

TRASLADO SECRETARIAL. RD. 05001 31 03 005 2018 00618 00

De las excepciones de fondo opuestas por los codemandados Alianza Fiduciaria S.A. Jorge Alberto Botero Henao en sus escritos de repuestas, a la demanda se corre traslado a la parte demandante por el término de cinco (5) días, para que solicite las pruebas relacionadas con los hechos en que se fundan dichas excepciones. Art. 370 (110).

EDWIN MAURICIO GUZMAN CERMEÑO
SECRETARIO

VELEZ & MOLINA ABOGADOS
Roberto Iván Vélez Cadavid
Asesoría Legal Especializada
Email: vlezmolinaabogados@unc.net.co
Phx (574) 3113123 - Móvil (57) 3117489445
Carrera 40 Nr. 10 - 35 Medellín - Colombia

Original

119
OJML15AGO'19 9:04

pg 01/16/2016
Res Rm
10/7

Medellín, 14 de Agosto de 2019.

SEÑOR
JUEZ 5 CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLIN
E. S. D.

RADICADO: 2018 - 00618

REFERENCIA: PROCESO VERBAL DE MARIA VICTORIA SALDARRIAGA CASTAÑO Y OTROS
CONTRA ALIANZA FIDUCIARIA S.A. Y OTROS.

ROBERTO IVAN VELEZ CADAVID, ciudadano mayor de edad y vecino de la ciudad de Medellín, identificado con la Tarjeta Profesional del Abogado Nr. 93.752 del C.S. de la J. y portador de la Cedula de Ciudadanía Nr. 71.786.723, por medio de este documento y actuando en nombre y representación de ALIANZA FIDUCIARIA S.A. entidad de servicios financieros con domicilio legal en la ciudad de Bogotá, identificada con Nit. 860513315-3 y con sucursal en la ciudad de Medellín, en su condición de Vocero y Administrador del FIDEICOMISO PUERTO VICTORIA identificado con NIT. 830.053.812-2, respetuosamente me dirijo a Su Despacho para dar respuesta a la demanda promovida por la señora MARIA VICTORIA SALDARRIAGA CASTAÑO y OTROS, obligación procesal que cumplo en los siguientes términos:

RESPUESTA A LOS HECHOS DE LA DEMANDA

AL PRIMERO: No le consta directamente a la Fiduciaria por ser una relación entre terceros, en la cual no participó ALIANZA FIDUCIARIA S.A. o EL FIDEICOMISO PUERTO VICTORIA. Me remito a lo que se pruebe en el proceso.

Lo que si se advierte es que el documento al que se hace referencia NO ESTA SUSCRITO POR NINGUNO DE LOS DEMANDANTES, ES DECIR QUE LOS DEMANDANTES NO HICIERON PARTE DEL MISMO.

Es importante advertir que ALIANZA FIDUCIARIA S.A., no tiene por objeto social principal actividades relacionadas con la compra o venta de inmuebles. ALIANZA FIDUCIARIA S.A., es una sociedad de servicios fiduciarios, perteneciente al Sector Financiero, vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia, con un objeto reglado según consta en el artículo 29 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero y que se transcribe en el certificado de existencia y representación legal que obra en el expediente.

AL SEGUNDO: No le consta directamente a la Fiduciaria por ser una relación entre terceros, en la cual no participó ALIANZA FIDUCIARIA S.A. o EL FIDEICOMISO PUERTO VICTORIA. Me remito a lo que se pruebe en el proceso.

Lo que si se advierte es que la obligación de pago EXPRESAMENTE consignada en este Hecho quedo consignada en cabeza de los beneficiarios del fideicomiso, Y NO COMO UNA RESPONSABILIDAD DE ALIANZA FIDUCIARIA o EL FIDEICOMISO PUERTO VICTORIA.

AL TERCERO: No le consta directamente a la Fiduciaria por ser una relación entre terceros, en la cual no participó ALIANZA FIDUCIARIA S.A. o EL FIDEICOMISO PUERTO VICTORIA. Me remito a lo que se pruebe en el proceso.

AL CUARTO: No le consta directamente a la Fiduciaria por ser una relación entre terceros, en la cual no participó ALIANZA FIDUCIARIA S.A. o EL FIDEICOMISO PUERTO VICTORIA. Me remito a lo que se pruebe en el proceso.

AL QUINTO: No le consta directamente a la Fiduciaria por ser una relación entre terceros, en la cual no participó ALIANZA FIDUCIARIA S.A. o EL FIDEICOMISO PUERTO VICTORIA. Me remito a lo que se pruebe en el proceso.

AL SEXTO: No le consta directamente a la Fiduciaria por ser una relación entre terceros, en la cual no participó ALIANZA FIDUCIARIA S.A. o EL FIDEICOMISO PUERTO VICTORIA. Me remito a lo que se pruebe en el proceso.

AL SÉPTIMO: Es CIERTO.

AL OCTAVO: Es CIERTO lo relacionado en consideración a que la Señora VIRGINIA CASTAÑO DE SALDARRIAGA hizo el aporte.

Pero no le consta directamente a la Fiduciaria que el aporte se hiciera por cuenta del contrato al cual se hace mención por ser una relación entre terceros en la cual no participó ALIANZA FIDUCIARIA S.A. o EL FIDEICOMISO PUERTO VICTORIA. Razón por la cual me remito a lo que se pruebe en el proceso.

AL NOVENO: Es PARCIALMENTE CIERTO. Veamos:

- Es FALSO que el FIDEICOMISO PUERTO VICTORIA. se comprometiera directamente y por cuenta propia con la realización de unos giros a favor de la Señora VIRGINIA CASTAÑO DE SALDARRIAGA en su condición de Tradente y Beneficiaria Tradente del Contrato de Fiducia Mercantil.

Es preciso aclarar de conformidad con los términos de la Demanda Original que:

- Los Demandantes expresamente han reconocido en el Hecho Segundo de la Demanda la obligación de pago a su favor esta contractualmente consignada en cabeza de los beneficiarios del fideicomiso, Y NO COMO UNA RESPONSABILIDAD DE ALIANZA FIDUCIARIA o del FIDEICOMISO PUERTA VICTORIA.

y en relación con el Contrato de Fiducia Mercantil de Administración Inmobiliaria de fecha 30 de Agosto de 2012 relacionado por los Demandante en el Hecho Séptimo se convino expresamente por las partes lo siguiente:

- DISPOSICIONES GENERALES - CLAUSULA PRIMERA - DEFINICIONES - EL FIDEICOMISO. "Para los efectos del presente contrato se entiende que EL FIDEICOMISO es el patrimonio autónomo o sea el conjunto de derechos, bienes, y obligaciones constituido por la celebración del presente contrato de Fiducia Mercantil, que en adelante se denominara FIDEICOMISO PUERTO VICTORIA CON NIT. 830.053.812-2 ... cuyo vocero y administrador será ALIANZA FIDUCIARIA S.A....". Significa lo anterior que ALIANZA FIDUCIARIA S.A. ACTUA EN EL CONTRATO COMO VOCERO Y ADMINISTRADOR DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO PUERTA VICTORIA PERO NO ES SU DUEÑO. LOS DUEÑOS DEL FIDEICOMISO NO SON OTROS QUE LOS FIDEICOMITENTES Y LOS BENEFICIARIOS, ES ESA LA RAZON POR LA CUAL ALIANZA FIDUCIARIA S.A. ES UNA PERSONA JURIDICA INDEPENDIENTE Y CON UN NIT DIFERENTE AL DEL FIDEICOMISO.

