

RV: Rad 05001310301020210035500 - Radicación Contestación de Demanda - Fiduciaria Corficolombiana S.A.

Juzgado 10 Civil Circuito - Antioquia - Medellin <ccto10me@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Mar 07/06/2022 17:45

Para: Doris Eugenia Mesa Madrid <dmesam@cendoj.ramajudicial.gov.co>; juzgado10 Civil Circuito Medellin <juzgadocivilcirto@gmail.com>

De: Nicolas Mora <Nicolasmora@sumalegal.com>

Enviado: martes, 7 de junio de 2022 4:41 p. m.

Para: Juzgado 10 Civil Circuito - Antioquia - Medellin <ccto10me@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Cc: mateopelaez@sumalegal.com <mateopelaez@sumalegal.com>; Alejandro Gomez <alejandrogomez@sumalegal.com>; sebastian.restrepo@fiduciariacorficolombiana.com <sebastian.restrepo@fiduciariacorficolombiana.com>; Valentina Gaviria Tobon <Valentina.Gaviria@fiduciariacorficolombiana.com>; VIAL LEGAL ABOGADOS <ViaLegalAbogados@outlook.com>; delarocheycia@yahoo.com.ar <delarocheycia@yahoo.com.ar>; María Camila Guio <mariaguio@sumalegal.com>

Asunto: Rad 05001310301020210035500 - Radicación Contestación de Demanda - Fiduciaria Corficolombiana S.A.

Medellín, siete (07) de junio del año 2022

Señores

JUZGADO DÉCIMO (10º) CIVIL DEL CIRCUITO EN ORALIDAD DE MEDELLÍN

Medellín, Antioquia

Referencia:	<i>Proceso Verbal – Resolución Contractual</i>
Asunto:	<i>Contestación de Demanda</i>
Demandante:	<i>Saul Bernal del Río</i>
Demandadas:	<i>Fiduciaria Corficolombiana S.A. en posición propia y otro</i>
Radicado:	<i>05001-3103-010-2021-00355-00</i>

Me permito radicar memorial del abogado **MATEO PELÁEZ GARCÍA**, mayor de edad y domiciliado en Medellín, abogado inscrito portador de la Tarjeta Profesional No. 82.787 expedida por el C.S. de la J., obrando en mi condición de apoderado judicial de **FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.**, **en posición propia y no como vocera y administradora del FIDEICOMISO CENTRO EMPRESARIAL DE LA ROCHE**, ello de conformidad con el poder que ya obra en el expediente del presente proceso, respetuosamente, me permito contestar **la demanda adelantada por la demandante antes indicada**, dentro del proceso de la referencia, advirtiendo al señor Juez, que me opongo desde ya a que su Despacho acoja las declaraciones y condenas solicitadas por la parte demandante, respecto de mi representada, por carecer de sustento fáctico y jurídico en los siguientes términos:

Para efectos de un acceso adecuado a las pruebas documentales enunciadas en la contestación, nos permitimos indicar que las mismas pueden ser observadas en la siguiente carpeta compartida:

[Anexos Ctt demanda](#)

Adicional a ello, de conformidad con el artículo 2 del decreto 806 de 2020, “...se permitirá a los sujetos procesales actuar en los procesos o trámites a través de los medios digitales disponibles, evitando exigir y cumplir formalidades presenciales o similares, que no sean estrictamente necesarias. Por tanto, las actuaciones no requerirán de firmas manuscritas o digitales, presentaciones personales o autenticaciones adicionales, ni incorporarse o presentarse en medios físicos”.

Así mismo, de conformidad con el artículo 109, del mismo Código, téngase presente que “Los memoriales podrán presentarse y las comunicaciones transmitirse por cualquier medio idóneo. Las autoridades judiciales llevarán un estricto control y relación de los mensajes recibidos que incluya la fecha y hora de recepción. También mantendrán el buzón del correo electrónico con disponibilidad suficiente para recibir los mensajes de datos. Los memoriales, incluidos los mensajes de datos, se entenderán presentados oportunamente si son recibidos antes del cierre del despacho del día en que vence el término.

Por lo demás, en cumplimiento del artículo 78, numeral 14, me permito copia en este correo a la demás partes cuyos correos fueron aportados con el escrito de demanda.

Cordialmente,

Nicolás Mora Rubio



www.sumalegal.com

Calle 5a No. 39 - 93

Edificio Corfin

Torre 1 - Of. 601

PBX (574) 266 46 77

FAX (574) 3 54 11 83

Medellín - Colombia

La información contenida en este mensaje y en sus archivos anexos es estrictamente confidencial y pertenece en forma exclusiva a SUMA LEGAL S.A.S. Si obtiene esta transmisión por error, por favor destruya su contenido y avise al remitente. Está prohibida su retención, grabación, utilización o divulgación con cualquier propósito. Este mensaje ha sido sometido a programas antivirus. No obstante, SUMA LEGAL S.A.S. no asume ninguna responsabilidad por eventuales daños generados por el recibo y uso de este material, siendo responsabilidad del destinatario verificar con sus propios medios la existencia de virus u otros defectos.

The information contained in this message and its attachments is strictly confidential and is the exclusive property of SUMA LEGAL S.A.S. If obtained in error, please destroy the information received and contact the sender. Its retention, recording, use or distribution with any intention is prohibited. This message has been tested by antivirus software. Nonetheless, SUMA LEGAL S.A.S. assumes no responsibility for damages caused by the receipt or use of the material, given that it is the responsibility of the addressee to verify by his own means the presence of a virus or any other harmful defect.

Medellín, siete (07) de junio del año 2022

Señores

JUZGADO DÉCIMO (10°) CIVIL DEL CIRCUITO EN ORALIDAD DE MEDELLÍN

Medellín, Antioquia

Referencia:	<i>Proceso Verbal – Resolución Contractual</i>
Asunto:	<i>Contestación de Demanda</i>
Demandante:	Saul Bernal del Río
Demandadas:	<i>Fiduciaria Corficolombiana S.A. en posición propia y otro</i>
Radicado:	<i>05001-3103-010-2021-00355-00</i>

1. DESIGNACIÓN DE LA PARTE DEMANDADA Y DE SU APODERADO:

MATEO PELÁEZ GARCÍA, mayor de edad y domiciliado en Medellín, abogado inscrito portador de la Tarjeta Profesional No. 82.787 expedida por el C.S. de la J., obrando en mi condición de apoderado judicial de **FIDUCIARIA CORFICOLMBIANA S.A., en posición propia y no como vocera y administradora del FIDEICOMISO CENTRO EMPRESARIAL DE LA ROCHE**, ello de conformidad con el poder que ya obra en el expediente del presente proceso, respetuosamente, me permito contestar la demanda adelantada por la demandante antes indicada, dentro del proceso de la referencia, advirtiéndole al señor Juez, que me opongo desde ya a que su Despacho acoja las declaraciones y condenas solicitadas por la parte demandante, respecto de mi representada, por carecer de sustento fáctico y jurídico en los siguientes términos:

2. PRECISIÓN SOBRE LA OPORTUNIDAD EN LA PRESENTACIÓN DE LA CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA:

Mediante auto del seis (6) de mayo del año 2022 y notificado mediante estados electrónicos de fecha del nueve (9) de mayo del 2022, el Despacho procedió a resolver el recurso de reposición contra el auto admisorio de la demanda presentado por mi representada. En el mismo, el Despacho decidió no reponer su decisión y, con base en ello, de acuerdo a lo establecido en el artículo 118 del Código General del Proceso, el término para contestar la demanda fue interrumpido e iniciará a contarse a partir del día hábil posterior a la notificación del auto que resuelve el recurso.

Siendo así, los 20 días hábiles de traslado para contestar la demanda tendrían como extremo inicial el día martes diez (10) de mayo del 2022 y como extremo final el día siete (7) de junio del año 2022.

Por tanto, la presente contestación es presentada dentro del término legal para ello.

3. PRONUNCIAMIENTO SOBRE LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA:

Me opongo expresamente a que prosperen todas y cada una de las pretensiones contenidas en la demanda en contra de mi representada, pues todas y cada una de ellas carecen de sustento fáctico y jurídico frente a mi mandante, por las razones expuestas a continuación que constituyen verdaderas excepciones de mérito frente a lo pretendido, que más adelante se ampliarán pero que se sintetizan en lo siguiente y que desarrollaremos a espacio en el acápite las excepciones de fondo:

3.1. Existe una **ausencia de legitimación en la causa por activa de la demandante para formular pretensiones declarativas y de condena derivadas de relaciones contractuales en las que no participó ni suscribió**, como lo es el (i) CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS que dio lugar a la constitución del ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTA CENTRO EMPRESARIAL DE LA ROCHE, toda vez que los aquí demandantes, no suscribieron ni tuvieron arte ni parte en la elaboración de dicho instrumento, estando reservada cualquier acción judicial derivada

de los mismos para las partes en virtud del principio de la relatividad de los contratos consagrado en el artículo 1602 del Código Civil.

