

JUZGADO 5° CIVIL DEL CIRCUITO
DE ORALIDAD DE MEDELLÍN

RECIBIDO

Fecha: 14 Sep 2020

Número: _____

C.O.P. _____

Señor

JUEZ QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN

ccto05me@cendoj.ramajudicial.gov.co

Recibo _____

E.

S.

D.

REF: P. DECLARATIVO DE MARTHA CECILIA ARCILA Vs.
MARIA ALEIDA OSSA GIRALDO.

RAD: 2018-0527

ERIKA VAN DE VENTER QUERUBIN, abogada, identificada como aparece al pie de mi firma, actuando en calidad de apoderada especial de la parte demandante, encontrándome dentro del término legal y oportuno para descorrer el traslado de las excepciones propuestas por la parte demandada, mediante el presente escrito me permito manifestar que con las pruebas solicitadas con la demanda inicial es suficiente para resolver el presente asunto.

No obstante, sin que constituya una aceptación de las excepciones propuestas, adjunto con el presente escrito me permito reformar la demanda de conformidad con el artículo 93 del C.G.P., integrado la misma en un solo escrito, donde se incluyeron algunos hechos y pretensiones. Concretamente se adicionaron los hechos: 10.2.; 13.1. 14, 15, 16, 17, 18,19, 20. Así mismo, se adicionaron las pretensiones subsidiarias.

Atentamente,

ERIKA VAN DE VENTER QUERUBIN.

T.P. 225.025 del C. S. de la Judicatura.

Medellín, 14 de septiembre de 2020.

Señor

JUEZ 5 CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN

ccto05me@cendoj.ramajudicial.gov.co

E. S. D.

**REF: PROCESO DECLARATIVO DE MARTHA CECILIA
ARCILA RUEDA Y OTRO Vs MARÍA ALEIDA OSSA GIRALDO.
RAD: 2018-0527**

I. PRESENTACIÓN DEL APODERADO

ERIKA VAN DE VENTER QUERUBIN, abogada, identificada como aparece al pie de mi firma, actuando en calidad de apoderada especial de la parte demandante, encontrándome dentro del término legal y oportuno mediante el presente escrito me permito REFORMAR LA DEMANDA de la referencia, para lo cual la integro en un solo escrito de la siguiente forma:

II. SON PARTES LAS SIGUIENTES

A. DEMANDANTES:

- **MARTHA CECILIA ARCILA RUEDA**, mujer, mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía No. 43.534.207, domiciliada en la ciudad de Medellín.
- **JOHN MARIO LORA URIBE**, varón, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía No. 15.486.023, domiciliado en la ciudad de Medellín.

B. DEMANDADA:

- **MARIA ALEIDA OSSA GIRALDO**, mujer, mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía No. 43.675.312, con domicilio en la ciudad de Medellín, en su propio nombre y como persona natural.

III. SON HECHOS LOS SIGUIENTES

PRIMERO: Que la señora MARIA ALEIDA OSSA GIRALDO, el día 21 de junio de 2007, celebró el contrato de encargo fiduciario para la vinculación al FIDEICOMISO ADM – BERNAVENTO, en donde las partes eran las siguientes:

- La señora MARIA ALEIDA OSSA GIRALDO, quien para los efectos del encargo fiduciario se denominaría LA BENEFICIARIA DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE
- La sociedad PROMOTORA BERNAVENTO S.A, quien para los efectos del encargo fiduciario se denominaría LA BENEFICIARIA.
- La sociedad denominada ACCION FIDUCIARIA S.A, quien para efectos del encargo fiduciario se denominaría LA FIDUCIARIA.

1.1. El contrato de encargo fiduciario suscrito por las partes anteriormente mencionadas, establecía como objeto (después del cumplimiento de unas obligaciones que adquiriría el BENEFICIARIO DE AREA, la transferencia del dominio y posesión de un apartamento que realizaría en su oportunidad la FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO a favor del BENEFICIARIO DE AREA.