- INSTRUCCIONES GENERALES - CLAUSULA DECIMA PRIMERA - 14. "Girar y transferir a EL TRADENTE, a nombre y por cuenta y riesgo de LOS BENEFICIARIOS" (NEGRILLA, SUBRAYA Y CURSIVA NO SON DE TEXTO ORIGINAL). Significa lo anterior que LA TRADENTE suscriptora del Contrato de Fiducia de Administración Inmobiliaria acepto que los pagos que le hiciera la EL FIDEICOMISO NO ERAN UNA OBLIGACION PROPIA DE ALIANZA FIDUCIARIA S.A., SINO QUE LOS HARIA EL FIDEICOMISO INDEPENDIENTE PUERTA VICTORIA A NOMBRE Y POR CUENTA Y RIESGO DE LOS BENEFICIARIOS DEL FIDEICOMISO.

- CONSIDERACIONES Y DECLARACIONES PREVIAS - CLAUSULA QUINTA - 5.8. "Que la gestión de la FIDUCIARIA es de medio y no de resultado... ALIANZA NO ASUME CON OCASIÓN DE ESTE CONTRATO NINGUNA OBLIGACION TENDIENTE A FINANCIAR CON RECURSOS PROPIOS A LOS FIDEICOMITENTES Y BENEFICIARIOS sus cesionarios o terceros, LA SATISFACCION DE OBLIGACION ALGUNA GARANTIZADA CON EL FIDEICOMISO".

121

(NEGRILLA, MAYUSCULAS, SUBRAYA Y CURSIVA NO SON DE TEXTO ORIGINAL). Significa lo anterior que las partes aceptaron que la obligación de la ALIANZA FIDUCIARIA no incluía el cumplimiento de obligaciones asumidas por terceros (las partes) en cumplimiento del encargo fiduciario.

- OBJETO DEL CONTRATO – CLAUSULA SEGUNDA – PARAGRAFO – EXCLUSIONES. "ALIANZA no contrae responsabilidad alguna en los siguientes aspectos: 4. Caso fortuito, fuerza mayor, el hecho de un tercero, O LA VIOLACION DE DEBERES LEGALES O CONTRACTUALES POR PARTE DE LOS FIDEICOMITENTES, LOS BENEFICIARIOS, EL TRADENTE BENEFICIARIO, Y/O LOS BENEFICIARIOS DE AREA" (NEGRILLA, SUBRAYA Y CURSIVA NO SON DE TEXTO ORIGINAL). Significa lo anterior que las partes aceptaron expresamente que la omisión en el cumplimiento de las obligaciones contractuales entre ellas NO ERA RESPONSABILIDAD DE ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

- OBLIGACIONES O FUNCIONES DE LAS PARTES - CLAUSULA DECIMA TERCERA – EXCLUSIONES. "Dentro de las funciones y obligaciones a cargo de ALIANZA ... NO SE INCLUYEN LAS SIGUIENTES: 2. SERVIR COMO GARANTE PARA EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE, LOS CESIONARIOS DE LOS FIDEICOMITENTES, LOS BENEFICIARIOS / LOS CESIONARIOS DE LOS BENEFICIARIOS Y/O DEL PROYECTO Y/O DEL FIDEICOMISO". (NEGRILLA, SUBRAYA Y CURSIVA NO SON DE TEXTO ORIGINAL). Significa lo anterior que las partes aceptaron expresamente que ALIANZA FIDUCIARIA S.A. NO SERIA GARANTE DE LAS OBLIGACIONES CONVENIDAS ENTRE LAS PARTES.

AL DECIMO: No le consta directamente a la Fiduciaria por ser una relación entre terceros, en la cual no participó ALIANZA FIDUCIARIA S.A. Me remito a lo que se pruebe en el proceso.

Lo que si se advierte es que el documento al que se hace referencia NO ESTA SUSCRITO POR LA SEÑORA VIRGINIA CASTAÑO DE SALDARRIAGA que obro como Tradente y Beneficiaria Tradente en el Contrato de Fiducia Mercantil de Administración Inmobiliaria suscrito y objeto de este proceso.

Es FALSO que el denominado "arreglo del pago" fuera conocido y MUCHO MENOS TACITAMENTE ACEPTADO POR LA FIDUCIARIA. Se trata de una afirmación temeraria de los Demandantes que deberá ser probada en el proceso. Esta afirmación la consignaron los Demandantes en el cumplimiento de los requisitos exigidos por el Despacho.

Es FALSO que las obligaciones contraídas por Señores MARQUEZ ACOSTA y BOTERO HENAO AL MARGEN DEL CONTRATO FIDUCIARIO, SEAN TAMBIEN OBLIGACIONES DEL FIDEICOMISO. ESTAS COMPROMISOS NUNCA FUERON SUSCRITOS Y/O ACEPTADOS POR ALIANZA FIDUCIARIA. DEBERA PROBARSE. Esta afirmación la consignaron los Demandantes en el cumplimiento de los requisitos exigidos por el Despacho.

AL DECIMO PRIMERO: No le consta directamente a la Fiduciaria por ser una relación entre terceros, en la cual no participó ALIANZA FIDUCIARIA S.A. Me remito a lo contestado al Hecho Decimo y a lo que se pruebe en el proceso.

AL DECIMO SEGUNDO: No le consta directamente a la Fiduciaria por ser una relación entre terceros, en la cual no participó ALIANZA FIDUCIARIA S.A. Me remito a lo contestado al Hecho Decimo y a lo que se pruebe en el proceso.

AL DECIMO TERCERO: No le consta directamente a la Fiduciaria por ser una relación entre terceros, en la cual no participó ALIANZA FIDUCIARIA S.A. Me remito a lo contestado al Hecho Decimo y a lo que se pruebe en el proceso.

AL DECIMO CUARTO: No le consta directamente a la Fiduciaria por ser una afirmación de los Demandantes en relación con terceros, en la cual no participó ALIANZA FIDUCIARIA S.A. Me remito a lo contestado al Hecho Decimo y a lo que se pruebe en el proceso.

AL DECIMO QUINTO: Es FALSO. ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera del FIDEICOMISO PUERTA VICTORIA no ha incumplido ninguna de sus obligaciones contractuales con los Demandantes.

122

A LAS PETICIONES

En nombre de ALIANZA FIDUCIARIA S.A. Entidad de servicios financieros que actúa como Vocero y Administrador del FIDEICOMISO PUERTO VICTORIA, ME OPONGO a todas y cada una de las pretensiones.

Las pretensiones no son congruentes con los hechos narrados en la demanda, pues se pretende imputar responsabilidad a la Fiduciaria por documentos en los cuales no ha sido participe o suscriptor.

A LA PRETENSION 1: Me opongo expresamente a que sea declarada esta petición, puesto que ALIANZA FIDUCIARIA como Vocero y Administrador del FIDEICOMISO PUERTO VICTORIA NO HA INCUMPLIDO LAS OBLIGACIONES DERIVADAS DEL DENOMINADO DOCUMENTO "ARREGLO DE PAGO", POR LA SENCILLA RAZON DE QUE COMO HAN RECONOCIDO LOS DEMANDANTES AL CUMPLIR LOS REQUISITOS EXIGIDOS POR EL DESPACHO NO FUE SUScriptor DEL MISMO.

