 del archivo PDF 03 Anexos Demanda, que contiene la copia aportada con la demanda de la escritura pública 1309 del 18 de diciembre de 2015 de la Notaría Única de Cota.

² Imagen tomada de la página 74 del archivo PDF 03 Anexos Demanda, que contiene la copia aportada con la demanda de la escritura pública 1309 del 18 de diciembre de 2015 de la Notaría Única de Cota.

2.6.2.-En cuanto a que las partes que otorgan la escritura declaran expresamente que ni FIDUCIARIA BOGOTÁ ni el Fideicomiso EDIFICIO EDUPOL FIDUBOGOTA tienen a su cargo obligación alguna de pago derivada de la transferencia de los inmuebles, en la escritura pública **1309 de 18 de diciembre de 2015** se contempla lo siguiente:³:



2.7.- En la cláusula quinta - Aportes, valor de los aportes - de la escritura pública **1309 de 18 de diciembre de 2015** de la Notaría Única de Cota, no se establece que el Fideicomiso Edificio Edupol – FiduBogotá deba pagar la suma de \$1.850.000.000 que se indica como cuota 2 en el cronograma de pago, precisamente porque en ningún momento se acordó que Fideicomiso tuviera a su cargo esa obligación ni el Fideicomiso aceptó obligarse al pago de dichas sumas de dinero. El siguiente es el texto de la cláusula en cuestión⁴:

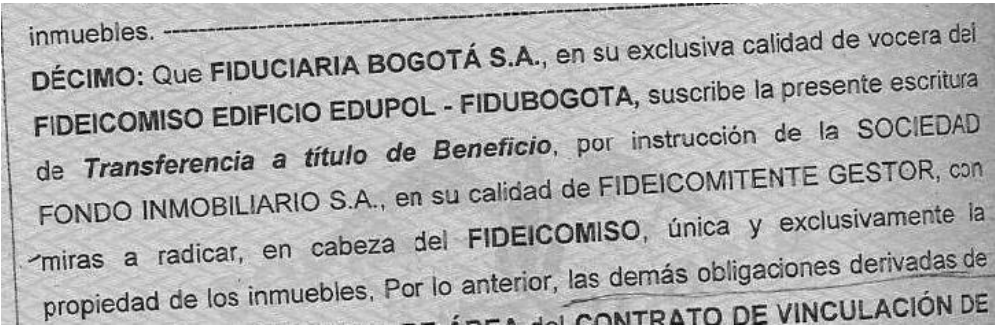


2.8.- El acto de transferencia de dominio a título de fiducia mercantil, que es el que es objeto de la escritura pública 1309 de 18 de diciembre de 2015 de la Notaría Única de Cota no se asimila a un contrato de compraventa ni la condición de adquirente en la que actúa Fiduciaria Bogotá S.A. como vocera del Fideicomiso Edificio Edupol Fidubogotá no se asimila a la de un comprador, pues no implica la obligación de efectuar pago alguno.

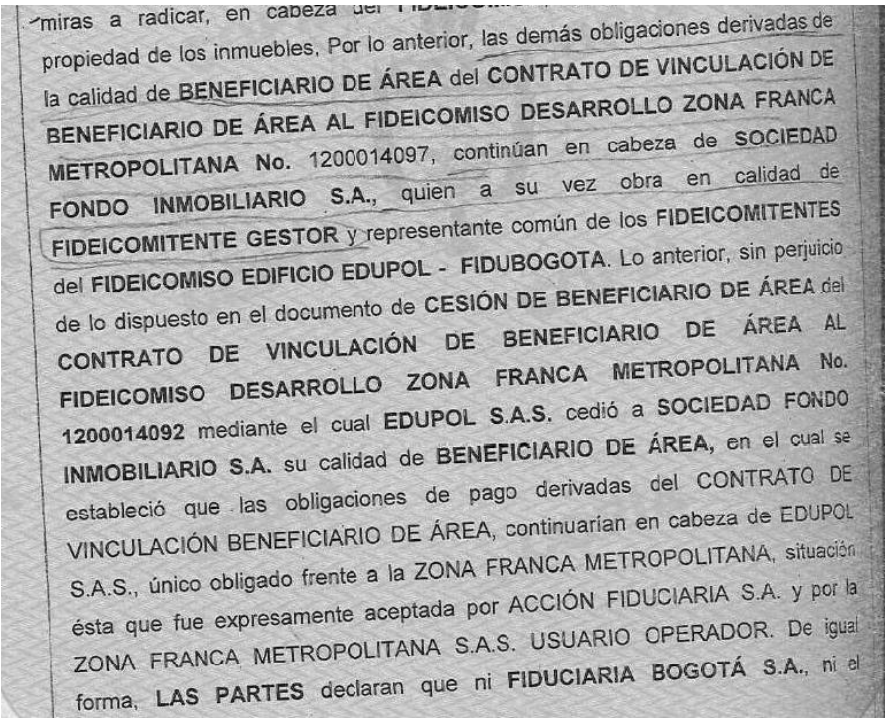
³ Imágenes tomadas de las páginas 74 y 75 del archivo PDF 03 Anexos Demanda, que contiene la copia aportada con la demanda de la escritura pública 1309 del 18 de diciembre de 2015 de la Notaría Única de Cota.

⁴ Imagen tomada de la página 95 del archivo PDF 03 Anexos Demanda, que contiene la copia aportada con la demanda de la escritura pública 1309 del 18 de diciembre de 2015 de la Notaría Única de Cota.

2.9.- Fiduciaria Bogotá S.A. como vocera del Fideicomiso Edificio Edupol Fidubogota, otorgó la **escritura 1309** de 18 de diciembre de 2015 de la Notaría Única de Cota por instrucción del fideicomitente gestor (Sociedad Fondo Inmobiliario S.A.) y únicamente con miras a radicar en cabeza de dicho fideicomiso la propiedad de los inmuebles, sin asumir obligación alguna de pago de los aportes a los que pudiera referirse el contrato de vinculación. Así se indica en el antecedente décimo de la escritura⁵:

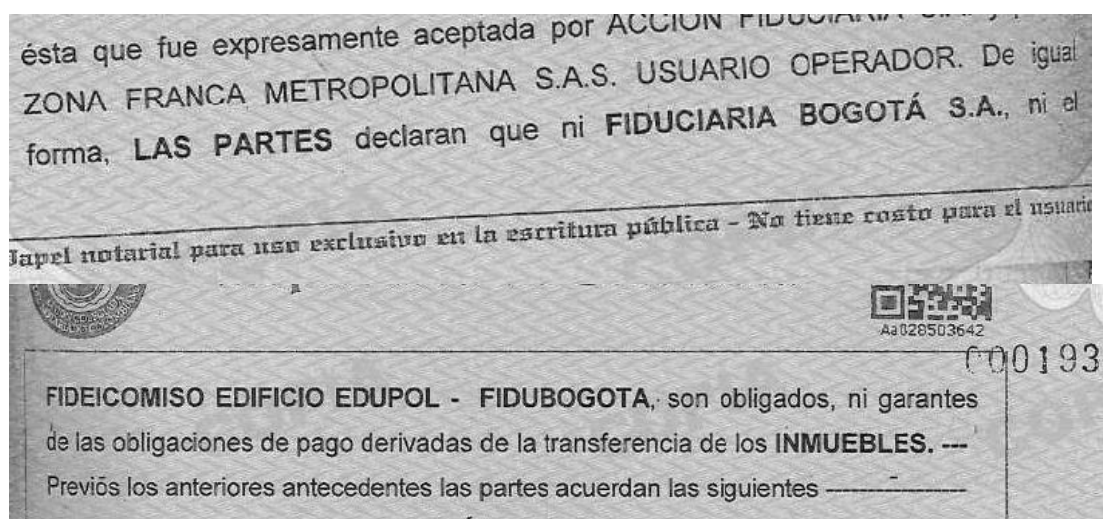


2.10.- Fiduciaria Bogotá S.A. como vocera del Fideicomiso Edificio Edupol Fidubogota, otorgó la **escritura 1309** de 18 de diciembre de 2015 de la Notaría Única de Cota advirtiendo expresamente que las obligaciones derivadas de la calidad de beneficiario de área en el contrato de vinculación estarían a cargo de Sociedad Fondo Inmobiliario S.A., sin perjuicio de lo dispuesto en el documento de cesión de beneficio de área del contrato de vinculación de beneficio de área al fideicomiso, donde quedó establecido que las obligaciones de pago derivadas del contrato de vinculación beneficiario de área continuarán en cabeza de Edupol S.A.S., único obligado frente a ZONA FRANCA METROPOLITANA. Así quedó consagrado en la escritura pública que se ha invocado como título ejecutivo⁶:

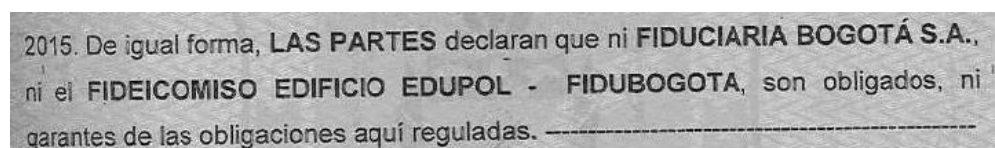


2.11.- Fiduciaria Bogotá S.A. como vocera del Fideicomiso Edificio Edupol Fidubogotá, otorgó la escritura **1309 de 18 de diciembre de 2015** de la Notaría Única de Cota porque todas las partes que otorgantes de ese documento público (Acción Sociedad Fiduciaria S.A. como vocera del Fideicomiso Lote Zona Franca Metropolitana, Zona Franca Metropolitana S.A.S, Sociedad Fondo Inmobiliario S.A.) reconocieron y declararon que ni Fiduciaria Bogotá S.A. ni el Fideicomiso Edificio Edupol – Fidubogotá S.A. son obligados ni garantes de las obligaciones de pago derivadas de la transferencia de los inmuebles y fue con base en esa premisa que se otorgó la escritura pública que ahora se pretende utilizar como título ejecutivo en su contra. El siguiente es el texto de la escritura pública al respecto⁷:

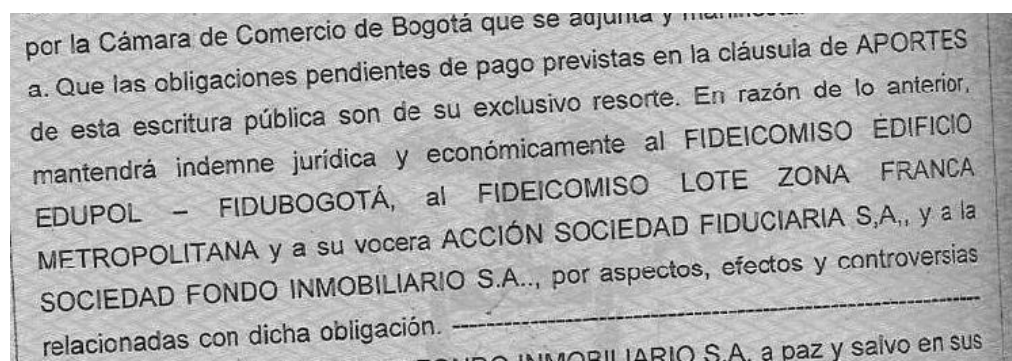
⁵ Imagen tomada de la página 74 del archivo PDF 03 Anexos Demanda, que contiene la copia aportada con la demanda de la escritura pública 1309 del 18 de diciembre de 2015 de la Notaría Única de Cota.
⁶ Imagen tomada de la página 74 del archivo PDF 03 Anexos Demanda, que contiene la copia aportada con la demanda de la escritura pública 1309 del 18 de diciembre de 2015 de la Notaría Única de Cota.
⁷ Imagen tomada de la página 74 del archivo PDF 03 Anexos Demanda, que contiene la copia aportada con la demanda de la escritura pública 1309 del 18 de diciembre de 2015 de la Notaría Única de Cota.



2.12.- Fiduciaria Bogotá S.A. como vocera del Fideicomiso Edificio Edupol Fidubogotá, otorgó **la escritura 1309 de 18 de diciembre de 2015** de la Notaría Única de Cota porque en el inciso final del párrafo segundo de la cláusula primera – objeto de la escritura invocada como título ejecutivo, quedó expresamente establecido que las partes declararon que ni Fiduciaria Bogotá S.A. ni el Fideicomiso Edificio Edupol Fidubogotá son obligados ni garantes de las obligaciones reguladas, de la siguiente manera⁸:



2.13.- De manera coherente con lo anteriormente indicado, la señora Mónica Leyva en su condición de representante legal de Edupol S.A.S., manifestó de manera clara, expresa e inequívoca que las obligaciones pendientes de pago previstas en la cláusula de APORTES de la escritura pública son de su exclusivo resorte, de la siguiente manera⁹:



2.14.- Tal y como se afirma en su texto, la escritura pública **1309 de 18 de diciembre de 2015** fue leída por todos los comparecientes, incluido Acción Fiduciaria S.A.S. como vocera del Fideicomiso Lote Zona Franca Metropolitana, quienes para demostrar su aprobación la suscribieron, lo que incluye necesariamente la aprobación de todas y cada una de las manifestaciones y declaraciones efectuadas por cada uno de los comparecientes, lo que implica que Acción Fiduciaria S.A.S. como vocera del Fideicomiso Lote Zona Franca Metropolitana aceptó todas y cada una de las distintas declaraciones y manifestaciones que acreditan que Fiduciaria Bogotá S.A. como vocera del Fideicomiso Edificio Edupol Fidubogotá no asumió ninguna obligación de pago al otorgar la escritura.

2.15.- De la mención de los antecedentes descritos se concluye inequívocamente que la escritura pública En la escritura pública 1309 de 18 de diciembre de 2015 de la Notaría Única de Cota no contiene una obligación clara, expresa y exigible en contra del Fideicomiso Edificio Edupol – Fidubogotá y por lo tanto no cumple con los requisitos para ser considerada como un título ejecutivo en contra del Fideicomiso Edificio Edupol – Fidubogotá, cuya vocera es Fiduciaria Bogotá S.A.

⁸ Imagen tomada de la página 89 del archivo PDF 03 Anexos Demanda, que contiene la copia aportada con la demanda de la escritura pública 1309 del 18 de diciembre de 2015 de la Notaría Única de Cota.

⁹ Imagen tomada de la página 102 del archivo PDF 03 Anexos Demanda, que contiene la copia aportada con la demanda de la escritura pública 1309 del 18 de diciembre de 2015 de la Notaría Única de Cota.

2.16.- Al efectuar la consulta en la página de la Rama Judicial sobre procesos promovidos por Acción Fiduciaria S.A. en contra de Fiduciaria Bogotá S.A. o de Sociedad Fondo Inmobiliario S.A., que fue inicialmente demandada en este proceso, aparecen los siguientes resultados:

2.16.1.- Ejecutivo Singular promovido por Fideicomiso Desarrollo Zona Franca Metropolitana en contra de Sociedad Fondo Inmobiliario S.A. con número de radicación 11001-31-03-017-2018-00250-00, con las siguientes anotaciones relevantes:

- 30 de mayo de 2018: Radicación de proceso.
- 19 de junio de 2018: Auto niega mandamiento ejecutivo.

2.16.2.- Ejecutivo Singular promovido por Acción Fiduciaria S.A. en contra de Sociedad Fondo Inmobiliario S.A. con número de radicación 11001-31-03-017-2018-00298-00, con las siguientes anotaciones relevantes:

- 25 de junio de 2018: Radicación de proceso.
- 5 de octubre de 2018: Auto niega mandamiento ejecutivo.
- 11 de octubre de 2018: Recurso de apelación.
- 14 febrero de 2019: Confirma auto.

