



**JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD**  
Medellín, ocho de mayo de dos mil veinticuatro.

Proceso	VERBAL	
Demandantes	ÁNGELA MARIA VALLEJO VELEZ	
	CLARA MARCELA BETANCUR ARCILA	
	ESTEBAN VALENCIA VALLEJO	
Demandadas	PROMOTORA ESCALA S.A.	
	ACCIÓN FIDUCIARIA S.A.	
	PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO RECURSOS PENÍNSULA CONDOMINIO cuya vocería ejerce ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.	
Demandada y contrademandante en demanda de coparte	BANCO DAVIVIENDA S.A.	
Correo Juzgado	<a href="mailto:ccto01me@cendoj.ramajudicial.gov.co">ccto01me@cendoj.ramajudicial.gov.co</a>	
Radicado	05001-31-03-001-2018-00494-00	
Estados electrónicos Link:	<a href="https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-001-civil-del-circuito-de-medellin">https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-001-civil-del-circuito-de-medellin</a>	

**SE CORRE TRASLADO** mediante este auto y por el término de tres días de las **EXCEPCIONES PREVIAS** formuladas por patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO LOTE PENÍNSULA cuya vocera es Acción Sociedad Fiduciaria S.A., frente a la demanda de coparte que le formuló el BANCO DAVIVIENDA S.A. a fin de que éste se sirva pronunciarse al respecto. Arts. 100 y 101 ordinal 1º del Código General del Proceso.

NOTIFÍQUESE  
EL JUEZ

**JOSÉ ALEJANDRO GÓMEZ OROZCO**

VÉASE MEMORIAL Y ANEXOS A CONTINUACIÓN.

<p><b>JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN</b></p> <p>En la fecha, digitalmente generada, se notifica la providencia precedente, PERSONALMENTE con su remisión (Ley 2213 de 2022) o por ESTADOS ELECTRÓNICOS (C.G.P.), cuyo número de estado y contenido de la actuación, inclusive para efectos de constatar su autenticidad, hallará alojado en el Micrositio asignado a este Juzgado por la Rama Judicial, en la fecha y con el radicado correspondiente, en la siguiente dirección: <a href="https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-001-civil-del-circuito-de-medellin/105">https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-001-civil-del-circuito-de-medellin/105</a>.</p> <p><i>Adriana Patricia Ruiz Pérez</i> <b>Adriana Patricia Ruiz Pérez</b> Secretaria</p>
--

JR

Señor  
**JUEZ 6° CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLÍN**  
**E. S. D.**

**Referencia:** Proceso ejecutivo con garantía real promovido **BANCO DAVIVIENDA S.A.** contra **PROMOTORA ESCALA S.A. y OTROS.**  
**Asunto:** DEMANDA DECLARATIVA.  
**Radicado:** 2017 – 0032

**MARIA DEL PILAR GALVIS SEGURA**, identificada como aparece al pie de mi firma, obrando en mi calidad de apoderada de **BANCO DAVIVIENDA S.A.**, encontrándome dentro del término legal para el efecto y en aplicación del artículo 430 del Código General del Proceso<sup>1</sup>, me permito formular **DEMANDA DECLARATIVA** en contra del **PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO LOTE PENNÍNSULA** – cuya vocera es la sociedad **ACCIÓN FIDUCIARIA S.A** – , las sociedades comerciales **PROMOTORA ESCALA S.A., IMPULSO INMOBILIARIO S.A.S., EDILICIA LTDA.**, y las personas naturales **MAURICIO SERRANO SIERRA** y **NICOLÁS ROJAS PUYANA**, a fin de que, previos trámites del proceso verbal, se declare la existencia e incumplimiento por parte de los demandados de los créditos constructor Nos. 570303117005346 (hoy **07503036004226156**) y 07503036003952968 (hoy **07503036004483369**), conforme los hechos y medios de prueba que se relacionan a continuación:

#### **I. ACLARACIÓN PRELIMINAR**

Previo a efectuar manifestación alguna en torno a los fundamentos fácticos y jurídicos que soportan el libelo, es menester referir que la presentación de esta demanda declarativa se efectúa en atención de la posibilidad que otorga el artículo 430 del Código General del proceso al demandante que ve frustrada su pretensión ejecutiva ante la revocatoria del mandamiento de pago por “ausencia de los requisitos del título ejecutivo”.

<sup>1</sup> **Artículo 430 CGP:** “Cuando como consecuencia del recurso de reposición el juez revoque el mandamiento de pago por ausencia de los requisitos del título ejecutivo, el demandante, dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria del auto, podrá presentar demanda ante el juez para que se adelante proceso declarativo dentro del mismo expediente, sin que haya lugar a nuevo reparto. El juez se pronunciará sobre la demanda declarativa y, si la admite, ordenará notificar por estado a quien ya estuviese vinculado en el proceso ejecutivo (...).

De presentarse en tiempo la demanda declarativa, en el nuevo proceso seguirá teniendo vigencia la interrupción de la prescripción y la inoperancia de la caducidad generados en el proceso ejecutivo. (...)

Como lo ha destacado la Doctrina autorizada:

*“No hay duda de que sin título de ejecución, no es procedente librar mandamiento ejecutivo, pero de haberlo ordenado y resultare revocado por vía de reposición, en gran avance del acceso oportuno a la administración de justicia, el nuevo ordenamiento consagra la opción de evitar la consumación de los términos de prescripción, si el demandante presenta la demanda declarativa en el término consagrado en el inciso tercero del artículo 430 del Código General del Proceso. Debe darse el mismo tratamiento para el caso de que en sentencia a través del control oficioso, el juez niegue las pretensiones so pretexto de que el documento no es título ejecutivo por no contemplar los requisitos de forma y sustanciales que debe contener, los cuales están señalados en el artículo 422 de la misma obra procesal.”<sup>2</sup>*

En tal virtud, el Banco Davivienda a través de este escrito procede a incoar, dentro de este mismo expediente, la presente demanda de naturaleza declarativa.

Para el efecto conviene resaltar que tanto el Juzgado como el Honorable Tribunal Superior de Medellín, señalaron al negar el carácter ejecutivo de los títulos utilizados por mi mandante que ello no suponía en modo alguno que se hubiere probado algún modo de extinción de las obligaciones a cargo de los demandados, único evento en que habría lugar al levantamiento de las garantías.

Incluso, al resolver la apelación en contra del fallo de primer grado en el presente caso<sup>3</sup>, el citado Tribunal reconoció la existencia de tales obligaciones al establecer que la ausencia de título ejecutivo *“no constituye un modo de extinción de las obligaciones y de contera de la garantía hipotecaria, no es posible ordenar la cancelación de ésta; pues aún sigue respaldando las obligaciones que fueron pretendidas a carqo de los demandados y a favor del demandante, así no estén contenidas en un título ejecutivo idóneo.”* (Subrayado fuera del texto original)

## II. PARTES

### 1. PARTE DEMANDANTE:

- 1.1. **BANCO DAVIVIENDA S.A.**, sociedad colombiana de carácter privado, con domicilio principal en la ciudad de Bogotá, identificada con el N.I.T.: 860.034.313-7 (en adelante el

---

<sup>2</sup> FORERO SILVA Jorge. “Revisión oficiosa del mandamiento ejecutivo”, en Derecho Procesal Nuevas Tendencias, XLI Congreso Colombiano de Derecho Procesal, Bogotá 2020. P. 119

<sup>3</sup> En sentencia notificada por estado de 17 de marzo de la misma anualidad.

“BANCO” o “DAVIVIENDA”), representada legalmente por el Doctor WILLIAM JIMÉNEZ GIL, como consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera que se adjunta y en quien fue la parte ejecutante dentro del proceso ejecutivo No. 2017-032.

2. **PARTE DEMANDADA:**

- 2.1. **PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO LOTE PENÍNSULA**, constituido mediante el contrato de fiducia mercantil de administración de recursos “Fideicomiso Recursos Península Condominio” celebrado entre PROMOTORA ESCALA S.A. y ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. el día cinco (5) de febrero de 2009, cuya administración y vocería la ostenta **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, sociedad colombiana de carácter privado, identificada con el NIT.: 800.155.413-6 y para efectos de vocería del Patrimonio Autónomo con el N.I.T.: 805.012.921-0, representada legalmente por señor PABLO TRUJILLO TEALDO, en adelante FIDEICOMISO LOTE PENINSULA, como consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá que se adjunta, quien fungió como demandando dentro del proceso ejecutivo No. 2017-032.
- 2.2. **PROMOTORA ESCALA S.A.**, sociedad colombiana de carácter privado, identificada con el N.I.T. 811.042.988-3, representada legalmente por el señor MAURICIO SERRANO SIERRA, como consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Medellín, quien figuró como ejecutada dentro del proceso ejecutivo No. 2017-032.
- 2.3. **IMPULSO INMOBILIARIO S.A.S.** sociedad colombiana de carácter privado, identificada con el N.I.T. 900.444.068-0, representada legalmente por el señor MAURICIO SERRANO SIERRA, como consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Medellín, sociedad accionada en el trámite ejecutivo No. 2017-032.
- 2.4. **EDILICIA LTDA. (en liquidación)**, sociedad colombiana de carácter privado, identificada con el N.I.T. 804.009.216-1, representada legalmente por el señor NICOLAS ROJAS PUYANA, como consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bucaramanga, quien fungió como demandando dentro del proceso ejecutivo No. 2017-032.
- 2.5. **MAURICIO SERRANO SIERRA**, persona natural, identificado con la cédula de ciudadanía No. 91'286.876. El señor Serrano Sierra ostentó calidad de ejecutado dentro del proceso No. 2017-032.

- 2.6. **NICOLÁS ROJAS PUYANA**, persona natural, identificado con cédula de ciudadanía No. 91'298.938 de Bucaramanga. El señor Rojas Puyana ostentó calidad de ejecutado dentro del proceso No. 2017-032.

La presente demanda se dirige contra las precitadas, quienes son deudoras solidarias de los créditos Nos. 570303117005346 (hoy **07503036004226156**) y 07503036003952968 (hoy **07503036004483369**), objeto de la controversia y quienes fungieron como demandados en el trámite ejecutivo dentro del proceso No. 2017-032.

### III. PRETENSIONES

De la manera más respetuosa solicito que, mediante sentencia, el Honorable Juez profiera las siguientes declaraciones y condenas en contra de los demandados y a favor de la entidad financiera que represento:

#### 1. **Pretensiones Declarativas.**

1.1. Que se DECLARE la existencia y validez de los siguientes contratos de mutuo celebrados en Unidades de Valor Real (UVR) entre el BANCO DAVIVIENDA, en calidad de mutuante, y el FIDEICOMISO LOTE PENÍNSULA, PROMOTORA ESCALA S.A., EDILICIA LTDA., IMPULSO INMOBILIARIO S.A.S., NICOLÁS ROJAS PUYANA y MAURICIO SERRANO SIERRA, en calidad de mutuarios solidarios, para la financiación del proyecto "PENÍNSULA CONDOMINIO PROPIEDAD HORIZONTAL" (en adelante EL PROYECTO), garantizados mediante hipotecas abiertas de primer grado y sin límite de cuantía, otorgadas por escrituras públicas No. 1.5310, de 30 de diciembre de 2011, y 6.285, de 27 de mayo de 2013, corridas en la Notaría 15 del Círculo de Medellín, sobre los inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria No. 01N-5329755 y 01N 5329756, respectivamente, ambos de la Oficina de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Norte:

- a) Crédito constructor N°. **570303117005346 (hoy 07503036004226156)**, en UNIDADES DE VALOR REAL para la financiación de la **Etap 2, Torres 3 y 4** del proyecto, aprobado el 22 de noviembre de 2011, por las UVRs equivalentes, a esa fecha, a la suma en pesos de CINCO MIL QUINIENTOS TREINTA Y SEIS MILLONES DE PESOS (\$5.536.000.000) y su correspondiente crédito de comercialización (preoperativo) – identificado con el No. **570303117005338** – aprobado el 15 de noviembre de 2011, por el número de UVRs equivalentes, a esa fecha, a la suma en pesos de SEISCIENTOS DOS MILLONES DE PESOS (\$602.000.000)

- b) Crédito constructor N°. **07503036003952968 (hoy 07503036004483369)** en UNIDADES DE VALOR REAL para la financiación de la Etapa 3, Torre 5, del proyecto, aprobado el 14 de mayo de 2013, por las UVRs equivalentes, a esa fecha, a la suma en pesos de DOS MIL SETECIENTOS NOVENTA MILLONES DE PESOS (\$2.790.000.000) y su correspondiente crédito de comercialización (preoperativo), aprobado el 7 de mayo de 2013, por el número de UVRs equivalentes, a esa fecha, a la suma en pesos TRESCIENTOS DIEZ MILLONES DE PESOS (\$310.000.000)
- 1.2. Que se DECLARE que en virtud de los anteriores contratos de mutuo, el BANCO DAVIVIENDA desembolsó a favor de los deudores solidarios demandados, entre el 14 de marzo de 2012 y el 5 de febrero de 2014, las siguientes sumas de dinero, bajo el régimen de las Unidades de Valor Real:
- a) Crédito constructor N°. **570303117005346 (hoy 07503036004226156)**: Un total de Unidades de Valor Real (UVR) equivalentes a CINCO MIL QUINIENTOS OCHENTA Y SIETE MILLONES DE PESOS (\$5.587.000.000) liquidados a la fecha de cada uno de los desembolsos.
- b) Crédito constructor N°. **07503036003952968 (hoy 07503036004483369)**: Un total de Unidades de Valor Real (UVR) equivalentes a TRES MIL TRESCIENTOS NOVENTA MILLONES DE PESOS \$3.390.000.000, liquidados a la fecha de cada uno de los desembolsos.
- 1.3. Que se DECLARE que las condiciones que rigen los contratos de mutuo aludidos son las legales propias de los créditos en UVR, contenidas en la Ley 546 de 1999 y demás disposiciones complementarias y concordantes, que suponen el incremento de los saldos en pesos de conformidad con la fluctuación diaria de la UVR, certificada por la Junta Directiva del Banco de la República y, adicionalmente, las contractuales contenidas en:
- (i) Las cartas de aprobación de los créditos emitidas por el BANCO.
- (ii) El “*REGLAMENTO CONSTRUCTOR*” suscrito por los deudores solidarios para cada uno de los créditos
- (iii) Los pagarés en los que se instrumentalizaron los créditos, suscritos por los deudores solidarios.
- (iv) Las cartas de condiciones de cada uno de los desembolsos emitidas por el BANCO.
- 1.4. Que se DECLARE que los citados deudores solidarios incurrieron en mora en el pago del crédito constructor No. **570303117005346 (hoy 07503036004226156)**, desde el día **17 de noviembre de 2014** y desde entonces se han mantenido en ella.