No existe soporte documental o procesal alguno que acredite que ALIANZA FIDUCIARIA como Vocero y Administrador del FIDEICOMISO PUERTO VICTORIA asumiera tacita o expresamente las obligaciones presuntas consignadas en ese documento.

A LA PRETENSION 2: Me opongo expresamente a que sea declarada esta petición. No existe soporte documental o procesal alguno que acredite que ALIANZA FIDUCIARIA como Vocero y Administrador del FIDEICOMISO PUERTO VICTORIA asumiera tacita o expresamente las obligaciones presuntas consignadas en ese documento.

A LA PRETENSION 3: Me opongo expresamente a que sea declarada esta petición. Reitero que No existe soporte documental o procesal alguno que acredite que ALIANZA FIDUCIARIA como Vocero y Administrador del FIDEICOMISO PUERTO VICTORIA asumiera tacita o expresamente las obligaciones presuntas consignadas en ese documento.

ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera del FIDEICOMISO PUERTA VICTORIA no ha incumplido ninguna de sus obligaciones contractuales con los Demandantes.

EXCEPCIONES

INDEMNIDAD PACTADA EN FAVOR DE LA FIDUCIARIA:

La misma fue pactada en el Contrato de Fiducia Mercantil de Administración Inmobiliaria de fecha 30 de Agosto de 2012 relacionado por los Demandantes en el Hecho Séptimo. En este documento se convino expresamente lo siguiente:

- DISPOSICIONES GENERALES – CLAUSULA PRIMERA – DEFINICIONES – EL FIDEICOMISO. "Para los efectos del presente contrato se entiende que EL FIDEICOMISO es el patrimonio autónomo o sea el conjunto de derechos, bienes, y obligaciones constituido por la celebración del presente contrato de Fiducia Mercantil, que en adelante se denominara FIDEICOMISO PUERTO VICTORIA CON NIT. 830.053.812-2 ... cuyo voceró y administrador será ALIANZA FIDUCIARIA S.A....".

- CONSIDERACIONES Y DECLARACIONES PREVIAS – CLAUSULA QUINTA – 5.8. "Que la gestión de la FIDUCIARIA es de medio y no de resultado... ALIANZA NO ASUME CON OCASIÓN DE ESTE CONTRATO NINGUNA OBLIGACION TENDIENTE A FINANCIAR CON RECURSOS PROPIOS A LOS FIDEICOMITENTES Y BENEFICIARIOS sus cesionarios o terceros, **LA SATISFACCION DE OBLIGACION ALGUNA GARANTIZADA CON EL FIDEICOMISO**". (NEGRILLA, MAYUSCULAS, SUBRAYA Y CURSIVA NO SON DE TEXTO ORIGINAL).

- OBJETO DEL CONTRATO – CLAUSULA SEGUNDA – PARAGRAFO – EXCLUSIONES. "ALIANZA no contrae responsabilidad alguna en los siguientes aspectos: 4. Caso fortuito, fuerza mayor, el hecho de un tercero, **O LA VIOLACION DE DEBERES LEGALES O CONTRACTUALES POR PARTE DE LOS FIDEICOMITENTES, LOS BENEFICIARIOS, EL TRADENTE BENEFICIARIO, Y/O LOS BENEFICIARIOS DE AREA**" (NEGRILLA, SUBRAYA Y CURSIVA NO SON DE TEXTO ORIGINAL).

123

- OBLIGACIONES O FUNCIONES DE LAS PARTES - CLAUSULA DECIMA TERCERA - EXCLUSIONES. "Dentro de las funciones y obligaciones a cargo de ALIANZA ... NO SE INCLUYEN LAS SIGUIENTES: 2. SERVIR COMO GARANTE PARA EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE, LOS CESIONARIOS DE LOS FIDEICOMITENTES, LOS BENEFICIARIOS / LOS CESIONARIOS DE LOS BENEFICIARIOS Y/O DEL PROYECTO Y/O DEL FIDEICOMISO". (NEGRILLA, SUBRAYA Y CURSIVA NO SON DE TEXTO ORIGINAL).

De los apartes transcritos del documento relacionado y aportado por los Demandantes claramente se puede inferir que:

1. ALIANZA FIDUCIARIA S.A. ACTUA EN EL CONTRATO COMO VOCERO Y ADMINISTRADOR DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO PUERTA VICTORIA PERO NO ES SU DUEÑO. LOS DUEÑOS DEL FIDEICOMISO NO SON OTROS QUE LOS FIDEICOMITENTES Y LOS BENEFICIARIOS, ES ESA LA RAZON POR LA CUAL ALIANZA FIDUCIARIA S.A. ES UNA PERSONA JURIDICA INDEPENDIENTE Y CON UN NIT DIFERENTE AL DEL FIDEICOMISO.

2. LA TRADENTE suscriptora del Contrato de Fiducia de Administración Inmobiliaria acepto que los pagos que le hiciera la EL FIDEICOMISO NO ERAN UNA OBLIGACION PROPIA DE ALIANZA FIDUCIARIA S.A., SINO QUE LOS HARIA EL FIDEICOMISO INDEPENDIENTE PUERTA VICTORIA A NOMBRE Y POR CUENTA Y RIESGO DE LOS BENEFICIARIOS DEL FIDEICOMISO.

3. Las partes aceptaron que la obligación de la ALIANZA FIDUCIARIA no incluía el cumplimiento de obligaciones asumidas por terceros (las partes) en cumplimiento del encargo fiduciario.

4. Las partes aceptaron expresamente que la omisión en el cumplimiento de las obligaciones contractuales entre ellas NO ERA RESPONSABILIDAD DE ALIANZA FIDUCIARIA S.A. Y

5. Las partes aceptaron expresamente que ALIANZA FIDUCIARIA S.A. NO SERIA GARANTE DE LAS OBLIGACIONES CONVENIDAS ENTRE LAS PARTES.

INEXISTENCIA DE LA OBLIGACION, FALTA DE CAUSA PARA PEDIR, TEMERIDAD Y MALA FE DE LOS DEMANDANTES:

Pretende la parte Demandante en Hechos Decimo y Siguietes de la Demanda y en el documento de cumplimiento de requisitos imputar responsabilidad al FIDEICOMISO PUERTA VICTORIA en la elaboración, suscripción y cumplimiento de un documento denominad "arreglo de pago" de fecha 19 de mayo de 2016.

Obran de mala fe los Demandantes cuando afirman que el denominado "arreglo del pago" fuera conocido y MUCHO MENOS TACITAMENTE ACEPTADO POR LA FIDUCIARIA. Se trata de una afirmación temeraria de los Demandantes que deberá ser probada en el proceso. Esta afirmación la consignaron los Demandantes en el cumplimiento de los requisitos exigidos por el Despacho.

Es FALSO que las obligaciones contraídas por LAS PARTES AL MARGEN DEL CONTRATO FIDUCIARIO, SEAN TAMBIEN OBLIGACIONES DEL FIDEICOMISO.

NO EXISTE DOCUMENTO O SOPORTE PROCESAL ALGUNO EN EL EXPEDIENTE QUE VINCULE A ALIANZA FIDUCIARIA O AL FIDEICOMISO PUERTA VICTORIO CON EL CUMPLIMIENTO DE LOS COMPROMISOS SUPUESTOS CONSIGNADOS EN EL DENOMINADO "ARREGLO DE PAGO"

Obran de Mala Fe los Demandantes y pretenden hacer incurrir al Señor Juez cuando vinculan a este proceso al fideicomiso a sabiendas de lo siguiente:

1. Afirman en el Hecho Segundo de la demanda que las responsabilidades de pago son de los Beneficiarios, Y NO DEL FIDEICOMISO.