Se aportan las consultas correspondientes.

3. Fundamentos del recurso.

El artículo 422 del Código General del Proceso establece expresamente que solo podrán demandarse ejecutivamente las obligaciones que sean expresas, claras y exigibles, que constituyan plena prueba en contra del deudor, de manera que los requisitos esenciales para que un documento tenga el carácter de título ejecutivo es que contenga una obligación que sea expresa, clara y exigible.

En el presente caso la demandante ha invocado como título ejecutivo la escritura pública 1309 de 18 de diciembre de 2015 otorgada en la Notaría Única de Cota, pero esa escritura pública que no contiene una obligación que sea clara, expresa y exigible en contra del Fideicomiso Edificio Edupol – Fidubogotá, cuya vocera es Fiduciaria Bogotá S.A., ni reúne los requisitos para ser tenida como título ejecutivo en su contra, pues lo que sí se establece de manera inequívoca en esa escritura pública es que las partes declararon que ni Fiduciaria Bogotá S.A. ni el Fideicomiso Edificio Edupol – Fidubogotá S.A. son obligados ni garantes de las obligaciones de pago derivadas de la transferencia de los inmuebles, tal y como ha quedado probado en este recurso. .

3.1.- La escritura pública invocada como título ejecutivo no contiene una obligación expresa a cargo del Fideicomiso Edificio Edupol – FiduBogotá cuya vocera es Fiduciaria Bogotá S.A.

Para que una obligación cumpla con el requisito de ser expresa se requiere que se manifieste con palabras, quedando constancia escrita y en forma inequívoca de la obligación, tal y como lo ha reconocido la doctrina:

“El ser expresa la obligación, implica un requisito que se puede entender mejor si analizamos etimológicamente el concepto. El vocablo expresar, de acuerdo con el Diccionario de la Real Academia Española de la Lengua, significa “manifestar con palabras lo que uno quiere dar a entender” y expreso lo que es “claro, patente, especificado”, conceptos que aplicados al del título ejecutivo implican que se manifieste con palabras, quedando constancia escrita y en forma inequívoca de una obligación; de ahí que las obligaciones implícitas y las presuntas, salvo que la ley disponga lo contrario, no son demandables por vía ejecutiva.”¹⁰

En la escritura pública 1309 de 18 de diciembre de 2015 de la Notaría Única de Cota no se establece una obligación expresa a cargo del Fideicomiso Edificio Edupol – FiduBogotá; es decir, no se establece que dicho fideicomiso tenga a su cargo el pago de suma alguna de dinero correspondiente al aporte pues **no aparece** manifestado con palabras que el Fideicomiso se hubiera obligado a realizar pago de suma alguna de dinero y por lo tanto **no aparece** constancia escrita e inequívoca que indique que el Fideicomiso asumió el pago de obligación alguna.

¹⁰ López, Hernán Fabio. Procedimiento Civil Especial Parte 2. Octava Edición. 2004. Dupré Editores. Página 430.

De la lectura de texto de la cláusula quinta de la escritura invocada como título ejecutivo se concluye que allí no establece que el Fideicomiso sea el deudor de la obligación¹¹:

QUINTA.- APORTES, VALOR DE LOS APORTES.- El valor total de los aportes para la adquisición de las unidades objeto de esta transferencia, es la suma de CATORCE MIL TRESCIENTOS SESENTA Y OCHO MILLONES DE PESOS MCTE (\$14.368.000.000), cuyo cronograma de pago es el siguiente: -----

CRONOGRAMA DE PAGO		
Cuot	Valor	Fecha de pago
1	\$9.350.000.000	recibido a satisfacción
2	\$1.850.000.000	Treinta (30) días siguientes a la fecha en que se registre la escritura pública que contenga la reforma al reglamento de propiedad horizontal que incorpore el Edificio, de acuerdo con lo señalado en el parágrafo segundo de la cláusula primera del presente documento.
3	\$3.168.000.000	Se pagará de manera exclusiva por EDUPOL S.A.S. al USUARIO OPERADOR en los términos que acuerden las partes.

PARÁGRAFO : - - - - Las partes renuncian al ejercicio de toda acción resolutoria que pueda derivarse del presente contrato, por lo cual este Instrumento se otorga en forma firme e irrevocable.-----

En efecto, en la cláusula citada no se establece ninguna obligación a cargo del Fideicomiso y por lo tanto, dicha cláusula no contiene una obligación expresa en contra del Fideicomiso.

La cláusula se limita a indicar el cronograma de pago de los aportes, pero no establece quién debe asumir el pago de dicha obligación, y no establece tampoco que el Fideicomiso tenga a su cargo la obligación de pagar la suma de \$1.850.000.000.

En esa medida, del tenor literal y expreso de la escritura invocada como título ejecutivo se desprende que **no cumple con el requisito de ser una obligación expresa** respecto del Fideicomiso, pues no aparece establecida obligación alguna a cargo del Fideicomiso.

Contrario a lo pretendido por la demanda, lo cierto es que la escritura pública 1309 de 18 de diciembre de 2015 de la Notaría Única de Cota es consistente y coherente en establecer de manera expresa e inequívoca que **el único obligado a efectuar el pago** de la suma que se reclama es la sociedad Edupol S.A.S.

Así aparece indicado en la escritura, en el antecedente número décimo, y así lo reconoció expresamente y con plenos efectos Edupol S.A.S. en la misma escritura, de la siguiente manera:

por la Cámara de Comercio de Bogotá que se adjunta y manifiesta.

a. Que las obligaciones pendientes de pago previstas en la cláusula de APORTES de esta escritura pública son de su exclusivo resorte. En razón de lo anterior, mantendrá indemne jurídica y económicamente al FIDEICOMISO EDIFICIO EDUPOL – FIDUBOGOTÁ, al FIDEICOMISO LOTE ZONA FRANCA METROPOLITANA y a su vocera ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., y a la SOCIEDAD FONDO INMOBILIARIO S.A., por aspectos, efectos y controversias relacionadas con dicha obligación. -----

SOCIEDAD FONDO INMOBILIARIO S.A. a paz y salvo en sus

Se trata de una declaración de Edupol S.A.S., que es parte integrante de la escritura pública invocada como título ejecutivo por la demandante, que fue aprobada por todas las personas que comparecieron al otorgamiento de la escritura, quienes para demostrar su aprobación la suscribieron, como expresamente se indica en el texto mismo de la escritura de la siguiente manera¹²:

¹¹ Imagen tomada de la página 95 del archivo PDF 03 Anexos Demanda, que contiene la copia aportada con la demanda de la escritura pública 1309 del 18 de diciembre de 2015 de la Notaría Única de Cota.

¹² Imagen tomada de la página 95 del archivo PDF 03 Anexos Demanda, que contiene la copia aportada con la demanda de la escritura pública 1309 del 18 de diciembre de 2015 de la Notaría Única de Cota.

OTORGAMIENTO Y AUTORIZACION: LA NOTARIA, autoriza el presente instrumento, porque se han cumplido todas las etapas para su perfeccionamiento legal. Se advirtió a los comparecientes sobre la necesidad de registrar este instrumento en la oficina correspondiente dentro del término legal. Fue leída en su totalidad por los comparecientes, quienes para demostrar su aprobación la suscriben como aparece, ante mi y conmigo la suscrita notaria que de todo lo anterior da fe. _____

De conformidad con la anotación indicada, la totalidad de los comparecientes, incluida Acción Fiduciaria S.A. como vocera del Fideicomiso Lote Zona Franca Metropolitana, suscribieron la escritura pública para demostrar su aprobación, luego de haberla leído, lo que implica aprobar todas las declaraciones y manifestaciones contenidas en la escritura pública, incluida la manifestación de Edupol S.A.S. sobre advertir que las obligaciones pendientes de pago previstas en la cláusula de APORTES de la escritura son de su exclusivo resorte.

En consecuencia, está acreditado que la escritura pública 1309 de 18 de diciembre de 2015 de la Notaría Única de Cota no cumple con el requisito de contener una obligación expresa en contra del Fideicomiso Edificio Edupol – Fidubogotá y por lo tanto debe revocarse el mandamiento de pago.

3.2.- La escritura pública invocada como título ejecutivo no contiene una obligación clara a cargo del Fideicomiso Edificio Edupol – FiduBogotá cuya vocera es Fiduciaria Bogotá S.A.

De conformidad con la jurisprudencia y la doctrina aplicable, para que la obligación sea clara es necesario que en el texto se indiquen todos sus elementos y particularmente que se pueda identificar de manera inequívoca al acreedor y al deudor de la obligación.

“Como complemento se exige, con redundancia, pues se acaba de ver que el ser expreso conlleva la claridad, que la obligación sea clara, es decir que sus elementos constitutivos, sus alcances, emerjan con toda perfección de la lectura del título ejecutivo, en fin, que no se necesiten esfuerzos de interpretación para establecer cuál es la conducta que puede exigirse al deudor.”¹³

En este caso no existe claridad sobre los elementos de una obligación que esté a cargo del Fideicomiso Edificio Edupol – FiduBogotá, pues no aparece acreditado que dicho Fideicomiso sea el deudor de la obligación que se pretende cobrar.

Ya se ha visto de qué manera en la escritura pública 1309 de 18 de diciembre de 2015 de la Notaría Única de Cota no se identifica al Fideicomiso Edificio Edupol – FiduBogotá como deudor de obligación alguna y por lo tanto dicha escritura no cumple con el requisito de contener una obligación clara en su contra.

Adicionalmente, lo que sí es claro en la escritura 1309 de 18 de diciembre de 2015 de la Notaría Única de Cota es que el pago de los aportes no es obligación del Fideicomiso Edificio Edupol – FiduBogotá pues son múltiples, reiteradas y consistentes las declaraciones y manifestaciones contenidas en la escritura pública invocada como título valor en ese sentido, tal y como se pasa a señalar:

a). En el antecedente 10 de la escritura invocada como título ejecutivo se afirma que ACCIÓN FIDUCIARIA S.A. aceptó expresamente que las obligaciones de pago derivadas del contrato de vinculación Beneficiario de Área continuaban en cabeza de Edupol S.A. Transcribo el aparte correspondiente al que ya me he referido en este recurso:

¹³ López, Hernán Fabio. Procedimiento Civil Especial Parte 2. Octava Edición. 2004. Dupré Editores. Página 430.

“Lo anterior, sin perjuicio de lo dispuesto en el documento de CESIÓN DE BENEFICIO DE ÁREA del CONTRATO DE VINCULACIÓN DE BENEFICIARIO DE ÁREA AL FIDEICOMISO ZONA FRANCA METROPOLITANA No 1200014092 mediante el cual EDUPOL S.A.S. cedió a SOCIEDAD FONDO INMOBILIARIO S.A. su calidad de BENEFICIARIO DE ÁREA, en el cual se estableció que las obligaciones de pago derivadas del CONTRATO DE VINCULACIÓN BENEFICIARIO DE ÁREA continuarían en cabeza de EDUPOL S.A. único obligado frente a la ZONA FRANCA METROPOLITANA situación esta que fue expresamente aceptada por ACCIÓN FIDUCIARIA S.A. y por la ZONA FRANCA METROPOLITANA S.A.S. USUARIO OPERADOR.”

b). En el antecedente 10 de la escritura invocada como título ejecutivo, las partes declararon de manera expresa e inequívoca que ni Fiduciaria Bogotá S.A. ni el Fideicomiso Edificio Edupol – Fidubogotá son obligados ni garantes de las obligaciones de pago derivadas de la transferencia de los inmuebles. Transcribo el aparte correspondiente:

*“De igual forma **LAS PARTES declaran que ni FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. ni el FIDEICOMISO EDIFICIO EDUPOL – FIDUBOGOTÁ son obligados**, ni garantes de las obligaciones de pago derivadas de la transferencia de los INMUEBLES”*

c). En el inciso final del párrafo segundo de la cláusula primera – objeto de la escritura invocada como título ejecutivo, se afirma expresamente que las partes declara que ni Fiduciaria Bogotá S.A. ni el Fideicomiso Edificio Edupol Fidubogotá son obligados ni garantes de las obligaciones aquí reguladas. Transcribo el texto correspondiente:

*“De igual forma, **LAS PARTES declaran que ni FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. ni el FIDEICOMISO EDIFICIO EDUPOL – FIDUBOGOTÁ son obligados** ni garantes de las obligaciones aquí reguladas.”*

d). Edupol S.A.S. manifestó, a través de su representante legal, que las obligaciones pendientes de pago previstas en la cláusula de aportes son de su exclusivo resorte, tal y como se transcribe a continuación:

“a. Que las obligaciones pendientes de pago previstas en la cláusula de APORTES de esta escritura pública son de su exclusivo resorte.”

De manera que la escritura pública invocada como título ejecutivo es consistente en señalar que Fiduciaria Bogotá como vocera del Fideicomiso Edificio Edupol – Fidubogotá no tiene obligación alguna de pago de los aportes o suma de dinero relacionada con los inmuebles.

De conformidad con lo anterior, está acreditado que la escritura pública 1309 de 18 de diciembre de 2015 de la Notaría Única de Cota no cumple con el requisito de contener una obligación clara en contra del Fideicomiso Edificio Edupol – Fidubogotá y por lo tanto debe revocarse el mandamiento de pago.

3.3.- El título ejecutivo tendría que ser complejo.

Dado que la demandante pretende el cobro de una suma de dinero correspondiente al cronograma establecido en la cláusula quinta de la escritura pública 1309 del 18 de diciembre de 2015 de la Notaría Única de Cota, de existir un título ejecutivo tendría necesariamente que ser de carácter complejo, pues ese cronograma y la escritura misma se refiere a un negocio de vinculación y aporte a un fideicomiso en el que la transferencia como beneficio de área es solo una parte de la ejecución, y por lo tanto el demandante debió aportar también el contrato de vinculación y la cesión de Edupol S.A. a Sociedad Fondo Inmobiliario, no solo porque allí está contenido el acuerdo sobre el valor de los aportes entre las partes involucradas, sino que porque la escritura pública 1309 de 18 de diciembre de 2015 de la Notaría Única de Cota se otorgó en ejecución y cumplimiento de los establecido en dichos contratos.

En efecto, a lo largo de la escritura pública 1309 del 18 de diciembre de 2015 de la Notaría Única de Cota se hacen múltiples referencias al contrato de vinculación evidenciando con ello que la escritura pública se otorga precisamente como consecuencia y ejecución de dicho contrato y sobre todo de la relación jurídica establecida y acordada entre Edupol S.A.S., Sociedad Fondo Inmobiliario S.A. y Acción Sociedad Fiduciaria S.A. como vocera del Fideicomiso Zona Franca Metropolitana.

De la revisión integral del contrato de vinculación, y del contrato de cesión de la vinculación de Edupol S.A.S. a Sociedad Fondo Inmobiliario S.A. se evidencia inequívocamente que el Fideicomiso Edificio Edupol – Fidubogotá no participó de dichos actos, todos ellos anteriores al 18 de diciembre de 2015, y no se obligó al pago de los aportes en ninguno de dichos actos ni en la escritura pública 1309 del 18 de diciembre de 2015 de la Notaría Única de Cota.

4. Pruebas.

Acompaño como pruebas los siguientes documentos:

- 4.1.-** Contrato de cesión de derechos fiduciarios en el Fideicomiso Desarrollo Zona Franca Metropolitana, de fecha 27 de agosto de 2.015.
- 4.2.-** Otrosí número 4 al contrato de vinculación de beneficiarios de área, de fecha 6 de noviembre de 2.015.
- 4.3.-** Otrosí número 1 al Contrato de venta de los derechos de beneficio de área derivados del contrato de vinculación beneficiario de área Fideicomiso Desarrollo Zona Franca Metropolitana, de fecha 6 de noviembre de 2.015.
- 4.4.-** Consulta procesos Rama Judicial radicación 11001-31-03-017-2018-00298-00.
- 4.5.-** Consulta procesos Rama Judicial radicación 11001-31-03-017-2018-00250-00.
- 4.6.-** Copia del poder con fundamento en el cual actúo.

