

JUZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN. PROCESO VERBAL DE MAYOR CUANTIA DE RESPONSABILIDAD CIVIL POR INCUMPLIMIENTO DE CONTRATO. DTE.: CRUZ NUBIA RAMIREZ. DDOS.: PROMOTORA SOLER GARDENS S.A.S. EN LIQUIDACION Y OTROS. RDO: 2018-0033200

56 folios  
32

JUZGADO 11 CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN - ANT

Recibido de:

Medio:

Fecha:

Quien Recibe:

11 ENE 2018

Respuestas a la demanda

Respuestas a la demanda

J. ELIAS ARAQUE G.

Abogado Titulado de U. de A.

BIVIANA ARAQUE TORO

Abogada Titulada U. de S. B.

Carrera 35 A No. 15 B 35 Oficina 208 de Medellín

Centro de Negocios Prisma

(Via Las Palmas, entrada a Castropol)

www.escritoriojuridico.co

E-mail: socrenal@gmail.com

PBX: 444-81-22

Celular: 311-397-07-30

Señor (a)

JUEZ UNDÉCIMO (11°) CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN

Municipio de Medellín, Antioquia.

DJMIL1901C18 413

REF.: PROCESO VERBAL DE RESPONSABILIDAD CIVIL POR INCUMPLIMIENTO CONTRACTUAL.

DTE: CRUZ NUBIA RAMIREZ.

DDOS: FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S. A., Vocera y Administradora de FIDEICOMISO SOLER GARDENS.

FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.  
FAJARDO WILLIAMSON S.A.  
PROMOTORA SOLER GARDENS  
ANDRES FAJARDO VALDERRAMA

RDO: 0500 1310 3011 2018-00332-00 ✓

ASUNTO: RESPUESTA A LA DEMANDA DE FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S. A. -Vocera y Administradora- FIDEICOMISO SOLER GARDENS, DE PROMOTORA SOLER GARDENS Y DE ANDRES FAJARDO VALDERRAMA

Respetado señor (a) Juez:

El suscrito: J. ELÍAS ARAQUE G., varón, mayor de edad, abogada titulado y en ejercicio, con residencia y domicilio en Medellín, identificado como se anota al pie de mi firma, obrando como apoderado judicial de la sociedad comercial FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S. A., quien solo obra como Vocera y Administradora del FIDEICOMISO SOLER GARDENS, DE PROMOTORA SOLER GARDENS Y DE ANDRES FAJARDO VALDERRAMA, según poder que anexo, comedidamente le manifiesto señor (a) Juez, que por medio del presente escrito procedo a DAR RESPUESTA A LA DEMANDA y/e interponer algunas

**EXCEPCIONES DE MERITO** en beneficio de las Demandadas que represento, todo, bajo los siguientes términos:

**I: NOTIFICACION POR CONDUCTA CONCLUYENTE:**

En mi calidad de Apoderado de la sociedad PROMOTORA SOLER GARDENS S.A.S. EN LIQUIDACION, representada por el DR. ANDRES FAJARDO VALDERRAMA, y en nombre de éste, como persona natural, conforme al Poder General otorgado mediante la escritura pública No. 52 del 20-01-2017 protocolizado ante el Notario 26 del Circulo de Medellín, manifiesto a su Señoría que bajo este escrito y conforme las previsiones del art. 301 del C. G. del P., me doy por notificado por conducta concluyente, del auto admisorio de la demanda librado en este proceso.

Le manifiesto que hago uso del término legal para responder la demanda.

**II. ANTECEDENTES Y/O PRELIMINARES DEL PROYECTO TORRE EMPRESARIAL SOLER GARDENS**

**PRIMERO:** un PROYECTO URBANISTICO que lleva el nombre de "SOLER GARDENS" a desarrollar en el lote (5) predio

En la finalidad de ofrecer al Despacho una mayor comprensión de los hechos y antecedentes y guiar el camino de un acertado fallo de fondo, paso a esquematizar los antecedentes, los hechos y circunstancias que precedieron el contrato celebrado y suscrito con la Demandante, el inicio, desarrollo y ejecución de las obras, el documentaron el acuerdo de voluntades que permitía materializar tanto el espíritu del negocio como el desarrollo del Proyecto inmobiliario llamado SOLER GARDENS, así:

El señor DAURO HUMBERTO CHICA ARIAS, obrando en nombre y representación legal de la sociedad ARIAS & CIA. S. EN C. y de GOMEZ CHICA Y CIA. S. EN C. y la sociedad MARIA LUZMILA ARIAS DE CHICA, afirmaron ser propietarios inscritos y poseedores

**SEGUNDO:** S-DEMANIANTE, siendo el lote (5) predio

El iter pregocial, negocial y post-negocial se dio en los siguientes términos:

**DOS-UNO:**

El señor DAURO HUMBERTO CHICA ARIAS, obrando en nombre y representación legal de la sociedad ARIAS & CIA. S. EN C. y de GOMEZ CHICA Y CIA. S. EN C. y la sociedad MARIA LUZMILA ARIAS DE CHICA, afirmaron ser propietarios inscritos y poseedores

materiales de cinco (5) lotes de tierra ubicados en el municipio de Medellín, fracción del Poblado, Urbanización Villa Lucía, con un área aproximada de 25.203.67 metros cuadrados, bienes inmuebles con matrículas inmobiliarias Nos.: 001-555872, 001-555873, 001-555866, 001-555874 y 001-555867 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín - Zona Sur- y en forma verbal los ofrecieron aportar para el desarrollo de un proyecto urbanístico a los señores ANDRES FAJARDO VALDERRAMA y la sociedad FAJARDO WILLIAMSON S. A.

**DOS-DOS:**

A mediados del primer trimestre del año 2007, los señores DAIRO HUMBERTO CHICA ARIAS y MARIA LUZMILA ARIAS DE CHICA, obrando en nombre propio y de las sociedades & CIA. S. EN C. y de GOMEZ CHICA Y CIA. S. EN C., afirmando ser propietarios inscritos y poseedores materiales de cinco (5) lotes de tierra ubicados en el municipio de Medellín, fracción del Poblado, Urbanización Villa Lucía, con un área aproximada de 25.203.67 metros cuadrados, con matrícula inmobiliaria No. 001-555872, 001-555873, 001-555866, 001-555874 y 001-555867 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín - Zona Sur- y el señor ANDRES FAJARDO VALDERRAMA y la sociedad FAJARDO WILLIAMSON S. A., representada por el señor JESUS HERNAN CORREA GOMEZ, pensaron, trazaron, diseñaron y consolidaron un PROYECTO URBANISTICO que llevaría el nombre comercial de "SOLER GARDENS" a desarrollar en cinco (5) predios propiedad de los cuatro (4) primeras personas naturales y jurídicas).

**DOS-TRES:**

El día 01 de noviembre de 2.007 en el propósito de desarrollar el PROYECTO URBANISTICO que llevaría el nombre comercial de "SOLER GARDENS" y a construir en los cinco (5) predios y a construir sobre los predios de matrícula inmobiliaria No. 001-555872, 001-555873, 001-555866, 001-555874 y 001-555867", todos con un área aproximada de 25.203.67 metros cuadrados, propiedad de los OFERENTES-DEMANDANTES, elaboraron las especificaciones generales del proyecto y levantaron un diseño general referido a los desarrollos constructivos en el primer nivel o Nivel 1 destinado a actividades comerciales.

**DOS-CUATRO:**

Los ofertados señores: ANDRES FAJARDO VALDERRAMA y la sociedad FAJARDO WILLIAMSON S. A., ésta representada por el señor JESUS HERNAN CORREA GOMEZ, aceptaron adquirir a este título dichos inmuebles, en razón al área total de los predios y en la

328

intención y propósito de desarrollar el proyecto inmobiliario llamado SOLER GARDENS, atendida su área total, los usos de suelos autorizados y las normas urbanísticas vigentes y autorizados en el POT, propósito para el cual los OFERTADOS había constituido una FIDUCIA MERCANTIL llamada "FIDEICOMISO SOLER GARDENS" bajo la Vocería y Administración de FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S. A.

**DOS-CINCO:**

El día 01 de septiembre de 2.007 en razón del ofrecimiento de aporte de los cinco (5) lotes por parte de los señores DAIRO HUMBERTO CHICA ARIAS y MARIA LUZMILA ARIAS DE CHICA, obrando en nombre propio y de las sociedades ARIAS & CIA. S. EN C. y de GOMEZ CHICA Y CIA. S. EN C., el señor ANDRES FAJARDO VALDERRAMA, obrando en nombre propio y el señor JESUS HERNAN CORREA GOMEZ, obrando en nombre y representación de la sociedad FAJARDO WILLIAMSON S. A., en calidad de FIDEICOMITENTES, y a la sociedad FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S. A., obrando como Vocera y Administradora del FIDEICOMISO SOLER GARDENS, celebraron y suscribieron documento privado de "CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION", contrato en el cual se dijo — cláusula primera —, que las sociedades ARIAS & CIA. S. EN C. y GOMEZ CHICA Y CIA. S. EN C. eran los propietarios de los bienes inmuebles con matrícula inmobiliaria No. 001-555872, 001-555873, 001-555866, 001-555874 y 001-555867 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín - Zona Sur- y se instruyó a la sociedad fiduciaria para que suscribiera con los propietarios la escritura de transferencia de dichos inmuebles (anexo 33).

11	4.526.00 Mts. 2.	001-555873	Zona Sur
12	DOS-SEIS: 5.913.00 Mts. 2	001-555874	Zona Sur
13	8.750.00 Mts. 2	001-555866	Zona Sur

El 03 de Octubre de 2008 y día 30 de agosto de 2.013, este contrato de "CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION" fue modificado por las partes mediante los "OTROSI No. 1 y el OTROSI No. 2" y en el último se acordó modificar la cláusula décima primera y décima novena del contrato relacionada con el TERMINO DE "DURACIÓN" y con el "PERIODO OPERATIVO".

**DOS-NUEVE:**

**DOS-SIETE:**

El día 31 de julio de 2.009, el señor ANDRES FAJARDO VALDERRAMA, obrando en nombre propio y la sociedad FAJARDO WILLIAMSON S. A., representada por el señor JESUS HERNAN CORREA GOMEZ, en calidad de FIDEICOMITENTES, mediante documento privado, CEDIERON la POSICION CONTRACTUAL a la

sociedad **PROMOTORA SOLER GARDENS S. A.**, con domicilio en Medellín.

La cesión fue aceptada por la entidad fiduciaria, no la prohibía la ley y no era, ni fue necesaria informarla a los Beneficiarios de Área por estar pre pactada en todos los Contratos de Encargo de Vinculación al Fideicomiso. Desde esta fecha: 31 de julio de 2.009, el señor **ANDRES FAJARDO VALDERRAMA** propio y la sociedad **FAJARDO WILLIAMSON S. A.**, se desligaron del Contrato de Fiducia Mercantil.

**DOS-OCHO:** que desligar este lote, en

El día 14 de marzo de 2.008, los señores **DAIRO HUMBERTO CHICA ARIAS**, obrando en nombre y representación legal de la sociedad **ARIAS & CIA. S. EN C.** y de **GOMEZ CHICA Y CIA. S. EN C.** y **MARIA LUZMILA ARIAS DE CHICA**, en calidad de **PROMIENTES VENDEDORES**, y **ANDRES FAJARDO VALDERRAMA**, obrando en nombre propio y **JESUS HERNAN CORREA GOMEZ**, obrando en nombre y representación legal de la sociedad **FAJARDO WILLIAMSON S. A.**, obrando en calidad de **PROMITENTES COMPRADORES**, todos con domicilio en Medellín, celebraron y suscribieron **UN CONTRATO DE PROMESA DE COMPRA VENTA**, cuyo objeto fue la transferencia de los siguientes bienes inmuebles:

No. Lote:	Área:	Matricula Inmobiliaria:	O. R. I. P. P. Medellin:
10 (*)	6.312.00 Mts. 2.	001-555872	Zona Sur
11	4.526.00 Mts. 2.	001-555873	Zona Sur
12	6.913.00 Mts. 2.	001-555874	Zona Sur
13	6.790.00 Mts. 2.	001-555866	Zona Sur
70	3.743.00 Mts. 2.	001-555867	Zona Sur

En virtud de los acuerdos verbales y escritos y de la Todos, formaban un área total de **28.284.00 metros cuadrados** y bajo las condiciones económicas que cita el contrato y bajo la condición de ser entregados material y jurídicamente en forma inmediata.

**DOS-TRECE:**  
**DOS-NUEVE:**

Por razón de la anterior, en la sentencia de los parágrafos y de los Sucedió que solo a la hora, día, mes y año de hacerse la entrega material y de otorgarse la escritura pública por medio de la cual se transferirían dichos fundos, se estableció que el dominio y propiedad **LOTE NUMERO 10** con matrícula inmobiliaria No. **001-555874 (\*)** (conocido como quinto lote en la jerga del proyecto), de éste estaba en cabeza de la sucesión ilíquida del señor **EFRAIN DE JESUS CHICA TRUJILLO**.

**DOS-DIEZ:**

Tal circunstancia obligó a las partes, en fecha: julio 25 de 2011, a suscribir OTRO SI al CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA celebrado el día 14-03-2008, documento privado mediante el cual las se RESCILIO PARCIALMENTE, de forma recíproca, el CONTRATO INICIAL excluyendo temporalmente del mismo el LOTE No. 10, pero bajo la condición de "transferir" el derecho de dominio contra el pago del 50% del valor del precio total de los cinco lotes ofrecidos y prometidos en venta (ver anexo 4).

Importa decir, que desligar este lote, en

**DOS-ONCE:**

El día 25 de julio de 2011 las partes suscribieron la escritura pública No. 2316 extendida en la Notaría 17 del Circulo de Medellín, mediante la cual se "rescilió" el contrato de promesa de compra venta de fecha 14-03-2008 sobre el lote No. 10 (de matrícula No. 001-555872) y la venta de los derechos hereditarios y gananciales que fueran transferidos a los Promitentes Compradores mediante la escritura pública No. 5061 del 28-07-2008 otorgada en la Notaría 12 del Circulo de Medellín.

Este acto no afectaba para nada el desarrollo del proyecto macro, ni la construcción de la Etapa Uno, pues, como se verá, cada etapa técnicamente no dependía de la otra, ni jurídica ni materialmente, amén, de que fue informado a los tantos vinculados como Beneficiarios de Área.

**DOS-DOCE:**

En virtud de los acuerdos verbales y escritos y de la factibilidad y viabilidad del proyecto desde el punto de vista urbanístico, técnico y legal, se dio inicio a la promoción y venta del proyecto denominado TORRE EMPRESARIAL SOLER GARDENS.

**DOS-TRECE:**

Por razón de lo anterior, de la intención de las partes y de los acuerdos verbales, se celebraron y suscribieron con los propietarios de los cinco (5) lotes referidos, los siguientes contratos de vinculación al Fideicomiso denominado FIDEICOMISO SOLER GARDENS, así:

- 1) El día 26 de febrero de 2.008 la señora MARIA LUZMILA ARIAS DE CHICA, obrando en nombre propio,

suscribió EL ENCARGO FIDUCIARIO DE VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO SOLER GARDENS e hizo aportes por un valor total de \$1.835.195.601.00 para la transferencia, a título de Beneficiaria de Área por un total de 554.17 metros cuadrados, sobre las oficinas 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812 y 813 de la Torres 1., incluyendo el derecho a 26 parqueaderos, a construir sobre los predios de matricula inmobiliaria No. 001-555872, 001-555873, 001-555866, 001-555874 y 001-555867-28 el señor DAIRO

2) El día 26 de febrero de 2.008 la señora MARIA LUZMILA ARIAS DE CHICA, obrando en nombre propio, suscribió EL ENCARGO FIDUCIARIO DE VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO SOLER GARDENS e hizo aportes por un valor total de \$1.828.957.118.00 para la transferencia, a título de Beneficiaria de Área por un total de 554.17 metros cuadrados, sobre las oficinas 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912 y 913 de la Torres 1., incluyendo el derecho a 26 parqueaderos, a construir sobre los predios de matricula inmobiliaria No. 001-555872, 001-555873, 001-555866, 001-555874 y 001-555867-28

3) El día 26 de febrero de 2.008 el señor DAIRO HUMBERTO CHICA ARIAS obrando en nombre propio y de la sociedad GOMEZ CHICA Y CIA. S. EN C., suscribió EL ENCARGO FIDUCIARIO DE VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO SOLER GARDENS e hizo aportes por un valor total de \$702.340.286.00, para la transferencia, a título de Beneficiaria de Área por un total de 318.29 metros cuadrados, sobre las oficinas 508, 509, 510, 511, 512, 513 y 514, incluyendo el derecho a 14 parqueaderos, a construir sobre los predios de matricula inmobiliaria No. 001-555872, 001-555873, 001-555866, 001-555874 y 001-555867-28

4) El día 26 de febrero de 2.008 el señor DAIRO HUMBERTO CHICA ARIAS obrando en nombre propio y de la sociedad ARIAS Y CIA. S. EN C., suscribió EL ENCARGO FIDUCIARIO DE VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO SOLER GARDENS e hizo aportes por un valor total de \$1.132.476.050.00, para la transferencia, a título de Beneficiaria de Área por un total de 511.42 metros cuadrados, sobre el local 225, a construir sobre los predios de matricula inmobiliaria No. 001-555872, 001-555873, 001-555866, 001-555874 y 001-555867-28

5) El día 26 de febrero de 2.008 el señor DAIRO HUMBERTO CHICA ARIAS obrando en nombre propio y de la sociedad ARIAS Y CIA. S. EN C., suscribió EL

ENCARGO FIDUCIARIO DE VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO SOLER GARDENS e hizo aportes por un valor total de \$2.639.878.111.00, para la transferencia, a título de Beneficiaria de Área por un total de 1.223.46 metros cuadrados, sobre el local 224, a construir sobre los predios de matrículas inmobiliaria No. 001-555872, 001-555873, 001-555866, 001-555874 y 001-555867, con un área de 511.41 metros cuadrados, a construir sobre

6) El día 26 de febrero de 2.008 el señor DAIRO HUMBERTO CHICA ARIAS obrando en nombre propio y de la sociedad GOMEZ CHICA Y CIA. S. EN C., suscribió EL ENCARGO FIDUCIARIO DE VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO SOLER GARDENS e hizo aportes por un valor total de \$5.063.493.120.00, para la transferencia, a título de Beneficiaria de Área por un total de 2.446.92 metros cuadrados, sobre el local 116, a construir sobre los predios de matricula inmobiliaria No. 001-555872, 001-555873, 001-555866, 001-555874 y 001-555867".