3.2. FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A., en todo caso, se opone a pretensiones esgrimidas en su contra, dado que ha cumplido las obligaciones que contractual y legalmente le incumben, como administrador fiduciario, tanto las establecidas en todos los contratos, esto es, las dispuestas en el CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS “ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS CENTRO EMPRESARIAL DE LA ROCHE”; “CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN DE RECURSOS “FIDEICOMISO CENTRO EMPRESARIAL DE LA ROCHE” a partir del cual se constituyó el FIDEICOMISO CENTRO EMPRESARIAL DE LA ROCHE y la fiduciaria comenzó a actuar como su administradora y vocera, así como de los establecidos como administradora y vocera de dicho fideicomiso, así como las dispuestas en el Código de Comercio; ni los perjuicios que se reclaman, de llegar a ser demostrados, tienen como causa una conducta que jurídicamente le sea imputable a mi mandante.

3.3. FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A., en su calidad de vocera y administradora del ENCARGO FIDUCIARIO CENTRO EMPRESARIAL DE LA ROCHE, ha actuado en cumplimiento de sus obligaciones contractuales y legales.

3.4. Nos oponemos a la prosperidad de las pretensiones que se acaban de indicar, tanto declarativas como de condena por carecer de sustento fáctico y jurídico.

Sintetizamos las razones de nuestra oposición en los siguientes aspectos, los cuales serán tratados a espacio más adelante:

Para que se dé una responsabilidad civil contractual, en forma más o menos unánime, se ha considerado necesario: (i) la existencia de una obligación (o varias) de carácter contractual o convencional; (ii) la infracción de esa o esas obligaciones previamente pactadas (materialmente hablando, en el sentido de que el acreedor no reciba la prestación que esperaba, según lo pactado); (iii) la existencia de un factor o criterio de imputación o atribución al deudor (dolo o culpa, si es una responsabilidad civil contractual subjetiva, o el incumplimiento de una obligación de resultado); (iv) el daño del acreedor, la relación causal entre esa infracción imputable o atribuible al deudor y el daño; y la mora del deudor.

En el presente asunto no se dan esos elementos para que se pueda predicar una responsabilidad civil contractual de FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. quien ha obrado exclusivamente como vocera y administradora del ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS CENTRO EMPRESARIAL DE LA ROCHE

- **Las obligaciones** radicadas en cabeza de FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A, tanto en calidad de vocera y administradora del encargo FIDUCIARIO CENTRO EMPRESARIAL DE LA ROCHE, así como el contrato de FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN DE RECURSOS, en materia contractual, **fueron cumplidas y se siguen cumpliendo a cabalidad y no hay infracción material de las mismas;**

- **No existe una culpa y mucho menos un dolo** en cuanto al comportamiento de FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. en posición propia, ni tampoco en **calidad de vocera y administradora del ENCARGO FIDUCIARIO CENTRO EMPRESARIAL DE LA ROCHE;** en materia en materia contractual. Por el contrario, ha actuado con la más esmerada buena fe y la mayor diligencia y cuidado en materia contractual;

- **No existe nexo causal** alguno entre la conducta observada por FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. en posición propia o **en calidad de vocera y administradora del ENCARGO FIDUCIARIO CENTRO EMPRESARIAL DE LA ROCHE** respecto de los supuestos perjuicios que pretende resarcir a través de la presente acción judicial los demandantes.

Teniendo en cuenta que la obligación de entregar el inmueble recae única y exclusivamente en el responsable por la construcción del proyecto inmobiliario, quien para el caso concreto era EL ENCARGANTE y no en cabeza de mi representada, ni en posición propia, ni como vocera y administradora del ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS; razón por la que resulta inobjetable el hecho de que no podría predicarse responsabilidad civil contractual de mi representada por el incumplimiento de una obligación contractual que no le corresponde.

En conclusión, al no existir nexo causal entre el actuar de mi representada y el supuesto incumplimiento de obligaciones que no estuvieron a su cargo, no puede imputarse responsabilidad civil contractual en cabeza de ésta, pues no cumple con uno de los elementos necesarios de la responsabilidad civil contractual.

3.5. Las obligaciones que mi mandante adquirió, como vocera y administradora del ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS CENTRO EMPRESARIAL DE LA ROCHE, son totalmente diferentes a las obligaciones que adquirió como FIDEICOMITENTE de dicho ENCARGO FIDUCIARIO la sociedad DE LA ROCHE M Y CIA LTDA.

3.6. No se puede pretender cobrar intereses de mora, cláusula penal e indemnización de perjuicios:

Ya hemos dicho que en el presente asunto no es procedente condena alguna en contra de mi mandante, pero adicional a ello es imposible condenar por una parte al reconocimiento y pago de intereses de mora, cláusula penal e indemnización de perjuicios.

Esto por cuanto el artículo 65 de la Ley 45 de 1990 establece lo siguiente:

“Artículo 65. Causación de intereses de mora en las obligaciones dinerarias. En las obligaciones mercantiles de carácter dinerario el deudor estará obligado a pagar intereses en caso de mora y a partir de ella. Toda suma que se cobre al deudor como sanción por el simple retardo o incumplimiento del plazo de una obligación dineraria se tendrá como interés de mora, cualquiera sea su denominación”.

Y en caso de superarse dicho límite, se aplicará lo dispuesto en el artículo 72 de la Ley 45 de 1990, el cual dispone:

“Cuando se cobren intereses que sobrepasen los límites fijados en la ley o por la autoridad monetaria, el acreedor perderá todos los intereses cobrados en exceso, remuneratorios, moratorios o ambos, según se trate, aumentados en un monto igual. En tales casos, el deudor podrá solicitar la inmediata devolución de las sumas que haya cancelado por concepto de los respectivos intereses, más una suma igual al exceso, a título de sanción”.

4. PRONUNCIAMIENTO SOBRE LOS HECHOS DE LA DEMANDA:

AL HECHO PRIMERO: No le consta a mi representada que “Los señores OFELIA VANEGAS COSSIO y JUAN GONZALO BERNAL VANEGAS, por intermedio del señor SAÚL BERNAL DEL RÍO, su apoderado general, adquirieron por COMPRAVENTA, un inmueble en planos, identificado como “oficina 0201”, y un (1) parqueadero de 12,5 mts² a la sociedad “DE LA ROCHE M Y CIA LTDA.”, en “DE LA ROCHE CENTRO EMPRESARIAL”, edificio en proyecto de construcción, situado en la carrera 48 B nro. 15 Sur 52 de la ciudad de Medellín.”

No le consta a mi representada el supuesto contrato de compraventa que enuncian suscribieron con la sociedad DE LA ROCHE M Y CIA LTDA. Esto, toda vez que mi representada, FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A., no tuvo obra y gracia en el supuesto contrato.

Adicionalmente, no sobra destacar al Despacho que mi representada FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. es jurídica y comercialmente independiente a la sociedad DE LA ROCHE M Y CIA LTDA y, en

consecuencia con lo anterior, no es conjunta ni solidariamente responsable por las obligaciones que sean adquiridas por esta en ejercicio de su objeto social.

Sin perjuicio de lo anterior, nos parece pertinente ilustrar al Despacho la vinculación jurídica que efectivamente tuvieron los señores OFELIA VANEGAS COSSIO y JUAN GONZALO BERNAL VANEGAS con mi representada FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A., la cual enunciamos preliminarmente únicamente se presentó respecto a la vinculación mediante una Carta de Instrucciones para vinculación al Encargo Fiduciario de Preventas CENTRO EMPRESARIAL DE LA ROCHE:

A continuación, pues, realizamos la línea de tiempo detallada de los actos jurídicos más importantes:

- El día 15 de julio del año 2016 se suscribió contrato de ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS “ENCARGO FIDUCIARIO CENTRO EMPRESARIAL DE LA ROCHE” entre las sociedades DE LA ROCHE M.. CIA. LTDA en calidad de Encargante y la sociedad FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. en posición de FIDUCIARIA.

