

1091



tu compañía siempre

NIT 860.037.013-6
SOMOS GRANDES CONTRIBUYENTES
IVA RÉGIMEN COMÚN - AUTORETENEDORES

COMPANÍA MUNDIAL DE SEGUROS S.A.
DIRECCIÓN GENERAL CALLE 33 N. 6B - 24 PISOS 1, 2 Y 3 - BOGOTÁ
TELÉFONO: 2855600 FAX 2851220 - WWW.SEGUOSMUNDIAL.COM.CO
COTIZACION SEGURO JUDICIAL
ARTICULO VARIOS

No. PÓLIZA	No. ANEXO	No. COTIZACIÓN	14581057	No. RIESGO	
TIPO DE DOCUMENTO	FECHA DE EXPEDICIÓN	25/02/2020	SUC. EXPEDIDORA	MEDELLIN	
VIGENCIA DE LA PÓLIZA					
VIGENCIA: HASTA QUE TERMINE LA RESPONSABILIDAD DEL TOMADOR DE LA PÓLIZA DENTRO DEL PROCESO EN EL CUAL SE PRESENTA					

OBJETO DE CONTRATO

GARANTIZAR EL PAGO DE LAS COSTAS Y LOS PERJUICIOS QUE CON LA INSCRIPCIÓN DE LA DEMANDA SE LLEGASEN A CAUSAR.

DEMANDANTE : RAMIREZ FERRER, CRUZ NUBIA

DEMANDADO : ASEGURADO/BENEFICIARIO: ANDRES FAJARDO VALDERRAMA Y OTROS.

APODERADO : GONZALEZ AVILA, FELIPE - CC 1026138397

DIRECCIÓN : CIRCULAR 74 A N° 39 - 69 APTO 403 - TELEFONO : 3146809808

PROCESO: VERBAL 2018-332

ARTICULO: ART 590 NUM 1 LIT A Y NUM 2 C.G.P.

TIPO DE JUZGADO: JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO. Nro :11

CIUDAD DE PROCESO: MEDELLIN

DEMANDADO: ASEGURADO/BENEFICIARIO: ANDRES FAJARDO VALDERRAMA, FAJARDO WILLIAMSON S.A.
PROMOTORA SOLER GARDNS, FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA Y PATRIMONIO AUTNOMO SOLER GARDENS.

COPIA NO VÁLIDA

NOMBRE DEL AMPARO	SUMA ASEGURADA \$	VALOR PRIMA \$
CAUCIÓN JUDICIAL	68,046,000.00	1,497,012.00
TOTAL ASEGURADO	68,046,000.00	

TOMADOR	RAMIREZ FERRER, CRUZ NUBIA	No. DOC. IDENTIDAD	32.402.888
DIRECCIÓN	KM. 15 + 750 ALTOS DE LAS PALMAS	TELÉFONO	3137688292

INTERMEDIARIOS	TIPO	% PARTICIPACIÓN
PRODUCTORES DE SEGUROS ANTIOQU	CORREDOR	100.00

DISTRIBUCIÓN COASEGURO				
COMPANÍA	TIPO COASEGURO	PÓLIZA LÍDER	CERTIF. LÍDER	% PARTICIPACIÓN

PRIMA BRUTA	\$	1,497,012.00
DESCUENTOS		
EXTRA PRIMA		
PRIMA NETA	\$	1,497,012.00
GASTOS EXP.		3,800.00
IVA		285,154.00
TOTAL COTIZACIÓN	\$	1,785,966.00

105 MAR 2020
Folio: 02m
Quien Recibe:

ORIGINAL

Fls. 54

OJMIY 4MAR'20 4:50

1092

Medellín, marzo de 2020

Señor
JUEZ 11° CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD
Medellín

Asunto: Contestación a reforma de la demanda
Demandante: CRUZ NUBIA RAMÍREZ VÉLEZ
Demandada: FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. (en su posición propia), FIDEICOMISO SOLER GARDENS, Andrés Fajardo Valderrama, Fajardo Williamson S.A. y Promotora Soler Gardens
Radicado: 05001-3103-011-2018-00332-00

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

MATEO PELÁEZ GARCÍA, mayor de edad y domiciliado en Medellín, abogado inscrito portador de la Tarjeta Profesional No. 82.787 expedida por el C.S. de la J., obrando en mi condición de apoderado judicial de FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A., actuando únicamente en posición propia, y no como vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado "FIDEICOMISO SOLER GARDENS", ello de conformidad con el poder que ya obra en el expediente, respetuosamente, me permito presentar contestación de la reforma a la demanda formulada por la parte demandante al interior del proceso que se indica al rubro, advirtiendo al señor Juez, que me opongo desde ya a que su Despacho haga las declaraciones y condenas solicitadas por la parte demandante, respecto de mi representada, en su posición propia, por carecer de sustento fáctico y jurídico en los siguientes términos:

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

La contestación a la reforma a la demanda se presenta oportunamente, por cuanto el día viernes catorce (14) de febrero de 2020 se notificó por estados la admisión de la reforma a la demanda presentada por la parte demandante, por lo cual, atendiendo a los términos establecidos en el numeral 4 del artículo 93, los tres (3) días que concede dicho precepto y en los que quedo ejecutoriada la decisión, se computarían desde el día lunes 17 de febrero, hasta el día miércoles diecinueve (19) de febrero del presente año. En consonancia con lo anterior, el término de diez (10) días con el que se contaba para dar contestación a la reforma a la demanda, se computarían inicialmente, desde el día veinte (20) de febrero y tendrían como extremo para el término, el día cuatro (04) de marzo de 2020.

Sin perjuicio de lo anterior, cabe advertirse que, el día 21 de febrero de 2020 no corrieron los términos judiciales en los Juzgados Civiles del Circuito de la ciudad de Medellín, ubicados en La Alpujarra, por el cierre de los mismos, por lo cual, el término concedido para la contestación en *stricto sensu*, se cumpliría el día cinco (05) de marzo de 2020¹, por lo cual la misma se está presentando en la oportunidad debida.