7) El día 26 de febrero de 2.008 se celebró y suscribió entre el señor DAIRO HUMBERTO CHICA ARIAS obrando en nombre de la sociedad ARIAS Y CIA. S. EN C., obrando en calidad de PROMITENTE DOS y ANDRES FAJARDO VALDERRAMA obrando en nombre propio y como apoderado de la sociedad FAJARDO WILLIAMSON S. A., obrando en calidad de PROMITENTE UNO el CONTRATO DE PROMESA DE TRANSFERENCIA DEL DOMINIO, A TITULO DE

RESTITUCION BENEFICIO DE LOCAL COMERCIAL QUE HACE PARTE DEL PROYECTO SOLER GARDENS, cuyo objeto fue "transferir, a título de restitución de beneficio", por conducto de la entidad FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S. A., Vocera y Administradora del FIDEICOMISO SOLER GARDENS, los derechos de dominio sobre el LOCAL 224, con un área de 1.223.46 metros cuadrados, a construir sobre los predios de matricula inmobiliaria No. 001-555872, 001-555873, 001-555866, 001-555874 y 001-555867" por un valor de \$4.034.971.080.00.

8) El 26 de febrero de 2.008 entre el señor DAIRO HUMBERTO CHICA ARIAS obrando en nombre de la sociedad ARIAS Y CIA. S. EN C., obrando en calidad de PROMITENTE DOS y ANDRES FAJARDO VALDERRAMA obrando en nombre propio y como apoderado de la sociedad FAJARDO WILLIAMSON S. A., obrando en calidad de PROMITENTE UNO, se celebró y suscribió un CONTRATO DE PROMESA DE

TRANSFERENCIA DEL DOMINIO, A TITULO DE RESTITUCION BENEFICIO DE LOCAL COMERCIAL QUE HACE PARTE DEL PROYECTO SOLER GARDENS, cuyo objeto fue "transferir, a titulo de restitución de beneficio", por conducto de la entidad FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S. A., Vocera y Administradora del FIDEICOMISO SOLER GARDENS, los derechos de dominio sobre el LOCAL 225, con un área de 511.41 metros cuadrados, a construir sobre los predios de matricula inmobiliaria No. 001-555872, 001-555873, 001-555866, 001-555874 y 001-555867", por un valor de \$1.686.630.180.00.

El día 26 de febrero de 2.008 entre el señor DAIRO HUMBERTO CHICA ARIAS obrando en nombre de la sociedad GOMEZ CHICA Y CIA. S. EN C., obrando en calidad de PROMITENTE DOS y ANDRES FAJARDO VALDERRAMA obrando en nombre propio y como apoderado de la sociedad FAJARDO WILLIAMSON S. A., obrando en calidad de PROMITENTE UNO, se celebró y suscribió un CONTRATO DE PROMESA DE TRANSFERENCIA DEL DOMINIO, A TITULO DE RESTITUCION BENEFICIO DE LOCAL COMERCIAL QUE HACE PARTE DEL PROYECTO SOLER GARDENS, cuyo

objeto fue "transferir, a titulo de restitución de beneficio", por conducto de la entidad FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S. A., Vocera y Administradora del FIDEICOMISO SOLER GARDENS, los derechos de dominio sobre el LOCAL 116, con un área de 2.446.92 metros cuadrados, a construir sobre los predios de matricula inmobiliaria No. 001-555872, 001-555873, 001-555866, 001-555874 y 001-555867", por un valor de \$8.307.293.400.00.

El día 26 de febrero de 2.008 entre el señor DAIRO HUMBERTO CHICA ARIAS obrando en nombre de la sociedad GOMEZ CHICA Y CIA. S. EN C., obrando en calidad de PROMITENTE DOS y ANDRES FAJARDO VALDERRAMA obrando en nombre propio y como apoderado de la sociedad FAJARDO WILLIAMSON S. A., obrando en calidad de PROMITENTE UNO, se celebró y suscribió un CONTRATO DE PROMESA DE TRANSFERENCIA DEL DOMINIO, A TITULO DE RESTITUCION BENEFICIO DE LOCAL COMERCIAL QUE HACE PARTE DEL PROYECTO SOLER GARDENS, cuyo objeto fue "transferir, a titulo de restitución de beneficio", por conducto de la entidad FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S. A., Vocera y Administradora del FIDEICOMISO SOLER GARDENS, los derechos de

dominio sobre las Oficinas 508 al 514 con un área de 318.29 metros cuadrados, a construir sobre los predios de matrícula inmobiliaria No. 001-555872, 001-555873, 001-555866, 001-555874 y 001-555867", por un valor de \$702.340.286.00.

**DOS-CATORCE:**

En virtud de las vinculaciones a título de Beneficio de Área y de las Promesas de Transferencia de Dominio a título de Beneficio o de Restitución de los locales, en marzo 11 y 26 de 2008, las partes suscribieron los documentos llamados "CIERRE DE NEGOCIACION PROYECTO SOLER GARDENS" por los locales 224, 225, 116 y oficinas 508 a 514.

Vale decir que a la fecha de suscripción de todos estos diez (10) Encargos Fiduciarios o Vinculaciones a la Fideicomiso, a título de "restitución de beneficio de área", las sociedades propietarias no hicieron desembolso alguno en dinero en efectivo pues, se reitera, la vinculación de todos era a título de Beneficiarios de Área y sobre los mismos cuatro (4) lotes o predios aportados para la "TORRE EMPRESARIAL SOLER GARDENES".

**DOS-QUINCE:**

Es y fue en virtud de la vinculación como Beneficiarios de Área y como Promitentes Adquirentes a este título: Beneficiarios de Área o "Restitución de Locales", que se remitía correspondencia a las partes demandantes y se les expedían certificaciones al vinculado de las unidades adquiridas: locales 116, 225, 226, oficina 801 a 815 y 901 a 915, indicando el valor de los aportes a este título (\$20.603.827.796.00) y/o mediante ellas se informaba a los actores y vinculados todas las modificaciones de las variaciones del proyecto, o, las novedades de orden judicial registradas por la Fiscalía General de la Nación que afectaban gravemente el derecho de dominio sobre los inmuebles sobre el cual se desarrollaba el proyecto (los lotes de matrícula inmobiliaria No. 001-555872, 001-555873, 001-555866, 001-555874 y 001-555867) y que obligaban suspender obras.

Asimismo, en virtud de la vinculación a este título, es y fue por lo que la Gerente del proyecto Soler Gardens informaba a la Fiduciaria los movimientos contables o los aportes de los demandantes sobre estos inmuebles y/o expedían documentos que acreditaban contablemente los aportes hechos: el del 11-03-2008, de 26-03-2008, del 30-05-2008, del 16-06-2010.

Asimismo, en virtud de la vinculación a este título, es y fue por lo que la Gerente del proyecto Soler Gardens y Fiduciaria informaba

Corficolombiana S. A., citaban a los actores y a todos los demás vinculados al proyecto, a reuniones como Beneficiarios de Área en dicho proyecto y se les enviaban Extractos informativos de los aportes.

*Desmembramiento del ter prenegocial y regional para dar respuesta a los he*  
**DOS-DIECISEIS:** *ca es?*

Es y fue en virtud de la vinculación de los demandantes como Beneficiarios de Área y como Promitentes Adquirentes a este título: Beneficiarios de Área o de "Restitución de Locales", que FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S. A., en junio 20 de 2010 remitió a todos los Vinculados, en especial a la Demandante "Informe de Rendición de Cuentas -Junio de 2010" relativo al CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION FIDEICOMISO SOLER GARDENS, documento en el que se evidencia que los bienes inmuebles fideicomitidos al FIDEICOMISO SOLEER GARDENS son los predios de matrícula inmobiliaria No. 001-555872, 001-555873, 001-555866, 001-555874 y 001-555867", --mismos que refiere la escritura pública número 2085 de fecha 31-03-2008 de la Notaría 12 del Circulo de Medellín. *de los distintos Encargos de Vinculación al Fideicomiso Soler Gardens de los terceros, incluida la*

**DOS-DIECISIETE:**

*Demandante*

En virtud de la intención de las partes, de los acuerdos verbales y escritos, de la factibilidad y viabilidad del proyecto desde el punto de vista urbanístico, técnico y legal, del inicio de obras y del inicio de la promoción y venta del proyecto denominado SOLER GARDENS, se celebraron y suscribieron, de BUENA FE, con TERCEROS sendos Contratos de Vinculación al Fideicomiso denominado FIDEICOMISO SOLER GARDENS. *de los distintos Encargos de Vinculación al Fideicomiso Soler Gardens de los terceros, incluida la*

*Dem* El detalle y la relación de Beneficiarios de Área fue comunicada por FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S. A. mediante oficio No. 031-055-4706 de fecha 18-08-2011 dirigido a la Cámara de Comercio de Medellín. *al ter*

**DOS-DIECIOCHO:** *En el contrato se estipula*

*requisitos para el FIDEICOMISO SOLER GARDENS*  
Mediante dicho acto notarial (escritura 2085 de 31-03-2008), según su cláusula quinta, se incrementaba el valor del FIDEICOMISO SOLER GARDENS constituido mediante documento privado por el Dr. ANDRES FAJARDO VALDERRAMA, en su propio nombre y la sociedad FAJARDO WILLIAMSON S. A., representada por el señor JESUS HERNAN CORREA GOMEZ, en calidad de FIDEICOMITENTES, con FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S. A. en su condición de VOCERA Y ADMINISTRADORA del PATRIMONIO AUTONOMO denominado "FIDEICOMISO SOLER GARDENS". *COLOMBIANA*

**II. RESPUESTA A LOS HECHOS DE LA DEMANDA:**

Desmenuzado el iter prenegocial y negocial, paso a dar respuesta a los hechos de la demanda así:

**Al primero:** Es cierto. Los cuatro (4) lotes finalmente transferidos al Fideicomiso Soler Gardens permite concluir, que era imposible realizar en el momento. Así se dijo en el numeral 2-5 de los ANTECEDENTES. Vale decir que los Constituyentes cedieron su posición contractual desde el 31-07-2009.

**Al segundo:** Es cierto.

Y preciso: Los Demandados que represento se atienen al tenor literal y al espíritu del contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración y de los distintos Encargos de Vinculación al Fideicomiso Soler Gardens de los terceros, incluida las características del proyecto por el cual se desarrolló el inmueble, a la Demandante.

**Al tercero:** Es cierto. Los estudios de orientación de los actos jurídicos necesarios para la obtención de recursos económicos para realizar el proyecto. Y reitero: Los Demandados que represento se atienen al tenor literal y al espíritu del contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración y de los distintos Encargos de Vinculación al Fideicomiso Soler Gardens de los terceros, incluida la Demandante.

**Al cuarto:** No es cierto. Para lograr cumplir la etapa preparativa, era en tercer lugar, el cumplimiento del artículo de Ordenación Local. Explico: En el contrato se estipuló las obligaciones de cada parte: Del Fideicomitente y de la Fiduciaria y se dijo el modo de operar de ésta: vía instrucción escrita. Las demandas se están por tanto a la literalidad del contrato.

**Al quinto:** No es cierto.

Explico: La Demandante confunde el concepto "todo jurídico" con el "todo constructivo". Este, responde a la intención de desarrollar un proyecto inmobiliario denominado SOLER GARDENS, que se desarrollaría en cuatro (4) etapas completamente

autónomas y funcionales, sin que ésta dependiera entre sí. Aquella se refiere a la forma de formar el proyecto desde lo jurídico: por etapas, cada una independiente, funcional y con su propio reglamento de propiedad horizontal o mediante adiciones futuras de éste, siempre y cuando el proyecto avanzara en el tiempo y se lograra terminar en términos mediatos.

La sola área de los cuatro (4) lotes finalmente transferidos al Fideicomiso Soler Gardens, permite concluir, que era imposible pensar en desarrollar todo el proyecto en términos cortos, que no de largo plazo. (Tan cierto es lo anterior, que la cláusula decima novena del Contrato de Fiducia / Mercantil consigna tres (3) circunstancias particulares: 09 y 009, de la parte 1, con área de 49.50 y 40.87 metros.

1) El Fideicomitente expresó la intención;

La entrega se haría el día 30 de noviembre de 2010, con un plazo de 6 meses para la entrega de la obra. 2) El Fideicomitente definiría el número de unidades a construir, sus especificaciones, sus diseños y demás características del proyecto por etapas debiendo informar a la Fiduciaria;

3) El desarrollo por etapas se haría bajo periodos: uno preoperativo (referido a los estudios la celebración de los actos jurídicos necesarios para la obtención de recursos económicos para realizar el proyecto (consistentes en la obtención de la licencia de construcción, tener presupuesto de fudo de caja y la vinculación de los terceros como futuros Beneficiarios de Área) y otro operativo (consistente en la verificación del cumplimiento de la parte preoperativa).

OTROS) Por la magnitud del proyecto, es permitible concluir que el plazo señalado: 6 meses para lograr cumplir la etapa preoperativa, era y es relacionada con la Etapa Uno: el de la Torre de Oficinas y Locales, no los otros.

Era y es impensable que la parte preoperativa del 100% del mismo, se lograra en seis (6) meses como lo indica la cláusula 16ª. Creo que en este sentido si se aspira sentido común y objetividad en el lector del contrato.

Al octavo: Es cierto.  
Al sexto: No es cierto.

Explico: No hubo ningún cierre de negociación.

Al noveno: El día 23-02-2008, la Demandante suscribió un

JUZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLIN. PROCESO VERBAL DE MAYOR CUANTIA DE RESPONSABILIDAD CIVIL POR INCUMPLIMIENTO DE CONTRATO. DTE.: CRUZ NUBIA RAMIREZ. DDOS.: PROMOTORA SOLER GARDENS S.A.S. EN LIQUIDACION Y OTROS. RDO: 2018-0033200

**CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO SOLER GARDENS, mediante el cual se vinculó a las**

Oficinas 506 y 507, con un área de 82.65 mts.2. y a 2 Parquaderos de la Torre 1 ---Torre Empresarial Soler Gardens--- (clausula cuarta), por un valor total de \$250.082.894.00 pagaderos de contado (clausula primera).

El inicial contrato fue sujeto de un OTROSÍ:

El Otrosí No. 1, de fecha: 05-05-2009, debido a los cambios de nomenclatura interior, mediante el cual se modificó la clausula cuarta del Encargo, precisándose que la Vinculación era sobre identificación de las unidades: Antes: Oficinas 506 y 507 de la Torre 1, hoy: las Oficinas 508 y 509, de la Torre 1, con área de 43.30 y 40.87 metros.

La entrega se haría el día 30 de noviembre de 2010, con un plazo adicional de 120 días.