Este contrato tenía como objeto el siguiente:

CLÁUSULA 2. OBJETO.

1. En virtud del presente Contrato, sujeto a las disposiciones contenidas en este documento, el Encargante confiere a la Fiduciaria el recaudo y administración a título de encargo fiduciario de los Recursos provenientes de la promoción y consecución de Inversionistas del Proyecto interesados en adquirir inmuebles dentro del Proyecto.
2. Para dar cumplimiento al objeto del presente Contrato, la Fiduciaria recibirá de los Inversionistas del Proyecto los Recursos, y los administrará e invertirá en el Fondo de Inversión Colectiva Abierto Valor Plus II mientras se cumplen las Condiciones para la Entrega de Recursos al Encargante, y sean destinados por éste al desarrollo del Proyecto. En el evento en que no se cumplan las Condiciones para la Entrega de Recursos, la Fiduciaria restituirá a los Inversionistas del Proyecto los Recursos y los Rendimientos correspondientes.

En armonía con lo anterior, FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. en debida forma recibió los recursos que fueron aportados por parte de los inversionistas y, una vez se cumplieron las condiciones de giro de recursos, fueron efectivamente destinados para el desarrollo del proyecto.

Proyecto que, de acuerdo a los antecedentes del anteriormente citado contrato de ENCARGO FIDUCIARIO, expresamente fue enunciado que el mismo no tendría intervención alguna de FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. en ninguna de sus calidades como constructora, comercializadora, supervisora ni mucho menos interventora del mismo. Veamos:

6. Que en el Proyecto “Centro Empresarial de la Roche ” la Fiduciaria no tiene ni tendrá participación alguna en relación con la construcción, comercialización, venta o supervisión del mismo y su actividad durante el desarrollo de este Contrato y en esta etapa del Proyecto se limita a recaudar y administrar los dineros entregados por los Inversionistas del Proyecto “Centro empresarial de la Roche” durante la etapa de preventas.
- El día veintitrés (23) de noviembre del año 2016 se suscribió el documento “CARTA DE INSTRUCCIÓN DE GIRO CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO CENTRO EMPRESARIAL DE LA ROCHE” por parte de los señores OFELIA VANEGAS COSSIO y JUAN GONZALO BERNAL VANEGAS, en calidad de inversionistas, para vinculase al ENCARGO FIDUCIARIO CENTRO EMPRESARIAL DE LA ROCHE.

En el mismo, de manera expresa, los inversionistas, es decir los aquí demandantes, aceptaron el pleno conocimiento de los siguientes puntos:

a. Autorización expresa para el giro de recursos una vez cumplida las condiciones de entrega de recursos:

6. Autorizo(amos) a la Fiduciaria para que una vez el Encargante cumpla con las Condiciones para la Entrega de los Recursos, se le traslade a su favor dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al cumplimiento de dichas condiciones, las sumas de dinero entregadas por mí(nosotros) a favor del **ENCARGO FIDUCIARIO CENTRO EMPRESARIAL DE LA ROCHE** junto con los rendimientos que eventualmente generen, previa realización de los descuentos a que haya lugar de conformidad con la ley.

b. Conocimiento del tipo de responsabilidad y obligaciones de FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. en la ejecución del contrato:

13. Que he(mos) sido advertido(s) por parte de la Fiduciaria sobre su responsabilidad y obligaciones durante la ejecución del Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas, así como de la naturaleza de las mismas, esto es, que las mismas son de medio y no de resultado.

c. Expresa manifestación del conocimiento del contenido del contrato de ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS CENTRO EMPRESARIAL DE LA ROCHE:

14. Declaro que conozco(ceamos) y acepto(amos) en su integridad los terminos del Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas suscrito entre el Encargante y la Fiduciaria, y el reglamento del FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA ABIERTO VALOR PLUS II, de los cuales recibí(amos) una copia; y expresamente he(mos) leído y entendido que este documento contiene unas Condiciones para la Entrega de Recursos al Encargante durante la ejecución del Contrato de Encargo Fiduciario suscrito con la Fiduciaria.

d. Expreso conocimiento que FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. en ninguna de sus calidades se encarga del desarrollo del proyecto, promoción, construcción, interventoría ni tampoco la entrega de las unidades inmobiliarias que se pretendía adquirir:

16. Que he(mos) sido informado(s) detalladamente sobre las responsabilidades y funciones de la Fiduciaria en el desarrollo del Proyecto Inmobiliario, razón por la cual manifiesto(amos) que conozco(ceamos) y acepto(amos) que:

- a) Fiduciaria Corficolombiana S.A. en el Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas suscrito con el Encargante, tendrá como función única y exclusiva, la de administrar los recursos originados en la etapa de preventas del Proyecto Inmobiliario. Por tanto, la Fiduciaria no adquiere responsabilidad alguna por la realización del Proyecto Inmobiliario.
- b) Fiduciaria Corficolombiana S.A. administrará los recursos originados en la etapa de preventas del Proyecto Inmobiliario, en el FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA ABIERTO VALOR PLUS II.
- c) Que una vez cumplidas las condiciones aquí previstas, la utilización y destinación de los recursos administrados, son de exclusiva responsabilidad del Encargante.
- d) Fiduciaria Corficolombiana S.A. no realizará labores de Interventoría Técnica, Operativa, Financiera, de Obra o de otro tipo al Proyecto Inmobiliario, ni realizará labores de vendedora, constructora o gerente de proyecto.

➤ En la fecha del 12 de julio del año 2018 la sociedad Encargante, DE LA ROCHE M. Y CIA LTDA entregó a FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. los documentos que acreditaron con el cumplimiento de las condiciones de giro de recurso. Con base en esto, el día 16 de julio del 2018 se decretó el cumplimiento del punto de equilibrio y, en consecuencia de esto, los dineros recaudados durante la vigencia del CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO fueron girados y destinados para el desarrollo del Proyecto Inmobiliario.

➤ En la fecha del 13 de julio del año 2018 se suscribió el contrato de FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN DE RECURSOS FIDEICOMISO CENTRO EMPRESARIAL DE LA ROCHE.

Este contrato se suscribió entre la sociedad DE LA ROCHE M. Y CIA LTDA, en calidad de FIDEICOMITENTE y la sociedad FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. en calidad de FIDUCIARIA.

En este contrato se dispuso expresamente que:

3. Que una vez sean certificados por parte del Fideicomitente todas las Condiciones de Entrega de los Recursos del Proyecto CENTRO EMPRESARIAL DE LA ROCHE establecidas en el Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas referido en el numeral anterior que desarrollará por su cuenta y riesgo EL FIDEICOMITENTE, éste administrará los recursos de dicho proyecto por medio del Fideicomiso que por el presente contrato se constituye, por lo que instruirá a LA FIDUCIARIA a entregar los recursos por su cuenta y riesgo al FIDEICOMISO CENTRO EMPRESARIAL DE LA ROCHE que por el presente contrato se constituye, .
4. Que el Fideicomitente desarrollará por su cuenta y riesgo un proyecto inmobiliario denominado CENTRO EMPRESARIAL DE LA ROCHE, las unidades inmobiliaria del proyecto mencionado serán comercializadas por cuenta y riesgo del Fideicomitente independiente de la Fiduciaria y del Fideicomiso, quienes no tiene ninguna responsabilidad con el desarrollo del mismo, razón por la cual el Fideicomitente instruirá irrevocablemente a los compradores del proyecto para que los recursos destinados a la adquisición de las unidades inmobiliarias sean transferidos al Fideicomiso por cuenta y riesgo del Fideicomitente.

Es decir, es claro de una lectura de lo anterior que la FIDUCIARIA no tiene responsabilidad del desarrollo del proyecto inmobiliario y, sobre todo, que las unidades inmobiliarias serían comercializadas por cuenta y riesgo del FIDEICOMIENTE independiente de la FIDUCIARIA.

El objeto del contrato de FIDUCIA MERCANTIL se expresó como:

CLÁUSULA 5. OBJETO

En virtud del presente Contrato, sujeto a las disposiciones contenidas en este documento, el Fideicomitente entrega a la Fiduciaria los Recursos para que junto con los Rendimientos, la Fiduciaria los administre y desarrolle la gestión encomendada por el Fideicomitente en los términos aquí indicados y, gire los recursos de conformidad con las instrucciones del Fideicomitente, previa aprobación del Interventor del Proyecto.