- 1.5. Que se DECLARE que los citados deudores solidarios incurrieron en mora en el pago del crédito constructor No. **07503036003952968 (hoy 07503036004483369)**, desde el día **15 de diciembre de 2015**, y desde entonces se han mantenido en ella.
  
  - 1.6. Que se DECLARE que los aludidos deudores solidarios no han pagado y adeudan a la fecha al BANCO DAVIVIENDA, la cantidad de **13.240.824,375 UVRs** (que al día 25 de marzo de 2021, equivalen a la suma total de CINCO MIL QUINIENTOS DIECIOCHO MILLONES TRESCIENTOS DOS MIL OCHOSCIENTOS CUARENTA Y UN PESOS (\$5.518'302.841), unidades que están obligados a pagar por el valor correspondiente a la certificación de la UVR del día del pago, correspondientes a cada uno de los créditos, así:
    - a) Crédito N° **570303117005346 (hoy 07503036004226156)**:
      - Por concepto de capital impagado, la suma de **2503073,975 UVRs** (equivalentes, a la fecha de presentación de esta demanda, a la suma en pesos de **SEISCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MILLONES DIECINUEVE MIL SESENTA Y UN PESOS (\$694.019.061)**).
  
    - b) Crédito No. **07503036003952968 (hoy 07503036004483369)**:
      - Por concepto de capital impagado la suma de **10737750,4 UVRs** (equivalentes, a la fecha de presentación de esta demanda, a la suma en pesos de **DOS MIL NOVECIENTOS SETENTA Y SIETE MILLONES DOSCIENTOS VEINTE MIL SEISCIENTOS DIECINUEVE PESOS (\$2.977.220.619,00)**
  
  - 1.6.1. Que se DECLARE que en adición al capital, los deudores demandados están obligados a pagar:
    - a) Los intereses corrientes impagados, causados antes de incurrir en mora y calculados según las tasas establecidas para cada uno de los desembolsos efectuados, sobre los valores de capital reajustado conforme al valor de las UVR.
  
    - b) Los intereses moratorios, causados a partir de la fecha en que incurrieron en mora en cada uno de los créditos, calculados a la tasa máxima legal permitida, sobre los valores de capital reajustado conforme al valor de las UVR y hasta que se verifique el pago total de las obligaciones.
- 2. Pretensiones de condena:**

2.1. Que, como consecuencia de las anteriores declaraciones, se CONDENE solidariamente al FIDEICOMISO LOTE PENÍNSULA, PROMOTORA ESCALA S.A., EDILICIA LTDA., IMPULSO INMOBILIARIO S.A.S., NICOLÁS ROJAS PUYANA y MAURICIO SERRANO SIERRA a pagar al BANCO DAVIVIENDA S.A. las siguientes cantidades de UVRs, correspondientes a los saldos insolutos de los créditos referidos, así:

a) Crédito N° **570303117005346 (hoy 07503036004226156):**

- Por concepto de capital impagado, la cantidad de **2503073,975 UVRs** (equivalentes, a la fecha de presentación de esta demanda, a la suma en pesos de **SEISCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MILLONES DIECINUEVE MIL SESENTA Y UN PESOS (\$694.019.061)**.
- Por concepto de intereses corrientes, causados antes de incurrir en mora y calculados según las tasas establecidas para cada uno de los desembolsos efectuados, y liquidados sobre el capital reajustado de conformidad con el valor de la UVR, la cantidad de **106,6374 UVRs** (equivalentes, a la fecha de presentación de esta demanda, a la suma en pesos de **VEINTINUEVE MIL QUINIENTOS SESENTA Y SIETE PESOS (\$29.567)**.
- Por concepto de intereses moratorios, causados a partir de del día **17 de noviembre de 2014**, calculados a la tasa máxima legal permitida, y liquidados sobre el capital reajustado de conformidad con el valor de la UVR, la cantidad de **1092687,135 UVRs** (equivalentes, a la fecha de presentación de esta demanda, a la suma en pesos de **TRESCIENTOS DOS MILLONES NOVECIENTOS SESENTA Y CINCO MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y SEIS PESOS (\$302.965.756)**, más los que se causen en adelante y hasta que se verifique el pago total de la deuda

b) Crédito No. **07503036003952968 (hoy 07503036004483369):**

- Por concepto de capital impagado la cantidad **10737750,4 UVRs** (equivalentes, a la fecha de presentación de esta demanda, a la suma en pesos de **DOS MIL NOVECIENTOS SETENTA Y SIETE MILLONES DOSCIENTOS VEINTE MIL SEISCIENTOS DIECINUEVE PESOS (\$2.977.220.619,00)**
- Por concepto de intereses corrientes, causados antes de incurrir en mora y calculados según las tasas establecidas para cada uno de los desembolsos efectuados, y liquidados sobre el capital reajustado de conformidad con el valor de la UVR, la cantidad de **49648,63072 UVRs** (equivalentes, a la fecha de

presentación de esta demanda, a la suma en pesos de **TRECE MILLONES SETECIENTOS SESENTA Y CINCO MIL NOVECIENTOS DOCE PESOS (\$13.765.912)**.

- Por concepto de intereses moratorios, causados a partir de del día **15 de diciembre de 2015**, calculados a la tasa máxima legal permitida, y liquidados sobre el capital reajustado de conformidad con el valor de la UVR, la cantidad de **5501519,667 UVRs** (equivalentes, a la fecha de presentación de esta demanda, a la suma en pesos de **MIL QUINIENTOS VEINTICINCO MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS TRES PESOS (\$1.525.388.203)**, más los que se causen en adelante y hasta que se verifique el pago total de la deuda.

#### IV. HECHOS

##### 1. **Constitución del Patrimonio Autónomo Fideicomiso Lote Península.**

- 1.1. El día cinco (5) de febrero de 2009, se celebró entre ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., en calidad de fiduciaria, y PROMOTORA ESCALA S.A., en calidad de fideicomitente y beneficiaria, el contrato de fiducia mercantil “*DE ADMINISTRACIÓN DE RECURSOS FIDEICOMISO RECURSOS PENÍNSULA CONDOMINIO*”, mediante el cual se constituyó el patrimonio autónomo FIDEICOMISO RECURSOS PENÍNSULA CONDOMINIO. (Anexo 1.1.1)
- 1.2. El reseñado documento, según sus propios antecedentes, fue suscrito entre los demandados, en atención a que la SOCIEDAD PROMOTORA ESCALA S.A. desarrollaría en la ciudad de Medellín un proyecto de urbanización y construcción denominado PENÍNSULA CONDOMINIO, PROPIEDAD HORIZONTAL.
- 1.3. El objeto del contrato de fiducia se estableció en los siguientes términos: “*El presente contrato tiene como objeto que LA FIDUCIARIA reciba para EL FIDEICOMISO los aportes que realice el FIDEICOMITENTE; y los aportes que LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA se obliguen a entregar mediante la suscripción de los contratos de vinculación respectivos, los invierta de conformidad con lo previsto en el presente documento, y, una vez cumplidos los requisitos que se establecen adelante, los entregue al FIDEICOMITENTE (...) En el FIDEICOMISO se administrarán de igual forma los recursos que ingresarán por concepto de los créditos que se otorguen a favor del mismo, o del FIDEICOMITENTE con destino al PROYECTO*”.
- 1.4. Por otra parte, la cláusula sexta del referido negocio fiduciario incluye dentro de las instrucciones que en desarrollo del contrato debe seguir la fiduciaria, la de “*recibir de EL FIDEICOMITENTE los recursos necesarios para efectuar el pago del capital y los intereses*

*correspondientes a créditos obtenidos por él o por EL FIDEICOMISO para el desarrollo del proyecto” y “suscribir, previa instrucción por escrito de EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR, los pagarés y/o demás documentos que se requieran, a favor de terceros o de entidades financieras debidamente autorizadas por la Superintendencia Financiera, que pretendan otorgar créditos a EL FIDEICOMISO y/o a EL FIDEICOMITENTE, para el desarrollo del proyecto”*

- 2. Otorgamiento del crédito constructor No. 570303117005346 (hoy 07503036004226156)**
  - 2.1. En el año 2011, el FIDEICOMISO LOTE PENÍNSULA y PROMOTORA ESCALA S.A. solicitaron al BANCO DAVIVIENDA S.A., el otorgamiento de un crédito en la modalidad “crédito constructor” con el objeto de financiar el desarrollo de la Etapa 2, Torres 3 y 4, del proyecto de construcción “PENÍNSULA CONDOMINIO PROPIEDAD HORIZONTAL”. (Anexo 1.2.1)
  - 2.2. Tras el estudio de la precitada solicitud, el 23 de noviembre de 2011, el Banco emitió cartas de aprobación del crédito constructor No. **570303117005346 (hoy 07503036004226156)**, el cual fue otorgado bajo el sistema de Unidades de Valor Real UVR<sup>4</sup>, a un plazo de 18 meses y exigiendo como garantía la constitución de gravamen hipotecario de primer grado sobre el lote donde se construiría el proyecto identificado folio de matrícula inmobiliaria No. **01N-5329755** y la suscripción de pagaré con espacios en blanco. (Anexo 1.2.2.)
    - 2.2.1. Las aprobaciones referidas incluyen un “preoperativo” o crédito de comercialización, identificado en la carta de aprobación con el No. 570303117005338, aprobado el 15 de noviembre de 2011, por el número de UVRs, equivalentes a esa fecha a la suma en pesos de SEISCIENTOS DOS MILLONES DE PESOS (\$602.000.000) y el crédito constructor, por las UVRs equivalentes a esa fecha, a la suma en pesos de CINCO MIL QUINIENTOS TREINTA Y SEIS MILLONES DE PESOS (\$5.536.000.000)
    - 2.3. Las condiciones principales del crédito en comento se encuentran en el “*REGLAMENTO DE CRÉDITO CONSTRUCTOR*”, suscrito el día siete (7) de marzo de 2012, por el FIDEICOMISO LOTE PENÍNSULA, PROMOTORA ESCALA S.A., EDILICIA LTDA., IMPULSO INMOBILIARIO S.A.S., NICOLÁS ROJAS PUYANA y MAURICIO SERRANO SIERRA. (Anexo 1.2.4)
    - 2.4. Del clausulado del mencionado Reglamento es menester destacar las siguientes cláusulas, que rigen el contrato de mutuo celebrado con el BANCO DAVIVIENDA S.A., a las que se obligaron los deudores, a saber:

---

<sup>4</sup> De conformidad con la Ley 546 de 1999 y demás normas complementarias y concordantes.