5. Solicitud.

Con fundamento en los argumentos expuestos solicito respetuosamente del Despacho se sirva reponer el mandamiento de pago contenido en el auto del 16 de marzo de 2021 y en su lugar proceda a negar el mandamiento de pago por cuanto la escritura pública 1309 del 18 de diciembre de 2015 de la Notaría Única de Cota no contiene una obligación clara, expresa y exigible a cargo del Fideicomiso Edificio Edupol – Fidubogotá cuya vocera es Fiduciaria Bogotá S.A. ni dicho Fideicomiso le adeuda suma alguna de dinero a la demandante.

Recibo notificaciones en la calle 72 # 6-30 piso 13 de Bogotá y en la dirección de correo electrónico j.carreno@jorgecarrenoabogados.com.

Respetuosamente,


JORGE CARREÑO TAMAYO
CC. 80.135.554
TP. 160.413 del C.S de la J.

Exp 20-00335 Recurso de reposición en contra de mandamiento de pago

j.carreno@jorgecarrenoabogados.com <j.carreno@jorgecarrenoabogados.com>

Lun 26/04/2021 14:55

Para: Juzgado 45 Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C. <j45cctobt@cendoj.ramajudicial.gov.co>;
notificacionesjudiciales@fidubogota.com <notificacionesjudiciales@fidubogota.com>; jjalmonacid@gmail.com
<jjalmonacid@gmail.com>; notijudicial@accion.com.co <notijudicial@accion.com.co>
CC: j.carreno@jorgecarrenoabogados.com <j.carreno@jorgecarrenoabogados.com>

 7 archivos adjuntos (6 MB)

Exp 20-00335 Recurso de reposición en contra mandamiento de pago.pdf; Contrato de cesión de derechos Fiduciarios 27082015.pdf; Otrosí 4 contrato de vinculación 06112015.pdf; Otrosí 1 al contrato de venta de derechos fiduciarios 06112015.pdf; Consulta procesos Rama Judicial radicación 11001-31-03-017-2018-00250-00.pdf; Consulta procesos Rama Judicial radicación 11001-31-03-017-2018-00298-00.pdf; Poder Fiduciaria Bogotá.pdf;

Señores

JUZGADO CUARENTA Y CINCO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

Proceso: Ejecutivo

Expediente: 2020-00335

Actuación: Recurso de reposición en contra del mandamiento de pago – auto de 16 de marzo de 2021

Jorge Carreño Tamayo, identificado con cédula de ciudadanía 80.135.554, con tarjeta profesional 160.413 del C.S. de la J., en calidad de apoderado del demandado Fiduciaria Bogotá S.A. como vocera del Patrimonio Autónomo denominado Fideicomiso Edificio Edupol – FiduBogotá S.A., respetuosamente me permito interponer en contra del mandamiento de pago proferido el día 16 de marzo de 2021, para lo cual acompaño en archivo adjunto el recurso correspondiente.

Respetuosamente,

Jorge Carreño Tamayo

Apoderado

Fiduciaria Bogotá S.A. como vocera del Patrimonio Autónomo denominado Fideicomiso Edificio Edupol – FiduBogota S.A.

SEÑOR
JUEZ CUARENTA Y CINCO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ
E. S. D.

REFERENCIA: PROCESO EJECUTIVO
EXPEDIENTE: 2020-00335
DEMANDANTE: ACCIÓN FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO
LOTE ZONA FRANCA METROPOLITANA
DEMANDADO: FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO
AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO EDIFICIO EDUPOL –
FIDUBOGOTÁ S.A.
ACTUACIÓN: RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTAR DEL MANDAMIENTO
DE PAGO

JORGE CARREÑO TAMAYO, identificado con cédula de ciudadanía 80.135.554, abogado con tarjeta profesional 160.413 del Consejo Superior de la Judicatura, en calidad de apoderado judicial reconocido al proceso de **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO EDIFICIO EDUPOL – FIDUBOGOTÁ S.A.**, respetuosamente me permito interponer recurso de reposición en contra del auto del 16 de marzo de 2021 con el que se profirió mandamiento de pago, como sigue:

1. Providencia que se recurre y oportunidad.

El recurso se interponer en contra del auto que libró mandamiento de pago en el proceso de la referencia. El mandamiento de pago fue notificado personalmente al Fideicomiso que represento el pasado 21 de abril de 2021, por lo que me encuentro dentro de la oportunidad lega para interponer el presente recurso.

2. Antecedentes.

El Fideicomiso Edificio Edupol – Fidubogota no asumió, ni expresa ni tácitamente, obligación alguna de pago de aportes y en la escritura pública que fue invocada como título ejecutivo no se establece, ni expresa ni tácitamente, una obligación de pago a cargo del Fideicomiso Edificio Edupol – Fidubogota.

La participación del Fideicomiso en el otorgamiento de la escritura pública 1309 otorgada el 18 de diciembre de 2015 en la Notaría Única de Cota se limitó únicamente a recibir la transferencia de los inmuebles, excluyendo expresamente asumir cualquier obligación de pago, lo que se prueba además con las múltiples y diversas declaraciones en ese sentido que las partes hicieron a lo largo de la mencionada escritura.

Para efectos de análisis del presente recurso es necesario tener en cuenta los siguientes antecedentes:

2.1.- La escritura pública 1309 otorgada el 18 de diciembre de 2015 en la Notaría Única de Cota, contiene un acto de transferencia de dominio a título de fiducia mercantil, con el que se concreta y materializa la ejecución del contrato de vinculación de beneficio de área que se celebró con el Fideicomiso Desarrollo Zona Franca Metropolitana.

2.2.- El día 2 de noviembre de 2011 se celebró el contrato de vinculación de beneficiario de área al Fideicomiso Desarrollo Zona Franca Metropolitana número 1200014092.

2.3.- El contrato de vinculación fue inicialmente celebrado por Flor Emprendimiento S.A.S. que luego lo cedió a Edupol S.A.S.

2.4.- El día 6 de noviembre de 2015 Edupol S.A. en calidad de Beneficiario de Área del contrato de vinculación de beneficiario de área al Fideicomiso Desarrollo Zona Franca Metropolitana cedió a Sociedad Fondo Inmobiliario S.A. la totalidad de los derechos fiduciarios y por ende la calidad de Beneficiario de Área.

Dicho encargo pasó a identificarse con el número de encargo 1200014097. Se aportan como prueba los documentos correspondientes.

Así aparece descrito en las cláusulas séptima y octava de los antecedentes de la escritura 1309 de 18 de diciembre de 2015 de la Notaría Única de Cota:¹

SÉPTIMO: Que mediante CONTRATO DE VINCULACIÓN DE BENEFICIARIO DE ÁREA AL FIDEICOMISO DESARROLLO ZONA FRANCA METROPOLITANA No. 1200014092 de fecha dos (2) de noviembre de dos mil once (2011), sometido a otrosíes Nos. 1, 2, 3 y 4 de fechas primero (1) de noviembre de dos mil doce (2012), veintitrés (23) de octubre de dos mil catorce (2014), veinticuatro (24) de febrero de dos mil quince (2015) y seis (6) de Noviembre de dos mil quince (2015), correspondiente al Encargo de Vinculación No. 1200014092, se designó a la sociedad **EDUPOL S.A.S.** como **BENEFICIARIO DE ÁREA**, respecto de los INMUEBLES descritos en este instrumento público, y que corresponden en su identificación única y exclusivamente a las Bodegas Nos. 59 y 60 del proyecto denominado **ZONA FRANCA METROPOLITANA**, con Folios de Matrícula Inmobiliaria números 50N- 20771142 y 50N- 20771143 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Norte, respectivamente. -----

OCTAVO: Que mediante documento privado de fecha seis (06) de noviembre de dos mil quince (2015), la sociedad **EDUPOL S.A.** en calidad de **BENEFICIARIO DE ÁREA** del CONTRATO DE VINCULACIÓN DE BENEFICIARIO DE ÁREA AL FIDEICOMISO DESARROLLO ZONA FRANCA METROPOLITANA No. 1200014092 cedió a **SOCIEDAD FONDO INMOBILIARIO S.A.** la totalidad de derechos fiduciarios y por ende la calidad de **BENEFICIARIO DE ÁREA** en el FIDEICOMISO DESARROLLO ZONA FRANCA METROPOLITANA, por lo que dicho Encargo pasó a identificarse con el número de encargo fiduciario 1200014097. -----

2.5.- En el acuerdo de cesión de los derechos fiduciarios, que es esencial para la operación jurídica relacionada con la vinculación al fideicomiso y a la transferencia derivada del beneficio de área, se estableció que las obligaciones de pago derivadas del CONTRATO DE VINCULACIÓN BENEFICIARIO DE AREA continuarían en cabeza de EDUPOL S.A.

2.6.- En la escritura **1309 de 18 de diciembre de 2015** de la Notaría Única de Cota, que ha sido invocada como título ejecutivo en el presente caso quedó expresamente establecido (i) que las obligaciones de pago derivadas del contrato de vinculación beneficio de área están en cabeza de Edupol S.A.S., como único obligado frente a ZONA FRANCA METROPOLITANA, y (ii) que las partes que otorgan la escritura declaran expresamente que ni FIDUCIARIA BOGOTÁ ni el Fideicomiso EDIFICIO EDUPOL FIDUBOGOTA tienen a su cargo obligación alguna de pago derivada de la transferencia de los inmuebles:

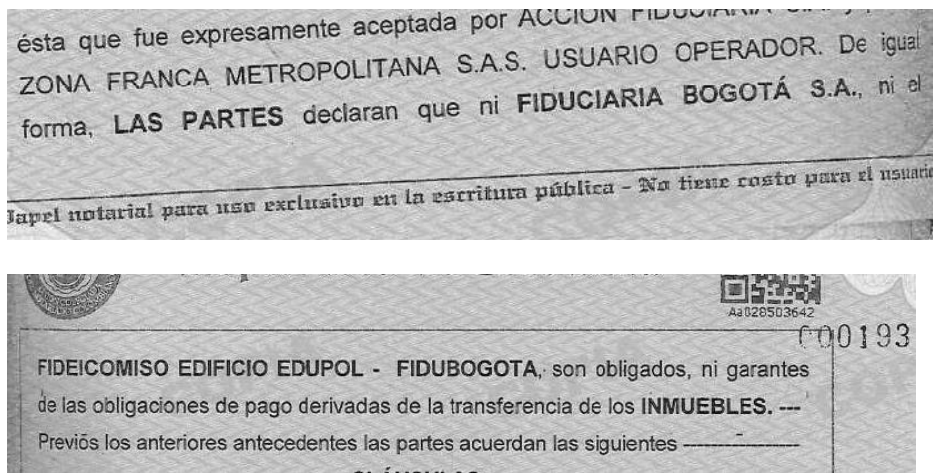
2.6.1.- En cuanto a que las obligaciones de pago derivadas del contrato de vinculación beneficio de área están en cabeza de Edupol S.A.S., como único obligado frente a ZONA FRANCA METROPOLITANA, en la escritura **1309 de 18 de diciembre de 2015** se contempla lo siguiente²:

FIDEICOMITENTE CESIÓN DE... del FIDEICOMISO EDIFICIO EDUPOL - FIDUBOGOTA. Lo anterior, sin perjuicio de lo dispuesto en el documento de CESIÓN DE BENEFICIARIO DE ÁREA del CONTRATO DE VINCULACIÓN DE BENEFICIARIO DE ÁREA AL FIDEICOMISO DESARROLLO ZONA FRANCA METROPOLITANA No. 1200014092 mediante el cual EDUPOL S.A.S. cedió a SOCIEDAD FONDO INMOBILIARIO S.A. su calidad de BENEFICIARIO DE ÁREA, en el cual se estableció que las obligaciones de pago derivadas del CONTRATO DE VINCULACIÓN BENEFICIARIO DE ÁREA, continuarían en cabeza de EDUPOL S.A.S., único obligado frente a la ZONA FRANCA METROPOLITANA, situación ésta que fue expresamente aceptada por ACCIÓN FIDUCIARIA S.A. y por la ZONA FRANCA METROPOLITANA S.A.S. USUARIO OPERADOR. De igual FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., ni el

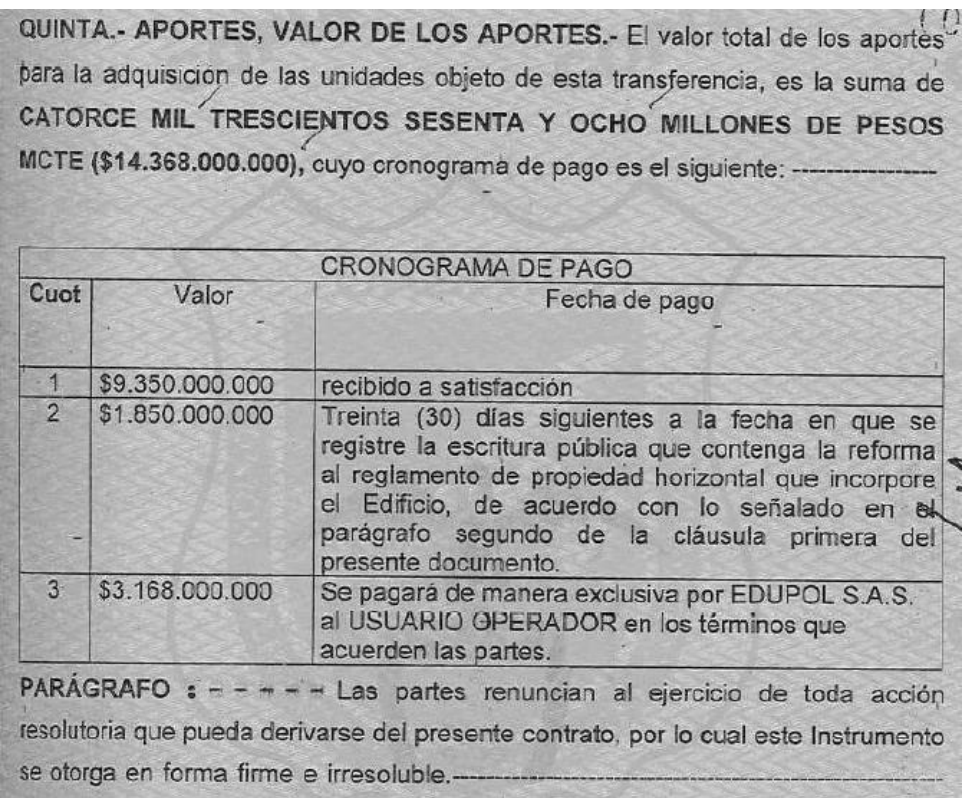
¹ Imagen tomada de la página 73 del archivo PDF 03 Anexos Demanda, que contiene la copia aportada con la demanda de la escritura pública 1309 del 18 de diciembre de 2015 de la Notaría Única de Cota.

² Imagen tomada de la página 74 del archivo PDF 03 Anexos Demanda, que contiene la copia aportada con la demanda de la escritura pública 1309 del 18 de diciembre de 2015 de la Notaría Única de Cota.