PARÁGRAFO PRIMERO: La administración de los Recursos comprende el recibo e inversión de los mismos, mientras estos son girados de conformidad con las instrucciones que por escrito imparta el Fideicomitente y aprobación del Interventor.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Para dar cumplimiento al objeto del presente Contrato, la Fiduciaria administrará los Recursos y los Rendimientos en los Fondos de Inversión Colectiva que administra, cuyos reglamentos el Fideicomitente ha recibido y declara entender.

PARÁGRAFO TERCERO: Para efectos del recaudo de los Recursos, la Fiduciaria en su condición de vocera y administradora del Fideicomiso CENTRO EMPRESARIAL DE LA ROCHE abrirá una cuenta corriente.

- Los aquí demandantes únicamente se vincularon al Encargo Fiduciario de Preventas. No al fideicomiso ni se firmó nada adicional. En el FIDEICOMISO el encargo pasa a ser a nombre del fideicomitente porque en la en el mismo ingresan los recursos en nombre del fideicomitente y salen igual. En consecuencia, el encargo que estaba a nombre de los aquí inversionistas, cuando

se decreta el cumplimiento y se continúa con el FIDEICOMISO, esos encargos pasaron a estar a nombre del fideicomitente. Esto, debido a que:

A partir de la celebración del Contrato de Fiducia Mercantil de Administración de Recursos, bajo el esquema de tesorería, limitó su actuar en el mundo jurídico a la administración de los recursos que fueron aportados al Fideicomiso, que se crea con ocasión del mencionado negocio jurídico, por cuenta y riesgo del FIDEICOMITENTE, sin que sea responsabilidad de FIDUCIARIA, en ninguna de sus calidades, de conformidad con dicho contrato, el diseño, construcción, interventoría, la gerencia, promoción y comercialización del proyecto inmobiliario; estando estas obligaciones radicadas única y exclusivamente en cabeza de la persona jurídica que funge como FIDEICOMITENTE, que para el caso concreto es la sociedad DE LA ROCHE M. Y CIA. LTDA., en el entendido que es este último quien suscribe las promesas de compraventa con los inversionistas vinculados al proyecto inmobiliario, relación contractual en la que mi representada ni en posición propia, ni como vocera y administradora del FIDEICOMISO CENTRO EMPRESARIAL DE LA ROCHE, suscribe, ni le es oponible al no deslindarse ningún tipo de obligación en cabeza de esta en ninguna posición.

- FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. entregó la totalidad de los recursos contenidos en el FIDEICOMISO CENTRO EMPRESARIAL DE LA ROCHE, en cumplimiento de lo en el contrato dispuesto, destinado al desarrollo del proyecto por parte de la sociedad FIDEICOMITENTE.

Con base en esto, FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. ni como vocera y administradora del FIDEICOMISO DE LA ROCHE CENTRO EMPRESARIAL ni mucho menos en posición propia actualmente administra recurso alguno invertido por los aquí demandantes.

- En la fecha del 12 de diciembre del 2019 se realizó la liquidación unilateral del CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS CENTRO EMPRESARIAL DE LA ROCHE, teniendo en cuenta que se concretó la causal de terminación establecida en la Ley y el contrato "CUMPLIMIENTO CONTRACTUAL".
- Mediante documento del 19 de mayo del año 2021 se suscribió documento privado mediante el cual se firmó el ACTA DE TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN UNILATERAL del contrato de FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN DE RECURSOS FIDEICOMISO CENTRO EMPRESARIAL DE LA ROCHE, con base en el siguiente motivo:

- Que el Fideicomitente adquirió un compromiso de pago con Fiduciaria Corficolombiana S.A., respecto a las comisiones fiduciarias adeudadas a la fecha, no obstante, el Fideicomitente no cumplió con este compromiso, de manera que el Fideicomiso se encontraba inmerso en una causal de terminación y liquidación del negocio fiduciario, razón por la cual la Fiduciaria inició los trámites para liquidar el FIDEICOMISO CENTRO EMPRESARIAL DE LA ROCHE.

(...)

- 6. Que en consideración a lo anterior y en virtud de lo consagrado en el numeral 4º de la Cláusula 26 del Contrato de Fiducia, es una causal de extinción del negocio fiduciario el no pago de la remuneración de la Fiduciaria, como es el caso que nos ocupa.

(...)

CUARTO: Declarar que, con la suscripción de la presente Acta de Terminación y Liquidación Bilateral, El Contrato constitutivo del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO CENTRO EMPRESARIAL DE LA ROCHE** pierde vigencia así como también las instrucciones impartidas por el Fideicomitente.

QUINTO: La Fiduciaria declara que el saldo adeudado por el Fideicomitente **DE LA ROCHE M Y CIA LTDA** por concepto de comisiones fiduciarias no se condona y que continuará con el cobro ejecutivo de las mismas.

- La liquidación del contrato de FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE FIDEICOMISO CENTRO EMPRESARIAL DE LA ROCHE fue reportado ante la Superintendencia Financiera de Colombia el día 25 de mayo del 2021 a través de medios virtuales.

AL HECHO SEGUNDO Y TERCERO : No le consta a mi representada que “De acuerdo con la cotización inicial que le hiciera la sociedad “**DE LA ROCHE M Y CIA LTDA.**” a los compradores representados por el señor **SAÚL BERNAL DEL RÍO**, este construiría el Centro Empresarial y haría entrega a los compradores los inmuebles identificados como “oficina 0201”, y un (1) parqueadero de 12,5 mts², esta entrega se debió hacer en el segundo trimestre de 2018, es decir, como fecha límite, la entrega se haría hasta el día 30 de junio de 2018.”

(...)

En la cotización hecha por “**DE LA ROCHE M Y CIA LTDA.**” A los compradores por intermedio de su apoderado general, el pago por la compra de los inmuebles, “oficina 0201”, y un (1) parqueadero de 12,5 mts², el valor total de los mismos es de ciento cuarenta y ocho millones de pesos (\$148'000.000.00), los cuales se pagarían, como cuota inicial, el setenta por ciento (70,0%), es decir, cien millones de pesos (\$100'000.000.00) y, el valor restante, o sea la suma de cuarenta y ocho millones de pesos (\$48'000.000.00), se pagarían en diez y ocho (18) cuotas mensuales de dos millones setecientos sesenta mil pesos (\$2'760.000.00). No obstante lo anterior, los compradores pagaron la cuota inicial sin hacer uso del pago mensual”

Tal y como se mencionó anteriormente, mi representada no tuvo obra y gracia en la enunciada cotización de este hecho, puesto que, tal y como lo manifiesta expresamente la parte demandante, se realizó únicamente por parte de la sociedad **DE LA ROCHE M Y CIA LTDA.**

AL HECHO CUARTO: No nos consta que “La sociedad “**DE LA ROCHE M Y CIA LTDA.**” vendedora del proyecto “**DE LA ROCHE CENTRO EMPRESARIAL**”, certificó el día 12 de diciembre de 2016, el pago hecho el día 6 de diciembre de 2016 del anticipo por cien millones de pesos (\$100'000.000.00), consignados en BANCOLOMBIA con destino al Fondo de Inversión VALOR PLUS II de la Fiduciaria CORFICOLOMBIANA S. A., por parte del señor **SAÚL BERNAL DEL RÍO** en representación de los señores **OFELIA VANEGAS COSSIO** y **JUAN GONZALO BERNAL VANEGAS**, para la compra del inmueble identificado como “oficina 0201” en la medida que es un hecho relacionado con un tercero distinto a mi representada.

Reiteramos que los aportes realizados al FONDO DE INVERSIÓN VALOR PLUS de la FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A., respecto de mi representada, se presentó con base en la Carta de Instrucciones para la vinculación al contrato de ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS CENTRO EMPRESARIAL DE LA ROCHE, toda vez que este fue el instrumento contractual efectivamente suscrito con mi representada, pero que a la fecha se encuentra debidamente terminado y cumplido desde hace años.

AL HECHO QUINTO: es cierto que “La sociedad “**DE LA ROCHE M Y CIA LTDA.**” celebró con FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S. A., “**CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTA**”, Nro. 264153 - EF CENTRO EMPRESARIAL DE LA ROCHE, con fecha de iniciación el día 15 de julio de 2016”

AL HECHO SEXTO: No es cierto que *“Con fecha “Del 01 de julio al 31 de diciembre de 2017”, la FINANCIERA CORFICOLOMBIANA S. A., presentó “RENDICIÓN DE CUENTAS “, rendición que entre muchas otras cosas dice”*

Al respecto, nos permitimos informar que FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A es una entidad completamente ajena patrimonial y comercialmente a la aquí enunciada como FINANCIERA CORFICOLOMBIANA S.A.