SEGUNDO: Que el inmueble respecto del cual se realizaría la transferencia mencionada en el hecho anterior se identificó como: Apartamento número 1303, nivel 13, con un área de 98.15 m2 del Edificio Bernavento; con el parqueadero número 11 del primer nivel de parqueaderos y el cuarto útil No. 1 ubicado de igual manera en el primer nivel de parqueaderos.

TERCERO: Que el día 7 de marzo del año 2010, en comunicación suscrita por el Ingeniero MIGUEL ARTURO TOVAR BELTRÁN, se informa a la administración del EDIFICIO BERNAVENTO del desplome de pozo de ascensor instalado por Estilo Ingeniería S.A, en donde, entre otras cosas se informa:

“... Desde hace un tiempo nuestro personal técnico ha detectado una situación de desplome en el edificio que con el transcurrir de los días se ha vuelto crítica y pone en riesgo las partes del ascensor y no sabemos hasta donde hay riesgo con los habitantes del edificio. La presente es para explicarle la situación, y para que pueda tener elementos de juicio con el fin de tomar decisiones ahora o en un futuro cercano.

Normalmente, cuando se hace una construcción se busca hacerle a ésta una cimentación de tal forma que a través del tiempo se conserve en el sitio donde se construyó. Esto evita desplazamientos horizontales y verticales de la misma. Aunque la construcción tenga formas arquitectónicas variadas, lo anterior no riñe con esto.

A nivel de ascensores es importante mantener en la construcción la horizontalidad y verticalidad, ya que las distancias críticas que se manejan en estos equipos pueden estar del orden de 5 a 12 milímetros, y un desplome puede hacer que estas distancias se violen peligrosamente. Es así como pueden quedar críticos partes del operador de puertas que va en la cabina con las partes de puertas de hall que van en cada piso, así como otros elementos.

Si esto sucede y dependiendo de la forma del desplome del edificio, puede observarse una alta distancia entre un elemento de puertas de hall en los pisos superiores con respecto a un punto en la cabina; y a medida que se baja la distancia disminuye entre el mismo elemento de la puerta de hall y la referencia en la cabina.

También puede suceder a la inversa dependiendo de la forma del desplome, una alta distancia en los pisos inferiores entre un punto de puertas de hall y uno de cabina. Pero a medida que se sube, la distancia disminuye.

El efecto en ambos casos es el acercamiento de elementos que deben conservar una distancia y los cuales se pueden estrellar al disminuir ésta, e ir viajando el carro...”

CUARTO: Que la comunicación descrita en el hecho anterior le fue oportunamente notificada a la señora MARIA ALEIDA OSSA GIRALDO, toda vez que, en ese entonces era la BENEFICIARIA DE AREA Y/O CONSTITUYENTE

dentro del encargo fiduciario para la vinculación al FIDEICOMISO ADM – BERNAVENTO y quien vivía en el inmueble objeto de la presente demanda.

QUINTO: Que el día dos (02) de diciembre del año 2011, se suscribió PROMESA DE CONTRATO DE CESIÓN DE ENCARGO FIDUCIARIO entre la señora MARÍA ALEIDA OSSA GIRALDO, en el cual se le identificó como PROMITENTE VENDEDORA; y de otro lado la señora MARTHA CECILIA ARCILA RUEDA y el señor JOHN MARIO LORA URIBE, en el cual se les identificó como LOS PROMITENTES COMPRADORES.

SEXTO: Que el objeto de la PROMESA DE CONTRATO DE CESIÓN DE ENCARGO FIDUCIARIO establecía en su cláusula primera como objeto del contrato, la transferencia a título de cesión a favor de los PROMITENTES COMPRADORES (MARTHA CECILIA ARCILA RUEDA y el señor JOHN MARIO LORA URIBE), los derechos fiduciarios del FIDEICOMISO BERNAVENTO del apartamento 1303 TIPO A, el parqueadero 13 sencillo y el cuarto útil #1, del EDIFICIO BERNAVENTO, marcado en su puerta de entrada con el #7-110 de la carrera 81.

