

De: Luis Alberto Arias Mosquera <luis.arias@accion.co>

Enviado: lunes, 28 de noviembre de 2022 16:46

Para: Juzgado 06 Civil Circuito - Antioquia - Medellín <ccto06me@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Cc: Paula Sofia Freydell Montoya <paula.freydell@accion.co>;
notificacionesjudiciales@galvisyasociados.com <notificacionesjudiciales@galvisyasociados.com>;
info@proyectosescala.com <info@proyectosescala.com>; impulso.inm@gmail.com
<impulso.inm@gmail.com>; edilicialimitada@gmail.com <edilicialimitada@gmail.com>;
jorgealejandrotobon <jorgealejandrotobon@hotmail.com>;
notificacionesjudiciales@davienda.com <notificacionesjudiciales@davienda.com>;
gya@galvisyasociados.com <gya@galvisyasociados.com>; edilicialimitada@gmail.com
<edilicialimitada@gmail.com>; info@proyectosescala.com <info@proyectosescala.com>

Asunto: RE: PRESENTACIÓN CONTESTACIÓN DE DEMANDA RADICADO
05001310300620210010400 // PROCESO DECLARATIVO A CONTINUACIÓN DEL EJECUTIVO 2017-
00032

Buenas tardes señores,

Juzgado Sexto Civil del Circuito de Oralidad de Medellín

Por la presente, en mi calidad de apoderado especial de ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA, la cual actúa vocera del patrimonio autónomo FIDEICOMISO LOTE PENINSULA, me permite radicar, estando dentro del término procesal oportuno para ello, Contestación a la demanda declarativa a continuación de proceso ejecutivo, instaurada por la entidad DAVIVIENDA contra el FIDEICOMISO LOTE PENINSULA y otros.

Se anexan a la presente:

- Escrito de contestación de demanda.
- Copia del contrato de Fiducia Mercantil mediante el cual se constituyó el patrimonio autónomo FIDEICOMISO LOTE PENINSULA.
- Copia de la contestación del FIDEICOMISO LOTE PENINSULA a demanda ejecutiva de radicado 217-032.
- Acta de audiencia del 21 de mayo de 2019 en la cual se dicta sentencia de primera instancia en el proceso de radicado 2017-032, en la cual se desvirtúa la pretensión ejecutiva del demandante por el no cumplimiento de requisitos legales de los pagarés que pretendían ser presentados como título valor.
- Sentencia de segunda instancia proferida por la Sala de Decisión Civil del Tribunal Superior de Medellín, en proceso ejecutivo de radicado 2017-032, en la cual se confirma la sentencia de primera instancia

Cordialmente,



Luis Alberto Arias Mosquera
ACCION FIDUCIARIA
Abogado
Cra 43C Nro 7D-72
Medellín (Colombia)
54 (4) 4443848 Ext.4135
luis.arias@accion.com.co

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
NICOLÁS ROJAS PUYANA.
RADICADO: 05-001-31-03-006-2021-00104-00.
REFERENCIA: CONTESTACIÓN DE DEMANDA

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, por medio del presente escrito presento CONTESTACIÓN A LA DEMANDA de la referencia, con base a los siguientes:

I. ANTECEDENTES Y OPORTUNIDAD

La demanda declarativa fue presentada por el demandante el día 25 de marzo de 2021, banco DAVIVIENDA, con base en el artículo 430 del Código General del Proceso; la misma fue admitida por el despacho en fecha del primero (1) de diciembre de 2021

Mediante auto del 3 de marzo de 2022 el despacho cita a audiencia inicial para el día 7 de marzo de 2021. En tal audiencia ACCION FIDUCIARIA como vocera del Fideicomiso Lote Península presenta solicitud de nulidad por cuanto considera no se le notificó en debida forma de la demanda cercenándose su derecho a la defensa, solicitud que fue negada, negación ante la cual se presentó recursos de reposición en subsidio apelación.

Mediante memorial presentado el 10 de marzo de 2022, el apoderado del FIDEICOMISO presenta sustentación del recurso de apelación contra decisión de no realizar control de legalidad en el proceso.

Por auto notificado por estados del 16 de marzo de 2022 el despacho admite en efecto suspensivo el recurso de apelación presentado por ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA, en calidad de vocera del FIDEICOMISO.

Mediante auto del 24 de marzo de 2022 el despacho resuelve tenerse como presentada en tiempo la sustentación a recurso de apelación presentado por ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA, en calidad de vocera del FIDEICOMISO en audiencia del 7 de marzo de 2022 por lo cual incorpora dicho pronunciamiento al expediente.

Mediante auto del 30 de septiembre de 2022, notificado por estados del 7 de octubre de 2022, se notifica providencia por la cual el TRIBUNAL SUPERIOR DE MEDELLIN-SALA UNITARIA DE DECISIÓN CIVIL resuelve apelación presentada por la Fiduciaria, como vocera del Fideicomiso, contra la decisión de no realizar control de legalidad en el proceso dado que no se le notificó del auto admisorio de la demanda en debida forma declarando la nulidad de lo actuado desde la admisión de la demanda (auto del 30 de noviembre de 2021, notificado por estados del 1 de diciembre de 2021) y señalando que el termino para contradicción se contabiliza desde que termine la ejecutoria del auto que ordene dar cumplimiento a lo resuelto por el superior.

Mediante auto del 26 de octubre de 2022, notificado por estados del 27 de octubre de 2022, el despacho de origen emite auto de cumplimiento a lo resuelto por el superior mediante providencia del 30 de septiembre de 2022, por lo cual la presente CONTESTACIÓN se presenta dentro del término procesal oportuno para ello.

De igual manera se indica que la parte procesal convocada al presente proceso es el patrimonio autónomo FIDEICOMISO LOTE PENINSULA, no ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. en su calidad propia, ni ninguno otro patrimonio autónomo voceado por esta.

II. COMENTARIOS PRELIMINARES

CALIDAD EN LA CUAL SE VINCULA ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.

Sea lo primero aclarar que mi poderdante, vale decir, la sociedad ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., ha sido vinculada al presente proceso declarativo única y exclusivamente en su calidad de vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO LOTE PENINSULA, identificado con Número de Identificación Tributaria (NIT) 805.012.921-0.

Esta primera claridad se hace en cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 54 del Código General del Proceso y el artículo 2.5.2.1.1 del Decreto 2555 de 2010, los cuales respectivamente establecen la obligación de la entidad fiduciaria de ser “vocero” de los diferentes patrimonios autónomos que administra, pues los mismos pese a no tener personería jurídica, se constituyen en verdaderos receptores de derechos y obligaciones.

De conformidad con lo anterior, le solicitamos a su Despacho de forma respetuosa que en cualquier pronunciamiento que haga en el curso del presente proceso que vincule a la sociedad Acción Fiduciaria S.A., se haga hincapié que la misma sólo actúa en calidad de vocera y administradora del Fideicomiso Lote Peninsula, identificado con Número de Identificación Tributaria (NIT) 805.012.921-0, por lo que nos permitimos enunciar unos aspectos fundamentales para sustentar nuestra vinculación en tal calidad:

Téngase presente que el contrato de fiducia mercantil se encuentra tipificado en el código de comercio en su artículo 1226 y siguientes, en los siguientes términos:

Art: 1226. La fiducia mercantil es un negocio jurídico en virtud del cual una persona, llamada fiduciante o fideicomitente, transfiere uno o más bienes especificados a otra, llamada fiduciario, quien se obliga a administrarlos o enajenarlos para cumplir una finalidad determinada por el constituyente, en provecho de éste o de un tercero llamado beneficiario o fideicomisario.(...)

En virtud de esta figura legal una persona confía la administración de sus bienes a una entidad fiduciaria, con el fin de que la entidad fiduciaria cumpla una finalidad preestablecida.

Por esa expresa disposición legal de los artículos 1233 y 1234 del código de comercio, la entidad fiduciaria lleva a cabo la finalidad asignada mediante la creación de un patrimonio autónomo, el cual nace a la vida jurídica como un patrimonio propio y que la entidad fiduciaria debe diferenciar de su patrimonio personal para cumplir la finalidad establecida.

Art: 1233 Para todos los efectos legales, los bienes fideicomitados deberán mantenerse separados del resto del activo del fiduciario y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios, y forman un patrimonio autónomo afecto a la finalidad contemplada en el acto constitutivo.

Art 1234 Son deberes indelegables del fiduciario, además de los previstos en el acto constitutivo, los siguientes:

(...)

2) Mantener los bienes objeto de la fiducia separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios.

(...)

Igualmente por expresa disposición legal del artículo 2.5.2.1.1 del decreto 2555 de 2010 que reglamentó los artículos 1233 y 1234 del código de comercio, corresponde a la entidad fiduciaria ser la vocera y administradora del patrimonio autónomo, toda vez que este último carece de personería jurídica por mandato legal, a saber:

Artículo 2.5.2.1.1 Derechos y deberes del fiduciario. Los patrimonios autónomos conformados en desarrollo del contrato de fiducia mercantil, aun cuando no son personas jurídicas, se constituyen

en receptores de los derechos y obligaciones legales y convencionalmente derivados de los actos y contratos celebrados y ejecutados por el fiduciario en cumplimiento del contrato de fiducia.

El fiduciario, como vocero y administrador del patrimonio autónomo, celebrará y ejecutará diligentemente todos los actos jurídicos necesarios para lograr la finalidad del fideicomiso, comprometiendo al patrimonio autónomo dentro de los términos señalados en el acto constitutivo de la fiducia.

Para este efecto, el fiduciario deberá expresar que actúa en calidad de vocero y administrador del respectivo patrimonio autónomo. En desarrollo de la obligación legal indelegable establecida en el numeral 4 del artículo 1234 del Código de Comercio, el Fiduciario llevará además la personería del patrimonio autónomo en todas las actuaciones procesales de carácter administrativo o jurisdiccional que deban realizarse para proteger y defender los bienes que lo conforman contra actos de terceros, del beneficiario o del constituyente, o para ejercer los derechos y acciones que le correspondan en desarrollo del contrato de fiducia. (Subraya fuera del texto)

A efectos de garantizar la total independencia del patrimonio de la Entidad Fiduciaria del patrimonio de los Patrimonios Autónomos administrados por la fiduciaria, el artículo 102 del Estatuto Tributario, señala el deber legal para la Entidad Fiduciaria de identificar con un número de identificación tributaria (NIT) distinto al NIT con el cual se identifica la Entidad fiduciaria en si misma considerada a los Patrimonios Autónomos que ésta administre, dice la norma:

"Artículo 102. Modificado por la Ley 223 de 1995, artículo 81. CONTRATOS DE FIDUCIA MERCANTIL. Para la determinación del impuesto sobre la renta en los contratos de fiducia mercantil se observarán las siguientes reglas:

(...)

5. Numeral modificado por la Ley 488 de 1998, artículo 82. Con relación a cada uno de los patrimonios autónomos bajo su responsabilidad, los fiduciarios están obligados a cumplir las obligaciones formales señaladas en las normas legales para los contribuyentes, los retenedores y los responsables, según sea el caso. Para tal efecto se le asignará un NIT diferente al de la sociedad fiduciaria, que identifique en forma global a todos los fideicomisos que administre."

Para el efecto ACCION FIDUCIARIA S.A., se identifica en el NIT 800.155.413-6 y sus distintos Patrimonios Autónomos se identifican con el NIT. 805.012.921-0.

ASPECTOS FUNDAMENTALES DEL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL

Tal y como consta en el certificado de existencia y representación legal de ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., este tipo de sociedades anónimas tienen por objeto social exclusivo las actividades de las sociedades de fiducia.

En los términos del Código de Comercio, la fiducia mercantil es un negocio jurídico en virtud del cual una persona llamada fiduciante o fideicomitente transfiere uno o más bienes especificados a otra llamada fiduciario, quien se obliga a administrarlos o enajenarlos, para cumplir una finalidad determinada por el fideicomitente, en provecho de éste o de un tercero llamado beneficiario. Dicho contrato tiene dos características esenciales a saber:

- Una separación absoluta de bienes: La fiduciaria debe mantener una separación total entre su propio patrimonio y los bienes que le entregan los fideicomitentes, así como también entre los de estos últimos, de manera que no se confundan entre sí.
- La formación de un patrimonio autónomo: El patrimonio autónomo es como una especie de bolsa (que contiene los bienes entregados por un solo fideicomitente). El patrimonio autónomo es administrado por la sociedad fiduciaria, sin que ello implique que ésta pase a ser su dueña.

Teniendo en cuenta que los patrimonios autónomos formados en virtud de los contratos de fiducia mercantil no son personas jurídicas, para efectos de la debida conformación del extremo pasivo de una litis, estos patrimonios autónomos, deben comparecer judicialmente por conducto de las sociedades fiduciarias que los administran, pero en ningún caso se entiende que la Fiduciaria actúa en nombre propio, es decir, como sociedad individualmente considerada.

En relación con este tema, establece la ley 1564 de 2012:

“Artículo 53. Capacidad para ser parte.

Podrán ser parte en un proceso:

- 1. Las personas naturales y jurídicas.*
- 2. Los patrimonios autónomos. (Subrayas fuera del original)*
- 3. El concebido, para la defensa de sus derechos.*
- 4. Los demás que determine la ley.”*

Es necesario hacer claridad en que una cosa es ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. como sociedad individualmente considerada la cual se encuentra identificada con el NIT. 800.155.413-6 y otra es ACCION

SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A en calidad de vocera del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO LOTE PENINSULA, identificado con Número de Identificación Tributaria (NIT) 805.012.921-0.

Finalmente, y según lo dispone el Código General del Proceso en su artículo 54:

“Artículo 54. Comparecencia al proceso. Las personas que puedan disponer de sus derechos tienen capacidad para comparecer por sí mismas al proceso. Las demás deberán comparecer por intermedio de sus representantes o debidamente autorizadas por estos con sujeción a las normas sustanciales.

Cuando los padres que ejerzan la patria potestad estuvieren en desacuerdo sobre la representación judicial del hijo, o cuando hubiere varios guardadores de un mismo pupilo en desacuerdo, el juez designará un curador ad litem, a solicitud de cualquiera de ellos o de oficio.

Las personas jurídicas y los patrimonios autónomos comparecerán al proceso por medio de sus representantes, con arreglo a lo que disponga la Constitución, la ley o los estatutos. En el caso de los patrimonios autónomos constituidos a través de sociedades fiduciarias, comparecerán por medio del representante legal o apoderado de la respectiva sociedad fiduciaria, quien actuará como su vocera.” (Subrayas fuera del texto)

Lo anterior indica que cuando se convoca a un proceso judicial a un patrimonio autónomo este comparece por intermedio de la entidad fiduciaria que ostente la calidad de vocera y administradora del mismo sin que pueda entenderse que quien se vincula es la entidad fiduciaria en su calidad de sociedad individualmente considerada.

COMENTARIOS RELACIONADOS AL DESARROLLO DEL PROYECTO INMOBILIARIO DENOMINADO PENINSULA CONDOMINIO

PRIMERO: El proyecto inmobiliario de nombre “Península Condominio-Propiedad Horizontal” fue planificado, desarrollado y ejecutado por parte de la sociedad PROMOTORA ESCALA NIT. 811.042.988-3

SEGUNDO: Para el desarrollo de dicho proyecto la sociedad PROMOTORA ESCALA implementó un esquema fiduciario conformado por dos patrimonios autónomos, a saber:

-FIDEICOMISO FA-687 LOTE PENINSULA

- FIDEICOMISO FA-573 PENINSULA CONDOMINIOS

TERCERO: Que el objeto del contrato de fiducia que dio origen al FIDEICOMISO FA-573 PENINSULA CONDOMINIO, constituido mediante documento privado del 5 de febrero de 2009, consistió en que la Fiduciaria recibiese para dicho Fideicomiso los aportes realizados tanto por el Fideicomitente como por los

Beneficiario de Área, estos últimos conforme lo que se obligasen a entregar mediante la suscripción de los contratos de encargo de vinculación respectivos, para que una vez fuesen acreditados por parte del Fideicomitente los requisitos establecidos como “Condiciones para entrega de los recursos” dejar a disposición del Fideicomitente los recursos existentes en el Fideicomiso para que este este, por su exclusiva cuenta y riesgo, adelantase la ejecución y desarrollo del proyecto.

CUARTO: Que mediante escritura pública No. 2.751 otorgada el 5 de agosto de 2009 ante la Notaria Primera de Medellín, se constituyó el Fideicomiso FA 687 LOTE PENÍNSULA el cual tiene por objeto ostentar la titularidad jurídica de los bienes inmuebles descritos en la cláusula tercera de dicho instrumento público durante el termino de vigencia del contrato, permitiese al BENEFICIARIO B tramitar y adelantar todos los estudios y diseños necesarios para aprobar ante las autoridades urbanísticas pertinentes las licencias de urbanismo y construcción sobre los bienes inmuebles fideicomitados, el reglamento de propiedad horizontal y posteriormente transfiera los inmuebles fideicomitados o sus segregaciones al BENEFICIARIO B o las personas que este indique.

QUINTO: Que en cumplimiento del objeto contractual del FIDEICOMISO LOTE PENINSULA, bajo instrucción de la sociedad FIDEICOMITENTE, PROMOTORA ESCALA S.A., suscribió los pagaré de crédito constructor No. 57030311700534-6 y 07503036003952968 sin injerencia del patrimonio autónomo FIDEICOMISO PENINSULA CONDOMINIO u otro Fideicomiso voceado por ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA.

III. PRONUNCIAMIENTO ANTE LOS HECHOS

CONSTITUCIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO LOTE PENÍNSULA

- 1.1. **NO NOS CONSTA**, no es un hecho relacionado con mi representado EL FIDEICOMISO LOTE. En este hecho la parte demandante hace alusión a un Fideicomiso ajeno al FIDEICOMISO LOTE PENINSULA
- 1.2. **NO NOS CONSTA**, no es un hecho relacionado con mi representado EL FIDEICOMISO LOTE. En este hecho la parte demandante hace alusión a un Fideicomiso ajeno al FIDEICOMISO LOTE PENINSULA.
- 1.3. **NO NOS CONSTA**, no es un hecho relacionado con mi representado EL FIDEICOMISO LOTE. En este hecho la parte demandante hace alusión a un Fideicomiso ajeno al FIDEICOMISO LOTE PENINSULA. En constancia de lo anterior se enuncia el objeto contractual del Fideicomiso Lote Península:

CLÁUSULA SEGUNDA: OBJETO. El objeto del presente contrato consiste en que **LA FIDUCIARIA** sea la plena propietaria, a título de fiducia mercantil irrevocable, del inmueble descrito en la cláusula tercera del presente contrato, mantenga la titularidad jurídica del mismo durante el término de vigencia del contrato, permita a **EL BENEFICIARIO B** tramitar y adelantar todos los estudios y diseños necesarios para aprobar ante las entidades urbanísticas pertinentes del Municipio de Medellín, las licencias de urbanismo y construcción sobre el inmueble fideicomitado, reglamento de propiedad horizontal, solicitud de servicios públicos domiciliarios; igualmente autorice a la Fiduciaria para que en su calidad de vocera del **FIDEICOMISO** suscriba todos aquellos documentos que **EL BENEFICIARIO B** requiera para la ejecución de **EL PROYECTO** y que dada su naturaleza deban ser suscritos por el **FIDEICOMISO** como propietario de los bienes inmuebles, tales como; documentos, títulos valores, pagarés, avales, contratos de hipoteca, seguros exigidos por la entidad que otorgue créditos al Fideicomiso y transfiera el dominio del bien fideicomitado a **EL BENEFICIARIO B** o a la persona o personas a quien éste le indique, del inmueble total o de los inmuebles que se segreguen, de conformidad con los planos aprobados por la autoridad municipal respectiva; esto último siempre y cuando haya cancelado a **LOS FIDEICOMITENTES** o a quienes ellos indiquen, el saldo final del valor de los lotes de acuerdo a las instrucciones definidas en la cláusula Décima primera del presente contrato.-----

1.4. **NO NOS CONSTA**, no es un hecho relacionado con mi representado **EL FIDEICOMISO LOTE**. En este hecho la parte demandante hace alusión a un Fideicomiso ajeno al **FIDEICOMISO LOTE PENINSULA**. En constancia de lo anterior se enuncia el contenido de la cláusula sexta del contrato mediante el cual se constituyó el Fideicomiso Lote Península:

CLÁUSULA SEXTA: DECLARACIÓN DE SOLVENCIA. LOS FIDEICOMITENTES manifiestan que en la fecha de suscripción del presente contrato se encuentran económica y financieramente solventes, y que en consecuencia con el presente acto no efectúan actos que desmejoren su patrimonio o la garantía general de sus acreedores. Así mismo, manifiestan que el bien que transfieren en virtud de la suscripción del presente contrato, en esta misma fecha, proviene del

) desarrollo de su objeto social y en todo caso de actos lícitos,
) todo lo cual ratifica con la suscripción del correspondiente
) formato de lavados de activos.-----

0

TORGAMIENTO DEL CRÉDITO CONSTRUCTOR NO. 570303117005346

2.1. **NO NOS CONSTA**, dicha solicitud fue presentada por la sociedad PROMOTORA ESCALA S.A., en calidad de Beneficiario del Fideicomiso Lote Península, por lo cual no podemos aseverar en qué términos fue presentada la misma.

2.2. **ES CIERTO PARCIALMENTE**,

Mediante comunicación del 23 de noviembre de 2011, el Banco Davivienda, emitió cartas de aprobación del crédito constructor No. 570303117005346 para el desarrollo del proyecto inmobiliario Península Condominio Etapa 2 Torres 3 y 4, por monto de \$5.536.000.000 COP, otorgado a un plazo total de 18 meses, exigiendo como garantía la constitución de gravamen hipotecario de primer grado sobre el lote donde se construiría el proyecto, y la suscripción de pagaré con espacios en blanco, el cual fue suscrito por el FIDEICOMISO LOTE PENINSULA.

No obstante, se desconoce lo relativo al crédito constructor de consecutivo No. 07503036004226156, pues este no ha sido suscrito por el FIDEICOMISO LOTE PENINSULA.

2.2.1. **ES CIERTO**, el otorgamiento del crédito preoperativo con carta de aprobación con el No. 570303117005338, por monto de SEISCIENTOS DOS MILLONES DE PESOS (\$602.000.000)

2.3. **ES CIERTO**.

2.4. **ESTO NO ES UN HECHO**, lo manifestado por la parte actora en este punto corresponde al clausulado del Reglamento del Crédito Constructor.

2.5. **ES CIERTO**, el FIDEICOMISO LOTE PENINSULA, suscribió el pagaré de consecutivo 57030311700534-6.

2.5.1. **ESTO NO ES UN HECHO**, lo manifestado por la parte actora en este punto corresponde al clausulado del pagaré de consecutivo 57030311700534-6.

2.5.2. **ESTO NO ES UN HECHO**, lo manifestado por la parte actora en este punto corresponde al clausulado del pagaré de consecutivo 57030311700534-6.

2.5.3. **ESTO NO ES UN HECHO**, es una manifestación realizada por el apoderado de la parte demandante en alusión a una situación jurídica, resuelta en forma desfavorable a las pretensiones de la parte actora, sobre la cual recaen los efectos de COSA JUZGADA, por lo cual lo allí expresado no debe ni puede ser objeto del presente debate procesal.

2.6. **ES CIERTO PARCIALMENTE**, si bien la parte actora ha realizado el desembolsos relacionados con el otorgamiento del crédito constructor No. 570303117005346, no se adjuntan a la demanda soportes de realización de los desembolsos, donde consten los valores, fechas, destinatario, certificado de la Superintendencia Financiera, en el cual indique la tasa de interés aplicada a los mismos, y demás elementos necesarios para identificar la suma total aportada, puesto que solo aporta a la demanda los documentos denominados “Informe Dirección de Cartera” y “Certificado” pero no adjunta las constancias bancarias de realización de los desembolsos..

De igual manera, es menester enunciar que la entidad demandante, se opuso a aportar a la Fiduciaria, como vocera del FIDEICOMISO LOTE PENINSULA, actualización del estado del crédito constructor desde el año 2019 hasta el momento de presentación de la presente demanda con pretensión declarativa.