**Al séptimo:** Es cierto.

Así lo dice y expresa el contrato de fecha 23-02-2008 denominado: **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO SOLER GARDENS**, mediante el cual se vinculó a las Oficinas 506 y 507, con un área de 82.65 mts.2. y a 2 Parquaderos de la Torre 1 ---Torre Empresarial Soler Gardens--- (clausula cuarta), por un valor total de \$250.082.894.00 pagaderos de contado (clausula primera).

**OTROSÍ:** Se precisa que este inicial contrato fue sujeto de un

El Otrosí No. 1, de fecha: 05-05-2009, debido a los cambios de nomenclatura interior, mediante el cual se modificó la cláusula cuarta del Encargo, precisándose que la Vinculación era sobre identificación de las unidades: Antes: Oficinas 506 y 507 de la Torre 1, hoy: las Oficinas 508 y 509, de la Torre 1, con área de 43.30 y 40.87 metros.

**Al octavo:** Es cierto.

Así lo expresa el Otrosí No. 1, de fecha: 05-05-2009,

**Al noveno:** A los demandados no les consta plenamente el

**hecho** A los demandados no les consta plenamente el hecho de que la parte Demandada se está y estará al contenido y literalidad del contrato.

Explico: Tanto en el contrato de FIDUCIA MERCANTIL como en el CONTRATO DE ENCARGO DE VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO SOLER GARDENS y los OTROS suscritos, se estipulan claramente las obligaciones de los FIDEICOMIENTES y de la FIDUCIARIA. Siendo así, como en efecto es, la parte Demandada se está y estará al contenido y literalidad del contrato.

Estima que no es necesario su reproducción mecánica o su transcripción.

**Al décimo:** A los demandados no les consta plenamente el hecho de que la parte Demandada se está y estará al contenido y literalidad del contrato.

Explico: Tanto en el contrato de FIDUCIA MERCANTIL como en el CONTRATO DE ENCARGO DE VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO SOLER GARDENS y los OTROS suscritos, se estipulan claramente las obligaciones de los FIDEICOMIENTES, de la FIDUCIARIA y de la Demandante como VINCULADA a través del ENCARGO FIDUCIARIO.

Siendo así, como en efecto es, la parte Demandada se está y estará al contenido y literalidad del contrato.

Por ello estima que no es necesario su reproducción mecánica o su transcripción.

La parte Demandada celebra sí, que en este hecho, se haga claridad respecto del monto o valor de la vinculación pues en el hecho sexto se hizo alusión a una cifra mucho mayor, lo que no era ni es cierto.

Vale decir sí, que tanto la entrega material anticipada como la transferencia y entrega jurídica, estaban sometidas a varias condiciones modales y temporales, razón por la cual la Demandada insta a las Partes y al Despacho a detenerse en el examen del contrato y sus estipulaciones en este aspecto.

**Al décimo primero:** Es cierto.

En fecha 23-02-2008 se celebró y suscribió entre ANDRES FAJARDO VALDERRAMA, obrando en nombre propio y de FAJARDO WILLIAMSON S.A., llamados PROMITETENTES 1., un CONTRATO DE PROMESA DE TRANSFERENCIA DEL DOMINIO

A TITULO DE RESTITUCION DE BENEFICIO DE LOCAL COMERCIAL QUE PARTE DEL PROYECTO SOLER GARDENS, mediante el cual Prometian transferir las Oficinas 506 y 507 con un área de 82.65 mts.2. y dos (2) parqueaderos que harían parte del Proyecto Soler Gardens.

De ello se infiere que son contratos "coligados" y con obligaciones toda de carácter condicional. El valor de dicho contrato fue la suma de \$357.261.277.00 pagaderos, así: \$250.082.894.00 a la Fiduciaria Corficolombiana Vocera y Administradora del Fideicomiso Soler Gardens y \$107.178.383.00 pagaderos a la parte llamada PROMITETENTES 1. LICION DE BENEFICIO DE LOCAL COMERCIAL QUE PARTE DEL PROYECTO SOLER GARDENS, mediante el cual Prometian transferir las Oficinas 506 y 507 con un área de 82.65 mts.2. y dos (2) parqueaderos. Vale decir que este contrato sufrió modificación a través del OTRO SI No. 1, en fecha 05-05-2009 en cuando al cambio de nomenclatura, misma que consta en el OTROSI del Encargo Fiduciario. 277.00 pagaderos, así \$250.082.894.00 a la Fiduciaria

Corficolombiana Vocera De ello se infiere que son contratos "coligados" y con obligaciones toda de carácter condicional. la parte llamada PROMITETENTES 1.

La parte Demandada que represento, se está a su tenor literal y estima que no es necesario su transcripción. a través del OTRO SI No. 1, en fecha 05-05-2009 en cuando al cambio de nomenclatura, misma que consta en el OTROSI del Encargo Al décimo segundo: A los Demandados que represento no les consta el hecho de los pagos.

De ello se infiere que son contratos "coligados" y con obligaciones toda. Explico: Conforme al CONTRATO DE ENCARGO DE VINCULACION AL FIDEICOMISO SOLER GARDENS, la Vinculada-Demandante, tenía la obligación de pagar el valor total indicado en éste, la suma de: \$250.082.894.00 a la Fiduciaria Corficolombiana Vocera y Administradora del Fideicomiso Soler Gardens y conforme al CONTRATO DE PROMESA DE TRANSFERENCIA DEL DOMINIO A TITULO DE RESTITUCION DE BENEFICIO DE LOCAL COMERCIAL QUE PARTE DEL PROYECTO SOLER GARDENS, tenía la obligación de pagar la suma de: \$107.178.383.00 a la parte llamada PROMITETENTE TRANSFERENTE: ANDRES FAJARDO VALDERRAMA y de FAJARDO WILLIAMSON S.A., no a terceros. Mis mandantes desconocen si la Demandante efectuó o no dichos pagos y desconoce el porqué no lo hizo a los reales titulares.

Se desconoce quien dio la orden de pagar en cuenta distintas a las de los Beneficiarios y Parte de cada contrato. Hacerlo, sin el permiso escrito y previo, comporta incumplimiento del

contrato por la Demandante.

**Al décimo tercero: Es cierto.**

Se reitera lo dicho en respuesta al hecho decimo primero: "En fecha 23-02-2008 se celebró y suscribió entre ANDRES FAJARDO VALDERRAMA, obrando en nombre propio y de FAJARDO WILLIAMSON S.A., llamados PROMITETENTES 1., un CONTRATO DE PROMESA DE TRANSFERENCIA DEL DOMINIO A TITULO DE RESTITUCION DE BENEFICIO DE LOCAL COMERCIAL QUE PARTE DEL PROYECTO SOLER GARDENS, mediante el cual Prometían transferir las Oficinas 506 y 507 con un área de 82.65 mts.2. y dos (2) parqueaderos que harían parte del Proyecto Soler Gardens.

El valor de dicho contrato fue la suma de \$357.261.277.00 pagaderos, así: \$250.082.894.00 a la Fiduciaria

Corficolombiana Vocera y Administradora del Fideicomiso Soler Gardens y \$107.178.383.00 pagaderos a la parte llamada PROMITETENTES 1..

Vale decir que este contrato sufrió modificación a través del OTRO SI No. 1, en fecha 05-05-2009 en cuando al cambio de nomenclatura, misma que consta en el OTROSI del Encargo Fiduciario.

De ello se infiere que son contratos "coligados" y con obligaciones toda de carácter condicional".

**Al décimo cuarto: Es cierto.**

Se reitera lo dicho en el capítulo de los Antecedentes así:

"El día 31 de julio de 2.009, el señor ANDRES FAJARDO VALDERRAMA, obrando en nombre propio y la sociedad FAJARDO WILLIAMSON S. A., representada por el señor JESUS HERNAN CORREA GOMEZ, en calidad de FIDEICOMITENTES, mediante documento privado, CEDIERON la POSICION CONTRACTUAL a la sociedad PROMOTORA SOLER GARDENS S. A.S., hoy, PROMOTORA SOLER GARDENS S.A.S. EN LIQUIDACION, con domicilio en Medellín.

La cesión fue aceptada por la entidad fiduciaria, no estaba, ni está prohibida por la ley y no era necesaria informarla a los Beneficiarios de Área por estar prepagada en todos

los Contratos de Encargo de Vinculación al Fideicomiso y por ser un derecho de disposición propio y soberano del Cedente.

El retardo en la entrega de los aportes, la mora en el pago de éstos. Desde esta fecha: 31 de julio de 2.009, el señor **ANDRES FAJARDO VALDERRAMA** propio y la sociedad **FAJARDO WILLIAMSON S.A.**, se desligaron del Contrato de Fiducia Mercantil.

No fue pues negligencia, descuido o **Al décimo quinto: ni financiero. No es cierto.** tristemente lo que llevó a la suspensión del proyecto.

Explico: Lo dicho es mera conjetura del actor, inferencia personal y subjetiva, sin apoyo material. más, si como se sabe, los proyectos inmobiliarios a desarrollar bajo el esquema de fiducia, obliga al cumplimiento. Los Promotores-Fideicomitentes en este proyecto, son personas de alta consideración moral y social, con amplia experiencia en el diseño, administración, manejo, conducción de proyectos inmobiliarios con destinación varias, proyecto micro y macro, entre ellos centros comerciales como: El Centro Comercial Premium Plaza, El Centro Comercial City Plaza y otros tanto de menor tamaño a nivel nacional. En vivienda son líderes desarrollando proyecto varios como: Atalanta Housse, White, Platinum Superior, etc.; del actor, inferencia personal y subjetiva de carácter material.

Contrario a lo afirmado, tanto la entidad Fiduciaria como los Fideicomitentes, el Fideicomiso y el Constructor obrando de buena fe, ejecutaron toda la parte preoperativa y operativa del proyecto en lo que hace relación a la Etapa Uno (construcción de la Torre de Oficinas y Locales), avanzaron notoriamente en la Etapa 2, contando con el pago oportuno y normal con los recursos de los Beneficiarios de Área. El Centro Comercial City Plaza y otros tanto de menor tamaño a nivel nacional, en vivienda son líderes desarrollando proyecto varios como: Atalanta Housse, White, Platinum Superior, etc. Por razón de inconvenientes del "suelo" o calidad de los terrenos donde se desarrollaba el proyecto Soler Gardens, hubo necesidad de profundizar más los estudios de suelo y de implementar un sistema constructivo adicional: construcción e hinchamiento de pilotes, construcción de muros pantalla, etc.; obras que llevaron a suspender por corto tiempo el desarrollo del proyecto. Fiduciaria como los Fideicomitentes, el Fideicomiso y el Constructor, los Técnicos, obrando de buena fe. Esta circunstancia hizo que varias personas que lideraban Inversionistas, o quienes lideraban sus inversiones (caso concreto del señor Manuel Correa de Promotora Siglo XXI, que representaba casi un 25.00% del total de vinculaciones en el proyecto), motivados por razones personales, sin causa alguna, empezaran a retardar los pagos de los aportes o a discriminar el pagos, etc. por inconvenientes del "suelo" o calidad de los terrenos donde se desarrollaba el proyecto Soler Gardens, el que obligó a profundizar más los estudios. Este obrar de varios vinculados, hizo que los flujos de caja del Fideicomiso se ralentizaran y por consecuencia



construcción de muros pantalla, etc., obras que llevaron a suspender por cortísimo tiempo el desarrollo normal del proyecto, sin suspender otros frentes de trabajo.

Esta circunstancia hizo que varias personas que lideraban Inversionistas, o quienes lideraban sus inversiones (caso concreto del señor Manuel Correa de Promotora Siglo XXI, que representaba casi un 25.00% del total de vinculaciones en el proyecto), motivados por razones personales, sin causa alguna, empezaran a retardar los pagos de los aportes o a discriminar el pagos, etc. Este obrar de varios vinculados, hizo que los flujos de caja del Fideicomiso se ralentizaran y por consecuencia el desembolso al Constructor para el avance del proyecto.

El retardo en la entrega de los aportes, la mora en el pago de éstos, el no pago de éstos, tradujo que el proyecto se fuera desactivando lentamente, al punto que en el año 2011 marcó una suspensión en su ejecución, la cual se trató de resolver a través de un Amigable Compondor, hecho que fue imposible.

No fue pues negligencia, descuido o desgreño jurídico, ni financiero, ni constructivo lo que llevó a la suspensión del proyecto. Tampoco irregularidades en el manejo del proyecto, ni violación al estatuto urbano y a los protocolos constructivos.

Menos imprevisión, pues, como se sabe, en los proyectos inmobiliarios a desarrollar bajo el esquema de fiducia, obliga al cumplimiento trial de las obligaciones de cada parte: del Fideicomitente-Beneficiario, de la Fiduciaria y de los Beneficiarios del Área. Es el colectivo, en su conjunto, el que define la terminación del proyecto bajo este esquema, no únicamente el Fideicomitente, menos el Fideicomiso, que no es persona jurídica ni sujeto de créditos bancarios o extra bancarios, hecho que todos conocen.

Por razón de inconvenientes del "suelo" o calidad de los terrenos donde se desarrollaba el proyecto Soler Gardens, hubo necesidad de profundizar más los estudios de suelo y de implementar un sistema constructivo adicional: construcción e hinchamiento de pilotes, construcción de muros pantalla, etc., obras que llevaron a suspender por corto tiempo el desarrollo del proyecto.

Esta circunstancia hizo que varias personas que lideraban Inversionistas, o quienes lideraban sus inversiones (caso concreto del señor Manuel Correa de Promotora

Siglo XXI, que representaba casi un 25.00% del total de vinculaciones en (el proyecto), motivados por razones personales, sin causa alguna, empezaran a retardar los pagos de los aportes o a discriminar el pagos, etc.

No exige el ingreso de este No. No. o quinto. Este obrar de varios vinculados, hizo que los flujos de caja del Fideicomiso se ralentizaran y por consecuencia el desembolso al Constructor para el avance del proyecto. derecho de dominio que lo había a través de los Fideicomitantes

El retardo en la entrega de los aportes, la mora en el pago de éstos, el no pago de éstos, tradujo que el proyecto se fuera desactivando lentamente, al punto que en el año 2011 marcó una suspensión en su ejecución: zona de estancamiento para el pago del total del conjunto de cuatro etapas, no era necesario estar al tanto propio del Patrimonio para No fue pues negligencia, descuido o desgreño jurídico, ni financiero, ni constructivo lo que llevó a la suspensión del proyecto.

El no hecho de este No. No. no significaba "desprotección" del Fideicomiso. Tampoco hubo imprevisión, más, si como se sabe; los proyectos inmobiliarios a desarrollar bajo el esquema de fiducia, obliga al cumplimiento trial de las obligaciones de cada parte: del Fideicomitente-Beneficiario, de la Fiduciaria y de los Beneficiarios de Área. Injuria de la época preconstitución y operativa y de allí que hiciera los hechos resumiendo al Constructor

Fueron los propios Beneficiarios de Área la causa eficiente en la suspensión del proyecto.

Al décimo sexto es: A los demandados que represento en las costas el hecho

Al decimo sexto-uno: No es cierto.

Explico: Se reitera que los proyectos inmobiliarios a desarrollar bajo el esquema de fiducia, obliga el cumplimiento trial y puntual de las obligaciones de cada parte: del Fideicomitente-Beneficiario, de la Fiduciaria y de los Beneficiarios de Área; no es solo de la Fiduciaria. Conforme al Contrato de Fiducia Mercantil, la entidad Fiduciaria, tiene limitada sus obligaciones, más, si como se sabe, su roll es de servir de aval moral de los Fideicomitentes, sin poder absoluto de disposición de los bienes del Patrimonio Autónomo que lidera, pues, como se sabe también, se orienta por "Instrucciones del Fideicomitente"

Conforme al tenor literal del Contrato de Fiducia Mercantil, la entidad Fiduciaria y de los distintos Encargos de Vinculación al Fideicomiso por los terceros, las obligaciones de la Fiducia no solo estaban determinadas, sino que además, no era su

obligación obligar a los propietarios de los cinco (5) lotes ofrecidos en al Patrimonio, hacer la transferencia en bloque o total, o en forma individual, o conforme a la necesidades de avance del proyecto.

... Era obligación recibir los  
intereses que los ... No exigir el ingreso del lote No. 10, o quinto lote como se le conoce, no constituye ningún desafuero de la Fiducia, ni se califica como "incumplimiento" de sus obligaciones, pues, se reitera, dicha obligación radicaba en cabeza del titular del derecho de dominio que lo haría a través de los Fideicomitentes. Por los aportes de la Vinculados al Fideicomiso, en especial de la Demandante, vinculada a la Etapa 1, Oficinas 5. No puede entenderse como incumplimiento, pues, este lote No. 10, por su área y ubicación y por el destino final: cesión de franjas al municipio o zona de espacio para el paisajismo del total del conjunto de cuatro etapas, no era necesario ostentar como propio del Patrimonio para construir, acabar y entregar la Etapa Uno, en la cual la Demandante las oficinas señaladas en el Encargo. No del Lote No. 10, y no siendo su obligación exigir el ingreso no tiene por qué haberle saber a los El no recibo de este no lote no significaba "desprotección" del Fideicomiso, ni incumplimiento de sus obligaciones como parte.