SÉPTIMO: Que el inmueble objeto del negocio mencionado en el hecho anterior, se describe de la siguiente forma:

“a). APARTAMENTO #1303 TIPO A: Inmueble situado en el Décimo Tercer Piso del Edificio Bernavento – Propiedad Horizontal, destinado a vivienda permanente, con áreas interior 83.55 metros cuadrados, área de balcón 10.06 metros cuadrados; área muros comunes y buitrones 4.54 metros cuadrados para un área total de 98.15 metros cuadrados y cuyos linderos generales son los siguientes: Por el NORTE, en 9.51 metros con muro común que forma fachada lateral del Edificio; por el ORIENTE, en 9.33 con muros comunes, columnas y ventanería que forman fachada posterior del Edificio; por el SUR, en 13.75 metros en parte con apartamento 1302 tipo C, en parte con circulación de acceso al apartamento y en parte con muro pantalla que contiene las escaleras del edificio; por el OCCIDENTE, en 12.75 metros con muros comunes, columnas y ventanería que forman fachada principal del Edificio; por el NADIR con losa que lo divide del décimo

segundo piso y por el CENIT, con losa que lo divide del décimo cuarto piso.

Este Inmueble se identifica con el folio de Matricula Inmobiliaria Número 001 – 998205 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín – Zona Sur.

b). PARQUEADERO #13 SENCILLO: Inmueble Situado en el Primer Piso Semisótano del Edificio Bernavento – Propiedad Horizontal, destinado a estacionamiento de vehículo, con un área construida privada aproximada de 12.00 metros cuadrados, una altura libre aproximada de 2.55 metros y cuyos linderos generales son los siguientes: Por el Norte, en 5.00 metros con muro de cierre del semisótano; por el ORIENTE en 2.40 metros con circulación vehicular; por el SUR en 5 metros con el parqueadero No. 14; por el OCCIDENTE, en 2.40 metros con muro que lo divide del cuarto útil No. 1; por el NADIR con losa que lo divide del sótano y por el CENIT, con losa que lo divide del segundo piso.

Este Inmueble se identifica con el folio de Matricula Inmobiliaria Número 001 – 998142 DE LA Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín – Zona Sur.

c). CUARTO UTIL #1: Inmueble situado en el Primer Piso del Edificio Bernavento – Propiedad Horizontal, destinado a almacenamiento de enseres, con un área construida privada aproximada de 2.11 metros cuadrados, una altura libre aproximada de 2.55 metros y cuyos linderos generales son los siguientes: por el Norte, en 0.9 metros con muro de cerramiento del semisótano; por el ORIENTE en 2.35 metros con parqueadero No. 13; por el SUR en 0.9 metros con cuarto útil No. 2; por el OCCIDENTE, en 2.35 con muro de cerramiento del sótano; por el NADIR con losa que lo divide del sótano y por el CENIT, con losa que lo divide del segundo piso.

Este inmueble se identifica con el folio de Matricula Inmobiliaria Número 001 – 998152 de la Oficina de Registro de instrumentos Públicos de Medellín – Zona Sur.”

OCTAVO: Que en la cláusula tercera de la PROMESA CONTRATO DE CESIÓN DE ENCARGO FIDUCIARIO, se estableció como precio la suma de DOSCIENTOS CUARENTA MILLONES DE PESOS (\$240.000.000) y la forma de pago en los siguientes términos:

“TERCERA. PRECIO Y FORMA DE PAGO: El precio de la compraventa que se promete celebrar, lo constituye la suma de DOSCIENTOS CUARENTA MILLONES DE PESOS MODENA LEGAL (\$240.000.000), que los PROMITENTES COMPRADORES cancelará de la siguiente manera:

La suma de CIENTO TREINTA Y CINCO MILLONES DE PESOS M.I. (\$135.000.000,00), que serán cancelados por los PROMITENTES COMPRADORES, de contado, al momento de la firma de la escritura pública que perfeccione el presente.

El saldo o sea la suma de CIENTO CINCO MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL (\$105.000.000), que serán cancelados por los PROMITENTES COMPRADORES con el producto de un crédito pre-aprobado por BANCOOMEVA del Municipio de Itagüí, el cual garantizará por medio de una hipoteca abierta de primer grado. Si el BANCO al estudiar el crédito, les solicita a la PROMITENTE COMPRADORA documentos adicionales, esta tendrá un plazo de tres (3) días hábiles más para cumplir con esta exigencia. LA PROMITENTE CONPRADORA declara conocer todos los requisitos exigidos por el BANCO para la presentación y aprobación de la solicitud de crédito...”