Tampoco menciona la parte demandante los abonos realizados por parte del FIDEICOMISO LOTE PENINSULA a la obligación contraída, los cuales se encuentran reportados desde el la contestación a la demanda ejecutiva de radicado 2017-032-01, en la cual se indicó que el Fideicomiso, recibió las siguientes órdenes de giro para la cancelación del crédito constructor y procedió con los correspondientes desembolsos, por lo que a la fecha al saldo adeudado deberá restarse las sumas abonadas:

Identificación	Titular	Fecha aplicación	Descripción	Retiros
805012921	FIDEICOMISO PENINSULA CONDOMINIO	18/07/2012	RETIRO BENEFIC. BANCO DAVIVIENDA S.A.	\$ 3.201.087,00
805012921	FIDEICOMISO PENINSULA CONDOMINIO	18/07/2012	RETIRO BENEFIC. BANCO DAVIVIENDA S.A.	\$ 7.856.303,00
805012921	FIDEICOMISO PENINSULA CONDOMINIO	19/11/2012	RETIRO BENEFIC. BANCO DAVIVIENDA S.A.	\$ 25.016.080,00
805012921	FIDEICOMISO PENINSULA CONDOMINIO	17/01/2013	RETIRO A FAVOR DE BANCO DAVIVIENDA S.A.	\$ 41.933.830,00
805012921	FIDEICOMISO PENINSULA CONDOMINIO	18/03/2013	RETIRO A FAVOR DE BANCO DAVIVIENDA S.A.	\$ 42.351.210,00
805012921	FIDEICOMISO	17/05/2013	RETIRO A FAVOR DE	\$ 41.345.250,00

	PENINSULA CONDominio		BANCO DAVIVIENDA S.A.	
805012921	FIDEICOMISO PENINSULA CONDominio	14/06/2013	RETIRO A FAVOR DE BANCO DAVIVIENDA S.A.	\$ 94.000.000,00
805012921	FIDEICOMISO PENINSULA CONDominio	21/06/2013	RETIRO A FAVOR DE BANCO DAVIVIENDA S.A.	\$ 117.500.000,00
805012921	FIDEICOMISO PENINSULA CONDominio	28/06/2013	RETIRO A FAVOR DE BANCO DAVIVIENDA S.A.	\$ 94.000.000,00
805012921	FIDEICOMISO PENINSULA CONDominio	05/07/2013	RETIRO A FAVOR DE BANCO DAVIVIENDA S.A.	\$ 23.500.000,00
805012921	FIDEICOMISO PENINSULA CONDominio	17/07/2013	RETIRO A FAVOR DE BANCO DAVIVIENDA S.A.	\$ 7.341.100,00
805012921	FIDEICOMISO PENINSULA CONDominio	02/09/2013	RETIRO A FAVOR DE BANCO DAVIVIENDA S.A.	\$ 57.000.000,00
805012921	FIDEICOMISO PENINSULA CONDominio	06/09/2013	RETIRO A FAVOR DE BANCO DAVIVIENDA S.A.	\$ 57.000.000,00
805012921	FIDEICOMISO PENINSULA CONDominio	13/09/2013	RETIRO A FAVOR DE BANCO DAVIVIENDA S.A.	\$ 38.000.000,00
805012921	FIDEICOMISO PENINSULA CONDominio	17/09/2013	RETIRO A FAVOR DE BANCO DAVIVIENDA S.A.	\$ 14.864.130,00
805012921	FIDEICOMISO PENINSULA CONDominio	27/09/2013	RETIRO A FAVOR DE BANCO DAVIVIENDA S.A.	\$ 55.500.000,00
805012921	FIDEICOMISO PENINSULA CONDominio	11/10/2013	RETIRO A FAVOR DE BANCO DAVIVIENDA S.A.	\$ 74.000.000,00
805012921	FIDEICOMISO PENINSULA CONDominio	15/10/2013	RETIRO A FAVOR DE BANCO DAVIVIENDA S.A.	\$ 15.223.920,00

805012921	FIDEICOMISO PENINSULA CONDOMINIO	17/10/2013	RETIRO A FAVOR DE BANCO DAVIVIENDA S.A.	\$ 55.500.000,00
805012921	FIDEICOMISO PENINSULA CONDOMINIO	24/10/2013	RETIRO A FAVOR DE BANCO DAVIVIENDA S.A.	\$ 18.500.000,00
805012921	FIDEICOMISO PENINSULA CONDOMINIO	15/11/2013	RETIRO A FAVOR DE BANCO DAVIVIENDA S.A.	\$ 18.500.000,00
805012921	FIDEICOMISO PENINSULA CONDOMINIO	13/01/2014	RETIRO A FAVOR DE BANCO DAVIVIENDA S.A.	\$ 25.457.910,00
805012921	FIDEICOMISO PENINSULA CONDOMINIO	12/02/2014	RETIRO A FAVOR DE BANCO DAVIVIENDA S.A.	\$ 26.308.880,00
805012921	FIDEICOMISO PENINSULA CONDOMINIO	28/05/2014	RETIRO BENEFIC. BANCO DAVIVIENDA S.A.	\$ 9.520.951,00
805012921	FIDEICOMISO PENINSULA CONDOMINIO	28/05/2014	RETIRO BENEFIC. BANCO DAVIVIENDA S.A.	\$ 33.479.049,00
805012921	FIDEICOMISO PENINSULA CONDOMINIO	28/05/2014	RETIRO BENEFIC. BANCO DAVIVIENDA S.A.	\$ 24.000.000,00
805012921	FIDEICOMISO PENINSULA CONDOMINIO	29/08/2014	RETIRO BENEFIC. BANCO DAVIVIENDA S.A.	\$ 10.000.000,00
805012921	FIDEICOMISO PENINSULA CONDOMINIO	03/09/2014	RETIRO BENEFIC. BANCO DAVIVIENDA S.A.	\$ 20.000.000,00
805012921	FIDEICOMISO PENINSULA CONDOMINIO	03/12/2014	RETIRO BENEFIC. BANCO DAVIVIENDA S.A.	\$ 61.000.000,00
805012921	FIDEICOMISO PENINSULA CONDOMINIO	12/12/2014	RETIRO BENEFIC. BANCO DAVIVIENDA S.A.	\$ 27.800.000,00
805012921	FIDEICOMISO PENINSULA	16/12/2014	RETIRO BENEFIC. BANCO DAVIVIENDA	\$ 43.000.000,00

	CONDominio		S.A.	
805012921	FIDEICOMISO PENINSULA CONDominio	19/12/2014	RETIRO BENEFIC. BANCO DAVIVIENDA S.A.	\$ 27.950.000,00
805012921	FIDEICOMISO PENINSULA CONDominio	08/01/2015	RETIRO BENEFIC. BANCO DAVIVIENDA S.A.	\$ 27.000.000,00
805012921	FIDEICOMISO PENINSULA CONDominio	13/01/2015	RETIRO BENEFIC. BANCO DAVIVIENDA S.A.	\$ 86.000.000,00
805012921	FIDEICOMISO PENINSULA CONDominio	30/01/2015	RETIRO BENEFIC. BANCO DAVIVIENDA S.A.	\$ 9.300.000,00
805012921	FIDEICOMISO PENINSULA CONDominio	20/03/2015	RETIRO BENEFIC. BANCO DAVIVIENDA S.A.	\$ 11.000.000,00
805012921	FIDEICOMISO PENINSULA CONDominio	27/03/2015	RETIRO BENEFIC. BANCO DAVIVIENDA S.A.	\$ 7.270.000,00
805012921	FIDEICOMISO PENINSULA CONDominio	11/05/2015	RETIRO BENEFIC. BANCO DAVIVIENDA S.A.	\$ 18.400.000,00
805012921	FIDEICOMISO PENINSULA CONDominio	11/06/2015	RETIRO BENEFIC. BANCO DAVIVIENDA S.A.	\$ 16.000.000,00
805012921	FIDEICOMISO PENINSULA CONDominio	16/07/2015	RETIRO BENEFIC. BANCO DAVIVIENDA S.A.	\$ 35.000.000,00
805012921	FIDEICOMISO PENINSULA CONDominio	21/08/2015	RETIRO BENEFIC. BANCO DAVIVIENDA S.A.	\$ 10.200.000,00
TOTAL			BANCO DAVIVIENDA S.A.	\$ 1.430.819.700,00

2.7. **ES CIERTO PARCIALMENTE**, si bien la parte actora ha realizado el desembolsos relacionados con el otorgamiento del crédito constructor No. 570303117005346, no se adjuntan a la demanda soportes de realización de los desembolsos, donde consten los valores, fechas, destinatario, certificado de la Superintendencia Financiera, en el cual indique la tasa de interés aplicada a los mismos, y demás

elementos necesarios para identificar la suma total aportada, puesto que solo aporta a la demanda los documentos denominados “Informe Dirección de Cartera” y “Certificado” pero no adjunta las constancias bancarias de realización de los desembolsos.

De igual manera, es menester enunciar que la entidad demandante, se opuso a aportar a la Fiduciaria, como vocera del FIDEICOMISO LOTE PENINSULA, actualización del estado del crédito constructor desde el año 2019 hasta el momento de presentación de la presente demanda con pretensión declarativa.

Tampoco menciona la parte demandante los abonos realizados por parte del FIDEICOMISO LOTE PENINSULA a la obligación contraída, los cuales se encuentran reportados desde el la contestación a la demanda ejecutiva de radicado 2017-032-01, en la cual se indicó que el Fideicomiso, recibió las siguientes órdenes de giro para la cancelación del crédito constructor y procedió con los correspondientes desembolsos, como se menciona en el pronunciamiento al hecho 2.6.

OTORGAMIENTO DEL CRÉDITO CONSTRUCTOR NO. 07503036003952968

3.1 **NO NOS CONSTA**, dicha solicitud fue presentada por la sociedad PROMOTORA ESCALA S.A., en calidad de Beneficiario del Fideicomiso Lote Peninsula, por lo cual no podemos aseverar en qué términos fue presentada la misma.

3.2. **ES CIERTO PARCIALMENTE**,

Mediante comunicación del 23 de mayo de 2013, el Banco Davivienda, emitió cartas de aprobación del crédito constructor No. 7503036003952968 para el desarrollo del proyecto inmobiliario Península Condominio Etapa 3 Torre 5, por monto de \$ 2'790'000.000 COP, otorgado a un plazo total de 18 meses, exigiendo como garantía la constitución de gravamen hipotecario de primer grado sobre el lote donde se construiría el proyecto, y la suscripción de pagaré con espacios en blanco, el cual fue suscrito por el FIDEICOMISO LOTE PENINSULA.

No obstante, se desconoce lo relativo al crédito constructor con consecutivo No. 07503036004483369, pues este no ha sido suscrito por el FIDEICOMISO LOTE PENINSULA.

3.2.1. **ES CIERTO**, el otorgamiento del crédito preoperativo con carta de aprobación con el No. 7503036003952968, por monto de TRESCIENTOS DIEZ MILLONES DE PESOS (\$310000.000)

3.3. **ES CIERTO**.

3.4. **ES CIERTO**, el FIDEICOMISO LOTE PENINSULA, suscribió el pagaré de consecutivo 07503036003952968.

3.4.1. **ESTO NO ES UN HECHO**, lo manifestado por la parte actora en este punto corresponde al clausulado del pagaré de consecutivo 07503036003952968.

3.4.2. **ESTO NO ES UN HECHO**, es una manifestación realizada por el apoderado de la parte demandante en alusión a una situación jurídica, resuelta en forma desfavorable a las pretensiones de la parte actora, sobre la cual recaen los efectos de COSA JUZGADA, por lo cual lo allí expresado no debe ni puede ser objeto del presente debate procesal.

3.5. **ES CIERTO PARCIALMENTE**, si bien la parte actora ha realizado el desembolsos relacionados con el otorgamiento del crédito constructor No. 7503036003952968, no se adjuntan a la demanda soportes de realización de los desembolsos, donde consten los valores, fechas, destinatario, certificado de la Superintendencia Financiera, en el cual indique la tasa de interés aplicada a los mismos, y demás elementos necesarios para identificar la suma total aportada, puesto que solo aporta a la demanda los documentos denominados "Informe Dirección de Cartera" y "Certificado" pero no adjunta las constancias bancarias de realización de los desembolsos.

De igual manera, es menester enunciar que la entidad demandante, se opuso a aportar a la Fiduciaria, como vocera del FIDEICOMISO LOTE PENINSULA, actualización del estado del crédito constructor desde el año 2019 hasta el momento de presentación de la presente demanda con pretensión declarativa.

Tampoco menciona la parte demandante los abonos realizados por parte del FIDEICOMISO LOTE PENINSULA a la obligación contraída, los cuales se encuentran reportados desde el la contestación a la demanda ejecutiva de radicado 2017-032-01, en la cual se indicó que el Fideicomiso, recibió las siguientes órdenes de giro para la cancelación del crédito constructor y procedió con los correspondientes desembolsos, por lo que a la fecha al saldo adeudado deberá restarse las sumas abonadas:

Identificación	Titular	Fecha aplicación	Descripción	Retiros
805012921	FIDEICOMISO PENINSULA CONDOMINIO	18/07/2012	RETIRO BENEFIC. BANCO DAVIVIENDA S.A.	\$ 3.201.087,00
805012921	FIDEICOMISO PENINSULA CONDOMINIO	18/07/2012	RETIRO BENEFIC. BANCO DAVIVIENDA S.A.	\$ 7.856.303,00
805012921	FIDEICOMISO	19/11/2012	RETIRO BENEFIC.	\$ 25.016.080,00

	PENINSULA CONDominio		BANCO DAVIVIENDA S.A.	
805012921	FIDEICOMISO PENINSULA CONDominio	17/01/2013	RETIRO A FAVOR DE BANCO DAVIVIENDA S.A.	\$ 41.933.830,00
805012921	FIDEICOMISO PENINSULA CONDominio	18/03/2013	RETIRO A FAVOR DE BANCO DAVIVIENDA S.A.	\$ 42.351.210,00
805012921	FIDEICOMISO PENINSULA CONDominio	17/05/2013	RETIRO A FAVOR DE BANCO DAVIVIENDA S.A.	\$ 41.345.250,00
805012921	FIDEICOMISO PENINSULA CONDominio	14/06/2013	RETIRO A FAVOR DE BANCO DAVIVIENDA S.A.	\$ 94.000.000,00
805012921	FIDEICOMISO PENINSULA CONDominio	21/06/2013	RETIRO A FAVOR DE BANCO DAVIVIENDA S.A.	\$ 117.500.000,00
805012921	FIDEICOMISO PENINSULA CONDominio	28/06/2013	RETIRO A FAVOR DE BANCO DAVIVIENDA S.A.	\$ 94.000.000,00
805012921	FIDEICOMISO PENINSULA CONDominio	05/07/2013	RETIRO A FAVOR DE BANCO DAVIVIENDA S.A.	\$ 23.500.000,00
805012921	FIDEICOMISO PENINSULA CONDominio	17/07/2013	RETIRO A FAVOR DE BANCO DAVIVIENDA S.A.	\$ 7.341.100,00
805012921	FIDEICOMISO PENINSULA CONDominio	02/09/2013	RETIRO A FAVOR DE BANCO DAVIVIENDA S.A.	\$ 57.000.000,00
805012921	FIDEICOMISO PENINSULA CONDominio	06/09/2013	RETIRO A FAVOR DE BANCO DAVIVIENDA S.A.	\$ 57.000.000,00
805012921	FIDEICOMISO PENINSULA CONDominio	13/09/2013	RETIRO A FAVOR DE BANCO DAVIVIENDA S.A.	\$ 38.000.000,00
805012921	FIDEICOMISO PENINSULA CONDominio	17/09/2013	RETIRO A FAVOR DE BANCO DAVIVIENDA S.A.	\$ 14.864.130,00

805012921	FIDEICOMISO PENINSULA CONDominio	27/09/2013	RETIRO A FAVOR DE BANCO DAVIVIENDA S.A.	\$ 55.500.000,00
805012921	FIDEICOMISO PENINSULA CONDominio	11/10/2013	RETIRO A FAVOR DE BANCO DAVIVIENDA S.A.	\$ 74.000.000,00
805012921	FIDEICOMISO PENINSULA CONDominio	15/10/2013	RETIRO A FAVOR DE BANCO DAVIVIENDA S.A.	\$ 15.223.920,00
805012921	FIDEICOMISO PENINSULA CONDominio	17/10/2013	RETIRO A FAVOR DE BANCO DAVIVIENDA S.A.	\$ 55.500.000,00
805012921	FIDEICOMISO PENINSULA CONDominio	24/10/2013	RETIRO A FAVOR DE BANCO DAVIVIENDA S.A.	\$ 18.500.000,00
805012921	FIDEICOMISO PENINSULA CONDominio	15/11/2013	RETIRO A FAVOR DE BANCO DAVIVIENDA S.A.	\$ 18.500.000,00
805012921	FIDEICOMISO PENINSULA CONDominio	13/01/2014	RETIRO A FAVOR DE BANCO DAVIVIENDA S.A.	\$ 25.457.910,00
805012921	FIDEICOMISO PENINSULA CONDominio	12/02/2014	RETIRO A FAVOR DE BANCO DAVIVIENDA S.A.	\$ 26.308.880,00
805012921	FIDEICOMISO PENINSULA CONDominio	28/05/2014	RETIRO BENEFIC. BANCO DAVIVIENDA S.A.	\$ 9.520.951,00
805012921	FIDEICOMISO PENINSULA CONDominio	28/05/2014	RETIRO BENEFIC. BANCO DAVIVIENDA S.A.	\$ 33.479.049,00
805012921	FIDEICOMISO PENINSULA CONDominio	28/05/2014	RETIRO BENEFIC. BANCO DAVIVIENDA S.A.	\$ 24.000.000,00
805012921	FIDEICOMISO PENINSULA CONDominio	29/08/2014	RETIRO BENEFIC. BANCO DAVIVIENDA S.A.	\$ 10.000.000,00
805012921	FIDEICOMISO PENINSULA	03/09/2014	RETIRO BENEFIC. BANCO DAVIVIENDA	\$ 20.000.000,00

	CONDominio		S.A.	
805012921	FIDEICOMISO PENINSULA CONDominio	03/12/2014	RETIRO BENEFIC. BANCO DAVIVIENDA S.A.	\$ 61.000.000,00
805012921	FIDEICOMISO PENINSULA CONDominio	12/12/2014	RETIRO BENEFIC. BANCO DAVIVIENDA S.A.	\$ 27.800.000,00
805012921	FIDEICOMISO PENINSULA CONDominio	16/12/2014	RETIRO BENEFIC. BANCO DAVIVIENDA S.A.	\$ 43.000.000,00
805012921	FIDEICOMISO PENINSULA CONDominio	19/12/2014	RETIRO BENEFIC. BANCO DAVIVIENDA S.A.	\$ 27.950.000,00
805012921	FIDEICOMISO PENINSULA CONDominio	08/01/2015	RETIRO BENEFIC. BANCO DAVIVIENDA S.A.	\$ 27.000.000,00
805012921	FIDEICOMISO PENINSULA CONDominio	13/01/2015	RETIRO BENEFIC. BANCO DAVIVIENDA S.A.	\$ 86.000.000,00
805012921	FIDEICOMISO PENINSULA CONDominio	30/01/2015	RETIRO BENEFIC. BANCO DAVIVIENDA S.A.	\$ 9.300.000,00
805012921	FIDEICOMISO PENINSULA CONDominio	20/03/2015	RETIRO BENEFIC. BANCO DAVIVIENDA S.A.	\$ 11.000.000,00
805012921	FIDEICOMISO PENINSULA CONDominio	27/03/2015	RETIRO BENEFIC. BANCO DAVIVIENDA S.A.	\$ 7.270.000,00
805012921	FIDEICOMISO PENINSULA CONDominio	11/05/2015	RETIRO BENEFIC. BANCO DAVIVIENDA S.A.	\$ 18.400.000,00
805012921	FIDEICOMISO PENINSULA CONDominio	11/06/2015	RETIRO BENEFIC. BANCO DAVIVIENDA S.A.	\$ 16.000.000,00
805012921	FIDEICOMISO PENINSULA CONDominio	16/07/2015	RETIRO BENEFIC. BANCO DAVIVIENDA S.A.	\$ 35.000.000,00
805012921	FIDEICOMISO	21/08/2015	RETIRO BENEFIC.	\$ 10.200.000,00

	PENINSULA CONDominio		BANCO DAVIVIENDA S.A.	
TOTAL			BANCO DAVIVIENDA S.A.	\$ 1.430.819.700,00

3.6. **ES CIERTO PARCIALMENTE**, si bien la parte actora ha realizado el desembolsos relacionados con el otorgamiento del crédito constructor No. 7503036003952968, no se adjuntan a la demanda soportes de realización de los desembolsos, donde consten los valores, fechas, destinatario, certificado de la Superintendencia Financiera, en el cual indique la tasa de interés aplicada a los mismos, y demás elementos necesarios para identificar la suma total aportada, puesto que solo aporta a la demanda los documentos denominados "Informe Dirección de Cartera" y "Certificado" pero no adjunta las constancias bancarias de realización de los desembolsos.

De igual manera, es menester enunciar que la entidad demandante, se opuso a aportar a la Fiduciaria, como vocera del FIDEICOMISO LOTE PENINSULA, actualización del estado del crédito constructor desde el año 2019 hasta el momento de presentación de la presente demanda con pretensión declarativa.

Tampoco menciona la parte demandante los abonos realizados por parte del FIDEICOMISO LOTE PENINSULA a la obligación contraída, los cuales se encuentran reportados desde el la contestación a la demanda ejecutiva de radicado 2017-032-01, en la cual se indicó que el Fideicomiso, recibió las siguientes órdenes de giro para la cancelación del crédito constructor y procedió con los correspondientes desembolsos, como se menciona en el pronunciamiento al hecho 3.5.

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. **ES CIERTO.**

4.2. **ES CIERTO.**

4.3. **ES CIERTO.**

4.4. **ES CIERTO.**

4.5. **ES CIERTO.**

4.6. **ESTO NO ES UN HECHO**, lo manifestado por apoderado de la parte demandante corresponde a una referencia del contenido de las escrituras públicas referidas en los hechos 4.2., 4.3., 4.4. y 4.5.

4.7. **ES PARCIALMENTE CIERTO.**

Con la constitución de la garantía real de hipoteca referida en los hechos 4.2., 4.3., 4.4. y 4.5. se garantizó el cumplimiento de las obligaciones a cargo de los aquí demandados, derivadas de los créditos constructor Nos. 570303117005346 y 7503036003952968. No obstante, Se desconocen los pagarés 07503036004226156 y 07503036004483369, pues no fueron suscritos por mi poderdante.

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. **NO NOS CONSTA**, por no ser un hecho relacionado con el FIDEICOMISO LOTE PENINSULA, toda vez que si bien el FIDEICOMISO LOTE PENINSULA suscribió los pagaré con No. de consecutivo 57030311700534-6 y 07503036003952968, los desembolsos han sido realizados al FIDEICOMISO PENINSULA CONDOMINIO, el cual no es parte vinculada en el presente proceso.

5.2. **ESTO NO ES UN HECHO**, es una manifestación realizada por el apoderado de la parte demandante que obedece más al objeto de su pretensión que a los hechos de la demanda, toda vez que la declaratoria de incumplimiento o no de las obligaciones a que hace alusión la demanda corresponde al juez del proceso no a la parte actora.

5.2.1. **NO NOS CONSTA**, por no ser un hecho relacionado con el FIDEICOMISO LOTE PENINSULA, toda vez que si bien el FIDEICOMISO LOTE PENINSULA suscribió los pagaré con No. de consecutivo 57030311700534-6 y 07503036003952968, los desembolsos han sido realizados al FIDEICOMISO PENINSULA CONDOMINIO, el cual no es parte vinculada en el presente proceso.

5.2.2. **NO NOS CONSTA**, por no ser un hecho relacionado con el FIDEICOMISO LOTE PENINSULA, toda vez que si bien el FIDEICOMISO LOTE PENINSULA suscribió los pagaré con No. de consecutivo 57030311700534-6 y 07503036003952968, los desembolsos han sido realizados al FIDEICOMISO PENINSULA CONDOMINIO, el cual no es parte vinculada en el presente proceso.

5.3. **ESTO NO ES UN HECHO**, es una manifestación realizada por el apoderado de la parte demandante que obedece más al objeto de su pretensión que a los hechos de la demanda, toda vez que la declaratoria de incumplimiento o no de las obligaciones a que hace alusión la demanda corresponde al juez del proceso no a la parte actora.

5.4. **NO NOS CONSTA**, por no ser un hecho relacionado con el FIDEICOMISO LOTE PENINSULA, toda vez que si bien el FIDEICOMISO LOTE PENINSULA suscribió los pagaré con No. de consecutivo 57030311700534-6 y 07503036003952968, los desembolsos han sido realizados al FIDEICOMISO PENINSULA CONDOMINIO, el cual no es parte vinculada en el presente proceso.

5.5. **ESTO NO ES UN HECHO**, es una manifestación realizada por el apoderado de la parte demandante que obedece más al objeto de su pretensión que a los hechos de la demanda, toda vez que la declaratoria de incumplimiento o no de las obligaciones a que hace alusión la demanda corresponde al juez del proceso no a la parte actora.

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. **ESTO NO ES UN HECHO**, es una manifestación realizada por el apoderado de la parte demandante en alusión a una situación jurídica, resuelta en forma desfavorable a las pretensiones de la parte actora, sobre la cual recaen los efectos de COSA JUZGADA, por lo cual lo allí expresado no debe ni puede ser objeto del presente debate procesal.

6.2. **NO NOS CONSTA**, lo manifestado por el apoderado de la parte actora en ese hecho, por cuanto el mismo deviene de referencias derivadas de un proceso judicial en el cual las pretensiones de la parte actora fueron resueltas de manera desfavorable. Así mismo, la parte actora no acompaña su dicho con elementos de prueba que puedan dar cuenta de aquí manifestado.

6.3. **NO NOS CONSTA**, lo manifestado por el apoderado de la parte actora en ese hecho, por cuanto el mismo deviene de referencias derivadas de un proceso judicial en el cual las pretensiones de la parte actora fueron resueltas de manera desfavorable. Así mismo, la parte actora no acompaña su dicho con elementos de prueba que puedan dar cuenta de aquí manifestado.

6.4. **NO NOS CONSTA**, lo manifestado por el apoderado de la parte actora en ese hecho, por dicha supuesta propuesta no fue presentada por el FIDEICOMISO LOTE PENINSULA.

6.5. **NO NOS CONSTA**, toda vez que no son acciones ejercidas por mi poderdante, frente a ello nos atenemos a lo que resulte probado en el proceso.

6.6. **ESTO NO ES UN HECHO**, es una manifestación realizada por el apoderado de la parte demandante en alusión a una situación jurídica, resuelta en forma desfavorable a las pretensiones de la parte actora,

sobre la cual recaen los efectos de COSA JUZGADA, por lo cual lo allí expresado no debe ni puede ser objeto del presente debate procesal.