**“SEGUNDA. – REQUISITOS DEL CRÉDITO CONSTRUCTOR. – (...) el CONSTRUCTOR deberá acreditar el cumplimiento de los requisitos que se indican a continuación (...): 3) Constitución de la hipoteca abierta sin límite de cuantía y en mayor extensión a favor de DAVIVIENDA y entrega de los certificados de tradición, y/o entrega de el (los) documento(s) con el (los) cual(es) se acredite(n) la constitución en debida forma de la(s) demás garantía(s) exigidas por DAVIVIENDA, según sea el caso. (...) 5) Suscripción del pagaré y carta de instrucciones (...)”**

**QUINTA. – OBLIGACIONES DEL CONSTRUCTOR: EL CONSTRUCTOR se obliga con DAVIVIENDA a: 1) Paqar el crédito constructor y los créditos asociados a este, en los términos y condiciones establecidos en los documentos relacionados con el crédito, 2) Abonar al crédito constructor la parte correspondiente al valor de la prorrata de aquellos inmuebles que se venden son financiación de DAVIVIENDA (...), 5) Informar oportunamente a DAVIVIENDA sobre aquellas circunstancias sobrevinientes de carácter financiero y patrimonial que conlleve grave deterioro de las condiciones técnicas o económicas del proyecto, así como de cualquier otra circunstancia que modifique sustancialmente el riesgo del crédito (...).**

**SÉPTIMA. – INCUMPLIMIENTO. – En general, cuando el CONSTRUCTOR incumpla con alguna de las obligaciones contenidas en este documento o con las contenidas en la carta de aprobación del crédito y en general con las contenidas en los documentos relacionados con el crédito, DAVIVIENDA podrá: 1) suspender los desembolsos (...) Esto sin perjuicio de que se declare extinto el plazo que reste, evento en el cual exigirá el pago total de las sumas que para esa fecha se presenten a cargo del CONSTRUCTOR y a favor de DAVIVIENDA. (...)**

**NOVENA. – VENTAS DE CONTADO. – En el evento en que EL CONSTRUCTOR enajene los inmuebles individuales sin financiación de DAVIVIENDA, la parte correspondiente del valor de la prorrata del inmueble deberá abonarse al crédito que tiene el CONSTRUCTOR con DAVIVIENDA en mismo día de la firma de la escritura pública de compraventa, pues de lo contrario DAVIVIENDA se abstendrá de levantar el gravamen hipotecario que pesa sobre el inmueble, y podrá además: 1) suspender los desembolsos (...) 3) suspender la liquidación de subrogaciones y podrá declarar extinto el plazo que reste, evento en el cual se exigirá el pago total de las sumas que para esa fecha se presenten a cargo del CONSTRUCTOR y a favor de DAVIVIENDA.” (Subrayas fuera del texto original)**

- 2.5. A efectos de cumplir con los requisitos para el desembolso del crédito constructor aprobado, el FIDEICOMISO LOTE PENÍNSULA y PROMOTORA ESCALA S.A., EDILICIA LTDA., IMPULSO INMOBILIARIO S.A.S., NICOLÁS ROJAS PUYANA y MAURICIO SERRANO SIERRA, en calidad de deudores solidarios, suscribieron el pagaré con espacios en blanco No.

57030311700534-6, a favor del BANCO DAVIVIENDA S.A., con su respectiva carta de autorización. (Anexo 1.2.3.)

- 2.5.1. En el cuerpo del mencionado pagaré quedó consagrada la voluntad de quienes lo suscribieron de obligarse incondicional y solidariamente al pago el crédito constructor No. 570303117005346 (hoy 07503036004226156):

*“PRIMERA. – PROMESA INCONDICIONAL Y SOLIDARIA DE PAGO. - Que SOLIDARIA E INCONDICIONALMENTE pagaremos al BANCO DAVIVIENDA S.A. (...)*

*DÉCIMA SEGUNDA. – SOLIDARIDAD. – Teniendo en cuenta que entre los deudores nos hemos conferido representación recíproca, en el evento en que se pacte la prórroga del plazo o la reestructuración de la deuda con uno solo de nosotros se mantendrá la solidaridad que hemos adquirido respecto de las obligaciones derivadas de este pagaré, así como la vigencia de las garantías otorgadas.”*

- 2.5.2. Así mismo, se incluyó expresamente, sin perjuicio de lo consagrado en el “REGLAMENTO CRÉDITO CONSTRUCTOR”, cláusula aceleratoria en los siguientes términos:

*“OCTAVA. – CLÁUSULA ACELERATORIA. – DAVIVIENDA podrá declarar extinto o insubsistente el plazo de este pagaré y exigir su cancelación inmediata con todos sus accesorios (...) en los siguientes casos:*

*(...)*

*d) Incumplimiento de una cualquiera de las obligaciones emanadas del Reglamento Crédito Constructor de DAVIVIENDA.*

*(...)*

- 2.5.3. Me permito en este punto destacar que no obstante el error mecánico en el diligenciamiento del pagaré<sup>5</sup>, reconocido en la sentencia de primer grado dentro del trámite ejecutivo, lo cierto es que no ha sido controvertido ni desvirtuado que tal documento, firmado por los deudores, recoge las condiciones aceptadas por estos, y el hecho de que se haya considerado carente de mérito ejecutivo no le resta validez como documento que prueba su contenido, aceptado expresamente por los demandados como parte de las reglas contractuales que rigen su relación crediticia con el BANCO DAVIVIENDA.

---

<sup>5</sup> Que implicó que tales títulos-valores carecieran que la claridad que la ley exige para considerarlos títulos ejecutivos, situación de yerro humano (por trastocarse los valores al momento de diligenciamiento en los pagarés abiertos o en blanco) que en nada altera o afecta la existencia y validez de las obligaciones a cargo de los deudores, mutuarios solidarios de los créditos constructor.

Así las cosas, aclaro que la mención relativa al otorgamiento del pagaré con espacios en blanco No. 57030311700534-6 se efectúa bajo de la consideración de que este documento sirvió para la **instrumentalización de la relación de mutuo** en torno a la que se presenta esta demanda y bajo ninguna óptica se pretende hacerlo valer en este trámite como título valor o título ejecutivo, pues ello resulta imposible dada la naturaleza declarativa de este libelo y ante la decisión previamente adoptada por el Juzgador en torno a los requisitos formales del mismo<sup>6</sup> tras su diligenciamiento.

- 2.6. Una vez verificado por el Banco el cumplimiento de los requisitos exigidos para efectuar los desembolsos, se dio inicio a los mismos el catorce (14) de marzo de 2012 (Anexo 1.2.5), de la forma pactada en los documentos relacionados con el crédito.
- 2.7. En virtud de este crédito se desembolsaron en total el número de UVRs, equivalente a la suma en pesos de CINCO MIL QUNIENTOS OCHENTA Y SITE MILLONES DE PESOS (\$5.587.000.000), teniendo en cuenta la fecha de cada desembolso, así:
  - a) El número de UVRs equivalente a \$403.000.000 correspondiente al crédito comercial, efectuado el 14 de marzo de 2012, con un interés de plazo del 8,69% efectivo anual, pagadero mes vencido. En caso de mora se le aplicará la tasa de interés máxima legalmente permitida. (Anexo 1.2.5)
  - b) El número de UVRs equivalente a \$1.100.000.000 crédito constructor
  - c) El número de UVRs equivalente a \$615.000.000 crédito constructor
  - d) El número de UVRs equivalente a \$1.250.000.000 crédito constructor
  - e) El número de UVRs equivalente a \$653.000.000 crédito constructor
  - f) El número de UVRs equivalente a \$199.000.000 crédito constructor
  - g) El número de UVRs equivalente a \$566.000.000 crédito constructor
  - h) El número de UVRs equivalente a \$475.000.000 crédito constructor
  - i) El número de UVRs equivalente a \$326.000.000 crédito constructor

**3. Otorgamiento del crédito constructor No. 07503036003952968 (hoy 07503036004483369)**

- 3.1. En el año 2013, el FIDEICOMISO LOTE PENÍNSULA y PROMOTORA ESCALA S.A. solicitaron al BANCO DAVIVIENDA S.A., el otorgamiento de un crédito en la modalidad “crédito constructor” con el objeto de financiar el desarrollo de la Etapa 3, Torre 5, del proyecto de construcción “PENÍNSULA CONDOMINIO PROPIEDAD HORIZONTAL” (Anexo 1.3.1.).

---

<sup>6</sup> Sentencia de 21 de mayo de 2019, proferida por el Juez 6° Civil del Circuito dentro del proceso de la referencia, mediante la que puso fin a la fase ejecutiva del mismo.

- 3.2. Estudiada la mencionada solicitud, el 23 de mayo de 2013, el Banco emitió cartas de aprobación del crédito No. 07503036003952968 (hoy 07503036004483369), el cual fue otorgado bajo el sistema de Unidades de Valor Real UVR, fijando como plazo del crédito 18 meses desde el primer desembolso, estableciendo que la tasa de interés sería la pactada al momento de cada uno de los desembolsos del crédito constructor y exigiendo como garantía la constitución de gravamen hipotecario de primer grado sobre el lote donde se construiría el proyecto identificado folio de matrícula inmobiliaria No. **01N-5329756** y la suscripción de pagaré con espacios en blanco (Anexo 1.3.2.).
- 3.2.1. Las aprobaciones referidas incluyen un “preoperativo”, aprobado el 7 de mayo de 2013, por el número de UVRs, equivalentes a esa fecha, a la suma en pesos TRESCIENTOS DIEZ MILLONES DE PESOS (\$310.000.000) y el crédito constructor, aprobado el 14 de mayo de 2013, por las UVRs equivalentes, a esa fecha, a la suma en pesos de DOS MIL SETECIENTOS NOVENTA MILLONES DE PESOS (\$2.790.000.000).
- 3.3. Las condiciones del crédito en comento se encuentran en el “*REGLAMENTO DE CRÉDITO CONSTRUCTOR*”, suscrito el día veintidós (22) de abril de 2013, por el PATRIMONIO FIDEICOMISO LOTE PENÍNSULA, PROMOTORA ESCALA S.A., EDILICIA LTDA., IMPULSO INMOBILIARIO S.A.S., NICOLÁS ROJAS PUYANA y MAURICIO SERRANO SIERRA, (Anexo 1.3.4.) en cuyo clausulado se fijan algunas de las condiciones que rigen la relación contractual, y cuyo contenido más relevante se encuentra textualmente citado en el hecho No. 2.4. de este libelo.
- 3.4. En la misma fecha, a efectos de cumplir con los requisitos para el desembolso del crédito constructor aprobado, el FIDEICOMISO LOTE PENÍNSULA, PROMOTORA ESCALA S.A., EDILICIA LTDA., IMPULSO INMOBILIARIO S.A.S., NICOLÁS ROJAS PUYANA y MAURICIO SERRANO SIERRA, en calidad de deudores solidarios, suscribieron el pagaré con espacios en blanco No. 07503036003952968, a favor del BANCO DAVIVIENDA S.A., con su respectiva carta de autorización. (Anexo 1.3.3)
- 3.4.1. En el cuerpo de este documento se dejó consignado lo relacionado con la voluntad inequívoca de los suscriptores de obligarse solidaria e incondicionalmente con el BANCO DAVIVIENDA S.A. al pago del crédito otorgado y, así mismo, se estableció expresamente la facultad a favor de la entidad acreedora de tener por fenecido el plazo ante el acaecimiento de específicos eventos. Lo anterior, en idéntica literalidad de las citas efectuadas en los hechos No. 2.5.1 y 2.5.2 de este escrito.
- 3.4.2. Teniendo en cuenta que lo relacionado con el mérito ejecutivo del pagaré No. 07503036003952968, también fue objeto de pronunciamiento por parte del Juez en

sentencia de primer grado proferida dentro del trámite ejecutivo, me permito reiterar respecto de este documento las apreciaciones y aclaraciones efectuadas en el hecho número 2.5.3., en relación con el pagaré No. 57030311700534-6.

- 3.5. Tras la comprobación del cumplimiento de los requisitos exigidos para efectuar los desembolsos, se dio inicio a los mismos, el doce (12) de julio de 2013, de la forma pactada en los documentos relacionados con el crédito. (Anexo 1.3.5.)
- 3.6. El monto total desembolsado en atención a este crédito fue en total el número de UVRs, equivalente a la suma en pesos de TRES MIL TRESCIENTOS NOVENTA MILLONES DE PESOS (\$3.390.000.000), así:
  - a) El número de UVRs equivalente a \$310.000.000, a 12 de julio de 2013, fecha en que se llevó a cabo el desembolso correspondiente al crédito comercial, con interés de plazo del 8,91% efectivo anual, pagadero por mes vencido. En caso de mora se aplica tasa máxima legal permitida. Plazo para pago: el que reste para el vencimiento final del crédito constructor. (Anexo 1.3.5.)
  - b) El número de UVRs equivalente a \$600.000.000, a 2 de agosto de 2013, fecha en que se efectuó el desembolso correspondiente al crédito constructor, con interés de plazo del 8,84% efectivo anual, pagadero por mes vencido. En caso de mora se aplica tasa máxima legal permitida. Plazo para pago: el que reste para el vencimiento final del crédito constructor. (Anexo 1.3.6.)
  - c) El número de UVRs equivalente a \$300.000.000, a 16 de agosto de 2013, fecha en que se dio el desembolso correspondiente al crédito constructor, con interés de plazo del 8,80% efectivo anual, pagadero por mes vencido. En caso de mora se aplica tasa máxima legal permitida. Plazo para pago: el que reste para el vencimiento final del crédito constructor. (Anexo 1.3.7.)
  - d) El número de UVRs equivalente a \$500.000.000, el 3 de septiembre de 2013, fecha en que se efectuó el desembolso correspondiente al crédito constructor, con interés de plazo del 8,81% efectivo anual, pagadero por mes vencido. En caso de mora se aplica tasa máxima legal permitida. Plazo para pago: el que reste para el vencimiento final del crédito constructor. (Anexo 1.3.8.)
  - e) El número de UVRs equivalente a \$500.000.000, a 13 de septiembre de 2013, fecha en que tuvo lugar el desembolso correspondiente al crédito constructor, con interés de plazo del 8,81% efectivo anual, pagadero por mes vencido. En caso de mora se aplica tasa máxima legal permitida. Plazo para pago: el que reste para el vencimiento final del crédito constructor. (Anexo 1.3.9.)
  - f) El número de UVRs equivalente a \$618.000.000, a 4 de octubre de 2013, fecha en que se dio el desembolso correspondiente al crédito constructor, con interés de plazo del 8,73% efectivo anual, pagadero por mes vencido. En caso de mora se aplica tasa

máxima legal permitida. Plazo para pago: el que reste para el vencimiento final del crédito constructor. (Anexo 1.3.10.)