Ahora bien, mi representada, FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A., presentó rendición de cuentas semestral en cumplimiento de sus deberes a los aquí demandantes del contrato de ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS CENTRO EMPRESARIAL DE LA ROCHE.

AL HECHO SÉPTIMO: Es cierto que *“En el punto “1.1” de la citada rendición de cuentas hecha por FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA, correspondiente a “Definición Punto de Equilibrio del Proyecto”, para el período “201706”, en el “Detalle”, se dice: “Proyecto inmobiliario de construcción de vivienda denominado CENTRO EMPRESARIAL DE LA ROCHE que el Encargante desarrollará por su cuenta y riesgo en el Municipio de Medellín, una vez se cumplan las condiciones para la entrega de los Recursos, en el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria N° 001-47543 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín... 1. El presente contrato tendrá un término de vigencia de Doce (12) meses..., para cumplir las condiciones de entrega de los Recursos, las cuales se entenderán alcanzadas cuando se cumplan todas y cada una de las siguientes condiciones”*

Así consta en la rendición de cuentas que debidamente se remitió a los aquí inversionistas. Para efectos de ilustrar acerca de las condiciones de giro de recursos, los mismos de forma completa, como ya se enunció, fueron debidamente informados desde la misma Carta de Instrucciones mediante la cual los aquí demandantes se vincularon únicamente al Encargo Fiduciario de Preventas Centro Empresarial de La Roche. Veamos:

II. INFORMACIÓN DEL CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS	
ENCARGANTE: DE LA ROCHE M. Y CIA. LTDA	NIT: 890.929.956-3
FECHA DE CELEBRACION DEL CONTRATO: 15 de julio de 2016	
CONDICIONES PARA LA TRANSFERENCIA DE RECURSOS AL ENCARGANTE	
(a)	La vinculación de un número de Inversionistas del Proyecto equivalente al cincuenta (50%) por ciento del total de las unidades del Proyecto, es decir quince (15) unidades a construir en el inmueble. En ningún caso se entenderán incluidos dentro de este porcentaje los Encargos Fiduciarios Individuales constituidos por el Constructor, Encargante y/o sus vinculados o subsidiarias, ni los activos y/o servicios relacionados con la construcción, los cuales si bien podrán recibirse no podrán tenerse en cuenta para determinar el porcentaje antes indicado.
(b)	El porcentaje de Inversionistas del Proyecto mencionados en el literal anterior, deberán tener depositados en sus encargos fiduciarios individuales como mínimo la suma de diez millones quinientos cincuenta mil pesos (\$10.550.000), o deberán tener depositados de forma conjunta la suma de ciento cincuenta y ocho millones de pesos (\$158.000.000).
(c)	Cuando el Encargante haga entrega a la Fiduciaria de la licencia de construcción debidamente ejecutoriada expedida por la autoridad competente.
(d)	Cuando el Encargante entregue a la Fiduciaria la carta de aprobación de crédito constructor para el Proyecto otorgada por un establecimiento de crédito vigilado por la Superintendencia Financiera de Colombia, o un concepto favorable del cierre financiero del proyecto por parte del Revisor Fiscal del Encargante, o un concepto favorable del cierre financiero del Proyecto por parte de un interventor administrativo y financiero aprobado por la Fiduciaria contratado por el Encargante.
(e)	En caso de requerirse, cuando el Encargante entregue a la Fiduciaria copia de la constancia de la radicación de documentos para adelantar actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda ante la autoridad competente o los documentos que hagan sus veces de acuerdo con las leyes vigentes.
(f)	Certificado de tradición del inmueble con una vigencia no superior a tres (3) días en la cual conste que el inmueble es propiedad del Encargante o de un patrimonio autónomo que se constituya en una sociedad fiduciaria en virtud de un contrato de fiducia mercantil para el desarrollo del Proyecto, y que el mismo se encuentre libre de gravámenes o limitaciones al dominio, a excepción de la hipoteca por crédito constructor si hubiere lugar, la cual deberá ser certificada por el representante legal y contador o revisor fiscal del Encargante.
(g)	Cuando el Encargante entregue a la Fiduciaria certificación escrita firmada por su Representante Legal y por su Revisor Fiscal en la que se deje constancia del cumplimiento de la totalidad de las condiciones aquí establecidas.

AL HECHO OCTAVO: No es cierto que “De acuerdo con lo estipulado en la RENDICIÓN DE CUENTAS” hecha por la FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA y observando el CERTIFICADO DE TRADICIÓN MATRICULA INMOBILIARIA Nro. 001-47543 expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur, no hay constancia de la constitución de hipoteca por crédito constructor, para el desarrollo del proyecto inmobiliario.”

Sea lo primero manifestar que el apoderado de la parte demandante hace una interpretación errónea y antitécnica del literal F) de las condiciones de giro de recursos. Esta expresamente indica que:

Certificado de tradición del inmueble con una vigencia no superior a tres (3) días en la cual conste que el inmueble es propiedad del Encargante o de un patrimonio autónomo que se constituya en una sociedad fiduciaria en virtud de un contrato de fiducia mercantil para el desarrollo del Proyecto, y que el mismo se encuentre libre de gravámenes o limitaciones al dominio, a excepción de la hipoteca por crédito constructor si hubiere lugar, la cual deberá ser certificada por el representante legal y contador o revisor fiscal del Encargante.”

De una interpretación pacífica del mismo, puede verificarse que:

- ✓ La condición hace referencia a que el inmueble sea de propiedad del Encargante o de un Patrimonio Autónomo que se constituya para el desarrollo del Proyecto.
- ✓ La enunciación de la hipoteca por crédito constructor no hace referencia a la necesidad de esta para cumplir condición de giro; contrario sensu, está enunciando que la misma es la única excepción a la limitación impuesta que el inmueble conste como libre de gravámenes o limitaciones al dominio.

En armonía con lo anterior, una simple mirada al Certificado de Libertad y Tradición del Inmueble, que incluso fue anexado como prueba con la demanda, permite evidenciar que el mismo era propiedad del Encargante:



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN SUR
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 210907576747580070

Nro Matrícula: 001-47543

Pagina 4 TURNO: 2021-363705

Impreso el 7 de Septiembre de 2021 a las 07:52:28 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

Doc: ESCRITURA 3214 del 30-12-1993 NOTARIA 14 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$27,820,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: HACIENDA COROZAL LIMITADA

NIT# 8909178785

A: DE LA ROCHE M. Y CIA. LIMITADA.

NIT# 8909299563 X

De lo anteriormente enunciado es claro que la condición F) de las condiciones de giro de recurso fue debidamente cumplida, aunada a las demás que fueron certificadas en su momento y que tampoco son materia de reproche.

AL HECHO NOVENO: el presente hecho contiene varias manifestaciones que debemos separar para contestar de manera congruente y pertinente:

Es cierto que los señores OFELIA VANEGAS COSSIO y JUAN GONZALO BERNAL VANEGAS entregaron la suma de \$148.000.000,00 a mi representada en virtud de la Carta de Instrucciones suscrita con esta y que debidamente certificó FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. en calidad de vocera y administradora del ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS:

Medellin, diciembre 31 de 2017

Señor(a)
OFELIA VANEGAS COSSIO
CALLE 15 SUR N° 46-84
3130885-316-3616251
saulbernal501@hotmail.com
LA AGUACATALA -MEDELLIN

ASUNTO: RENDICIÓN DE CUENTAS E.F CENTRO EMPRESARIAL DE LA ROCHE

Respetados Señores,

Conforme lo dispuesto por la Circular Externa 007 del 2017 de la Superintendencia Financiera de Colombia, y en relación con la obligación para LA FIDUCIARIA de Rendir Cuentas de su gestión, según lo establece el Artículo 1234, Numeral 8 del Código de Comercio, adjunto encontrará la rendición de cuentas y sus respectivos anexos, para el periodo comprendido del 01 de julio al 31 de diciembre de 2017.

Así mismo detallamos su estado de cuenta con corte al 31 de diciembre de 2017 en el proyecto en referencia:

Inmueble No. OFICINA 201

Valor Negociación	\$ 148.000.000,00
Total Aportes a Fiduciaria Corficolombiana S.A.	\$ 148.000.000,00
Valor Pendiente de Pago	\$ 0.00

Cualquier objeción o aclaración al presente Informe, debe hacerse dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha de recibo de la misma. Si en dicha fecha no se han recibido las observaciones por escrito, Fiduciaria Corficolombiana S.A. la entenderá recibida a su entera satisfacción.