2.6.2.-En cuanto a que las partes que otorgan la escritura declaran expresamente que ni FIDUCIARIA BOGOTÁ ni el Fideicomiso EDIFICIO EDUPOL FIDUBOGOTA tienen a su cargo obligación alguna de pago derivada de la transferencia de los inmuebles, en la escritura pública **1309 de 18 de diciembre de 2015** se contempla lo siguiente:³:



2.7.- En la cláusula quinta - Aportes, valor de los aportes - de la escritura pública **1309 de 18 de diciembre de 2015** de la Notaría Única de Cota, no se establece que el Fideicomiso Edificio Edupol – FiduBogotá deba pagar la suma de \$1.850.000.000 que se indica como cuota 2 en el cronograma de pago, precisamente porque en ningún momento se acordó que Fideicomiso tuviera a su cargo esa obligación ni el Fideicomiso aceptó obligarse al pago de dichas sumas de dinero. El siguiente es el texto de la cláusula en cuestión⁴:

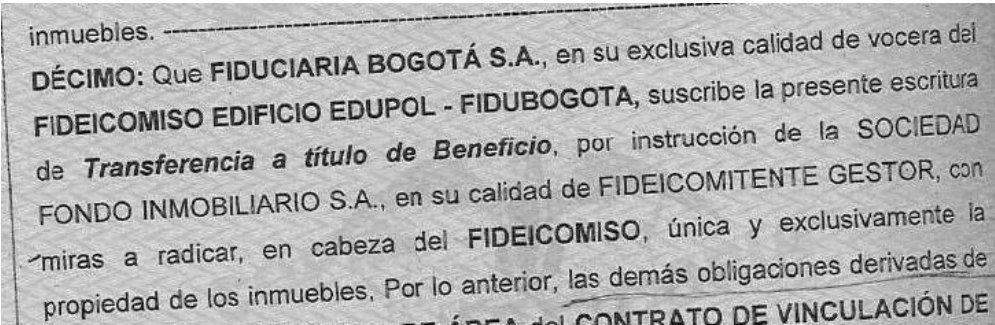


2.8.- El acto de transferencia de dominio a título de fiducia mercantil, que es el que es objeto de la escritura pública 1309 de 18 de diciembre de 2015 de la Notaría Única de Cota no se asimila a un contrato de compraventa ni la condición de adquirente en la que actúa Fiduciaria Bogotá S.A. como vocera del Fideicomiso Edificio Edupol Fidubogotá no se asimila a la de un comprador, pues no implica la obligación de efectuar pago alguno.

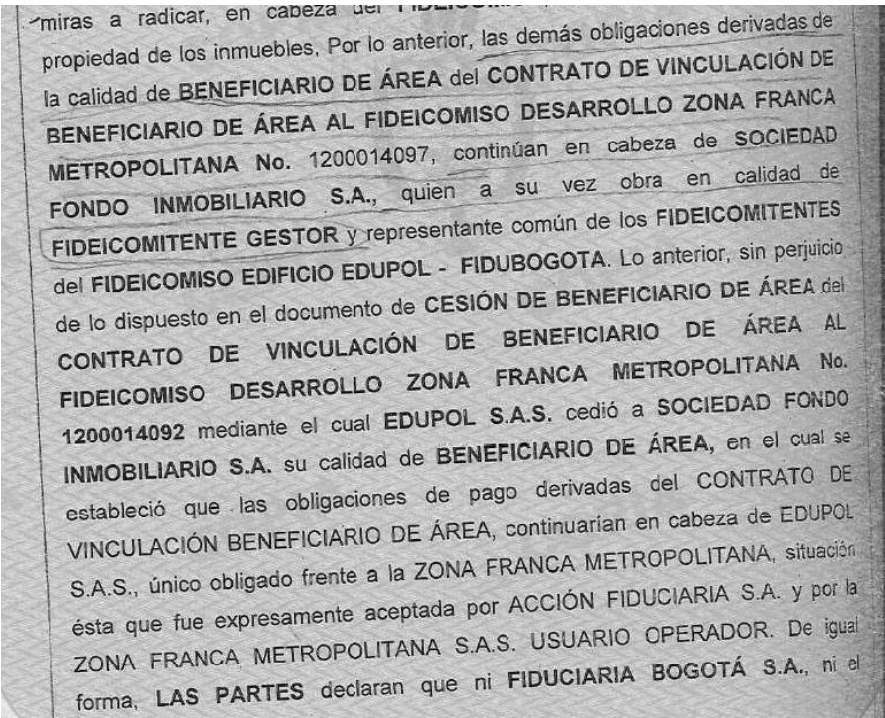
³ Imágenes tomadas de las páginas 74 y 75 del archivo PDF 03 Anexos Demanda, que contiene la copia aportada con la demanda de la escritura pública 1309 del 18 de diciembre de 2015 de la Notaría Única de Cota.

⁴ Imagen tomada de la página 95 del archivo PDF 03 Anexos Demanda, que contiene la copia aportada con la demanda de la escritura pública 1309 del 18 de diciembre de 2015 de la Notaría Única de Cota.

2.9.- Fiduciaria Bogotá S.A. como vocera del Fideicomiso Edificio Edupol Fidubogota, otorgó la **escritura 1309** de 18 de diciembre de 2015 de la Notaría Única de Cota por instrucción del fideicomitente gestor (Sociedad Fondo Inmobiliario S.A.) y únicamente con miras a radicar en cabeza de dicho fideicomiso la propiedad de los inmuebles, sin asumir obligación alguna de pago de los aportes a los que pudiera referirse el contrato de vinculación. Así se indica en el antecedente décimo de la escritura⁵:

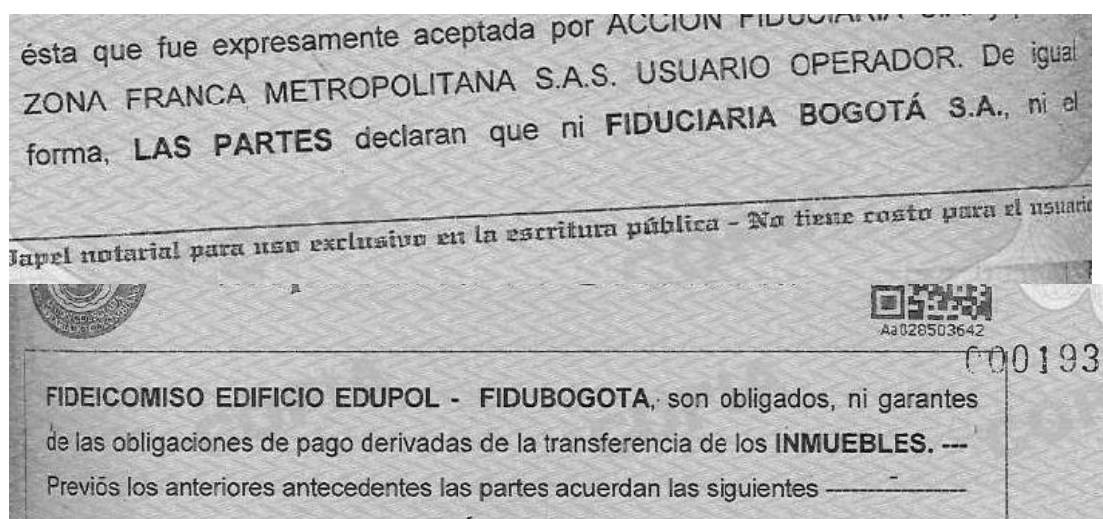


2.10.- Fiduciaria Bogotá S.A. como vocera del Fideicomiso Edificio Edupol Fidubogota, otorgó la **escritura 1309** de 18 de diciembre de 2015 de la Notaría Única de Cota advirtiendo expresamente que las obligaciones derivadas de la calidad de beneficiario de área en el contrato de vinculación estarían a cargo de Sociedad Fondo Inmobiliario S.A., sin perjuicio de lo dispuesto en el documento de cesión de beneficio de área del contrato de vinculación de beneficio de área al fideicomiso, donde quedó establecido que las obligaciones de pago derivadas del contrato de vinculación beneficiario de área continuarán en cabeza de Edupol S.A.S., único obligado frente a ZONA FRANCA METROPOLITANA. Así quedó consagrado en la escritura pública que se ha invocado como título ejecutivo⁶:

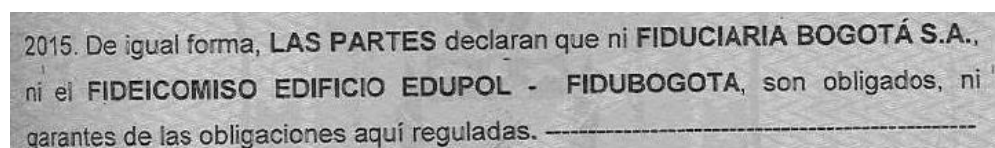


2.11.- Fiduciaria Bogotá S.A. como vocera del Fideicomiso Edificio Edupol Fidubogotá, otorgó la escritura **1309 de 18 de diciembre de 2015** de la Notaría Única de Cota porque todas las partes que otorgantes de ese documento público (Acción Sociedad Fiduciaria S.A. como vocera del Fideicomiso Lote Zona Franca Metropolitana, Zona Franca Metropolitana S.A.S, Sociedad Fondo Inmobiliario S.A.) reconocieron y declararon que ni Fiduciaria Bogotá S.A. ni el Fideicomiso Edificio Edupol – Fidubogotá S.A. son obligados ni garantes de las obligaciones de pago derivadas de la transferencia de los inmuebles y fue con base en esa premisa que se otorgó la escritura pública que ahora se pretende utilizar como título ejecutivo en su contra. El siguiente es el texto de la escritura pública al respecto⁷:

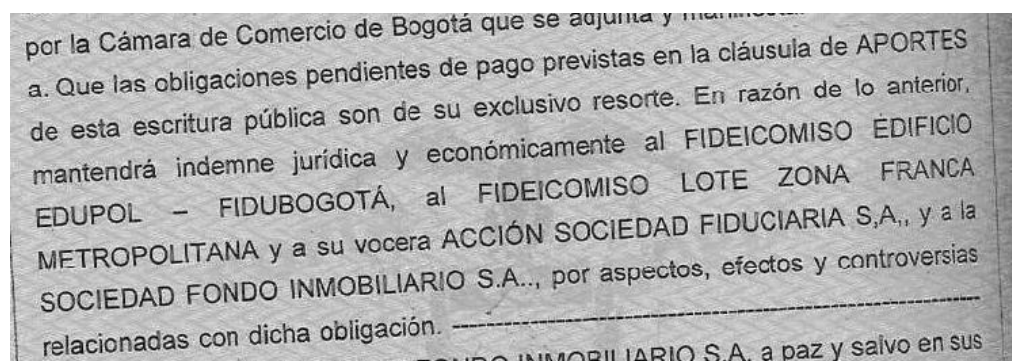
⁵ Imagen tomada de la página 74 del archivo PDF 03 Anexos Demanda, que contiene la copia aportada con la demanda de la escritura pública 1309 del 18 de diciembre de 2015 de la Notaría Única de Cota.
⁶ Imagen tomada de la página 74 del archivo PDF 03 Anexos Demanda, que contiene la copia aportada con la demanda de la escritura pública 1309 del 18 de diciembre de 2015 de la Notaría Única de Cota.
⁷ Imagen tomada de la página 74 del archivo PDF 03 Anexos Demanda, que contiene la copia aportada con la demanda de la escritura pública 1309 del 18 de diciembre de 2015 de la Notaría Única de Cota.



2.12.- Fiduciaria Bogotá S.A. como vocera del Fideicomiso Edificio Edupol Fidubogotá, otorgó **la escritura 1309 de 18 de diciembre de 2015** de la Notaría Única de Cota porque en el inciso final del párrafo segundo de la cláusula primera – objeto de la escritura invocada como título ejecutivo, quedó expresamente establecido que las partes declararon que ni Fiduciaria Bogotá S.A. ni el Fideicomiso Edificio Edupol Fidubogotá son obligados ni garantes de las obligaciones reguladas, de la siguiente manera⁸:



2.13.- De manera coherente con lo anteriormente indicado, la señora Mónica Leyva en su condición de representante legal de Edupol S.A.S., manifestó de manera clara, expresa e inequívoca que las obligaciones pendientes de pago previstas en la cláusula de APORTES de la escritura pública son de su exclusivo resorte, de la siguiente manera⁹:



2.14.- Tal y como se afirma en su texto, la escritura pública **1309 de 18 de diciembre de 2015** fue leída por todos los comparecientes, incluido Acción Fiduciaria S.A.S. como vocera del Fideicomiso Lote Zona Franca Metropolitana, quienes para demostrar su aprobación la suscribieron, lo que incluye necesariamente la aprobación de todas y cada una de las manifestaciones y declaraciones efectuadas por cada uno de los comparecientes, lo que implica que Acción Fiduciaria S.A.S. como vocera del Fideicomiso Lote Zona Franca Metropolitana aceptó todas y cada una de las distintas declaraciones y manifestaciones que acreditan que Fiduciaria Bogotá S.A. como vocera del Fideicomiso Edificio Edupol Fidubogotá no asumió ninguna obligación de pago al otorgar la escritura.

2.15.- De la mención de los antecedentes descritos se concluye inequívocamente que la escritura pública En la escritura pública 1309 de 18 de diciembre de 2015 de la Notaría Única de Cota no contiene una obligación clara, expresa y exigible en contra del Fideicomiso Edificio Edupol – Fidubogotá y por lo tanto no cumple con los requisitos para ser considerada como un título ejecutivo en contra del Fideicomiso Edificio Edupol – Fidubogotá, cuya vocera es Fiduciaria Bogotá S.A.

⁸ Imagen tomada de la página 89 del archivo PDF 03 Anexos Demanda, que contiene la copia aportada con la demanda de la escritura pública 1309 del 18 de diciembre de 2015 de la Notaría Única de Cota.

⁹ Imagen tomada de la página 102 del archivo PDF 03 Anexos Demanda, que contiene la copia aportada con la demanda de la escritura pública 1309 del 18 de diciembre de 2015 de la Notaría Única de Cota.

2.16.- Al efectuar la consulta en la página de la Rama Judicial sobre procesos promovidos por Acción Fiduciaria S.A. en contra de Fiduciaria Bogotá S.A. o de Sociedad Fondo Inmobiliario S.A., que fue inicialmente demandada en este proceso, aparecen los siguientes resultados:

2.16.1.- Ejecutivo Singular promovido por Fideicomiso Desarrollo Zona Franca Metropolitana en contra de Sociedad Fondo Inmobiliario S.A. con número de radicación 11001-31-03-017-2018-00250-00, con las siguientes anotaciones relevantes:

- 30 de mayo de 2018: Radicación de proceso.
- 19 de junio de 2018: Auto niega mandamiento ejecutivo.

2.16.2.- Ejecutivo Singular promovido por Acción Fiduciaria S.A. en contra de Sociedad Fondo Inmobiliario S.A. con número de radicación 11001-31-03-017-2018-00298-00, con las siguientes anotaciones relevantes:

- 25 de junio de 2018: Radicación de proceso.
- 5 de octubre de 2018: Auto niega mandamiento ejecutivo.
- 11 de octubre de 2018: Recurso de apelación.
- 14 febrero de 2019: Confirma auto.

Se aportan las consultas correspondientes.

3. Fundamentos del recurso.

El artículo 422 del Código General del Proceso establece expresamente que solo podrán demandarse ejecutivamente las obligaciones que sean expresas, claras y exigibles, que constituyan plena prueba en contra del deudor, de manera que los requisitos esenciales para que un documento tenga el carácter de título ejecutivo es que contenga una obligación que sea expresa, clara y exigible.