Vale decir si, que la Fiduciaria, si vigiló y evaluó el cumplimiento de la etapa preoperativa y operativa y de ahí que hiciera los iniciales desembolsos al Constructor. ... A las demandadas que represento no les conta el hecho

Explico: tal como viene narrado el hecho, no se trata de un hecho en sí, sino de una merca inferencia, valoración, consideración personal o conjetura de la parte accionante.

El debe de diligencia y cuidado lo señala el contrato de fiducia mismo y la ley que rige la fiducia mercantil por administración. Siendo esta la modalidad de representación por la Fiduciaria, no cabe duda que solo responde de los bienes que ingresen al Patrimonio autónomo, no de otros que no ingresaron y que no estaban bajo su saya. ... El Administrador no puede exigir el ingreso de bienes; solo responde por lo que recibe, no por otras cosas.

**Al decimo sexto-tres:** No es cierto.  
Explico: La Fiduciaria nada pasó por alto. Verificó el cumplimiento de la parte "preoperativa" como lo indicó

el contrato de fiducia mercantil y el cumplimiento de la parte "operativa" tal cual lo estipularon las partes. *Adicionalmente, de las valijas y avales, se anunció que se podía modificar diseños y el desarrollo constructivo. Esto es, lo que (i) era una obligación de recibir los inmuebles que los interesados-propietarios aportaran; no hacerlo si constituía incumplimiento. No por ello dio por satisfechos los requisitos (además, cuáles eran?). La Fiduciaria si verificó el cumplimiento del punto de equilibrio y de la etapa preoperativa.*

(ii) Era obligación recibir los aporte de la Vinculados al Fideicomiso, en especial de la Demandante, vinculada a la Etapa 1, Oficinas 506 y 507 según el Contrato de Fiducia Mercantil y el Encargo de Vinculación. No hacerlo, equivalía a desacatar ambos contratos.

Como para el inicio de obras de la Etapa 1 y la construcción de la Torre 1 no era necesario el ingreso cierto del Lote No. 10, y no siendo su obligación exigir el ingreso, no tenía por qué hacerle saber a los Vinculados el no ingreso del fundo y menos a la Demandante.

Lo dicho no es cierto. *Lo afirma: Los Fideicomisarios prestaron servicios desde su ingreso pero no hubo carga a su favor que de (iii) Conforme al Contrato de Fiducia Mercantil, el punto de equilibrio lo establece y determina el FIDEICOMITENTE, no la Fiduciaria. Este punto de equilibrio, en tratándose de la construcción de la Etapa Uno, era en relación al área total de ésta y/o del numero de unidades a construir, no del proyecto total.*

La Demandante no distingue lo que es distinguible y por eso confunde el punto de equilibrio para la Etapa 1, con el punto de equilibrio para las cuatro etapas. *Los Fideicomisarios no tienen una deuda que se extinga con el pago de la Etapa 1, sino que la Etapa 1, fue vendida completamente: Así lo dice la Fiduciaria que ensila a 107 propietarios de área como titulares de Beneficiarios de Área.*

Aceptar lo dicho por el Fideicomitente en cuanto "al punto de equilibrio" no desborda la facultad de la Fiduciaria, ni deslegitima sus actos, ni puso en riesgo el haber del Fideicomiso. Honró el contrato de Fiducia con este proceder legítimo y legal.

Lo dicho no es cierto.

(iv) No es cierta la consideración hecha. Siempre se ha sostenido que el proyecto constaba y consta de cuatro (4) etapas y a desarrollar en cuatro lotes, no en cinco, como inicialmente se concibió, cambios que bien podía hacer el Promotor

Las respuestas por honorarios. Si los cobran o los pagan, no es nada del proyecto pues desde los voucher promocionales, de las vallas y avisos, se anunció que se podía modificar diseños y el desarrollo constructivo. Esto es, lo ofrecido no era camisa de fuerza para el proyectista actual por el señor ANDRES FAJARDO VALDERRAMA

y FAJARDO WILLIAMSON La Fiduciaria si verificó el cumplimiento del punto de equilibrio y de la etapa preoperativa.

(v) No es cierto lo afirmado. Para el mes de mayo de 2010 ya el proyecto, en la Etapa 1, había cumplido el punto de equilibrio y tenía un gran porcentaje de ejecución de obra gris y blanca.

(vi) No es cierto. El Plan de Contingencia fue activado. La entrega de recursos al Promotor-Fideicomitente se hizo conforme al Contrato de Fiducia Mercantil y previa la acreditación del punto de equilibrio y el cumplimiento de la "etapa preoperativa". Era obligación de la Fiducia, sopena de incumplir el contrato, no por las condiciones de costo del proyecto.

(vii) No es cierto lo afirmado. Los Fideicomitentes prestaron servicios varios de ingeniería pero no hubo canje a su favor que permitiera engrosar el punto de equilibrio, amén que no existe norma que prohíba que en un fideicomiso, la parte tenga la condición de proveer o de prestador de servicios y perciba honorarios o que estos les sean pagados en especie. La contabilidad del Fideicomiso así lo certifica.

Y en el remoto caso que así hubiere sucedido, esto es, que el Fideicomiso hubiere pagado honorarios, estos tienen una causa jurídico patrimonial cierta, pues, como se sabe, las entidades fiduciarias no prestan servicios distintos a los fiduciarios y si el Fideicomitente es el proveedor del servicio, nada se opone a que le paguen el precio en dinero o en especie. No existe norma en contrario. Ello pienso por lo tanto, que es lo pagado y por humano puede hacer.

(viii) No es cierto. El pago un pasivo, sean por honorarios, la compensación cuando se opera, el pago en especie o en dinero, es un acto propio del Fideicomiso y no tiene exclusiones para parentela o por tener el acreedor la condición de Fideicomitente.

Se sabe sí que el Dr. ANDRES FAJARDO VALDERRAMA y la sociedad FAJARDO WILLIAMSON S.A.S, fueron proveedores del proyecto desde su inicio: fueron gestores, desarrolladores y ejecutores del mismo; por tanto, tienen derecho a

unas expensas por honorarios. Si los cobran o los pagan, no es nada delictivo ni violatorio del contrato de fiducia.

(ix) No es cierto. La cesión de la posición contractual por el señor ANDRES FAJARDO VALDERRAMA y FAJARDO WILLIAMSON S.A.S, a la sociedad PROMOTORA SOLER GARDEN S.A.S., data del 31-07-2009.

Esta fue aceptada por la Fiduciaria y comunicada a los Beneficiario de Área, pese a que no era obligación estipulada.

(x) No es cierto. El Plan de Contingencia fue activado por iniciativa de la Fiduciaria, que no por ningún Beneficiario de Área, todo, conforme a la clausula 28ª del contrato de fiducia mercantil y por este medio se designó un Amigable Componedor quien concluyó sin éxito su gestión, parte por la actitud de los Beneficiarios de Área, parte, por las condiciones de costo del proyecto.

**Al décimo sexto-cuatro: No es cierto.**

Explico: Los Demandados que represento no solo son los gestores del proyecto, sino los que hicieron todos los estudios de suelos, el diseño arquitectónico, los cálculos estructurales, etc., etc.; por tanto, era y es su interés en concluir el proyecto.

Obrando de buena fe, con sentido de pertenencia, con diligencia y cuidado e incluso están aún al frente del proyecto, no siendo parte del mismo por razón de la cesión contractual de sus derechos como Fideicomitentes.

Por resulta infundado el argumento de la Demandante. Ella piensa por los Demandados y es lo peor que un ser humano puede hacer.

No han incumplido los contratos, menos, si cedieron su posición contractual y ésta fue aceptada, conocida por todos, publica y nadie se opuso.

(i) No es cierto que no le hubieran pagado a los vendedores de los predios, menos, si no hubo venta, sino aporte de cuatro lotes al proyecto como se reseño en los antecedentes de este escrito.

En cuanto al aporte del lote No. 10 al

Fideicomiso, la transferencia correspondía hacerla al propietario del derecho de dominio y los Fideicomitentes no tenían tal condición.

Al séptimo: (ii) No es cierto. La parte preoperativa se cumplió en un todo: de ahí que la propia Fiduciaria la hubiere aceptado sin macula.

(iii) No es cierto. Todos los vinculados al Fideicomiso como Beneficiarios de Área, acreditaron su solvencia moral y patrimonial, amén que pasaron los filtros de la

entidad fiduciaria y de la UNIAF.

Al décimo séptimo: (iv) No es cierto. La fiduciaria recibió los recursos indicados en cada contrato de encargo fiduciario.

VINCULACION AL FIDUCIARIO: Los Demandados que represento, recibieron un porcentaje del total los recursos de vinculación como parte del precio. Así se pactó por escrito y de ello fue informada la Fiduciaria. El ingreso o no del quinto lote para el inicio y culminación de la Etapa Uno, no era menester, ni necesario. Esta etapa no se construyó sobre dicho el Lote 10, o quinto lote, y por tanto no se requería, más, si como se sabe, la Etapa 1, y las demás etapas, son independientes, funcionales, autónomas.

Al décimo octavo: (v) No es cierto. Los reportes de ventas se refieren a la Etapa Uno, no al total de la cuatro etapas.

(vi) No es cierto. El punto de equilibrio y la parte preoperativa se cumplió y fue certificada como cumplida por la Fiduciaria.

Con este obrar no se violó o quebrantó patrimonio alguno.

(vii) No es cierto. Ya se explicó en respuesta al hecho decimo tercero-siete.

Al décimo noveno: (viii) No es cierto. Ya se explicó el modus de la cesión, su aceptación, la publicitación y el conocimiento público del hecho en los antecedentes de este escrito.

La cesión no afectó a ningún Beneficiario de Área, ni a la Fiduciaria, ni a terceros; amén que no era prohibida por ley ni bajo el contrato de Fiducia Mercantil.

(ix) No es cierto. Lo relativo al Lote 10, o quinto lote, ha quedado explicado tanto en los antecedentes de

este escrito como en la respuesta a varios hechos de esta demanda: existir un replanteo de propiedad no registrado, existir una violación por la Unidad. El ingreso inmediato no al P.A., no hacía menos el avance de la Etapa Uno, menos, si la Demandante no se vinculó a todo el Proyecto sino a la Etapa 1, Torre Uno, con las Oficinas 506 y 507 y 2 parqueaderos.

Ninguna de tales condiciones se dio en el tiempo. Esto por cuanto El no ingreso del Lote 10 no afectó para nada el activo del Patrimonio, ni hizo menos el proyecto, ni afectó el inicio y terminación de la Torre 1 de oficinas y locales.

**Al décimo séptimo: No es cierto completamente el hecho.**

En el CONTRATO DE ENCARGO DE ENCARGO DE VINCULACION AL FIDEICOMISO, la firma a la hacia VINCULACION AL FIDEICOMISO quedó claramente estipulada la obligación de pagar los aportes en las cuentas del FIDEICOMISO SOLER GARDENS, no en otras cuentas. Del hecho que la prueba de consignación se entregara en las oficinas del Promotor no se sigue que podía hacerlos a nombre de éste.

hizo en tiempo oportuno. En el momento a la decisión por oficio o personal de la firma. La parte Demandante incumplió con esta carga contractual. No por la suspensión de los aportes de los Beneficiarios de Área, lo que hizo que el proyecto quedara sin recursos económicos sin los cuales no se podía avanzar.

**Al décimo octavo: A los demandados que represento no les consta el hecho.**

ANDRÉS FERRAZ VALDERRAMA y la sociedad Explico: Mis mandantes no han sido notificados de los pagos hechos al fideicomiso, ni a la Promotora, ni del monto total de cada pago.

Desconoce donde pagaron los demás inversionistas.

**Al décimo noveno: A los demandados que represento no les consta el hecho.**

Explico: Mis mandantes desconocen el monto total de los pagos hechos por la Demandante y a quién. En cuanto a la entrega material y la transferencia del inmueble a título de Beneficio de Área, debo decir que existían condiciones de modo, espacio y tiempo.

Una y otra estaban sometidos a unas

condiciones modales y temporales, como: estar acabada la etapa uno, existir un reglamento de propiedad raíz registrado, existir una valoración por la Unidad de Catastro de cada inmueble, existir la entrega del proyecto a la autoridad competente, existir servicios públicos domiciliario y acreditar el pago del precio.

Explico: La primera parte del hecho no tora, no es un hecho, es Ninguna de tales condiciones se dieron el tiempo. Esto por cuanto la etapa uno, debido al no pago de los aportes por la mayoría de los Beneficiarios de Área, no se pudo terminar en tiempo oportuno. Los Fideicomitentes al efectuaron negocios con la empresa Promotora de Cines "Cinépolis", lo que hace más beneficioso el proyecto Soler Gardens y de ello existe prueba.

**Al vigésimo:** demanda arb. No es cierto completamente el hecho: de Medellín.

Explico: Conforme al CONTRATO DE ENCARGO DE VINCULACION AL FIDEICOMISO, la entrega la hacía EL FIDEICOMITENTE y la transferencia jurídica del inmueble la hacía la FIDUCIARIA bajo instrucción de aquél. y fueron adquiridas bajo la escritura pública No. 2003 del 01-03-2010 otorgada en la Notaría 12 del Circulo de Medellín, S.A. Si la entrega material y jurídica no se hizo en tiempo oportuno, ello no obedece a una decisión psicofísica o personal de la fiduciaria ni del promotor, sino al hecho cierto que la Torre 1 no se terminó por la suspensión de los aportes fiduciarios por los Beneficiarios de Área, lo que hizo que el proyecto quedara sin recursos económicos sin los cuales no se podían avanzar obras, terminar y entregar. la suma de \$8.000 millones de pesos.

El doctor ANDRES FAJARDO VALDERRAMA y la sociedad FAJARDO WILLIAMSON S.A., por haber cedido su posición contractual, no podía hacer entregas materiales, ni entregas jurídicas.

Luego éstos no han incumplido ningún contrato.

**Al vigésimo primero:** Es cierto.

Se solicita que este hecho sea estimado con confesión de parte pues en él se admite que la cesación de pago de los Beneficiarios de Área fue y es un hecho cierto, que data desde antes del 2010, fecha desde la que existía "dificultad en el recaudo de la cartera"

A fecha 2010 existía una cartera por cobrar de \$8.000 millones de pesos, suma bien gruesa que indica el

numero de meses de mora de los Beneficiarios.

**Al vigésimo segundo:** No es cierto.

Explico: La primera parte del hecho, no lo es, no es un hecho; es mera conjetura, inferencias y deducciones de la Actora.

Explico: No es un hecho, es la manifestación de una quinta. Los Fideicomitentes sí efectuaron negocios con la empresa Promotora de Cines "Cinépolis", lo que hacía más beneficioso el proyecto Soler Gardens y de ello existe prueba, e incluso existió demanda arbitral surtida ante la Cámara de Comercio de Medellín.

Explico: No es un hecho, es la manifestación de una quinta. Contrario a lo que afirma este hecho, los inmuebles sobre los cuales se iba a levantar el proyecto están, desde el año 2008 en cabeza del Fideicomiso y fueron adquiridos bajo la escritura pública No. 2085 del 31-03-2008 otorgada en la Notaría 12 del Circulo de Medellín. Sus matrículas son: 001-555873, 001-555874, 001-555866 y 001-555867 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, Zona Sur.

Luego no es cierto que el proyecto inmobiliario no se viable, o que sea jurídicamente y financieramente

inviable, y menos, si la sola Torre 1 tiene una inversión superior a los \$56.000.000.000.00 en sola construcción.

**Al vigésimo tercero:** No es cierto.

Explico: Las razones han sido explicadas ampliamente en la respuesta a los hechos anteriores.

**Al vigésimo tercero-uno:** No es cierto.

Explico: No es un hecho, es la manifestación de una primera pretensión procesal.

**Al vigésimo tercero-dos:** No es cierto.

Explico: No es un hecho, es la manifestación de una segunda pretensión procesal.

**Al vigésimo tercero-tres: No es cierto.**

Explico: No es un hecho, es la manifestación de una tercera pretensión procesal.

**Al vigésimo tercero-cuatro: No es cierto.**

Explico: No es un hecho, es la manifestación de una cuarta pretensión procesal.