- g) El número de UVRs equivalente a \$266.000.000, a 31 de octubre de 2013, fecha en que se dio el desembolso correspondiente al crédito constructor, con interés de plazo del 8,73% efectivo anual, pagadero por mes vencido. En caso de mora se aplica tasa máxima legal permitida. Plazo para pago: el que reste para el vencimiento final del crédito constructor. (Anexo 1.3.11.)
- h) El número de UVRs equivalente a \$288.000.000, a 27 de noviembre de 2013, fecha en que se efectuó el desembolso correspondiente al crédito constructor, con interés de plazo del 9,18% efectivo anual, pagadero por mes vencido. En caso de mora se aplica tasa máxima legal permitida. Plazo para pago: el que reste para el vencimiento final del crédito constructor. (Anexo 1.3.12.)
- i) El número de UVRs equivalente a \$157.700.000, a 23 de diciembre de 2013, fecha en que se dio el desembolso correspondiente al crédito comercial, con interés de plazo del 9,26% efectivo anual, pagadero por mes vencido. En caso de mora se aplica tasa máxima legal permitida. Plazo para pago: el que reste para el vencimiento final del crédito constructor. (Anexo 1.3.13.)
- j) El número de UVRs equivalente a \$160.300.000, a 5 de febrero de 2014, fecha en que se dio el desembolso correspondiente al crédito comercial, con interés de plazo del 9,08% efectivo anual, pagadero por mes vencido. En caso de mora se aplica tasa máxima legal permitida. Plazo para pago: el que reste para el vencimiento final del crédito constructor. (Anexo 1.3.14.)

#### **4. Constitución de las hipotecas abiertas y sin límite de cuantía sobre los inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 01N-5329755 y 01N-5329756.**

- 4.1. Como se mencionó en hechos presentes y se evidencia de los documentos relacionados con los créditos, dentro de los requisitos que exigió el BANCO DAVIVIENDA S.A. para el desembolso de los créditos constructor otorgados, se encontraba la constitución, a favor de la mencionada entidad financiera, de hipoteca abierta sin límite de cuantía sobre los predios en los cuales se adelantó el proyecto inmobiliario financiado, esto es, sobre el inmueble identificado con FMI No. 01N-5329755, sobre el que se desarrollaron las torres 3 y 4 de la Etapa 2, y el predio con FMI No. 01N-5329756, sobre el que se desarrolló la torre 5 de la Etapa 3.
- 4.2. Para el efecto, el señor FRANCISCO JAVIER DUQUE GONZALES, en calidad de representante legal de la sociedad ACCIÓN FIDUCIARIA S.A., vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO LOTE PENÍNSULA, actuando como hipotecante, suscribió la **Escritura Pública No.15.310**, corrida ante la Notaría 15 del Círculo Notarial de Medellín, el

30 de diciembre de 2011, mediante la cual se constituyó HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTÍA a favor del BANCO DAVIVIENDA S.A., sobre el inmueble identificado con FMI No. **01N-5329755**. (Anexo 1.4.1.)

- 4.3. El gravamen hipotecario constituido se encuentra debidamente registrado en la anotación No. 002 del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 01N-5329755 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, zona Norte. (Anexo 1.4.2.)
- 4.4. Por otra parte, el veintisiete (27) de mayo de 2013, el señor FRANCISCO JAVIER DUQUE GONZALES, en calidad de representante legal de la sociedad ACCIÓN FIDUCIARIA S.A., vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO LOTE PENÍNSULA, actuando como hipotecante, suscribió la Escritura Pública No. 6.285, corrida ante la Notaría 15 del Círculo Notarial de Medellín, el 28 de junio de 2013, mediante la cual se constituyó HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTÍA a favor del BANCO DAVIVIENDA S.A., sobre el inmueble identificado con FMI No. **01N-5329756**. (Anexo 1.4.3.)
- 4.5. El gravamen hipotecario constituido se encuentra debidamente registrado en la anotación No. 002 del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 01N-5329756 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, zona Norte. (1.4.4.)
- 4.6. Según los instrumentos públicos referidos, dada su naturaleza, las hipotecas constituidas “garantiza[n] el cumplimiento de todas las obligaciones que tenga en la actualidad o adquiera en el futuro el HIPOTECANTE a favor de DAVIVIENDA cualquiera que sea su naturaleza y que consten en pagarés u otro(s) título(s) valore(s) o en cualquier documento público o privado o provengan de sobregiros descubiertos y, en general toda suma de dinero a su cargo obtenidas de contratos u otros documentos, ya sea porque obre exclusivamente en su propio nombre, o con otra u otras personas naturales o jurídicas, conjunta o separadamente o por cualquier otro género de obligaciones que consten o estén incorporadas en documentos de carácter civil o comercial otorgados, girados, avalados, aceptados, endosados o suscritos por EL HIPOTECANTE a favor de DAVIVIENDA, individual o conjunta y solidariamente con otra u otras personas naturales o jurídicas. PARÁGRAFO PRIMERO: Queda entendido que la presente hipoteca no se modifica no extingue por el hecho de cancelarse, renovarse o ampliarse el plazo de los documentos respectivos o estos en sí mismos” (Subrayas fuera del texto original).
- 4.7. Así la cosas, las hipotecas en comento garantizan el cumplimiento de las obligaciones solidarias a cargo de los aquí demandados derivadas de los créditos constructor Nos. **570303117005346 (hoy 07503036004226156) y 07503036003952968 (hoy 07503036004483369)**, tal como expresamente lo reconoció el Honorable Tribunal de

Medellín en sentencia de segundo grado proferida dentro este trámite, como cierre de la etapa ejecutiva, de 11 de marzo de 2021.

**5. El incumplimiento de los demandados de las obligaciones derivadas de los contratos de mutuo y la facultad del acreedor de dar por terminado el plazo y exigir el pago de la totalidad de la deuda.**

5.1. A pesar de que el BANCO DAVIVIENDA S.A. efectuó los desembolsos cumpliendo siempre con pactado y en observancia de las reglas que rigen la modalidad de crédito otorgado, los deudores solidarios, por su parte, no cumplieron con sus obligaciones contractuales, e incurrieron en sendas causales de suspensión de los desembolsos; supuestos de hecho que, además, facultaron al Banco para dar por terminado el plazo otorgado para el pago de los créditos Nos. 570303117005346 (hoy 07503036004226156) y 07503036003952968 (hoy 07503036004483369), y exigir de sus deudores el cumplimiento inmediato de la totalidad de las obligaciones, junto con sus intereses corrientes y de mora, a la tasa máxima legal permitida.

5.2. En ese sentido, los acá demandados incumplieron con la obligación primera de la cláusula tercera del *“REGLAMENTO DE CRÉDITO CONSTRUCTOR”*, esto, es *“pagar el crédito constructor y los créditos asociados a este, en los términos y condiciones establecidos en los documentos relacionados con el crédito”*, lo cual, en virtud de artículo séptimo del documento rector mencionado, facultó al Banco para declarar extinto el plazo restante y exigir el pago total de las sumas adeudadas.

5.2.1. Respecto del crédito No. **570303117005346 (hoy 07503036004226156)**, los deudores solidarios incumplieron con el pago de sus obligaciones desde el día 17 de noviembre de 2014, fecha desde de la cual incurrieron en mora.

5.2.2. En lo atinente al crédito No. **07503036003952968 (hoy 07503036004483369)**, el incumplimiento en la obligación de pago se presentó desde el 15 de diciembre de 2015, momento a partir del cual se encuentran en mora.

5.3. También fue incumplida la obligación estipulada en el numeral segundo de la referida cláusula tercera del *“REGLAMENTO DE CRÉDITO CONSTRUCTOR”*, relativa a la obligación de *“abonar al crédito constructor la parte correspondiente al valor de la prorrata de aquellos inmuebles que se venden son financiación de DAVIVIENDA”*, situación que, en armonía con la cláusula novena del mismo documento referido, da al Banco la facultad de abstenerse de levantar el gravamen hipotecario que pesa sobre el inmueble y declarar extinto el plazo que reste para exigir el pago total de las sumas adeudadas.

5.4. En este escenario, actualmente los demandados adeudan solidariamente al Banco Davivienda las siguientes sumas de dinero discriminadas en los literales a) y b) de la pretensión de condena 2.1., tal y como se evidencia en la certificación aportada Anexo 1.5.3).

5.5. Se destaca en este punto que los deudores solidarios se encuentran obligados al pago de interés de plazo y moratorios, no solo por mandato legal, sino en virtud de lo pactado en las cartas de condiciones de cada uno de los desembolsos efectuados en virtud de los créditos constructor ya referidos.

**6. El reconocimiento por parte de los deudores solidarios demandados de la existencia de obligaciones pendientes de cumplimiento, originadas en los créditos Nos. 570303117005346 (hoy 07503036004226156) y 07503036003952968 (hoy 07503036004483369).**

6.1. Deviene imperativo iniciar por destacar que los aquí demandados, dentro del trámite ejecutivo surtido en este mismo expediente, al contestar la demanda de cobro reconocieron expresamente haber obtenido los créditos constructor referidos y haberse obligado en los términos precisos de las condiciones contenidas en los documentos relacionados de los créditos (en especial las cartas de otorgamiento, los reglamentos de crédito, los pagarés y las cartas de desembolso).

Tan es así que las excepciones propuestas en el trámite anterior en nada atacan la existencia de los créditos ni las condiciones contractuales y legales que los rigen, como tampoco se desconoce el incumplimiento en que incurrieron en relación con las obligaciones asumidas.

6.2. En efecto, la situación de incumplimiento contractual en que se encuentran los demandados ha sido admitida por ellos mismos en múltiples oportunidades, no solo en las contestaciones aludidas, sino también al reconocer expresamente que actualmente existen obligaciones vigentes a su cargo y a favor del Banco Davivienda.

6.3. Así se evidencia de las variadas propuestas de pago que han efectuado al Banco las demandadas PROMOTORA ESCALA S.A. y ACCIÓN FIDUCIARIA S.A. – vocera del Patrimonio Autónomo Fideicomiso Lote Península-, desde el año 2016 y hasta el día 15 de febrero de 2019. (Anexo 1.6.)

- 6.4. Se destaca que el BANCO DAVIVIENDA S.A. nunca accedió a la solicitud de PROMOTORA ESCALA S.A., relativa al no cobro de las sumas correspondientes a intereses corrientes y de mora.
- 6.5. Los abonos y daciones en pago efectuados por PROMOTORA ESCALA S.A. con posterioridad a la fecha de incumplimiento fueron aplicados por DAVIVIENDA en legal forma al crédito correspondiente, tal y como se puede evidenciar de las certificaciones emitidas por la Vicepresidencia de Operaciones de Cartera Empresarial que se aportan como prueba. (Anexos 1.5.1 y 1.5.2)
- 6.6. Inclusive, dentro de este mismo proceso, en su ya finalizada fase ejecutiva, los demandados, deudores solidarios, admitieron no solo la existencia y vigencia actual de la relación de crédito en torno a que se erigen las pretensiones de la demanda, sino, además, el incumplimiento en que incurrieron al sustraerse de la ejecución de las obligaciones que les son propias en su calidad de deudores solidarios de los créditos constructor-referidos en líneas precedentes.

#### **V. FUNDAMENTOS DE DERECHO**

Son fundamento de mis pretensiones los artículos 643, 825, 884, 1163, 1226, 1227, 1234, y demás normas aplicables del Código de Comercio; los artículos 1568, 1571, 1602, 1626, 1627, 1629, 1634, 1645, 1648, 1649, 2221, 2222, 2432, 2438, 2443, 2448, 2457, del Código Civil; artículos los artículos 64 y 66 -parágrafo-, 368 a 373, 430 del Código General del Proceso, la Ley 546 de 1999 y demás normas aplicables y concordantes.

#### **VI. COMPETENCIA, TRÁMITE Y CUANTÍA**

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 20, 25, 26 y 28 del Código General del Proceso, que determinan la competencia de los Jueces Civiles del Circuito en Primera Instancia, la cuantía, la determinación de la cuantía y la competencia territorial, respectivamente, es usted señor Juez competente para conocer de este proceso.

El trámite por imprimir dentro de este asunto corresponde a un Proceso Verbal Declarativo, regulado en los artículos 368 y siguientes del Estatuto Procesal.

Por la sumatoria de la cuantía individual de las pretensiones, este es un proceso de mayor cuantía, toda vez que versa sobre pretensiones patrimoniales que superan los ciento cincuenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (150 SMLMV), en los términos del artículo 25 del Código General del Proceso.

En concordancia con lo establecido en el numeral 1° del artículo 26 del Código General del Proceso me permito manifestar que la cuantía del presente proceso corresponde a CINCO MIL QUINIENTOS DIECIOCHO MILLONES TRESCIENTOS DOS MIL OCHOSCIENTOS CUARENTA Y UN PESOS (\$5.518'302.841).