2. Designaron a ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera y administradora del Fideicomiso PUERTA VICTORIA pero saben que los titulares – dueños del mismo son los Beneficiarios.

3. Pactaron expresamente la indemnidad de ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

124

IMPOSIBILIDAD FISICA DE CUMPLIR LA PRETENSION Y BUENA FE:

En el Contrato de Fiducia Mercantil de Administración Inmobiliaria de fecha 30 de Agosto de 2012 relacionado por los Demandantes en el Hecho Séptimo se convino expresamente lo siguiente:

- INSTRUCCIONES GENERALES - CLAUSULA DECIMA PRIMERA - 14. "Girar y transferir a EL TRADENTE, a nombre y por cuenta y riesgo de LOS BENEFICIARIOS" (NEGRILLA, SUBRAYA Y CURSIVA NO SON DE TEXTO ORIGINAL).

Evidencia lo anterior, que las partes en el contrato fiduciario convinieron que las obligaciones de pago NO ERAN PROPIAS DEL FIDEICOMISO, SINO QUE SE CUMPLIRIAN POR CUENTA Y RIESGO DE TERCEROS SIN RESPONSABILIDAD.

El Fideicomiso NO PUEDE SER OBLIGACION A LO IMPOSIBLE; Y ES QUE SI LOS BENEFICIARIOS NO LE SUMINISTRAN LOS MEDIOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE ALGUNA OBLIGACION LA MISMA NO PUEDE SERLE EXIGIDA, MAXIME CUANDO SE HA DICHO ESTA EXPRESAMENTE PACTADA LA INDEMNIDAD DE ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

El Fideicomiso PUERTA VICTORIA representado ALIANZA FIDUCIARIA S.A. ha honrado de buena fe el cumplimiento de todas sus obligaciones y compromisos contractuales, y ha obrado siempre con el ánimo de satisfacer los compromisos contractuales suscritos.

SOLICITUD ESPECIAL SOBRE EL JURAMENTO ESTIMATORIO

Se solicita al Despacho que se tenga en cuenta lo dispuesto en el Artículo 78 del CGP que habla sobre Deberes de las partes y sus apoderados, en especial sobre el juramento estimatorio descrito en el Artículo 206. Del CGP.

"Quien pretenda el reconocimiento de una indemnización, compensación o el pago de frutos o mejoras, deberá estimarlo razonadamente bajo juramento en la demanda o petición correspondiente, discriminando cada uno de sus conceptos. Dicho juramento hará prueba de su monto mientras su cuantía no sea objetada por la parte contraria dentro del traslado respectivo. Solo se considerará la objeción que especifique razonadamente la inexactitud que se le atribuya a la estimación."

"Aun cuando no se presente objeción de parte, si el juez advierte que la estimación es notoriamente injusta, ilegal o sospeche que haya fraude, colusión o cualquier otra situación similar, deberá decretar de oficio las pruebas que considere necesarias para tasar el valor pretendido."

"Modificado por el art. 13, Ley 1743 de 2014. Si la cantidad estimada excediere en el cincuenta por ciento (50%) la que resulte probada, se condenará a quien la hizo a pagar a la otra parte una suma equivalente al diez por ciento (10%) de la diferencia."

"El juez no podrá reconocer suma superior a la indicada en el juramento estimatorio, salvo los perjuicios que se causen con posterioridad a la presentación de la demanda o cuando la parte contraria lo objete. Serán ineficaces de pleno derecho todas las expresiones que pretendan desvirtuar o dejar sin efecto la condición de suma máxima pretendida en relación con la suma indicada en el juramento."

FUNDAMENTOS JURIDICOS

Sirven como fundamento jurídico los siguientes:

Art 861 del Código de Comercio: Regula lo relacionado a las reglas y formalidades de una negocio jurídico comercial.

Art 871 del Código de Comercio: Contentivo de la buena fe que obliga en los contratos, en la que obligan no solo a lo pactado expresamente sino a lo que corresponda a la naturaleza del mismo, según la ley, la costumbre y la equidad natural. Los actores, siempre supieron que estaban suscribiendo una carta de instrucciones en el marco de un fideicomiso de preventas y ahora



125

pretenden desnaturalizar el contrato para convertirlo en otro tipo de contrato, para poder alegar su propia culpa en su propio beneficio.

Art 1603: Buena Fe en la celebración de LOS CONTRATOS. ALIANZA FIDUCIARIA S.A. ha obrado de buena fe en la celebración del negocio jurídico objeto del presente proceso.

Art. 1226 y 1240 del Código de Comercio. Definición de negocios Fiduciarios y casusa de extinción de los mismos.

Art. 29 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero. ALIANZA FIDUCIARIA S.A., es una sociedad de servicios fiduciarios, perteneciente al Sector Financiero, vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia, con un objeto específicamente reglado.

Art 79 y 206 del CGP. Estimación juramentada de perjuicios.

PRUEBAS

INTERROGATORIO DE PARTE: Solicito se decrete interrogatorio de parte que en la audiencia respectiva formulare verbalmente a los actores.

DECLARACIÓN DE PARTE. Solicito se decrete la declaración de parte de LOS CODEMANDADOS y el Representante Legal de Alianza Fiduciaria S.A.

NOTIFICACIONES

El suscrito apoderado recibe notificaciones en la carrera 40 No. 10 – 35 de Medellín. Teléfono: 3113123. Email: velezmolinaabogados@une.net.co

Del Señor Juez, Atentamente,



ROBERTO IVAN VELEZ CADAVID
C.C. 71.786.723 – T.P. 93.752 C.S. de la J.

VELEZ & MOLINA ABOGADOS
Roberto Iván Vélez Cadavid
Asesoría Legal Especializada
Email: velezmolinaabogados@unc.net.co
Pbx (574) 3113123 - Móvil (57) 3117489445
Carrera 40 Nr. 10 - 35 Medellín - Colombia

~~Original~~ Total folios. 25. 158
Enca 23/2/20
Per Rev
9-0-1
CJMY22JAN'20 3:06
Medellín, 20 de Enero de 2020

SEÑOR
JUEZ 5 CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLIN
E. S. D.

RADICADO: 2018 – 00618

REFERENCIA: PROCESO VERBAL DE MARIA VICTORIA SALDARRIAGA CASTAÑO Y OTROS
CONTRA ALIANZA FIDUCIARIA S.A. Y OTROS.

ROBERTO IVAN VELEZ CADAVID, ciudadano mayor de edad y vecino de la ciudad de Medellín, identificado con la Tarjeta Profesional del Abogado Nr. 93.752 del C.S. de la J. y portador de la Cedula de Ciudadanía Nr. 71.786.723, por medio de este documento y actuando en nombre y representación del Señor JORGE ALBERTO BOTERO HENAO, respetuosamente me dirijo a Su Despacho para dar respuesta a la demanda promovida por la señora MARIA VICTORIA SALDARRIAGA CASTAÑO y OTROS.

La demanda se entiende notificada por aviso el día 29 de noviembre de 2019 y en el término no se computa el día 4 de diciembre por Paro de la Rama Judicial (Confirmado telefónicamente por el Señor Andrés Hoyos - Funcionario del Despacho).

La obligación procesal la cumpla en los siguientes términos:

RESPUESTA A LOS HECHOS DE LA DEMANDA

AL HECHO 1: Es parcialmente Cierto.