En el presente caso la demandante ha invocado como título ejecutivo la escritura pública 1309 de 18 de diciembre de 2015 otorgada en la Notaría Única de Cota, pero esa escritura pública que no contiene una obligación que sea clara, expresa y exigible en contra del Fideicomiso Edificio Edupol – Fidubogotá, cuya vocera es Fiduciaria Bogotá S.A., ni reúne los requisitos para ser tenida como título ejecutivo en su contra, pues lo que sí se establece de manera inequívoca en esa escritura pública es que las partes declararon que ni Fiduciaria Bogotá S.A. ni el Fideicomiso Edificio Edupol – Fidubogotá S.A. son obligados ni garantes de las obligaciones de pago derivadas de la transferencia de los inmuebles, tal y como ha quedado probado en este recurso. .

3.1.- La escritura pública invocada como título ejecutivo no contiene una obligación expresa a cargo del Fideicomiso Edificio Edupol – FiduBogotá cuya vocera es Fiduciaria Bogotá S.A.

Para que una obligación cumpla con el requisito de ser expresa se requiere que se manifieste con palabras, quedando constancia escrita y en forma inequívoca de la obligación, tal y como lo ha reconocido la doctrina:

“El ser expresa la obligación, implica un requisito que se puede entender mejor si analizamos etimológicamente el concepto. El vocablo expresar, de acuerdo con el Diccionario de la Real Academia Española de la Lengua, significa “manifestar con palabras lo que uno quiere dar a entender” y expreso lo que es “claro, patente, especificado”, conceptos que aplicados al del título ejecutivo implican que se manifieste con palabras, quedando constancia escrita y en forma inequívoca de una obligación; de ahí que las obligaciones implícitas y las presuntas, salvo que la ley disponga lo contrario, no son demandables por vía ejecutiva.”¹⁰

En la escritura pública 1309 de 18 de diciembre de 2015 de la Notaría Única de Cota no se establece una obligación expresa a cargo del Fideicomiso Edificio Edupol – FiduBogotá; es decir, no se establece que dicho fideicomiso tenga a su cargo el pago de suma alguna de dinero correspondiente al aporte pues **no aparece** manifestado con palabras que el Fideicomiso se hubiera obligado a realizar pago de suma alguna de dinero y por lo tanto **no aparece** constancia escrita e inequívoca que indique que el Fideicomiso asumió el pago de obligación alguna.

¹⁰ López, Hernán Fabio. Procedimiento Civil Especial Parte 2. Octava Edición. 2004. Dupré Editores. Página 430.

De la lectura de texto de la cláusula quinta de la escritura invocada como título ejecutivo se concluye que allí no establece que el Fideicomiso sea el deudor de la obligación¹¹:

QUINTA.- APORTES, VALOR DE LOS APORTES.- El valor total de los aportes para la adquisición de las unidades objeto de esta transferencia, es la suma de CATORCE MIL TRESCIENTOS SESENTA Y OCHO MILLONES DE PESOS MCTE (\$14.368.000.000), cuyo cronograma de pago es el siguiente: -----

CRONOGRAMA DE PAGO		
Cuot	Valor	Fecha de pago
1	\$9.350.000.000	recibido a satisfacción
2	\$1.850.000.000	Treinta (30) días siguientes a la fecha en que se registre la escritura pública que contenga la reforma al reglamento de propiedad horizontal que incorpore el Edificio, de acuerdo con lo señalado en el parágrafo segundo de la cláusula primera del presente documento.
3	\$3.168.000.000	Se pagará de manera exclusiva por EDUPOL S.A.S. al USUARIO OPERADOR en los términos que acuerden las partes.

PARÁGRAFO : - - - - Las partes renuncian al ejercicio de toda acción resolutoria que pueda derivarse del presente contrato, por lo cual este Instrumento se otorga en forma firme e irrevocable.-----

En efecto, en la cláusula citada no se establece ninguna obligación a cargo del Fideicomiso y por lo tanto, dicha cláusula no contiene una obligación expresa en contra del Fideicomiso.

La cláusula se limita a indicar el cronograma de pago de los aportes, pero no establece quién debe asumir el pago de dicha obligación, y no establece tampoco que el Fideicomiso tenga a su cargo la obligación de pagar la suma de \$1.850.000.000.

En esa medida, del tenor literal y expreso de la escritura invocada como título ejecutivo se desprende que **no cumple con el requisito de ser una obligación expresa** respecto del Fideicomiso, pues no aparece establecida obligación alguna a cargo del Fideicomiso.

Contrario a lo pretendido por la demanda, lo cierto es que la escritura pública 1309 de 18 de diciembre de 2015 de la Notaría Única de Cota es consistente y coherente en establecer de manera expresa e inequívoca que **el único obligado a efectuar el pago** de la suma que se reclama es la sociedad Edupol S.A.S.

Así aparece indicado en la escritura, en el antecedente número décimo, y así lo reconoció expresamente y con plenos efectos Edupol S.A.S. en la misma escritura, de la siguiente manera:

por la Cámara de Comercio de Bogotá que se adjunta y manifiesta.

a. Que las obligaciones pendientes de pago previstas en la cláusula de APORTES de esta escritura pública son de su exclusivo resorte. En razón de lo anterior, mantendrá indemne jurídica y económicamente al FIDEICOMISO EDIFICIO EDUPOL – FIDUBOGOTÁ, al FIDEICOMISO LOTE ZONA FRANCA METROPOLITANA y a su vocera ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., y a la SOCIEDAD FONDO INMOBILIARIO S.A., por aspectos, efectos y controversias relacionadas con dicha obligación. -----

SOCIEDAD FONDO INMOBILIARIO S.A. a paz y salvo en sus

Se trata de una declaración de Edupol S.A.S., que es parte integrante de la escritura pública invocada como título ejecutivo por la demandante, que fue aprobada por todas las personas que comparecieron al otorgamiento de la escritura, quienes para demostrar su aprobación la suscribieron, como expresamente se indica en el texto mismo de la escritura de la siguiente manera¹²:

¹¹ Imagen tomada de la página 95 del archivo PDF 03 Anexos Demanda, que contiene la copia aportada con la demanda de la escritura pública 1309 del 18 de diciembre de 2015 de la Notaría Única de Cota.

¹² Imagen tomada de la página 95 del archivo PDF 03 Anexos Demanda, que contiene la copia aportada con la demanda de la escritura pública 1309 del 18 de diciembre de 2015 de la Notaría Única de Cota.

OTORGAMIENTO Y AUTORIZACION: LA NOTARIA, autoriza el presente instrumento, porque se han cumplido todas las etapas para su perfeccionamiento legal. Se advirtió a los comparecientes sobre la necesidad de registrar este instrumento en la oficina correspondiente dentro del término legal. Fue leída en su totalidad por los comparecientes, quienes para demostrar su aprobación la suscriben como aparece, ante mi y conmigo la suscrita notaria que de todo lo anterior da fe. _____

De conformidad con la anotación indicada, la totalidad de los comparecientes, incluida Acción Fiduciaria S.A. como vocera del Fideicomiso Lote Zona Franca Metropolitana, suscribieron la escritura pública para demostrar su aprobación, luego de haberla leído, lo que implica aprobar todas las declaraciones y manifestaciones contenidas en la escritura pública, incluida la manifestación de Edupol S.A.S. sobre advertir que las obligaciones pendientes de pago previstas en la cláusula de APORTES de la escritura son de su exclusivo resorte.

En consecuencia, está acreditado que la escritura pública 1309 de 18 de diciembre de 2015 de la Notaría Única de Cota no cumple con el requisito de contener una obligación expresa en contra del Fideicomiso Edificio Edupol – Fidubogotá y por lo tanto debe revocarse el mandamiento de pago.

3.2.- La escritura pública invocada como título ejecutivo no contiene una obligación clara a cargo del Fideicomiso Edificio Edupol – FiduBogotá cuya vocera es Fiduciaria Bogotá S.A.

De conformidad con la jurisprudencia y la doctrina aplicable, para que la obligación sea clara es necesario que en el texto se indiquen todos sus elementos y particularmente que se pueda identificar de manera inequívoca al acreedor y al deudor de la obligación.

“Como complemento se exige, con redundancia, pues se acaba de ver que el ser expreso conlleva la claridad, que la obligación sea clara, es decir que sus elementos constitutivos, sus alcances, emerjan con toda perfección de la lectura del título ejecutivo, en fin, que no se necesiten esfuerzos de interpretación para establecer cuál es la conducta que puede exigirse al deudor.”¹³

En este caso no existe claridad sobre los elementos de una obligación que esté a cargo del Fideicomiso Edificio Edupol – FiduBogotá, pues no aparece acreditado que dicho Fideicomiso sea el deudor de la obligación que se pretende cobrar.

Ya se ha visto de qué manera en la escritura pública 1309 de 18 de diciembre de 2015 de la Notaría Única de Cota no se identifica al Fideicomiso Edificio Edupol – FiduBogotá como deudor de obligación alguna y por lo tanto dicha escritura no cumple con el requisito de contener una obligación clara en su contra.

Adicionalmente, lo que sí es claro en la escritura 1309 de 18 de diciembre de 2015 de la Notaría Única de Cota es que el pago de los aportes no es obligación del Fideicomiso Edificio Edupol – FiduBogotá pues son múltiples, reiteradas y consistentes las declaraciones y manifestaciones contenidas en la escritura pública invocada como título valor en ese sentido, tal y como se pasa a señalar:

a). En el antecedente 10 de la escritura invocada como título ejecutivo se afirma que ACCIÓN FIDUCIARIA S.A. aceptó expresamente que las obligaciones de pago derivadas del contrato de vinculación Beneficiario de Área continuaban en cabeza de Edupol S.A. Transcribo el aparte correspondiente al que ya me he referido en este recurso:

¹³ López, Hernán Fabio. Procedimiento Civil Especial Parte 2. Octava Edición. 2004. Dupré Editores. Página 430.

“Lo anterior, sin perjuicio de lo dispuesto en el documento de CESIÓN DE BENEFICIO DE ÁREA del CONTRATO DE VINCULACIÓN DE BENEFICIARIO DE ÁREA AL FIDEICOMISO ZONA FRANCA METROPOLITANA No 1200014092 mediante el cual EDUPOL S.A.S. cedió a SOCIEDAD FONDO INMOBILIARIO S.A. su calidad de BENEFICIARIO DE ÁREA, en el cual se estableció que las obligaciones de pago derivadas del CONTRATO DE VINCULACIÓN BENEFICIARIO DE ÁREA continuarían en cabeza de EDUPOL S.A. único obligado frente a la ZONA FRANCA METROPOLITANA situación esta que fue expresamente aceptada por ACCIÓN FIDUCIARIA S.A. y por la ZONA FRANCA METROPOLITANA S.A.S. USUARIO OPERADOR.”

b). En el antecedente 10 de la escritura invocada como título ejecutivo, las partes declararon de manera expresa e inequívoca que ni Fiduciaria Bogotá S.A. ni el Fideicomiso Edificio Edupol – Fidubogotá son obligados ni garantes de las obligaciones de pago derivadas de la transferencia de los inmuebles. Transcribo el aparte correspondiente:

*“De igual forma **LAS PARTES** declaran que ni FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. ni el FIDEICOMISO EDIFICIO EDUPOL – FIDUBOGOTA son obligados, ni garantes de las obligaciones de pago derivadas de la transferencia de los INMUEBLES”*

c). En el inciso final del párrafo segundo de la cláusula primera – objeto de la escritura invocada como título ejecutivo, se afirma expresamente que las partes declara que ni Fiduciaria Bogotá S.A. ni el Fideicomiso Edificio Edupol Fidubogotá son obligados ni garantes de las obligaciones aquí reguladas. Transcribo el texto correspondiente:

*“De igual forma, **LAS PARTES** declaran que ni FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. ni el FIDEICOMISO EDIFICIO EDUPOL – FIDUBOGOTA son obligados ni garantes de las obligaciones aquí reguladas.”*

d). Edupol S.A.S. manifestó, a través de su representante legal, que las obligaciones pendientes de pago previstas en la cláusula de aportes son de su exclusivo resorte, tal y como se transcribe a continuación:

“a. Que las obligaciones pendientes de pago previstas en la cláusula de APORTES de esta escritura pública son de su exclusivo resorte.”

De manera que la escritura pública invocada como título ejecutivo es consistente en señalar que Fiduciaria Bogotá como vocera del Fideicomiso Edificio Edupol – Fidubogotá no tiene obligación alguna de pago de los aportes o suma de dinero relacionada con los inmuebles.

De conformidad con lo anterior, está acreditado que la escritura pública 1309 de 18 de diciembre de 2015 de la Notaría Única de Cota no cumple con el requisito de contener una obligación clara en contra del Fideicomiso Edificio Edupol – Fidubogotá y por lo tanto debe revocarse el mandamiento de pago.

3.3.- El título ejecutivo tendría que ser complejo.

Dado que la demandante pretende el cobro de una suma de dinero correspondiente al cronograma establecido en la cláusula quinta de la escritura pública 1309 del 18 de diciembre de 2015 de la Notaría Única de Cota, de existir un título ejecutivo tendría necesariamente que ser de carácter complejo, pues ese cronograma y la escritura misma se refiere a un negocio de vinculación y aporte a un fideicomiso en el que la transferencia como beneficio de área es solo una parte de la ejecución, y por lo tanto el demandante debió aportar también el contrato de vinculación y la cesión de Edupol S.A. a Sociedad Fondo Inmobiliario, no solo porque allí está contenido el acuerdo sobre el valor de los aportes entre las partes involucradas, sino que porque la escritura pública 1309 de 18 de diciembre de 2015 de la Notaría Única de Cota se otorgó en ejecución y cumplimiento de los establecido en dichos contratos.

En efecto, a lo largo de la escritura pública 1309 del 18 de diciembre de 2015 de la Notaría Única de Cota se hacen múltiples referencias al contrato de vinculación evidenciando con ello que la escritura pública se otorga precisamente como consecuencia y ejecución de dicho contrato y sobre todo de la relación jurídica establecida y acordada entre Edupol S.A.S., Sociedad Fondo Inmobiliario S.A. y Acción Sociedad Fiduciaria S.A. como vocera del Fideicomiso Zona Franca Metropolitana.

De la revisión integral del contrato de vinculación, y del contrato de cesión de la vinculación de Edupol S.A.S. a Sociedad Fondo Inmobiliario S.A. se evidencia inequívocamente que el Fideicomiso Edificio Edupol – Fidubogotá no participó de dichos actos, todos ellos anteriores al 18 de diciembre de 2015, y no se obligó al pago de los aportes en ninguno de dichos actos ni en la escritura pública 1309 del 18 de diciembre de 2015 de la Notaría Única de Cota.

4. Pruebas.

Acompaño como pruebas los siguientes documentos:

- 4.1.-** Contrato de cesión de derechos fiduciarios en el Fideicomiso Desarrollo Zona Franca Metropolitana, de fecha 27 de agosto de 2.015.
- 4.2.-** Otrosí número 4 al contrato de vinculación de beneficiarios de área, de fecha 6 de noviembre de 2.015.
- 4.3.-** Otrosí número 1 al Contrato de venta de los derechos de beneficio de área derivados del contrato de vinculación beneficiario de área Fideicomiso Desarrollo Zona Franca Metropolitana, de fecha 6 de noviembre de 2.015.
- 4.4.-** Consulta procesos Rama Judicial radicación 11001-31-03-017-2018-00298-00.
- 4.5.-** Consulta procesos Rama Judicial radicación 11001-31-03-017-2018-00250-00.
- 4.6.-** Copia del poder con fundamento en el cual actúo.