**Al vigésimo tercero-quinto: No es cierto.**

Explico: No es un hecho, es la manifestación de una quinta pretensión procesal.

### III.7.3 OPOSICION A LAS PRETENSIONES:

Como apoderado de la sociedad PROMOTORA SOLER GARDENS S.A.S.-EN LIQUIDACION, representada por el Dr. ANDRES FAJARDO VALDERRA, del FIDEICOMISO SOLER GARDENS bajo la vocería y administración de FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. y del DR. ANDRES FAJARDO VALDERRAMA, obrando en nombre propio, le manifiesto señor (a) Juez, que me opongo a las pretensiones de la demanda, hasta tanto la parte demandante no acredite: 1) Legitimación en Causa por Activa y por Pasiva para dirigir la acción contra la totalidad de mis asistidos judiciales; 2) La existencia de una prueba cierta que vincule a la Demandante con el FIDEICOMISO SOLER GARDENS y con los Demandados: PROMOTORA SOLER GARDENS S.A.S.-EN LIQUIDACION, representada por el Dr. ANDRES FAJARDO VALDERRA y en contra de éste, como persona natural, y de la que derive una obligación de dar, hacer, o no hacer; 3) La no desvinculación, por cesión de los derechos y de la posición contractual del señor ANDRES FAJARDO VALDERRAMA, como persona natural; 4) La no existencia de una circunstancia de fuerza mayor o de un(os) hecho(s) de terceros que llevaron al cese de las obras del proyecto Soler Gardens; 5) La negativa de la entidad FIDUCIARA CORFICOLOMBIANA y del FIDEICOMISO SOLER SOLER GARDENS y de PROMOTORA SOLER GARDENS S.A.S. EN LIQUIDACION, de restituir y entregar a la Demandante los inmuebles por los cuales se vinculó al Fideicomiso, o la negativa de



\* El valor indicado a título de lucro cesante, no consulta el mandato de este canon procesal ("estimarlos razonadamente"), pues la Parte Demandante, además que no fundamenta razonadamente no explica como deduce, o como llega liquida y concluye que este equivale a \$27.512.434.00 que corresponde al valor de la cláusula penal pactada en el 15% del valor del contrato de Encargo Fiduciario cuando este vale solo \$250.082.894.00 y en la suma de \$13.509.000.00 que corresponden al valor de la cláusula penal pactada en el 15% en el "Contrato de Promesa de Compra venta" (según la demanda) cuando este vale, en esencia, solo \$107.783.383.00, además de que al ser cobro de la clausula penal, ella no equivale al concepto contenido en la norma indicada: "indemnización, compensación o el pago de frutos o mejoras", y menos, obvio es, si no existe mayor fundamentación.

\* Agregado a lo anterior se tiene que en el valor fijado a título de perjuicios se comprenden rubros no constitutivos de "daño material", sino de presuntos "perjuicios" (verbigracia: la sanción del 20% por incumplimiento, la multa, etc.) y éstos, por su naturaleza, ya de por sí constituyen la reclamación del "perjuicio".

\* El valor del perjuicio estimado no puede resultar del monto indicado, pues en la demanda se reclaman iguales conceptos: "daño emergente" y clausula penal.

\* Adicional a ello, ha de tenerse en cuenta, que como estamos en frente de una relación civil, que se rige por las normas civiles y de contratación privada, no procede el cobro de intereses de mora a tasa comercial sino civil y no procede el pago de intereses de mora cuando la obligación no es expresa y exigible, lo que supone una fecha cierta de pago.

\* Y finalmente, debo decir que en lo relacionado con el reconocimiento y pago de perjuicios, no puede violarse el principio universal denominado "non bis in idem", pues, el contrato es solo uno y en él se estipularon multas y penalidades a título de perjuicio, pero no se hizo la estipulación del art. 1600 del Código Civil, que permite el cobro de las multas, de la indemnización y de otros "perjuicios adicionales".

Por todas estas razones, la estimación jurada del perjuicio no solo es antitécnica y carente de legalidad sino una aproximación a una sanción severa por no estimarlos en forma no razonada como lo exige la norma adjetiva.

## V. EXEPCIONES DE MERITO:

Como apoderado de la sociedad PROMOTORA SOLER GARDENS S.A.S.-EN LIQUIDACION, representada por el Dr. ANDRES FAJARDO VALDERRA, del FIDEICOMISO SOLER GARDENS bajo la vocería y administración de FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. y

357

del DR. ANDRES FAJARDO VALDERRAMA, obrando en nombre propio, le manifiesto señor (a) Juez, que formulo entonces los siguientes medios exceptivos de mérito, así:

**1) FALTA DE LEGITIMACION EN LA CAUSA POR PASIVA EN RELACION AL DR. ANDRES FAJARDO VALDERRAMA Y FAJARDO WILLAMSON S.A.:**

La fundamentación y explico: La parte Demandante, bajo el libelo genitor del proceso, pretende, bajo la condición de parte Contratante, acreditarse como legitimada por activa, con aspiraciones económicas derivada de un "Contrato de Encargo de Vinculación al Fideicomiso Soler Gardens" y de un "Contrato de Promesa de Transferencia de Dominio a Título de Restitución de Beneficio de Local Comercial que hace parte del Proyecto Soler Gardens" y, presuntamente incumplido por éste.

Como quiera que la legitimidad en causa por activa, tiene la condición de carácter de presupuestos materiales para la sentencia de fondo, favorable o desfavorable, vale su formulación en ese escenario, como excepción de mérito, que no previa.

En este orden de ideas, lo que debe repararse al momento de proferir la decisión de fondo, es establecer qué es lo que subyace en el presente caso que no es otra cosa que la discusión sobre los conceptos "legitimación procesal" y "legitimación sustancial". El primero de ellos como presupuesto para el nacimiento e integración válida de la relación jurídico procesal y que es tema de control por el Juez y la parte accionada. El segundo, según se indicó, es presupuesto para la sentencia de fondo, y es en este acto, donde debe analizarse y despacharse.

Por todos es sabido que para que se cumpla el presupuesto procesal de la legitimación procesal en la causa por activa y por pasiva, basta con que un sujeto pretensor, con capacidad para ser parte, afirme ser titular del derecho cuya tutela jurídica reclama, afirmando del otro sujeto, su calidad de persona obligada a satisfacer su pretensión. Las afirmación en la demanda de estos aspectos son suficientes para que se cumpla con la "legitimación procesal por activa y por pasiva" y solo a través de (y/o por) esta, se integrara válidamente la relación jurídico procesal.

Esta forma de legitimación no se controvierte.

Ahora bien, el problema central aquí es la segunda: la legitimación sustancial y para ello aplica verificar si el demandante

es realmente titular de los derechos reclamados (legitimación sustancial por activa), y de si la persona jurídica demandada, es la que está legalmente obligada a responder por tales derechos (legitimación sustancial por pasiva).

Es el tema de fondo del cual debe ocuparse el fallo que finiquite la instancia en relación a la sociedad FAJARDO WILLIAMSON S.A.S y al DR. ANDRES FAJARDO VALDERRAMA, no siendo técnica, ni jurídicamente válido, por exclusión, invocar esta excepción como "previa" o discutirla en la etapa preliminar del proceso, y menos, claro es, en tratándose de un asunto sometido a la decisión judicial.

En este sentido y para mayor ilustración, el Consejo de Estado, en varias sentencias, ha aclarado las diferencias entre "legitimación procesal" que denomina "legitimación de hecho" y la "legitimación sustancial" que denomina "legitimación material", así:

Dijo el Consejo de Estado:

"La legitimación en la causa ha sido estudiada en la jurisprudencia y la doctrina desde dos puntos de vista: de hecho y material!

Por la primera, legitimación de hecho en la causa, se entiende la relación procesal que se establece entre el demandante y el demandado, por intermedio de la pretensión procesal; es decir es una relación jurídica nacida de la atribución de una conducta, en la demandada, y de la notificación de ésta al demandado. Quien cita a otro y atribuye está legitimado de hecho y por activa, y a quien cita y atribuye está legitimado de hecho y por pasiva, después de la notificación del auto admisorio de la demanda. Vg.: A demanda a B Cada uno de estos está legitimado de hecho.

La legitimación ad causam material alude a la participación real de las personas, por regla general, en el hecho origen de la formulación de la demanda, independientemente de que haya demandado o no. o de que haya sido demandado o no. Ejemplo: A, Administración, lesiona a B. A Y B, están legitimados materialmente, pero si A demanda a C, sólo estará legitimado materialmente A; además si D demanda a B, sólo estará legitimado materialmente B, lesionado. Si D demanda a C. ninguno está legitimado materialmente.

"Pero en todos esos casos todos están legitimados de

hecho; y sólo están legitimados materialmente, quienes participaron realmente en la causa que dio origen a la formulación de la demanda. La falta de legitimación material en la causa, por activa o por pasiva, no enerva la pretensión procesal en su contenido, como si lo hace la excepción de fondo.

La excepción de fondo se caracteriza por la potencialidad que tiene, si se prueba el hecho modificativo o extintivo, que se propone o se advierte por el juzgador, para extinguir, parcial o totalmente aquella.

La excepción de fondo supone, en principio, el previo derecho del demandante que a posteriori se recorta, por un hecho nuevo -modificativo o extintivo del derecho constitutivo del demandante- que tumba la prosperidad de la pretensión, Como ya se dijo, parcial o totalmente.

"En la falta de legitimación en la causa material por pasiva, no se estudia intrínsecamente la pretensión contra el demandado para que éste no sea condenado; se estudia si existe o no relación real del demandado con la pretensión que se le atribuye. La legitimación material en la causa, activa y pasiva, es una condición anterior y necesaria, entre otras, para dictar sentencia de mérito favorable, al demandante o al demandado." (Consejo de Estado. Sección Tercera. Sent. Junio 15/2000. C.P. María Elena Giralda Gómez). (subrayas fuera de texto)

Conceptualizado el punto y siendo claro para todos, se tiene que en el presente proceso, si bien la parte demandante está "legitimada de hecho" (entendido como "relación procesal que se establece entre el demandante y el demandado, por intermedio de la pretensión procesal, como consecuencia de la relación jurídica nacida de la atribución de una conducta en la demandada, y de la notificación de ésta al demandado), a juicio de quien escribe, carece de "legitimación sustancial o ad causam material por activa (entendida como "participación real de la persona" en el hecho que origina la formulación de la pretensión de la demanda), que en ese caso no es otra que reclamar, como lo hace, "el incumplimiento deliberado, culposos o doloso, del contrato de obra civil".

Este aserto viene de lo siguiente:

Si bien es cierto que El Contrato de Fiducia Mercantil, El Contrato de Encargo de Vinculación al Fideicomiso y el Contrato de Promesa de Transferencia de Domino de Título de Restitución de Beneficio de Local Comercial., aparecen suscritos por el señor

ANDRES FAJARDO VALDERRAMA y por la sociedad FAJARDO WILLAMOS S.A., no es menos cierto que estos —ambos—cedieron su posición contractual en ambos contrato a la sociedad PROMTOROA SOLER GARDENS S.A.S., hoy, en LIQUIDACION desde el día 31-07-2009, cesión aceptada por la entidad FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. como Vocera y Administradora del FIDEICOMISO SOLER GARDENS y/e socializada con todos los proveedores, clientes y BENEFICIARIO DE AREA del Fideicomiso mentado.

Así lo reconoce la propia demandante en los hechos de la demanda, manifestación que debe tenerse como "confesión" y con expresa de la cesión, atendido que nunca la objetaron, ni siquiera en el escrito de demanda que respondo.

Dicho en otros términos: así la Demandante tenga legitimación de hecho, no la tiene en derecho sustancial, pues, a la fecha de la demanda el señor ANDRES FAJARDO VALDERRAMA y por la sociedad FAJARDO WILLAMOS S.A. no son parte del Fideicomiso, ni era de su resorte el cumplimiento de ambos contratos una vez acaecida la condición estipulada en ambos contratos.

Por ser una obligación y una acción de carácter contractual, es del resorte de la Demandante, como carga probatoria, demostrar que las obligaciones de los Cedentes no habían terminado, que sí hubo incumplimiento y que el mismo le es atribuible a los demandados que señalo en específico.

No puede ser legítimo reclamar un perjuicio, si el demandado no es parte contractual, si el incumplimiento no es atribuible al sujeto pasivo vinculado y/o si el daño afirmado no ha existido en el tiempo, o, si como en el caso presente, el acto o contrato redargüido de no cumplido, se agotó en su ejecución, o no se cumplió por circunstancias ajenas, extrañas, de fuerza mayor o caso fortuito o por los hechos de terceros vinculados o no al proyecto.

Si los iniciales Promotores del Proyecto: el señor ANDRES FAJARDO VALDERRAMA y por la sociedad FAJARDO WILLAMOS S.A., cedieron su posición contractual desde 31-07-2009, hoy, no son parte del contrato; por consecuencia, no están llamado a responder de los supuestos perjuicios.

**2) AUSENCIA DE CAUSA PARA PEDIR EN RELACION AL DR. ANDRES FAJARDO VALDERRAMA Y LA SOCIEDAD FAJARDO WILLAMSON S.A.:**

La fundadamente y explico:

Como se puede observar claramente no existe la fundamentación fáctica y/o jurídica válida la prueba suficiente, vigente, de la Demandante, para enervar esta acción de incumplimiento en contra del DR. ANDRES FAJARDO VALDERRAMA y de la sociedad FAJARDO WILLAMSON S.A., por razón que desde el día 31-07-2009 ambos habían cedido su posición contractual y sus derechos y obligaciones en todo lo relacionado con el Contrato de Fiducia Mercantil, los Encargos de Vinculación y los demás contratos coetáneos a éste.

La cesión de la posición contractual, aceptada e informada a todos, no objetada por ninguno, traduce que no existe causa que lleve a la Demandante a prosperar en sus pretensiones. Las razones fueron expresadas a lo largo de la respuesta a los hechos de la demanda y se sintetizan en la excepción anterior.

### 3) INCUMPLIMIENTO DE LA DEMANDANTE:

Se fundamenta y explica así:

Tanto en el Contrato de Fiducia Mercantil, como en el Encargo Fiduciario de Vinculación al Fideicomiso Soler Gardens y en el Contrato de Promesa de Transferencia del Dominio a Título de Restitución Beneficio de Local Comercial que hace parte del Proyecto Soler Gardens", se pactaron unas condiciones de pago, unos medios de pago, unas fechas de pago, unos destinatarios del pago de las cuotas periódicas por pagar en cada contrato por parte de la Demandante. Al revisar la demanda y el récord de pagos efectuados por la Demandante, se tiene que esta no satisfizo los pagos acordados, en las fechas señaladas en cada contrato conforme al anexo del "Contrato de Encargo Fiduciario de Vinculación al Fideicomiso Soler Gardens y al anexo del "Contrato de Promesa de Transferencia del Dominio a Título de Restitución Beneficio de Local Comercial que hace parte del Proyecto Soler Gardens". La certificación aportada por la entidad Fiduciaria al dar respuesta a la demanda, confirman este este aserto.

Como quiera que se trata de una acción contractual, res condición contractual, legal y procesal, que la parte Demandante, acredite el cumplimiento puntual del contrato, situación que no brilla en este proceso, pues la parte activa se ha limitado a afirmar unos hechos, no ha probar unos pagos reales, con documentos: recibos de

caja, consignaciones, transferencias bancarias, etc..

Siendo así, como en efecto es, no cabe duda que la parte Demandante no solo no ha cumplido con el pago total, sino que no ha asumido la carga procesal de probar el supuesto de hecho del derecho perseguido según las voces de los art. 164 a 167 del C. G. del P..

Admitido tácitamente el incumplimiento y/o la mora por la Demandante, como se sabe, valida el retardo, la mora o el incumplimiento del Promotor, del Fideicomitente o del Fideicomiso.

4) **EXCEPCION "NEMO AUDITOR PROPIAM TURPITUDINEM ALLEGANS":**

La fundamentación en el art. 63 y 1515 y s. s. del Código Civil y se explica así:

La "nemo auditor..." se define como la "máxima según la cual nadie puede alegar la propia torpeza ni el dolo o la culpa propia a su favor", excepción que procede aplicar al caso de autos por expreso reconocimiento y confesión judicial del actor. Es culpa grave, negligencia grave, o culpa lata, equivalente al dolo en materia civil, que el Estado no puede acolitar por expresa prohibición legal y constitución (art. 83 C. N. y art. 63 del ordenamiento civil).