NOVENO: Que en la cláusula cuarta del mencionado contrato de PROMESA CONTRATO DE CESIÓN DE ENCARGO FIDUCIARIO se estableció lo pertinente a la posesión, libertad y saneamiento en los siguientes términos:

*“CUARTA: POSESIÓN, LIBERTAD Y SANEAMIENTO: Que el inmueble objeto del presente contrato, los poseen LA PROMITENTE VENDEDORA de manera regular, pacífica, pública y material, no los ha prometido en venta por acto anterior al presente, ni los ha enajenado; y se encuentran libre de gravámenes en general, garantiza que el inmueble objeto de este contrato es de su propiedad exclusiva, que no ha sido entregado en uso o usufructo a persona alguna y que ningún tercero lo posee o pretende derecho alguno sobre él; que se encuentran libres de toda clase de gravámenes; registro por demandas, pleitos pendientes, embargos, censo, arrendamientos por escritura pública o anticresis, condiciones resolutorias o limitativas del dominio, excepto las relativas al régimen de propiedad horizontal a que está sometido el inmueble. Así mismo garantiza que no están afectados a patrimonio familiar, ni afectación a vivienda familiar. **Y que se obliga***

a acudir al saneamiento de lo que prometen vender por evicción y por vicios redhibitorios". (subrayas propias).

DÉCIMO: Que el día 05 de junio del año 2012 se otorgó por parte de **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A "ACCIÓN FIDUCIARIA"** (quien actuó única y exclusivamente como vocera del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO BERNAVENTO**, la escritura pública No. 2.874 del 5 de Junio de 2012 de la Notaría 25 de Medellín, a favor de los señores **JOHN MARIO LORA URIBE (34%)** y la señora **MARTHA CECILIA ARCILA RUEDA (66%)**, en donde se les transfiere, a título de beneficio en fiducia mercantil, el pleno derecho de dominio y la posesión material y regular del bien inmueble descrito en el hecho 5 del presente escrito y en los porcentajes descritos.

10.1. Como se puede verificar en el documento de la **Escritura Pública No. 2874, BANCO COOMEVA S.A. "BANCOOMEVA"**, otorgó el crédito hipotecario por valor de **CIENTO CINCO MILLONES DE PESOS (\$105.000.000)** a los señores **JOHN MARIO LORA URIBE** y la señora **MARTHA CECILIA ARCILA RUEDA** para que los mismos logran cumplir con el respectivo pago; el Banco teniendo como garantía una hipoteca abierta sobre el bien inmueble objeto de la presente demanda.

10.2. Que en todo caso como se explica en hechos siguientes, la cesión del **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO** prometido mediante contrato de promesa de cesión del 2 de diciembre de 2011, no logró materializarse con la escritura pública No.2.874 del 5 de Junio de 2012 de la Notaría 25 de Medellín, puesto que el Edificio Bernavento del cual hacía parte el inmueble descrito en el hecho séptimo de la demanda, presentaba fallas estructurales que ocasionaron su demolición.

DÉCIMO PRIMERO: Que el Edificio Bernavento presentaba fallas estructurales desde el momento de su construcción como se menciona en el hecho tercero de la demanda, antes de que la señora **MARTHA CECILIA ARCILA RUEDA** y el señor **JOHN MARIO LORA URIBE** suscribieran el contrato de **PROMESA DE CONTRATO DE CESIÓN DE ENCARGO FIDUCIARIO** respecto del bien inmueble que hacía parte de este edificio, y que la señora **MARIA ALEIDA**

OSSA GIRALDO tenía pleno conocimiento de la situación; ya para el año 2013, sólo un año después del intento de cesión de derechos fiduciarios, se dio a conocer del peligro que representaba para los habitantes de éste edificio continuar viviendo allí.