#### VII. JURAMENTO ESTIMATORIO

En los términos del artículo 206 del Código General del Proceso y en concordancia con las pretensiones de la presente demanda, estimo bajo la gravedad de juramento que, los deudores solidarios demandados adeudan a la fecha al BANCO DAVIVIENDA, la cantidad de **13.240.824,375 UVRs**, que al día 25 de marzo de 2021, fecha de presentación de la demanda, equivalen a la suma de **CINCO MIL QUINIENTOS DIECIOCHO MILLONES TRESCIENTOS DOS MIL OCHOSCIENTOS CUARENTA Y UN PESOS (\$5.518'302.841)**, unidades que están obligados a pagar por el valor correspondiente a la certificación de la UVR del día del pago, discriminados y calculados de la siguiente forma:

- a) Crédito N° **570303117005346 (hoy 07503036004226156)**:
- Por concepto de capital impagado, la cantidad de **2503073,975 UVRs** (equivalentes, a la fecha de presentación de esta demanda, a la suma en pesos de **SEISCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MILLONES DIECINUEVE MIL SESENTA Y UN PESOS (\$694.019.061)**.
  - Por concepto de intereses corrientes, causados antes de incurrir en mora y calculados según las tasas establecidas para cada uno de los desembolsos efectuados, y liquidados sobre el capital reajustado de conformidad con el valor de la UVR, la cantidad de **106,6374 UVRs** (equivalentes, a la fecha de presentación de esta demanda, a la suma en pesos de **VEINTINUEVE MIL QUINIENTOS SESENTA Y SIETE PESOS (\$29.567)**.
  - Por concepto de intereses moratorios, causados a partir de del día **17 de noviembre de 2014**, calculados a la tasa máxima legal permitida, y liquidados sobre el capital reajustado de conformidad con el valor de la UVR, la cantidad de **1092687,135 UVRs** (equivalentes, a la fecha de presentación de esta demanda, a la suma en pesos de **TRESCIENTOS DOS MILLONES NOVECIENTOS SESENTA Y CINCO MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y SEIS PESOS (\$302.965.756)**, más los que se causen en adelante y hasta que se verifique el pago total de la deuda
- b) Crédito No. **07503036003952968 (hoy 07503036004483369)**:

- Por concepto de capital impagado la cantidad **10737750,4 UVRs** (equivalentes, a la fecha de presentación de esta demanda, a la suma en pesos de **DOS MIL NOVECIENTOS SETENTA Y SIETE MILLONES DOSCIENTOS VEINTE MIL SEISCIENTOS DIECINUEVE PESOS (\$2.977.220.619,00)**
  
- Por concepto de intereses corrientes, causados antes de incurrir en mora y calculados según las tasas establecidas para cada uno de los desembolsos efectuados, y liquidados sobre el capital reajustado de conformidad con el valor de la UVR, la cantidad de **49648,63072 UVRs** (equivalentes, a la fecha de presentación de esta demanda, a la suma en pesos de **TRECE MILLONES SETECIENTOS SESENTA Y CINCO MIL NOVECIENTOS DOCE PESOS (\$13.765.912)**.
  
- Por concepto de intereses moratorios, causados a partir de del día **15 de diciembre de 2015**, calculados a la tasa máxima legal permitida, y liquidados sobre el capital reajustado de conformidad con el valor de la UVR, la cantidad de **5501519,667 UVRs** (equivalentes, a la fecha de presentación de esta demanda, a la suma en pesos de **MIL QUINIENTOS VEINTICINCO MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS TRES PESOS (\$1.525.388.203)**), más los que se causen en adelante y hasta que se verifique el pago total de la deuda.

## **VIII. PRUEBAS**

### **1. Documentales:**

En los términos de los artículos 243 y siguientes del Código General del Proceso y demás normas complementarias sírvanse Señor Juez tener en cuenta las siguientes pruebas documentales:

#### **1.1. Relacionados con la existencia, representación legal y vocería de los sujetos de derecho involucrados.**

- 1.1.1. Contrato de fiducia mercantil de administración de recursos “Fideicomiso Recursos Península Condominio” celebrado entre PROMOTORA ESCALA S.A. y ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA el día cinco (5) de febrero de 2009.
- 1.1.2. Certificado de existencia y representación legal de ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá.
- 1.1.3. Certificado de Existencia y Representación Legal de PROMOTORA ESCALA S.A. expedido por Cámara de Comercio de Medellín.

- 1.1.4. Certificado de Existencia y Representación Legal de IMPULSO INMOBILIARIO S.A.S. expedido por la Cámara de Comercio de Medellín.
- 1.1.5. Certificado de Existencia y Representación Legal EDILICIA LTDA. (en liquidación), expedido por la Cámara de Comercio de Bucaramanga.
- 1.1.6. Certificado de Existencia y Representación Legal de del BANCO DAVIVIENDA S.A. expedido la Superintendencia Financiera de Colombia.
  
- 1.2. **Relacionados con el otorgamiento y desembolsos del crédito constructor No. 570303117005346 (hoy 07503036004226156)**
  - 1.2.1. Solicitud de crédito (constructor y comercial), de fecha 7 de septiembre de 2011.
  - 1.2.2. Cartas de otorgamiento del crédito (constructor y preoperativo/ comercial) calendadas 23 de noviembre de 2011.
  - 1.2.3. Copia digital del pagaré en blanco No. 57030311700534-6, con su respectiva carta de autorización.
  - 1.2.4. Reglamento constructor suscrito el siete (7) de marzo de 2012.
  - 1.2.5. Carta de condiciones del primer desembolso, de fecha 14 de marzo de 2012.
  
- 1.3. **Relacionados con el otorgamiento y desembolsos del crédito constructor No. 07503036004483369 (hoy 07503036003952968)**
  - 1.3.1. Solicitud de crédito (constructor y preoperativo), de fecha 29 de enero de 2013.
  - 1.3.2. Cartas de otorgamiento del crédito (constructor y preoperativo) calendadas 23 de mayo de 2013.
  - 1.3.3. Copia digital del pagaré en blanco No. 07503036003952968, con su respectiva carta de autorización.
  - 1.3.4. Reglamento constructor suscrito el 22 de abril de 2013.
  - 1.3.5. Carta de condiciones del primer desembolso, de fecha 12 de julio de 2013.
  - 1.3.6. Carta de condiciones del segundo desembolso, de fecha 2 de agosto de 2013.
  - 1.3.7. Carta de condiciones del tercer desembolso, de fecha 16 de agosto de 2013.
  - 1.3.8. Carta de condiciones del cuarto desembolso, de fecha 3 de septiembre de 2013.
  - 1.3.9. Carta de condiciones del quinto desembolso, de fecha 13 de septiembre de 2013.
  - 1.3.10. Carta de condiciones del sexto desembolso, de fecha el 4 de octubre de 2013.
  - 1.3.11. Carta de condiciones del séptimo desembolso, de fecha 31 de octubre de 2013.
  - 1.3.12. Carta de condiciones del octavo desembolso, de fecha 27 de noviembre de 2013.
  - 1.3.13. Carta de condiciones del noveno desembolso, de fecha 23 de diciembre de 2013.
  - 1.3.14. Carta de condiciones del décimo desembolso, de fecha 5 de febrero de 2014.
  
- 1.4. **Relacionadas con los gravámenes hipotecarios abiertos y sin límite de cuantía.**

- 1.4.1. Escritura pública No. 15.310, de 30 de diciembre de 2011, corrida en la Notaría 15 del Circulo Notarial de Medellín.
- 1.4.2. Folio de Matricula Inmobiliaria No. 01N-5329755 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, zona norte.
- 1.4.3. Escritura pública No. 6.285, de 27 de mayo de 2013, corrida en la Notaría 15 del Circulo Notarial de Medellín.
- 1.4.4. Folio de Matricula Inmobiliaria No. 01N-5329756 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, zona norte.
- 1.5. **Relacionados con el incumplimiento de las obligaciones a cargo de los demandados emanados de los créditos constructor Nos. 07503036004226156 y 07503036003952968 / 07503036004483369 y el saldo actual de la deuda.**
  - 1.5.1. Histórico de pagos del crédito constructor No. 570303117005346 (hoy 07503036004226156), emitido por la Vicepresidencia Ejecutiva De Medios - Dirección De Cartera del Banco Davivienda.
  - 1.5.2. Histórico de pagos del crédito constructor No. 07503036003952968 (hoy 07503036004483369), emitido por la Vicepresidencia Ejecutiva De Medios - Dirección De Cartera del Banco Davivienda.
  - 1.5.3. Certificación de saldo cartera empresarial de las obligaciones Nos. 570303117005346 (hoy 07503036004226156) y 07503036003952968 (hoy 07503036004483369), a veinticinco (25) de marzo de 2021, emitida por la Vicepresidencia de Operaciones – Departamento de Operaciones de Cartera Empresarial del BANCO DAVIVIENDA.
- 1.6. **Relacionados con el reconocimiento de la existencia de la deuda por parte de los demandados.**
  - 1.6.1. Propuesta pago saldo pendiente de 31 de marzo de 2016.
  - 1.6.2. Propuesta de pago, trámite de IVA a favor de Davivienda, de 25 de agosto de 2016. (conjunta con la deudora ACCIÓN FIDUCIARIA S.A., vocera del patrimonio autónomo Fideicomiso Lote Península)
  - 1.6.3. Comunicación de 30 de agosto de 2016.
  - 1.6.4. Propuesta de *“estructuración garantía fiduciaria para cancelar crédito PROMOTORA ESCALA PENÍNSULA”*, de 6 de julio de 2016, efectuada por ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA.
  - 1.6.5. Propuesta de septiembre 2017.
  - 1.6.6. Propuesta de septiembre 22 de 2017.
  - 1.6.7. Propuesta de pago saldo pendiente 22 de diciembre de 2017
  - 1.6.8. Propuesta de pago de saldo pendiente de 14 de noviembre de 2018.

1.6.9. Propuesta pago total de obligaciones de 15 de febrero de 2019

**2. Testimoniales:**

En los términos del artículo 212 y siguientes del Código General del Proceso, solicito se sirva citar a su Despacho a las personas que relaciono a continuación, para que rindan testimonio según el interrogatorio que les formularé en audiencia, con relación a los hechos que se especifican a continuación:

2.1. A la Doctora **PILAR ÁNGEL MEJÍA** mayor de edad, domiciliada en la ciudad de Medellín, quien para la época en la que ocurrieron los hechos narrados en el libelo se desempeñaba como Ejecutiva Constructor Senior - Medellín del BANCO DAVIVIENDA.

A la doctora MEJÍA la interrogaré sobre los hechos que se han mencionado en esta demanda y particularmente los referentes al proceso de otorgamiento de los créditos, las negociaciones entre las partes con ocasión del incumplimiento de los demandados y, en general, en relación con todas las circunstancias relacionadas con los créditos constructor Nos. 570303117005346 (hoy 07503036004226156) y 07503036003952968 (hoy 07503036004483369).

La mencionada testigo podrá ser citada en la oficina de mi representada ubicada en Avenida el Dorado No 68 C – 61 Piso 8 y en el correo electrónico [piliangel@gmail.com](mailto:piliangel@gmail.com)

2.2. Al Doctor **ROBERTO MONSALVE CARMONA**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Medellín, quien para la época de los hechos se desempeñaba como Coordinador Regional Jurídico de Normalización Banca Empresas – Regional Antioquia, del BANCO DAVIVIENDA S.A. Al doctor MONSALVE lo interrogaré sobre los hechos de esta demanda y, en particular, sobre todo cuanto le conste acerca de las circunstancias relacionadas con la ejecución de los créditos constructor Nos. Nos. 570303117005346 (hoy 07503036004226156) y 07503036003952968 (hoy 07503036004483369) y su incumplimiento por parte de los deudores.

El testigo podrá ser citado en la Carrera 43 A No. 1 sur 188 Piso 13 de la ciudad de Medellín y en el correo electrónico [ramonsalve@davivienda.com](mailto:ramonsalve@davivienda.com)

2.3. Al Doctor **GIOVANNI GONZALEZ**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá, quien se desempeña como Coordinador del Departamento de Seguimiento de Crédito de la Dirección Nacional de Crédito Constructor, del BANCO DAVIVIENDA S.A. El doctor GONZALES rendirá testimonio sobre los hechos de esta demanda y, en particular, sobre los valores a que ascienden las obligaciones dinerarias a cargo de los deudores solidarios

de los créditos constructor Nos. 570303117005346 (hoy 07503036004226156) y 07503036003952968 (hoy 07503036004483369), por conceptos de capital, intereses corrientes e intereses moratorios.