3. PRONUNCIAMIENTO SOBRE LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA:

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

3.1. Existe una ausencia absoluta de legitimación en la causa por pasiva, respecto de FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A., la cual es llamada a este proceso,

1 ARTÍCULO 118. CÓMPUTO DE TÉRMINOS.

(...)

En los términos de días no se tomarán en cuenta los de vacancia judicial ni aquellos en que por cualquier circunstancia permanezca cerrado el juzgado.

equivocadamente, en su propio nombre y representación legal. Desconoce la parte demandante y su apoderado que mi mandante ha actuado en todo este trámite contractual relativo al proyecto SOLER GARDENS, no en su propio nombre y representación legal, sino en calidad de vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO SOLER GARDENS, por ende, es en dicha calidad que debe ser convocada.

Y es que no puede perderse de vista que la presente demanda se presentó y, sobre todo, se admitió como una demanda por medio de la cual se declare el incumplimiento de la parte demandada de una serie de contratos, y, en consecuencia se proceda a declarar la resolución de los mismos, razón que sustenta aún más la posición de mi mandante, en el sentido de existir una ausencia absoluta de legitimación en la causa por pasiva en relación con la misma en posición propia, dado que en ningún momento es parte en el encargo fiduciario de vinculación suscrito por la señora CRUZ NUBIA RAMÍREZ VÉLEZ y tampoco es parte, en posición propia, en el contrato de fiducia mercantil irrevocable de administración que dio lugar a la creación del FIDEICOMISO SOLER GARDENS.

Por ello no es posible, en forma alguna, que se pueda predicar el incumplimiento de un contrato al cual no se compareció en su celebración y mucho menos se le puede imponer la consecuencia de ese supuesto incumplimiento que sería la declaratoria de la resolución del contrato. Tampoco es admisible que se le impongan obligaciones de cumplimiento forzado de una obligación que no adquirió.

3.2. Así mismo, tampoco debe existir duda ni discusión alguna en relación con la ausencia de legitimación en la causa por pasiva tanto de mi mandante, como de la misma sociedad FIDUCIARIA CORFICOLMBIANA S.A., como administradora y vocera del Patrimonio Autónomo FIDEICOMISO SOLER GARDENS, en relación con el contrato, documento o acuerdo denominado "Contrato de promesa de transferencia del dominio a título de restitución de beneficio de local comercial que hace parte de proyecto Soler Gardens", suscrito entre Andrés Fajardo Valderrama y la sociedad Fajardo Williamson S.A., por una parte la señora CRUZ NUBIA RAMÍREZ, por otra, con fecha de suscripción del 23 de febrero de 2008, dado que salta a la vista y de bulto que en ninguna de las calidades indicadas la FIDUCIARIA suscribió, celebró o consintió la celebración de dicho contrato, por lo que no se puede argumentar, con algún sustento fáctico y jurídico medianamente creible y verídico que son parte de dicho contrato y por ende que de ahí surgió para ella (en cualquiera de las calidades indicadas) derechos o adquirió obligaciones.

Frente a dicho contrato queremos de antemano manifestar en forma categórica que, FIDUCIARIA CORFICOLMBIANA S.A. no conoció dicho instrumento contractual, no lo consintió, ni lo avaló (en e sentido mas amplio del término) en ningún momento, no siendo oponible a esta, las obligaciones en el consignadas por terceros por completo ajenos a mi representada. De hecho, mi mandante afirma que dicho contrato de promesa constituye un incumplimiento por parte de sus suscriptores del contrato de encargo fiduciario de vinculación como beneficiario de área al Fideicomiso Soler Gardens, puesto que aquel establece un precio diferente, una forma de pago diferente y un destinatario del pago diferente a la establecida en éste.

Siguiendo esta lógica, resulta irrefutable inferir que el contrato denominado "Contrato de promesa de transferencia del dominio a título de restitución de beneficio de local comercial que hace parte de proyecto Soler Gardens" así como sus otrosies correspondientes, son una relación contractual independiente, autónoma y perfectamente diferenciable del contrato de "ENCARGO FIDUCIARIO DE VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO SOLER GARDENS", en el cual como se reitera, FIDUCIARIA CORFICOLMBIANA S.A. sólo participó como vocera y administradora del FIDEICOMISO SOLER GARDENS.

De la simple lectura del documento aportado con la demanda, que mi mandante sólo vino a conocer (el texto específico firmado por la señora CRUZ NUBIA RAMÍREZ) con ocasión de la notificación de la demanda, puede leerse en su tenor literal que a la demandante se le denomina como promitente dos o promitente compradora, indistintamente y no de beneficiaria de área, que sea de paso decirlo, es la única calidad bajo la cual esta, ha tenido un vinculo contractual con mi representda en su calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO SOLER GARDENS.

3.3. Ahora, si bien defendemos a FIDUCIARIA CORFICOLMBIANA S.A., en su posición propia, lo cierto y lo concreto es que en todo este proceso contractual relativo al proyecto SOLER GARDENS, en su calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO mencionado, ha actuado en cumplimiento de sus obligaciones contractuales y legales y ha cumplido con tales obligaciones,

contenidas, fundamentalmente en el CONTRATO DE FIDUCIARIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN, por medio del cual se constituyó el FIDEICOMISO SOLER GARDENS, y en los respectivos CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO DE VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO SOLER GARDENS y para el caso concreto en relación con el encargo suscrito con la señora CRUZ NUBIA RAMÍREZ, y, obviamente, con los demás beneficiarios de área vinculados al proyecto se han suscrito sendos encargos de vinculación.

Contratos todos suscritos por mi mandante, se reitera, en calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO mencionado.