5. Solicitud.

Con fundamento en los argumentos expuestos solicito respetuosamente del Despacho se sirva reponer el mandamiento de pago contenido en el auto del 16 de marzo de 2021 y en su lugar proceda a negar el mandamiento de pago por cuanto la escritura pública 1309 del 18 de diciembre de 2015 de la Notaría Única de Cota no contiene una obligación clara, expresa y exigible a cargo del Fideicomiso Edificio Edupol – Fidubogotá cuya vocera es Fiduciaria Bogotá S.A. ni dicho Fideicomiso le adeuda suma alguna de dinero a la demandante.

Recibo notificaciones en la calle 72 # 6-30 piso 13 de Bogotá y en la dirección de correo electrónico j.carreno@jorgecarrenoabogados.com.

Respetuosamente,


JORGE CARREÑO TAMAYO
CC. 80.135.554
TP. 160.413 del C.S de la J.



Fecha de Consulta : Lunes, 26 de Abril de 2021 - 10:42:10 A.M.

Número de Proceso Consultado: 11001310301720180025000

Ciudad: BOGOTA, D.C.

Corporacion/Especialidad: JUZGADOS CIVILES DEL CIRCUITO DE BOGOTA

Datos del Proceso

Información de Radicación del Proceso

Despacho	Ponente
017 Circuito - Civil	GUILLERMO PARDO PIÑEROS

Clasificación del Proceso

Tipo	Clase	Recurso	Ubicación del Expediente
De Ejecución	Ejecutivo Singular	Sin Tipo de Recurso	Archivo

Sujetos Procesales

Demandante(s)	Demandado(s)
- FIDEICOMISO DESARROLLO ZONA FRANCA METROPOLITANA	- SOCIEDAD FONDO INMOBILIARIO S.A.

Contenido de Radicación

Contenido
EJECUTIVO SINGULAR No. 11001-31-03-017-2018-00250-00

Actuaciones del Proceso

Fecha de Actuación	Actuación	Anotación	Fecha Inicia Término	Fecha Finaliza Término	Fecha de Registro
22 Jun 2018	ARCHIVO DEFINITIVO	SE ARCHIVA EN EL PAQUETE 1 RECHAZADAS RETIRADAS 2018			22 Jun 2018
22 Jun 2018	RETIRO DE DEMANADA	A LA FECHA RETIRA LA DEMANDA EL DR. MAURICIO HOLGUIN CUELLAR			22 Jun 2018
19 Jun 2018	FIJACION ESTADO	ACTUACIÓN REGISTRADA EL 19/06/2018 A LAS 16:38:29.	20 Jun 2018	20 Jun 2018	19 Jun 2018
19 Jun 2018	AUTO NIEGA MANDAMIENTO EJECUTIVO				19 Jun 2018
30 May 2018	AL DESPACHO				30 May 2018
30 May 2018	RADICACIÓN DE PROCESO	ACTUACIÓN DE RADICACIÓN DE PROCESO REALIZADA EL 30/05/2018 A LAS 15:57:17	30 May 2018	30 May 2018	30 May 2018



Fecha de Consulta : Lunes, 26 de Abril de 2021 - 10:33:59 A.M.

Número de Proceso Consultado: 11001310301720180029800

Ciudad: BOGOTA, D.C.

Corporacion/Especialidad: JUZGADOS CIVILES DEL CIRCUITO DE BOGOTA

Datos del Proceso

Información de Radicación del Proceso

Despacho	Ponente
017 Circuito - Civil	GUILLERMO PARDO PIÑEROS

Clasificación del Proceso

Tipo	Clase	Recurso	Ubicación del Expediente
De Ejecución	Ejecutivo Singular	Sin Tipo de Recurso	Archivo

Sujetos Procesales

Demandante(s)	Demandado(s)
- ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA SA	- SOCIEDAD FONDO INMOBILIARIO S.A.

Contenido de Radicación

Contenido
EJECUTIVO SINGULAR No. 11001-31-03-017-2018-00298-00

Actuaciones del Proceso

Fecha de Actuación	Actuación	Anotación	Fecha Inicia Término	Fecha Finaliza Término	Fecha de Registro
10 Jun 2019	ARCHIVO DEFINITIVO	SE ARCHIVA LA COLILLA EN EL PAQUETE 1 RECHAZADAS RETIRADAS 2019			10 Jun 2019
10 Jun 2019	RETIRO DE DEMANADA	RETIRADA CON AUTORIZACION DEL APODERADO DE LA PARTE DEMANDANTE			10 Jun 2019
29 Mar 2019	ARCHIVO DEFINITIVO	SE ARCHIVA EN EL PAQUETE 218 PROCESOS TERMINADOS			29 Mar 2019
15 Mar 2019	OFICIO ELABORADO	NO. 622 COMPENSACIÓN			15 Mar 2019
07 Mar 2019	FIJACION ESTADO	ACTUACIÓN REGISTRADA EL 07/03/2019 A LAS 18:43:35.	08 Mar 2019	08 Mar 2019	07 Mar 2019
07 Mar 2019	AUTO OBEDEZCASE Y CÚMPLASE				07 Mar 2019
22 Feb 2019	AL DESPACHO				22 Feb 2019
14 Feb 2019	CONFIRMA AUTO	REGRESA DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE BOGOTA SALA CIVIL			14 Feb 2019
23 Jan 2019	ENVIO EXPEDIENTE	A LA FECHA SE ENVÍA EL EXPEDIENTE AL TRIBUNAL SUPERIOR DE BOGOTÁ			23 Jan 2019
31 Oct 2018	FIJACION ESTADO		15 Jan 2019	15 Jan 2019	15 Jan 2019
31 Oct 2018	AUTO CONCEDE APELACIÓN EFECTO SUSPENSIVO				31 Oct 2018
17 Oct 2018	AL DESPACHO				17 Oct 2018
11 Oct 2018	RECEPCIÓN RECURSO APELACIÓN	DA. RECURSO DE APELACIÓN			11 Oct 2018
05 Oct 2018	FIJACION ESTADO	ACTUACIÓN REGISTRADA EL 05/10/2018 A LAS 17:53:43.	08 Oct 2018	08 Oct 2018	05 Oct 2018
05 Oct 2018	AUTO NIEGA				05 Oct 2018

	MANDAMIENTO EJECUTIVO				
25 Jun 2018	AL DESPACHO				25 Jun 2018
25 Jun 2018	RADICACIÓN DE PROCESO	ACTUACIÓN DE RADICACIÓN DE PROCESO REALIZADA EL 25/06/2018 A LAS 14:35:23	25 Jun 2018	25 Jun 2018	25 Jun 2018

CONTRATO DE CESIÓN DE DERECHOS FIDUCIARIOS EN EL FIDEICOMISO DESARROLLO ZONA FRANCA METROPOLITANA

Encargo Anterior 1200014082

Encargo Nuevo 1200014092

MONICA LEYVA ARBOLEDA, mayor de edad, domiciliada y residente en Bogotá D.C., identificada con la cédula de ciudadanía número 39.694.525 de la misma ciudad, quien en su calidad de representante legal obra en este acto en nombre y representación de **EDUPOL S.A.S.**, sociedad identificada con Nit. 900.197.191-9, con domicilio en Cota-Cundinamarca, legalmente constituida por documento privado número 0000001 de Asamblea de Accionistas del diecisiete (17) de enero de dos mil ocho (2008), inscrita el veinticuatro (24) de enero de dos mil ocho (2008), bajo el número 01185892 del Libro IX., quien se encuentra debidamente facultada para la celebración del presente contrato, tal como consta en el certificado de existencia y representación legal y el Acta de Junta Directiva No. 18 de fecha veintiocho (28) de agosto de dos mil catorce (2014), documentos que se adjuntan al presente contrato y quien en adelante se denominará **EL CEDENTE** y **GLORIA ROA DE BERNAL**, igualmente mayor de edad, domiciliada y residente en Bogotá, D.C., identificada con la cédula de ciudadanía número 41.446.952 de la misma ciudad, quien como Gerente General en ejercicio actúa a nombre y en representación de la **SOCIEDAD FONDO INMOBILIARIO S.A.**, también domiciliada en Bogotá, constituida por escritura pública número 1850 del 26 de marzo de 1.993 de la Notaría Dieciocho (18) del Círculo de Bogotá, tal como consta en el certificado de existencia y representación legal que se adjunta al presente contrato, quien en adelante se denominará **EL CESIONARIO**, celebramos el presente contrato de cesión, el cual se registrará por las siguientes

CLÁUSULAS

PRIMERA.- OBJETO: EL CEDENTE cede su posición contractual y el cien por ciento de los derechos derivados del contrato de vinculación al FIDEICOMISO DESARROLLO ZONA FRANCA METROPOLITANA, contrato de vinculación celebrado con ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., que consta en documento privado de fecha trece (13) de agosto de dos mil diez (2010), sometido a otrosíes Nos. 1, 2 y 3 de fechas primero (1) de noviembre de dos mil doce (2012), veintitrés (23) de octubre de dos mil catorce (2014), veinticuatro (24) de febrero de 2015.

SEGUNDA.- MANIFESTACIÓN ESPECIAL: EL CESIONARIO manifiesta que conoce y acepta los términos, modalidades, reglamentación legal, derechos, obligaciones y condiciones del contrato y que por lo tanto, se obliga al cumplimiento de todas las obligaciones derivadas de dicho contrato quedando sujeto a sus reglas y obligaciones. No obstante lo anterior, EL CEDENTE conservará la obligación de pagar la suma de dinero a que se refiere la cláusula sexta del presente contrato.

Así mismo, manifiesta expresa e irrevocablemente que conoce el estado actual del contrato, los derechos y obligación en su favor y a su cargo se desprenden mismo, el estado del FIDEICOMISO y de los bienes que lo integran.

TERCERA.- RESPONSABILIDAD DEL CEDENTE.- EL CEDENTE responderá ante EL CESIONARIO por la existencia y validez del contrato cedido.

CUARTA.- En virtud de la presente cesión, EL CESIONARIO adquiere todos los derechos y obligaciones que le corresponden al CEDENTE en el contrato de fiducia mercantil señalado en la cláusula primera anterior, y en consecuencia, se entenderá que para todos los efectos legales EL CESIONARIO hará las veces del CEDENTE en dicho contrato y asume, por tanto, todas las obligaciones y derechos que le corresponden en calidad de BENEFICIARIO DE ÁREA.

No obstante lo anterior, EL CEDENTE conservará la obligación de pagar la suma de dinero a que se refiere la cláusula sexta del presente contrato.

QUINTA.- EFECTOS DE LA CESIÓN: El presente contrato de Cesión produce efectos entre EL CEDENTE y EL CESIONARIO desde la fecha de celebración del presente acto, y respecto del contratante cedido, solo produce efectos desde su notificación y aceptación por parte de ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., sociedad, que se reserva el derecho de aceptarla o no.

SEXTA.- La presente cesión constituye un acuerdo completo y total acerca de su objeto, reemplaza y deja sin efecto cualquier otro contrato verbal o escrito celebrado entre las partes con anterioridad al presente, sobre su mismo objeto.

Lo anterior, sin perjuicio y desmedro de los acuerdos particulares consagrados por las partes CEDENTE y CESIONARIO en el contrato de venta de derechos suscrito entre ellas en fecha veintisiete (27) de agosto de 2015, derechos que se ceden en este contrato. Así las cosas, el contrato de venta de derechos continuará rigiendo entre las partes, especialmente respecto de la obligación consistente en pago del saldo del precio de los inmuebles que debe efectuar EL CEDENTE directamente al FIDEICOMISO DESARROLLO ZONA FRANCA METROPOLITANA a más tardar el 3 de noviembre de 2015, para efectos de que éste le transfiera los inmuebles sobre los cuales recaen los derechos aquí cedidos, a la SOCIEDAD FONDO INMOBILIARIO S.A.

En virtud de lo mencionado, las partes declaran que a la fecha de celebración de esta cesión, los pagos efectuados por el CEDENTE al FIDEICOMISO DESARROLLO ZONA FRANCA METROPOLITANA, ascienden a la suma de SEIS MIL MILLONES DE PESOS (\$6.000.000.000), encontrándose pendiente el pago de la suma de MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$1.850.000.000) que será pagado por EL CEDENTE a más tardar el 3 de noviembre de 2015 o antes, si así lo disponen las Partes. Por lo anterior, EL CEDENTE se encuentra a paz y salvo a la fecha con relación al plan de pagos contenido en el documento de vinculación de beneficiario de área que por este instrumento se cede.

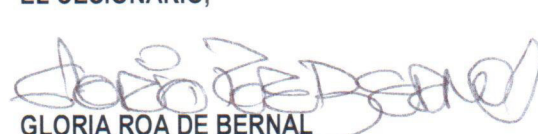
SÉPTIMA.- IMPUESTOS Y GASTOS. Todos los gastos e impuestos que se causen con ocasión de la presente cesión, serán asumidos por EL CESIONARIO y EL CEDENTE en partes iguales.

Para constancia se firma el presente documento por las partes en dos ejemplares al mismo tenor en Bogotá D.C., a los veintisiete (27) días del mes de agosto de 2015.

EL CEDENTE,


MONICA LEYVA ARBOLEDA
c.c. 39.694.525
EDUPOL S.A.S.

EL CESIONARIO,


GLORIA ROA DE BERNAL
c.c. 41.446.952
SOCIEDAD FONDO INMOBILIARIO S.A.,

**OTROSÍ No. 1 AL CONTRATO DE VENTA DE LOS DERECHOS DE BENEFICIO DE ÁREA
DERIVADOS DEL CONTRATO DE VINCULACIÓN BENEFICIARIO DE ÁREA FIDEICOMISO
DESARROLLO ZONA FRANCA METROPOLITANA**

M

FEBRICA
Código Emisor: 110011001
Libro IX del Círculo de Cota-Cundinamarca

Entre los suscritos a saber:

1. Por una parte, **MONICA LEYVA ARBOLEDA**, mayor de edad, domiciliada y residente en Bogotá D.C., identificada con la cédula de ciudadanía número 39.694.525 de la misma ciudad, quien en su calidad de representante legal obra en este acto en nombre y representación de **EDUPOL S.A.S.**, sociedad identificada con Nit. 900.197.191-9, con domicilio en Cota-Cundinamarca, legalmente constituida por documento privado número 0000001 de Asamblea de Accionistas del diecisiete (17) de enero de dos mil ocho (2008), inscrita el veinticuatro (24) de enero de dos mil ocho (2008), bajo el número 01185892 del Libro IX., quien se encuentra debidamente facultada para la celebración del presente contrato, tal como consta en el certificado de existencia y representación legal y el Acta de Junta Directiva No. 19 de fecha veintiocho (28) de agosto de dos mil catorce (2014), documentos que se adjuntan al presente contrato y hacen parte integral de éste (en adelante la **"VENDEDORA"**), y
2. Por la otra, **GLORIA ROA DE BERNAL**, igualmente mayor de edad, domiciliada y residente en Bogotá, D.C., identificada con la cédula de ciudadanía número 41.446.952 de la misma ciudad, quien como Gerente General en ejercicio actúa a nombre y en representación de la **SOCIEDAD FONDO INMOBILIARIO S.A.**, también domiciliada en Bogotá, constituida por escritura pública número 1850 del 26 de marzo de 1.993 de la Notaría Dieciocho (18) del Círculo de Bogotá, tal como consta en el certificado de existencia y representación legal que se adjunta al presente contrato y hace parte integral de éste (en adelante el **"COMPRADOR"**).

Cada una de ellas una "Parte" y en conjunto las "Partes", hemos acordado celebrar el presente **OTROSÍ No. 1 AL CONTRATO DE VENTA DE LOS DERECHOS DE BENEFICIO DE ÁREA DERIVADOS DEL CONTRATO DE VINCULACIÓN BENEFICIARIO DE ÁREA FIDEICOMISO DESARROLLO ZONA FRANCA METROPOLITANA** suscrito el día veintisiete (27) de agosto de dos mil quince (2015) el cual se registrará por las cláusulas que se señalan a continuación, previas las siguientes consideraciones.