La Demandante, sin reato moral alguno, para fincar la pretensión de la demanda y la reparación de los daños y perjuicios, acude al expediente más fácil, pero que entraña mayor reproche moral y social, cual es de invocar que hubo incumplimiento de parte de los Demandados --sin discriminar quien es cada quien y cuál su real responsabilidad civil contractual--, tanto en la fecha de entrega como en la fecha de tradición, cuando sabe y conoce, que no son hechos ciertos como se acaba de explicar en respuesta a ellos y en la explicación de la excepción anterior y/o que la ocurrencia de tales hechos se debió a circunstancias de fuerza mayor y caso fortuito y al hecho cierto que fueron los propios Beneficiarios de Área quienes con su conducta injustificada, desdeñosa, agresiva, elusiva e irresponsable, retardaron, moraron y no volvieron a efectuar pagos desde el mes de julio de 2.010, hecho que es reconocido por la propia Demandante en la extensa demanda que respondo.

Esto, a no dudarlo, no sólo es inmoral, sino que se torna caprichoso e ininteligible en una persona de la experiencia comercial del y roll social que enseña la señora RAMIREZ.

Estimo que es excepción con apoyo fáctico y legal.

5) **MALA FE DE LA DEMANDANTE EN RELACION A LA SOCIEDAD ACCION FIDUCIARIA S.A., EN RELACION AL DR. ANDRES FAJARDO VALDERRAMA Y DE LA SOCIEDAD FAJARDO WILLIAMSON S.A.S:**

La fundamentación en el art. 63 y 762 del C. C. C., concordante con el art. 831 del Código del Comercio y la explico así:

Resulta necio e insensato que una persona natural de las condiciones de la Demandante, bajo el epígrafe de esta demanda, este solicitando la resolución por incumplimiento de unos contratos que sabe, a ciencia y paciencia que no cumplió.

Esta conducta refleja la poca o nula honradez y seriedad de quien así obra. El derecho de pedir, como todos los sabemos, tiene que tener un apoyo fáctico y jurídico, pero ante todo un basamento moral.

No puede ser moral pedir que se cumpla un contrato, o, aducir el incumplimiento, cuando se sabe a ciencia y paciencia que no se ha operado el pago, que se retardó el pago o el incumplimiento del contrato por razones infundadas.

Esta forma de actuar no puede entenderse como un acto de buena fe, menos exenta de culpa, pues Demandante sabe que está en mora y que la misma le aniquila el derecho de pedir el cumplimiento o invocar el incumplimiento del contrato o de la palabra.

La Demandante no hace gala de una buena moral, no honra la palabra, ni el contrato.

6) **BUENA FE PRECONTRACTUAL, CONTRACTUAL Y POST-CONTRACTUAL:**

Se fundamenta y explica así: Las Demandadas que represento, obraron de buena fe en todas las actuaciones anteriores a la formación del proyecto constructivo, de la constitución del fideicomiso liderado por Corficolombiana, y con buena fe durante las etapas contractuales y post-contractuales:

Esa buena fe se materializa cuando, avizorando la imposibilidad de concluir las obras, buscaron los mecanismos alternativos para

impulsarlo, o, para devolver los dineros de los beneficiarios de área que se habían vinculado al proyecto y reconoció a cada uno de ellos los dineros que invirtieron dineros, entre ellos a la Demandante, la intención de mitigar el efecto de la suspensión temporal de la obras por falta de flujo de caja, por dificultades serias en la recuperación de la cartera del proyecto. Desde el 2010 ya se tenían más de \$8.000.000.000 en mora, situación que llevó a ralentizar las obras y finalmente a suspenderlas en el año 2011. actor estos eran de dos sociedades GOMEZ CHICA Y CIA. S EN C. y ARIAS Y CIA. S. EN C., quienes se obligaban a transferir el de Este actuar psicofísico de la entidad fiduciaria y de los demás demandados que represento, no se puede soslayar por la desidia, mala fe o falta de buena intención negocial del actor. 000 co pagados efectivamente.

7) **EXISTENCIA DE HECHOS DE TERCEROS COMO EXCLUYENTES DE RESPONSABILIDAD CIVIL:** al Patrimonio Autónomo de la FIDEICOMISO SOLER GARDENS. Así lo dice la La fundamenta y explico así: otorgada en la Notaria 12 del Circuito de Medellín

En los proyectos inmobiliarios, concebidos, diseñados y estructurados bajo la figura de un "fideicomiso", son tres personas DE FIDUCIA MERUANO y administrado al punto de equidad la entidad naturales o jurídicas las imbricadas en el contrato, todas con obligaciones propias e insulares, no dependientes una de otra. Ellas son: El PROMOTOR-FIDEICOMITENTE-BENEFICIARIO, la entidad FIDUCIARIA y los BENEFICIARIOS DE ÁREA. El primero, representa y administra los bienes que se le transfieren bajo al figura del Patrimonio Autónomo que nace con el acuerdo de voluntades de los tres y quien es el llamado a transferir el derecho de dominio a título de beneficio de área a favor de los Beneficiarios de Área vinculados al proyecto; el segundo, que puede aportar bienes o dineros al Patrimonio para gestar el proyecto; y que es el encargado de diseñar, proyectar, hacer las preventas, cumplir las etapas preoperativas y operativas, construir, reglamentar y entregar materialmente las unidades construidas y sujeto de fiducia a los Beneficiarios de Área; y el tercero, que se vinculan mediante Contratos de Encargo de Vinculación al Fideicomiso y que son los llamados a dar el oxígeno o los recursos económicos al proyecto, aportes sin los cuales resulta imposible iniciar o terminar las obras, pagar los impuestos, reglamentar, y entregar materialmente.

de pues y es que Acorde con lo anterior, todos tiene un roll propio, unas obligaciones propias e intransferibles. Viven y perviven por la unidad de

propósitos, el cumplimiento de las obligaciones de forma puntal y la satisfacción de sus derechos.

El proyecto SOLER GARDENS, liderado por los Fideicomitentes iniciales, nació de buena manera, se consolidó de buena fe, era y es un proyecto ambicioso: el mejor de la ciudad de Medellín. Los terrenos en los que se pretendía construir no era propiedad de los gestores y líderes del proyecto: estos eran de dos sociedades: GOMEZ CHICA Y CIA. S.ENC. y ARIAS Y CIA. S. EN C., quienes se obligaban a transferir el dominio a título de incremento del Patrimonio y recibiendo como compensación varios inmuebles: las oficinas del piso octavo y noveno y 52 parqueaderos más la suma de \$9.000.000.000.oo pagados efectivamente.

(1) Los predios señalados en los antecedentes de este escrito, excepto el numero 10, conocido como quinto lote, ingresó al Patrimonio Autónomo llamado FIDEICOMISO SOLER GARDENS. Así la dice la escritura 2085 del 31-03-2008 otorgada en la Notaría 12 del Circulo de Medellín.

Cumplida la parte preoperativa que indica el CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL y acreditado el punto de equilibrio, la entidad fiduciaria empezó a restituir valores recibidos de los distintos Beneficiarios, siendo comunes los aportes de éstos hasta el año 2009, año en el cual, varios de ellos, liderados por algunos Inversionistas,

entre ellos, el señor MANUEL CORREA de la empresa PROMOTORA SIGLO XXI y otros más, empezaron a cuestionar el proyecto, a dudar en publico sobre su éxito y retardar los pagos al Fideicomiso. Este señor en persona, que representaba a varios inversionistas (más del 25% del total), disponía a su arbitrio de los recursos de éstos y decidía cuando los entregaba a la Fiduciaria, indicando incluso como los aplicaban y cuál contrato de vinculación.

El comportamiento de los Beneficiarios de Área, su actitud, su retardo, la mora y el incumplimiento del contrato, hizo que las obras en ejecución se fueran ralentizando al punto de tener que suspenderse en julio de 2011. Fue pues y es pues, la conducta de los propios beneficiarios, como partes del contrato y de los terceros vinculados al proyecto, los que por el retardo y la mora en el pago de los aportes, el

incumplimiento indistinto del contrato, la causa eficiente y suficiente para que el proyecto iniciara con ligeras suspensiones, con largas suspensiones y luego con suspensión total de obras desde el año 2011.

No fue otra la causa de la parálisis del proyecto.

En materia de responsabilidad contractual es bien sabido que el hecho del tercero, enerva la responsabilidad culpable o la culpa de la parte accionada y se erige como circunstancia excluyente de responsabilidad reconocible en un fallo judicial.

Estimo que es excepción de buena fe.

**(8) NO ESTAR OBLIGADO A CUMPLIR UN IMPOSIBLE JURICO O UN IMPOSIBLE FISICO Y MATERIAL:**

La fundamentación y explico así:

Las sociedades y personas demandadas todas, angustiados por el estado de la cartera en mora, manifestaron tanto a la Fiduciaria Corficolombiana S.A., como a los Beneficiarios de Área que se encontraba imposibilitados económicamente para continuar con la construcción del proyecto, dado el monto tan alto que representada la cartera en mora y con cargo e éstos últimos.

La entidad fiduciaria, en aplicación de las estipulaciones contractuales, activo un Plan de Emergencia y nombró un Amigable Componedor que procurara un acuerdo con todos los sujetos

implicados en el contrato, todo ello, sin éxito alguno.

Los Beneficiarios de Área se resistieron a regular los pagos y finalmente en mitad del 2011 las obras del proyecto se paralizaron.

El Fideicomitente y la Fiduciaria, han implementado todo tipo de formulas para lubricar la continuación del proyecto, sin resultado alguno. El grupo de inversionistas y los Beneficiarios de Área, concedores directos del conflicto, no han mutado su posición: no pagar.

La Fiduciaria ha recurrido incluso a petitionar la liquidación del

Fideicomiso sin éxito alguno.

10) La carencia de recursos en el Fideicomiso y de medios por el Fideicomitente y por la resistencia de los Beneficiarios de Área de regular y operar los pagos de los aportes, colocaron a la Fiduciaria y al Fideicomitente en la imposibilidad material, física y jurídica de terminar la construcción de la Etapa Uno, Torre Uno, y de cumplir con la entrega material y jurídico de todos los inmuebles: la transferencia de dichos inmuebles a título de beneficio de área y a favor del actor y de los demás Beneficiarios de Área..

Tal hecho, como hecho del tercero, como circunstancias material, hace imposible cumplir los contratos.

Con fundamento en el art. 1044 del C. G. P., se resuelve considerar decretar y

9) **PRESCRIPCION Y CADUCIDAD DE LA ACCION ORDINARIA:**

Se fundamenta en el art. 2512 2545 del C. C. C., ley 791 de 2.003 y art. 1226 a 1244 del Código del Comercio y la explico así:

Tanto el **Contrato de Fiducia Mercantil**, como el **Encargo Fiduciario de Vinculación al Fideicomiso Soler Gardens** y el **Contrato de Promesa de Transferencia del Dominio a Título de Restitución Beneficio de Local Comercial** que hace parte del **Proyecto Soler Gardens** y los **OTROSSI** de uno y otro, tienen como fecha de celebración el día **01-09-2007** y **23-02-2008**, respectivamente. El cumplimiento de unos y otros era en fecha: **22-02-2010** siempre y cuando se dieran las condiciones espaciales, temporales y modales para su cumplimiento: la entrega material y la entrega jurídica de los bienes.

Entre la fecha del contrato, la fecha de cumplimiento, la fecha de presentación de la demanda y de su admisión y la fecha de notificación al suscrito, han transcurrido ocho (8) años y diez (10) meses.

3) **Exhibición de Documentos:**

Entre la fecha de admisión de la demanda y la fecha de hoy, la parte activa, no efectuó gestión alguna para interrumpir la prescripción en los términos del art. 94 del C. G. del P..

Conforme a este iter contractual y procesal, ha de decirse que la acción de resolución contractual por incumplimiento se halla prescrita tanto en forma ordinaria como extraordinaria por expresa disposición legal según la voces de la ley 791 de 2001

Procede la excepción.

260

10) LA GENÉRICA:

La fundamentación en el art. 280 a 282 del C. G. del P. y la explico así:

Conforme a los arts. 280 a 282 y s.s. de C. G. del P., le solicito declare la existencia y procedencia de toda excepción que muy a pesar de no haberse formulado de una manera específica se llegare a demostrar dentro del proceso.

V. PRUEBAS:

Con fundamento en el art. 164 a 182 del C. G. P., le ruego considerar, decretar y practicar las siguientes pruebas:

1) Interrogatorios:

Conforme al art. 191 al 205 del C. G. P. y con fines de confesión, le ruego fijar fecha y hora para que la demandante y los citados en este escrito, absuelvan interrogatorio de parte que en forma oral o escrita le formularé (art. 199 del C. G. P.).

Notifíquese por Estados.

2) Reconocimiento de Documentos:

Con fundamento en el art. 243 a 264 del C. G. P., en la misma fecha del interrogatorio de parte, ordene que la demandante y los citados, reconozcan el contenido y firma de los documentos que se aportan con este escrito de respuesta a las excepciones de mérito (acápites de pruebas y de anexos).

Lo anterior, en tanto no se objeten oportunamente.

3) Exhibición de Documentos:

Con fundamento en el art. 265 del C. G. P., fije fecha hora para que la Demandante exhiba ante su Despacho los siguientes documentos: los recibos de caja o comprobantes de egreso o de pago de los aportes referidos a las vinculaciones al Fideicomiso Soler Gardens entre el año 2007 y 2018 orientados a la adquisición, a título de beneficiarios de área, de locales, de oficinas de parqueaderos en la Torre Empresarial Soler Gardens; los original

o copias auténticas de los contratos de vinculación; y, de cualquier otro documento que estimen las partes necesarios y que se indiquen en la audiencia de conciliación o en cualquiera otra.

OJO en P62 I P62

**4) Testimonial:**

Conforme al art. 208 a 225 del C. G. P., le ruego fijar fecha y hora para la recepción de declaración bajo juramento, sobre los hechos de la demanda y su respuesta, en especial de la forma, condiciones de entrega, valor, etc., como fueron aportados los inmuebles: lotes 10, 11, 12, 13 y 70 propiedad de las demandantes y de todo lo demás que consideren las partes y el Despacho, de las siguientes personas, todas mayores de edad, así:

DIEGO GARCES BOTERO

JORGE ALBERTO GARCES BOTERO:

La dirección de estos dos ciudadanos es: Calle 7 Sur No. 41-20 Medellín.

Abog. MATEO PELAEZ

VICTORIA LUCIA NAVARRO VARGAS:

LAURA MARCELA GOMEZ ALVAREZ,

DR. ESTEBAN POSADA CUARTAS,

DR. JAIME ANDRES TORO ARISTIZABAL.

La dirección de este es la misma de la entidad Fiduciaria Corficolombiana S. A.:

SANDRA SALAZAR ARANGO

SANDRA SALAZAR MARTINEZ

ANDRES FAJARDO VALDERRAMA

ROGRIGO FAJARDO VALDERRAMA

HERNAN DE JESUS CORREA.

MARIO ALBERTO NOREÑA ANGEL

Abog. GUILLERMO LEON ZULUAGA,

La dirección de éstas es: Calle 7 Sur No. 42-70 piso 25 Medellín.

**5) Tacha u objeción a los testigos de la demandante:**

Con fundamento en el art. 208 y 211 y s. s. del C. G. P., le manifiesto desde ahora que tacho o objeto el testimonio de las personas que indica la parte Demandante por hallarse en circunstancias de parentesco, sentimientos, dependencia, subordinación e interés con la demandada, lo que traduce que no son áticos, ni imparciales y que prefieren sentencia favorable a ésta.

**6) Careos de las partes:**

Conforme al art. 223 del C. G. P., le solicito comedidamente, se sirva fijar fecha y hora para efectuar diligencia de "careos", o, "confrontaciones cara a cara" entre las partes y entre la parte demandante y los testigos de la

370

demandada.

**7) Documental.**

Conforme al art. 243 a 264 y s. s. del C. G. P., le ruego:

- 7-1) Valore en un todo los documentos aportados al proceso por la Demandante y con las objeciones indicadas.
- 7-2) Valore en un todo los documentos aportados por la parte Demandada: FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A., en posición propia, con el escrito de respuesta a la demanda.
- 7-3) Valore en un todo los documentos aportados por la parte Demandada que represento, con este escrito de respuesta a la demanda.
- 7-4) Valore todos los documentos relacionados en los Anexos de este escrito, incluyendo el poder conferido al suscrito y adosado al expediente.

**8) Objeción o tacha de los documentos:**

Le manifiesto que conforme al art. 11, 12 y 13 de la ley 446 de 1.998 y art. 208 a 222 y 243 a 256 del C. G. P., hago expresa objeción de los documentos que en original o copia --formal o informal-- haya aportado la demandante como pruebas en tanto y hasta tanto no se produzca el reconocimiento del contenido y firma de cada uno por las personas que lo firman, advirtiendo que no ha sido el demandante quien los firma.