El testigo podrá ser citado en la Avenida El Dorado No. 68C-61, piso 10º de la ciudad de Bogotá y en el correo electrónico [gagonzalez@davivienda.com](mailto:gagonzalez@davivienda.com)

**3. Interrogatorio de parte:**

En los términos del artículo 198 del Código General del Proceso y demás normas complementarias, solicito se decrete y practique el interrogatorio de parte de:

- 3.1. El señor **PABLO TRUJILLO TEALDO**, en su calidad de representante legal de la sociedad ACCIÓN FIDUCIARIA S.A., vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO LOTE PENÍNSULA, para que absuelva el interrogatorio que le formularé de manera verbal o en sobre cerrado sobre los hechos de este libelo.
- 3.2. El señor **MAURICIO SERRANO SIERRA**, como persona natural y también en su calidad de representante legal de las sociedades PROMOTORA ESCALA S.A. e IMPULSO INMOBILIARIO S.A.S., para que absuelva el interrogatorio que le formularé de manera verbal o en sobre cerrado sobre los hechos de este libelo.
- 3.3. El señor y **NICOLÁS ROJAS PUYANA**, como persona natural y también en su calidad de representante legal de la sociedad EDILICIA LTDA., para que absuelva el interrogatorio que le formularé de manera verbal o en sobre cerrado sobre los hechos de este libelo.

**4. Declaración de parte:**

- 4.1. Conforme a lo establecido en los artículos 165, 191, 194 y 198 del Código General del Proceso, sírvase hacer comparecer ante su Despacho al doctor **WILLIAM JIMENEZ GIL**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá, en calidad de representante legal para efectos judiciales del BANCO DAVIVIENDA S.A., quien declarará acerca de los hechos de la demanda, y en general en relación con todas las circunstancias relacionadas con los créditos constructor Nos. 570303117005346 (hoy 07503036004226156) y 07503036003952968 (hoy 07503036004483369).

**5. Exhibición de libros y papeles de los comerciantes con intervención de perito**

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 268 del Código General del Proceso, solicito respetuosamente al Señor Juez se sirva decretar la exhibición de:

- 5.1. Los libros y soportes contables de las sociedad demandadas, teniendo en cuenta que el examen de la contabilidad de la parte demandada es indispensable para el esclarecimiento de los hechos materia de la litis y que no es posible física ni jurídicamente obtenerla de otra forma. Con ellos pretendo probar que no sean efectuado pagos distintos a los relacionados en las certificaciones contables del BANCO DAVIVIENDA S.A. y que la destinación de los recursos entregados por los BENEFICIARIOS DE ÁREA no fue destinados al pago de la prorrata a la entidad financiera.
- 5.2. Las rendiciones de cuentas que por mandato legal y contractual debió presentar la sociedad fiduciaria ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA - como vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO LOTE PENÍNSULA -. Con ellos pretendo probar que la destinación de los recursos entregados a la fiduciaria no fue la debida, esto es, no se destinaron al pago de las prorratas que permitiría la satisfacción de la acreencia a favor de la entidad financiera a la que represento.

En concordancia con el último inciso del artículo 268 del C.G.P., me reservo la facultad de designar un perito experto en ciencias contables para efectos de que este pueda examinar los documentos exhibidos durante la diligencia.

Teniendo en cuenta lo anterior, solicito comedidamente al Despacho se sirva fijar fecha y hora con el fin de que se practique la diligencia de exhibición en presencia del señor Juez y en el lugar en que los libros se lleven, tal y como dispone la norma.

#### **IX. ANEXOS**

Anexo al presente escrito los siguientes documentos:

1. Certificados de existencia y representación.
2. Los documentos mencionados en el acápite de pruebas.

#### **X. NOTIFICACIONES**

Bajo la gravedad del juramento, el cual se entenderá prestado con la presentación de este escrito, me permito manifestar que recibiremos notificaciones en las siguientes direcciones:

La sociedad BANCO DAVIVIENDA S.A. recibirá notificaciones en la Avenida El Dorado No. 68C-61, piso 10º de la ciudad de Bogotá o por correo electrónico a las siguientes direcciones:

[notificacionesjudiciales@davivienda.com](mailto:notificacionesjudiciales@davivienda.com)

[antonio.padilla@davivienda.com](mailto:antonio.padilla@davivienda.com)

Por mi parte las recibiré en la secretaría de su Despacho, o en la carrera 7D No. 108A – 45, en la ciudad de Bogotá D.C., o por correo electrónico a las siguientes direcciones:

[notificacionesjudiciales@galvisyassociados.com](mailto:notificacionesjudiciales@galvisyassociados.com)

Las sociedades y persona naturales demandadas recibirán notificaciones en las siguientes direcciones:

- ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.: Calle 85 # 9 - 65 en la ciudad de Bogotá D.C.  
Correo electrónico: [notjudicial@accion.com.co](mailto:notjudicial@accion.com.co)
- PROMOTORA ESCALA S.A. y el señor MAURICIO SERRANO SIERRA: Circular 76 # 39B - 120, en la ciudad de Medellín, Antioquia. Correo electrónico: [info@proyctosescala.com](mailto:info@proyctosescala.com)
- IMPULSO INMOILIARIO S.A.S.: Calle 43 No. 73-91 Interior 302 en la ciudad de Medellín, Antioquia. Correo electrónico: [impulso.inm@gmail.com](mailto:impulso.inm@gmail.com)
- EDILICIA LTDA. y el señor NICOLÁS ROJAS PUYANA: Carrera 30 A # 31-27 Barrio La Europa, en la ciudad de Bucaramanga, Santander. Correo electrónico: [edilicialimitada@gmail.com](mailto:edilicialimitada@gmail.com)

Del Señor Juez, con toda atención y respeto,



**MARÍA DEL PILAR GALVIS SEGURA**  
C.C. No. 35.469.189 de Usaquén  
T.P. No. 73.246 del Consejo Superior de la Judicatura

---

**De:** Juzgado 06 Civil Circuito - Antioquia - Medellin  
**Enviado:** jueves, 25 de marzo de 2021 04:11 p. m.  
**Para:** Carlos Jose Ciro Parra  
**Asunto:** RV: PROCESO EJECUTIVO 2017-032 // DEMANDA DECLARATIVA BANCO DAVIVIENDA CONTRA PROMOTORA ESCALA S.A. Y OTROS

proceso a continuación del 2017-0032 radicado 05001 31 03 006 2021 00104 00

---

**De:** Notificaciones Judiciales <[notificacionesjudiciales@galvisyasociados.com](mailto:notificacionesjudiciales@galvisyasociados.com)>  
**Enviado:** jueves, 25 de marzo de 2021 16:00  
**Para:** Juzgado 06 Civil Circuito - Antioquia - Medellin <[ccto06me@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:ccto06me@cendoj.ramajudicial.gov.co)>; Secretaria Sala Civil Tribunal Superior - Seccional Medellin <[secivmed@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:secivmed@cendoj.ramajudicial.gov.co)>  
**Cc:** [notificacionesjudiciales@galvisyasociados.com](mailto:notificacionesjudiciales@galvisyasociados.com) <[notificacionesjudiciales@galvisyasociados.com](mailto:notificacionesjudiciales@galvisyasociados.com)>; [notijudicial@accion.com.co](mailto:notijudicial@accion.com.co) <[notijudicial@accion.com.co](mailto:notijudicial@accion.com.co)>; [info@proyectosescala.com](mailto:info@proyectosescala.com) <[info@proyectosescala.com](mailto:info@proyectosescala.com)>; [impulso.inm@gmail.com](mailto:impulso.inm@gmail.com) <[impulso.inm@gmail.com](mailto:impulso.inm@gmail.com)>; [edilicialimitada@gmail.com](mailto:edilicialimitada@gmail.com) <[edilicialimitada@gmail.com](mailto:edilicialimitada@gmail.com)>  
**Asunto:** PROCESO EJECUTIVO 2017-032 // DEMANDA DECLARATIVA BANCO DAVIVIENDA CONTRA PROMOTORA ESCALA S.A. Y OTROS

NOTIFICACIONESJUDICIALES@GALVISYASOCIADOS.COM appears similar to someone who previously sent you email, but may not be that person. [Learn why this could be a risk](#)

[Comentarios](#)

Señores

**JUZGADO SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLÍN.**

**E. S. D.**

**Referencia:** Proceso ejecutivo de BANCO DAVIVIENDA S.A. contra PROMOTORA ESCALA S.A. y otros

**Radicación:** 005001 31 03 006 **2017 0032 00**

**MARIA DEL PILAR GALVIS SEGURA**, obrando en mi calidad de apoderada de **BANCO DAVIVIENDA S.A.**, encontrándome dentro del término legal para el efecto y en aplicación del artículo 430 del Código General del Proceso, me permito radicar dentro del proceso de la referencia, en archivo adjunto, **DEMANDA DECLARATIVA**, en contra del **PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO LOTE PENNÍNSULA** – cuya vocera es la sociedad ACCIÓN FIDUCIARIA S.A – , las sociedades comerciales **PROMOTORA ESCALA S.A.**, **IMPULSO INMOBILIARIO S.A.S.**, **EDILICIA LTDA.**, y las personas naturales **MAURICIO SERRANO SIERRA** y **NICOLÁS ROJAS PUYANA**.

Se adjunta a esta comunicación un (1) archivo PDF, contentivo del el escrito de demanda y los correspondientes anexos.

En cumplimiento de lo preceptuado en el artículo 6° del Decreto 806 de 2020, la presente demanda y sus anexos son enviados de forma simultánea a los correos electrónicos de los demandados.

Agradezco de antemano la atención y valiosa colaboración del Despacho.

Del Señor Juez,

---

**María del Pilar Galvis S.**

Socia Directora

T.(571) 612 78 61 / Cra 7D No. 108 A - 45. Bogotá D.C, Colombia.

[www.galvisyassociados.com](http://www.galvisyassociados.com)





**JUZGADO SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN**

**ACTA DE AUDIENCIA DE JUZGAMIENTO ORAL - ART. 373 DEL C.G.P.**

FECHA	27 y 28 de julio de 2023	HORA	9:22 y 10:09 am
-------	--------------------------	------	-----------------

**RADICACIÓN**

<b>05001</b>	<b>31</b>	<b>03</b>	<b>006</b>	<b>2021</b>	<b>00104</b>	<b>00</b>
--------------	-----------	-----------	------------	-------------	--------------	-----------

**CLASE DE PROCESO: VERBAL - DECLARATIVO**

PARTES Y DEMÁS INTERVINIENTES	C.C. / NIT.	ASISTENCIA	
		SI	NO
<b>Demandante</b>	Banco Davivienda S.A., representada legalmente por el señor William Jiménez Gil NIT 860.034.313-7 // C.C. 19'478.654	<b>X</b>	
<b>Apoderada del demandante</b>	Stefany Johana Martín Reyes C.C.1'010.202.631 T.P. 299.245	<b>X</b>	
<b>Demandado 1</b>	Acción Sociedad Fiduciaria S.A., como vocera de los patrimonios autónomos Fideicomiso Lote Península y Fideicomiso Península Condominios, representada legamente por el señor Francisco Javier Duque González. NIT 800.155.413-6 // C.C. 70'553.218	<b>X</b>	
<b>Apoderado del demandado 1</b>	Luis Alberto Arias Mosquera C.C. 1'020.449.784 T.P. 288.831	<b>X</b>	
<b>Demandado 2</b>	Impulso Inmobiliario En Liquidación, representada legalmente por el liquidador señor Oscar Emilio Noreña Luque. NIT 900.444.068 // C.C. 98.514.827	<b>X</b>	
<b>Apoderada del demandado 2</b>	Sandra Milena Estrada López. C.C. 43.275.334 T.P. 213.935	<b>X</b>	
<b>Demandado 3</b>	Promotora Escala S.A., representada legalmente por NIT 811.042.988-3 // C.C. 91'286.876.	<b>X</b>	

	el señor Mauricio Serrano Sierra.			
<b>Demandado 4</b>	Mauricio Serrano Sierra.	C.C. 91'286.876.	<b>X</b>	
<b>Demandado 5</b>	Edilicia Ltda En Liquidación, representada legalmente por el señor Nicolás Rojas Puyana.	NIT 804.009.216-1 // C.C. 91'298.938.	<b>X</b>	
<b>Demandado 6</b>	Nicolás Rojas Puyana.	C.C. 91'298.938.	<b>X</b>	
<b>Apoderado de los demandados 3, 4, 5 y 6.</b>	Jorge Alejandro Tobón Vergara.	C.C. 15'533.568 T.P. 126.240	<b>X</b>	

**ETAPAS DE LA AUDIENCIA.**

**27 DE JULIO DE 2023.**

<b>Inicio.</b>	El despacho inicia la audiencia, se identifican las partes y los apoderados, exhibiendo ante la cámara los documentos de identificación personal y profesional. Se reconoce personería jurídica para actuar a la Dra. Sandra Milena Estrada López, en representación judicial de la sociedad codemandada Impulso Inmobiliario - en Liquidación.
<b>Conciliación.</b>	Se declara superada.
<b>Fijación del Litigio.</b>	Los apoderados se ratifican en las estructuras pretensionales y opositivas respectivamente.
<b>Control de Legalidad.</b>	Como no se observan causales de nulidad procesal hasta el momento, no se toman medidas de control de legalidad. La decisión queda en firme.
<b>Práctica de pruebas</b>	Se practican las pruebas declarativas, con los interrogatorios de parte, tanto de oficio como los decretados a instancia de las partes. Se recibe las declaraciones de los señores <b>Giovanny Alfredo González</b> y <b>Leidy Vanesa Álzate</b> . La testigo señora <b>Pilar Mejía</b> , pese a la convocatoria y aceptación de la invitación a la audiencia, no compareció y no presentó justificación de su inasistencia. Se cierra etapa probatoria. La decisión en firme.
<b>Alegaciones finales</b>	Los apoderados de las partes presentan las correspondientes alegaciones finales, y dada la hora se hace receso a la audiencia y a la grabación siendo las 19:09 horas del 27 de julio de 2023, para continuar al siguiente día 28 de julio a partir de las 10:00 horas.