Es cierto que el día 20 de junio de 2012 la Señora VIRGINIA CASTAÑO DE SALDARRIAGA y los Señores MARQUEZ ACOSTA y BOTERO HENAO suscribieron Promesa de Constitución de Fideicomiso.

Sin embargo omiten Los Demandantes informar al Despacho que dicho acto jurídico tuvo origen en los siguientes hechos y documentos suscritos con anterioridad:

a. En la intermediación del negocio y como CORREDORES – COMISIONISTAS actuaron los Señores César Augusto Gómez Alzate, Daniel Eduardo Gómez Jiménez, y Carlos Alberto Robledo Arango, quienes por encargo de la Señora VIRGINIA CASTAÑO DE SALDARRIAGA realizaron la promoción, presentación e identificación del inmueble prometido en venta a los Señores MARQUEZ ACOSTA y BOTERO HENAO. Esta situación será debidamente acreditada en el desarrollo del proceso.

b. En consideración a la gestión de intermediación realizada por los CORREDORES – COMISIONISTAS encargados por la Señora VIRGINIA CASTAÑO DE SALDARRIAGA, las partes suscribieron Contrato de Promesa de Compraventa el día 29 de Septiembre de 2011 (Se adjunta como ANEXO 1) en la cual especificaron las siguientes condiciones generales para la transferencia del inmueble identificado con la Matricula Inmobiliaria Nr. 018 – 58075.

AREA O CABIDA PROMETIDA EN VENTA (CLAUSULA PRIMERA – PARAGRAFO PRIMERO):

56.768 Metros Cuadrados. La Señora VIRGINIA CASTAÑO DE SALDARRIAGA relaciono y adjunto al Contrato de Promesa un plano del inmueble prometido en venta (Se adjunta como ANEXO 2), mismo que fue debidamente suscrito por las partes, y en el cual se observa que los linderos generales del inmueble prometido en venta son por el NORTE: REPRESA; por el OCCIDENTE: REPRESA; por el ORIENTE: REPRESA; y por el SUR: VIA QUE CONDUCE A EL PEÑOL Y PARCELA MARTA MUÑETON.

PRECIO (CLAUSULA SEGUNDA): Dos Mil Doscientos Millones de Pesos M.L. (\$2.200.000.000)

c. Las partes suscribieron el día 14 de Octubre de 2011 Otro Si al Contrato de Promesa (Se adjunta como ANEXO 3), documento por medio del cual modificaron el Precio de Venta convenido en el Contrato original a Mil Ochocientos Cincuenta Millones de Pesos M.L. (\$1.850.000.000) y el área o cabida del inmueble prometido en venta, que en forma expresa convinieron en 43.648 Metros Cuadrados tomando como base la orilla del embalse por la cota 1.887 de la Represa.

d. El día 21 de Diciembre de 2011 las partes suscribieron Otro Si al Contrato de Promesa original (Se adjunta como ANEXO 4), por medio del cual convinieron la realización de un Encargo Fiduciario y se reconoció que el saldo adeudado por Los Promitentes Compradores ascendía a Mil Ochocientos Millones de Pesos M.L. (\$1.800.000.000)

● **TODOS ESTOS DOCUMENTOS DIERON LUGAR A LA FIRMA DEL CONTRATO DE PROMESA DE CONSTITUCION DE FIDEICOMISO SUSCRITO ENTRE LA SEÑORA VIRGINIA CASTAÑO DE SALDARRIAGA Y LOS SEÑORES MARQUEZ ACOSTA y BOTERO HENAO EL DIA 20 DE JUNIO DE 2012, Y FUERON EXPRESAMENTE RECONOCIDOS POR LOS DEMANDANTES MEDIANTE LA SUSCRIPCION EL DIA 19 DE MAYO DE 2016 DEL DENOMINADO DOCUMENTO ARREGLO DE PAGO, QUE ES RELACIONADO POR ELLOS A HECHOS 10 DE LA DEMANDA ORIGINAL EN LA QUE OBRA COMO PRUEBA DOCUMENTAL. En este documento los Demandantes además de ratificar la existencia y validez del Contrato de Promesa de Compraventa Original de fecha 29 de Septiembre de 2011 (CLAUSULA PRIMERA); Y RECONOCIERON QUE EL AREA DEL INMUEBLE OBJETO DEL NEGOCIO SE CONVINO POR CABIDA O AREA ESPECIFICA.**

AL HECHO 2: Es parcialmente Cierto:

● **2.1. Es Cierto, pero omiten Los Demandantes informar al Despacho que la Señora VIRGINIA CASTAÑO DE SALDARRIAGA actuando como PROPIETARIO FIDEICOMITENTE se obligó EN FORMA EXPRESA a transferir a título de Aporte a Fiducia Mercantil a favor de los Señores MARQUEZ ACOSTA y BOTERO HENAO un inmueble con una CABIDA TOTAL de 43.648 metros tal como se estableció en el PARAGRAFO SEGUNDO de la CLAUSULA PRIMERA del Contrato de Promesa de Constitución de Fideicomiso de fecha 20 de junio de 2012. OBLIGACION CONTRACTUAL QUE FUE EL MOVIL O MOTIVO QUE LLEVO A LOS DEMANDADOS A CELEBRAR LOS CONTRATOS REFERIDOS Y QUE NO SE ENCUENTRA CUMPLIDA A LA FECHA POR EL PROPIETARIO FIDEICOMITENTE. ESTA AFIRMACION SE ACREDITARA MAS ADELANTE.**

Es de anotar además que en el PARAGRAFO de la CLAUSULA QUINTA, Las partes acordaron que la ejecución del contrato ESTARIA CONDICIONADA al estudio de títulos favorable del inmueble, y que en caso de alguna observación LA MISMA SERIA SANEADA POR la Señora VIRGINIA CASTAÑO DE SALDARRIAGA en su condición de PROPIETARIO FIDEICOMITENTE.

2.2. Es Cierto.

A LOS HECHOS 3 y 4: Son Ciertos.

AL HECHO 5: Es Cierto Y SE ACLARA QUE EL CONTRATO FUE INCUMPLIDO POR EL PROPIETARIO FIDEICOMITENTE.

AL HECHO 6: Es Cierto.

A LOS HECHOS 7, 8, y 9: Son parcialmente Ciertos. Veamos:

Efectivamente las partes suscribieron el día 30 de Agosto de 2.012 la Escritura Publica 2.790 (Aportada por Los Demandantes) en la que consta la Transferencia de un Inmueble a Título de Fiducia Mercantil por la Señora VIRGINIA CASTAÑO DE SALDARRIAGA a favor de ALIANZA FIDUCIARIA; SIN EMBARGO DE MANERA DESLEAL LA PARTE DEMANDANTE OMITE ADJUNTAR AL EXPEDIENTE UN PLANO DEBIDAMENTE SUSCRITO POR LAS PARTES Y QUE FUE ACOMPAÑADO Y PROTOCOLIZADO CON LA MISMA ESCRITURA PUBLICA (Se adjunta como ANEXO 5) en el cual se especifican la cabida e identificación física y geográfica del inmueble objeto del contrato convenido entre las partes. La identificación general de conformidad con la Escritura Publica y/o el plano es la siguiente: CABIDA: 43.648 Metros Cuadrados. LINDEROS: por el NORTE: REPRESA; por el OCCIDENTE: REPRESA; por el ORIENTE: REPRESA; y por el SUR: VIA QUE CONDUCE A EL PEÑOL.