**9) Inspección Judicial en asocio de perito experto inmobiliario:**

Con fundamento en el art. 236 y s. s. del C. G. del P., le ruego ordenar la práctica de diligencia de inspección judicial, en asocio de perito experto inmobiliario, a los cuatro (4) predios señalados en la demanda, en el contrato de fiducia mercantil y en el Encargo de Vinculación (esto es: los LOTES 11, 12, 13 Y 70), ubicados en la dirección que cita la demanda y que enuncia el peritaje anexo, en orden a establecer: la ubicación, los linderos, el estado de conservación y mantenimiento de los mismos, en particular, lo relativo a: las característica de los lotes, sus medidas, sus linderos, la colindancia entre ellos, las construcciones que registran los mismos con detalle de cada una, el total de metros construidos, sus características particulares, el valor de los predios a fecha de hoy sin las construcciones, el valor total de las construcciones, el valor total de los que existe hoy (lotes y construcciones); el mérito constructivo de ellas indicando si se ajustan o no los planos, licencias de construcción, etc., el valor de las mejoras construidas, su naturaleza jurídica, esto es, si se puede considerar como "mejoras útiles" en el estado en que se hallan y dada la vocación del predio total, el uso de la tierra, el área del terreno, los usos legales de la tierra en la zona, la destinación legal y/o si lo son o no, aún en el evento de no poder continuar el proyecto.

371

Y, todo lo que interese a las partes o que el señor (a) Juez estime pertinente.

El propósito es demostrar que todos los recursos recibidos por el

Fideicomiso de los Vinculados al mismo, fueron invertidos completamente.

**10) Oficios:**

**10-1)** A la entidad FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A., para que envíe a su Despacho certificación en la que conste el detalle de todos los pagos efectuados por la Demandante al Contrato de Vinculación al Encargo del Fideicomiso Soler Gardens.

**10-2)** A los JUZGADOS CIVILES DEL CIRCUITO que se enuncian a continuación a fin de que remitan a su Despacho copia autentica de todas las pruebas solicitadas por las partes, decretadas y practicadas en los siguientes proceso:

- 1) Juzgado 7° Civil del Circuito de Medellín. Proceso verbal de inexistencia de contrato. DTE.: ARIAS Y CIA. S. EN C. y GOMEZ CHICA Y CIA. S. EN C.. DDOS: FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A, FIDEICOMISO SOLER GARDENS, PROMOTORA SOLER GARDENS, FAJARDO WILLIAMSON S.A. Y ANDRES FAJARDO VALDERRA. Rdo.: No. 2016-1060-00
- 2) Juzgado 10° Civil del Circuito de Medellín. Proceso verbal de incumplimiento de contrato. DTE.: JUAN FELIPE DUQUE URREA, LUCIA CRISTINA BENEDETY, PROMOTORA ALMONTE S.A.S., CRESIBIENES S.A.. DDOS: FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A, FIDEICOMISO SOLER GARDENS, PROMOTORA SOLER GARDENS, FAJARDO WILLIAMSON S.A. Y ANDRES FAJARDO VALDERRA. Rdo.: No. 2014-1068-00
- 3) Juzgado 14° Civil del Circuito de Medellín. Proceso verbal de incumplimiento de contrato. DTE.: SERENTIA SEGUROS LTDA. Y OTROS. DDOS: FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A, FIDEICOMISO SOLER GARDENS, PROMOTORA SOLER GARDENS, FAJARDO WILLIAMSON S.A. Y ANDRES FAJARDO VALDERRA. Rdo.: No. 2015-0222 00
- 4) Juzgado 20° Civil del Circuito de Medellín. Proceso verbal de incumplimiento de contrato. DTE.: PROMOTORA FRAGATA S.A.S Y BEATRIZ ELENA VILLEGAS Y OTROS. DDOS.: FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A, FIDEICOMISO SOLER GARDENS, PROMOTORA SOLER GARDENS,

372

FAJARDO WILLIAMSON S.A. Y ANDRES FAJARDO  
VALDERRA. Rdo.: No. (14) 2012-956 00

5) Juzgado 21° Civil del Circuito de Medellín. Proceso verbal de incumplimiento de contrato. DTE.: INGEARGO Y CIA. LTDA. Y OTROS. DDOS.: FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A, FIDEICOMISO SOLER GARDENS, PROMOTORA SOLER GARDENS, FAJARDO WILLIAMSON S.A. Y ANDRES

FAJARDO VALDERRA. Rdo.: No. (15) 2011-00314 00

6) Juzgado 20° Civil del Circuito de Medellín. Proceso verbal de incumplimiento de contrato. DTE.: PROMOTORA CASCABELES, POLAR S.A. Y OTROS. DDOS.: FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A, FIDEICOMISO SOLER GARDENS, PROMOTORA SOLER GARDENS, FAJARDO WILLIAMSON S.A. Y ANDRES FAJARDO VALDERRA. Rdo.: No. (17) 2012-00104 00

7) Juzgado 18° Civil del Circuito de Medellín. Proceso verbal de incumplimiento de contrato. DTE.: C.U. PROMOTRA S.A.S, CLB URBANISTICA S.A. Y OTROS. DDOS.: FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A, FIDEICOMISO SOLER GARDENS, PROMOTORA SOLER GARDENS, FAJARDO WILLIAMSON S.A. Y ANDRES FAJARDO VALDERRA. Rdo.: No. (15) 2013-00325 00

**11) Nombramiento de perito experto inmobiliario:**

Conforme al art. 226 y s. s. del C. G. del P., nombre perito experto inmobiliario a fin que previa visita a los a los cuatro predios: LOTE 11, 12, 13 y 70 ubicados en la dirección que cita los documentos aportados a la demanda y que enuncia el peritaje anexo, a fin de que establezca: la ubicación, los linderos, el estado de conservación y mantenimiento de los mismos, en particular, lo relativo a: las característica de los lotes, sus medidas, sus linderos, la colindancia entre ellos, las construcciones que registran los mismos con detalle de cada una, el total de metros construidos, sus características particulares, el valor de los predios a fecha de hoy sin las construcciones, el valor total de las construcciones, el valor total de los que existe hoy (lotes y construcciones); el mérito constructivo de ellas indicando si se ajustan o no los planos, licencias de construcción, etc., el valor de las mejoras construidas, su naturaleza jurídica, esto es, si se puede considerar como "mejoras útiles" en el estado en que se hallan y dada la vocación del predio total, el uso de la tierra, el área del

terreno, los usos legales de la tierra en la zona, la destinación legal y/o si lo son o no, aún en el evento de no poder continuar el proyecto.

## 12) Prueba por Informe y Oficios:

Con fundamento en el art. 275 del C. G. del P., le solicito comedidamente, se sirva ordenar los siguientes oficios.

12-1) A la FIDUCIARIA CORFICOLMBIANA S.A., Vocera y Administradora del FIDEICOMISO SOLER GARDENS a fin de que certifique:

- a) Si la demandante aparece como vinculada al Fideicomiso Soler Gardens o como acreedora de alguna suma de dinero con cargo a la entidad fiduciaria o al fideicomiso.
- b) Si la Demandante aparece como beneficiaria de área o de restitución de áreas sobre oficinas, locales comercial y parqueaderos en la Torre Empresarial Soler Gardens y en caso cierto desde qué fecha.
- c) Si el Fideicomiso Soler Gardens suscribió o no contrato de Encargo Fiduciario o de Transferencia a Título de Beneficio o de Restitución de Beneficio con las sociedades demandantes. En caso cierto, indicar cuántos tiene cada una y por qué valor cada uno.
- d) Indicar si la Fiduciaria ha recibido instrucción de los Fideicomitentes: PROMOTORA SOLER GARDENS S. A., para declarado improcedente, desistido o terminado el Fideicomiso Soler Gardens.
- e) Indicar si la Fiduciaria ha solicitado ante autoridad competente la liquidación judicial u obligatoria del Fideicomiso Soler Gardens.
- f) Indicar si ha expedido certificación alguna relacionada con el punto de equilibrio, de alcance del mismo, del proyecto SOLER GARDENS o de la TORRE EMPRESARIAL SOLER GARDENS, indicando si es función u obligación de la Fiduciaria hacerlo o no.
- g) Indicar si la FIDUCIARIA CORFICOLMBIANA S.A., Vocera y Administradora del FIDEICOMISO SOLER GARDENS, recibió o no, de la Demandante, suma alguna de dinero entre febrero y abril de 2.008 y noviembre de 2018 por concepto de la vinculación de éstas al FIDEICOMISO SOLER GARDENS por las unidades 506-507 de la Torre Uno.
- h) Dirá, si ha expedido certificado alguno a favor de las Demandante en el que conste, en forma expresa o tácita, que procederá a la liquidación del FIDEICOMISO SOLER GARDENS por ser inviable financieramente o por ser improcedente desde el punto de vista de la ingeniería o no ser posible desde lo legal.
- i) Relación de todos los vinculados al FIDEICOMISO SOLER GARDENS, con nombres y apellidos completo, con numero de cédula o de

374

NIT y la cantidad de aportes de cada uno.

j) Relación de todos los pagos en dinero en efectivo hechos por la Demandante y los citados como litisconsortes necesarios, como llamados en garantía o como denunciados en el pleito, al FIDEICOMISO SOLER GARDENS vinculadas para la toma, a título de beneficiario de área, en la Torre Empresarial Soler Gardens.

k) De toda correspondencia escrita cruzada con las sociedades demandantes.

Y todo lo demás que interese a las partes o al señor (a) Juez.

13) **Prueba Traslada:**

Le ruego comedidamente ordenar el traslado de copias auténticas de todas las pruebas solicitadas, decretadas y practicadas en los siguientes procesos en las que son parte las mismas.

demandadas en este proceso.

8) Juzgado 7° Civil del Circuito de Medellín. Proceso verbal de inexistencia de contrato. DTE.: ARIAS Y CIA. S. EN C. y GOMEZ CHICA Y CIA. S. EN C.. DDOS: FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A, FIDEICOMISO SOLER GARDENS, PROMOTORA SOLER GARDENS, FAJARDO WILLIAMSON S.A. Y ANDRES FAJARDO VALDERRA. Rdo.: No. 2016-1060-00

14) 9) Juzgado 10° Civil del Circuito de Medellín. Proceso verbal de incumplimiento de contrato. DTE.: JUAN FELIPE DUQUE URREA, LUCIA CRISTINA BENEDETY, PROMOTORA ALMONTE S.A.S., CRESIBIENES S.A.. DDOS: FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A, FIDEICOMISO SOLER GARDENS, PROMOTORA SOLER GARDENS, FAJARDO WILLIAMSON S.A. Y ANDRES FAJARDO VALDERRA. Rdo.: No. 2014-1068-00

10) Juzgado 14° Civil del Circuito de Medellín. Proceso verbal de incumplimiento de contrato. DTE.: SERENTIA SEGUROS LTDA. Y OTROS. DDOS: FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A, FIDEICOMISO SOLER GARDENS, PROMOTORA SOLER GARDENS, FAJARDO WILLIAMSON S.A. Y ANDRES FAJARDO VALDERRA. Rdo.: No. 2015-0222 00

11) Juzgado 20° Civil del Circuito de Medellín. Proceso verbal de incumplimiento de contrato. DTE.: PROMOTORA FRAGATA S.A.S Y BEATRIZ ELENA VILLEGAS Y OTROS. DDOS.: FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A,

375

JUZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLIN. PROCESO VERBAL DE MAYOR CUANTIA DE RESPONSABILIDAD CIVIL POR INCUMPLIMIENTO DE CONTRATO. DTE.: CRUZ NUBIA RAMIREZ. DDOS.: PROMOTORA SOLER GARDENS S.A.S. EN LIQUIDACION Y OTROS. RDO: 2018-0033200

FIDEICOMISO SOLER GARDENS, PROMOTORA SOLER GARDENS, FAJARDO WILLIAMSON S.A. Y ANDRES FAJARDO VALDERRA. Rdo.: No. (14) 2012-956 00

12) Juzgado 21° Civil del Circuito de Medellín. Proceso verbal de incumplimiento de contrato. DTE.: INGEARGO Y CIA. LTDA. Y OTROS. DDOS.: FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A, FIDEICOMISO SOLER GARDENS, PROMOTORA SOLER GARDENS, FAJARDO WILLIAMSON S.A. Y ANDRES FAJARDO VALDERRA. Rdo.: No. (15) 2011-00314 00

13) Juzgado 20° Civil del Circuito de Medellín. Proceso verbal de incumplimiento de contrato. DTE.: PROMOTORA CASCABELES, POLAR S.A. Y OTROS. DDOS.: FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A, FIDEICOMISO SOLER GARDENS, PROMOTORA SOLER GARDENS, FAJARDO WILLIAMSON S.A. Y ANDRES FAJARDO VALDERRA. Rdo.: No. (17) 2012-00104 00

14) Juzgado 18° Civil del Circuito de Medellín. Proceso verbal de incumplimiento de contrato. DTE.: C.U. PROMOTRA S.A.S, CLB URBANISTICA S.A. Y OTROS. DDOS.: FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A, FIDEICOMISO SOLER GARDENS, PROMOTORA SOLER GARDENS, FAJARDO WILLIAMSON S.A. Y ANDRES FAJARDO VALDERRA. Rdo.: No. (15) 2013-00325 00

14) De oficio:

Las que conforme al art. 169 y 170 del C.G. P., tenga a bien decretar su despacho.

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO:

Invoco: art. 1, 2, 4, 5, 6, 10, 13, 14, 16, 21, 23, 26, 28, 31, 61, 83, 86, 94, 95, 113, 116, 228 a 233 y s. s. C. N.; art. 1, 2, 3, 19, 20, 23, 61, 62, 63, 64, 75, 92 a 97, 164 a 182, 199, 205, 206, 208 a 222, 392, 422 a 447, 558 a 604 y s. s. del C. G. del P.; arts. 1, 20, 21, 22, 864, 870, 882, 884 y s. s. del Co. del Co.; art. 63, 64, 768, 1494 a 1501, 1502 a 1526, 1546, 1602 a 1617, 1766, 2053 a 2062 y s. s. del C. C. C.; ley 153 de 1.887, ley 446 de 1998, ley 640 de 2001, ley 791 de 2002, Ley 794 de 2003, Ley 1395 de 2010, Ley 1564 de 2012; arts. 1 a 26 de la Convención Americana Sobre Derechos Humanos del 22-11-1969; arts. 1 a 30 de la Declaración Universal de los Derechos Humanos aprobada por la Organización de Naciones Unidas "ONU" mediante Resolución No. 217 A (III) del 10-12-1.948, y, demás normas concordantes.

326

**ANEXOS:**

Adjunto los siguientes documentos: Poder general contenido en la copia autentica de la escritura pública No. 052 de fecha 20-01-2017 otorgada en la Notaría 22 del Circulo de Medellín.

**AUTORIZADA JUDICIAL.**

Autorizo a la señora GLORIA CECILIA GOMEZ TRUJILLO para recibir información del proceso y recibir: citas, citaciones, avisos, oficios, despachos comisorios, edictos, carteles, telegramas, copias, fotocopias, autos, sentencias y demás documentos que emanen del proceso.

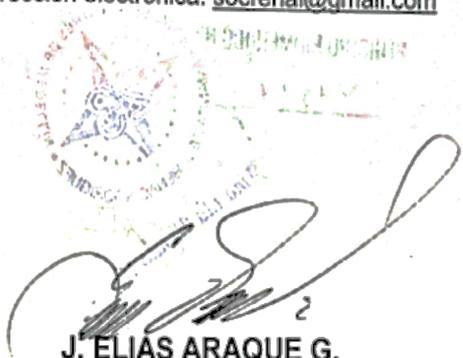
**DIRECCIONES PARA NOTIFICACIONES.**

**Demandante:** Kilometro 15 + 750 Alto de las Palmas, Lemont I. Casa  
17. Teléfono: 313-768-8292 de Medellín.  
Dirección electrónica: p.michaelferrer@hotmail.com.