IV. PRONUNCIAMIENTO FRENTE A LAS PRETENSIONES

Mi poderdante, FIDEICOMISO LOTE PENINSULA, identificado con NIT 805.012.921.0, se OPONE a las pretensiones incoadas por la demandante, con base en los siguientes:

DECLARATIVAS:

No se desconoce la suscripción de los pagaré con No. de consecutivo 57030311700534-6 y 07503036003952968 así como el otorgamiento de las escrituras públicas No.15.310, y No. 6.285, corridas ante la Notaría 15 del Círculo Notarial de Medellín, todo ello por parte del FIDEICOMISO LOTE PENINSULA.

No obstante, la parte actora no adjunta a la demanda soportes de realización de los desembolsos, donde consten los valores, fechas, destinatario, certificado de la Superintendencia Financiera, en el cual indique la tasa de interés aplicada a los mismos, requerimiento para constitución en mora, certificado respecto al estado de pago frente a la obligación y demás elementos necesarios para identificar la suma total aportada, puesto que solo aporta a la demanda los documentos denominados “Informe Dirección de Cartera” y “Certificado” pero no adjunta las constancias bancarias de realización de los desembolsos.

De igual manera, es menester enunciar que la entidad demandante, se opuso a aportar a la Fiduciaria, como vocera del FIDEICOMISO LOTE PENINSULA, actualización del estado del crédito constructor desde el año 2019 hasta el momento de presentación de la presente demanda con pretensión declarativa.

Tampoco menciona la parte demandante los abonos realizados por parte del FIDEICOMISO LOTE PENINSULA a la obligación contraída, los cuales se encuentran reportados desde el la contestación a la demanda ejecutiva de radicado 2017-032-01, en la cual se indicó que el Fideicomiso, recibió las siguientes órdenes de giro para la cancelación del crédito constructor y procedió con los correspondientes desembolsos, como se menciona en el pronunciamiento a los hechos 2.6. y 3.5.

DE CONDENA:

Me opongo a las pretensiones de condena solicitadas por la parte actora por cuanto:

- EL FIDEICOMISO LOTE PENINSULA no ha suscrito documentos de crédito relacionados a los pagaré 07503036004226156 y 07503036004483369.

- La parte actora pretende realizar el cobro del pago de la obligación desconociendo los aportes realizados por el FIDEICOMISO LOTE PENINSULA, como se manifestó en la contestación a la demanda de radicado 2017-032-01, y mencionados en el pronunciamiento ante los hechos 2.6. 3.5.
- La parte actora no ha constituido en mora al FIDEICOMISO LOTE PENINSULA, por lo cual no hay lugar a la reclamación de interese moratorios.

V. EXCEPCIONES DE MERITO

PRESCRIPCIÓN EXTINTIVA:

Toda vez que, la obligación prescribió por cuanto operó el lapso de tiempo que la Ley exige, sin que se hubiera ejercido a plenitud la acción indicada.

Refiere el artículo 1625 No.10 del C. Civil, que la prescripción en una forma de extinguirse las obligaciones. Ahora establece el art. 2535 del C. Civil que la prescripción que extingue las acciones y derechos ajenos exige solamente cierto lapso de tiempo y que ese tiempo se cuenta desde que la obligación se haya hecho exigible. La prescripción como excepción de carácter real está consagrada en el art. 784 No.10 del Código de Comercio y el plazo fijado para que ella opere lo refiere el art. 789 del mismo Código al indicar “la acción cambiaria directa prescribe en tres años a partir del día del vencimiento”.

Ahora bien, la parte actora, banco DAVIVIENDA, no adjunta a la demanda presentada los certificados bancarios que den cuenta de la efectiva realización de los desembolsos relativos a los créditos constructor de consecutivo No. 570303117005346 y 7503036003952968, se solicita al despacho se declare el fenómeno de la prescripción sobre las obligaciones susceptibles a ello, conforme las fechas de desembolso que llegasen a ser probadas en el transcurso del proceso.

PAGO PARCIAL:

Como se mencionó en el pronunciamiento ante los hechos 2.6. y 3.5. el FIDEICOMISO LOTE PENINSULA ha realizado abonos a la obligación contraída, los cuales se encuentran reportados desde el la contestación a la demanda ejecutiva de radicado 2017-032-01, en la cual se indicó que el Fideicomiso recibió las siguientes órdenes de giro para la cancelación del crédito constructor y procedió con los correspondientes desembolsos, por lo que a la fecha al saldo adeudado deberá restarse las sumas abonadas:

Identificación	Titular	Fecha aplicación	Descripción	Retiros
805012921	FIDEICOMISO PENINSULA CONDominio	18/07/2012	RETIRO BENEFIC. BANCO DAVIVIENDA S.A.	\$ 3.201.087,00
805012921	FIDEICOMISO PENINSULA CONDominio	18/07/2012	RETIRO BENEFIC. BANCO DAVIVIENDA S.A.	\$ 7.856.303,00
805012921	FIDEICOMISO PENINSULA CONDominio	19/11/2012	RETIRO BENEFIC. BANCO DAVIVIENDA S.A.	\$ 25.016.080,00
805012921	FIDEICOMISO PENINSULA CONDominio	17/01/2013	RETIRO A FAVOR DE BANCO DAVIVIENDA S.A.	\$ 41.933.830,00
805012921	FIDEICOMISO PENINSULA CONDominio	18/03/2013	RETIRO A FAVOR DE BANCO DAVIVIENDA S.A.	\$ 42.351.210,00
805012921	FIDEICOMISO PENINSULA CONDominio	17/05/2013	RETIRO A FAVOR DE BANCO DAVIVIENDA S.A.	\$ 41.345.250,00
805012921	FIDEICOMISO PENINSULA CONDominio	14/06/2013	RETIRO A FAVOR DE BANCO DAVIVIENDA S.A.	\$ 94.000.000,00
805012921	FIDEICOMISO PENINSULA CONDominio	21/06/2013	RETIRO A FAVOR DE BANCO DAVIVIENDA S.A.	\$ 117.500.000,00
805012921	FIDEICOMISO PENINSULA CONDominio	28/06/2013	RETIRO A FAVOR DE BANCO DAVIVIENDA S.A.	\$ 94.000.000,00
805012921	FIDEICOMISO PENINSULA CONDominio	05/07/2013	RETIRO A FAVOR DE BANCO DAVIVIENDA S.A.	\$ 23.500.000,00
805012921	FIDEICOMISO PENINSULA CONDominio	17/07/2013	RETIRO A FAVOR DE BANCO DAVIVIENDA S.A.	\$ 7.341.100,00
805012921	FIDEICOMISO PENINSULA	02/09/2013	RETIRO A FAVOR DE BANCO DAVIVIENDA	\$ 57.000.000,00

	CONDominio		S.A.	
805012921	FIDEICOMISO PENINSULA CONDominio	06/09/2013	RETIRO A FAVOR DE BANCO DAVIVIENDA S.A.	\$ 57.000.000,00
805012921	FIDEICOMISO PENINSULA CONDominio	13/09/2013	RETIRO A FAVOR DE BANCO DAVIVIENDA S.A.	\$ 38.000.000,00
805012921	FIDEICOMISO PENINSULA CONDominio	17/09/2013	RETIRO A FAVOR DE BANCO DAVIVIENDA S.A.	\$ 14.864.130,00
805012921	FIDEICOMISO PENINSULA CONDominio	27/09/2013	RETIRO A FAVOR DE BANCO DAVIVIENDA S.A.	\$ 55.500.000,00
805012921	FIDEICOMISO PENINSULA CONDominio	11/10/2013	RETIRO A FAVOR DE BANCO DAVIVIENDA S.A.	\$ 74.000.000,00
805012921	FIDEICOMISO PENINSULA CONDominio	15/10/2013	RETIRO A FAVOR DE BANCO DAVIVIENDA S.A.	\$ 15.223.920,00
805012921	FIDEICOMISO PENINSULA CONDominio	17/10/2013	RETIRO A FAVOR DE BANCO DAVIVIENDA S.A.	\$ 55.500.000,00
805012921	FIDEICOMISO PENINSULA CONDominio	24/10/2013	RETIRO A FAVOR DE BANCO DAVIVIENDA S.A.	\$ 18.500.000,00
805012921	FIDEICOMISO PENINSULA CONDominio	15/11/2013	RETIRO A FAVOR DE BANCO DAVIVIENDA S.A.	\$ 18.500.000,00
805012921	FIDEICOMISO PENINSULA CONDominio	13/01/2014	RETIRO A FAVOR DE BANCO DAVIVIENDA S.A.	\$ 25.457.910,00
805012921	FIDEICOMISO PENINSULA CONDominio	12/02/2014	RETIRO A FAVOR DE BANCO DAVIVIENDA S.A.	\$ 26.308.880,00
805012921	FIDEICOMISO PENINSULA CONDominio	28/05/2014	RETIRO BENEFIC. BANCO DAVIVIENDA S.A.	\$ 9.520.951,00
805012921	FIDEICOMISO	28/05/2014	RETIRO BENEFIC.	\$ 33.479.049,00

	PENINSULA CONDOMINIO		BANCO DAVIVIENDA S.A.	
805012921	FIDEICOMISO PENINSULA CONDOMINIO	28/05/2014	RETIRO BENEFIC. BANCO DAVIVIENDA S.A.	\$ 24.000.000,00
805012921	FIDEICOMISO PENINSULA CONDOMINIO	29/08/2014	RETIRO BENEFIC. BANCO DAVIVIENDA S.A.	\$ 10.000.000,00
805012921	FIDEICOMISO PENINSULA CONDOMINIO	03/09/2014	RETIRO BENEFIC. BANCO DAVIVIENDA S.A.	\$ 20.000.000,00
805012921	FIDEICOMISO PENINSULA CONDOMINIO	03/12/2014	RETIRO BENEFIC. BANCO DAVIVIENDA S.A.	\$ 61.000.000,00
805012921	FIDEICOMISO PENINSULA CONDOMINIO	12/12/2014	RETIRO BENEFIC. BANCO DAVIVIENDA S.A.	\$ 27.800.000,00
805012921	FIDEICOMISO PENINSULA CONDOMINIO	16/12/2014	RETIRO BENEFIC. BANCO DAVIVIENDA S.A.	\$ 43.000.000,00
805012921	FIDEICOMISO PENINSULA CONDOMINIO	19/12/2014	RETIRO BENEFIC. BANCO DAVIVIENDA S.A.	\$ 27.950.000,00
805012921	FIDEICOMISO PENINSULA CONDOMINIO	08/01/2015	RETIRO BENEFIC. BANCO DAVIVIENDA S.A.	\$ 27.000.000,00
805012921	FIDEICOMISO PENINSULA CONDOMINIO	13/01/2015	RETIRO BENEFIC. BANCO DAVIVIENDA S.A.	\$ 86.000.000,00
805012921	FIDEICOMISO PENINSULA CONDOMINIO	30/01/2015	RETIRO BENEFIC. BANCO DAVIVIENDA S.A.	\$ 9.300.000,00
805012921	FIDEICOMISO PENINSULA CONDOMINIO	20/03/2015	RETIRO BENEFIC. BANCO DAVIVIENDA S.A.	\$ 11.000.000,00
805012921	FIDEICOMISO PENINSULA CONDOMINIO	27/03/2015	RETIRO BENEFIC. BANCO DAVIVIENDA S.A.	\$ 7.270.000,00

805012921	FIDEICOMISO PENINSULA CONDominio	11/05/2015	RETIRO BENEFIC. BANCO DAVIVIENDA S.A.	\$ 18.400.000,00
805012921	FIDEICOMISO PENINSULA CONDominio	11/06/2015	RETIRO BENEFIC. BANCO DAVIVIENDA S.A.	\$ 16.000.000,00
805012921	FIDEICOMISO PENINSULA CONDominio	16/07/2015	RETIRO BENEFIC. BANCO DAVIVIENDA S.A.	\$ 35.000.000,00
805012921	FIDEICOMISO PENINSULA CONDominio	21/08/2015	RETIRO BENEFIC. BANCO DAVIVIENDA S.A.	\$ 10.200.000,00
TOTAL			BANCO DAVIVIENDA S.A.	\$ 1.430.819.700,00

FALTA DE LEALTAD PROCESAL

Como es de conocimiento del despacho y los demás sujetos procesales el presente proceso declarativo deviene del proceso ejecutivo de radicado 2017-032-01, en el cual fueron desestimadas las pretensiones de la parte actora, BANCO DAVIVIENDA, en dicho proceso ejecutivo el ejecutante presentó diligenciados los pagaré con No. de consecutivo 57030311700534-6 y 07503036003952968, mismos que presenta en esta ocasión en blanco, como si los mismos no se encontrasen diligenciados, lo cual configura una falta de lealtad procesal por parte de la entidad actora por cuanto constituye un ocultamiento de información al despacho y a los sujetos procesales.

COBRO DE LO NO DEBIDO

La entidad demandante desconoce en su dicho que el FIDEICOMISO LOTE PENINSULA ha realizado abonos al pago de la obligación, que corresponden a la obligación causal que aquí se pretende sea reconocida en este proceso; desconociendo la parte pasiva de la pretensión el porqué del actuar de la parte actora.

TACHA DE FALSEDAD

Se desconocen los pagarés 07503036004226156 y 07503036004483369, pues no se presentan en los anexos de la demanda y no fueron suscritos por mi poderdante.

COSA JUZGADA

Como es de conocimiento del despacho y los demás sujetos procesales el presente proceso declarativo deviene del proceso ejecutivo de radicado 2017-032-01, en el cual fueron desestimadas las pretensiones de la parte actora, BANCO DAVIVIENDA, en dicho proceso ejecutivo el ejecutante presentó diligenciados los pagaré con No. de consecutivo 57030311700534-6 y 07503036003952968, mismos que presenta en esta ocasión en blanco, como si los mismos no se encontrasen diligenciados, lo cual configura una falta de lealtad procesal por parte de la entidad actora por cuanto constituye un ocultamiento de información al despacho y a los sujetos procesales.

Por tanto la pretensión declarativa objeto del presente proceso no encuentra sustento alguno toda vez que los documentos de crédito sustento de la misma ya se encuentran desvirtuados mediante sentencia en firme sobre la cual recae el efecto de COSA JUZGADA, toda vez que dichos títulos valores no cumplen con el requisito legal para ser exigibles.

FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA

Si bien el FIDEICOMISO LOTE PENINSULA suscribió los pagaré con No. de consecutivo 57030311700534-6 y 07503036003952968, ello lo realizó, única y exclusivamente bajo instrucción del Fideicomitente, esto es, PROMOTORA ESCALA S.A., toda vez que está en su calidad de desarrollador del proyecto inmobiliario denominado PENINSULA CONDOMINIO, fue quien realizó la solicitud de aprobación de los créditos constructor con No. de consecutivo 570303117005346 y 7503036003952968 ante BANCO DAVIVIENDA.

EXCEPCION INNOMINADA.

Solicito al señor juez, de conformidad con lo establecido en el artículo 282 del Código General del Proceso, que en el evento que aparezcan hechos que constituyan una excepción que exonere a mi representada respecto de las pretensiones de la demanda, se sirva reconocerla oficiosamente y declarada probada en la sentencia.

VI. SOLICITUD DE SENTENCIA ANTICIPADA:

De manera consecuente con las excepciones de mérito propuestas, sujetándonos al artículo 278 del Código General del Proceso, el cual dispone:

ARTÍCULO 278. CLASES DE PROVIDENCIAS.

(...)

En cualquier estado del proceso, el juez deberá dictar sentencia anticipada, total o parcial, en los siguientes eventos:

- 1. Cuando las partes o sus apoderados de común acuerdo lo soliciten, sea por iniciativa propia o por sugerencia del juez.*
- 2. Cuando no hubiere pruebas por practicar.*
- 3. Cuando se encuentre probada la cosa juzgada, la transacción, la caducidad, la prescripción extintiva y la carencia de legitimación en la causa.*

Nos permitimos presentar solicitud de sentencia anticipada con fundamento en los siguientes:

- Prescripción Extintiva del cobro de los desembolsos con ocasión del otorgamiento de los créditos constructor 570303117005346 y 7503036003952968.
- Efecto de COSA JUZGADA frente a la falta de exigibilidad de los pagaré No. 57030311700534-6 y 07503036003952968.

VII. PRUEBAS

DOCUMENTALES:

- Copia del contrato de Fiducia Mercantil mediante el cual se constituyó el patrimonio autónomo FIDEICOMISO LOTE PENINSULA.
- Copia de la contestación del FIDEICOMISO LOTE PENINSULA a demanda ejecutiva de radicado 217-032.
- Acta de audiencia del 21 de mayo de 2019 en la cual se dicta sentencia de primera instancia en el proceso de radicado 2017-032, en la cual se desvirtúa la pretensión ejecutiva del demandante por el no cumplimiento de requisitos legales de los pagarés que pretendían ser presentados como título valor.
- Sentencia de segunda instancia proferida por la Sala de Decisión Civil del Tribunal Superior de Medellín, en proceso ejecutivo de radicado 2017-032, en la cual se confirma la sentencia de primera instancia

PRUEBA TRASLADADA:

Con base en lo prescrito en el Artículo 174 del Código General del proceso, el cual reza:

ARTÍCULO 174. PRUEBA TRASLADADA Y PRUEBA EXTRAPROCESAL. Las pruebas practicadas válidamente en un proceso podrán trasladarse a otro en copia y serán apreciadas sin más formalidades, siempre que en el proceso de origen se hubieren practicado a petición de la parte contra quien se aducen o con audiencia de ella. En caso contrario, deberá surtirse la contradicción en el proceso al que están destinadas. La misma regla se aplicará a las pruebas extraprocesales.

La valoración de las pruebas trasladadas o extraprocesales y la definición de sus consecuencias jurídicas corresponderán al juez ante quien se aduzcan.

Solicito al despacho trasladar al presente proceso los soporte de pago anexos a la contestación de la demanda presentada por ACCION FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO LOTE PENINSULA al momento de pronunciarse frente a la demanda ejecutiva de radicado 2017-032, misma que fue de conocimiento de su despacho.

TESTIMONIAL

Sírvase señor Juez, fijar fecha y hora para que sea recepcionado el testimonio de Leidy Vanesa Alzate Gallego, domiciliada en la ciudad de Medellín, quien podrá ser citada en la dirección Carrera 43C #7D-72, y a través del correo electrónico notijudicial@acion.com.co, para que deponga sobre la contestación a los hechos de la demanda, como persona idónea y conocedora de los mismos.

INTERROGATORIO DE PARTE:

Solicito, su Señoría, decretar el interrogatorio de parte, el cual realizaré a la parte demandante y a los codemandados en la fecha y hora que se programe por parte del despacho

VIII. NOTIFICACIONES

AL SUSCRITO:

En la Carrera 43C N.7D-72 de Medellín-Antioquia.

Correo electrónico: notijudicial@acion.com.co

AL DEMANDANTE:

BANCO DAVIVIENDA S.A. recibirá notificaciones en la Avenida El Dorado No. 68C-61, piso 10° de la ciudad de Bogotá o por correo electrónico a las siguientes direcciones: notificacionesjudiciales@davivienda.com, antonio.padilla@davivienda.com

A su apoderado: notificacionesjudiciales@davivienda.com; gva@galvisyasociados.com

A LOS CODEMANDADOS:

- 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

- IMPULSO INMOILIARIO S.A.S.: Calle 43 No. 73-91 Interior 302 en la ciudad de Medellín, Antioquia. Correo electrónico: 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

IX. ANEXOS

Los relacionados en el acápite de pruebas

Atentamente,

Luis Alberto Arias Mosquera

LUIS ALBERTO ARIAS MOSQUERA

C.C. 1.020'449.784

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

Apoderado

ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. vocera del

FIDEICOMISO LOTE PENINSULA

NIT. 805.012.921-0

palatex@une.net.co
tel. 3155545072

DA03551468



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL

DE: JUAN SANTIAGO RAIGOZA URIBE Y ALBA LUZ ECHAVARRIA DE PELAEZ

A: PROMOTORA ESCALA S.A

ESCRITURA Nro. DOS MIL QUINIENTOS SETENTA Y UNO (2.571)

En la ciudad de Medellín, departamento de Antioquia, República de Colombia, a los **CINCO (5)** días del mes de **agosto** del año dos mil nueve (2.009) ante mí, **NELSON OSPINA GOMEZ**, **NOTARIO**

PRIMERO DEL CIRCULO NOTARIAL DE MEDELLIN, comparecieron el señor **FRANCISCO JAVIER DUQUE GONZALEZ**, mayor de edad, vecino de la ciudad de Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía número 70.553.218 de Envigado, **JUAN SANTIAGO RAIGOZA URIBE Y ALBA LUZ ECHAVARRIA / DE PELAEZ** mayores de edad, vecinos de la ciudad de Medellín, identificados con las cédulas de ciudadanía Números: 98.551.566 y 32.438.403 respectivamente, casados con sociedades conyugales vigentes y manifestaron:

PRIMERO: Que en el presente acto obran en las siguientes calidades:

1. **FRANCISCO JAVIER DUQUE GONZALEZ** en calidad de apoderado especial de la sociedad **ACCION FIDUCIARIA S.A.**, entidad de servicios financieros, constituida mediante escritura pública No.1376, de febrero 19 de 1992, otorgada en la Notaria Décima del Circulo de Cali, registrada en la Cámara de Comercio de Cali, el día (2) de Marzo de 1.992, bajo el número 50727 del Libro IX, reformada en varias ocasiones, debidamente inscrita en la Cámara de Comercio de Cali, con matrícula mercantil No.307575-4, autorizada para funcionar mediante la Resolución No. SB1017 del diecinueve (19) de Marzo de 1992 expedida por la Superintendencia Bancaria; representación que ejerce de conformidad con el poder especial otorgado por escritura publica numero 688 del 9 de Abril de 2007, Notaria Setenta y dos (72) de Bogota, cuya copia junto con el certificado expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia y el certificado de constitución y gerencia expedido por la Cámara de Comercio de Cali, presenta para ser protocolizado con la presente escritura; en adelante se denominara **LA FIDUCIARIA**.

2. **JUAN SANTIAGO RAIGOZA URIBE Y ALBA LUZ ECHAVARRIA / DE PELAEZ** en sus propios nombres, y quienes en adelante se denominarán **LOS FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIOS A.**

3. **MAURICIO SERRANO SIERRA**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 91'286.876 expedida en Bucaramanga (Santander), obrando en calidad de representante legal de la sociedad **PROMOTORA ESCALA S.A.**, constituida mediante Escritura Publica No. 1272 del 19 de

Esc # 2571 Agosto 05 / 09

Diciembre de 2003, otorgada en la Notaría Veinticinco (25) de Medellín, quien dentro del texto del presente contrato se denominará **EL BENEFICIARIO B**.

SEGUNDO: Que comparecen por medio de esta escritura pública a celebrar un contrato de **FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACION IRREVOCABLE** conforme con las previsiones generales de los artículos 1226 y siguientes del Código de Comercio; el contrato se registrará por las siguientes cláusulas y en lo no previsto en ellas, por las normas legales que regulan la materia:

CAPITULO PRIMERO

DISPOSICIONES GENERALES

CLAUSULA PRIMERA: DEFINICIONES. Para los efectos de este contrato, las palabras, frases o términos que a continuación se relacionan tendrán el significado que aquí se establece:

1. **FIDEICOMISO:** Es el patrimonio autónomo, o sea, el conjunto de derechos, bienes y obligaciones constituido por la celebración del contrato de fiducia mercantil. El cual se denomina **FIDEICOMISO LOTE PENINSULA**.

2. **FIDUCIARIA:** Es la sociedad **ACCION FIDUCIARIA S.A.**, entidad de servicios financieros encargada de administrar los bienes que conformen el patrimonio autónomo, en los términos y condiciones establecidos en esta escritura pública.

3. **LOS FIDEICOMITENTES:** Son **JUAN SANTIAGO RAIGOZA URIBE Y ALBA LUZ ECHAVARRIA RESTREPO**.

4. **LOS BENEFICIARIOS:** Son las personas naturales o jurídicas en provecho de las cuales se celebra el presente contrato de fiducia mercantil, que para el presente contrato serian:

BENEFICIARIOS A: Los mismos **FIDEICOMITENTES**, respecto de los derechos fiduciarios equivalentes al valor de los inmuebles objeto del presente contrato. Y conservan la propiedad sobre los derechos fiduciarios en proporción al valor no cancelado por **PROMOTORA ESCALA S.A.**

No obstante lo anterior, si al finalizar el proyecto, el 11% del valor total de las ventas, es superior a \$2.593.634.560,00, valor inicialmente presupuestado, este valor se deberá ajustar al 11% del valor final y definitivo de las ventas de todo el proyecto, valor que deberá cancelarse al **BENEFICIARIO A**, al finalizar la etapa operativa del proyecto, en el momento de liquidar el fideicomiso.