La Señora VIRGINIA CASTAÑO DE SALDARRIAGA actuando como PROPIETARIO FIDEICOMITENTE INCUMPLIO CON SU OBLIGACION CONTRACTUAL DE transferir a título de Aporte a Fiducia Mercantil a favor de los Señores MARQUEZ ACOSTA y BOTERO HENAO un inmueble con una CABIDA TOTAL de 43.648 metros tal como se estableció en el PARAGRAFO SEGUNDO de la CLAUSULA PRIMERA del Contrato de Promesa de Constitución de Fideicomiso de fecha 20 de junio de 2012. EL INMUEBLE EFECTIVAMENTE TRANSFERIDO POR LA SEÑORA VIRGINIA CASTAÑO DE SALDARRIAGA TIENE CARACTERISTICAS SUSTANCIALMENTE DISTINTAS.

SE ACREDITARA DOCUMENTALMENTE Y CON TESTIMONIOS QUE EL INMUEBLE EFECTIVAMENTE TRANSFERIDO POR LA SEÑORA VIRGINIA CASTAÑO DE SALDARRIAGA A FAVOR DE ALIANZA FIDUCIARIA ES SUSTANCIALMENTE DISTINTO AL INMUEBLE PROMETIDO EN VENTA, PUESTO QUE NO CORRESPONDE CON LA CABIDA ACORDADA Y TAMPOCO CON LAS ESPECIFICACIONES DE LINDEROS DESCRITAS EN LA IDENTIFICACION DEL INMUEBLE Y EL PLANO RELACIONADO. ES POR ESTA RAZON QUE AFIRMO QUE EL PROPIETARIO FIDEICOMITENTE INCUMPLIO EL CONTRATO RELACIONADO.

A LOS HECHOS 10, 11, 12 Y 13: Son parcialmente Cierto. Me remito a lo contestado a los Hechos 1, 2, 5, 7, 8 y 9.

AL HECHO 14: Es Cierto, aunque omiten Los Demandantes informar al Despacho que en el Parágrafo Segundo de la Cláusula Tercera de la Escritura Publica 2.790 de fecha 30 de Agosto de 2.012 la Señora VIRGINIA CASTAÑO DE SALDARRIAGA en su condición de Propietario Fideicomitente RENUNCIO A TODA CONDICION Y ACCION RESOLUTORIA DERIVADA DE LA CELEBRACION DEL CONTRATO DE TRENSEFERENCIA DE INMUEBLE A TITULO DE FIDUCIA MERCANTIL A FAVOR DE ALIANZA FIDUCIARIA.

AL HECHO 15: ES FALSO. Los Demandados no han cumplido con la obligación de pago del precio convenido POR CULPA EXCLUSIVA DEL PROMITENTE VENDEDOR – PROPIETARIO FIDEICOMITENTE, que INCUMPLIO CON SU OBLIGACION CONTRACTUAL de transferir a título de Aporte a Fiducia Mercantil a favor de los Señores MARQUEZ ACOSTA y BOTERO HENAO un inmueble con una CABIDA TOTAL de 43.648 metros tal como se estableció en el PARAGRAFO SEGUNDO de la CLAUSULA PRIMERA del Contrato de Promesa de Constitución de Fideicomiso de fecha 20 de junio de 2012. EL INMUEBLE EFECTIVAMENTE TRANSFERIDO POR LA SEÑORA VIRGINIA CASTAÑO DE SALDARRIAGA TIENE CARACTERISTICAS SUSTANCIALMENTE DISTINTAS.

Esta SITUACION DE INCUMPLIMIENTO fue advertida por los Señores MARQUEZ ACOSTA y BOTERO HENAO a los hoy Demandantes mediante citación a Audiencia de Conciliación Prejudicial que efectivamente se celebró y fue cerrada SIN ACUERDO el día 18 de Julio de 2017 ante el Centro de Conciliación de la Facultad de Derecho de la Universidad Pontificia Bolivariana (Solicitud de Conciliación y Acta de la Diligencia se adjuntan como ANEXO 6).

La solicitud de Conciliación fue acompañada de documento fechado el día 27 de Abril de 2017 y expedido por la Oficina de Catastro Municipal de El Municipio de El Peñol (Se adjunta como ANEXO 7), por medio del cual esa entidad certifica en forma expresa lo siguiente: "El predio identificado con matrícula inmobiliaria 018-58075 y pk 5412001000001300080 ubicado en la vereda la cristalina el municipio del peñol y según título inicial el predio colinda en todos sus costados con

la cota 1890 o zona de protección de las empresas públicas de Medellín y QUE ADEMÁS DENTRO DE ESTE MISMO INMUEBLE SE INCLUYO COMO PARTE DEL PREDIO UN AREA DE TERRENO CALCULADA EN 3570 METROS CUADRADOS APROXIMADAMENTE QUE ES PROPIEDAD DE LA MISMA ENTIDAD E.P.M." (NEGRILLA, SUBRAYA Y MAYUSCULAS NO SON DE TEXTO ORIGINAL) 161

Este documento acredita plenamente que el inmueble prometido en venta y objeto de la relación contractual entre las partes ES EN LA REALIDAD SUSTANCIALMENTE DISTINTO EN SU CONFORMACION GEOGRAFICA Y LINDEROS A AQUEL CONSIGNADO EN LOS PLANOS QUE SOPORTAN LOS ACTOS JURIDICOS SUSCRITOS ENTRE LAS PARTES. Significa lo anterior que el inmueble prometido en venta NO LIMITA AL NORTE CON REPRESA, SINO QUE LIMITA CON PREDIO DE PROPIEDAD DE EPM; PREDIO AJENO Y QUE EL PROMITENTE VENDEDOR – PROPIETARIO FIDEICOMITENTE DECLARO E IDENTIFICO COMO PROPIO ANTE LOS CORREDORES COMISIONISTAS, LOS SEÑORES MARQUEZ ACOSTA Y BOTERO HENAO, Y ALIANZA FIDUCIARIA. SIATUACION QUE EVIDENTEMENTE HA DERIVADO EN UN INCUMPLIMIENTO CONTRACTUAL DE SU PARTE POR ERROR EN EL OBJETO CONTRACTUAL IMPUTABLE A SU RESPONSABILIDAD EXCLUSIVA.

Evidentemente la Solicitud de Conciliación estaba encaminada a que EL PROMITENTE VENDEDOR – FIDEICOMITENTE PROPIETARIO cumpliera con la obligación contractual consignada en el PARAGRAFO de la CLAUSULA QUINTA del Contrato de Promesa de Constitución de Fideicomiso de fecha 20 de Junio de 2012, de acuerdo con la cual la ejecución del contrato ESTARIA CONDICIONADA al estudio de títulos favorable del inmueble, y que en caso de alguna observación LA MISMA SERIA SANEADA por EL PROPIETARIO FIDEICOMITENTE. ESTA OBLIGACION NO HA SIDO ATENDIDA POR LA PARTE DEMANDADA, SITUACION QUE DE MANERA CALARA EVIDENCIA SU INCUMPLIMIENTO CONTRACTUAL.

A LAS PETICIONES

En nombre del Señor JORGE ALBERTO BOTERO HENAO ME OPONGO a todas y cada una de las pretensiones de la Demanda.

Las pretensiones no son congruentes con los hechos consignados en la demanda, pues se pretende imputar responsabilidad al Señor BOTERO HENAO cuando la responsabilidad del incumplimiento contractual es exclusiva de EL PROMITENTE VENDEDOR – PROPIETARIO FIDEICOMITENTE.