3.4. Por otro lado, los retrasos del desarrollo del proyecto SOLER GARDENS y la no finalización del mismo en los tiempos inicialmente previstos no tienen relación de causalidad alguna con las conductas observadas por FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A., en calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO SOLER GARDENS. Incluso, así se pudiera predicar, en gracia de discusión por supuesto, bien en la demanda o bien en el proceso, que mi mandante dejó de observar alguna conducta que debiera haber observado en la calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO ello no fue, ni ha sido, en forma alguna, la causa de los retrasos y no finalización del proyecto. Mucho menos constituye la causa de los supuestos perjuicios sufridos por la demandante.

Dichos retrasos y no finalización tienen otras causas por completo ajenas a la gestión de FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A., como vocera y administradora del mencionado patrimonio autónomo, y totalmente ajenas a mi mandante en posición propia como son, entre otras:

- El no pago oportuno por parte de los beneficiarios de área de las cuotas a que se obligaron (quienes, a pesar de eso, ahora demandan el cumplimiento); y
- Los problemas financieros del promotor del proyecto que no le han permitido contar con el capital necesario para la continuación del proyecto.

Pero, en momento alguno, la situación actual del proyecto se puede imputar a mi mandante, como vocera y administradora del patrimonio autónomo, mucho menos en su propio nombre y representación. **Así las cosas, no se cumple con uno de los requisitos fundamentales de la responsabilidad civil contractual, que es la relación o nexo de causalidad entre un eventual incumplimiento del deudor (reiteramos que la FIDUCIARIA en su posición propia no es deudora en forma alguna respecto de la parte demandante y que la FIDUCIARIA como vocera y administradora del FIDEICOMISO no incumplió) y el supuesto daño causado al acreedor.**

Aunado a lo anterior, debe resaltarse que para el momento en que se produjo la parálisis del proyecto durante el año 2011, por factores que externos al actuar y las conductas de mi representada, la hoy demandante **ESTABA INCUMPLIDA en sus obligaciones en forma cierta, grave y determinante, ya que adeudaba al FIDEICOMISO SOLER GARDENS la suma de CINCUENTA Y SIETE MILLONES SESENTA Y UN MIL DOSCIENTOS SETENTA Y SIETE PESOS (\$57'061.277.00).**

3.5. Las obligaciones que mi mandante adquirió, como vocera y administradora del patrimonio autónomo, son totalmente diferentes a las obligaciones que adquirieron como FIDEICOMITENTE de dicho FIDEICOMISO el señor Andrés Fajardo Valderrama, en su propio nombre y la sociedad FAJARDO WILLIAMSON S.A., y posteriormente, la sociedad PROMOTORA SOLER GARDENS S.A., a quien, los primeros cedieron su posición contractual de FIDEICOMITENTE.

También son diferentes de las obligaciones que adquirió en su calidad de gerente del proyecto, el señor Andrés Fajardo Valderrama, quien en tal calidad, era y es la persona encargada de adelantar, por su cuenta y riesgo, la gestión administrativa, financiera, jurídica y técnica del proyecto.

Así mismo, son plenamente diferenciadas de las obligaciones adquiridas por la sociedad FAJARDO WILLIAMSON S.A., en su calidad de constructor del proyecto y, por último, son diferentes de las obligaciones que adquirió el señor Andrés Fajardo Valderrama, por la promoción y venta del proyecto.

Todo lo anterior, para señalar que no existe una solidaridad de parte de FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. en su calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO, respecto de los otros demandados, pues no son

sujetos pasivos de una misma obligación. Son obligaciones diferentes, con sujetos pasivos diferentes. Obviamente mucho menos puede haber solidaridad alguna entre FIDUCIARIA CORFICOLMBIANA S.A. en su propio nombre y representación y los codemandados, pues es claro que, en todo este asunto, mi mandante no actúa en su propio nombre sino en calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO.

3.6. Por lo demás, existe un clarísimo incumplimiento contractual de la parte demandante respecto de las obligaciones por ella adquiridas en el encargo fiduciario de vinculación al FIDEICOMISO SOLER GARDENS, en la medida en que incumplió clara y protuberantemente los términos de pago del precio o valor pactado en el encargo fiduciario de vinculación, referido, por cuanto la señora CRUZ NUBIA RAMÍREZ suscribió el 23 de febrero de 2008 encargo fiduciario de vinculación al FIDEICOMISO SOLER GARDENS, lo anterior respecto de las unidades inmobiliarias oficina 506 y 507 en la Torre 1 (Posteriormente denominadas como Oficina 508-509 en la Torre 1, respectivamente, con ocasión del Otrosí No 1 al contrato en mención) y dos parqueaderos, y el precio o contraprestación pactada lo fue por un valor de total de DOSCIENTOS CINCUENTA MILLONES OCHENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y CUATRO PESOS (\$250.082.894.) Moneda legal, y de acuerdo con la forma de pago propuesta por la beneficiaria de área, la señora Cruz Nubia Ramírez, y pactada con el FIDEICOMITENTE (véase el documento que la misma demandante adjunta, denominado "ANEXO 1 forma de pago propuesta por el comprador", en el que se registra el valor antes indicado y los plazos de pago que a continuación se indican), aquella se obligó a realizar los siguientes pagos en las siguientes fechas:

- El día 25 de febrero de 2008 - \$30.000.000.
- El día 25 de diciembre de 2008 - \$220.082.894.

Lo que queremos significar acá es que, hubo una situación primigenia en el tiempo en la cual, la señora CRUZ NUBIA RAMÍREZ de lo efectivamente adeudado y los aportes a cuya transferencia irrevocable se había comprometido, esto es, de la suma de DOSCIENTOS CINCUENTA MILLONES OCHENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y CUATRO PESOS (\$250.082.894.) Moneda legal, sólo pagó la suma de CIENTO NOVENTA Y TRES MILLONES VENTIUIN MIL SEISCIENTOS DIECISIETE PESOS (\$193'021.617.00), por lo cual la Beneficiaria de Área incurrió en mora en el pago del valor de la negociación desde el veintiséis (26) de diciembre de 2008, dado que al veinticinco (25) de diciembre de 2008, debía pagar en forma completa y efectiva Y NO PAGÓ, la suma de DOSCIENTOS VEINTE MILLONES OCHENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y CUATRO PESOS (\$220.082.894) Moneda legal, adeudando a la fecha al patrimonio autónomo por concepto de capital la suma de CINCUENTA Y SIETE MILLONES SESENTA Y UN MIL DOSCIENTOS SETENTA Y SIETE PESOS (\$57'061.277.00) más sus respectivos intereses moratorios calculados a la tasa máxima legal.