BENEFICIARIO B: **PROMOTORA ESCALA S.A.**, es beneficiaria respecto de los



DA03551456
NOTARIA PRIMERA
GUSTAVO GOMEZ
NOTARIO

fiduciarios que adquiera en la medida que vaya cancelando el precio del inmueble que transfieren **LOS FIDEICOMITENTES** al presente fideicomiso, de acuerdo con las instrucciones definidas en la cláusula Décima Primera del presente contrato. Es la beneficiaria del Fideicomiso.-----

5. **EL INMUEBLE:** Son los inmuebles que **LOS FIDEICOMITENTES** transfieren por medio de esta escritura,

cuya descripción, cabida y linderos se realizará en la cláusula tercera.-----

6. **EL PROYECTO:** Es el desarrollo arquitectónico y de construcción de **SEISCIENTOS (600) APARTAMENTOS**; los cuales, serán promovidos y construidos, así: **ETAPA No. 1 (o torre 1),** Compuesta por los Bloques No. 1 y No. 2, de **CIENTO VEINTE (120) APARTAMENTOS**, cada uno (el numero de unidades puede variar según las necesidades del proyecto), **ETAPA No. 2 (o torre 2),** Compuesta por los Bloques No. 3, No. 4 y Etapa 3 (o torre 3) por el **bloque No. 5** los cuales estarán compuestos por 120 apartamentos cada uno, (este numero de apartamentos también podrá variar según las necesidades del proyecto), denominado **PENINSULA CONDOMINIO**, y que se desarrollará sobre los inmuebles objeto de la presente transferencia.-----

7. **BENEFICIARIOS DE AREA:** Serán las personas naturales o jurídicas que celebren **ENCARGOS DE VINCULACIÓN**.-----

8. **ENCARGOS DE VINCULACION:** Documento contractual suscrito entre el **BENEFICIARIO B,** la **FIDUCIARIA** y cada uno de los **BENEFICIARIOS DE AREA**, por medio del cual estos últimos se vincularán al **FIDEICOMISO RECURSOS PENINSULA CONDOMINIO**, que se constituyó con el fin de administrar los recursos aportados por los **BENEFICIARIOS DE AREA**; aportes que les serán reintegrados por este **FIDEICOMISO** a la terminación del **PROYECTO** en una o mas unidades inmobiliarias resultantes del mismo, previamente determinadas en el respectivo contrato. **Parágrafo:** Los **BENEFICIARIOS DE AREA** no contraen por el hecho de su vinculación obligación alguna relacionada con el desarrollo del **PROYECTO**, salvo la de suministrar los recursos acordados en el **CONTRATO** o **ENCARGO DE VINCULACIÓN**. No tendrán derechos u obligaciones derivados del presente contrato de fiducia, diferente al derecho a recibir la o las unidades inmobiliarias resultantes del **PROYECTO** a que se refieran los **CONTRATOS DE VINCULACIÓN** y a suscribir la escritura de transferencia o restitución del beneficio.-----

3

CAPITULO SEGUNDO

OBJETO DEL CONTRATO

CLÁUSULA SEGUNDA: OBJETO. El objeto del presente contrato consiste en que **LA FIDUCIARIA** sea la plena propietaria, a título de fiducia mercantil irrevocable, del inmueble descrito en la cláusula tercera del presente contrato, mantenga la titularidad jurídica del mismo durante el término de vigencia del contrato, permita a **EL BENEFICARIO B** tramitar y adelantar todos los estudios y diseños necesarios para aprobar ante las entidades urbanísticas pertinentes del Municipio de Medellín, las licencias de urbanismo y construcción sobre el inmueble fideicomitado, reglamento de propiedad horizontal, solicitud de servicios públicos domiciliarios; igualmente autorice a la Fiduciaria para que en su calidad de vocera del **FIDEICOMISO** suscriba todos aquellos documentos que **EL BENEFICARIO B** requiera para la ejecución de **EL PROYECTO** y que dada su naturaleza deban ser suscritos por el **FIDEICOMISO** como propietario de los bienes inmuebles, tales como; documentos, títulos valores, pagarés, avales, contratos de hipoteca, seguros exigidos por la entidad que otorgue créditos al Fideicomiso y transfiera el dominio del bien fideicomitado a **EL BENEFICARIO B** o a la persona o personas a quien éste le indique, del inmueble total o de los inmuebles que se segreguen, de conformidad con los planos aprobados por la autoridad municipal respectiva; esto último siempre y cuando haya cancelado a **LOS FIDEICOMITENTES** o a quienes ellos indiquen, el saldo final del valor de los lotes de acuerdo a las instrucciones definidas en la cláusula Décima primera del presente contrato.-----

CAPITULO TERCERO

CONFORMACIÓN DEL FIDEICOMISO

CLÁUSULA TERCERA: TRANSFERENCIA: LOS FIDEICOMITENTES, transfieren de manera firme e irrevocable a título de fiducia mercantil irrevocable a favor de **LA FIDUCIARIA**, quien bajo el mismo título así lo adquiere y recibe real y materialmente el derecho de dominio de los siguientes inmuebles: -----

1. Una finca con mejoras y anexidades denominada la corcovada, hoy los Alticos, situada en la fracción de Robledo, al pie de la carretera que de Medellín conduce a san Cristóbal, distinguida en su puerta de entrada con el número 90-90 de la calle 65 cuyos linderos actualizados son los siguientes: Por el pie, con la carretera al mar; por la cabecera u oriente, con la calle que conduce a la Pola (calle 65C) y con los lotes #1 de Álvaro de Jesús Loaiza, ocupado por Miguel Ángel

DA 03551457



Zapata con construcción #91-47; con el lote #2 de Fabiola Duque Naranjo, ocupado por Maria Teresa Álvarez de Zapata con construcción #91-55; lote #3 de Amelia Estopa de C., con construcción distinguida con el #91-23/27, lote #4 de Pedro A. Balvín, con construcción distinguida con el #91-13/15; con el lote #5 de Luis Ángel Giraldo distinguida la edificación con el #91-7 y finalmente por este mismo

oriental, con el lote (sin edificar) de Ramiro de Jesús García Giraldo; por otro costado, linda con el callejón de los Vasquez (hoy calle 65), que lo separa de la quebrada la corcobada en una parte y en la otra con el lote vendido a Víctor Alejandro Vega; por el costado norte, en toda su extensión, con propiedad de Julio Riasco, propiedad distinguida con el numero 91-59/61, y por otro de sus costados, ya que el lote es de forma irregular, con el lote #6 de Alfonso Upegui Echevarria" -----
Este inmueble esta identificado con el folio de Matricula Inmobiliaria **No 01N - 5150316**-----

2. LOTE #6, lote de terreno ubicado en la ciudad de Medellín, Barrio Robledo, cuyos linderos son: Por el frente u oriente, con callejón de servidumbre, en diez metros (10 mts.); por el norte, con terrenos de Alfonso Upegui, o sea la finca los Alficos, en extensión de ocho metros (8.00 mts.); por el sur, con el lote número siete (7) de propiedad de Alfonso Upegui, en una extensión de ocho metros (8.00 mts.); y por el occidente, con la carretera al mar, en extensión de diez metros (10 mts.). Área total de ochenta metros cuadrados (80 mts²).-----

Este inmueble está identificado con el folio de Matricula Inmobiliaria **No. 01N 493025**-----

3. LOTE #7: lote de terreno ubicado en la ciudad de Medellín, Barrio Robledo, cuyos linderos son: Por el frente u oriente, con callejón de servidumbre, en diez metros (10 mts.); por el norte, con el lote numero seis (6) de propiedad de Alfonso Upegui, en ocho metros (8 mts.); por el sur, con el lote numero ocho (8), en extensión de ocho metros (8 mts.); y por el occidente, en diez metros (10 mts.), con la carretera al mar. Área total de ochenta metros cuadrados (80 mts.²).-----

Este inmueble identificado con el folio de Matricula Inmobiliaria **No 01N 493026**-----

4. LOTE #8: lote de terreno ubicado en la ciudad de Medellín, Barrio Robledo, cuyos linderos son: Por el frente u oriente, en diez metros (10.00 mts.), con callejón de servidumbre, por el norte, con el lote número siete (7) de propiedad de Alfonso Upegui, en ocho metros (8.00 mts.); por el sur, con la carretera que va al Barrio la pola y terrenos de Alfonso Upegui, en ocho metros (8 mts.); por el occidente, en diez metros (10 mts.) con la carretera al mar. Área total: ochenta metros cuadrados (80 mts²).-----

Este Inmueble esta identificado con el folio de Matricula inmobiliaria **No 01N-493027**-----

5

No obstante la mención de la cabida y linderos la transferencia se efectúa como cuerpo cierto, incluyéndose en ella todas las mejoras, anexidades, usos, costumbres y servidumbres que legalmente le correspondan sin limitación alguna.-----

CLÁUSULA CUARTA: TÍTULO DE ADQUISICIÓN. LOS FIDEICOMITENTES, adquirieron el derecho de dominio del inmueble antes descrito, a título de compraventa y por el modo de la tradición de **HECTOR FERNANDO, LUIS ALFONSO, JOSE HAROLD, JULIO ALBERTO, GABRIEL JAIME, HUMBERTO Y JUAN DAVID UPEGUI ESPINAL, SANDRA MARIA, ALEJANDRO Y WILLIAM UPEGUI VELEZ Y DAVID ANTONIO ALVAREZ UPEGUI**, tal como consta en la escritura pública No. 4359 del 4 de diciembre de 2007 de la Notaria 17 de Medellín.

CLAUSULA QUINTA: LIBERTAD DE GRAVÁMENES. SANEAMIENTO POR EVICCIÓN Y VICIOS REDHIBITORIOS. LOS FIDEICOMITENTES manifiestan que el inmueble que transfieren es de su exclusiva propiedad, que no lo han enajenado antes de hoy y que está libre de todo gravamen, censo, anticresis, uso usufructo, habitación, arrendamiento por escritura pública ó documento privado, pleito pendiente, registro por demanda civil y que sobre su dominio no pesan condiciones resolutorias, ni patrimonio inembargable de familia. -----

Igualmente, **LOS FIDEICOMITENTES** se obligan al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios en los términos de la ley, respecto del inmueble, obligación que se hace extensiva no sólo respecto de **LA FIDUCIARIA** sino también, frente a **EL BENEFICIARIO B** y a los terceros a quienes ella transfiera este bien o sus desmembraciones, en cumplimiento de este contrato.-----

Queda **LA FIDUCIARIA** relevada expresamente de la obligación de responder del saneamiento por evicción y vicios redhibitorios al efectuar la o las transferencias de los inmuebles de este fideicomiso, haciendo **LOS FIDEICOMITENTES** suyas todas las obligaciones que por dichos conceptos se deriven, autorizando a **LA FIDUCIARIA** desde ya por la suscripción del presente instrumento, a incluir en las escrituras públicas mediante las cuales **EL FIDEICOMISO** efectúe las respectivas transferencias, la obligación de salir al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios, de conformidad con lo establecido en la presente cláusula -----

CLÁUSULA SEXTA: DECLARACIÓN DE SOLVENCIA. LOS FIDEICOMITENTES manifiestan que en la fecha de suscripción del presente contrato se encuentran económica y financieramente solventes, y que en consecuencia con el presente acto no efectúan actos que desmejoren su patrimonio ó la garantía general de sus acreedores. Así mismo, manifiestan que el bien que transfieren en virtud de la suscripción del presente contrato, en esta misma fecha, proviene del

DA03551458

REPUBLICA DE COLOMBIA
NELSON PINA GÓMEZ
NOTARIO



desarrollo de su objeto social y en todo caso de actos lícitos, todo lo cual ratifica con la suscripción del correspondiente formato de lavados de activos.

CLÁUSULA SÉPTIMA: DECLARACIÓN DE PAZ Y SALVO.

LOS FIDEICOMITENTES transfieren el inmueble de su propiedad, a paz y salvo por todo concepto, entre éstos los de impuestos, tasas y contribuciones causados y liquidados o derramados a la fecha, sean ellos nacionales, departamentales o municipales y servicios públicos. Los impuestos que se causen a partir de la fecha de la presente escritura y durante la ejecución de este contrato, serán de cargo de **EL BENEFICIARIO B** (En el evento de no cancelarse a tiempo el valor del inmueble a **LOS FIDEICOMITENTES**, de acuerdo a las instrucciones definidas en la cláusula Décima Primera del presente contrato y el proyecto no se llevare a cabo, será proporcional a la participación en la propiedad).

CLAUSULA OCTAVA: ENTREGA REAL Y MATERIAL. LOS FIDEICOMITENTES harán la entrega real y material de los terrenos donde se desarrollará el proyecto a **EL BENEFICIARIO B**, el día en que otorgue el presente instrumento por lo que estos (**BENEFICIARIOS B**) responderán ante **LA FIDUCIARIA**, ante **EL FIDEICOMISO**, ante los **BENEFICIARIOS A** y ante los terceros, por los daños o perjuicios que puedan derivarse del descuido en la custodia o el mal uso que a él se le dé a partir de ese momento. Todas las gestiones y actividades relacionadas con la administración, custodia y tenencia del inmueble donde se desarrollará el proyecto, son de responsabilidad exclusiva del **BENEFICIARIO B**, una vez estos reciban la tenencia material; quedando exonerada **LA FIDUCIARIA** de responder por actividades tales como pago de impuestos municipales, servicios públicos, vigilancia del inmueble, entre otros.

CAPITULO CUARTO

PATRIMONIO AUTÓNOMO

CLÁUSULA NOVENA: PATRIMONIO AUTÓNOMO. Para todos los efectos legales, con el bien inmueble transferido por este contrato se conforma un patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO LOTE PENINSULA**, el cual estará afecto a la finalidad contemplada en el objeto de este contrato, y que se mantendrá separado del resto de los activos de **LA FIDUCIARIA** y de los que pertenezcan a otros patrimonios autónomos. Del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** harán parte

77

REU

también los demás bienes que con destino a él entregue **EL BENEFICIARIO**, directamente y los demás que adquiriera el **PATRIMONIO AUTONOMO** contractualmente o por otro modo de los previstos en la ley. A este **PATRIMONIO AUTÓNOMO** ingresarán los rendimientos que produzcan los bienes que en su momento lo conformen.-----

CLÁUSULA DECIMA: SEPARACIÓN Y AFECTACIÓN DE LOS BIENES FIDEICOMITIDOS. Los bienes que conforman el patrimonio autónomo no forman parte de la garantía general de los acreedores de **LA FIDUCIARIA** y sólo garantizan las obligaciones contraídas en el cumplimiento de la finalidad perseguida con este contrato, de conformidad con lo establecido en los artículos 1227 y 1233 del Código de Comercio.-----

CAPITULO QUINTO

INSTRUCCIONES ←

CLÁUSULA DECIMA PRIMERA: INSTRUCCIONES. Para el desarrollo del objeto de este contrato, **LOS FIDEICOMITENTES** imparten a **LA FIDUCIARIA** las siguientes instrucciones:-----

1. Mantener la titularidad jurídica del inmueble fideicomitado y conceder su custodia y tenencia a **EL BENEFICIARIO B** en los términos establecidos en la cláusula octava de este contrato.-----
2. Cancelar con los recursos que recaude el **FIDEICOMISO DE RECURSOS** denominado " **FIDEICOMISO DE RECURSOS PENINSULA CONDOMINIO** " la suma de **DOS MIL QUINIENTOS NOVENTA Y TRES MILLONES SEISCIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS SESENTA PESOS ML (\$2.593.634.560,00)**, valor equivalente al **ONCE POR CIENTO (11%)** del valor total de ventas del proyecto que se calcula inicialmente en **VEINTITRES MIL QUINIENTOS SETENTA Y OCHO MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL PESOS ML (\$23.578.496.000,00)** a **LOS FIDEICOMITENTES**, suma de dinero equivalente al valor del inmueble que se transfiere con el presente fideicomiso, siempre y cuando existieren recursos en el **FIDEICOMISO RECURSOS PENINSULA CONDOMINIO**, usando el siguiente procedimiento:-----

Por los primeros **DOSCIENTOS CUARENTA (240)** apartamentos que conforman la Etapa 1 y que esta conformada por los Bloques 1 y 2 del proyecto, la suma de **MIL ONCE MILLONES QUINIENTOS VEINTIUN MIL QUINIENTOS PESOS ML (\$1.011.521.500,00)** :-----

- A. La suma de **CIEN MILLONES DE PESOS ML (\$100.000.000,00)** en Junio de 2.009.
 - B. La suma de **CIEN MILLONES DE PESOS ML (\$100.000.000,00)** en Julio de 2.009.
-

DA 03696039



NELSON OSPINA GOMEZ
NOTARIO

C. La suma de SETECIENTOS CUARENTA Y OCHO MILLONES DE PESOS ML (\$748.000.000,00) pagaderos en OCHO (8) cuotas mensuales iguales, cada una de ellas por un valor de NOVENTA Y TRES MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS ML (\$93.500.000,00) comenzando en Agosto de 2.009 y terminando en Marzo de 2.010.

D. La suma de SESENTA Y TRES MILLONES QUINIENTOS MIL QUINIENTOS PESOS ML (\$63.521.500,00) en Abril de 2.010.

Por los segundos TRESCIENTOS SESENTA (360) apartamentos que conforman la Etapa 2 y 3 , comprendida por los Bloques 3, 4 y 5 del proyectos, la suma de MIL QUINIENTOS OCHENTA Y DOS MILLONES CIENTO TRECE MIL SESENTA PESOS ML (\$1.582.113.060,00) :

A. La suma de TRESCIENTOS MILLONES DE PESOS ML (\$300.000.000,00) en Mayo de 2.010.

B. La suma de MIL CIENTO SETENTA Y NUEVE MILLONES DOSCIENTOS MIL PESOS ML (\$1.179.200.000,00) pagaderos en ONCE (11) cuotas iguales mensuales iguales, cada una de ellas por un valor de CIENTO SIETE MILLONES DOSCIENTOS MIL PESOS ML (\$107.200.000,00) meses comenzando en Junio de 2.010 y terminando en Abril de 2.011.

C. La suma de CIENTO DOS MILLONES NOVECIENTOS TRECE MIL SESENTA PESOS ML (\$102.913.060,00) en Mayo de 2.011.

PARAGRAFO PRIMERO: En las instrucciones de girar que ^{/Imparta/} A GERENCIA del Proyecto y la Interventoría a la Fiduciaria se deberá especificar que monto deberá provisionarse para efectos del pago del inmueble.

PARAGRAFO SEGUNDO: Para efectuar los pagos de los inmuebles, además de existir los recursos suficientes en el FIDEICOMISO RECURSOS PENINSULA CONDOMINIO, debe haberse cumplido las siguientes condiciones para la transferencia de los recursos:

Para realizar el primer pago del lote, se necesitará que haya una licencia de construcción vigente, y que se hayan suscrito un numero de encargos de vinculación de BENEFICIARIOS DE AREAS, que representen un 80% de la primera etapa; no obstante lo anterior, si para el día 30 de junio de 2009 no se ha alcanzado el punto de equilibrio establecido para la primera etapa, la cancelación de esta cuota se realizará el día 30 de Julio de 2009, la cuota del mes de julio de 2009 se cancelará con al cuota del mes de agosto de 2009, el día 30 del mes.

7

Para realizar el segundo pago del lote, es decir, los \$1.582.113.060,00 debe también haber una licencia de construcción vigente y que se hayan suscrito un número de encargos de vinculación de BENEFICIARIOS DE AREAS, que representen un 80% entre la segunda y tercera etapa; en el evento en que al día 30 de mayo de 2010, no se hayan cumplido las condiciones antes citadas, la cuota correspondiente a este mes se cancelará con la cuota del mes de junio del mismo año. ----

PARAGRAFO TERCERO: EL FIDEICOMITENTE autoriza a la FIDUCIARIA, para que en el evento en que éste no pueda recibir directamente los recursos, estos valores sean depositados a su favor en un encargo fiduciario administrado por Accion Fiduciaria.-----

3. Entregar a **EL BENEFICIARIO B**, la custodia y tenencia de los bienes inmuebles del **FIDEICOMISO**.-----

4. Permitir que **EL BENEFICIARIO B** por su cuenta y riesgo adelante en dichos predios el proyecto inmobiliario denominado **PENINSULA CONDOMINIO**, con el fin de que **EL FIDEICOMISO** transfiera el derecho real de dominio sobre las unidades resultantes del proyecto en el mismo documento mediante el cual **EL BENEFICIARIO B** efectúe la venta de las respectivas unidades.-----

5. Permitir a **EL BENEFICIARIO B**, la elaboración de los estudios y diseños tendientes a la aprobación ante las autoridades municipales de las licencias de urbanismo y/o construcción, reglamento de propiedad horizontal y solicitud de servicios públicos domiciliarios sobre los lotes fideicomitados.-----

6. Suscribir como vocera de **EL FIDEICOMISO** todos aquellos documentos que **LOS FIDEICOMITENTES Y/O EL BENEFICIARIO B**, requieran para la ejecución de **EL PROYECTO** y que dada su naturaleza deban ser suscritos por el **FIDEICOMISO** como propietario de los bienes inmuebles todos los documentos, títulos valores, pagarés, avales contratos de hipoteca y seguros exigidos por la entidad que otorgó el crédito para la construcción de los inmuebles al Fideicomiso. La fiduciaria pagará preferentemente, de acuerdo con el flujo de caja, antes que cualquier acreedor, con los recursos del Fideicomiso, el valor adeudado por concepto de créditos hipotecarios adquiridos por el Fideicomiso destinados a la financiación de la construcción del Proyecto y a sus gastos preoperativos. -----

7. Permitirá a **EL BENEFICIARIO B**, la elaboración de los estudios y diseños para el desarrollo de un proyecto de urbanización y construcción de unidades multifamiliares que cumplan en un todo con lo dispuesto para dicho predio por el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Medellín.-----

DA03551460



8. En desarrollo del presente contrato, **LA FIDUCIARIA** podrá, de los fondos del **FIDEICOMISO**, efectuar las deducciones necesarias para sufragar los gastos de su ejecución y cumplimiento, cuando **EL BENEFICIARIO B**, no los suministre, incluida su remuneración. **EL BENEFICIARIO B**, de manera exclusiva correrá con todos los gastos de la remuneración a la fiduciaria y los impuestos que se generen

en los desembolsos a **LOS FIDEICOMITENTES** o a quienes estos últimos ordenen.

9. Llevará la contabilidad del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, registrando en ella, de conformidad en un todo con las normas legales y reglamentarias, los bienes, las mejoras, los pasivos, los egresos e ingresos.

10. Una vez terminada la construcción, restituir las unidades privadas a título de beneficio, a los Beneficiarios de área; de acuerdo a cesión que efectúe **EL BENEFICIARIO B** de las promesas de compraventa al Fideicomiso, previa aprobación de **LA FIDUCIARIA**.

11. Llevará el registro de las cesiones de derechos de beneficio y sus obligaciones correlativas, que se efectúen en desarrollo de este contrato, una vez sean notificadas por el cedente y cesionario a **LA FIDUCIARIA**, estas las haya aceptado.

12. Procederá a la liquidación de este contrato de acuerdo con lo establecido mas adelante, en todo caso, transfiriendo a quien corresponda según este contrato o la ley, los bienes que a la liquidación del **FIDEICOMISO** aún permanezcan formando parte de él.

CAPITULO SEXTO

OBLIGACIONES O FUNCIONES DE LAS PARTES

CLÁUSULA DECIMA SEGUNDA: OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA. Para el desarrollo del objeto de este contrato, **LA FIDUCIARIA** asume obligaciones de medio y no de resultado. En virtud de la naturaleza del contrato, **LA FIDUCIARIA** responderá hasta de la culpa leve en el cumplimiento de su gestión.

En especial deberá realizar las actividades que se enuncian a continuación:

1. Ejercer, en su calidad de propietaria fiduciaria, los derechos y las acciones y las defensas o excepciones derivadas de ese mismo derecho, respecto de los bienes del **FIDEICOMISO** y de las mejoras y anexidades que se les incorporen. Como el ejercicio de estos derechos, acciones, defensas y excepciones, puede tener origen en hechos que afecten la tenencia, uso, goce y

711

posesión del inmueble transferido a título de fiducia, y **EL BENEFICIARIO B** es, conforme a la cláusula octava, tenedor y guardián de ese bien. Tal ejercicio, en los mencionados eventos, estará supeditado a la información que sobre los hechos que los hagan necesarios le den **EL BENEFICIARIO B**, quien es por lo tanto responsable de los perjuicios que se causen por su omisión del deber de informar. Queda exonerada **LA FIDUCIARIA** del cumplimiento de esta obligación si el Fideicomiso no cuenta con los recursos necesarios o los mismos no son suministrados por **EL BENEFICIARIO B**.-----

2. Realizar los actos tendientes al desarrollo del objeto de este contrato.-----

3. Mantener el bien objeto de este fideicomiso, separado de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios. Para este efecto, llevará separación contable en un todo ajustada a las normas legales y a las instrucciones de los organismos oficiales que vigilen su operación, y advertirá a los terceros sobre la circunstancia de estar actuando como fiduciario respecto al **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.-----

4. Llevar la personería para la protección y defensa del bien fideicomitido contra actos de terceros, y aún de **LOS FIDEICOMITENTES** o de **EL BENEFICIARIO**.-----

5. Pedir instrucciones al Superintendente Financiero cuando tenga fundadas dudas acerca de la naturaleza y alcance de sus obligaciones, o deba, si las circunstancias así lo exigen, apartarse de las instrucciones contenidas en este contrato. Cuando **LA FIDUCIARIA** haga uso de esta facultad quedarán en suspenso todas las obligaciones relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se produzca la respuesta por parte del Superintendente Financiero, sin que pueda imputársele por ese hecho, responsabilidad alguna.-----

6. Rendir cuentas comprobadas de su gestión, de conformidad con las instrucciones previstas en este contrato, mediante la presentación de un informe semestral a **LOS FIDEICOMITENTES** y/o **EL (LA) BENEFICIARIO**. Para dar cumplimiento a esta obligación, **LA FIDUCIARIA** enviará a la dirección registrada por la persona designada para recibir la información, una memoria en la cual se revele en forma pormenorizada el desarrollo de la labor encomendada, y la evolución del negocio. En caso de que existieren recursos vinculados a este **FIDEICOMISO** invertidos en el fondo común ordinario, hoy Cratera Colectiva Abierta Acción, de **LA FIDUCIARIA**, se enviará mensualmente un extracto.-----

7. Adelantará y llevará a su término la liquidación parcial y/o la liquidación final del Patrimonio Autónomo, de acuerdo con las normas aquí contenidas y a falta de ellas, con las legales.-----

8. Informará oportunamente a **LOS BENEFICIARIOS** sobre las circunstancias que durante la

DA 03551461



ejecución de este contrato surjan y que de alguna manera puedan incidir desfavorablemente en el desarrollo del FIDEICOMISO y de su objeto, cuando lleguen a su conocimiento.