DÉCIMO SEGUNDO: Que la señora **MARIA ALEIDA OSSA GIRALDO** omitió informar a los señores **MARTHA CECILIA ARCILA** y **JOHN MARIO LORA URIBE** las fallas que venía teniendo el edificio del que hacía parte el inmueble objeto del contrato de promesa de cesión de encargo fiduciario celebrado entre ellos.

DÉCIMO TERCERO: Que los señores **MARTHA CECILIA ARCILA** y **JOHN MARIO LORA URIBE** decidieron realizar el contrato de promesa cesión de encargo fiduciario del inmueble objeto de la presente demanda, en razón a que la señora **MARIA ALEIDA OSSA GIRALDO** les aseguró que el mismo se encontraba en excelentes condiciones; de no ser así y de haber tenido conocimiento de las fallas que venía presentando el edificio (de las cuáles **MARIA ALEIDA** tenía pleno conocimiento y entendimiento), no habrían celebrado el mencionado contrato.

13.1. Que con la establecido en la cláusula cuarta del contrato de promesa de cesión de encargo fiduciario, la señora **MARIA ALEIDA OSSA GIRALDO**, garantizó que el inmueble sobre el cual poseía derechos fiduciarios, se encontraba en perfecto estado, al punto que se obligó al saneamiento de lo que prometen vender por evicción y por vicios redhibitorios.

DÉCIMO CUARTO: Que debido a los daños estructurales que venía presentando el EDIFICIO BERNAVENTO, los propietarios de los apartamentos, entre los que se encontraban **MARTHA ARCILA Y JOHN MARIO LORA** se vieron en la obligación de hacer una inversión adicional de SESENTA MILLONES DE PESOS M/L (\$60.000.000) para repotenciar la edificación, buscando que no continuara con el deterioro y pudiera ser habitable para ellos.

DÉCIMO QUINTO: Que a pesar del intento de repotenciación, el día 30 de agosto de 2016, los señores **MARTHA CECILIA ARCILA** y **JOHN MARIO**

LORA URIBE, se vieron en la obligación de desalojar el que para entonces ya era su hogar; un inmueble que adquirieron incluso con la ayuda de un crédito hipotecario para lograr tener su tan anhelada vivienda propia; y por las circunstancias, debieron salir de allí para pagar nuevamente arriendo en otra vivienda.

DÉCIMO SEXTO: Que los daños estructurales que presentaba el Edificio Bernavento eran tan graves y trascendentales, que mediante Resolución N°17200050031560 del 19 de abril de 2018, de la Alcaldía de Medellín, se ordenó la demolición de dicho Edificio del cual hacía parte el inmueble identificado en el hecho séptimo de la demanda.

DÉCIMO SÉPTIMO: Que el día 14 de junio de 2018 se llevó a cabo la implosión del Edificio Bernavento, lo cual generó una grave y traumática circunstancia para los demandantes, lo que les ha generado una serie de perjuicios que afectan considerablemente su diario vivir.

DÉCIMO OCTAVO. Que las fallas estructurales del Edificio Bernavento y por ende del apartamento identificado en el hecho séptimo de la demanda, existían previo a la celebración del contrato de promesa de cesión de encargo fiduciario celebrado entre la señora **MARIA ALEIDA OSSA GIRALDO** y los señores **MARTHA CECILIA ARCILA RUEDA** y **JOHN MARIO LORA URIBE** el día 2 de diciembre del año 2011.

DÉCIMO NOVENO: Que los defectos estructurales presentes para el 2 de diciembre de 2011, que llevaron a la implosión del Edificio Bernavento y por ende del apartamento identificado en el hecho séptimo de la demanda, evidentemente generaron la inutilización del bien, lo cual se asimila a una falta total de entrega, por parte de la hoy demandada **MARIA ALEIDA OSSA GIRALDO**.

19.1. Que ante la inutilización de la cosa por los defectos estructurales presentados en el apartamento descrito en el hecho séptimo de la demanda, antes del 2 de diciembre de 2011, significan que la señora **MARIA ALEIDA OSSA**

GIRALDO incumplió el contrato de promesa de cesión de encargo fiduciario celebrado con los demandantes, puesto que se obligó a transferir unos derechos sobre un inmueble que por sus defectos estructurales debió de ser implosionado, todo lo cual se traduce en una falta total de entrega.