Así las cosas, es clara la aplicación de la excepción de contrato no cumplido respecto de las pretensiones de la demandante, en la medida que al día de hoy continúa adeudando al fideicomiso desde el veinticinco (25) de diciembre de 2008 la suma de CINCUENTA Y SIETE MILLONES SESENTA Y UN MIL DOSCIENTOS SETENTA Y SIETE PESOS (\$57'061.277), así como los intereses de mora a la tasa máxima legal calculada sobre el capital desde el veintiséis (26) de diciembre de 2008.

No puede olvidarse que es condición sine qua non, para darle viabilidad a la acción resolutoria, con sus correspondientes consecuencias, "...que el demandado, vale decir, el contratante contra el cual se promueve la acción, haya incurrido en mora y que el demandante, por su parte, haya cumplido o se haya allanado a cumplir con las obligaciones a su cargo en la forma y tiempo debidos, por cuanto del cumplimiento de las obligaciones del demandante surge el derecho a exigir de su cocontratante el pago de las suyas o a demandar la resolución del contrato; también es indispensable que el demandado no sólo haya dejado de cumplir las prestaciones a su cargo, sino que se haya colocado en mora, que es condición previa de la exigibilidad...".²

Indefectiblemente como lo ha señalado la jurisprudencia de la Corte en forma más que reiterada y lo precisa la doctrina, es requisito esencial para la procedencia de la acción de resolución del contrato, que su titular sea el contratante cumplido y que se dirija contra la parte incumplida, negándose la posibilidad de que la acción se ejerza por cualquiera de las partes cuando se haya generado incumplimiento del demandante.

² Suescún Melo, Jorge. Derecho Privado Estudios de Derecho Civil y Comercial Contemporáneo. Tomo I. Segunda Edición. Página 49.

Y no se diga acá, como lo pretende plantear la parte demandante, que era lo mismo pagar al FIDEICOMITENTE o a terceros, que pagar al FIDEICOMISO SOLER GARNDENES, puesto que la cláusula primera del CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO SOLER GARDENS en su parágrafo primero era y es bien claro sobre el tema, así:

"...PARAGRAFO PRIMERO: Los pagos que efectúe EL BENEFICIARIO DE AREA serán aplicados en primer lugar al pago de los intereses que tenga pendientes de cancelación, los excedentes se abonarán al valor adeudado.

Los pagos deberán ser entregados a LA FIDUCIARIA directamente o en las oficinas de Fajardo Williamson con cheque no negociable girado a favor de FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA. O consignar en EL BANCO DE OCCIDENTE en la cuenta corriente N°. 408-062545 a nombre de FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA FIDEICOMISO Soler Gardens. En todos los casos, EL BENEFICIARIO DE AREA deberá reportar cada pago que realice y entregar el original de la consignación o transferencia en las oficinas de Fajardo Williamson S.A. o la sala de negocios DEL PROYECTO.

Cuando EL BENEFICIARIO DE AREA incumpla los pagos, sin perjuicio de lo previsto más adelante, se causarán intereses a la tasa comercial de mora más alta permitida por la ley, los que una vez recibidos incrementarán este encargo.

El incumplimiento en el pago dará derecho a LOS BENEFICIARIOS para exigir judicial o extrajudicialmente, sin necesidad de requerimiento alguno, y con la sola presentación de este documento, las sumas adeudadas, junto con sus intereses, sin perjuicio de las demás acciones y facultades que tenga o pueda ejercitar contra EL BENEFICIARIO DE AREA...". (La subraya es nuestra).

Nótese entonces que, sin lugar a dudas, los pagos o bien se hacían con un cheque no negociable girado a favor de FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA, o se consignaban en una cuenta bancaria dispuesta a nombre del FIDEICOMISO SOLER GARDENS. Las erogaciones de dinero que se hayan hecho en forma distinta entregando el dinero a terceras personas, incluido EL FIDEICOMITENTE o consignando en cuentas de estos, no son pagos en cumplimiento del contrato de encargo fiduciario.

Y no es de poca monta ese efecto, puesto que conformidad con lo establecido en el artículo 1617³ del Código Civil, el pago debía honrarse y efectuarse de conformidad con lo acordado de manera libre y voluntaria por las partes, al momento de suscribir el contrato de encargo fiduciario; incumplimiento que resulta de bulto al realizar un análisis del escrito de demanda y las pruebas obrantes en el expediente.

3.7. FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A., en línea con lo anterior, cumplió con sus deberes precontractuales, y cumplió, ha cumplido y sigue cumpliendo con sus deberes contractuales, todo en su calidad de sociedad fiduciaria, administrador fiduciario y administrador y vocero del FIDEICOMISO SOLER GARDENS. Es que no sólo no faltó a sus deberes precontractuales ni contractuales como administrador fiduciario, contenidos en la para entonces vigente Circular Básica Jurídica de la otrora Superintendencia Bancaria (hoy Financiera), emitida a través de la Circular Externa número 007 de 1996, modificada entre otras, por la Circular Externa 046 de 2008, deberes aquellos de información, de protección de los bienes fideicomitidos, de lealtad y buena fe, de diligencia, profesionalidad, especialidad y previsión; ni los perjuicios que se reclaman, de llegar a ser probados, tienen como causa un incumplimiento de estos deberes, sino que los ha cumplido a cabalidad.

³ "ARTICULO 1627. <PAGO CENIDO A LA OBLIGACION>. El pago se hará bajo todos respectos en conformidad al tenor de la obligación: sin perjuicio de lo que en los casos especiales dispongan las leyes.