9 Las demás consagradas en el presente contrato o en la ley.

CLAUSULA DECIMA TERCERA. DERECHOS DE LA

FIDUCIARIA. En virtud del presente contrato LA FIDUCIARIA adquiere los siguientes derechos:

1. Percibir la comisión Fiduciaria pactada.
2. Exigir a EL FIDEICOMITENTE Y A LOS BENEFICIARIOS el cumplimiento de las obligaciones establecidas en este contrato.
3. Renunciar a la administración del fideicomiso por las causas previstas en el contrato y en la Ley.
4. Administrar los recursos entregados a la FIDUCIARIA, invirtiéndolos en cualquiera de las Carteras Colectivas administradas por LA FIDUCIARIA. En todo caso, LA FIDUCIARIA quedará facultada para invertir en portafolios privados los recursos que excedan los límites legales permitidos en los reglamentos de dichas Carteras.
5. Los demás que establezcan las normas vigentes aplicables y este contrato.

CLAUSULA DECIMA CUARTA. Son derechos del BENEFICIARIO A:

1. Cuando las circunstancias lo aconsejen autorizar la prórroga del presente contrato.
2. Oponerse a toda medida preventiva o ejecutiva tomada contra los bienes dados en fiducia o por obligaciones que los afecten, en el caso de que LA FIDUCIARIA no lo hiciera.
3. Aprobar las modificaciones que sean necesarias al presente contrato de fiducia, las que una vez acordadas con LA FIDUCIARIA se harán constar en documento escrito firmado por el representante legal de ésta y por LAS BENEFICIARIAS, siempre y cuando las modificaciones afecten sus intereses.
4. Impugnar los actos anulables realizados por LA FIDUCIARIA, dentro de los cinco (5) años siguientes al día en que hubieren tenido conocimiento de ellos y exigir a quien corresponda la devolución de los bienes Fideicomitidos.
5. En general, todos los derechos expresamente estipulados en este contrato y en la ley.

DERECHOS DE LOS BENEFICIARIOS B: LOS BENEFICIARIOS B tendrán los siguientes derechos en desarrollo y ejecución del presente contrato:-----

1. Pedir la remoción del fiduciario, y nombrar el sustituto, cuando a ello haya lugar.-----
2. Revisar las cuentas del Patrimonio Autónomo y exigir rendición de cuentas a **LA FIDUCIARIA**.-----
3. Las inherentes a la administración de los bienes vinculados al **FIDEICOMISO**.-----
4. Cuando las circunstancias lo aconsejen autorizar la prórroga del presente contrato.-----
5. Oponerse a toda medida preventiva o ejecutiva tomada contra los bienes dados en fiducia o por obligaciones que los afecten, en el caso de que **LA FIDUCIARIA** no lo hiciere.-----
6. Autorizar la cesión de derechos en **EL FIDEICOMISO** y sus modalidades.-----
7. Aprobar las modificaciones que sean necesarias al presente contrato de fiducia, las que una vez acordadas con **LA FIDUCIARIA** se harán constar en documento escrito firmado por el representante legal de ésta y por **LOS BENEFICIARIOS A y B** (o solo uno de ellos, dependiendo de su interés sobre la modificación). Las modificaciones que se efectuaren no podrán desconocer los intereses de **EL FIDEICOMITENTE**.-----
8. Designar y remover libremente el **GERENTE DEL PROYECTO**.-----
9. Estudiar las cuentas finales que le presente **LA FIDUCIARIA** a la terminación del contrato y decidir sobre ellas.-----
10. Decidir sobre la distribución de excedentes a la terminación del **FIDEICOMISO**.-----
11. Exigir a **LA FIDUCIARIA** el fiel cumplimiento de sus obligaciones, y ejercer la acción de responsabilidad frente a ella por su incumplimiento.-----
12. Conforme con el artículo 1.231 del Código de Comercio, exigir que **LA FIDUCIARIA** preste caución y efectúe el inventario de los bienes fideicomitidos, de haber lugar a ello.-----
13. Impugnar los actos anulables realizados por **LA FIDUCIARIA**, dentro de los cinco (5) años siguientes al día en que hubieren tenido conocimiento de ellos y exigir a quien corresponda la devolución de los bienes Fideicomitidos.-----
14. Exigir rendición de cuentas a **LA FIDUCIARIA** en cualquier momento y, en especial, a la finalización y liquidación del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.-----
15. Tomar cualquier decisión relativa al desarrollo, administración y ejecución del **PROYECTO**.-----
16. Recibir, a la terminación del negocio fiduciario, la transferencia del dominio y la posesión de los bienes que, después de pagados todos los pasivos y cumplidas todas las obligaciones a cargo de **EL PATRIMONIO AUTÓNOMO**, se encuentren en cabeza de él, teniendo siempre en cuenta, en el caso de los Cesionarios, la modalidad de cesión hecha.-----

DA03551462

BOGOTÁ, COLOMBIA
WILSON GONZÁLEZ GÓMEZ
NOTARIO



17. En general, todos los derechos expresamente estipulados en este contrato y en la ley.

CLAUSULA DECIMA QUINTA: OBLIGACIONES

ESPECIALES DE LOS BENEFICIARIOS: Son obligaciones de **LOS BENEFICIARIOS A**, además de las generales establecidas en otras cláusulas del presente contrato y aquellas derivadas de su objeto, las siguientes:

1. Instruir al **FIDUCIARIO**, sobre el cumplimiento de finalidades distintas a las previstas en la cláusula segunda, previa la aceptación de **ACCION FIDUCIARIA** de las gestiones o finalidades solicitadas y de su remuneración.
2. Informar por escrito a **ACCION FIDUCIARIA** dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, cada vez que se modifiquen o cambien los datos correspondientes a dirección, domicilio, teléfono, fax, ocupación, profesión, oficio, razón social, representación legal, lugar de trabajo o residencia y en fin cualquier circunstancia que dé lugar de las que reporten a la firma del presente contrato, tanto para personas naturales como jurídicas, con base en lo dispuesto en la Circular Externa No. 091 de Noviembre 13 de 1996 expedida por la Superintendencia Bancaria, y todas aquellas que aclaran, modifican o adicionen dicha circular, sin perjuicio de la obligación de suministrar los documentos que deban ser entregados en virtud de actos y disposiciones legales o administrativas, relacionados con la obligación a que se hace referencia. Igualmente, se obliga a enviar fotocopia autenticada del certificado de ingresos y retenciones, declaración de renta, constancia de honorarios o balance del último año según el caso, por cada año de vigencia del presente contrato, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a aquel en que dichos documentos sean expedidos o presentados.
3. Pagar los costos y gastos que se originen en el contrato que sean a su cargo.
4. Crear los Comités y órganos que considere necesarios, y asignarles sus funciones.
5. Las demás establecidas en este contrato.

OBLIGACIONES ESPECIALES DE LOS BENEFICIARIOS B Y/O LAS CESIONARIAS DEL

BENEFICIO: Son obligaciones de **LOS BENEFICIARIOS B**, además de las generales establecidas en otras cláusulas del presente contrato y aquellas derivadas de su objeto, las siguientes:

1. Instruir al **FIDUCIARIO**, sobre el cumplimiento de finalidades distintas a las previstas en la cláusula segunda, previa la aceptación de **ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.** de las gestiones o finalidades solicitadas y de su remuneración.-----
2. Suministrar oportunamente a **ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.** las sumas de dinero que ésta le solicite para el cumplimiento de sus gestiones. El no suministro oportuno del dinero liberará a **ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.** de cualquier responsabilidad de perjuicios que por esta razón puedan causarse a **LOS BENEFICIARIOS**.-----
3. Informar por escrito a **ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.** dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, cada vez que se modifiquen o cambien los datos correspondientes a dirección, domicilio, teléfono, fax, ocupación, profesión, oficio, razón social, representación legal, lugar de trabajo o residencia y en fin cualquier circunstancia que varíe de las que reporten a la firma del presente contrato, tanto para personas naturales como jurídicas, con base en lo dispuesto en la Circular Externa No. 091 de Noviembre 13 de 1.996 expedida por la Superintendencia Bancaria, y todas aquellas que aclaren, modifiquen o adicionen dicha circular, sin perjuicio de la obligación de suministrar los documentos que deban ser entregados en virtud de actos y disposiciones legales o administrativas, relacionados con la obligación a que se hace referencia. Igualmente, se obliga a enviar fotocopia autenticada del certificado de ingresos y retenciones, declaración de renta, constancia de honorarios o balance del último año según el caso, por cada año de vigencia del presente contrato, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a aquel en que dichos documentos sean expedidos o presentados.-----
4. Pagar los costos y gastos que se originen en el contrato.-----
5. Pagar la remuneración de **LA FIDUCIARIA** prevista en esta escritura.-----
6. Suministrar todos los fondos que requiera el desarrollo del presente Contrato y del **PROYECTO**, en los términos, condiciones y oportunidades previstas, al igual que los recursos necesarios para atender al pago de los créditos que se obtengan para la financiación del **PROYECTO**.-----
7. Aprobar el Presupuesto inicial del **PROYECTO**, determinando el monto estimado de todos sus costos y gastos y las fechas en las cuales **LOS BENEFICIARIOS** deben entregar al **PATRIMONIO AUTÓNOMO** los recursos para el normal desarrollo y la cumplida ejecución de dicho **PROYECTO**; y considerar y aprobar las modificaciones a ese presupuesto y a los flujos de fondos.-----

DA03551463



8. Autorizar a LA FIDUCIARIA para constituir garantías reales sobre bienes del PATRIMONIO AUTÓNOMO para respaldar obligaciones de éste, y/o suscribir los títulos valores a que haya lugar. Igualmente autorizará a LA FIDUCIARIA para constituir las servidumbres necesarias.

9. Crear los Comités y órganos que considere necesarios, y asignarles sus funciones.

10. Las demás establecidas en este contrato y aquellas no asignadas al Gerente del Proyecto o a LA FIDUCIARIA.

11. En general, llevar a cabo todas las gestiones y actividades necesarias para construir por su cuenta y riesgo el proyecto en el predio o predios fideicomitidos y entregar a cada uno de LOS BENEFICIARIOS DE AREA las unidades respecto de las cuales se hayan vinculado.

CAPITULO SEPTIMO
DE EL BENEFICIARIO

CLÁUSULA DECIMA SEXTA: LOS BENEFICIARIOS A: Son LOS FIDEICOMITENTES, en proporción al valor de la tierra, mientras no sea cancelada. Una vez se vaya cancelando el valor, será BENEFICIARIO del valor no cancelado por EL BENEFICIARIO B, de acuerdo a las Instrucciones definidas en la cláusula Décima Primera de este contrato. No obstante lo anterior, si al finalizar el proyecto, el 11% del valor total de las ventas, es superior a \$2.598.634.560,00 (valor inicialmente presupuestado), este valor se deberá ajustar al 11% del valor final y definitivo de las ventas de todo el proyecto, valor que deberá cancelarse al BENEFICIARIO A, al finalizar la etapa operativa del proyecto.

BENEFICIARIO B: PROMOTORA ESCALA S.A. respecto de los derechos fiduciaros que adquiera en la medida que vaya cancelando el precio del inmueble que transfieren LOS FIDEICOMITENTES al presente fideicomiso, de acuerdo con las instrucciones definidas en la cláusula Décima Primera del presente contrato. Es el BENEFICIARIO DEL FIDEICOMISO.

CLÁUSULA DÉCIMA SEPTIMA: CESIÓN DE POSICIÓN CONTRACTUAL. Como lo autoriza la ley, y en los términos de aquella y de este contrato o de las modificaciones o reformas que a él se acuerden, LOS BENEFICIARIOS, podrá ceder los derechos de Beneficio.

Dicha cesión deberá constar en documento privado suscrito por cedente y cesionario, y será enviado a LA FIDUCIARIA quien podrá objetar al cesionario; todo ello para efecto de los

registros de LA FIDUCIARIA. El documento que contenga la cesión deberá determinar el número de derechos fiduciarios y/o porcentaje que se cede.-----

CAPITULO OCTAVO

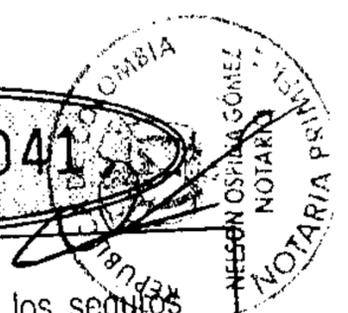
GASTOS, COSTOS Y REMUNERACIÓN DE LA FIDUCIARIA

CLÁUSULA DECIMA OCTAVA: COSTOS Y GASTOS. Todos los costos, gastos y pagos, necesarios para el cumplimiento del objeto del presente contrato y los que se generan por su constitución, ejecución, desarrollo, disolución o liquidación, sean ellos de origen contractual o legal, al igual que la remuneración de LA FIDUCIARIA serán a cargo de EL BENEFICIARIO B quienes desde ya autorizan a LA FIDUCIARIA para que sean descontados directamente de los recursos del patrimonio autónomo. Los gastos notariales y el impuesto de registro (boleta de rentas) que se causen por el otorgamiento de este contrato serán pagados por mitades entre **LOS FIDEICOMITENTES y EL BENEFICIARIO B.** La inscripción en la Oficina de Registro de este contrato, será pagada por **EL BENEFICIARIO B.**-----

Se considerarán como gastos los siguientes, los cuales serán descontados de los recursos del patrimonio autónomo en el siguiente orden de prioridad:-----

1. La comisión fiduciaria descontada mensualmente.-----
 2. Los honorarios y gastos en que haya de incurrirse para la ejecución del Contrato o para la defensa de los bienes fideicomitidos, cuando las circunstancias así lo exijan.-----
 3. Los **gastos bancarios, impuestos o similares** que se generen en la ejecución y desarrollo del presente contrato, tales como Impuesto de Timbre, Gravamen a los movimientos financieros.-----
 4. El pago de los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) y otros gastos que se causen con ocasión de la celebración, ejecución, terminación y liquidación de este Contrato, o de los actos y contratos en los cuales el patrimonio autónomo deba participar, de acuerdo con la ley o lo pactado que le corresponda asumir.-----
 5. El pago de los honorarios para la protección de los bienes del patrimonio autónomo, así como los gastos que deba incurrirse por razón de procesos judiciales en los cuales haya de intervenir **LA FIDUCIARIA** en defensa de los bienes del Patrimonio Autónomo.-----
-
-

DA 03696041



6. El pago de las primas correspondientes a los seguros que deba incurrirse por razón de procesos judiciales en los cuales haya de intervenir la Fiduciaria en defensa de los bienes del patrimonio autónomo.
7. El pago del valor de las multas o sanciones que llegaren a causarse a cargo del patrimonio autónomo con ocasión del desarrollo del contrato de fiducia mercantil.

8. Los gastos de la revisoría fiscal por concepto de honorarios, cuando se requiera de su dictamen sobre los estados financieros del fideicomiso por solicitud del **FIDEICOMITENTE** o del **BENEFICIARIO B**, la Superintendencia Financiera o cualquier entidad administrativa o judicial.
9. Los costos por la elaboración de informes diferentes a los estipulados en el presente contrato, los cuales serán definidos previamente entre el **BENEFICIARIO B** y **LA FIDUCIARIA** con anterioridad a la elaboración del respectivo informe.
10. Los gastos que ocasione la disolución o liquidación del patrimonio autónomo.
11. Todos aquellos gastos directos o indirectos que sean necesarios para el buen desarrollo del objeto del presente contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO.- LA FIDUCIARIA no asume con recursos propios pagos derivados del presente contrato de fiducia mercantil.

PARÁGRAFO SEGUNDO.- En el evento de que el Patrimonio Autónomo no tenga recursos para sufragar los conceptos de que trata la presente sección, estos serán pagados directamente por **LA BENEFICIARIA B**, quien los pagará a la Fiduciaria con la sola demostración sumaria de los mismos dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la presentación de la cuenta por parte de ésta en la dirección que se encuentre en sus registros. Las sumas derivadas de estos conceptos y las de la remuneración de **LA FIDUCIARIA** causarán intereses de mora, a razón de la tasa comercial de mora más alta que permita la ley. No obstante lo anterior, en los eventos en que el gasto sea previsible, **LA FIDUCIARIA** solicitará los recursos al **BENEFICIARIO B** con una antelación de cinco (5) días hábiles.

PARÁGRAFO TERCERO.- La certificación suscrita por el Representante Legal de la **FIDUCIARIA** y el Revisor Fiscal, en la que consten las sumas adeudadas por el **BENEFICIARIO B**, prestará mérito ejecutivo para obtener el pago de las mismas.

-PARÁGRAFO CUARTO.- Para garantizar el pago de los costos y gastos del presente contrato, incluida la comisión fiduciaria, **EL BENEFICIARIO B** firma a favor de **LA FIDUCIARIA** un pagaré

7

en blanco con carta de instrucciones, el cual será diligenciado en el evento en que **EL BENEFICIARIO B** incumpla el pago de las sumas adeudadas a **LA FIDUCIARIA**, vencidos los cinco (5) días hábiles siguientes al requerimiento efectuado por **LA FIDUCIARIA**".

CLÁUSULA DECIMA NOVENA: REMUNERACIÓN. **LA FIDUCIARIA** recibirá como retribución por sus servicios, a título de comisión, las siguientes sumas:

1. CIENTO VEINTICINCO MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL, pagaderos en veinte (20) cuotas iguales, la primera cuota se cancelara inmediatamente se inicie la etapa operativa de la primera etapa del proyecto; y así sucesivamente los días diez (10) de cada mes.

Si pasados seis meses de terminada la construcción no se hubiese liquidado el fideicomiso, se comenzará a cobrar a partir de ese sexto mes, un salario mínimo legal mensual vigente hasta la liquidación.

2. Por los recursos invertidos en el Fondo Común Ordinario, hoy cartera colectiva abierta Accion, administrado por **LA FIDUCIARIA**, tendrá derecho **LA FIDUCIARIA** a la remuneración prevista en el Reglamento de dicho Fondo, el cual **LOS FIDEICOMITENTES** y **EL BENEFICIARIO B** declaran conocer y aceptar.

Se cobrará el Impuesto al Valor Agregado I.V.A. de conformidad con lo establecido en las normas tributarias vigentes.

Cualquier gestión adicional diferente a las mencionadas en este contrato será cobrada en forma independiente y la comisión respectiva se pactará de común acuerdo entre las partes, siempre y cuando **LA FIDUCIARIA** acepte la gestión.

CAPITULO NOVENO

DURACIÓN Y TERMINACIÓN

CLÁUSULA VIGÉSIMA: DURACIÓN. El término de duración del presente contrato será de TRES (3) años, prorrogables de común acuerdo entre **LA FIDUCIARIA** y **EL (LA) BENEFICIARIO (A)**.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMERA: TERMINACIÓN. No obstante lo previsto en la cláusula que antecede, el presente contrato se terminará anticipadamente, por cualquiera de las siguientes causas:

1. Por haberse cumplido plenamente su objeto.
 2. Por imposibilidad absoluta de realizar su objeto.
 3. Por acuerdo entre las partes.
 4. Por las demás causales previstas en la ley o en el contrato.
-

DA03551465



CAPITULO DÉCIMO

LIQUIDACIÓN

CLÁUSULA VIGESIMA SEGUNDA: LIQUIDACIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO. Terminado el presente contrato, LA FIDUCIARIA procederá a la liquidación del FIDEICOMISO, la cual tendrá la duración necesaria para el

cabal cumplimiento de esa finalidad.

Para ese efecto, se deberá cumplir con lo siguiente:

1. LA FIDUCIARIA requerirá por escrito a EL (LA) BENEFICIARIO (A) para que dentro del mes siguiente, le entregue la totalidad de la información necesaria para efectuar la liquidación.
2. Se procederá al pago de las sumas que se deban a LA FIDUCIARIA por concepto de erogaciones hechas por ella con sus recursos, para el desarrollo de este FIDEICOMISO, y de sus remuneraciones no pagadas.
3. Se procederá al pago de los pasivos del FIDEICOMISO y de las obligaciones que aparezcan garantizadas con los bienes que entonces estén en cabeza de él. Para tal efecto, se cobrará a EL BENEFICIARIO B, las sumas a cargo de ellos y se procederá a hacerle los reembolsos a los que tuviere derecho; si EL FIDEICOMISO no tuviere liquidez suficiente para atender al pago de los pasivos a su cargo, LA FIDUCIARIA podrá proceder a vender los bienes en cabeza del FIDEICOMISO que no hubieren sido objeto de cesión de beneficio, necesarios para la cancelación de esas obligaciones.
4. Restituirá a EL BENEFICIARIO B, los excedentes en cabeza del PATRIMONIO luego de pagadas todas las obligaciones y transferidas las unidades de que se habla en los numerales anteriores. Durante el periodo de liquidación, sólo corresponderán a LA FIDUCIARIA las gestiones relacionadas con tal fin, sin perjuicio de las obligaciones que le conciernen compatibles con la situación de liquidación.

CAPITULO DECIMO PRIMERO

RENUNCIA A ACCIONES RESOLUTORIAS

CLAUSULA VIGESIMA TERCERA: RENUNCIA A ACCION RESOLUTORIA: Las partes renuncian a toda acción resolutoria que pueda derivarse del presente contrato, por lo cual este titulo se otorga en forma firme e irrevocable.

7 21

CAPITULO DÉCIMO SEGUNDO

NOTIFICACIONES

CLÁUSULA VIGÉSIMA CUARTA: NOTIFICACIONES. Las partes acuerdan como domicilio contractual el municipio de Medellín. La dirección en la que se harán las notificaciones o enviarán las comunicaciones a que haya lugar por razón de este contrato, son las siguientes:-----

LOS FIDEICOMITENTES Y BENEFICIARIOS A: -----

EL (LA) BENEFICIARIO B: Calle 7 No. 39 - 215 Of. 904, Medellín. Teléfono: 312 10 70

LA FIDUCIARIA: Carrera 43 C No. 7 D 09, Medellín. Teléfono: 312-38-38. -----

CAPITULO DÉCIMO TERCERO

REPORTE A LA CIFIN

CLAUSULA VIGESIMA QUINTA: REPORTE A LA CIFIN. LOS FIDEICOMITENTES y EL BENEFICIARIO B autoriza (n) a **LA FIDUCIARIA** o a quién represente sus derechos y ostente en el futuro la calidad de acreedor, a reportar, procesar, solicitar y divulgar a la Central de Información del Sector Financiero CIFIN que administra la Asociación Bancaria y de Entidades Financieras de Colombia, o a cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos con los mismos fines, toda la información referente a su comportamiento como cliente de la entidad. Lo anterior implica que el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones se reflejará en las mencionadas bases de datos, en donde se consignan de manera completa, todos los datos referentes a su actual y pasado comportamiento frente al sector financiero y en general, frente al cumplimiento de sus obligaciones. Para todos los efectos, **LOS FIDEICOMITENTES y EL (LA) BENEFICIARIO (A)** conocen y aceptan expresamente que los reportes y plazos se efectuarán de conformidad con las normas que al respecto sean incluidas en el reglamento de la CIFIN, y las normas legales que regulen la materia. Igualmente, manifiesta que conoce y acepta que la consecuencia de esta autorización será la consulta e inclusión de sus datos financieros en la Central de Información del Sector Financiero CIFIN y demás entidades que manejan este tipo de información, por tanto, las entidades del sector financiero afiliadas a dichas centrales conocerán el comportamiento presente y pasado relacionado con el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones financieras.-----

DA03551469



NELSON OSPINA GÓMEZ
NOTARIO

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA: ACTUALIZACIÓN DE INFORMACION. Para los fines previstos en la Circular Externa No. 046 de octubre 29 de 2002, emitida por la Superintendencia Bancaria, **LOS FIDEICOMITENTES y LOS BENEFICIARIOS** se obligan a entregar información veraz y verificable; y a actualizar sus datos por lo menos anualmente, suministrando la totalidad de los soportes

documentales e información exigidos por **LA FIDUCIARIA** al momento de la vinculación. **LA FIDUCIARIA** queda desde ya facultada para dar por terminado el contrato, en caso de desatención a estos deberes.

CAPITULO DÉCIMO CUARTO

VALOR DEL CONTRATO

CLÁUSULA VIGESIMA SEPTIMA: VALOR DEL CONTRATO. Para efectos de derechos notariales e inscripción en la Oficina de Registro, se declara que el valor del presente contrato corresponde al valor del avalúo catastral del bien fideicomitido, que es la suma de **SEISCIENTOS ONCE MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA Y DOS MIL PESOS M.L (\$611.492.000).**

Para efectos del impuesto de registro, de conformidad a lo establecido en el artículo 7 del Decreto Reglamentario 650 de 1.996, este se liquidará sobre la remuneración de **LA FIDUCIARIA**, que se calcula teniendo en cuenta el salario mínimo mensual vigente de hoy, en **CIENTO VEINTICINCO MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL**.

Se solicita a la Oficina de Registro registrar la transferencia del inmueble a nombre **ACCION FIDUCIARIA S.A. FIDEICOMISO LOTE PENINSULA** con NIT 805.012.921-0.

Leída que fue esta escritura por los comparecientes y advertidos del registro dentro del término legal, la hallaron correcta, la aprobaron y la firman en prueba de su asentimiento, junto con el suscrito Notario quien en esta forma la autoriza.