Ahora bien, tal y como consta en el numeral sexto de la Carta de Instrucciones para la vinculación al Encargo Fiduciario de Preventas Centro Empresarial de la Roche, los aquí demandantes autorizaron expresamente el giro de los recursos previamente enunciados:

6. Autorizo(amos) a la Fiduciaria para que una vez el Encargante cumpla con las Condiciones para la Entrega de los Recursos, se le traslade a su favor dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al cumplimiento de dichas condiciones, las sumas de dinero entregadas por mi(nosotros) a favor del ENCARGO FIDUCIARIO CENTRO EMPRESARIAL DE LA ROCHE junto con los rendimientos que eventualmente generen, previa realización de los descuentos a que haya lugar de conformidad con la ley.

En armonía con esto, en la fecha del 06 de agosto del 2018 se informó de manera expresa a la señora OFELIA VANEGAS COSSIO respecto al debido cumplimiento de las condiciones para entrega de recursos, siendo carente de fundamento jurídico lo enunciado por la parte demandante:



(1)

Medellín, 06 de agosto de 2018

Señor(a)
OFELIA VANEGAS COSSIO
 22170424
 CALLE 15 SUR N° 46-84 AGUACATALA
 saulbernal501@hotmail.com
 3130885-316-3616251
 MEDELLIN



Referencia: Encargo Fiduciario Proyecto Centro Empresarial de la Roche

De acuerdo a lo establecido en el Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas y en la Carta de Instrucciones firmada por usted, le informamos que el Encargante, DE LA ROCHE M. Y CIA LTDA., cumplió con las condiciones para la entrega de recursos y entregó el 12 de julio de 2018 a Fiduciaria Corficolombiana S.A. los documentos que acreditan el cumplimiento de los requisitos establecidos en el contrato de fiducia, razón por la cual el día 16 de julio de 2018 se decretó el cumplimiento del punto de equilibrio y según carta de la sociedad DE LA ROCHE M. Y CIA LTDA los dineros recaudados durante la vigencia del Contrato de Encargo Fiduciario fueron girados al Fideicomiso constituido para continuar con la administración de los recursos.

AL HECHO DÉCIMO: no le consta a mi representada que “El señor SAÚL BERNAL DEL RÍO en representación de los señores OFELIA VANEGAS COSSIO y JUAN GONZALO BERNAL VANEGAS, pagó la totalidad del precio acordado de la venta del inmueble en planos, identificado como “oficina 0201”, y un (1) parqueadero de 12,5 mts² a la sociedad “DE LA ROCHE M Y CIA LTDA.”, y por instrucciones de la sociedad vendedora, el dinero debía ser entregado directamente al Fondo de Inversión VALOR PLUS II de la Fiduciaria CORFICOLOMBIANA S. A., para la construcción del edificio, como se hizo.

Esto, toda vez que mi representada desconocer acerca de la promoción de la compraventa sobre planos que denuncia la demandante realizó a la sociedad DE LA ROCHE M Y CIA LTDA.

Ahora bien, es cierto que fue pagado directamente la totalidad del precio acordado para la vinculación al ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS de los señores OFELIA VANEGAS COSSIO Y JUAN GONZALO BERNAL VANEGAS. Sin embargo, es cierto que fue pagada la totalidad del valor en la Carta de Instrucciones con mi representada suscrita.

Ahora bien, tal y como ya fue debidamente manifestado, estos valores fueron debidamente administrados por mi representada en calidad de vocera y administradora del ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS CENTRO EMPRESARIAL DE LA ROCHE y, con el cumplimiento de condiciones de giro de recursos, fueron debidamente destinados para el desarrollo del proyecto inmobiliario.

AL HECHO DÉCIMO PRIMERO: No le consta a mi representada que “Como posible fecha de entrega de los bienes adquiridos por los apoderados del señor SAÚL BERNAL DEL RÍO, como ya se manifestó, se fijó en la cotización elaborada por la firma “DE LA ROCHE M Y CIA LTDA.”, se fijó para el “2º trimestre 2018”

Tal y como se ha enunciado de manera reiterativa a los presentes hechos, la entrega material de las unidades inmobiliarias es una obligación que recaía exclusivamente en la sociedad DE LA ROCHE M Y CIA LTDA y en ningún momento compartió o fue solidariamente responsable de esta mi representada, FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. ni en posición propia ni como vocera y administradora del ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS CENTRO EMPRESARIAL DE LA ROCHE.

AL HECHO DÉCIMO SEGUNDO, DÉCIMO TERCERO Y DÉCIMO CUARTO: toda vez que los presentes hechos hacen referencia a una supuesta “denuncia” presentada por los aquí demandantes, nos permitimos dar respuesta unificada, en el sentido que:

No le consta a mi representada que *“Al ver los compradores el incumplimiento por parte de “DE LA ROCHE M Y CIA LTDA.” en la construcción del edificio en el cual le harían entrega de la “oficina 0201”, y un (1) parqueadero de 12,5 mts2 a los demandantes, el día 12 de julio de 2018 se remitió comunicación al señor JUAN DAVID DE LA ROCHE C., con copia a FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S. A., donde se le informaba que no había disposición de continuar con el negocio de la compra de la oficina, debido al retraso en su construcción”*

Esto, toda vez que el supuesto incumplimiento, tal y como lo enuncia la propia demandante, únicamente hace alusión a la sociedad DE LA ROCHE M Y CIA LTDA. Y, la citada petición que manifiesta el apoderado de la parte demandante no fue remitida a ningún canal de FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. prevista para atención de peticiones, quejas o reclamos.

Igualmente, No es cierto que *“A la fecha de presentación de esta demanda NO HA HABIDO MANIFESTACIÓN AL RESPECTO de “DE LA ROCHE M Y CIA LTDA.”, como tampoco de FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA”*

FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A., obrando únicamente en calidad de vocera y administradora del ENCARGO FIDUCIARIO PROYECTO CENTRO EMPRESARIAL DE LA ROCHE siempre ha sido diligente y oportuna en dar respuesta y/o informar a los inversionistas del proyecto respecto de la situación del mismo, de acuerdo a sus obligaciones y deberes, y en la medida que nadie está obligado a lo imposible, no puede haber pronunciamiento acerca de lo que nunca fue puesto en conocimiento.

AL HECHO DÉCIMO QUINTO: No es cierto que *“No obstante, aunque se puso en conocimiento de FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S. A. el incumplimiento en las obras y en la entrega del inmueble adquirido por mis poderdantes el día 12 de julio de 2018, la entidad financiera hizo entrega del total del dinero pagado por mis clientes para la compra del bien inmueble, en fecha posterior a la del recibo del reclamo enviado por el señor SAÚL BERNAL DEL RÍA, en calidad de apoderado general de los compradores, demostrando con esto PURA NEGLIGENCIA en el manejo de los dineros entregados y recibidos por ellos, como entidad garante del buen manejo de la inversión, como se dice en la información entregada por dicha entidad el día 16 de noviembre de 2017, desconociendo la naturaleza del “Encargo Fiduciario” y, como se manifiesta en la comunicación:*

“Que los recursos aportados tienen destinación exclusiva para dicho Proyecto, y la administración de estos recursos por parte de Fiduciaria Corficolombiana S. A., se harán hasta cumplir el punto de equilibrio o hasta que el Fideicomitente decida lo contrario”

Tal y como se ha puesto en conocimiento de manera detallada en el transcurso de la respuesta a los presentes hechos y de acuerdo a las pruebas que se anexan con la contestación de la presente demanda, FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. en ningún momento obró ni demostró negligencia alguna en la ejecución del contrato de ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS CENTRO EMPRESARIAL DE LA ROCHE, ni mucho menos respecto de la administración de recursos de los aquí demandantes de acuerdo a la Carta de Instrucciones para la vinculación al previamente enunciado ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS.

Esto, toda vez que los mismos fueron debidamente administrados y girados para el desarrollo del proyecto por parte de la sociedad DE LA ROCHE M Y CIA LTDA de acuerdo al debido cumplimiento de las condiciones de giro de recursos.