El acreedor no podrá ser obligado a recibir otra cosa que lo que se le deba. ni aún a pretexto de ser de igual o mayor valor la ofrecida."
(Subrayas nuestras)

3.8. LA TRANSFERENCIA AL FIDEICOMISO DEL INMUEBLE DE MAYOR EXTENSIÓN IDENTIFICADO CON EL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA NÚMERO 001-555872 NO ERA UNA CONDICIÓN QUE DEBÍA CUMPLIRSE EN EL PERÍODO PREOPERATIVO DE LA PRIMERA ETAPA DEL PROYECTO. Al respecto queremos llamar la atención del Despacho y significar que, las condiciones para pasar del período preoperativo al período operativo, se regularon en forma clara y expresa, al interior del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN que dio lugar a la creación del FIDEICOMISO SOLER GARDENS, específicamente en la cláusula décimo novena y, dentro de las mismas, no se contempló como un requisito o condición suspensiva para hacer la transición de un período a otro, que uno, varios o la totalidad de los bienes inmuebles en mención tuvieran que estar en cabeza del FIDEICOMISO SOLER GARDENS y en este sentido, la no solemnización o transferencia jurídica del quinto lote (M.I. 001-555872) al patrimonio autónomo no comportó un incumplimiento contractual y mucho menos fue eso lo que impidió la ejecución de la construcción de la Etapa 1 del proyecto inmobiliario. De igual forma, se pone de presente que, contractualmente no se estableció una época cierta y definitiva para que los inmuebles ingresaran al FIDEICOMISO, pero lo cierto y lo concreto es que los otros cuatro inmuebles en los cuales se desarrollo la etapa uno, del proyecto fueron transferidos al FIDEICOMISO antes de decretar el punto de equilibrio.

3.9. LAS CONDICIONES PARA LA TRANSICIÓN DEL PERÍODO PREOPERATIVO AL PERÍODO OPERATIVO EN LO QUE RESPECTA A LA PRIMERA ETAPA DEL PROYECTO INMOBILIARIO SOLER GARDENS SE CUMPLIERON CABALMENTE. Al respecto, a modo de resumen y desde este momento, precisemos al respecto que, se tuvo por cumplido el período preoperativo al haberse concretado la vinculación de un número de beneficiarios de área equivalentes a los porcentajes establecidos (60%) tanto en área vendible como en porcentaje de ventas totales, así:

Área total vendible en m2 de la Etapa 1: 13.000 m2

Sesenta por ciento (60%) del área total vendible de la Etapa 1 (Punto de equilibrio): 7.800 m2

Área vendible respecto de la cual se habían vinculado Beneficiarios de Área para abril del año 2008: 9.960 m2

Valor total de las ventas de Etapa 1: 48.000'000.000.00

Sesenta por ciento (60%) del Valor de las ventas de Etapa 1: 28'800.000.000.00

Valor de las ventas de Etapa 1 a las que se vincularon Beneficiarios de Área para abril del año 2008: 29.989'434.582.00

Nótese que, en lo que respecta a vinculaciones de Beneficiarios de área a la Etapa 1 del proyecto inmobiliario SOLER GARDENS, se cumplió con creces lo establecido en el contrato de fiducia mercantil, razón por la cual, la transición del período preoperativo al período operativo tuvo como fundamento única y exclusivamente lo establecido en el contrato de fiducia mercantil que dio lugar a la creación del FIDEICOMISO SOLER GARDENS.

Con todo, en la medida en que las pretensiones no están llamadas a prosperar, solicito se condene en costas y agencias en derecho a la parte demandante a favor de la FIDUCIARIA CORFICOLMBIANA S.A.

4. PRONUNCIAMIENTO SOBRE LOS HECHOS DE LA DEMANDA:

AL HECHO PRIMERO: Es cierto que "El señor ANDRÉS FAJARDO VALDERRAMA obrando en nombre propio y el señor JESÚS HERNAN CORREA GÓMEZ quien obró en nombre y representación de la sociedad FAJARDO WILLIAMSON S.A. en su calidad de fideicomitentes celebraron por medio de documento privado el día primero de septiembre de 2007 con la fiduciaria CORFICOLMBIANA S.A., un CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN, en virtud del cual también se constituyó en el mismo acto privado el patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO SOLER GARDENS.||||".

Al respecto, es fundamental resaltar, que, a partir de este momento, FIDUCIARIA CORFICOLMBIANA S.A. dejó de actuar en nombre propio y empezó a actuar como vocera y administradora del creado Patrimonio Autónomo Fideicomiso Soler Gardens.

Así lo establece el objeto del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN, en su cláusula primera, cuando enlista las conductas a realizar por la Fiduciaria Corficolombiana S.A., advirtiendo que la misma, actúa como vocera y administradora del Patrimonio Autónomo. "**CLAUSULA PRIMERA: OBJETO. EI**

objeto del presente contrato consiste en que LA FIDUCIARIA como vocera de EL FIDEICOMISO que por este instrumento se constituye: (...) (subraya ajena al texto). Siendo consecuentes con lo manifestado por la misma demandante, por conducto de su apoderado judicial, es claro que hay un entendimiento cabal del hecho de que a partir del nacimiento a la vida jurídica del patrimonio autónomo "FIDEICOMISO SOLER GARDENS", FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. ha actuado única y exclusivamente en calidad de vocera y administradora de dicho patrimonio autónomo y no en posición propia.

Igualmente, así lo ha entendido, de forma diáfana la jurisprudencia⁴.

Reiteramos, con este hecho, la demandante demuestra entender que, desde el mismo momento de la suscripción del contrato de fiducia, se creó un Patrimonio Autónomo, independiente al de sus constituyentes, y que, en consecuencia, desde ese instante la Fiduciaria Corficolombiana S.A. actúa como vocera y administradora del mismo, sin embargo, erradamente, la demandante dirige la demanda en contra de mi mandante en posición propia.

Es claro que en el mismo sentido, en lo que atañe al contrato de "ENCARGO FIDUCIARIO PARA LA VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO SOLER GARDENS" suscrito con la señora Cruz Nubia Ramirez, FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. ha actuado única y exclusivamente en calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO SOLER GARDENS.