SE IMPRIMIO CONFORME A MINUTA PRESENTADA. POR LOS INTERESADOS.

PAZ Y SALVO DE IMPUESTO PREDIAL Nro. ^{70412029/} DA 0412027 expedido el día 2009 / 07 / 24 VALIDO HASTA EL DIA 30 de Septiembre de 2009. AVALUO TOTAL DE LOS INMUEBLES \$239.000\$611.492.000. VALIDO POR VALORIZACION. PAZ Y SALVO DE TASA DE ASEO Nro. 17293 / 17294 / Expedidos el día 23 de Julio de 2009. Validos hasta el día 30 de Septiembre de 2009. 23

DERECHOS NOTARIALES \$ 1.664.587 Res. 9500 / 2008. IVA \$284.781. -----

RETENCION EN LA FUENTE \$ 6.114.920. -----

SE IMPRIMIO EN LAS HOJAS Nro. DA 03551468 / 456 / 457 / 458 / 03696039

03551460 / 461 / 462 / 463 / 03696041 / 03551465 / 03551468 / 03696057 /
)03551469

SE ADVIRTIO SU REGISTRO DENTRO DE LOS DOS (2) MESES SIGUIENTES AL
OTORGAMIENTO DE ESTE INSTRUMENTO. -----

Entrelneas / 04120297 SI VALE. Enmendado "-----" SI VALE. -----

LO ESCRITO EN LETRA DIFERENTE VALE. ENIRELINEAS 7DE PELAEZ7/Imparta/ si vale.

FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIOS A



JUAN SANTIAGO RAIGOZA URIBE

C.C. 98.551.560

Tel. 285 30 85

Dir. Calle 12 Sur # 50E-20
Ocup. Textilero

Alba Luz Echavarría de Peláez

ALBA LUZ ECHAVARRIA DE PELAEZ.

C.C. 32.438.403

Tel. 285 30 85

Dir. Calle 12 Sur # 50E-20
Ocup. Textilera

BENEFICIARIA B



MAURICIO SERRANO SIERRA

C.C. 91'286.876 DE BUCARAMANGA

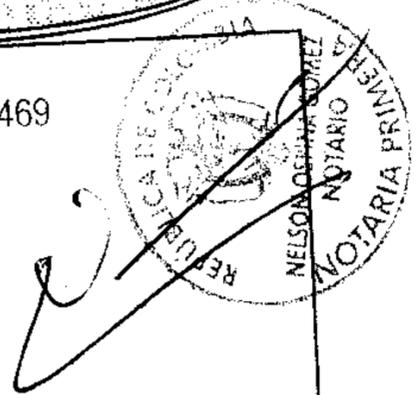
PROMOTORA ESCALA S.A.

Calle 7 # 39. 215 04. 904. Tel. 312 10 70

DA 03696057



VIENE DE LA HOJA NOTARIAL DA 03551469



LA FIDUCIARIA

[Handwritten signature]

FRANCISCO JAVIER DUQUE GONZALEZ
C.C. 70'553.218 DE ENVIGADO (ANTIOQUIA)
ACCION FIDUCIARIA S.A.

APODERADO

hxo 43c # 70 - 09
tel 312 38 38

[Handwritten signature]



NELSON OSPINA GOMEZ.
NOTARIO PRIMERO DEL CÍRCULO DE MEDELLIN

Medellín, 11 de octubre de 2017

Copia oficina.

2017-0032

SEÑOR
JUEZ SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLÍN
E.S.D.

PROCESO: EJECUTIVO SINGULAR
DEMANDANTE: BANCO DAVIVIENDA S.A.
DEMANDADO: FIDEICOMISO LOTE PENINSULA Y OTROS
REFERENCIA: 2017-0032
ASUNTO: CONTESTACIÓN DEMANDA

GABRIEL JAIME CELI OSSA, abogado, mayor de edad, con domicilio en la ciudad de Medellín, identificado con cedula de ciudadanía No. 98.773.164 y portador de la T.P. No. 194.358 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando en calidad de apoderado judicial de la sociedad ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., quien actúa única y exclusivamente en calidad de vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO LOTE PENINSULA**, identificado con Nit.805.012.921-0, patrimonio autónomo constituido mediante escritura pública No. 2571 de la Notaria 1º de Medellín del 05 de agosto de 2009, la cual se anexa al presente documento. me permito a través de éste escrito y en oportunidad idónea para ello, contestar en los siguientes términos la acción ejecutiva singular incoada por el Banco Davivienda S.A. en los siguientes términos:

I. CONSIDERACIONES PRELIMINARES

Antes de pronunciarnos sobre los hechos de la demanda, consideramos de la mayor importancia aportar claridad sobre el contexto normativo y operativo del Fideicomiso al que alude este proceso, por lo que a continuación pasaremos a describir los lineamientos generales del Contrato de Fiducia, indicando el papel que cumple cada parte y en especial ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., a título personal.

ASPECTOS FUNDAMENTALES DEL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL

Tal y como consta en el certificado de existencia y representación legal de ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A, este tipo de sociedades anónimas tienen por objeto social exclusivo las actividades de las sociedades de fiducia.

La fiducia mercantil es un negocio jurídico en virtud del cual una persona llamada fiduciante o fideicomitente transfiere uno o más bienes especificados a otra llamada fiduciario, quien se obliga a administrarlos o enajenarlos, para cumplir una finalidad determinada por el fideicomitente, en provecho de éste o un tercero llamado beneficiario. Dicho contrato tiene dos características esenciales a saber:

- Una separación absoluta de bienes: La fiduciaria debe mantener una separación total entre su propio patrimonio y los bienes que le entregan los clientes, así como también entre los de estos últimos, de manera que no se confundan entre sí.
- La formación de un patrimonio autónomo: El patrimonio autónomo es como una especie de bolsa (que contiene los bienes entregados por un solo cliente). El patrimonio autónomo es administrado por la sociedad fiduciaria, sin que ello implique que ésta pase a ser su dueña absoluta.

Teniendo en cuenta que éstos no son personas jurídicas, para efectos de la debida conformación del extremo pasivo de una litis, son estos últimos –patrimonios autónomos-, quienes deben comparecer judicialmente y para todos los efectos legales por conducto de las sociedades fiduciarias que los administran.

Nótese por ejemplo que la sociedad fiduciaria cuando actúa a título personal se identifica con el Nit 800.155.413-6 mientras que cuando actúa como vocera de alguno de sus fideicomisos administrados lo hace con el Nit 805.012.921-0, QUEDANDO CLARAMENTE ESTABLECIDO POR TANTO la separación de identificación y de roles dentro de las operaciones comerciales que realiza en una u otra calidad.

Ahora bien, téngase en cuenta que la sociedad Fiduciaria como vocera del Fideicomiso única y exclusivamente ejecuta las instrucciones impartidas por sus fideicomitentes.

II. FRENTE A LOS HECHOS.

PRIMERO: Es parcialmente cierto. Es cierto que los demandados suscribieron los pagarés enunciados por instrucción emitida para tal el fideicomitente, pero NO ES CIERTO que no se hayan efectuado abonos de ninguna clase como lo manifiesta el demandante.

A la fecha, el patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO LOTE PENINSULA recibió las siguientes ordenes de giro para la cancelación del crédito constructor y procedió con los correspondientes desembolsos:

Identificación	Titular	Fecha aplicación	Descripción	Retiros
805012921	FIDEICOMISO PENINSULA CONDOMINIO	18/07/2012	RETIRO BENEFIC. BANCO DAVIVIENDA S.A.	\$ 3.201.087,00
805012921	FIDEICOMISO PENINSULA CONDOMINIO	18/07/2012	RETIRO BENEFIC. BANCO DAVIVIENDA S.A.	\$ 7.856.303,00
805012921	FIDEICOMISO PENINSULA CONDOMINIO	19/11/2012	RETIRO BENEFIC. BANCO DAVIVIENDA S.A.	\$ 25.016.080,00
805012921	FIDEICOMISO PENINSULA CONDOMINIO	17/01/2013	RETIRO A FAVOR DE BANCO DAVIVIENDA S.A.	\$ 41.933.830,00
805012921	FIDEICOMISO PENINSULA CONDOMINIO	18/03/2013	RETIRO A FAVOR DE BANCO DAVIVIENDA S.A.	\$ 42.351.210,00
805012921	FIDEICOMISO PENINSULA CONDOMINIO	17/05/2013	RETIRO A FAVOR DE BANCO DAVIVIENDA S.A.	\$ 41.345.250,00
805012921	FIDEICOMISO PENINSULA CONDOMINIO	14/06/2013	RETIRO A FAVOR DE BANCO DAVIVIENDA S.A.	\$ 94.000.000,00
805012921	FIDEICOMISO PENINSULA CONDOMINIO	21/06/2013	RETIRO A FAVOR DE BANCO DAVIVIENDA S.A.	\$ 117.500.000,00
805012921	FIDEICOMISO PENINSULA CONDOMINIO	28/06/2013	RETIRO A FAVOR DE BANCO DAVIVIENDA S.A.	\$ 94.000.000,00
805012921	FIDEICOMISO PENINSULA CONDOMINIO	05/07/2013	RETIRO A FAVOR DE BANCO DAVIVIENDA S.A.	\$ 23.500.000,00
805012921	FIDEICOMISO PENINSULA CONDOMINIO	17/07/2013	RETIRO A FAVOR DE BANCO DAVIVIENDA S.A.	\$ 7.341.100,00

805012921	FIDEICOMISO PENINSULA CONDOMINIO	02/09/2013	RETIRO A FAVOR DE BANCO DAVIVIENDA S.A.	\$ 57.000.000,00
805012921	FIDEICOMISO PENINSULA CONDOMINIO	06/09/2013	RETIRO A FAVOR DE BANCO DAVIVIENDA S.A.	\$ 57.000.000,00
805012921	FIDEICOMISO PENINSULA CONDOMINIO	13/09/2013	RETIRO A FAVOR DE BANCO DAVIVIENDA S.A.	\$ 38.000.000,00
805012921	FIDEICOMISO PENINSULA CONDOMINIO	17/09/2013	RETIRO A FAVOR DE BANCO DAVIVIENDA S.A.	\$ 14.864.130,00
805012921	FIDEICOMISO PENINSULA CONDOMINIO	27/09/2013	RETIRO A FAVOR DE BANCO DAVIVIENDA S.A.	\$ 55.500.000,00
805012921	FIDEICOMISO PENINSULA CONDOMINIO	11/10/2013	RETIRO A FAVOR DE BANCO DAVIVIENDA S.A.	\$ 74.000.000,00
805012921	FIDEICOMISO PENINSULA CONDOMINIO	15/10/2013	RETIRO A FAVOR DE BANCO DAVIVIENDA S.A.	\$ 15.223.920,00
805012921	FIDEICOMISO PENINSULA CONDOMINIO	17/10/2013	RETIRO A FAVOR DE BANCO DAVIVIENDA S.A.	\$ 55.500.000,00
805012921	FIDEICOMISO PENINSULA CONDOMINIO	24/10/2013	RETIRO A FAVOR DE BANCO DAVIVIENDA S.A.	\$ 18.500.000,00
805012921	FIDEICOMISO PENINSULA CONDOMINIO	15/11/2013	RETIRO A FAVOR DE BANCO DAVIVIENDA S.A.	\$ 18.500.000,00
805012921	FIDEICOMISO PENINSULA CONDOMINIO	13/01/2014	RETIRO A FAVOR DE BANCO DAVIVIENDA S.A.	\$ 25.457.910,00
805012921	FIDEICOMISO PENINSULA CONDOMINIO	12/02/2014	RETIRO A FAVOR DE BANCO DAVIVIENDA S.A.	\$ 26.308.880,00
805012921	FIDEICOMISO PENINSULA CONDOMINIO	28/05/2014	RETIRO BENEFIC. BANCO DAVIVIENDA S.A.	\$ 9.520.951,00
805012921	FIDEICOMISO	28/05/2014	RETIRO BENEFIC.	\$ 33.479.049,00

	PENINSULA CONDOMINIO		BANCO DAVIVIENDA S.A.	
805012921	FIDEICOMISO PENINSULA CONDOMINIO	28/05/2014	RETIRO BENEFIC. BANCO DAVIVIENDA S.A.	\$ 24.000.000,00
805012921	FIDEICOMISO PENINSULA CONDOMINIO	29/08/2014	RETIRO BENEFIC. BANCO DAVIVIENDA S.A.	\$ 10.000.000,00
805012921	FIDEICOMISO PENINSULA CONDOMINIO	03/09/2014	RETIRO BENEFIC. BANCO DAVIVIENDA S.A.	\$ 20.000.000,00
805012921	FIDEICOMISO PENINSULA CONDOMINIO	03/12/2014	RETIRO BENEFIC. BANCO DAVIVIENDA S.A.	\$ 61.000.000,00
805012921	FIDEICOMISO PENINSULA CONDOMINIO	12/12/2014	RETIRO BENEFIC. BANCO DAVIVIENDA S.A.	\$ 27.800.000,00
805012921	FIDEICOMISO PENINSULA CONDOMINIO	16/12/2014	RETIRO BENEFIC. BANCO DAVIVIENDA S.A.	\$ 43.000.000,00
805012921	FIDEICOMISO PENINSULA CONDOMINIO	19/12/2014	RETIRO BENEFIC. BANCO DAVIVIENDA S.A.	\$ 27.950.000,00
805012921	FIDEICOMISO PENINSULA CONDOMINIO	08/01/2015	RETIRO BENEFIC. BANCO DAVIVIENDA S.A.	\$ 27.000.000,00
805012921	FIDEICOMISO PENINSULA CONDOMINIO	13/01/2015	RETIRO BENEFIC. BANCO DAVIVIENDA S.A.	\$ 86.000.000,00
805012921	FIDEICOMISO PENINSULA CONDOMINIO	30/01/2015	RETIRO BENEFIC. BANCO DAVIVIENDA S.A.	\$ 9.300.000,00
805012921	FIDEICOMISO PENINSULA CONDOMINIO	20/03/2015	RETIRO BENEFIC. BANCO DAVIVIENDA S.A.	\$ 11.000.000,00
805012921	FIDEICOMISO PENINSULA CONDOMINIO	27/03/2015	RETIRO BENEFIC. BANCO DAVIVIENDA S.A.	\$ 7.270.000,00
805012921	FIDEICOMISO PENINSULA	11/05/2015	RETIRO BENEFIC. BANCO DAVIVIENDA	\$ 18.400.000,00

	CONDominio		S.A.	
805012921	FIDEICOMISO PENINSULA CONDominio	11/06/2015	RETIRO BENEFIC. BANCO DAVIVIENDA S.A.	\$ 16.000.000,00
805012921	FIDEICOMISO PENINSULA CONDominio	16/07/2015	RETIRO BENEFIC. BANCO DAVIVIENDA S.A.	\$ 35.000.000,00
805012921	FIDEICOMISO PENINSULA CONDominio	21/08/2015	RETIRO BENEFIC. BANCO DAVIVIENDA S.A.	\$ 10.200.000,00
TOTAL			BANCO DAVIVIENDA S.A.	\$ 1.430.819.700,00

Por lo que a la fecha al saldo adeudado deberá restarse las sumas abonadas.

SEGUNDO: Es cierto que el Fideicomiso Lote Península suscribió dicha escritura pública, según instrucción recibida por el fideicomitente. Sin embargo la presente acción es de aquellas en las cuales se persigue una obligación con garantía personal y no real. Por lo que entendemos que el acreedor bancario ha renunciado a la acción hipotecaria, limitándose solo a presentar demanda ejecutiva basada únicamente en los títulos quirografarios.

TERCERO: No nos consta, deberá probarse. No obstante resulta pertinente indicar nuevamente que el Banco Davivienda ha recibido pagos parciales de las obligaciones quirografarias.

CUARTO: Es cierto, me atengo a lo consignado en el título valor.

QUINTO: No es un hecho, es una consideración del apoderado de la parte demandante, que deberá debatirse en el presente proceso..

III. FRENTE A LAS PRETENSIONES

PRIMERA: Me opongo a esta pretensión, ya que existieron abonos, tal como se puede verificar de los pagos parciales efectuados por mi poderdante según se hace constar en

el hecho primero de esta demanda, y según los soportes que se anexan como pruebas.

SEGUNDA: Me opongo a esta pretensión, toda vez que el capital adeudado es la suma de \$ 1.915.930.109,00 tal como se puede verificar de los pagos parciales efectuados por mi poderdante según se hace constar en el hecho primero de esta demanda. Y según los soportes que se anexan como pruebas y se ruegan tener como pruebas.

TRECERA: Me opongo a esta pretensión, y nos atenemos a lo que se acredite en el proceso.

IV. EXCEPCION DE MERITO

PAGO PARCIAL.

Nos permitimos proponer como excepción de mérito a la presente acción ejecutiva incoada por el BANCO DAVIVIENDA S.A. contra mí representada, aquella excepción contenida en el numeral 7 del artículo 784 del Código de comercio. Toda vez se han efectuado abonos al crédito constructor, tal como se puede verificar de los soportes de pagos que se adjuntan como pruebas. Y que se discriminan así:

Identificación	Titular	Fecha aplicación	Descripción	Retiros
805012921	FIDEICOMISO PENINSULA CONDominio	18/07/2012	RETIRO BENEFIC. BANCO DAVIVIENDA S.A.	\$ 3.201.087,00
805012921	FIDEICOMISO PENINSULA CONDominio	18/07/2012	RETIRO BENEFIC. BANCO DAVIVIENDA S.A.	\$ 7.856.303,00
805012921	FIDEICOMISO PENINSULA CONDominio	19/11/2012	RETIRO BENEFIC. BANCO DAVIVIENDA S.A.	\$ 25.016.080,00
805012921	FIDEICOMISO PENINSULA CONDominio	17/01/2013	RETIRO A FAVOR DE BANCO DAVIVIENDA S.A.	\$ 41.933.830,00

805012921	FIDEICOMISO PENINSULA CONDOMINIO	18/03/2013	RETIRO A FAVOR DE BANCO DAVIVIENDA S.A.	\$ 42.351.210,00
805012921	FIDEICOMISO PENINSULA CONDOMINIO	17/05/2013	RETIRO A FAVOR DE BANCO DAVIVIENDA S.A.	\$ 41.345.250,00
805012921	FIDEICOMISO PENINSULA CONDOMINIO	14/06/2013	RETIRO A FAVOR DE BANCO DAVIVIENDA S.A.	\$ 94.000.000,00
805012921	FIDEICOMISO PENINSULA CONDOMINIO	21/06/2013	RETIRO A FAVOR DE BANCO DAVIVIENDA S.A.	\$ 117.500.000,00
805012921	FIDEICOMISO PENINSULA CONDOMINIO	28/06/2013	RETIRO A FAVOR DE BANCO DAVIVIENDA S.A.	\$ 94.000.000,00
805012921	FIDEICOMISO PENINSULA CONDOMINIO	05/07/2013	RETIRO A FAVOR DE BANCO DAVIVIENDA S.A.	\$ 23.500.000,00
805012921	FIDEICOMISO PENINSULA CONDOMINIO	17/07/2013	RETIRO A FAVOR DE BANCO DAVIVIENDA S.A.	\$ 7.341.100,00
805012921	FIDEICOMISO PENINSULA CONDOMINIO	02/09/2013	RETIRO A FAVOR DE BANCO DAVIVIENDA S.A.	\$ 57.000.000,00
805012921	FIDEICOMISO PENINSULA CONDOMINIO	06/09/2013	RETIRO A FAVOR DE BANCO DAVIVIENDA S.A.	\$ 57.000.000,00
805012921	FIDEICOMISO PENINSULA CONDOMINIO	13/09/2013	RETIRO A FAVOR DE BANCO DAVIVIENDA S.A.	\$ 38.000.000,00
805012921	FIDEICOMISO PENINSULA CONDOMINIO	17/09/2013	RETIRO A FAVOR DE BANCO DAVIVIENDA S.A.	\$ 14.864.130,00
805012921	FIDEICOMISO PENINSULA CONDOMINIO	27/09/2013	RETIRO A FAVOR DE BANCO DAVIVIENDA S.A.	\$ 55.500.000,00
805012921	FIDEICOMISO PENINSULA CONDOMINIO	11/10/2013	RETIRO A FAVOR DE BANCO DAVIVIENDA S.A.	\$ 74.000.000,00
805012921	FIDEICOMISO	15/10/2013	RETIRO A FAVOR DE	\$ 15.223.920,00

	PENINSULA CONDominio		BANCO DAVIVIENDA S.A.	
805012921	FIDEICOMISO PENINSULA CONDominio	17/10/2013	RETIRO A FAVOR DE BANCO DAVIVIENDA S.A.	\$ 55.500.000,00
805012921	FIDEICOMISO PENINSULA CONDominio	24/10/2013	RETIRO A FAVOR DE BANCO DAVIVIENDA S.A.	\$ 18.500.000,00
805012921	FIDEICOMISO PENINSULA CONDominio	15/11/2013	RETIRO A FAVOR DE BANCO DAVIVIENDA S.A.	\$ 18.500.000,00
805012921	FIDEICOMISO PENINSULA CONDominio	13/01/2014	RETIRO A FAVOR DE BANCO DAVIVIENDA S.A.	\$ 25.457.910,00
805012921	FIDEICOMISO PENINSULA CONDominio	12/02/2014	RETIRO A FAVOR DE BANCO DAVIVIENDA S.A.	\$ 26.308.880,00
805012921	FIDEICOMISO PENINSULA CONDominio	28/05/2014	RETIRO BENEFIC. BANCO DAVIVIENDA S.A.	\$ 9.520.951,00
805012921	FIDEICOMISO PENINSULA CONDominio	28/05/2014	RETIRO BENEFIC. BANCO DAVIVIENDA S.A.	\$ 33.479.049,00
805012921	FIDEICOMISO PENINSULA CONDominio	28/05/2014	RETIRO BENEFIC. BANCO DAVIVIENDA S.A.	\$ 24.000.000,00
805012921	FIDEICOMISO PENINSULA CONDominio	29/08/2014	RETIRO BENEFIC. BANCO DAVIVIENDA S.A.	\$ 10.000.000,00
805012921	FIDEICOMISO PENINSULA CONDominio	03/09/2014	RETIRO BENEFIC. BANCO DAVIVIENDA S.A.	\$ 20.000.000,00
805012921	FIDEICOMISO PENINSULA CONDominio	03/12/2014	RETIRO BENEFIC. BANCO DAVIVIENDA S.A.	\$ 61.000.000,00
805012921	FIDEICOMISO PENINSULA CONDominio	12/12/2014	RETIRO BENEFIC. BANCO DAVIVIENDA S.A.	\$ 27.800.000,00
805012921	FIDEICOMISO PENINSULA	16/12/2014	RETIRO BENEFIC. BANCO DAVIVIENDA	\$ 43.000.000,00

	CONDominio		S.A.		
805012921	FIDEICOMISO PENINSULA CONDominio	19/12/2014	RETIRO BANCO S.A.	BENEFIC. DAVIVIENDA	\$ 27.950.000,00
805012921	FIDEICOMISO PENINSULA CONDominio	08/01/2015	RETIRO BANCO S.A.	BENEFIC. DAVIVIENDA	\$ 27.000.000,00
805012921	FIDEICOMISO PENINSULA CONDominio	13/01/2015	RETIRO BANCO S.A.	BENEFIC. DAVIVIENDA	\$ 86.000.000,00
805012921	FIDEICOMISO PENINSULA CONDominio	30/01/2015	RETIRO BANCO S.A.	BENEFIC. DAVIVIENDA	\$ 9.300.000,00
805012921	FIDEICOMISO PENINSULA CONDominio	20/03/2015	RETIRO BANCO S.A.	BENEFIC. DAVIVIENDA	\$ 11.000.000,00
805012921	FIDEICOMISO PENINSULA CONDominio	27/03/2015	RETIRO BANCO S.A.	BENEFIC. DAVIVIENDA	\$ 7.270.000,00
805012921	FIDEICOMISO PENINSULA CONDominio	11/05/2015	RETIRO BANCO S.A.	BENEFIC. DAVIVIENDA	\$ 18.400.000,00
805012921	FIDEICOMISO PENINSULA CONDominio	11/06/2015	RETIRO BANCO S.A.	BENEFIC. DAVIVIENDA	\$ 16.000.000,00
805012921	FIDEICOMISO PENINSULA CONDominio	16/07/2015	RETIRO BANCO S.A.	BENEFIC. DAVIVIENDA	\$ 35.000.000,00
805012921	FIDEICOMISO PENINSULA CONDominio	21/08/2015	RETIRO BANCO S.A.	BENEFIC. DAVIVIENDA	\$ 10.200.000,00
TOTAL			BANCO DAVIVIENDA S.A.		\$ 1.430.819.700,00

ECUNEMICA O GENÉRICA

Cualquier hecho o excepción que se demuestre en este proceso se declare en virtud del principio de legalidad y de la realidad de los hechos.

V. PETICIONES

Solicito respetuosamente al Despacho declarar probado el pago parcial de las obligaciones conforme a lo enunciado en la contestación de la presente demanda, teniendo como fundamento los soportes de pago que aquí se anexan como pruebas.

VI. FUNDAMENTOS DE DERECHO

Numeral 7 del Artículo 784 del Código de Comercio Colombiano.

VII. PRUEBAS

Documentales:

1. Copia de la escritura pública No. 2571 de la Notaría 1° de Medellín del 05 de agosto de 2009.
2. Los soportes de pago anexados a la presente demanda.

VIII. ANEXOS

1. Poder para actuar debidamente suscrito.
2. Certificado de Existencia y Representación.
3. Autorización de funcionamiento emitido por la Superintendencia Financiera Colombia.
4. RUT Patrimonios Autónomos.
5. RUT Acción Fiduciaria.