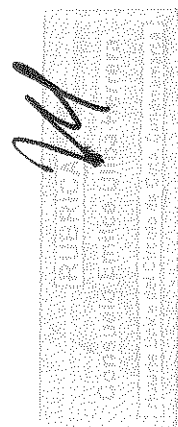
CONSIDERACIONES

1. En fecha dos (2) de noviembre de dos mil once (2011), la sociedad Flor Emprendimiento S.A.S. suscribió en calidad de Beneficiario de Área con Zona Franca Metropolitana S.A.S. Usuario Operador; y Acción Sociedad Fiduciaria S.A., en calidad de vocera del Fideicomiso Desarrollo Zona Franca Metropolitana, el Contrato de Vinculación Beneficiario de Área Fideicomiso Desarrollo Zona Franca Metropolitana (en adelante el "Contrato de Vinculación"), constituido mediante documento de



fecha trece (13) de agosto de dos mil diez (2010), cuya vocera es Acción Fiduciaria S.A. (en adelante el "Fideicomiso").

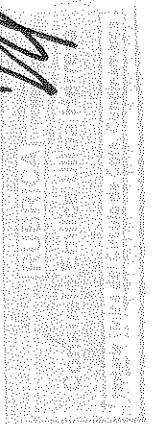
2. Por virtud de dicho Contrato de Vinculación, se establecieron las condiciones en las cuales el Beneficiario de Área se vinculó al Fideicomiso mediante aportes en dinero que le confieren el derecho a recibir la propiedad y entrega material de las Bodegas 59 y 60 Zona Franca Metropolitana - Propiedad Horizontal (en adelante las Bodegas o los inmuebles).
3. El día primero (1) de noviembre de dos mil doce (2012), Flor Emprendimiento S.A.S., Zona Franca Metropolitana S.A.S. Usuario Operador y Acción Sociedad Fiduciaria S.A. en calidad de vocera del Fideicomiso Desarrollo Zona Franca Metropolitana, suscribieron el otrosí No. 1 con el fin de modificar el plan de pagos estipulado en el Contrato de Vinculación.
4. Los Derechos de Beneficio de Área representan la propiedad de unidades inmobiliarias que fueron modificadas y determinadas en el otrosí No. 2 al Contrato de Vinculación, y corresponden a un Edificio que hará parte de la Zona Franca Metropolitana, el cual contará con un área total de oficinas de 7.465 m2, 240 m2 de terrazas y 150 parqueaderos comunes de uso exclusivo, en adelante el "Inmueble" o los "Inmuebles".
5. De manera posterior, mediante documento fechado el veinticuatro (24) de octubre de dos mil catorce (2014), Flor Emprendimiento S.A.S. cedió su calidad de Beneficiario de Área al VENDEDOR.
6. El veinticuatro (24) de febrero de 2015, EL VENDEDOR, Zona Franca Metropolitana S.A.S. Usuario Operador y Acción Sociedad Fiduciaria S.A. en calidad de vocera del Fideicomiso Desarrollo Zona Franca Metropolitana suscribieron el otrosí No. 3 con el fin de ampliar el objeto del Contrato de Vinculación, en el sentido de incluir (i) la realización de la construcción de los acabados de las Bodegas, (ii) adicionar unos aportes por valor de tres mil ciento sesenta y ocho millones de pesos (\$3.168.000.000), lo que generó que se modificara el valor total de los aportes a catorce mil trescientos sesenta y ocho millones de pesos (\$14.368.000.000), y finalmente (iii) se ajustó el cronograma de pago.
7. De manera posterior, mediante documento fechado el día veintisiete (27) de agosto de dos mil quince (2015) se suscribió el contrato de venta de los derechos de beneficio de área derivados del Contrato de Vinculación beneficiario de área fideicomiso desarrollo zona franca metropolitana entre el VENDEDOR y el COMPRADOR (en adelante el Contrato), el cual es objeto de modificación mediante el presente otrosí.
8. En el Contrato suscrito entre el VENDEDOR y el COMPRADOR se pactó que el precio de la venta de los derechos de beneficio de área sería la suma de DIECISIETE MIL MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL (\$17.000.000.000), la cual ha sido y será cancelada por EL COMPRADOR, de la siguiente manera:
 - a) A la fecha el VENDEDOR ha recibido del COMPRADOR la suma de doce mil seiscientos sesenta millones de pesos (\$12.660.000.000).
 - b) El saldo, es decir la suma de cuatro mil trescientos cuarenta millones de pesos (\$4.340.000.000), será pagada conforme se indica a continuación. La suma antes descrita será pagada con la transferencia que a favor de LA





VENDEDORA, y por instrucción del COMPRADOR a la FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., efectúe el "Fideicomiso Bodega Clis", de la **Bodega No. 49** que hace parte integrante del COMPLEJO LOGÍSTICO E INDUSTRIAL SIBERIA (Segunda 2ª Etapa) - PROPIEDAD HORIZONTAL, "CLIS" ubicado 150 mts al norte de la glorieta de Siberia), bien identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20636977 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte.

La transferencia de la Bodega No. 49 citada se realizará conforme a instrucción que LA VENDEDORA otorgará por escrito a EL COMPRADOR y se realizará dentro de los noventa (90) días siguientes al registro de la transferencia de las Bodegas Nos. 59 y 60 de la Zona Franca Metropolitana a favor del Fideicomiso Edificio Edupol del cual EL COMPRADOR ostenta la calidad de fideicomitente gestor.



9. En virtud de que la fecha no ha finalizado el proceso de cesión de derechos de beneficio frente a Acción Sociedad Fiduciaria S.A., a que se refiere la consideración 7 anterior, el día seis (6) de noviembre de 2015 el VENDEDOR, Zona Franca Metropolitana S.A.S. Usuario Operador y Acción Sociedad Fiduciaria S.A. en calidad de vocera del Fideicomiso Desarrollo Zona Franca Metropolitana suscribieron el otrosí No. 4 al CONTRATO DE VINCULACIÓN BENEFICIARIOS DE AREA FIDEICOMISO DESARROLLO ZONA FRANCA METROPOLITANA en virtud del cual se (i) modificó la forma de pago de los aportes, (ii) estipuló que la fecha de firma de la escritura pública de transferencia a título de beneficio fiduciario de las bodegas 59 y 60 por 1.298 mt2 cada una, se llevaría a cabo el catorce (14) de diciembre de dos mil quince (2015), (iii) determinó que la entrega material de la Bodegas se hará a más tardar ese mismo día a las 3:00 p.m., mediante la suscripción de un acta de entrega, y finalmente (iv) acordó que las partes suscribirán a más tardar el día quince (15) de junio de dos mil dieciséis (2016) a las 10:00 a.m. en la Notaria 71 del Circulo Notarial de Bogotá D.C., la Escritura Pública que contenga la reforma al reglamento de propiedad horizontal contenido en la escritura pública No. 721 del 28 de julio de 2015 de la Notaria Unica de Cota que incorpore el Edificio en construcción junto con su respectiva modificación a la licencia de construcción (en adelante la Escritura Pública de Reforma al Reglamento).

De acuerdo con lo anterior, las Partes acuerdan suscribir el presente otrosí 1 en virtud del cual se modificarán y aclararán algunas cláusulas del Contrato con base en lo acordado en los otrosíes 3 y 4 mencionados en los anteriores numerales 6 y 9.

CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMERA: Las Partes acuerdan aclarar la cláusula segunda de Contrato en el sentido de indicar que a la fecha las Bodegas 59 y 60 sobre las cuales recaen los derechos representativos de beneficio, tienen cada una un área de 1.298 mt2, pero posteriormente se suscribirá la Escritura Pública de Reforma al Reglamento en la cual se protocolizará la respectiva modificación a la licencia de construcción inicial, y en virtud de la cual las Bodegas pasarán a tener un área de 7.465 m2, y a denominarse Edificio con 250 metros de Terrazas y 150 parqueaderos comunes de uso exclusivo.

El contenido de la cláusula segunda y sus párrafos que no resulte contrario a la aclaración mencionada, continúa vigente.

CLÁUSULA SEGUNDA: Las Partes acuerdan modificar el párrafo segundo de la cláusula segunda en el sentido de señalar que el COMPRADOR conoce la Escritura Pública No. 721 del 28 de julio de 2015 de la Notaria Única de Cota, mediante la cual se protocoliza el reglamento de propiedad horizontal y que el mismo está en trámite de registro en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente.

CLÁUSULA TERCERA: Las Partes acuerdan modificar la cláusula sexta del Contrato en el sentido de indicar lo siguiente:

3.1. El VENDEDOR a la fecha ha recibido de EL COMPRADOR la suma total de DOCE MIL SEISCIENTOS SESENTA MILLONES DE PESOS (\$12.660.000.000) de un total de DIECISIETE MIL MILLONES DE PESOS (\$17.000.000.000). Por lo que el saldo, es decir la suma de CUATRO MIL TRESCIENTOS CUARENTA MILLONES DE PESOS (\$4.340.000.000) será pagado conforme se señala a continuación.

Por su parte EL VENDEDOR ha realizado sus aportes a Acción Fiduciaria S.A. por valor de NUEVE MIL TRESCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$9.350.000.000) consecuencia del Contrato de Vinculación, quedando pendientes los siguientes aportes que realizará de manera exclusiva, sin participación alguna del COMPRADOR y los cuales constituyen obligaciones exclusivas y a su cargo que no podrán afectar ni modificar los acuerdos suscritos con EL COMPRADOR ni la transferencia que de los inmuebles efectúe la Zona Franca Metropolitana:

- (i) La suma de MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$1.850.000.000) que se pagará a los treinta (30) días de la fecha en que se registre la Escritura Pública de Reforma al Reglamento de Propiedad Horizontal que a su vez contenga la modificación a la licencia de construcción inicial. La Escritura Pública de Reforma al Reglamento tendrá lugar a más tardar el quince (15) de junio de dos mil dieciséis (2016).
- (ii) La suma de TRES MIL CIENTO SESENTA Y OCHO MILLONES DE PESOS (\$3.168.000.000) que pagará de manera exclusiva el VENDEDOR en los términos que acuerde con la sociedad ZONA FRANCA METROPOLITANA.

Sobre las sumas antes mencionadas, EL VENDEDOR mantendrá indemne al COMPRADOR frente a reclamaciones judiciales, extrajudiciales o de cualquier tipo que inicie la Zona Franca Metropolitana contra EL COMPRADOR, pues entiende y acepta que los pagos contenidos en los numerales ii y ii anteriores son de su exclusivo cargo y responsabilidad.

3.2. Así mismo se hace claridad en el sentido de indicar que el pago de la suma de CUATRO MIL TRESCIENTOS CUARENTA MILLONES DE PESOS (\$4.340.000.000) será pagado por EL COMPRADOR con la transferencia de la Bodega No. 49 CLIS a favor del VENDEDOR o de quien éste instruya previamente por escrito, dentro de los noventa (90) días siguientes al

M
RUBRICA
Carolina Emilia Uricoechea
Notaria Única del Estado de Cota, Cundinamarca

registro de la transferencia de las Bodegas Nos. 59 y 60 de la Zona Franca Metropolitana a favor del Fideicomiso Edificio Edupol del cual EL COMPRADOR ostenta la calidad de fideicomitente gestor.

3.3. Las Partes acuerdan que en caso tal que no se lleve a cabo la Escritura Pública de transferencia de las Bodegas Nos. 59 y 60 y la Escritura Pública de Reforma al Reglamento de Propiedad Horizontal que incluya la modificación de la licencia de construcción, en las fechas acordadas en este otrosí, podrá el COMPRADOR resolver el presente contrato, quedando EL VENDEDOR obligado al devolver las sumas recibidas de manos del COMPRADOR, a más tardar dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes al momento en que EL COMPRADOR, así lo requiera, para lo cual bastará la manifestación escrita de éste, enviada a la dirección de notificaciones, manifestación que prestará mérito ejecutivo.

3.4. Finalmente las Partes acuerdan que una vez efectuado el registro público de la transferencia de las Bodegas Nos. 59 y 60 de la Zona Franca Metropolitana a favor del Fideicomiso Edupol, EL VENDEDOR no continuará pagando canon mensual de arrendamiento sobre la Bodega No. 49 de CLIS. Por su parte, EDUCACIÓN POLIMODAL S.A.S., actual arrendatario de las Bodegas 59 y 60 de la Zona Franca Metropolitana, una vez realizada la transferencia de estas bodegas pagará canon de arrendamiento pleno sobre la totalidad del Edificio Edupol, esto es sobre un valor de DIECISIETE MIL MILLONES DE PESOS (\$17.000.000.000), conforme al contrato de arrendamiento suscrito, independientemente de la fecha en que sea transferida la Bodega No. 49 de CLIS.

CLÁUSULA CUARTA: Las partes acuerdan modificar la cláusula octava en el sentido de indicar que el día catorce (14) de Diciembre de dos mil quince (2015) a las 10:00 am, en la Notaría 71 del Circulo de Bogotá, de acuerdo con el Contrato de Vinculación y sus modificaciones, las Bodegas sobre las cuales recaen los Derechos de Beneficio que se transfirieron serán escrituradas a favor del Fideicomiso Edificio Edupol – Fidubogotá del cual el COMPRADOR ostenta la calidad de fideicomitente gestor y entregadas por la Zona Franca Metropolitana S.A.S. Usuario Operador, a más tardar el mismo día a las 3:00 p.m.

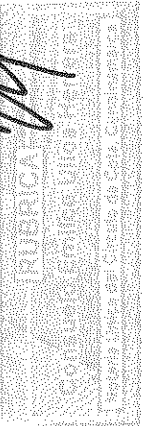
Así mismo, EL FIDEICOMISO DESARROLLO ZONA FRANCA METROPOLITANA Y LA ZONA FRANCA METROPOLITANA S.A.S. USUARIO OPERADOR suscribirán a más tardar el día quince (15) de junio de dos mil dieciséis (2016) a las 10:00 a.m. en la Notaría 71 del Circulo Notarial de Bogotá D.C., la Escritura Pública que contenga la reforma al reglamento de propiedad horizontal contenido en la escritura pública No. 721 del 28 de julio de 2015 de la Notaría Única de Cota que incorpore el Edificio en construcción junto con su respectiva modificación a la licencia inicial, a la cual se refiere el parágrafo de la presente cláusula en virtud de la cual las bodegas pasarán a tener un área de 7.465 m2, 240 metros de terrazas y 150 parqueaderos comunes de uso exclusivo, y su denominación será EDIFICIO.

PARÁGRAFO PRIMERO: En caso que llegado el catorce (14) de Diciembre de dos mil quince (2015) no se hubiere registrado el Reglamento de Propiedad Horizontal, y no se hubieren emitido los certificados de tradición y libertad correspondientes o no se hayan obtenido los paz y salvos y certificaciones requeridas para la transferencia del dominio de las Bodegas, las Partes acuerdan que la fecha de firma de la Escritura Pública que contenga la transferencia

se prorrogará por un término de 20 días hábiles. En caso que se venza dicho término de prorroga se suscribirá entre las Partes un otrosí modificando la fecha de firma de la escritura pública de transferencia a título de beneficio fiduciario de las Bodegas 59 y 60.