AL HECHO SEGUNDO: Debido a que en el denominado HECHO SEGUNDO, se plantean varias afirmaciones por la parte demandante, a continuación nos referiremos detenidamente frente a cada una de ellas:

No es cierto que "En el citado contrato de fiducia mercantil, se resalta la siguiente consideración: "PRIMERA: Que las sociedades ARIAS Y CIA S EN C., GÓMES CHICA Y CUA S. EN C. y la señora MARÍA LUZMILA ARIAS DE CHICA, son propietarios de bienes inmuebles, situadas en el municipio de Medellín, identificados con los folios de matriculas Nos. 001-55872; 001-555866; 001-555867. Los inmuebles, en lo sucesivo LOS INMUEBLES"

Lo anterior en la medida que, dicha consideración no se resalta ni tiene un mayor valor vinculante o hermenéutico, respecto a las demás consideraciones del Contrato de Fiducia Mercantil, pese a que dicha consideración si se incluyó en el cuerpo del contrato en mención.

No es un hecho que: "En atención a lo anterior, se entiende que todos los lotes deben ser incluidos dentro del Patrimonio Autónomo denominado Soler Gardens, esto con el fin de que se garantice el cabal cumplimiento del Contrato de Fiducia Mercantil."

⁴ "de los efectos que debe reflejar para cuando con ocasión de la realización de un acto jurídico, como es la celebración de un contrato, se ve precisado el fiduciario a demandar al otro contratante o por el contrario a recibir el reclamo judicial que hace éste en torno al mismo, importa igualmente determinar cómo debe darse su comparecencia al respectivo proceso, lo que se traduce en establecer su condición procesal en asuntos que atañen con el susodicho patrimonio autónomo, punto en el cual cabe hacer las siguientes reflexiones:

"(...) a) Ciertamente, como se ha indicado, el patrimonio autónomo no es persona natural ni jurídica, y por tal circunstancia en los términos del artículo 44 del C. de P. Civil, en sentido técnico procesal, no tiene capacidad para ser parte en un proceso, pero cuando sea menester deducir en juicio derechos u obligaciones que lo afectan, emergentes del cumplimiento de la finalidad para la cual fue constituido, su comparecencia como demandante o como demandado debe darse por conducto del fiduciario quien no obra ni a nombre propio porque su patrimonio permanece separado de los bienes fideicomitidos, ni tampoco exactamente a nombre de la fiducia, sino simplemente como dueño o administrador de los bienes que le fueron transferidos a título de fiducia como patrimonio autónomo afecto a una específica finalidad. (...)

"no se equivocó el tribunal por haber estimado que las pretensiones de la demanda se refieren a la renovación de un contrato de interventoría celebrado inicialmente por la sociedad Fiduciaria (...) con la demandante, donde aquella actuó diciéndose "vocera" del patrimonio autónomo que surgió a raíz de la constitución de la fiducia mercantil que tenía por finalidad la construcción del conjunto "altos (...)", y que por consiguiente tal patrimonio es el que debe soportar las pretensiones y no la fiduciaria directamente como consideró que fue demandada" (negrilla y subraya ajena al texto). Sentencia de Casación, de la Corte Suprema de Justicia, de agosto 3 de 2005, Exp.1999, M.P.: Silvio Fernando Trejos.

Lo descrito en dicho aparte, no es más que una apreciación subjetiva y antojadiza de la parte demandante y que no tiene fundamento alguno desde el punto de vista jurídico o fáctico, dado que como el mismo CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN, se estableció en forma reiterada que el desarrollo del proyecto inmobiliaria se realizaría por etapas, siendo cada una de estas independiente y autónoma desde el punto de vista constructivo, jurídico y financiero y no, como erróneamente lo concibe el demandante como si fuera un todo constructivo.

Es cierto que "... el Contrato estipula: "CLAUSULA TERCERA LOS INMUEBLES que formaran parte de EL FIDEICOMISO son los identificados con los folios Nos. 001-555872; 001-555873; 001-555866; 001-555874 y 001-555867 (...)" (PRUEBA CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL); sin embargo, se aclara y reitera que, en primer lugar los negocios jurídicos encaminados a obtener por parte de los propietarios de dichos inmuebles, el aporte de los mismos al FIDEICOMISO SOLER GARDENS, era una responsabilidad a cargo de ANDRÉS FAJARDO VALDERRAMA y FAJARDO WILLIAMSON S.A. en calidad de FIDEICOMITENTES y posteriormente de PROMOTORA SOLER GARDENS S.A., como cesionaria de la posición contractual de FIDEICOMITENTE, no teniendo ni representada ni como vocera y administradora del FIDEICOMISO SOLER GARDENS, ni mucho menos en su posición propia el deber de gestionar, negociar, fijar precio o estipular las circunstancias de tiempo, modo o lugar en las cuales se realizaría el pago del valor de los inmuebles a los propietarios.

En segundo lugar, la ejecución del proyecto al ser programada por etapas, no requería que para el desarrollo de la etapa a la que pertenecían las unidades inmobiliarias cuya adquisición se pretendía por la parte demandante, estuvieran aportados al FIDEICOMISO SOLER GARDENS la totalidad de los inmuebles sino que en su lugar y teniendo en consideración que cada etapa sería autónoma respecto a las otras en términos técnicos, financieros, jurídicos y constructivos, requería, como presupuesto para su ejecución, que estuviera aportado el inmueble en el cual se construiría la misma, como en efecto lo fue, no siendo el lote identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 001-555872, necesario para la construcción de las unidades inmobiliarias futuras de la etapa uno del proyecto, puesto que el inmueble de la etapa uno del proyecto, con sus zonas comunes, se construiría, como de hecho se empezó a construir, en los inmuebles que efectivamente fueron aportados al Fideicomiso Soler Gardens.