A LA PRETENSION 1: Me opongo expresamente a que sea declarada esta petición. El documento denominado arreglo de pago fue incumplido en exclusiva por EL PROMITENTE VENDEDOR – PROPIETARIO FIDEICOMITENTE.

A LA PRETENSION 2: Me opongo expresamente a que sea declarada esta petición. La relación contractual vigente entre las partes fue incumplida en exclusiva por EL PROMITENTE VENDEDOR – PROPIETARIO FIDEICOMITENTE.

A LA PRETENSION 3: Me opongo expresamente a que sea declarada esta petición. Reitero que la relación contractual vigente entre las partes fue incumplida en exclusiva por EL PROMITENTE VENDEDOR – PROPIETARIO FIDEICOMITENTE.

EXCEPCIONES

INEXISTENCIA DE LA OBLIGACION; FALTA DE CAUSA PARA PEDIR; TEMERIDAD Y MALA FE DE LOS DEMANDANTES; Y BUENA FE DEL DEMANDADO.

162

El día 20 de junio de 2012 la Señora VIRGINIA CASTAÑO DE SALDARRIAGA y los Señores MARQUEZ ACOSTA y BOTERO HENAO suscribieron Promesa de Constitución de Fideicomiso. Dicho acto jurídico tuvo origen en los siguientes hechos y documentos suscritos con anterioridad:

En la intermediación del negocio y como CORREDORES – COMISIONISTAS actuaron los Señores César Augusto Gómez Alzate, Daniel Eduardo Gómez Jiménez, y Carlos Alberto Robledo Arango, quienes por encargo de la Señora VIRGINIA CASTAÑO DE SALDARRIAGA realizaron la promoción, presentación e identificación del inmueble prometido en venta a los Señores MARQUEZ ACOSTA y BOTERO HENAO. Esta situación será debidamente acreditada en el desarrollo del proceso.

En consideración a la gestión de intermediación realizada por los CORREDORES – COMISIONISTAS encargados por la Señora VIRGINIA CASTAÑO DE SALDARRIAGA, las partes suscribieron Contrato de Promesa de Compraventa el día 29 de Septiembre de 2011 (Se adjunta como ANEXO 1) en la cual especificaron las siguientes condiciones generales para la transferencia del inmueble identificado con la Matricula Inmobiliaria Nr. 018 – 58075:

- AREA O CABIDA PROMETIDA EN VENTA (CLAUSULA PRIMERA – PARAGRAFO PRIMERO): 56.768 Metros Cuadrados. La Señora VIRGINIA CASTAÑO DE SALDARRIAGA relaciono y adjunto al Contrato de Promesa un plano del inmueble prometido en venta (Se adjunta como ANEXO 2), mismo que fue debidamente suscrito por las partes, y en el cual se observa que los linderos generales del inmueble prometido en venta son por el NORTE: REPRESA; por el OCCIDENTE: REPRESA; por el ORIENTE: REPRESA; y por el SUR: VIA QUE CONDUCE A EL PEÑOL Y PARCELA MARTA MUÑETON.

- PRECIO (CLAUSULA SEGUNDA): Dos Mil Doscientos Millones de Pesos M.L. (\$2.200.000.000)

Las partes suscribieron además el día 14 de Octubre de 2011 Otro Si al Contrato de Promesa (Se adjunta como ANEXO 3), documento por medio del cual modificaron el Precio de Venta convenido en el Contrato original a Mil Ochocientos Cincuenta Millones de Pesos M.L. (\$1.850.000.000) y el área o cabida del inmueble prometido en venta, que en forma expresa convinieron en 43.648 Metros Cuadrados tomando como base la orilla del embalse por la cota 1.887 de la Represa.

Y El día 21 de Diciembre de 2011 las partes suscribieron Otro Si al Contrato de Promesa original (Se adjunta como ANEXO 4), por medio del cual convinieron la realización de un Encargo Fiduciario y se reconoció que el saldo adeudado por Los Promitentes Compradores ascendía a Mil Ochocientos Millones de Pesos M.L. (\$1.800.000.000)

TODOS ESTOS DOCUMENTOS DIERON LUGAR A LA FIRMA DEL CONTRATO DE PROMESA DE CONSTITUCION DE FIDEICOMISO SUSCRITO ENTRE LA SEÑORA VIRGINIA CASTAÑO DE SALDARRIAGA Y LOS SEÑORES MARQUEZ ACOSTA y BOTERO HENAO EL DIA 20 DE JUNIO DE 2012, Y FUERON EXPRESAMENTE RECONOCIDOS POR LOS DEMANDANTES MEDIANTE LA SUSCRIPCION EL DIA 19 DE MAYO DE 2016 DEL DENOMINADO DOCUMENTO ARREGLO DE PAGO. LOS DEMANDANTES OMITEN DE MALA FE INFORMAR TODAS ESTAS CUESTIONES AL DESPACHO.

La verdad real de este proceso es que el Señor BOTERO HENAO FUE PUESTO EN IMPOSIBILIDAD DE CUMPLIR CON SUS OBLIGACIONES CONTRACTUALES POR CULPA EXCLUSIVA DEL PROMITENTE VENDEDOR – PROPIETARIO FIDEICOMITENTE, que INCUMPLIO CON SU OBLIGACION CONTRACTUAL de transferir a título de Aporte a Fiducia Mercantil a favor de los Señores MARQUEZ ACOSTA y BOTERO HENAO un inmueble con una CABIDA TOTAL de 43.648 metros tal como se estableció en el PARAGRAFO SEGUNDO de la CLAUSULA PRIMERA del Contrato de Promesa de Constitución de Fideicomiso de fecha 20 de junio de 2012. EL INMUEBLE EFECTIVAMENTE TRANSFERIDO POR LA SEÑORA VIRGINIA CASTAÑO DE SALDARRIAGA TIENE CARACTERISTICAS SUSTANCIALMENTE DISTINTAS.

Esta SITUACION DE INCUMPLIMIENTO fue advertida por el Señor BOTERO HENAO a los hoy Demandantes mediante citación a Audiencia de Conciliación Prejudicial que efectivamente se celebró y fue cerrada SIN ACUERDO el día 18 de Julio de 2017 ante el Centro de Conciliación de

la Facultad de Derecho de la Universidad Pontificia Bolivariana (Solicitud de Conciliación y Acta de la Diligencia se adjuntan como ANEXO 6).