AL HECHO DÉCIMO SEXTO: No es cierto que *“Hubo negligencia por parte de la entidad fiduciaria en el manejo de los recursos entregados por los demandantes, pues habiendo una denuncia de incumplimiento*

por parte de la sociedad DE LA ROCHE Y CIA LTDA., le hicieron entrega del dinero a esta entidad y, a la fecha, la construcción se encuentra abandonada”

Lo anteriormente enunciado carece de todo fundamento jurídico y fáctico. A través de toda la detallada respuesta a los hechos anteriores se puede evidenciar de manera clara y pacífica que la FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A., tanto en posición propia como en calidad de vocera del ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS - ENCARGO FIDUCIARIO CENTRO EMPRESARIAL DE LA ROCHE cumplió de manera diligente y oportuna con sus obligaciones legales y contractuales.

En este sentido, en desarrollo del esquema fiduciario contratado, mi representada se ciñó de manera expresa a lo en ellos contemplados.

AL HECHO DÉCIMO SÉPTIMO: el presente contiene varias manifestaciones que separamos para contestar:

Es cierto que *“Las entidades demandadas fueron citadas a AUDIENCIA DE CONCILIACIÓN prejudicial ante el Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la ASOCIACIÓN DE CONSUMIDORES DE MEDELLÍN, audiencia que fue citada para el día 10 de septiembre de 2020, dando como resultado que no se pudo conciliar por inasistencia del representante legal de “DE LA ROCHE Y CIA LTDA.”, quien tampoco Justificó la ausencia en el término de Ley, por lo cual, el director del Centro de Conciliación expidió la “CONSTANCIA N° 3775” de no acuerdo por “NO ASISTENCIA” del mismo.”*

Si bien es cierto que *“Se hizo presente el doctor DANIEL MANRIQUE GÓMEZ en calidad de apoderado de la sociedad “FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA”,*

No es cierto que *“no de representante legal como exige la norma. No se presentó el representante legal de “FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA”* Lo anterior, puesto que la exigencia para la comparecencia del representante legal de la entidad únicamente es jurídicamente aplicable si la audiencia de conciliación tiene como lugar de realización aquella del domicilio social de la sociedad convocada.

En este sentido, la sociedad convocada, FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A., tiene su domicilio principal en la ciudad de Santiago de Cali y no en Medellín donde se llevó a cabo la misma. Por lo tanto, carente de sentido es la apreciación realizada por el apoderado de la parte demandante.

5. EXCEPCIONES DE MÉRITO

5.1. AUSENCIA ABSOLUTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA POR PARTE DE FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS DENOMINADO COMO “ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS CENTRO EMPRESARIAL DE LA ROCHE “ Y AUSENCIA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA DE LOS DEMANDANTES:

Consideramos que, a partir de la inexistencia de un vínculo contractual entre mi representada y los demandantes, es que desde el punto de vista sustancial y en forma correlativa, ni mi representada se encuentra legitimada para resistir las pretensiones formuladas, ni tampoco los hoy demandantes cuentan con la posibilidad jurídica de exigir el cumplimiento de obligaciones de ninguna índole.

5.2. AUSENCIA Y/O INEXISTENCIA DE LOS PRESUPUESTOS AXIOLÓGICOS DE LA RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL.

Es evidente que con la demanda se está buscando la declaratoria de responsabilidad civil contractual, la cual tiene como fundamento (i) la existencia de un contrato válidamente celebrado entre las partes, (ii) el incumplimiento por alguna de las partes, (iii) el daño y (iv) el nexo de causalidad entre ese daño y aquél incumplimiento.

Así las cosas, solo se puede pretenderse responsabilidad contractual de aquél que ha sido parte en un contrato por lo que habida cuenta de la inexistencia de vínculo contractual alguno de la parte demandante con mi representada, deberán desestimarse en su totalidad las pretensiones formuladas en la presente demanda. Nos remitimos íntegramente a las reflexiones realizadas en el numeral 3.4. del presente escrito.

5.3. INEXISTENCIA DE VÍNCULO CONTRACTUAL, PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE O COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE CON MI REPRESENTADA.

A efectos de no extendernos más de lo estrictamente necesario, vale la pena mencionar al Despacho que, no existen entre FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. ni como vocera y administradora del extinto Encargo Fiduciario de Preventas denominado como “ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS CENTRO EMPRESARIAL DE LA ROCHE”, ni en su posición propia relación contractual o vínculo jurídico alguno con los hoy demandantes, razón por la cual frente a mi representada además de que no es la llamada desde el punto de vista sustancial a resistir las pretensiones formuladas, menos aún podrá estimarse ninguna pretensión ni proferirse condena alguna por no existir causa para ello en virtud de los hechos formulados.

5.4. INEXISTENCIA DE UNA OBLIGACIÓN SOLIDARIA A CARGO DE FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.:

Como se puede colegir de la detallada explicación realizada en la respuesta a los hechos, las obligaciones que la FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. adquirió como vocera y administradora del Encargo Fiduciario de Preventas denominado como “ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS CENTRO EMPRESARIAL DE LA ROCHE” las cuales quedaron cabal y oportunamente cumplidas, no son solidarias y son completamente diferenciables de cualquier obligación que la sociedad ENCARGANTE, haya adquirido por su cuenta y riesgo con los demandantes en cualquier documento, los cuales desconocemos anticipadamente en su integridad y en los que mi representada no tuvo arte ni parte.

Se reitera que, mi representada no adquirió obligación alguna para con los demandantes, menos aún la de entregarles o transferirle a estos a cualquier título el dominio sobre los inmuebles mediante escrituración.

Por lo demás, FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. como vocera y administradora del Encargo Fiduciario de Preventas denominado como “ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS CENTRO EMPRESARIAL DE LA ROCHE”, no era ni es avalista, ni codeudor, ni deudor solidario, ni fiador de la sociedad DE LA ROCHE M.. CIA. LTDA ni en los contratos, ni para el desarrollo del proyecto. A riesgo de ser reiterativos, se insiste en que las obligaciones de una y otras, son totalmente diferentes, y reguladas por instrumentos contractuales autónomos e independientes.

Reiteramos que, mi defendida, como vocera y administradora del Encargo Fiduciario que se encuentra terminado, no adquirió ninguna obligación y mucho menos una de resultado, respecto del diseño, construcción, gerencia, entrega o promoción del proyecto inmobiliario. En ese sentido, es claro el Código Civil, cuando consagra que la solidaridad debe ser expresa y que esta solamente se predica cuando existe pluralidad de deudores sobre una misma obligación.

En tal sentido, el Código Civil expresa que:

“ARTICULO 1568. DEFINICIÓN DE OBLIGACIONES SOLIDARIAS. En general cuando se ha contraído por muchas personas o para con muchas la obligación de una cosa divisible, cada uno de los deudores, en el primer caso, es obligado solamente a su parte o cuota en la deuda, y cada uno de los acreedores, en el segundo, sólo tiene derecho para demandar su parte o cuota en el crédito.

Pero en virtud de la convención, del testamento o de la ley puede exigirse cada uno de los deudores o por cada uno de los acreedores el total de la deuda, y entonces la obligación es solidaria o in solidum.

La solidaridad debe ser expresamente declarada en todos los casos en que no la establece la ley”.

ARTICULO 1569. IDENTIDAD DE LA COSA DEBIDA La cosa que se debe solidariamente por muchos o a muchos, ha de ser una misma, aunque se deba de diversos modos; por ejemplo, pura y simplemente respecto de unos, bajo condición o a plazo respecto de otros.

5.5. CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES CONTENIDAS EN EL ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS DENOMINADO COMO “ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS CENTRO EMPRESARIAL DE LA ROCHE, DILIGENCIA Y CUIDADO DE FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DE ESTE. AUSENCIA DE CULPA:

De parte de mi mandante se cumplieron todas las obligaciones que se tenían para con los hoy demandantes, pues se administraron los recursos y se les dieron la destinación pactada en el contrato.

Es por ello que mi representada no tendría por qué asumir las consecuencias de un eventual incumplimiento por parte de las codemandadas o terceros, en la ejecución del proyecto inmobiliario y en la fecha de entrega y escrituración de los inmuebles que haya podido o no, haber convenido con el hoy demandante.

5.6. NO PROCEDENCIA DEL RECONOCIMIENTO Y PAGO DE INTERESES REMUNERATORIOS NI MORATORIOS EN EL PRESENTE CASO:

Señala el artículo 884 del Código de Comercio (téngase presente que el 883 fue derogado expresamente por la ley 45 de 1990), lo siguiente: “**ARTÍCULO 884. LIMITE DE INTERESES Y SANCIÓN POR EXCESO.** Modificado por el Art. 111, Ley 510 de 1999. El nuevo texto es el siguiente: Cuando en los negocios mercantiles haya de pagarse réditos de un capital, sin que se especifique por convenio el interés, éste será el bancario corriente; si las partes no han estipulado el interés moratorio, será equivalente a una y media veces del bancario corriente y en cuanto sobrepase cualquiera de estos montos el acreedor perderá todos los intereses, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 72, Ley 45 de 1990.