AL HECHO TERCERO: Debido a que, en el denominado HECHO TERCERO, se plantean varias afirmaciones por la parte demandante, a continuación nos referiremos detenidamente frente a cada una de ellas:

Es cierto que: "En el mencionado Documento, cabe resaltar la Disposición DECIMO NOVENA, toda vez que en uno de sus apartes establece que: "Durante el periodo pre operativo las sumas de dinero que administre la FIDUCIARIA, con ocasión de los Encargos fiduciarios individuales que suscriba con cada uno de los BENEFICIARIOS DE AREA, No formaran parte del Fideicomiso"

Antes de continuar insistamos en que, a partir de la suscripción del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN que dio origen a la creación del patrimonio autónomo FIDEICOMISO SOLER GARDENS, la sociedad FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A., actúa en el mundo jurídico, única y exclusivamente en calidad de vocera y administradora de dicho patrimonio autónomo y no en posición propia.

Sin perder de vista lo anterior, también debe precisarse que la acepción "No formaran parte del Fideicomiso" solo debe interpretarse en el sentido que implica que dichos dineros no se pusieron inmediatamente a disposición del patrimonio autónomo, puesto que los mismos sólo deberían ser girados al Fideicomiso o al Fideicomitente, cuando se dieran las condiciones de para ello, como en efecto sucedió, pero mientras tanto los mismos si se invirtieron por parte de FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. en calidad de vocera y administrador del FIDEICOMISO SOLER GARDENS en los Fondos de Inversión Colectiva respectivos, durante el término contractual que se estipuló para el cumplimiento de las condiciones de punto de equilibrio para la transición del periodo preoperativo al periodo operativo.

De esta forma, debe aclararse que, aunque durante el periodo preoperativo, los dineros no formaron parte del FIDEICOMISO, sino que los mismos permanecían invertidos en un fondo de inversión colectiva, administrados por FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. en calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO SOLER GARDENS.

De acuerdo con lo anterior ergo, No es cierto que: “en atención a lo anterior, durante la etapa PREOPERATIVA, comprendida esta entre el 1 de septiembre de 2007 y 1 de abril de 2008, la FIDUCIARIA recibió dineros de manera directa y no como vocera y administradora del PATRIMONIO AUTONOMO SOLER GARDENS.”

Es claro que, la desafortunada conclusión interpretativa a la que arriba la parte demandante, tiene origen en un desconocimiento del funcionamiento de los esquemas fiduciarios, si bien la CLÁUSULA DÉCIMO NOVENA del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN, tal y como se acaba de explicar, la administración de los dineros durante el periodo preoperativo se realiza por parte de FIDUCIARIA CORFICOLMBIANA S.A. pero única y exclusivamente en su calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO SOLER GARDENS, no en forma directa como desafortunadamente lo infiere la parte demandante.

AL HECHO CUARTO: - **No es cierto que** “El proyecto inmobiliario denominado SOLER GARDENS fue concebido por EL FIDEICOMITENTE como un todo jurídico y constructivo...” Dado que no se puede predicar que el proyecto fue concebido como un todo jurídico y constructivo, toda vez se acordó la construcción **por etapas** tal y como lo reconoce la misma demandante en este y otros hechos, **siendo cada una de ellas independiente y autónoma respecto a las demás en términos jurídicos y financieros**; lo que implica necesariamente que, respecto de cada una de ellas, se debe verificar el acaecimiento de unas condiciones para su desarrollo y, una vez verificadas, llevar a buen término el cumplimiento de las obligaciones pactadas.

Así mismo, el punto de equilibrio respecto de cada etapa es diferente, y su cumplimiento se constataba o se constata de forma aislada, existiendo así, la posibilidad de cumplirse para unas etapas y no lograrse para otras.

Por otra parte, como un aspecto más dicente, una vez terminado el periodo preoperativo de la etapa uno, quedaba a discreción del FIDEICOMITENTE el inicio del periodo preoperativo de las demás etapas (dos, tres y cuatro), razón adicional para entender que el proyecto no era una secuencia inmediata, sucesiva e ininterrumpida. Por el contrario, tal como estaba planteado, los requisitos de cada etapa eran independientes y permitía al Fideicomitente, en desarrollo del proyecto, ir cumpliéndolos.

En tal sentido, revisemos las cláusulas del contrato de fiducia pertinentes:

“CLÁUSULA DECIMA NOVENA: EL FIDEICOMITENTE hace expresa su intención de llevar a cabo por su cuenta y riesgo y con total autonomía administrativa, técnica y financiera, en **LOS INMUEBLES**, el proyecto inmobiliario denominado **SOLER GARDENS. EL PROYECTO** podrá sufrir modificaciones por cambios que implemente **EL FIDEICOMITENTE**, modificaciones en razón de exigencias formuladas por las autoridades competentes al expedir la licencia de urbanización y/o construcción o modificaciones en el número de unidades, destinación, ubicación dentro del predio de las torres, nomenclatura, ubicación de la portería o acceso, número de parqueaderos privados o de visitantes, ubicación de zonas y bienes comunes, circulaciones internas vehiculares y peatonales, cerramientos, retiros, o en razón de situaciones imprevistas generadas en el mercado de materiales, que obliguen a cambios por otros, que no sean de calidad inferior a los inicialmente previstos que no alteren sustancialmente, la calidad y/o el área de las unidades señaladas, y/o en virtud de las exigencias de las normas urbanísticas y de construcción o por ajustes que deban hacerse a los diseños técnicos (...).