CLÁUSULA QUINTA: EL COMPRADOR declara conocer que está pendiente de cerrarse una serie de acuerdos entre EDUPOL SAS y Zona Franca Metropolitana S.A.S. Usuario Operador referente a la realización de las construcciones y acabados a que se refiere el otrosí No. 3 descrito en las consideraciones de este contrato y que por tanto, colaborará, apoyará y suscribirá los contratos, documentos y otrosíes a que haya lugar relacionados con dichas construcciones adicionales, ya que en virtud del contrato de venta de los derechos de beneficio suscrito el día veintisiete (27) de agosto de dos mil quince (2015) el único titular de los derechos de beneficio del FIDEICOMISO DESARROLLO ZONA FRANCA METROPOLITANA es el COMPRADOR. Lo anterior, siempre que en dichos contratos quede totalmente claro que las obligaciones de pago son exclusivamente de EDUPOL S.A.S., y por ende conste una indemnidad en este sentido a favor de la SOCIEDAD FONDO INMOBILIARIO S.A., y siempre que tales contratos no impliquen, desmejora ni modificación a las condiciones previamente acordadas entre SOCIEDAD FONDO INMOBILIARIO S.A. y EDUPOL S.A.S., o al otorgamiento de plazos que pudiesen llegar a afectar los intereses de SOCIEDAD FONDO INMOBILIARIO S.A. o sus inversionistas, o aspectos que puedan implicar desmedro o detrimento de los inmuebles.



CLÁUSULA SEXTA: Las demás cláusula previstas en el Contrato continúan vigentes entre las Partes, salvo por lo modificado en el presente Otrosí 1.

Para constancia de lo anterior se firma y autentica el presente Contrato, en la ciudad de Bogotá, D.C. en tres (3) ejemplares del mismo tenor y valor legal el día seis (6) de Noviembre de dos mil quince (2015).

LA VENDEDORA

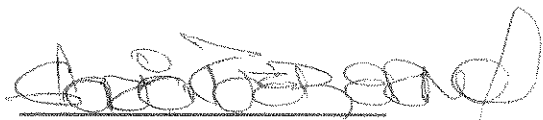
MONICA LEYVA ARBOLEDA

C.C. 39.694.525 de Bogotá.

En representación de EDUPOL S.A.S.

Nit. 900.197.191-9

EL COMPRADOR



GLORIA ROA DE BERNAL

C.C. 41.446.952 de Bogotá

En representación de SOCIEDAD FONDO INMOBILIARIO S.A.

Nit. 800.195.278-9

Suscribe el presente contrato en señal de conocimiento y aceptación de lo contenido y respecto a la **ZONA FRANCA METROPOLITANA SAS USUARIO OPERADOR**



JORGE EDUARDO SALAMANCA GALLO

C.C. 79.782.897

Gerente

OTROSÍ NO. 4
CONTRATO DE VINCULACIÓN BENEFICIARIOS DE AREA
FIDEICOMISO DESARROLLO ZONA FRANCA METROPOLITANA

Entre los suscritos, **MÓNICA LEYVA ARBOLEDA**, mayor de edad, domiciliada y residente en Bogotá D.C., identificada con la cédula de ciudadanía número 39.694.525 de la misma ciudad, quien en su calidad de representante legal obra en este acto en nombre y representación de **EDUPOL S.A.S.**, sociedad identificada con Nit. No. 900.197.191-9, con domicilio en Cota-Cundinamarca, legalmente constituida por documento privado número 0000001 de Asamblea de Accionistas del 17 de enero de 2008, inscrita el 24 de enero de 2008, bajo el número 01185892 del Libro IX., todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá que se adjunta, quien obra en calidad de **BENEFICIARIO DE ÁREA**, por una parte y por la otra, **JORGE EDUARDO SALAMANCA GALLO**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 79.782.897 de Bogotá; en su calidad de representante legal de la Sociedad **ZONA FRANCA METROPOLITANA S.A.S. USUARIO OPERADOR**, sociedad constituida mediante documento privado de Asamblea de Accionistas de fecha 26 de febrero de 2.009, inscrita el 3 de marzo de 2.009 bajo el número 01279460 del Libro IX, (NIT.900.269.883-7), todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá que se adjunta, sociedad encargada de llevar a cabo, por su cuenta y riesgo, la estructuración jurídica, financiera, comercial y administrativa del PROYECTO denominado ZONA FRANCA METROPOLITANA, constituido mediante Contrato de Fiducia Mercantil de Administración **FIDEICOMISO DESARROLLO ZONA FRANCA METROPOLITANA** de fecha dos (2) de noviembre de dos mil once (2011), sometido a otrosíes Nos. 1, 2 y 3 de fechas primero (1) de noviembre de dos mil doce (2012), veintitrés (23) de octubre de dos mil catorce (2014) y veinticuatro (24) de febrero de dos mil quince (2015), quien en adelante se llamara **EL GERENTE** y **OMAR EDUARDO SUAREZ GOMEZ**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 16.919.570 de Cali, en su calidad de Representante Legal de la sociedad **ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, entidad de Servicios Financieros, domiciliada en Bogotá D.C., legalmente constituida mediante Escritura Pública número mil trescientos setenta y seis (1.376) del diecinueve (19) de Febrero de Mil novecientos noventa y dos (1.992) otorgada en la Notaría Décima (10ª) del Círculo de Calí, distinguida con la Matrícula Mercantil Número 01908951 de 30 de Junio de 2009, autorizada para funcionar por la Superintendencia Bancaria hoy Superintendencia Financiera de Colombia mediante Resolución número 1017 del 19 de Marzo de 1.992, todo lo cual consta en los Certificados de Existencia y Representación Legal expedidos por la Cámara de Comercio de Bogotá y la Superintendencia Financiera de Colombia, quien actúa exclusivamente en calidad de vocera del **FIDEICOMISO DESARROLLO ZONA FRANCA METROPOLITANA** constituido mediante documento privado de fecha agosto 13 de 2010, sociedad que en lo sucesivo se denominará **LA FIDUCIARIA O ACCION**.



Las partes de común acuerdo convienen modificar el CONTRATO DE VINCULACION BENEFICIARIO DE ÁREA AL FIDEICOMISO DESARROLLO ZONA FRANCA METROPOLITANA No. 1200014092, en los siguientes términos:

PRIMERO: La forma de pago así como, la fecha, hora y Notaria para la firma de la escritura pública de transferencia a título de beneficio fiduciario que perfeccione el presente contrato, quedarán así:

980



FIDUCIARIA	ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. sociedad constituida mediante escritura pública No. 1376 del 19 de febrero de 1.992, otorgada en la Notaría Décima (10a.) del Círculo de Cali.		
PROYECTO	ZONA FRANCA METROPOLITANA		
PATRIMONIO AUTÓNOMO	FIDEICOMISO DESARROLLO ZONA FRANCA METROPOLITANA		
METROS CUADRADOS	7.465 m2 distribuidas en la bodega 59 y 60 (en adelante las Bodegas).		

FIDEICOMITENTE: ZONA FRANCA METROPOLITANA SAS USUARIO OPERADOR.

VALOR DE LOS APORTES

VALOR TOTAL: CATORCE MIL TRESCIENTOS SESENTA Y OCHO MILLONES DE PESOS MCTE (\$14.368.000.000)

CRONOGRAMA DE PAGO

Cuota	Valor	Fecha de pago
1	\$9.350.000.000	RECIBIDO A SATISFACCION
2	\$1.850.000.000	Treinta (30) días siguientes a la fecha en que se registre la escritura pública que contenga la reforma al reglamento de propiedad horizontal que incorpore el Edificio en construcción junto con su respectiva licencia.
3	\$3.168.000.000	Se pagará de manera exclusiva por EDUPOL S.A.S. en los términos que acuerden las partes.

La fecha de firma de la escritura pública de transferencia a título de beneficio fiduciario de las bodegas 59 y 60 por 1.298 mt2 cada una, se llevará a cabo el catorce (14) de diciembre de dos mil quince (2015) a las 10:00 a.m. en la Notaria 71 del Circulo Notarial de Bogotá D.C. y la entrega material de la Bodegas se hará a más tardar el mismo día a las 3:00 p.m. mediante la suscripción de un acta de entrega.

Así mismo, EL FIDEICOMISO DESARROLLO ZONA FRANCA METROPOLITANA Y LA ZONA FRANCA METROPOLITANA S.A.S. USUARIO OPERADOR suscribirán a más tardar el día quince (15) de junio de dos mil dieciséis (2016) a las 10:00 a.m. en la Notaria 71 del Circulo Notarial de Bogotá D.C., la Escritura Pública que contenga la reforma al reglamento de Propiedad horizontal contenido en la escritura pública No. No. 721 del 28 de julio de 2015 de la Notaria Única de Cota que incorpore el Edificio en construcción junto con su respectiva modificación a la licencia de construcción a la cual se refiere el parágrafo de la presente cláusula en virtud de las cual las bodegas pasarán a tener un área de 7.465 m2 y su denominación será EDIFICIO.

PARÁGRAFO PRIMERO: En caso que llegado el catorce (14) de Diciembre de dos mil quince (2015) no se hubiere registrado el Reglamento de Propiedad Horizontal, se suscribirá entre las Partes un otrosí modificando la fecha de firma de la escritura pública de transferencia a título de beneficio fiduciario de las Bodegas 59 y 60.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Las partes han acordado que si bien se llevará a cabo la transferencia, de las Bodegas sobre las cuales se desarrolla la construcción del Edificio Edupol, a la fecha no se cuenta con la modificación de la licencia de construcción que permita incorporar jurídicamente tales construcciones a Las



Bodegas. Así las cosas, será una obligación clara, expresa y exigible de ZONA FRANCA METROPOLITANA S.A.S. USUARIO OPERADOR, efectuar bajo su propia cuenta y riesgo, los trámites necesarios para obtener la respectiva modificación a la licencia, con miras a que pueda efectuarse, también a costo, cuenta y riesgo, de la Zona Franca Metropolitana, la firma de la Escritura Pública que contenga la reforma al reglamento de propiedad horizontal contenido en la escritura pública No. 721 del 28 de julio de 2015 de la Notaria Única de Cota que incorpore el Edificio en construcción junto con su respectiva modificación a la licencia de construcción.

SEGUNDO. Los demás términos y condiciones establecidos en el contrato de vinculación beneficiario de área de fecha **2 de noviembre de 2011**, y sus Otrosí No. 1 y No. 2 y No. 3 no se modifican.

Como constancia, se suscribe en tres (3) ejemplares del mismo tenor el seis (6) de Noviembre de dos mil quince (2015).

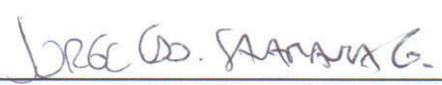
LA FIDUCIARIA


Omar Eduardo Suárez Gómez
C.C. 16.819.570 CALI
Representante Legal

ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.

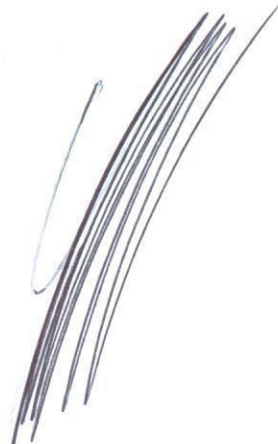
VOCERA DEL FIDEICOMISO DESARROLLO ZONA FRANCA METROPOLITANA

EL GERENTE


ZONA FRANCA METROPOLITANA S.A.S. USUARIO OPERADOR
JORGE EDUARDO SALAMANCA GALLO
C.C. 79.782.897

EL BENEFICIARIO DE ÁREA


EDUPOL S.A.S.
MONICA LEYVA ARBOLEDA
C.C. No 39.694.525





DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE
FIRMA Y CONTENIDO

CONSUELO EMILCE ULLOA HERRERA
NOTARIA UNICA DE COTA

Comparecio ante el notario unico:

JORGE EDUARDO SALAMANCA GALLO

Identificado con CC N° 79.782.897 de BOGOTA DC

Y manifestó que reconoce el contenido del anterior
documento como cierto y que la firma y huella que lo
autorizan son su autografa y por tanto son
auténticas, así se firmó.

Cota, cundinamarca
20/11/2015 a las 11:02 AM

Jorge E. Salamanca



NOTARIA ÚNICA DEL CÍRCULO DE COTA
CUNDINAMARCA

En Cota - Cundinamarca, a 25 NOV 2015

ante mí, Notaria Única de este Círculo se
presentó MONICA LOYUA

ALBALEGA

con C.C. No. 39.694.525

de BIA, y declaró que el

contenido del anterior documento es cierto y

que la firma y huella puestas en

el son suyas.

El declarante *Monica Loyua*



SEÑOR
JUEZ CUARENTA Y CINCO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ
E. S. D.

REFERENCIA: PROCESO EJECUTIVO
EXPEDIENTE: 2020-00335
DEMANDANTES: ACCIÓN FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO LOTE ZONA FRANCA METROPOLITANA
ZONA FRANCA METROPOLITANA USUARIO OPERADOR S.A.

DEMANDADOS: FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO EDIFICIO EDUPOL – FIDUBOGOTÁ S.A.
SOCIEDAD FONDO INMOBILIARIO S.A.

ACTUACIÓN: PODER

ANA ISABEL CUERVO ZULUAGA, mayor de edad, domiciliada en Bogotá e identificada con cédula de ciudadanía número 30.295.441 de Manizales, quien en el presente documento obra en su condición de Representante Legal de la sociedad **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, sociedad anónima de servicios financieros, legalmente constituida mediante la Escritura Pública número tres mil ciento setenta y ocho (3.178) del el treinta (30) de septiembre de mil novecientos noventa y uno (1.991), otorgada en la Notaría Once (11) del Circuito Notarial de Bogotá D.C., con domicilio principal en esta misma ciudad y con permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Bancaria (hoy Superintendencia Financiera), mediante la Resolución número tres mil seiscientos quince (3.615) del cuatro (4) de octubre de mil novecientos noventa y uno (1.991), todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, que a su vez actúa como vocera del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO EDIFICIO EDUPOL – FIDUBOGOTÁ S.A.**, por medio del presente documento manifiesto que otorgo **PODER ESPECIAL**, amplio y suficiente al abogado **JORGE CARREÑO TAMAYO**, mayor de edad, con domicilio en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con cédula de ciudadanía 80.135.554, con Tarjeta Profesional 160.413 del Consejo Superior de la Judicatura para que defienda los intereses y haga valer los derechos de la sociedad que represento como vocera del **FIDEICOMISO EDIFICIO EDUPOL – FIDUBOGOTÁ S.A.**, en el proceso ejecutivo de la referencia.

El apoderado queda ampliamente facultado conforme lo previsto el artículo 77 del Código General del Proceso y cuenta con las facultades especiales de transigir, recibir, notificarse, desistir, conciliar, sustituir y tachar documentos.

El poder se confiere en los términos del artículo 5 del Decreto 806 del 4 de junio de 2.020. El apoderado podrá ser notificado en la Calle 72 No.6-30 piso 13 de la ciudad de Bogotá D.C., y en el correo electrónico j.carreno@jorgecarrenoabogados.com.

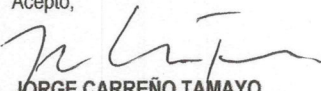
Solicito reconocerle personería en los términos y para los efectos del poder conferido.

Respetuosamente,

Firmado digitalmente por Ana Isabel Cuervo Zuluaga
Fecha: 2021.04.19 13:10:02 -0500'

ANA ISABEL CUERVO ZULUAGA
C.C. 30.295.441 de Manizales
FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., vocera del FIDEICOMISO EDIFICIO EDUPOL – FIDUBOGOTÁ S.A.

Acepto,


JORGE CARREÑO TAMAYO
C.C. 801.35.554
T.P. 160.413 del C. S. de la J.