La solicitud de Conciliación fue acompañada de documento fechado el día 27 de Abril de 2017 y expedido por la Oficina de Catastro Municipal de El Municipio de El Peñol (Se adjunta como ANEXO 7), por medio del cual esa entidad certifica en forma expresa lo siguiente: "El predio identificado con matrícula inmobiliaria 018-58075 y pk 5412001000001300080 ubicado en la vereda la cristalina el municipio del peñol y según título inicial el predio colinda en todos sus costados con la cota 1890 o zona de protección de las empresas públicas de Medellín y QUE **ADEMAS DENTRO DE ESTE MISMO INMUEBLE SE INCLUYO COMO PARTE DEL PREDIO UN AREA DE TERRENO CALCULADA EN 3570 METROS CUADRADOS APROXIMADAMENTE QUE ES PROPIEDAD DE LA MISMA ENTIDAD E.P.M.**" (NEGRILLA, SUBRAYA Y MAYUSCULAS NO SON DE TEXTO ORIGINAL)

Este documento acredita plenamente que el inmueble prometido en venta y objeto de la relación contractual entre las partes ES EN LA REALIDAD SUSTANCIALMENTE DISTINTO EN SU CONFORMACION GEOGRAFICA Y LINDEROS A AQUEL CONSIGNADO EN LOS PLANOS QUE SOPORTAN LOS ACTOS JURIDICOS SUSCRITOS ENTRE LAS PARTES. Significa lo anterior que el inmueble prometido en venta NO LIMITA AL NORTE CON REPRESA, SINO QUE LIMITA CON PREDIO DE PROPIEDAD DE EPM; PREDIO AJENO Y QUE EL PROMITENTE VENDEDOR – PROPIETARIO FIDEICOMITENTE DECLARO E IDENTIFICO COMO PROPIO ANTE LOS CORREDORES COMISIONISTAS, LOS SEÑORES MARQUEZ ACOSTA Y BOTERO HENAO, Y ALIANZA FIDUCIARIA. SIATUACION QUE EVIDENTEMENTE HA DERIVADO EN UN INCUMPLIMIENTO CONTRACTUAL DE SU PARTE POR ERROR EN EL OBJETO CONTRACTUAL IMPUTABLE A SU RESPONSABILIDAD EXCLUSIVA.

Evidentemente la Solicitud de Conciliación estaba encaminada a que EL PRMOMITENTE VENDEDOR – FIDEICOMITENTE PROPIETARIO cumpliera con la obligación contractual consignada en el PARAGRAFO de la CLAUSULA QUINTA del Contrato de Promesa de Constitución de Fideicomiso de fecha 20 de Junio de 2012, de acuerdo con la cual la ejecución del contrato ESTARIA CONDICIONADA al estudio de títulos favorable del inmueble, y que en caso de alguna observación LA MISMA SERIA SANEADA por EL PROPIETARIO FIDEICOMITENTE. ESTA OBLIGACION NO HA SIDO ATENDIDA POR LA PARTE DEMANDADA, SITUACION QUE DE MANERA CALARA EVIDENCIA SU INCUMPLIMIENTO CONTRACTUAL.

AUSENCIA DE JURAMENTO ESTIMATORIO

Se solicita al Despacho que se tenga en cuenta lo dispuesto en el Artículo 78 del CGP que habla sobre Deberes de las partes y sus apoderados, en especial sobre el juramento estimatorio descrito en el Artículo 206. Del CGP.

"Quien pretenda el reconocimiento de una indemnización, compensación o el pago de frutos o mejoras, deberá estimarlo razonadamente bajo juramento en la demanda o petición correspondiente, discriminando cada uno de sus conceptos. Dicho juramento hará prueba de su monto mientras su cuantía no sea objetada por la parte contraria dentro del traslado respectivo. Solo se considerará la objeción que especifique razonadamente la inexactitud que se le atribuya a la estimación."

"Aun cuando no se presente objeción de parte, si el juez advierte que la estimación es notoriamente injusta, ilegal o sospeche que haya fraude, colusión o cualquier otra situación similar, deberá decretar de oficio las pruebas que considere necesarias para tasar el valor pretendido."

"Modificado por el art. 13, Ley 1743 de 2014. Si la cantidad estimada excediere en el cincuenta por ciento (50%) la que resulte probada, se condenará a quien la hizo a pagar a la otra parte una suma equivalente al diez por ciento (10%) de la diferencia."

"El juez no podrá reconocer suma superior a la indicada en el juramento estimatorio, salvo los perjuicios que se causen con posterioridad a la presentación de la demanda o cuando la parte contraria lo objete. Serán ineficaces de pleno derecho todas las expresiones que pretendan

desvirtuar o dejar sin efecto la condición de suma máxima pretendida en relación con la suma indicada en el juramento."

164

El juramento estimatorio cuenta con una triple naturaleza. Es un requisito formal de la demanda, un medio de prueba y un parámetro para sancionar a aquel litigante que no acreditó los perjuicios estimados en su demanda o petición.

El artículo 206 del Código General del Proceso determina que, cuando un demandante pretenda el pago de una suma de dinero por conceptos tales como una indemnización, o una compensación, entre otras, tiene la carga procesal de estimar, de forma razonada y bajo la gravedad del juramento, el valor de la pretensión que reclama, discriminando cada uno de sus componentes, para que de esa forma, dicha estimación sea prueba de la cuantía de la pretensión hasta tanto no sea objetada por el extremo pasivo de la relación jurídico procesal

Y LA GENERICA.

FUNDAMENTOS JURIDICOS

Sirven como fundamento jurídico los siguientes:

Art 861 del Código de Comercio: Regula lo relacionado a las reglas y formalidades de un negocio jurídico comercial.

Art 871 del Código de Comercio: Contentivo de la buena fe que obliga en los contratos, en la que obligan no solo a lo pactado expresamente sino a lo que corresponda a la naturaleza del mismo, según la ley, la costumbre y la equidad natural.

Art 1603. Buena Fe en la celebración de los Contratos.

Art 79 y 206 del CGP. Estimación juramentada de perjuicios.

PRUEBAS QUE SE PRETENDE HACER VALER

Comendidamente solicito al Despacho se reconozcan, decreten y practiquen las siguientes pruebas:

DOCUMENTALES: Solicito que se tengan como tales las siguientes:

- ANEXO 1. Contrato de Promesa de Compraventa de fecha 29 Septiembre de 2011 – Original.
- ANEXO 2. Plano adjunto a Contrato de Promesa de Compraventa de fecha 29 Septiembre de 2011 – Original.
- ANEXO 3. Otro Si de fecha 14 Octubre 2011 – Original.
- ANEXO 4. Otro Si de fecha 21 Diciembre 2011 – Original.
- ANEXO 5. Plano adjunto a la Escritura Publica Nr. 2.790 de 30 de Agosto de 2.012. – Copia Autentica.
- ANEXO 6. Citación a Audiencia de Conciliación Prejudicial y Acta de Audiencia de Conciliación ante el Centro de Conciliación de la Facultad de Derecho de la Universidad Pontificia Bolivariana de fecha 18 de Julio de 2017 – Copia Simple.
- ANEXO 7. Certificación expedida por la Oficina de Catastro Municipal de El Municipio de El Peñol de fecha 27 de Abril de 2017. – Copia Simple.

INTERROGATORIO DE PARTE: El cual formularé a Los Demandantes, por escrito u oralmente en la audiencia que su Honorable Despacho fije para ese efecto.

TESTIMONIALES: Solicito al despacho se reciba la declaración de las siguientes personas que declararan sobre los hechos de la demanda y de esta contestación:

- CESAR AUGUSTO GOMEZ ALZATE, quien se ubica en la Carrera 30 Nr. 2 – 79 de la Ciudad de Medellín

169

- DANIEL EDUARDO GOMEZ JIMENEZ, quien se ubica en la Carrera 30 Nr. 2 – 79 de la Ciudad de Medellín
- CARLOS ALBERTO ROBLEDO ARANGO quien se ubica en el Centro Comercial Automotriz local 113 – Medellín.

NOTIFICACIONES

El suscrito apoderado recibe notificaciones en la carrera 40 No. 10 – 35 de Medellín. Teléfono: 3113123. Email: velezmolinaabogados@une.net.co

Del Señor Juez, Atentamente,



ROBERTO IVAN VELEZ CADAVID
C.C. 71.786.723 – T.P. 93.752 C.S. de la J.