IX. NOTIFICACIONES

A mí y a mi representado FIDEICOMISO LOTE PENINSULA administrado por ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., en la Calle 85 No. 9-65 de Bogotá.

Del señor Juez,

Atentamente,



GABRIEL JAIME CELI

TP 194.358 del Consejo Superior de la Judicatura
C.C 98.773.164 de Medellín
Apoderado Judicial
FIDEICOMISO LOTE PENINSULA
Administrado por ACCION FIDUCIARIA S.A.



JUZGADO SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN

ACTA DE AUDIENCIA ORAL ART. 373 DEL C. G. del P.

FECHA	21 de mayo de 2019	HORA	9:15 am
-------	--------------------	------	---------

RADICACIÓN

05001	31	03	006	2017	00032	00
--------------	-----------	-----------	------------	-------------	--------------	-----------

CLASE DE PROCESO: Verbal

PARTES Y DEMÁS INTERVINIENTES		C.C./NIT/T.P.	ASISTENCIA	
			SI	NO
Demandante	Juan Raúl Hernández Ramírez	70.559.339	x	
Apoderado Judicial	Gustavo Amaya Yépez	8.269.109 Tp. 52.313	x	
Demandado	Mauricio Serrano Sierra	91.286.876	x	
Apoderada Judicial demandado	Pamela Restrepo Carvajal	1.039.455.021 tp 247.265	x	
Demandado	Nicolás Rojas Puyana	91.298.838		x
Apoderado demandado	Jorge Alejandro Tobón Vergara	15.533.568 T.P. 126.240	x	
Demandado	Francisco Javier Duque González	70.553.218		
Apoderado demandado	Gabriel Jaime Celis Osa	98.773.164. TP 194.358	x	
Testigo	Pilar Ángel Mejía	43.741.791		
Testigo	Roberto Antonio Monsalve Carmona	98.487.798	x	

ETAPAS DE LA AUDIENCIA

Instalación Audiencia y presentación del trámite	El Juez instala la audiencia y efectúa la presentación del trámite.
Identificación de las partes	El Juez concede la palabra a las partes para que se identifiquen,

DECRETO Y PRACTICA DE PRUEBAS

Interrogatorio de parte	El Juez Interroga a las partes, y concede la palabra a los apoderados judiciales hagan lo propio.
--------------------------------	---

ALEGATOS DE CONCLUSIÓN

Apoderado de la parte demandante	Hora: 01:25:00 (Audio 2)
Apoderado de impulso inmobiliario y Mauricio Serrano	Hora: 01.31.00 (Audio 2)
Apoderado judicial Nicolás Rojas Puyana	Hora: 01.42.00 (Audio 2)
Gabriel Jaime Celis Osa Acción Fiduciaria	Hora: 01.52.00

Se declara concluida la etapa de las alegaciones. El Despacho hace un receso hasta las 2:45 P.M. para proferir la decisión de fondo.

DECISIÓN SENTENCIA EJECUTIVO No. 004 DE 2019 (1:21:00 Audio 3)

el **Juzgado Sexto Civil Circuito De Oralidad De Medellín**, administrando justicia en nombre

de la **REPÚBLICA DE COLOMBIA** y por autoridad de la ley,

FALLA:

PRIMERO: Declara probada la excepción genérica formulada por el apoderado judicial de la entidad codemandada acción fiduciaria como representante del patrimonio autónomo, lote península, al tenor de lo dispuesto en el inciso 4º del artículo 281, en el inciso 1º del artículo 282 del Código General del Proceso, y no se pronunciara sobre las demás excepciones presentadas dentro del litigo al tenor del artículo 282 inciso 3º, y de conformidad con lo expuesto en las motivaciones de esta sentencia

SEGUNDO: No se ordenará seguir adelante la ejecución que había sido dispuesta en el mandamiento de pago de enero 27 del año 2017, y que fue corregido por auto de febrero 22 del mismo año, por las razones enunciadas en las consideraciones de este fallo

TERCERO: En consecuencia se dispone el levantamiento de las medidas cautelares ordenadas en los autos de enero 27 de 2017, febrero 22 del mismo año, y en el auto de marzo 20 de 2018. Y se pondrán dichas medidas cautelares a disposición del Juzgado 10º Civil Municipal de Ejecución de Sentencias de Medellín, en virtud del embargo de remanentes decretado por dicha entidad, la cual fue informado a esta dependencia, y se tomó nota en el auto de marzo 20 de 2018. Se remitirán esos remanentes para el proceso con radicado 05001 40 03 011 2015 00706-00, que correspondería al del embargo de remanentes reportado e informado a este Despacho. Se librarán los oficios respectivos para dicha entidad judicial, y para las entidades correspondientes que deban tener conocimiento del levantamiento de estas medidas cautelares y del embargo de remanentes.

CUARTO.- Se condena a la entidad demandante a pagar las costas del proceso en favor de los codemandados en el litigo, en las proporciones indicadas en la parte motiva de esta providencia, costas que se fijarán de conformidad con los artículos 361 a 366 del Código General del Proceso, en su debida oportunidad. Como agencias en derecho se fija la suma que se indicó en la parte motiva de esta sentencia.

QUINTO.- Se dispone oficiar a la Superintendencia Financiera de Colombia, remitiendo copia de la presente providencia, una vez se encuentre ejecutoriada, por las razones y en los términos indicados en este proveído.

SEXTO.- Esta providencia se notifica a presentes y ausentes en estrados.

SÉPTIMO.- Frente a dicha providencia procede el recurso de apelación de conformidad con los artículos 321 y s.s. del Código General del Proceso, y bajo los parámetros indicados en la sentencia de junio 21 de 2017 de la Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil.

Se concederá el uso de la palabra a los intervinientes para efectos de dos posibilidades o para solicitud de aclaración, complementación o adición del fallo, o para la posible interposición del recurso de apelación frente al fallo, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 321 y siguientes del C. G del P.

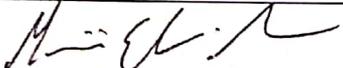
SOLICITUD DE COMPLEMENTACIÓN

Los apoderados judiciales de los codemandados solicitaron complementación de la sentencia en el sentido del levantamiento de la hipoteca que se encuentra en los bienes. El despacho no accedió a dicha solicitud.

INTERPOSICIÓN DE RECURSOS

Los apoderados judiciales de la parte demandante y de los codemandados, con excepción del mandatario judicial de Acción Fiduciaria, presentaron recurso de apelación y se reservaron los 3 días que concede la norma para presentar los reparos concretos.

No siendo otro el objeto de la diligencia se da por terminado siendo las 04:40 p.m


Mauricio Echeverri Rodriguez
Juez

Nota: De esta acta hace parte integrante el formato de control de asistencia el DVD con la grabación soporte de la decisión.



Proceso	Ejecutivo
Demandante	Banco Davivienda S. A.
Demandado	Patrimonio Autónomo Fid. lote península y otros
Radicado	No. 05001-31-03-006-2017-00032-01
Procedencia	Juzgado Sexto Civil del Circuito de Oralidad de Medellín
Instancia	Segunda
Ponente	Luís Enrique Gil Marín
Asunto	Sentencia No. 004
Decisión	Confirma
Tema	Ausencia de título ejecutivo
Subtemas	Título ejecutivo en UVR. El título ejecutivo se debe llenar con sujeción a la carta de Instrucciones. La falta de claridad compromete la existencia del título ejecutivo. Reglas para la resolución de excepciones. Si se reconoce la ausencia de título ejecutivo no hay que examinar los medios de defensa. La hipoteca solo se puede cancelar cuando prospera una excepción que implica la cancelación de la totalidad de la obligación. El juez no tiene competencia para abordar en segunda instancia las inconformidades que no se invocaron oportunamente como reparos contra la sentencia.

TRIBUNAL SUPERIOR

SALA SEGUNDA DE DECISION CIVIL

Medellín (Ant.), once de marzo de dos mil veintiuno

I. OBJETO

Se decide el recurso de apelación interpuesto por los demandados, con excepción de Acción fiduciaria, en contra de la sentencia proferida por el **JUZGADO SEXTO CIVIL**

DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLIN, en este proceso ejecutivo instaurado por el **BANCO DAVIVIENDA S.A.**, en contra del **PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO LOTE PENINSULA**, administrado por **ACCION FIDUCIARIA S.A.**, representado por **FRANCISCO JAVIER DUQUE GONZALEZ**; la sociedad **PROMOTORA ESCALA S.A.**, representada por **MAURICIO SERRANO SIERRA**; **IMPULSO INMOBILIARIO S.A.S.**, representada legalmente por **MAURICIO SERRANO SIERRA**; **EDILICIA LTDA.** Representada por **NICOLAS ROJAS PUYANA** y, de las personas naturales **MAURICIO SERRANO SIERRA** y **NICOLAS ROJAS PUYANA**.

II. ANTECEDENTES

Pretensiones: Solicita el demandante que se libere el mandamiento ejecutivo a su favor y cargo de los demandados por: i) DOS MIL SEISCIENTOS DOS MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL SETECIENTOS SIETE PESOS (\$2'602.246.707.00) incorporados en el pagaré No. 07503036003952968 (07503036004483369), más intereses moratorios a la tasa máxima permitida desde el 5 de diciembre de 2015 y, los intereses corrientes por TREINTA Y SEIS MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL SETECIENTOS DOCE PESOS (\$36'456.712.00) y, ii) SETECIENTOS CUARENTA Y CUATRO MILLONES QUINIENTOS TRES MIL CIENTO DOS PESOS (\$744'503.102.00) incorporados en el pagaré No. 57030311700534-6 (07503036004226156); más intereses de mora a la tasa máxima permitida desde el 17 de octubre de 2014 e intereses corrientes por CINCO MIL SEISCIENTOS

NUEVE PESOS (\$5.609.00), liquidados a la tasa del 9.27% efectivo anual, causados desde el 17 de septiembre al 16 de octubre de 2014.

Elementos fácticos: El señor Francisco Javier Duque González, en calidad de apoderado especial de ACCIÓN FIDUCIARIA S.A., quien actúa únicamente en calidad de vocera del patrimonio autónomo FIDEICOMISO LOTE PENINSULA, Mauricio Serrano Sierra en nombre propio y a la vez en representación de las sociedades PROMOTORA ESCALA S.A. e IMPULSO INMOBILIARIO S.A.S. y NICOLÁS ROJAS PUYANA, obrando en nombre propio y en representación de la sociedad EDILICI LTDA., suscribieron los siguientes títulos valores:

El pagaré No. 07503036003952968 (07503036004483369) con espacios en blanco y llenado según la carta de autorización por el equivalente a TRES MILLONES SETENTA Y DOS MIL TRESCIENTOS SESENTA Y CINCO UNIDADES CON NUEVE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y CUATRO MILESIMAS (3.072.365.9994) UNIDADES DE VALOR REAL, en adelante UVR, que para la fecha de su creación representaban la suma de DOS MIL SEISCIENTOS DOS MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL SETECIENTOS SIETE PESOS (2'602.246.707), para pagar en un plazo que vence el 15 de diciembre de dos mil quince, con intereses de plazo sobre el monto del capital en UVR a la tasa del 8.85% efectivo anual, liquidados y pagaderos por mes vencido empezando el 15 de noviembre de 2015 y a partir de esta fecha cada mes sin interrupción hasta el vencimiento del plazo previsto y durante la mora reconocerá intereses sobre el monto del capital

expresado en UVR, a la tasa máxima legal permitida. A este pagaré no se le han hecho abonos de ninguna clase.

El pagaré No. 57030311700534-6 (07503036004226156), suscrito con espacios en blanco y llenado según la carta de instrucciones por el equivalente en pesos a DIEZ MILLONES SETECIENTOS TREINTA Y OCHO MIL SETECIENTOS SETENTA Y NUEVE UNIDADES CON TRECIENTOS DIEZ MILESIMAS (10.738.779,0310) UNIDADES DE VALOR REAL, en adelante UVR, que para la fecha de su creación representaban la suma de SETECIENTOS CUARENTA Y CUATRO MILLONES QUINIENTOS TRES MIL CIENTO DOS PESOS M/L (\$744'503.102.00), pagadero en un plazo que venció el 17 de octubre de 2014, durante el cual reconocerían intereses remuneratorios sobre el monto del capital en UVR a la tasa del 9.27% efectivo anual, liquidados por mes vencido, para efectuar el primer pago el 17 de septiembre de 2014 y a partir de esta fecha cada mes sin interrupción hasta el vencimiento del plazo previsto; en caso de mora reconocerían intereses sobre el monto de capital expresado en UVR a la tasa máxima legal permitida. A este pagaré no se le han hecho abonos de ninguna naturaleza.

El patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO LOTE PENINSULA, por escritura pública No. 6.285 del 27 de mayo de 2013, otorgada en la Notaría Quince del Circulo de Medellín, constituyó hipoteca abierta de primer grado y sin límite de cuantía sobre el siguiente inmueble: Lote de terreno ubicado en la fracción de Robledo del Municipio de Medellín, con un área de 1.534.75 metros cuadrados aproximadamente, sobre el cual se construirá la etapa

tercera de la urbanización PENINSULA CONDOMINIO, distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria No. 01N-5329756 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín - Zona Norte y distinguido con los linderos que describe la demanda.

Por la mora en que incurrieron los demandados, DAVIVIENDA S. A. en cumplimiento a las estipulaciones contenidas en el pagaré dio por terminado el plazo otorgado para el pago de la deuda y exigió el total de la obligación con los intereses de mora y plazo; finalmente, afirma que se estipuló en el cartular que sobre la suma correspondiente al capital se pagaría intereses de mora a la tasa máxima legal vigente para cada mes, a partir del vencimiento de la obligación.

Mandamiento ejecutivo, reforma a la demanda y contradictorio: La orden de ejecución se libró el 27 de enero de 2017 (folios 71 Cuaderno principal) y a solicitud de la parte demandante, se corrigió por auto del 22 de febrero de 2017 (folios 76); así mismo, se decretó las medidas ejecutivas solicitadas.

Los demandados Francisco Javier Duque González, apoderado de ACCION FIDUCIARIA S.A. (FIDEICOMISO LOTE PENINSULA); Mauricio Serrano Sierra, obrando en nombre propio y en representación de las sociedades PROMOTORA ESCALA S.A. e IMPULSO INMOBILIARIO S.A.S., Nicolás Rojas Puyana, obrando en nombre propio y en representación de la sociedad EDILICIA LTDA., por conducto de apoderado judicial, manifestaron que se daban por notificados por conducta concluyente y de común acuerdo con la parte

demandante, solicitaron la suspensión del proceso; solicitudes que se resolvieron positivamente por auto del 28 de junio de 2017 (folios 99 cuaderno principal) y la suspensión del proceso se aceptó por tres (3) meses, desde el 23 de junio hasta el 23 de septiembre de 2017.

La demanda fue reformada, mediante escrito que obra de folios 100 a 151 del cuaderno principal; afirmando que el inmueble 01N-5329756, debidamente descrito en la demanda y que, de nuevo, vuelve a individualizar, fue sometido a reglamento de propiedad horizontal por escritura pública No. 6981, otorgada el 23 de mayo de 2014, en la Notaría 15 de Medellín y aclarada por el acto escriturario No. 8676, del 25 de junio de 2014, extendida en la Notaría Quince del Circulo de Medellín y, en consecuencia, se abrieron, entre otras, las 48 matrículas inmobiliarias que se enumeran de folios 104 a 112, sobre las cuales sigue vigente el gravamen hipotecario y que corresponden a los apartamentos que allí se describen.

Así mismo indica que, el señor Francisco Javier Duque González, apoderado especial de la sociedad ACCION FIDUCIARIA S.A., quien actúa como vocera del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO LOTE PENINSULA, por escritura pública No. 15.310, extendida el 30 de diciembre de 2011, en la Notaría Quince de Medellín, constituyó hipoteca abierta de primer grado y sin límite de cuantía a favor del BANCO DAVIVIENDA S. A., sobre un lote de terreno ubicado en la fracción de Robledo del Municipio de Medellín, con un área de 2.882.05 metros cuadrados aproximadamente, distinguido con el folio de matrícula

inmobiliaria No. 01N-5329755, sobre el cual se construirá la etapa segunda de la Urbanización Península Condominio. Este inmueble fue sometido a reglamento de propiedad horizontal por escritura pública No. 6981, otorgada el 23 de mayo de 2014, en la Notaría 15 de Medellín, aclarada mediante el instrumento público No. 8676, extendida el 25 de junio de 2014, en la Notaría Quince de Medellín, de donde se derivaron entre otras, las 62 matrículas inmobiliarias que aparecen enumeradas en los 115 a 126 del cuaderno principal, sobre las cuales sigue vigente el gravamen hipotecario y que corresponden a los apartamentos que allí se describen.

A más de reiterar las pretensiones, para el evento de que los demandados no paguen las obligaciones suplicadas, solicita que en la sentencia que se profiera se ordene la venta en pública subasta de los bienes gravados con hipoteca que describe en la demanda.

La reforma a la demanda se admitió por auto del 20 de marzo de 2018 y se decretó el embargo de los bienes objeto del gravamen hipotecario.

El patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO LOTE PENINSULA, se pronunció frente a la demanda (folios 524 a 535 del cuaderno principal) y esgrimió como excepción de mérito: **Pago parcial**: No es cierto que no se haya realizado abonos y que se adeude el total de la obligación porque se han efectuado los pagos parciales descritos y que en total ascienden a \$1'430.819.700.oo.

El señor Mauricio Serrano Sierra, actuando en nombre propio y en representación de las personas jurídicas PROMOTORA ESCALA S.A. e IMPULSO INMOBILIARIO S.A.S. y el señor NICOLÁS ROJAS PUYANA, actuando en causa propia y a la vez en representación de la sociedad EDILICIA LTDA., se pronunciaron frente a la demanda (folios 613 a 629, segunda parte del cuaderno principal) y esgrimieron las siguientes excepciones: **i) Transacción; ii) Novación; iii) Pago parcial; iv) Cobro de lo no debido; v) Abuso de posición dominante; vi) Título incompleto y, vii) Temeridad y mala fe.**

Con posterioridad y dentro del término legal concedido, como lo determinó el Juzgado en auto del 7 de septiembre de 2018 (folios 1476 vuelto, tercera parte del cuaderno uno), los demandados se pronunciaron frente a la reforma a la demanda, como se pasa a indicar.

El FIDEICOMISO LOTE PENINSULA, emitió pronunciamiento (folios 1085 a 1096) y reiteró la excepción de pago parcial que había propuesto.

Los demandados Nicolás Rojas Puyana y EDILICIA LTDA., se pronunciaron de folios 1098 a 1117, reiteraron los medios de defensa que habían formulado y, además, esgrimieron: **Lealtad procesal y Prescripción.**

Sentencia: Una vez agotado el trámite de rigor, en audiencia pública efectuada el 21 de mayo del año anterior, se profirió sentencia con la siguiente resolución:

PRIMERO: *Declara probada la excepción genérica formulada por el apoderado judicial de la entidad codemandada acción fiduciaria como representante del patrimonio autónomo, lote península, al tenor de lo dispuesto en el inciso 4º del artículo 281, en el inciso 1º del artículo 282 del Código General del Proceso y no se pronunciara sobre las demás excepciones presentadas dentro del litigio al tenor del artículo 282 inciso 3º, y de conformidad con lo expuesto en las motivaciones de esta sentencia.*

SEGUNDO: *No se ordenará seguir adelante la ejecución que había sido dispuesto en el mandamiento de pago de enero 27 del año 2017, y que fue corregido por auto de febrero 22 del mismo año, por las razones anunciadas en las consideraciones de este fallo.*

TERCERO: *En consecuencia se dispone el levantamiento de las medidas cautelares ordenadas en los autos de enero 27 de 2017, febrero 22 del mismo año, y en el auto de marzo 20 de 2018. Y se pondrán dichas medidas cautelares a disposición del Juzgado 10º Civil Municipal de Ejecución de Sentencias de Medellín, en virtud del embargo de remanentes decretado por dicha entidad, la cual fue informada a esta dependencia, y se tomó nota en el auto de marzo 20 de 2018. Se remitirán esos remanentes para el proceso con radicado 05001 40 03 011 2015 00706-00, que correspondería al del embargo de remanentes reportado e informado a este Despacho. Se librarán los oficios respectivos para dicha entidad judicial, y para las entidades correspondientes que deban tener conocimiento del levantamiento de estas medidas cautelares y del embargo de remanentes.*

"CUARTO.- *Se condena a la entidad demandante a pagar las costas del proceso en favor de los codemandados en el litigio, en las proporciones indicadas en la parte motiva de esta providencia, costas que se fijaran de conformidad con los artículos 361 a 366 del Código General del Proceso, en su debida oportunidad. Como agencias en derecho se fija la suma que se indicó en la parte motiva de esta sentencia.*

"QUINTO.- *Se dispone oficiar a la Superintendencia Financiera de Colombia, remitiendo copia de la presente providencia, una vez se encuentre ejecutoriada, por las razones y en los términos indicados en este proveído.*

"SEXTO.- *Esta providencia se notifica a presentes y ausentes en estrados.*

"SÉPTIMO.- *Frente a dicha providencia procede el recurso de apelación de conformidad con los artículos 321 y s.s. del Código General del Proceso, y bajo los parámetros indicados en la sentencia de junio 21 de 2017 de la Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil".*

Para esta arribar a esta decisión el juez empieza planteando como problemas a resolver: Si hay lugar o no a continuar la ejecución ordenada desde el mandamiento de pago y, si hay lugar o no a la prosperidad de las excepciones planteadas por la parte demandada o a una de ellas. Indica que como base de recaudo ejecutivo se trajo dos pagarés con sus respectivas cartas de instrucciones que examinará a la luz de las normas que gobiernan los títulos valores en el C. de Comercio;

precisa que esos títulos valores documentan créditos otorgados en UVR para la construcción de vivienda y de su examen advierte que tanto la carta de instrucciones que se trajo a folios 13 a 15 para el primer pagaré que obra de folios 9 a 12; como la que obra de folios 20 a 22, para el segundo figurante de folios 16 a 19, en la cláusula segunda expresamente consignan: *"CAPITAL.- Será el saldo en Unidades de Valor Real "UVR" y su equivalente en PESOS que resultemos a deber en la fecha de creación del pagaré, por concepto de capital de obligaciones a favor de DAVIVIENDA, incluidas las sumas por créditos, refinanciaciones, aceptaciones bancarias, sobregiros, primas de seguros, gastos de cobranza y demás obligaciones que resultemos a deber a DAVIVIENDA"*.

Luego, tomó el monto de las UVRS incorporadas en cada pagaré y las multiplicó por el valor que el Banco de la República certificó para la fecha de creación de cada título y los comparó con los montos que allí aparecen incorporados, con el siguiente resultado: El primer pagaré por 3.072.365,9994 UVRS, los multiplicó por \$205,8618, valor de la unidad para el 22 de abril de 2013, fecha de creación del título, lo que da como resultado \$632.482.774,89, cuando en el pagaré se anotó \$2.602.246.707,00 y, para el segundo pagaré, por 10.738.779,0310 UVR, los multiplicó \$197,1791, valor de la UVR para el 24 de agosto de 2011, lo que arroja \$2.117.271.634,26, cuando en el pagaré se documentó \$744.503.102,00.

De lo anterior colige que en los espacios que aparecen en blanco no se plasmó con la claridad y fidelidad el monto de

la obligación en pesos de acuerdo al valor que tenía la UVR para la fecha de creación de los instrumentos negociables, como lo demanda el art. 622 del C. Mercantil, restando claridad en el valor del capital, lo que de contera incide en los intereses de plazo y de mora que se pretenden; por esta razón, no cumple los requisitos del art. 422 del C. General del Proceso, por no contener obligaciones claras e inequívocas para efectos de la exigibilidad.

Además, indica que las pretensiones de la demanda no se especificaron en UVR; pues solamente se determinaron en pesos.

Consecuente con lo anterior, colige que se declarará probada la excepción '*genérica*' propuesta por la demandada ACCION FIDUCIRIA como representante del PATRIMONIO LOTE PENINSULA, sin necesidad de abordar el examen de las demás excepciones propuestas por la defensa y que condenará en costas a la parte demandante a favor de la demandada.

La parte demandada solicitó complementación de la sentencia para que se levante la hipoteca, solicitud a la que no accedió el Despacho con el argumento que en este caso no se declaró probada la excepción de pago de la obligación, que si daría lugar a tal pronunciamiento.

Apelación: Los demandados, con excepción de Acción fiduciaria, así como la parte demandante, interpusieron el recurso de apelación contra la sentencia de primer grado y

se reservaron el término de tres (3) días para la presentación de los reparos.

La parte demandante después de haber formulado los reparos contra la sentencia, desistió del recurso de apelación que había interpuesto, el cual fue aceptado por el juzgado de primer grado en auto del doce de junio del año anterior.