**Demandadas:** ANDRES FAJARDO VALDERRAMA,  
PROMOTORA SOLER GARDENS  
FIDEICOMISO SOLER GARDENS  
Calle 7 Sur No. 42-70, piso 25, Medellín  
Correo electrónico: [oficiales@fajardomoreno.com.co](mailto:oficiales@fajardomoreno.com.co)

**Apoderado:** Carrera 35 A No. 15 B, 35. Oficina 208 de Medellín.  
(Centro de Negocios Prisma, Medellín).  
Dirección electrónica: [socrenal@gmail.com](mailto:socrenal@gmail.com)

Comedidamente,



**J. ELIAS ARAQUE G.**  
C. C. No. 70.063.222 de Medellín  
T. P. No. 41.368 del C. S. de la J.

Medellín, miércoles, 19 de diciembre de 2018. Hora: 14:20-

**PRESENTACIÓN PERSONAL**  
NOTARIA VEINTITRES DEL CÍRCULO DE MEDELLÍN  
El presente documento fue presentado personalmente  
ante la suscrita NOTARIA por:

José Isaac Arango Gutiérrez

quien se identificó con: JP-11368

Firma: \_\_\_\_\_

Medellín: 19 DIC 2018

AMANDA DE JESUS HENAO RODRIGUEZ  
NOTARIA

REGISTRO BIOMÉTRICO N°

44534



10 148518804975

# República de Colombia



República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de certificaciones públicas, certificaciones y documentos del archivo notarial

NOTARIA VEINTISEIS (26) DE MEDELLIN  
 ESCRITURA PUBLICA NUMERO NUMERO: CINCUENTA Y DOS. - (52)  
 FECHA: Enero 20 de 2017  
 NATURALEZA DEL ACTO: PODER GENERAL PARA FINES JURIDICAS  
 OTORGANTE: ANDRES FAJARDO VALDERRAMA, FAJARDO MORENO Y CIA. S.A. NIT. No. 890940026-3  
 DERFID S.A.S. NIT. No. 900661234-7  
 PANORAMIKA COUNTRY S.A.S. NIT No. 900387850-1  
 PROMOTORA SOLER GARDENS S.A. EN LIQUIDACION NIT No. 900231105-0  
 PLATINUM SUPERIOR S.A.S. NIT No. 900140129-6  
 FAVOR DE: JOSÉ ELÍAS ARAQUE GUTIERREZ C.C. 70.063.222



En la ciudad de Medellín, Departamento de Antioquia, República de Colombia a los Veinte (20) días del mes de Enero del año dos mil diecisiete (2.017), ante la notaria Veintiseis (26) de Medellín, cuya Notaria encargada es la doctora MARITZA ARISTIZABAL URREA mediante Resolución No. 13819 de fecha Diciembre 14 de 2016 de la SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO, compareció: El doctor ANDRES FAJARDO VALDERRAMA, varón, mayor de edad, de estado civil casado, con sociedad conyugal vigente, de nacionalidad colombiana, con domicilio y residencia en la ciudad de Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía número 70.549.298, expedida en Envigado, quien obra en su propio nombre y en nombre y representación legal de las sociedades: FAJARDO MORENO Y CIA. S.A., DERFID S.A.S., PANORAMIKA COUNTRY S.A.S., PROMOTORA SOLER GARDENS S.A. EN LIQUIDACION Y PLATINUM SUPERIOR S.A.S. y manifestó: Que obrando en su propio nombre y en nombre y representación legal de las sociedades: FAJARDO MORENO Y CIA. S.A., con registro mercantil No 21-140428-4 y NIT No. 890940026-3, DERFID S.A.S., con registro mercantil No. 21-497785-12 y NIT No. 900661234-7, PANORAMIKA COUNTRY S.A.S., con registro mercantil No. 21-438036-12 y NIT No. 900387850-1, PROMOTORA SOLER GARDENS S.A. EN LIQUIDACION con registro mercantil No. 21-401075-04 y NIT No. 900231105-0, y PLATINUM SUPERIOR S.A.S. con registro mercantil No. 21-377595-12 y NIT No. 900140129-6, todas con domicilio en Medellín, tal y como consta en los certificados de existencia y representación que se protocolizan con esta escritura, por medio de la presente escritura pública manifiesta que confiere PODER GENERAL



Ca297737871

09/08/2016 10:02:54 AM XGAY91

13-10-19

Compras - Bogotá

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

**PARA FINES JURIDICOS**, expreso, incondicional, amplio, suficiente y sin restricción alguna, en la persona del Dr. **JOSE ELÍAS ARAQUE GUTIERREZ**, varón, soltero sin unión marital de hecho, mayor de edad, con residencia y domicilio en Medellín, Dpto. de Antioquia, República de Colombia, de profesión abogado titulado e inscrito, identificado con la cédula de ciudadanía No. 70.063.222 expedida en Medellín y Tarjeta Profesional No. 41.368 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, a fin de que en mi nombre y representación y en el de las sociedades **FAJARDO MORENO Y CIA. S.A.**, **DERFID S.A.S.**, **PANORAMIKA COUNTRY S.A.S.**, **PROMOTORA SOLER GARDENS S.A. EN LIQUIDACION** y **PLATINUM SUPERIOR S.A.S.**, celebre, suscriba y ejecute los siguientes actos y contratos y demás actos de disposición que se señalan a continuación: 1) Representar a la sociedad poderdante ante cualesquiera autoridad civil, de policía, administrativa y de fiscalización, civil, militar, judicial, etc., y, ante los funcionarios empleados de policía y judiciales, administrativas, de entidades y corporaciones privadas o públicas, en toda clase de procesos, sean civiles, comerciales, laborales, de familia, administrativos, de policía, penales, aduaneros, Centros de Conciliaciones y de Amigables Compondores, Jueces de Paz, Tribunales de Arbitramento, en los que el suscrito y/o la sociedades mandante que represento sean citadas o deban actuar como parte, -por activa, por pasiva-, o, en los que sean citadas o sea citante como tercera interviniente bajo cualquiera forma sustancial o procesal;

2) Celebrar, suscribir y ejecutar los siguientes y específicos actos representación judicial, así: a) Recibir toda clase de notificaciones; b) Iniciar y representar a los mandantes en toda clase de demandas civiles, de familia, comerciales, laborales, administrativas, aduaneras, fiscales y cualquiera querrela civil de policía, cualquiera sea naturaleza, cuantía y trámite; c) Dar respuesta oportuna a toda clase de demandas, con la facultad expresa de interponer toda clase de excepciones de mérito, previas o dilatorias necesarias y conducentes según su buen juicio profesional; d) Solicitar y practicar toda clase de pruebas; e) Interponer toda clase de recursos e incidentes, incluso, incidentes de nulidad y de tachas por falsedad material o ideológica o de cualquiera otra clase; f) Recibir dineros, bienes muebles e inmuebles y toda clase de especies; g) Otorgar toda clase cauciones judiciales y garantías en dinero o en especie; h) Entregar y recibir dineros y/o bienes en especie, a título de pago, o, de dación en pago total o parcial; i) Reconocer, desconocer, -

*Hoja notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario*



# República de Colombia



República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificaciones y documentos del archivo notarial

objetar y tachar, expresamente, toda clase de documentos privados o públicos que se aporten o exhiban en los procesos de familia, civiles, laborales, penales, de policía, administrativos o judiciales, o en los incidentes, en los que los comparecientes sean parte, o, sean citados como parte o de algún modo legal, e incluso en el trámite de actuales prejudiciales; j) Absolver interrogatorios de parte extrajudiciales o judiciales; k) Confesar, negar o aceptar -total o parcialmente- hechos o circunstancias relacionadas con los hechos y pretensiones de la demanda principal, de su respuesta o de todos los incidentes o en las demandas de reconvención e incidentes de nulidad o de intervenciones como parte, cualquiera su naturaleza; l) Allanarse a la demandas y pretensiones, según su juicio y razón; J) Desistir de toda clase de demandas y reclamaciones judiciales sean de familia, civiles, mercantiles, administrativas, fiscales, de policía y/o querellas civiles de policía y demás pleitos, etc.; ll) Conciliar en derecho, judicial o extrajudicialmente, o, en equidad, cualquiera clase de dudas, diferencias y pleitos judiciales (sean estas civiles, de familia, comerciales, penales, laborales, etc.), fiscales, administrativas, y, demás pleitos y/o querellas civiles de policía, etc.; m) Transigir -total o parcialmente-, en forma extrajudicial o judicial, los pleitos, dudas y diferencias y el valor de las pretensiones en todas clase de procesos; n) Sustituir el poder, revocarlo y reasumirlo en cualquier tiempo, con excepción de la facultad de recibir dineros que será indelegable por el mandatario; ñ) Peticionar toda clase de pruebas como: interrogatorios de parte extrajudiciales o judiciales, inspecciones judiciales, peritajes de toda índole y todas las demás autorizadas por la ley sustancial o adjetiva. Igualmente se le confieren, expresamente, las facultades de: 1) Denunciar el pleito a los terceros que sustancial o adjetivamente tengan responsabilidad en la pretensión judicial o que deban ser citados; 2) Efectuar los llamados o llamamientos en garantía a los terceros garanteñ de las obligaciones reclamadas en el proceso o en los incidentes; 3) Atender y representarlos en el trámite de los llamamientos de oficio o ex-officio; 4) Peticionar y participar en el proceso como poseedor, usufructuario o tenedor, o, rechazar u objetar el llamamiento de los terceros que aduzcan tal calidad; 5) Peticionar y participar como sucesor procesal o intervenir en el proceso como litisconsorte facultativo necesario o cuasi-necesario o similar; 6) Peticionar y participar como litisconsorte necesario o cuasi-necesario o similar; 7) Peticionar e intervenir en el proceso como coadyuvante o como tercero litisconsorcial; 8)

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

C=207737870



105041959-9XG

09/08/2016



107000JH00C00EM0

Peticionar o rechazar o tachar la cesión y la subrogación de terceros en los procesos según; 9) Solicitar el embargo y secuestro de bienes y toda clase de medidas cautelares prestando las respectivas cauciones en dinero, en especie, o en póliza judicial; 10) Peticionar el registro e inscripción de las demandas; 11) Peticionar el embargo y secuestro de bienes muebles e inmuebles propiedad de los demandados o terceros que sean parte demandada; 12) Peticionar y caucionar el levantamiento de los embargos y secuestros de los bienes propios y la cancelación de los registros e inscripciones de demanda, 13) Presentar e intervenir en toda clase de incidentes, especialmente el de levantamiento de embargo y/o de secuestro; 14) Solicitar el remate de bienes embargados y secuestrados y licitar y solicitar su adjudicación al mandante a cuenta del crédito y/o por el crédito, y, ejecutar todos actos anteriores, concomitantes y posteriores al mismo; 15) Pagar, en nombre de la sociedad, los valores que corresponden al pago de los derechos de remate y de retención en la fuente en los procesos en los que remate bienes a cuenta del crédito; 16) Prestar toda clase de juramentos exigidos en los procesos; 17) Hacer y otorgar y prestar el juramento estimatorio referido a los daños y perjuicios materiales y morales a frutos civiles y compensaciones, según lo exige el art. 206 del C. G. del P.. 3) Y en fin se le confieren todas las demás facultades inherentes al mandato conforme al art. 73 a 81 del C. G. del P. orientadas a evitar que el suscrito y las sociedades que represento y poderdantes se quede sin representación y/o que permitan la completa representación de sus intereses.

No se realiza identificación biométrica en línea por tratarse de una diligencia de firma de escritura fuera del Despacho Notarial, se autoriza de conformidad con la Circular N. 14681 del 31 de diciembre de 2015, Artículo 3, Parágrafo. Excepciones, Literal E, de la Superintendencia de Notariado y Registro. – Al representantes legal de las entidades que intervienen en esta escritura \_\_\_\_\_

Conforme al Artículo 18 del Decreto Ley 019 del 10 de Enero de 2012, el compareciente fue identificado a través de autenticación biométrica, mediante cotejo de su huella dactilar contra la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil, certificación que se anexa. \_\_\_\_\_

Según Circular externa 1536 de 2013, emitida por la Superintendencia de Notariado y Registro, se verificaron las diferentes listas vinculadas a través del Software – Stradata por el protocolista: JOSE A. HINCAPIE M. \_\_\_\_\_

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario



# República de Colombia



República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial

El suscrito Notario deja expresa constancia que les advirtió a los otorgantes, la obligación de leer y constatar los datos consignados en la presente escritura, pues cualquier corrección posterior implicará el otorgamiento de una nueva escritura pública aclaratoria, cuyos gastos corresponderán efectuar a los otorgantes (art. 1021 del decreto Ley 960 de 1.970).

DERECHOS NOTARIALES: \$ 52.300

Decreto 1681 de 1996 y Resolución 0726 de 2016.

IVA: \$ 32.082

RECAUDO SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO: \$ 5.150

RECAUDO FONDO ESPECIAL DE NOTARIADO: \$ 5.150

Leída que fue por el compareciente \_\_\_\_\_ la halló correcta, la aprobó y en constancia la firma.

Se extendió conforme a minuta presentada por el doctor JOSE ELÍAS ARAQUE GUTIERREZ.

Se elaboró en las hojas de papel notarial números: \_\_\_\_\_

Aa 037949312/9299/9300/9301.

Se anuló la hoja Aa 037949298 - Aa 037949308

EL OTORGANTE:

ANDRÉS FAJARDO VALDERRAMA

C. C. No. 70.549.298

Actividad u oficio: Arquitecto

Dirección: Calle 7 Sur # 42-70 Oficina 2501 Ed. FORUM.

Dirección electrónica: oficiales@fajardomoreno.com.co

Tel: 3107070

En nombre propio y de las sociedades:



10505GSA9924Y  
09/08/2016

12-10-18



**FAJARDO MORENO Y CIA. S.A.**

**NIT. No. 890940026-3**

**Dirección: Calle 7 Sur # 42-70 Oficina 2501 Ed. FORUM.**

**Dirección electrónica: oficiales@fajardomoreno.com.co**

**Tel: 3107070**



**DERFID S.A.S.**

**NIT. No. 900661234-7**

**Dirección: Calle 7 Sur # 42-70 Oficina 2501 Ed. FORUM.**

**Dirección electrónica: oficiales@fajardomoreno.com.co**

**Tel: 3107070**



**PANORAMIKA COUNTRY S.A.S.**

**NIT No. 900387850-1**

**Dirección: Calle 7 Sur # 42-70 Oficina 2501 Ed. FORUM.**

**Dirección electrónica: oficiales@fajardomoreno.com.co**

**Tel: 3107070**

**PROMOTORA SOLER GARDENS S.A. EN LIQUIDACION**

**NIT No. 900231105-0**

**Dirección: Calle 7 Sur # 42-70 Oficina 1601 Ed. FORUM.**

**Dirección electrónica: asesores@gutierrezmarquez.com**

**Tel: 3107070**



**PLATINUM SUPERIOR S.A.S.**

**NIT No. 900140129-6**

**Dirección: Calle 7 Sur # 42-70 Oficina 2501 Ed. FORUM.**

**Dirección electrónica: oficiales@fajardomoreno.com.co**

**Tel: 3107070**

*Pasa a la nota Ag 037949301 070*



# República de Colombia

*Uper de la hoja la 037949300*



EL MANDATARIO:



República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial

*[Handwritten signature]*



JOSE ELÍAS ARAQUE GUTIERREZ.

C.C. No. *70.063.222*

T. P. No. 41.368 del C. S. de la J.

Actividad: Abogado

Dirección: Carrera 35 A No. 15 B 35 Oficina 208 de Medellín

Dirección electrónica: [eliasaraqueabogado@hotmail.es](mailto:eliasaraqueabogado@hotmail.es)

[socrenal@une.net.co](mailto:socrenal@une.net.co) / [socrenal@gmail.com](mailto:socrenal@gmail.com)

PBX: 444-81-22.

FAX: 312-58-93

Celular: 311-397-07-30



MARITZA ARISTIZABAL URREA

NOTARIA VEINTISEIS ENCARGADA DE MEDELLIN

Resolución No. 13819 de fecha Diciembre 14 de 2016 de la SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

Ca 297737868



10501a1YXGAS9J59

09/08/2016

12-10-18

107638C9#EMHJ89M

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario



**26** notaria *Veintiséis*  
Nestor Gil Rojas

COMO NOTARIO VEINTISÉIS DE MEDELLÍN

CERTIFICO

Que revisada la matriz u Original de la Escritura Publica número **52** del **20 de Enero de 2017**, mediante la cual **ANDRES FAJARDO VALDERRAMA Y OTROS**, Confirió (eron) **PODER GENERAL** a favor de **JOSE ELIAS ARAQUE GUTIERREZ**, no se encontró constancia alguna que hubiera sido **MODIFICADO, SUSTITUIDO, REVOCADO TOTAL O PARCIALMENTE** en esta notaria y consta de cuatro (4) hojas útiles.

A Solicitud de: Carlos Mario Restrepo Sepúlveda

C.C: 71.623.204 de Medellín

Medellín, 18 de Diciembre de 2018 siendo las 08:50 a.m.

**NESTOR FRANCISCO GIL ROJAS**

**NOTARIO 26 DE MEDELLÍN**

*Edificio Platinum Superior*  
*Transversal Superior con Loma del Tesoro - Of 236*  
*Cra. 25 N° 1° Sur - 155 - PBX: 444 42 66*