19.2. Que como se mencionó en el hecho 10.2., al haberse prometido una cesión de derechos de encargo fiduciario por parte de la demandada, sobre un inmueble que presentaba fallas estructurales que provocaron su inutilización, dicho contrato de promesa de cesión celebrado el 2 de diciembre de 2011, fue incumplido desde el 05 de junio del año 2012 cuando se intentó materializar mediante la Escritura Pública No.2.874 del 5 de Junio de 2012 de la Notaría 25 de Medellín.

VIGÉSIMO: Que la señora **MARTHA CECILIA ARCILA RUEDA** y **JOHN MARIO LORA URIBE** se allanaron a cumplir sus obligaciones derivadas del contrato de promesa cesión de encargo fiduciario celebrado el día 2 de diciembre del año 2011, procediendo al pago del precio de conformidad con lo contemplado en la cláusula tercera del mencionado contrato.

IV. SON PRETENSIONES.

Con base en los hechos anteriores, a las pruebas que sobre los mismos se aportan, y en los fundamentos de derecho que más adelante se expresarán, solicito hacer las siguientes o similares declaraciones y condenas:

PETENSIONES PRINCIPALES:

PRIMERA: Se declare la nulidad absoluta por vicios redhibitorios del contrato de promesa de cesión de encargo fiduciario celebrado entre la señora **MARIA ALEIDA OSSA GIRALDO** y los señores **MARTHA CECILIA ARCILA RUEDA** y **JOHN MARIO LORA URIBE** el día 2 de diciembre del año 2011.

SEGUNDA: Como consecuencia de la anterior declaración se declare rescindido el contrato de encargo fiduciario celebrado entre los señores **MARTHA CECILIA ARCILA RUEDA, JOHN MARIO LORA URIBE y MARIA ALEIDA OSSA GIRALDO.**

TERCERO: se ordene a la señora **MARIA ALEIDA OSSA GIRALDO** a realizar la restitución de los dineros percibidos en razón al pago del precio de dicho contrato a la parte demandante, esto es, la suma total de **DOSCIENTOS CUARENTA MILLONES DE PESOS (\$240.000.000)**, además del pago de los intereses desde el momento en que se entregó la referida suma de dinero.

PETENSIONES SUBSIDIARIAS:

En el evento de no prosperar las peticiones principales solicito se acojan las siguientes o similares peticiones subsidiarias.

PRIMERA: Se declare que el contrato de promesa de cesión de encargo fiduciario celebrado entre la señora **MARIA ALEIDA OSSA GIRALDO** y los señores **MARTHA CECILIA ARCILA RUEDA y JOHN MARIO LORA URIBE** el día 2 de diciembre del año 2011, fue incumplido por la señora **MARIA ALEIDA OSSA GIRALDO**, desde el 05 de junio del año 2012 (fecha en la cual se intentó materializar la cesión prometida) o desde que su señoría lo considere pertinente.

SEGUNDA: En consecuencia al incumplimiento del contrato de contrato de promesa de cesión de encargo fiduciario del 2 de diciembre de 2011, se declare la resolución del mismo y el pago de la cláusula penal establecida en la cláusula DÉCIMA TERCERA de dicho contrato.

TERCERA: Se declare por efectos de la resolución del contrato de de promesa de cesión de encargo fiduciario del 2 de diciembre de 2011, las siguientes restituciones:

3.1. Se restituya a los demandantes la suma de la suma total de **DOSCIENTOS CUARENTA MILLONES DE PESOS (\$240.000.000)**, entregados a la demandada conforme con lo contemplado en la cláusula tercera del contrato de promesa de cesión incumplido, junto con sus respectivos intereses de mora equivalentes a una y media veces el bancario corriente o desde el día siguiente a su entrega; o desde que su señoría lo considere. De manera subsidiaria, se solicita la indexación o corrección monetaria del valor a restituir.