Los demandados Mauricio Serrano Sierra, PROMOTORA ESCALA S.A. e IMPULSO INMOBILIARIO S.A.S., como motivos de disenso indicaron: i) No se tuvo en cuenta la excepción de pago total de la obligación formulada en la contestación de la reforma a la demanda, porque a pesar de que la sentencia consideró que no hay título ejecutivo, se probó el pago total de la obligación así fuere el UVR de la creación u otra, pues no realizó la valoración probatoria de las subrogaciones (consignaciones bancarias), daciones en pago soporte de la transferencia de devolución del IVA de la empresa a DAVIVIENDA, histórico de pagos de DAVIVIENDA, testimonios de los funcionarios del Banco, representante legal de la fiducia y del señor Mauricio Serrano, que dan cuenta de los pagos. Así mismo indica, que el Juzgado asimiló el total del proceso como único, sin tener en cuenta que dentro del traslado de la reforma a la demanda se formuló la excepción de pago total de la obligación; ii) No se tuvo en cuenta la novación de la obligación, que se probó con los interrogatorios a los funcionarios del Banco; fue pagado con negociaciones de bienes inmuebles y recursos distintos como devoluciones del IVA, lo que además tiene respaldo en documentos como escrituras y consignaciones bancarias, lo que le permite concluir que el objeto de la obligación se novó;

iii) No realizó el levantamiento de la hipoteca de los bienes inmuebles, para lo cual adujo el Juzgado al resolver sobre la solicitud de complementación de la sentencia, que para ello debía existir pago de la obligación; que la demanda se debe acompañar de documento que preste mérito ejecutivo, del cual se declaró por el Despacho que no presta mérito ejecutivo por falta de claridad y, además se acreditó por el demandado la cancelación por transacción, con lo cual terminó la hipoteca; igualmente, se canceló la hipoteca por novación, así como por el pago total de la obligación; lo que le permite inferir que la hipoteca se debió cancelar y, el no hacerlo, es someter a la incertidumbre y a un limbo jurídico a 88 personas en la escrituración de sus viviendas que se encuentran con el gravamen, iv) No se tuvo en cuenta la excepción de transacción, que en esencia se soporta en los mismos hechos indicados en los reparos anteriores y, v) No se tuvo en cuenta la excepción de posición dominante y mala fe, indicando que a pesar de que se ordenó oficiar a la Superintendencia Financiera por el comportamiento del Banco en el diligenciamiento de los pagarés, se abstuvo de dar por probadas estas excepciones.

Los demandados Nicolás Rojas Puyana y EDILICIA LTDA., como reparos, indican: i) Se tiene que tener en cuenta la reforma a la demanda, que es la que se debe aplicar para todos los elementos de la sentencia, la que no tuvo en cuenta la excepción de pago total de la obligación, formulada en la contestación a la reforma de la demanda; ii) El juez generó un concepto frente a la falta de claridad del título valor y, en consecuencia, no prestar mérito ejecutivo; al apartarse de lo anterior, no realizó valoración probatoria de las

subrogaciones, consignaciones bancarias, daciones en pago, soporte de la transferencia del IVA por DAVIVIENDA, históricos de pagos de DAVIVIENDA, testimonios de los funcionarios de DAVIVIENDA, representante legal de la fiducia y el señor Mauricio Serrano, que dan cuenta del pago de los pagarés; iii) El juez fue insistente en asimilar como único el total del proceso, sin tener en cuenta que solo podía circunscribirse a partir de la reforma de la demanda y la contestación, donde esgrimió el pago total; iv) Al resolver la solicitud de complementación de la sentencia, determinó que no levantaría la hipoteca porque para ello debía existir pago total de la obligación; que en el proceso no existe documento que preste mérito ejecutivo e indica que por los demandados se probó las demás obligaciones que conllevan a la cancelación, para precisar que: Cancelación de la hipoteca por transacción, toda vez que al operar la transacción la obligación se pagó en su totalidad; cancelación de la hipoteca por novación, porque la novación deja sin efectos la hipoteca; cancelación de la hipoteca por pago total, porque se acreditó el pago total de la obligación y, la hipoteca no puede subsistir, de donde se desprende que el juez debió levantar la hipoteca y el no hacerlo implica un desconocimiento del objeto mismo del proceso y someter a una abismo jurídico y social el derecho de 88 personas, para que se les solucione la incertidumbre de la escrituración de sus viviendas que se encuentran con gravamen; v) En el proceso se acreditó las negociaciones realizadas con DAVIVIENDA, la entrega de bienes en pago, citando incluso, jurisprudencia para sostener que la transacción no es un acto solemne; como el banco en pago aceptó bienes distintos de los de la construcción, se configura la transacción y la solución del pago, y si se

transigió el pago se novó la obligación y, vi) Por no acoger la excepción de abuso de posición dominante y mala de DAVIVIENDA, para cuyo cometido trae idéntico soporte al esgrimido por los otros demandados al exponer sus inconformidades.

Al descorrer el traslado para la sustentación del recurso, los recurrentes en esencia reiteraron los argumentos consignados en la primera instancia como disenso; se pronunciaron en los siguientes términos: i) No se tuvo en cuenta la excepción de pago de la obligación: El a quo ordenó cesar la ejecución porque el título valor base de la ejecución carecía de mérito ejecutivo, sin realizar una real valoración probatoria de los elementos de convicción que dan cuenta del pago de los pagarés; aducen que ante la falta de mérito ejecutivo de los títulos valores objeto de recaudo, no se debía pronunciar sobre las demás excepciones; además, se dejó de lado que el proceso tenía que circunscribirse a la reforma a la demanda presentada y cuya pretensión conduce al cambio de un proceso singular a uno de garantía real, que grava cada unidad independiente resultante del reglamento de propiedad horizontal que fue inscrito con posterioridad al gravamen hipotecario del bien de mayor extensión; la parte encausada acorde con la demanda inicial y la reforma, dio respuesta a la misma y acreditó plenamente las excepciones propuestas; los espacios en blanco de los títulos valores aportados fueron diligenciados por la entidad bancaria conforme fue autorizada, y no obstante de afirmar que frente a los mismos no se hizo pago alguno, sí se realizaron pagos al punto de exceder el quantum pretendido; razón por la cual, el banco debería devolver los dineros pagados en exceso; ii) no tener en cuenta la excepción de novación: Con los

interrogatorios de los funcionarios de Davivienda está demostrado que un crédito constructor fue cancelado con dineros de subrogaciones o recursos fiduciarios del proyecto y, que en el caso particular, aceptan que fue pagado con negociaciones de inmuebles y devoluciones de IVA, lo que aparece corroborado con las pruebas documentales aportadas, escrituras públicas y consignaciones bancarias; existiendo una novación de la obligación al sustituirse por otra, entrega de otro tipo de bienes, a lo que el a quo no hizo ningún tipo de valoración; pagos que al ser acogidos por el acreedor al aceptar el avalúo de los bienes y suscribir la escritura pública de tradición del derecho de dominio, conllevan una aceptación implícita y tácita de una novación; iii) no se levantó la hipoteca de los bienes inmuebles: Señaló el a quo que no ordenaría el levantamiento de la hipoteca porque se debía acreditar el pago de la obligación; no obstante que no se pronunció frente a la excepción principal de pago total de la obligación, dejando de lado que se declaró que los documentos aportados como base del recaudo carecían de mérito ejecutivo y que el demandado demostró las demás excepciones que conllevan a la cancelación del gravamen hipotecario por transacción, novación y pago total de la obligación; el a quo en cualquiera de las diferentes situaciones debió ordenar el levantamiento de la hipoteca y no dejar en un abismo jurídico y social a 88 personas que claman por la legalización de sus escrituras; no se debe desconocer el principio general del derecho, de que lo accesorio sigue la suerte de lo principal; en este caso, lo principal son los títulos valores a los que accede la hipoteca; como los cartulares adolecen de nulidad, la hipoteca tendría que correr la misma suerte en cuanto a su validez, pues no se puede tener como un título independiente ya que su razón

es ser una garantía real con título quirografario; iv) no se tuvo en cuenta la excepción de transacción: Lo afirmado en los interrogatorios de los funcionarios de Davivienda y de los demandados, frente a la entrega de otros bienes para el pago de un crédito de constructor para solucionar el factor social de los beneficiarios de área y la suscripción de las escrituras de dación en pago; dan lugar a la existencia de una transacción entre las partes a pesar de no confeccionarse por escrito, al contrario de lo afirmado por la ejecutante, o es que acaso la transacción es un contrato solmene, o por el contrario, se trata de un contrato consensual que por demás quedó demostrado en el proceso y, v) no tener en cuenta la excepción de abuso de posición dominante y mala fe: A pesar que el a quo ordenó oficiar a la Superintendencia Financiera por el comportamiento de la entidad bancaria en el diligenciamiento de los pagarés, no acogió la excepción de abuso de la posición dominante y mala fe, que presentó Davivienda durante el desarrollo del proceso; por estas razones, solicita revocar la sentencia impugnada, declarar probadas las excepciones propuestas, ordenar el levantamiento del gravamen hipotecario y las devoluciones a que hubiere lugar.

El banco demandante al descorrer el traslado, adujo que la decisión del a quo de no examinar las restantes excepciones es ajustada a derecho, por lo que la alegación del recurrente resulta contraria a derecho y desconoce lo previsto en el Art. 282 del CGP; amén, que para que el Juzgado pueda ordenar seguir adelante con la ejecución, es menester que los títulos base del recaudo ejecutivo cumplan con los requisitos legales al tenor de lo dispuesto en el canon 422 Ib.; así las cosas, si el a quo consideró que los títulos no prestaban mérito

ejecutivo y en tal medida ordenó cesar la ejecución, mal haría en entrar a resolver las excepciones propuestas, pues frente a la ausencia de título desaparece el mandamiento de pago y decaen las pretensiones de la demanda; bajo estas circunstancias no es procedente que el operador jurídico se pronuncie frente a los medios de defensa propuestos porque vulneraría los derechos del ejecutante porque el quebranto del mandamiento de pago no hace tránsito a cosa juzgada, puesto que no comporta aspectos de fondo sino de forma, neutralizando la vía ejecutiva, y, por ello, el demandante puede completar el título e intentar nuevamente la ejecución o buscar por otra vía la satisfacción de la obligación; las excepciones de transacción, novación, pago total y abuso de la posición dominante y mala fe no fueron demostradas en el plenario; por el contrario, se acreditó la existencia de un crédito insatisfecho a favor de la entidad demandante y a cargo de los ejecutados, quienes se encuentran en mora de sus obligaciones; las negociaciones que sostuvieron las partes no constituyen de modo alguno un contrato de transacción como lo afirma el extremo pasivo, pues ello conlleva un acuerdo entre las partes, que no existió; amén, que en el plenario no se demostró la celebración de una transacción; lo que pretenden los demandados es equiparar una dación en pago a una transacción, lo que no es de recibo por tratarse de dos fenómenos jurídicos diferentes; está probado que en el presente caso no se celebró ninguna transacción, ni se condonó el pago de los intereses corrientes y de mora, estando vigentes las obligaciones a cargo de los ejecutados por capital e intereses; la obligación no se extinguió por novación, pues dicho fenómeno no se presentó, lo que pretenden los demandados es atribuir a un supuesto hecho efectos jurídicos que le son ajenos, ya que una dación

en pago dirigida a pagar parcialmente una obligación – que fue lo que sucedió en el presente caso – no constituye una novación, tal como lo ha señalado la doctrina; no existe pago total de las obligaciones porque los abonos y las daciones en pago efectuadas por los encausados no cubren la totalidad de lo adeudado; si bien es cierto, que tal como lo indica el recurrente se debe tener como respuesta a la demanda la presentada frente a la reforma de la misma y, en efecto, allí se propuso la excepción de pago, pero no se trajo prueba en tal sentido como lo reconoció el a quo, sino que existe evidencia contraria derivada del expreso reconocimiento de la deuda insoluta; incluso, los demandados propiciaron propuestas de arreglo y solicitaron la suspensión del proceso para buscar una solución, porque no habían pagado ni han pagado la totalidad de las obligaciones; no obstante, en la alzada insisten en la excepción de pago; lo único que aparece acreditado son unos pagos parciales, abonos a la deuda dentro de los cuales se incluye la dación en pago, los cuales siempre han sido reconocidos, pero no se acreditó el pago total de lo adeudado; para ello, basta con señalar la forma como se formuló dicho medio de defensa, que se soporta en una falacia, puesto que el supuesto pago se calcula mediante la aplicación de la inexistente condonación de intereses, que según lo afirman tuvo lugar con ocasión de la también inexistente transacción; además, en el proceso se acreditó la existencia de las obligaciones a cargo de los deudores que comprenden capital e intereses; incluso, al plenario se aportó el último reporte de cuenta, donde consta las sumas adeudadas; frente a la excepción de abuso del derecho o mala fe de la entidad demandante, basta con señalar que al proceso no se aportó prueba de una conducta de tal estirpe; al contrario, la pretensora siempre ha actuado en

observancia a la ley y dando a los demandados las oportunidades y posibilidades para el cumplimiento de sus obligaciones como se evidencia de la suspensión de que fue objeto el proceso; la mala fe está en cabeza de los ejecutados, quienes a sabiendas de la deuda que tienen en la actualidad buscan hacer incurrir en error a los jueces de la República; la solicitud de cancelación de la hipoteca es absolutamente improcedente porque se trata de una hipoteca abierta sin límite de cuantía, tal como lo señaló el a quo; amén, que a éste por mandato legal le estaba vedado pronunciarse sobre las excepciones propuestas y sobre la cancelación del gravamen hipotecario; además, lo que se decidió fue la improcedencia de la acción cambiaria que en nada afecta la existencia de la obligación como tal; pero, aún sí se hubiera probado la cancelación de la obligación que dio lugar al proceso, no podría el Juzgado ordenar la cancelación del gravamen, porque éste cubre todas las demás obligaciones que cualquiera de los deudores tenga con el banco y que no fueron objeto de debate; este tipo de gravamen, se constituye para garantizar obligaciones presentes y futuras y, por tanto, no se extingue al cancelar una o varias obligaciones, sino que de conformidad con la voluntad de los contratantes, su finalidad es permanecer "*abierta*" hasta que se acuerde su levantamiento; por estas razones, solicita se confirme la sentencia de primer grado y, en caso de llegar a ser revocada en alguna medida, se ordene seguir adelante con la ejecución en los términos del mandamiento de pago.

Por su parte, Acción Sociedad Fiduciaria S.A., vocera y administradora del Fideicomiso Lote Península, al descorrer el traslado, señaló que al dar respuesta a la demanda indicó

una sería de pagos con destino al crédito constructor que se realizaron desde el Fideicomiso, proponiendo la excepción de pago parcial de la obligación objeto de ejecución; si bien el proceso se dio por terminado en primera instancia porque el título valor no era idóneo, se deben tener en cuenta los argumentos del recurrente al indicar que existe pago total de la obligación y, consecuentemente, ordenar el acaecimiento del proceso por pago total de la obligación y el levantamiento del gravamen hipotecario que pesa sobre el inmueble distinguido con la matrícula inmobiliaria No. 01N-5329755.

IV. CONSIDERACIONES

Problemas jurídicos: El recurso de apelación de cara a la sentencia de primer grado, plantea los siguientes problemas jurídicos que el Tribunal debe resolver: i) A pesar de que el Juzgado encontró que no se trajo título ejecutivo idóneo para soportar la ejecución pretendida, tenía que abordar el estudio y resolución de los demás medios de defensa esgrimidos por los demandados y, ii) Se tenía que cancelar el gravamen hipotecario que pesa sobre los bienes objeto de la medida ejecutiva.

El caso concreto: Es pertinente recordar que el soporte de la sentencia de primer grado para declarar probada la excepción genérica formulada por uno de los demandados, consistió en que las prestaciones pretendidas e incorporadas en los pagarés allegados como base de recaudo ejecutivo, no son claras, lo que de contera también tiene incidencia en los intereses de plazo y de mora peticionados y, a renglón seguido concluyó que no había lugar a resolver sobre los

otros medios de defensa que fueron esgrimidos por los demandados; así mismo, los demandados al unísono solicitaron complementación para que se cancelará el gravamen hipotecario, a lo que replicó el fallador que tal cometido es procedente si declara probado el pago de la obligación y con este soporte negó la petición.

Los ejecutados en el disenso sostienen que los medios de defensa que formularon, entre los que destacan el pago de la obligación, transacción y la novación están probados y que se debe levantar el gravamen hipotecario, resaltando la existencia de un volumen grande de terceras personas afectadas con la presencia de tal gravamen, porque no se les ha podido hacer las escrituras.

Para comenzar es pertinente indicar que, la hipoteca como un derecho accesorio, sigue la suerte de la obligación principal a la que accede; es así, como la hipoteca por vía indirecta se extingue junto con la obligación principal, como lo dice el art. 2457 del C. C. y en los términos del art. 2537 ibídem, la prescripción de la hipoteca se produce junto con la obligación a la que accede; de tal manera, que para la hipoteca no existe un término para que se extinga por prescripción, como así lo precisa la doctrina al indicar: *“ Es decir, que la extinción de la hipoteca está ligada a la de la obligación principal, más bien que a la de las acciones mediante las cuales puede ésta hacerse efectiva. Observaciones éstas que tienen como finalidad hacer ver claramente que la prescripción de la acción ejecutiva para perseguir hipotecariamente el inmueble gravado, prescripción que es de diez años, conforme al art. 2536 del*

C. C., no trae consigo la prescripción de la hipoteca, pues la prescripción de la obligación es de veinte años, fuera de que al prescribir la acción ejecutiva, se convierte en ordinaria y dura otros diez años, según lo que ordena el mismo art. 2536”¹.

No se puede dejar de lado el carácter accesorio de la hipoteca, como así se infiere de los artículos 65, 1499, 2410, 2432 y 2457 del Código Civil, porque se constituye por el propietario sobre un inmueble para garantizar una obligación propia o ajena, de tal modo que no puede subsistir sin ésta, la que además es autónoma y principal, lo que implica que extinguida la obligación se extingue la garantía hipotecaria. Además, para el Código Civil la prescripción de la acción hipotecaria coincide con la de la obligación como lo indica en el artículo 2537 citado, al indicar que *“La acción hipotecaria y las demás que proceden de una obligación accesoria, prescriben junto con la obligación a que acceden”*. Sobre este tópico, ya ha tenido oportunidad de pronunciarse el Tribunal; al efecto ha indicado: *“... es pertinente puntualizar que no se puede confundir la garantía hipotecaria con las obligaciones que respalda; pues en realidad son dos actos diferentes, de naturaleza diversa y gobernados por distinta normatividad.*

“La hipoteca es accesoria, incluso, depende de la obligación que respalda, siendo ésta autónoma y principal, y no dependiente, la cual se puede exigir por sí sola, para cuyo efecto el acreedor puede renunciar a la acción real, para hacer valer la acción personal frente al deudor, en cuyo caso,

¹ GOMEZ ESTRADA, Cesar; De los Principales contratos civiles, Editorial Temis, Tercera Edición, Santa Fe de Bogotá – Colombia, 1999, Págs. 517 y 518.

puede obtener el pago de la prestación con otros bienes diferentes a los afectados con la garantía real.

“En este sentido, al referir a las características de la hipoteca se pronuncia autorizada doctrina a nivel nacional, en los siguientes términos: “Es un derecho real accesorio, en el sentido de que su existencia depende de una obligación principal que garantiza. No puede, pues, existir por sí solo, y de allí que si la obligación principal se extingue por cualquier causa, el derecho de hipoteca se extingue junto con la obligación principal”. El carácter accesorio de la hipoteca significa igualmente que ese derecho sigue a la obligación principal adonde quiera que esta vaya, y por eso la cesión de la obligación principal implica la de la hipoteca (arts. 1964 y 2493); no es posible, en cambio, ceder el derecho de hipoteca independientemente de la obligación a que accede. La accesoriedad se ve atenuada, empero, en el caso del art. 2438, inciso final, que admite que la hipoteca pueda existir con anterioridad al crédito que garantiza. Se da aquí el caso del derecho ambulatorio, así llamado precisamente porque sigue a otro derecho (principal) donde quiera que este vaya”²

“Lo anterior permite concluir que en el presente caso, la prescripción está regulada por el régimen que consagra el C. de Comercio para los títulos valores, sin que en ello, tenga injerencia otros regímenes diferentes, como el consagrado para la hipoteca”³.

² CESAR GOMEZ ESTRADA; obra citada, Págs. 417 y 418.

³ Sala Civil - Tribunal Superior de Medellín; sentencia proferida el 6 de octubre de 2011, en el proceso ejecutivo instaurado por el Centro Constructor S. A. en contra de Valentina Cardona Vallejo, radicado con el No. 05266-31-03-002-2006-00349-01.

Ahora en cuanto a la inconformidad de los demandados porque el Juzgado a más de terminar la ejecución por ausencia de título ejecutivo, no prosiguió con el examen de los demás medios exceptivos para declararlos probados, la Sala no advierte ninguna irregularidad. Sobre este particular, el art. 282 del C. General del Proceso, establece: **"Resolución sobre excepciones.** *En cualquier tipo de proceso, cuando el juez halle probados los hechos que constituyen una excepción deberá reconocerla oficiosamente en la sentencia, salvo las de prescripción, compensación y nulidad relativa, que deberá alegarse en la contestación de la demanda.*

"Cuando no se proponga oportunamente la excepción de prescripción extintiva, se entenderá renunciada.

"Si el juez encuentra probada una excepción que conduzca a rechazar todas las pretensiones de la demanda, debe abstenerse de examinar las restantes. En este caso si el superior considera infundada aquella excepción resolverá sobre las otras, aunque quien la alego no haya apelado de la sentencia".

Como se puede ver, de la regulación para la resolución de excepciones, claramente se advierte que también cobija a las ejecuciones, pues en forma determinante precisa que se aplica a todos los procesos y que si el juez de primer grado encuentra probada una excepción que conduzca a negar todas las pretensiones, se debe abstener de resolver sobre las demás; las que solo pueden ser abordadas y resueltas por

el superior jerárquico, en el evento de que encuentre infundada la que declaró probada la sentencia de primer grado.

Lo dicho es suficiente para concluir que, si el señor Juez a quo encontró que no se allegó título idóneo para la ejecución, así lo tenía que declarar y tenía el deber legal de abstenerse de examinar los demás medios de defensa y como la decisión de cesar la ejecución no fue objeto reproche, tampoco es posible abordar el estudio de tales excepciones en segunda instancia.

Pero, si se repara la decisión de primer grado, la pretensión de los demandados por vía de apelación constituye un contrasentido por lo ya dicho; a lo que se agrega, que si en efecto, no quedó debidamente determinada la prestación incorporada en los títulos valores, como lo coligió la sentencia de primer grado, tampoco existen unos parámetros claros y delimitados para determinar si se extinguió; bien, por haber sido pagada o, por otras razones, como la novación y la transacción.

Finalmente se precisa, que aunque los recurrentes al descorrer el traslado para sustentar el recurso de apelación, insinúan que los pagarés allegados como base de recaudo ejecutivo, fueron debidamente llenados por Davivienda, lo que contradice los argumentos de la sentencia de primer grado para colegir que la obligación no es clara y, de contera, que no se allegó título ejecutivo; lo cierto es que tal afirmación por carecer de argumentos, no constituye una sustentación para desquiciar las motivaciones en que se

apuntala la decisión de primer grado, en cuanto a la ausencia de título ejecutivo; pero es que tampoco son determinantes en precisar que esta es una de las inconformidades contra la decisión de primer grado; máxime si se tiene en cuenta que como no fue un reparo formulado oportunamente, ahora no se puede invocar y el Tribunal carece de competencia para examinarlo. Así mismo, se insinúa que la nulidad del título allegado como base de recaudo ejecutivo, acarrea la nulidad de la hipoteca; circunstancia que tampoco se esgrimió como un reparo contra la decisión de primer grado y, mucho menos, se planteó oportunamente como excepción.

Conclusión: Dada la ausencia de título ejecutivo idóneo para la ejecución impetrada y que permita continuarla, no es posible abordar el examen de los demás medios de defensa esgrimidos por la defensa. Así mismo, como el impedimento reconocido para continuar la ejecución 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 cargo de los demandados y a favor del demandante, así no estén contenidas en un título ejecutivo idóneo.

Consecuente con lo anterior, se impone la confirmación de la sentencia de primer grado.

Con excepción de Acción fiduciaria que no apeló la sentencia de primer grado, se condenará a los demás demandados a pagar las costas causadas en segunda instancia a favor del demandante. Como agencias y trabajos en de derecho por el

Magistrado ponente se fijará la suma de CUATRO MILLONES QUINIENTOS CUARENTA Y DOS MIL SESICIENTOS TREINTA PESOS(\$4.542.620,00), que equivale a cinco (5) salarios mínimos legales mensuales vigentes (Acuerdo PSAA16-10554, del 5 de agosto de 2016, expedido por el Consejo Superior de la Judicatura), que se liquidaran concentradamente con las costas causada en primera instancia.

IV. RESOLUCIÓN

A mérito de lo expuesto **LA SALA SEGUNDA DE DECISIÓN CIVIL DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE MEDELLIN**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

F A L L A

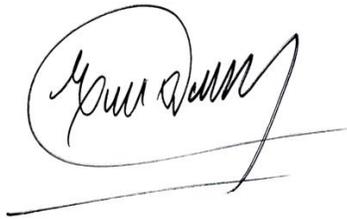
- 1.** Por lo dicho en la parte considerativa, se confirma la sentencia de primer grado de fecha y procedencia indicadas.
- 2.** Con excepción de Acción fiduciaria que no apeló la sentencia de primer grado, se condena a los demás demandados a pagar las costas causadas en segunda instancia a favor del demandante. Como agencias y trabajos en de derecho por el Magistrado ponente se fija la suma de CUATRO MILLONES QUINIENTOS CUARENTA Y DOS MIL SESICIENTOS TREINTA PESOS(\$4.542.620,00), que equivale a cinco (5) salarios mínimos legales mensuales vigentes (Acuerdo PSAA16-10554, del 5 de agosto de 2016,

expedido por el Consejo Superior de la Judicatura), que se liquidaran concentradamente con las costas causada en primera instancia.

3. Devuélvase el expediente al Juzgado de origen.

COPIESE, NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE

Los Magistrados



LUIS ENRIQUE GIL MARIN



MARTHA CECILIA LEMA VILLADA



RICARDO LEÓN CARVAJAL MARTÍNEZ