**CONTINUACION DE LA AUDIENCIA – VIERNES 28 DE JULIO DE 2023, A PARTIR DE LAS DIEZ DE LA MAÑANA (10.00 A.M.).**

<b>Sentencia resolutiva)</b>	<b>(parte</b>	<p><i>“...En mérito de lo expuesto, el <b>Juzgado Sexto Civil del Circuito de Oralidad de la ciudad de Medellín</b>, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por Autoridad de la ley <b>FALLA: Primero.</b> Se desestiman las excepciones de transacción, novación, título incompleto, cobro de lo no debido, pago total, pago parcial, prescripción extintiva, tacha de falsedad, falta de lealtad procesal, abuso de posición dominante, cosa juzgada, falta de legitimación en la causa por pasiva, transgresión de Davivienda de los derechos del consumidor financiero, innominada, temeridad y mala fe formuladas por las partes demandadas en las contestaciones de la demanda por las razones expuestas en las consideraciones de esta sentencia. <b>Segundo.</b> Se accede a las pretensiones de la parte demandante contenidas en la demanda, en el sentido de declarar la existencia, validez y videncia de los contratos de mutuo mercantil para préstamos de dinero celebrados entre el Banco Davivienda como acreedor y la entidad Promotora Escala S.A como deudora, y en los cuales son codeudores solidarios las entidades Impulso Inmobiliario S.A.S., Edilicia Limitada, Acción Fiduciaria, ésta en carácter directo y como vocera de los patrimonios autónomos, Lote Península y Península Condominio, y los señores Mauricio Serrano Sierra y Nicolás Rojas Puyana, y mediante los cuales se otorgaron los créditos con números 57030311705346 hoy 075003036426156 y 07503036003952968 hoy 07503036004483369, que se suscribieron o se otorgaron dichos contratos de mutuo para esos créditos bajo el sistema de financiación de unidades de valor Real - UVR y en los cuales se realizaron los desembolsos respectivos por el Banco Davivienda en favor de las partes codemandadas entre el 14 de mayo del 2012 al 5 de febrero del 2014 y para cuyo pago de capitales se acordó un plazo de 18 meses en cada uno de dichos créditos, que se incumplió por las partes codemandadas para el crédito 426156 desde el 17 de noviembre de 2014; y para el crédito con los últimos 7 números 4483369 desde el 15 de diciembre de 2015, y en los cuales se adeudan en la actualidad unos saldos insolutos por concepto de capitales e intereses corrientes y moratorios de 4034606,92 UVR para el crédito con último 6 números 426156 y de 18122752,86 UVR para el crédito con últimos números 4483369, los cuales deberán ser pagados por los deudores codemandados a la entidad demandante de conformidad con la fijación que tenga la UVR que efectúe el Banco de la República para la época del pago efectivo de dichas deudas. En este caso, se considera que además están vigentes y se</i></p>
----------------------------------	---------------	--

	<p><i>declaran como tales, las garantías hipotecarias contenidas en las escrituras públicas números 35310 de diciembre 30 de 2011, y 6285 de mayo 27 de 2015 ambas de la Notaría 15 de Medellín y que recaen con sobre los inmuebles con folios de matrícula inmobiliarias números 01N-5329755 y 01N-5329756 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Norte.</i></p> <p><b>Tercero.</b> <i>Como consecuencia de la prosperidad de las pretensiones y de la negación de las excepciones de las partes codemandadas, se condena a los codemandados a pagar solidariamente a la parte demandante, las costas del presente proceso, las cuales se liquidarán tenor de los artículos 361 a 366 del Código General del Proceso en su debida oportunidad y que incluirán las agencias en derecho determinadas en las consideraciones de esta sentencia, sobre dichas costas se causarán intereses moratorios legales civiles a la tasa del 6% anual desde su exigibilidad y hasta el pago efectivo de las mismas en caso de no cubrirse en su debida oportunidad.</i></p> <p><b>Cuarto.</b> <i>Se dispone la emisión de copias de los expedientes con radicado 2017-032 ejecutivo integrado a estas actuaciones por vía de medio de prueba trasladada y del presente proceso declarativo, con radicado 2021-104, con destino a la Superintendencia Financiera y a la Fiscalía General de la Nación Seccional Medellín, para los efectos indicados en las partes considerativa de esta providencia.</i></p> <p><b>Quinto.</b> <i>Esta sentencia queda notificada a presentes y ausentes en estrados, y frente a la misma es posible interponer el recurso apelación al tenor de lo dispuesto en los artículos 321 a 328 del Código General del Proceso y la Ley 2213 de 2022, y conforme a los parámetros de las sentencias SU 418 de septiembre 11 de 2019 de la Corte Constitucional, y de la sentencia SC 3148 de julio 28 de 2021 de la Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil Magistrado Ponente el doctor Álvaro Fernando García Restrepo...”.</i></p> <p>Se concede el uso de la palabra a los apoderados judiciales de las partes para los fines pertinentes, y en principio solicitan receso a la grabación para presentar los pronunciamientos, por lo que el despacho les concede el término de una hora para los fines pertinentes. Se hace receso siendo las 14:45 horas.</p>
<b>Adición</b>	<p>La apoderada judicial de la parte demandante solicita se adicione la sentencia en su parte resolutive sobre los intereses moratorios de las obligaciones declaradas. No se accede.</p>

<b>Aclaración</b>	El apoderado judicial de Acción Fiduciaria S.A. solicita se aclare en la sentencia sobre la calidad en la que fue condenada la sociedad. No se accede por ser clara en ese sentido.
<b>Recursos</b>	Se <b>conceden</b> los recursos de <b>apelación</b> frente a la sentencia de primera instancia, ante el Honorable Tribunal Superior de Medellín - Sala de Decisión Civil, en el efecto <b>suspensivo</b> , presentados por lo(a)s apoderado(a)s judiciales de las sociedades <b>Acción Fiduciaria S.A., e Impulso Inmobiliario en liquidación</b> ; y en el término del numeral 3° del artículo 322 del C.G.P., podrán, de manera escrita, a través del correo electrónico del despacho presentar ampliación a los reparos concretos. Se concede el mismo término a la apoderada judicial de la parte <b>demandante</b> , quien <b>apela</b> el fallo, para que presente reparos concretos en contra de la sentencia, ya que en la audiencia no los indicó de manera siquiera sumaria. Vencido el término, el despacho se pronunciará sobre las manifestaciones de la apoderada de la parte actora, y sobre la remisión del expediente al superior, tanto por los recursos de apelación hasta ahora concedidos, como lo que está pendiente por definir con relación al recurso de la parte demandante.
<b>No siendo otro el objeto de la diligencia, se da por terminada, siendo las 16:23 horas del día viernes veintiocho (28) de julio de dos mil veintitrés 2023.</b>	



**Mauricio Echeverri Rodríguez.**  
**Juez.**

**Dahyana Londoño Cano**  
**Secretaria ad -hoc.**

Esta acta se suscribe de manera digital por el Despacho, y no por las partes, debido que la audiencia se realizó de manera virtual, en virtud de que se está laborando de manera digital, de conformidad con la normatividad legal vigente, y al amparo de los acuerdos de los Consejos Superior y Seccional de la Judicatura. La presente acta de la audiencia de juzgamiento del artículo 373 del C.G.P. en este proceso 05-001-31-03-006-2021-00104-00, consta de seis (6) páginas virtuales, y hace parte de la grabación de la audiencia, de conformidad con los artículos 103 a 107 del C.G.P.; y siendo el único medio de prueba de

lo actuado en la audiencia, la grabación de la misma, realizada mediante la plataforma virtual correspondiente, y que se anexa al expediente digital. Esta acta escrita que se adjunta al expediente nativo del proceso, es un medio de respaldo escrito de la diligencia, en la cual consta de manera resumida lo actuado en la audiencia.

Señor  
**JUZGADO SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLÍN**  
**Ccto06me@cendoj.ramajudicial.gov.co**  
E. S. D.

**DEMANDANTE:** BANCO DAVIVIENDA S.A.

**DEMANDADO:** PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO LOTE PENNÍNSULA – cuya vocera es la sociedad ACCIÓN FIDUCIARIA S.A, PROMOTORA ESCALA S.A., IMPULSO INMOBILIARIO S.A.S., EDILICIA LTDA, MAURICIO SERRANO SIERRA y NICOLÁS ROJAS PUYANA.

**RADICADO:** 05-001-31-03-006-2021–00104-00.

**REFERENCIA:** SUSTENTACIÓN RECURSO DE APELACIÓN

**LUIS ALBERTO ARIAS MOSQUERA**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 1.020'499.784, abogado en ejercicio, portador de la Tarjeta Profesional número 288.831 del Consejo de la Judicatura, actuando en mi calidad de apoderado especial del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO LOTE PENINSULA** cuya vocera es Acción Sociedad Fiduciaria S.A., con NIT 805.012.921-0, tal y como obra en el poder que se allega con el presente; por medio del presente escrito respetuosamente me dirijo a su Despacho para exponer los motivos en los cuales se fundamenta el recurso de apelación interpuesto ante decisión tomada en audiencia llevada a cabo el día 7 de marzo de 2022, con base a los siguientes:

### PROCEDENCIA

El artículo 321 del Código General del Proceso, establece la procedencia del recurso de apelación en contra de la providencia que resuelva una nulidad procesal:

***ARTÍCULO 321. PROCEDENCIA. Son apelables las sentencias de primera instancia, salvo las que se dicten en equidad.***

*También son apelables los siguientes autos proferidos en primera instancia:*

- 1. El que rechace la demanda, su reforma o la contestación a cualquiera de ellas.*
- 2. El que niegue la intervención de sucesores procesales o de terceros.*
- 3. El que niegue el decreto o la práctica de pruebas.*
- 4. El que niegue total o parcialmente el mandamiento de pago y el que rechace de plano las excepciones de mérito en el proceso ejecutivo.*
- 5. El que rechace de plano un incidente y el que lo resuelva.*
- 6. El que niegue el trámite de una nulidad procesal y el que la resuelva.*

7. El que por cualquier causa le ponga fin al proceso.
8. El que resuelva sobre una medida cautelar, o fije el monto de la caución para decretarla, impedirla o levantarla.
9. El que resuelva sobre la oposición a la entrega de bienes, y el que la rechace de plano.
10. Los demás expresamente señalados en este código.

## ANTECEDENTES

El despacho mediante correo electrónico del tres (3) de marzo de 2022 remitido al correo de notificaciones judiciales [notijudicial@accion.com.co](mailto:notijudicial@accion.com.co), en el marco del proceso que nos convoca remitió link para el acceso y comparecencia de las partes a audiencia de que trata el artículo 372 del Código General del Proceso para el día siete (7) de marzo de 2022.

Que previo al inicio de dicha audiencia el suscrito, actuando como apoderado judicial del patrimonio autónomo denominado Fideicomiso Lote Península, presentó memorial contentivo de solicitud de control de legalidad y declaratoria de nulidad de lo actuado en el proceso desde la notificación del auto admisorio del mismo y, en consecuencia, se tomaran las siguientes determinaciones:

*PRIMERO: Se ordene la notificación en debida forma del auto que Admite la demanda en contra del FIDEICOMISO LOTE PENINSULA cuya vocera es Acción Sociedad Fiduciaria S.A, esto es, de acuerdo a los artículos 291 y 292 del Código General del Proceso y/o Decreto 806 de 2022.*

*SEGUNDO: En caso de que el Señor Juez considere no ordenar la notificación del auto que admitió la demanda en contra de mi representada de acuerdo a los artículo 291 y 292 del Código General del Proceso y Decreto 806 de 2020, se tenga notificada de conformidad con lo establecido en el artículo 301 del mismo ordenamiento.*

*TERCERO: Se ordene por secretaria contabilizar el término de ejecutoria y de traslado de la demanda.*

Lo anterior, por considerarse que para el proceso declarativo que nos atañe, el cual se inicia a continuación del proceso ejecutivo del que conoció el despacho bajo el radicado 2017-0032, no se cumple con el presupuesto procesal establecido en el inciso tercero del artículo 430 del Código General del Proceso, como se expuso en la solicitud realizada:

*“Nótese entonces como el proceso ejecutivo de radicado 2017-032 termina por sentencia confirmatoria en segunda instancia, y no por la causal contenida en el inciso tercero del artículo 430 del Código General del Proceso, esto es, por revocarse el auto que libra mandamiento de pago a raíz de decisión de recurso de reposición presentado por parte interesada contra dicho auto”*

En consecuencia, el auto admisorio del proceso declarativo iniciado debía notificarse de manera personal, en seguimiento de los artículos 291 y 292 del Código General del Proceso o en su defecto del artículo 8 del Decreto 806 de 2020.