CUARTA: Se condene al demandado al pago íntegro de la cláusula penal penal contenida en la cláusula DÉCIMA TERCERA del contrato de promesa de cesión de encargo fiduciario que equivale a **CUARENTA Y OCHO MILLONES DE PESOS M/L (\$48.000.000)**, más los intereses de mora equivalentes a una y media veces el bancario corriente que se causen desde que se declare el incumplimiento hasta que se realice el pago.

V. JURAMENTO ESTIMATORIO.

De conformidad con lo establecido en el artículo 206 de la Ley 1564 de 2012, al pretender la rescisión del contrato celebrado entre las partes y descrito anteriormente., me permito estimar razonadamente bajo juramento, el valor de los mismos de la siguiente forma:

- Estimo bajo juramento que el total de los perjuicios suman un total de **DOSCIENTOS OCHENTA Y OCHO MILLONES DE PESOS**, que se compone de los siguientes conceptos:
- La suma de **DOSCIENTOS CUARENTA MILLONES DE PESOS M/L (\$240.000.000)**, que equivale al valor del inmueble al momento de celebrar la promesa cesión del encargo fiduciario.
- De igual manera, por concepto de clausula penal la suma equivalente al 20% del total del contrato, es decir, **CUARENTA Y OCHO MILLONES DE PESOS (\$48.000.000)**.

VI. SON PRUEBAS

Para efectos de esta reforma de demanda solcito se sirvan tener como pruebas las mismas solicitadas con la demanda inicial y que transcribo a continuación:

A. DOCUMENTAL.

Aporto para que sean apreciados según su valor probatorio, los siguientes documentos:

- Copia del contrato **ENCARGO FIDUCIARIO PARA VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO ADM – BERNAVENTO**, suscrito entre la señora **MARIA ALEIDA OSSA GIRALDO, ACCIÓN FIDUCIARIA S.A y PROMOTORA BERNAVENTO S.A**
- Copia del aviso que se realizó a los habitantes y dueños de los Inmuebles del Edificio Bernavento del **DESPLOME DE POZO DE ASCENSOR INSTALADO POR ESTILO INGENIERIA S.A**; documento suscrito por el señor **MIGUEL ARTURO TOVAR BELTRAN**, con fecha del 7 de marzo del año 2010.
- Copia de la **PROMESA CONTRATO DE CESIÓN DE ENCARGO FIDUCIARIO** suscrito por la señora **MARIA ALEIDA OSSA GIRALDO** como la **PROMITENTE VENDEDORA** y los señores **MARTHA CECILIA ARCILA RUEDA** y **JOHN MARIO LORA URIBE** como los **PROMITENTES COMPRADORES**, con fecha del 2 de diciembre del año 2011
- Copia de la Escritura Pública No. 2874, mediante la cual se transfiere dominio y tenencia a la parte accionante.
- Copia certificada de crédito hipotecario realizado por **BANCOOMEVA** a favor de la señora **MARTHA CECILIA ARCILA RUEDA**.
- Copia certificado crédito hipotecario otorgado por **BANCOLOMBIA** a favor de **MARTHA CECILIA ARCILA RUEDA**.

- Copia de los Certificado de Tradición y libertad de los Inmuebles objeto de la presente, identificados con matrícula inmobiliaria N°001-998205, 001-998142 Y 001-998152.
- Copia de la Resolución N°17200050031560 del 19 de abril de 2018, de la Alcaldía de Medellín, por medio de la cual se ordena la demolición del EDIFICIO BERNAVENTO.
- Copia de la comunicación del 25 de junio de 2016, donde se recomienda la evacuación del edificio, suscrita por FREDY ANTONIO CASTAÑEDA LÓPEZ.
- Copia de la comunicación enviada por la Alcaldía de Medellín, al administrador del edificio el día 29 de junio de 2016, donde se resalta la diligencia de los propietarios frente a las recomendaciones del DAGRD y del Ingeniero FREDY ANTONIO CASTAÑEDA LÓPEZ, relacionadas con el mal estado del edificio.
- Copia del estudio de “evaluación y vulnerabilidad del estado actual el Edificio Bernavento”, elaborado por los Ingenieros: JESÚS HUMBERTO ARANGO TOBÓN y JUAN CARLOS ORTIZ CARDONA, de agosto de 2016.
- Copia de la constancia mediante la cual se informa a la señora Inspectora de Policía, que el 30 de agosto de 2016, el edificio se encontraba totalmente desalojado.
- Copia de la notificación por aviso, enviada por la Inspección 16B de Policía Urbana, mediante la cual se ordena a los propietarios la evacuación temporal del EDIFICIO BERNAVENTO, en atención a las recomendaciones técnicas dadas por el estudio de vulnerabilidad del edificio, avaladas por el DAGRD.
- Copia de comunicación enviada al administrador del EDIFICIO BERNAVENTO, por los Ingenieros Fredy Castañeda y Jesús Humberto Arango, con fecha de 25 de junio de 2016.
- Copia de comunicación enviada al administrador del EDIFICIO BERNAVENTO, por los Ingenieros Fredy Antonio Castañeda, Jesús Humberto Arango, Bernardo Vieco y Juan Carlos Ortiz, con fecha de 13 de abril de 2018, donde manifiestan la situación actual del edificio.