Se probará el interés bancario corriente con certificado expedido por la Superintendencia Bancaria.

En este caso no se pactó que por parte de FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A., se debieran pagar réditos de un capital, razón por la cual no hay lugar a cobrar interés alguno a cargo de dicha sociedad.

Ahora bien, si en gracia de discusión, llegara a prosperar dicha pretensión la misma debe ser solo desde la sentencia ejecutoriada porque solo a partir de ese momento se constituye el alegado incumplimiento de mi mandante (que no lo existe y por eso decimos que en gracia de discusión), pero no antes.

6. TASACIÓN EXCESIVA DE LOS EVENTUALES PERJUICIOS. OBJECIÓN AL JURAMENTO ESTIMATORIO EN LOS TÉRMINOS DE QUE TRATA EL ARTÍCULO 206 DEL CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO:

En aplicación del **artículo 206 del Código General del Proceso**, nos permitimos objetar la liquidación de los perjuicios realizada por la parte demandante y solicitamos que en caso de condenarse a mi representante al pago de unos eventuales perjuicios y estos resulten inferiores a la estimación hecha por la parte actora, se de aplicación a la sanción contemplada en el inciso segundo del citado artículo, **siempre y cuando se dé el supuesto normativo.**

No puede olvidarse que la acción de responsabilidad civil contractual no puede convertirse en una fuente de enriquecimiento sin causa, como se convertiría en este caso, si se reconociera perjuicios que en realidad no fueron causados.

- Resulta excesiva la estimación de los perjuicios intereses de mora, de todas las sumas reclamados, toda vez que la parte actora olvida que es necesario la constitución en mora para que se generen estos intereses, y la misma no puede determinarse caprichosamente.

La constitución en mora, se genera, cuando incumplida una obligación no sometida a plazo (el caso de la restitución de los aportes solicitada), se notifica el auto admisorio de la demanda que lo exige. Se requiere entonces, primero, que se declare el incumplimiento, y se tiene como constitución en mora, la notificación del auto admisorio de la demanda (artículo 90 del Código de Procedimiento Civil y artículo 94 del CGP).

Por lo demás, se reitera que no pueden pedir el pago de intereses de mora por una obligación contractual que no fue adquirida por mi mandante.

7. MEDIOS DE PRUEBA:

7.1. DECLARACIÓN DE PARTE:

Solicito al Despacho citar a audiencia para la declaración de parte del representante legal de FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.

7.2. INTERROGATORIO DE PARTE:

Que le formularé a la demandante y a los demás codemandados e intervinientes, por medio de cuestionario verbal o escrito, que se presentará en la audiencia que para tal fin señale el despacho, previa citación de los absolventes, con el lleno de las formalidades previstas en el artículo 198 del C. G. del P.

7.3. TESTIMONIOS:

• **Jaime Andrés Toro Aristizábal** mayor de edad y domiciliado en Medellín, quien se ubica en las oficinas de mi representada en la ciudad de Medellín, pero a quien ofrezco presentar al despacho el día que este lo indique, para que declare lo que conozca y le conste sobre todos y cada uno de los diecisiete (17) hechos narrados en la demanda, así como respecto a la contestación de los mismos, y demás situaciones que le consten concernientes al llamamiento en garantía, y en especial frente a la obligación del ENCARGANTE de asumir los costos y gastos asociados a procesos judiciales relacionados con el ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS CENTRO EMPRESARIAL DE LA ROCHE y a la terminación de dicho encargo. La dirección de mi mandante en dicha ciudad es: Calle 16 Sur No. 43 A - 49 Piso 1 – Medellín.4 Calle 5A # 39-93 Torre 1. Oficina 601 Centro de Trabajo Corfin. PBX (574) 2664677 Fax (574) 3541183. Medellín, Colombia.

• **José Jaramillo Bonilla**, mayor de edad y domiciliado en Medellín, quien se ubica en las oficinas de mi representada en la ciudad de Medellín, pero a quien ofrezco presentar al despacho el día que este lo indique, para que declare lo que conozca y le conste sobre todos y cada uno de los diecisiete (17) hechos narrados en la demanda, así como respecto a la contestación de los mismos, y demás situaciones que le consten concernientes al llamamiento en garantía, y en especial frente a la obligación del ENCARGANTE de asumir los costos y gastos asociados a procesos judiciales relacionados con el ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS CENTRO EMPRESARIAL DE LA ROCHE. La dirección de mi mandante en dicha ciudad es: Calle 16 Sur No. 43 A - 49 Piso 1 – Medellín.

• **Sebastian Restrepo Arboleda**, mayor de edad y domiciliado en Medellín, quien se ubica en las oficinas de mi representada en la ciudad de Medellín, pero a quien ofrezco presentar al despacho el día que este lo indique, para que declare lo que conozca y le conste sobre todos y cada uno de los diecisiete (17) hechos narrados en la demanda, así como respecto a la contestación de los mismos, y demás situaciones que le consten concernientes al llamamiento en garantía, y en especial frente a la obligación del ENCARGANTE de asumir los costos y gastos asociados a procesos judiciales relacionados con el ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS CENTRO EMPRESARIAL DE LA ROCHE, así como respecto a la terminación y liquidación de dicho encargo. La dirección de mi mandante en dicha ciudad es: Calle 16 Sur No. 43 A - 49 Piso 1 – Medellín.

• **Sindy Zulay Camargo Jimenez**, mayor de edad y domiciliada en Bucaramanga, quien se ubica en las oficinas de mi representada en la ciudad de Bucaramanga, pero a quien ofrezco presentar al despacho el día que este lo indique, para que declare lo que conozca y le conste sobre todos y cada uno de los diecisiete (17) hechos narrados en la demanda, así como respecto a la contestación de los mismos, y demás situaciones que le consten concernientes al llamamiento en garantía, y en especial frente a la obligación del ENCARGANTE de asumir los costos y gastos asociados a procesos judiciales relacionados con el ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS CENTRO EMPRESARIAL DE LA ROCHE. La dirección de mi mandante en dicha ciudad es: Carrera 27 No. 36-14 Piso 10 Edf.Suramericana.

7.4. DOCUMENTALES:

- Copia simple del Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas “ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS CENTRO EMPRESARIAL DE LA ROCHE”
- Certificación de cumplimiento de condiciones de giro de recursos del ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS CENTRO EMPRESARIAL DE LA ROCHE
- Copia simple del contrato de FIDUCIA MERCANTIL mediante el cual se constituyó el FIDEICOMISO CENTRO EMPRESARIAL DE LA ROCHE.
- Acta de terminación y liquidación unilateral del ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS CENTRO EMPRESARIAL DE LA ROCHE.
- Carta de instrucciones para la vinculación al ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS CENTRO EMPRESARIAL DE LA ROCHE suscrito con los aquí demandantes.
- Acta de terminación y liquidación del FIDEICOMISO CENTRO EMPRESARIAL DE LA ROCHE.
- Radicación ante la SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA de la liquidación del FIDEICOMISO CENTRO EMPRESARIAL DE LA ROCHE.
- Comunicación del 06 de agosto del 2018 a la señora OFELIA VANEGAS COSSIO informando el cumplimiento de condiciones de giro de recursos del ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS CENTRO EMPRESARIAL DE LA ROCHE.
- Rendición de cuentas enviada a la señora OFELIA VANEGAS COSSIO del ENCARGO FIDUCIARIO CENTRO EMPRESARIAL DE LA ROCHE.
- Certificado de entrega de rendición de cuentas a la señora OGELIA VANEGAS COSSIO.

8. DIRECCIONES PARA NOTIFICACIONES:

FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A, en la ciudad de Medellín, Calle 16 Sur No. 43 A - 49 Piso 1 – Medellín.

APODERADO DE FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A, Calle 5A No. 39 – 93. OF. 601. Centro de Trabajo CORFIN. Medellín. Teléfono: (574) 26664677. Correo electrónico mateopelaez@sumalegal.com

9. ANEXOS:

Acompañamos los documentos indicados en el capítulo de las pruebas, junto con el poder que me fue conferido para este proceso y el certificado de existencia y representación legal de mi representada.

Cordialmente,



MATEO PELÁEZ GARCÍA
C.C. 71.751.990 de Medellín
T.P. No. 82.787 del C.S. de la J.