Solicitud que fue resuelta por el despacho en audiencia adelantada el día siete (7) de marzo, resolviendo denegar la misma con base en los siguientes argumentos:

- Se desprende de la teleología e interpretación armónica del artículo 430 del Código General del Proceso que, lo pretendido por el legislador es conceder oportunidad al ejecutante en un proceso ejecutivo que ha visto truncada su pretensión de cobro en razón a la falta de requisitos del título ejecutivo, de iniciar un proceso declarativo a continuación de este, conservando la vinculación procesal de los llamados en el proceso ejecutivo y conservando el juez que conoció de aquél la competencia para conocer del proceso declarativo.
- Por lo que al verse truncada la pretensión de cobro en razón de la sentencia que ordeno no seguir adelante con la ejecución al encontrarse probada, por falta de requisitos del título ejecutivo, la excepción genérica propuesta en el proceso ejecutivo de radicado 2017-0032, se encontraban dados los presupuestos para iniciar proceso declarativo a continuación del proceso ejecutivo en mención siendo aceptable que el mismo se notificase por estados y no de manera personal.

Decisión contra la cual se interpusieron los recursos de reposición y en subsidio apelación, siendo concedido el recurso de reposición en audiencia y resuelto de manera negativa a lo pretendido por el recurrente, y concedido el recurso de apelación reservándose el suscrito el término procesal otorgado para exponer los reparos concretos contra dicha decisión.

Por lo anterior la presente sustentación se presenta dentro del término procesal oportuno para ello.

### ARGUMENTOS DEL RECURSO DE APELACIÓN

Se fundamenta el recurso de apelación en los siguientes:

En primer lugar, debe traerse a colación el artículo 430 del Código General del Proceso, el cual indica:

**ARTÍCULO 430. MANDAMIENTO EJECUTIVO.** *Presentada la demanda acompañada de documento que preste mérito ejecutivo, el juez librará mandamiento ordenando al demandado que cumpla la obligación en la forma pedida, si fuere procedente, o en la que aquel considere legal.*

*Los requisitos formales del título ejecutivo sólo podrán discutirse mediante recurso de reposición contra el mandamiento ejecutivo. No se admitirá ninguna controversia sobre los requisitos del título*

*que no haya sido planteada por medio de dicho recurso. En consecuencia, los defectos formales del título ejecutivo no podrán reconocerse o declararse por el juez en la sentencia o en el auto que ordene seguir adelante la ejecución, según fuere el caso.*

**Quando como consecuencia del recurso de reposición el juez revoque el mandamiento de pago por ausencia de los requisitos del título ejecutivo, el demandante, dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria del auto, podrá presentar demanda ante el juez para que se adelante proceso declarativo dentro del mismo expediente, sin que haya lugar a nuevo reparto. El juez se pronunciará sobre la demanda declarativa y, si la admite, ordenará notificar por estado a quien ya estuviese vinculado en el proceso ejecutivo.**

*Vencido el plazo previsto en el inciso anterior, la demanda podrá formularse en proceso separado.*

*De presentarse en tiempo la demanda declarativa, en el nuevo proceso seguirá teniendo vigencia la interrupción de la prescripción y la inoperancia de la caducidad generados en el proceso ejecutivo.*

*El trámite de la demanda declarativa no impedirá formular y tramitar el incidente de liquidación de perjuicios en contra del demandante, si a ello hubiere lugar.*

Conforme lo anterior, es claro el presupuesto procesal establecido en el inciso del artículo 430 para que proceda la presentación de proceso declarativo a continuación de ejecutivo en el que se ha visto truncada su pretensión de cobro en razón a la falta de requisitos del título ejecutivo requiere dos supuestos, los cuales son inescindibles:

- Que el proceso ejecutivo termine de manera anormal, esto es, mediante resolución de recurso de reposición contra auto que libra mandamiento de pago y no por sentencia, esto último como fue el caso del proceso ejecutivo 2017-0032, que se vio terminado por sentencia de primera instancia, confirmada en segunda instancia por el Tribunal Superior de Medellín-Sala de Decisión Civil.
- Que el proceso declarativo a continuación se radique dentro de los siguientes cinco (5) días a la notificación de la terminación anormal del proceso.

Que para el caso que nos atañe solo se ve cumplido el segundo supuesto más no el primero, por cuanto el proceso ejecutivo de radicado 2017-0032 no se vio terminado mediante resolución de recurso de reposición contra auto que libra mandamiento de pago, sino por sentencia de segunda instancia proferida por el H. Tribunal Superior de Medellín.

Aunque la decisión adoptada en sentencia de primera instancia corresponda con la terminación del proceso por la falta de requisitos del título, ello no puede ni debe implicar que dicha decisión sea equiparable con la terminación del proceso por causa de la resolución de recurso de reposición.

Si la intención del legislador al otorgar al ejecutante que ha visto truncada su pretensión de cobro, por causa de la falta de requisitos del título, hubiera sido la de la oportunidad de presentar proceso declarativo a continuación del ejecutivo sin distinción de la forma de terminación del proceso ejecutivo, así se hubiese establecido expresamente y no se encontrase establecido el supuesto fáctico de revocatoria del mandamiento de pago como consecuencia del recurso de reposición.

Por lo tanto, dicha norma no es interpretable y erra por ello el despacho al darle dicha interpretación, porque que adicionalmente le da un alcance diferente y extralimitado del clausulado correspondiente al artículo 430 del Código General del Proceso, por cuanto, si bien no se puede desconocer la intención del legislador de otorgar al ejecutante la posibilidad de iniciar proceso declarativo a continuación, menos aún se puede desconocer que manifestación expresa que ello debe operar bajo estricto seguimiento de los supuestos fácticos establecidos, especialmente frente a cómo debe darse esa terminación del proceso ejecutivo. Al respecto, debe tenerse en cuenta lo que señala el artículo 13 del Código, el cual indica:

**ARTÍCULO 13. OBSERVANCIA DE NORMAS PROCESALES.** *Las normas procesales son de orden público y, por consiguiente, de obligatorio cumplimiento, y en ningún caso podrán ser derogadas, modificadas o sustituidas por los funcionarios o particulares, salvo autorización expresa de la ley.* (Negrita fuera del texto original).

Aun cuando quisiese interpretarse el inciso 3 del artículo 430 ibidem de manera conjunta con el inciso siguiente de dicho artículo, ello no podría derivar en la argumentación adoptada por el despacho por cuanto el inciso siguiente establece que dado el caso de no presentarse el proceso declarativo dentro del término de cinco (5) días a la terminación anormal del proceso ejecutivo, el nuevo proceso se adelantará por demanda separada, evidenciase que ambos incisos obedecen a supuestos totalmente opuestos.

Es así que de la lectura palmaria del inciso 3 del artículo 430 ibidem, es evidente que la notificación por estados del auto admisorio de proceso declarativo a continuación del ejecutivo de radicado 2017-0032, solo podía realizarse en caso tal que dicho proceso ejecutivo hubiese terminado como consecuencia de la revocatoria del mandamiento de pago ante la prosperidad del recurso de reposición, situación fáctica que no se presentó, pues incluso el proceso surtió todas las etapas hasta tener una sentencia de fondo en primera instancia e inclusive sentencia de segunda instancia que fue proferida por el H. Tribunal Superior de Medellín en anotación por estado del 17 de marzo de 2021. En ese orden de ideas, ni siquiera procedería la radicación de la demanda dentro de los siguientes cinco (5) días siguientes a la terminación.

Por consiguiente, este nuevo proceso debe notificarse a las partes mediante notificación personal en seguimiento de los artículos 291 y 292 del Código General del Proceso o en su defecto del artículo 8 del Decreto 806 de 2020. Al respecto debe tenerse en cuenta lo preceptuado en el artículo 290 del Código General del Proceso, el cual establece la procedencia de la notificación personal, que a su tenor literal indica:

**ARTÍCULO 290. PROCEDENCIA DE LA NOTIFICACIÓN PERSONAL. Deberán hacerse personalmente las siguientes notificaciones:**

**1. Al demandado o a su representante o apoderado judicial, la del auto admisorio de la demanda** y la del mandamiento ejecutivo.

2. A los terceros y a los funcionarios públicos en su carácter de tales, la del auto que ordene citarlos.

3. Las que ordene la ley para casos especiales. (Negrita y resaltado fuera del texto original).

Conforme a todo lo anterior, es claro que se configuran las causales de nulidad invocadas, mismas que cumplen con todos los requisitos para ser declaradas, ya que a su turno indica el artículo 133 del CGP:

**ARTÍCULO 133. CAUSALES DE NULIDAD. El proceso es nulo, en todo o en parte, solamente en los siguientes casos:**

1. Cuando el juez actúe en el proceso después de declarar la falta de jurisdicción o de competencia.

2. **Cuando el juez procede contra providencia ejecutoriada del superior, revive un proceso legalmente **concluido o pretermite íntegramente la respectiva instancia.****

3. Cuando se adelanta después de ocurrida cualquiera de las causales legales de interrupción o de suspensión, o si, en estos casos, se reanuda antes de la oportunidad debida.

4. Cuando es indebida la representación de alguna de las partes, o cuando quien actúa como su apoderado judicial carece íntegramente de poder.

**5. Cuando se omiten las oportunidades para solicitar, decretar o practicar pruebas, o cuando se omite la práctica de una prueba que de acuerdo con la ley sea obligatoria.**

6. Cuando se omita la oportunidad para alegar de conclusión o para sustentar un recurso o descorrer su traslado.

7. Cuando la sentencia se profiera por un juez distinto del que escuchó los alegatos de conclusión o la sustentación del recurso de apelación.

**8. Cuando no se practica en legal forma la notificación del auto admisorio de la demanda a personas determinadas,** o el emplazamiento de las demás personas aunque sean indeterminadas, que deban ser citadas como partes, o de aquellas que deban suceder en el proceso a cualquiera de las partes, cuando la ley así lo ordena, o no se cita en debida forma al Ministerio Público o a cualquier otra persona o entidad que de acuerdo con la ley debió ser citado.

Cuando en el curso del proceso se advierta que se ha dejado de notificar una providencia distinta del auto admisorio de la demanda o del mandamiento de pago, el defecto se corregirá practicando

*la notificación omitida, pero será nula la actuación posterior que dependa de dicha providencia, salvo que se haya saneado en la forma establecida en este código.*

**PARÁGRAFO.** *Las demás irregularidades del proceso se tendrán por subsanadas si no se impugnan oportunamente por los mecanismos que este código establece.*

De esta manera claramente puede evidenciarse, que al FIDEICOMISO LOTE PENINSULA, cuya vocera es Acción Sociedad Fiduciaria S.A., solo le fue comunicada mediante correo electrónico, la citación a la audiencia mencionada en el numeral 1 del presente escrito hasta el día jueves 3 de marzo de 2022. Con lo que, no cabe duda, que se le impidió no solo acceder al escrito de demanda y sus anexos, sino al Auto que admitió la demanda, y posteriormente proponer medios exceptivos, y solicitar pruebas, con lo cual se le vulneró de manera concreta su derecho fundamental-sustancial al debido proceso y derecho de contradicción y defensa frente a la demanda de la referencia.

## SOLICITUD

Con base en lo expuesto, se solicita al Ad-quem lo siguiente:

**PRIMERO:** REVOCAR la decisión adoptada por el A-quo ante la solicitud de nulidad y control de legalidad del proceso, toda vez que, el proceso declarativo a continuación del ejecutivo de radicado 2017—032 debía ser notificado de manera personal al no darse el supuesto factico de terminación anormal de dicho proceso ejecutivo.

**SEGUNDO:** Como consecuencia de lo anterior, se declare la **NULIDAD DE TODO LO ACTUADO** con posterioridad al auto que admitió la demanda de la referencia, en virtud de las causales 2, 5° y 8° consagradas en el artículo 133 del Código General del Proceso.

**TERCERO:** Como consecuencia de lo anterior, se ORDENE la notificación personal en debida forma del auto que Admite la demanda en contra del FIDEICOMISO LOTE PENINSULA cuya vocera es Acción Sociedad Fiduciaria S.A, esto es, de acuerdo a los artículos 291 y 292 del Código General del Proceso y/o Decreto 806 de 2020.

**CUARTO:** En subsidio de lo anterior, se tenga notificado al FIDEICOMISO LOTE PENINSULA de conformidad con lo establecido en el artículo 301 del mismo ordenamiento, desde la fecha de remisión del link para la celebración de audiencia de que trata el artículo 372 del CGP.

Como consecuencia de lo anterior, se ordene por secretaria contabilizar el término de ejecutoria y de traslado de la demanda, mismo que deberá contabilizarse a partir de la fecha del auto de obediencia a lo resuelto por el superior, una vez sean recibidas las presentes diligencias.

### PRUEBAS Y ANEXOS

Ténganse como pruebas del presente escrito, además del expediente, especialmente las siguientes:

1. Sentencia de segunda instancia proferida por el H. Tribunal Superior de Medellín en anotación por estado del 17 de marzo de 2021, dentro del proceso ejecutivo con radicado 2017-00032.

Atentamente,

*Luis Alberto Arias Mosquera*  
LUIS ALBERTO ARIAS MOSQUERA

C.C. 1.020.449.784

T.P. 288.831 del C.S. de la J.

Apoderado Especial del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO LOTE PENINSULA** con NIT 805.012.921-0

Cuya vocera es ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.