B. INTERROGATORIO DE PARTE Y RECONOCIMIENTO DE DOCUMENTOS.

Sírvase decretar el interrogatorio de parte a la demandada, el cual formularé en forma verbal o escrita, en audiencia y bajo juramento, así mismo, para que reconozca los documentos por ella suscritos.

C. TESTIMONIAL.

Solicito que se llame a declarar a las siguientes personas, para que depongan sobre los hechos de la demanda, concretamente sobre el conocimiento que tenían la demandada respecto al estado del inmueble al contratar con la demandante, todos mayores de edad y vecinos de Medellín y que se localizan en las direcciones que a continuación se manifiestan a quienes presentare ante su despacho y son:

1. El señor **ALONSO LEON ARANGO**, ubicado en la Carrera. 93b Nro. 38-66 Apto. 502, Medellín.
2. El Señor **JAIBER HORACIO LORA URIBE**, identificado con la cédula de ciudadanía N°71.310.356, quien se localiza en la carrera 81 A N°48 B 91, apto 902.
3. El Señor **DIEGO FERNANDO LORA URIBE**, identificado con la cédula de ciudadanía N°15.486.906, quien se localiza en la diagonal 79 A N°5-299, bloque 9, apto 527.

VII. FUNDAMENTOS DE DERECHO.

Las pretensiones contenidas en la presente demanda tienen fundamento en lo dispuesto en el artículo 1914 a 1918 del Código Civil y concordantes; y en la sentencia de la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia proferida el 14 de enero de 2005 (CSJ, S. Civil, ene. 14/05, M. P. Edgardo Villamil Portilla, exp. 7524).

VIII. COMPETENCIA.

La cuantía es mayor, puesto que es superior a ciento cincuenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (150 SMLMV), el procedimiento es el ordinario

de mayor cuantía y la competencia es suya señor Juez por la naturaleza del asunto, la calidad y el domicilio de las partes.

IX. MEDIDAS CAUTELARES

Solicito se mantengan las medidas cautelares decretadas al momento de admitir la demanda inicial.

XI. NOTIFICACIONES Y DIRECCIONES.

Las notificaciones las recibiremos en la secretaria de su despacho y en los siguientes sitios:

- **DEMANDANTES:** En la Carrera 79 No.45 A 21, Barrio la América, del Municipio de Medellín. Correo electrónico para ambos demandantes: marcila@inhierro.com.co

- **DEMANDADA:** En la carrera 46 A 29 Sur -15 Conjunto Residencial Vía Serrano P-H., piso 17 apto 1707 etapa 1, torre 2, de Envigado. Correo electrónico: Bajo la gravedad de juramento manifestamos desconocer el correo electrónico actual de la demandada.

- **LA SUSCRITA APODERADA:** En la calle 9 # 43A-31, oficina 240, Multicentro Aliadas, el Poblado, Medellín. Correo: mejivandeventerabogados@gmail.com.

Atentamente,

ERIKA VAN DE VENTER QUERUBIN.

T.P. 225.025 del C. S. de la Judicatura.

Medellín, 14 de septiembre de 2020.