“PRIMER PERÍODO (PREOPERATIVO). Tiene por objeto la elaboración de los estudios y la celebración de todos los actos jurídicos necesarios o convenientes para la adecuada obtención de recursos por parte de **EL FIDEICOMITENTE** dirigidos a la realización de **EL PROYECTO** y a la vinculación al mismo de personas denominadas **BENEFICIARIOS DE AREA**, para un número no inferior al sesenta por ciento (60%) del total del área disponible para la venta o del sesenta por ciento (60%) del valor de las ventas, lo que primero ocurra, para cada etapa, la cual se estima en: Para la primera Etapa 13.000 metros cuadrados por un valor total de cuarenta y ocho mil Millones de Pesos Mcte (\$48.000.000.000) ; Para la segunda Etapa 5.000 metros cuadrados por un valor total de Doce mil millones de Pesos Mcte (\$12.000.000.000), Para la tercera Etapa 5.000 metros cuadrados por un valor total de Doce mil quinientos millones de Pesos Mcte (\$12.500.000.000) y para la última Etapa 5.000 metros cuadrados por un valor total de veintiún mil millones de Pesos Mcte (\$21.000.000.000) **EL PROYECTO**, que se considera el punto de equilibrio de **EL PROYECTO**, de conformidad con lo establecido en el presente contrato. En consecuencia, este período Preoperativo se aplica así: la preventa comienza a realizarse a partir del primero (1) de Septiembre de 2007 y hasta el 1 de Abril de 2008, para la primera Etapa, **las otras etapas tendrán un plazo para alcanzar el punto de equilibrio de siete (7) meses a partir del inicio de las preventas, las cuales se podrán iniciar en cualquier momento a consideración de EL FIDEICOMITENTE.** Durante este plazo, deberá haberse suscrito un número de encargos fiduciarios individuales (para cada comprador llamado

BENEFICIARIO DE AREA), que representen el porcentaje mencionado. **EL FIDEICOMITENTE** podrá solicitar a **LA FIDUCIARIA** la ampliación de este término por uno igual, con la sola comunicación que en dicho sentido le allegue a ésta. **EL FIDEICOMITENTE** conoce y acepta que no es labor de **LA FIDUCIARIA** realizar cobros jurídicos o prejurídicos a **LOS BENEFICIARIOS DE AREA**, cuando estos incumplan los pagos a que se obligarán...”.

A modo de conclusión, lo plasmado en el mencionado instrumento contractual en lo que atañe al proyecto inmobiliario SOLER GARDENS (i) no fue un todo constructivo, sino la ejecución de un proyecto por etapas en las cuales, se podrían cumplir o no las condiciones para la construcción y desarrollo de cada etapa en forma independiente y, (ii) FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. en ninguna de sus dos calidades, ni como vocera y administradora, ni mucho menos en su posición propia tuvo incidencia alguna en la planeación, diseño o factibilidad del proyecto inmobiliario, ni respecto a la idea o concepto que LOS FIDEICOMITENTES, EL GERENTE y EL CONSTRUCTOR tuvieron del mismo, siendo lo establecido en el contrato de fiducia en lo atinente al proyecto inmobiliario, planeado y definido única y exclusivamente por parte de estos, en forma previa a la suscripción del contrato de fiducia mercantil.

AL HECHO QUINTO: Es cierto que “La señora CRUZ NUBIA RAMÍREZ, se vinculó al FIDEICOMISO SOLER GARDENS, por medio de la suscripción de un Encargo Fiduciario, el 23 de febrero de 2008, como BENEFICIARIO DE AREA con LOS FIDEICOMITENTES y BENEFICIARIOS del contrato de fiducia mercantil, ANDRES FAJARDO VALDERRAMA, quien obró en nombre propio, y en calidad de apoderado de la Sociedad FAJARDO WILLIAMSON S.A. y con LA FIDUCIARIA, CORFICOLOMBIANA S.A. (PRUEBA ENCARGO FIDUCIARIO)”

No obstante, es como ya se ha advertido en la respuesta a hechos anteriores, el “ENCARGO FIDUCIARIO DE VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO SOLER GARDENS” suscrito con CRUZ NUBIA RAMÍREZ, fue suscrito por FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. única y exclusivamente como vocera y administradora del FIDEICOMISO SOLER GARDENS y no, en su posición propia como con ligereza lo expone la demandante.

AL HECHO SEXTO: Es cierto que, entre otros, en el Contrato de Encargo Fiduciario se plasmaron los antecedentes contenidos en los numerales 1, 3 y 10 transcritos por el demandante.

Frente a esto, debe advertirse como ya se ha dicho anteriormente en este escrito que, al igual que el contrato de fiducia mercantil, el Encargo Fiduciario de Vinculación a un Fideicomiso como Beneficiario de Área es un contrato complejo y debe ser leído en su integridad para determinar el alcance de un derecho o una obligación consagrado en alguno de sus apartes.

Frente a mi representada, pero sólo en su calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO, (y no en posición propia como equivocadamente se le convoca en esta acción y en cuya calidad contesto la demanda) el contrato de fiducia y los respectivos encargos de vinculación, se convierten en las únicas fuentes de obligaciones (además de lo que en la ley se diga específicamente) y su lectura sistemática es indispensable.

En cuanto al antecedente descrito como numeral 2. de la siguiente forma en el escrito de demanda:

2. EL PROYECTO se desarrollará a través de un esquema fiduciario para lo cual se ha celebrado un contrato de fiducia mercantil con LA FIDUCIARIA constituyéndose el FIDEICOMISO SOLER GARDENS, (en adelante EL FIDEICOMISO), al cual, una vez se alcance el punto de equilibrio de la primera etapa, se le transferirán los predios en los cuales LOS BENEFICIARIOS por su cuenta y riesgo, desarrollaran el mencionado PROYECTO.

Manifestamos en forma categórica que dicho antecedente NO ES CIERTO, y sorprende sobremanera que, siendo claro el tenor literal del contrato, la parte demandante lo modifique a su antojo y conveniencia, sin otro objetivo que el de resultar favorecida en sus intereses procesales mediante la inducción del Despacho a error. El antecedente segundo, del contrato de “ENCARGO FIDUCIARIO PARA LA VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO SOLER GARDENS”, reza de la siguiente manera:

2. EL PROYECTO se desarrollará a través de un esquema fiduciario para lo cual se celebrará un contrato de fiducia mercantil con **LA FIDUCIARIA** constituyéndose el FIDEICOMISO SOLER GARDENS., (en adelante EL FIDEICOMISO), transfiriéndose los predios en los cuales **LOS BENEFICIARIOS**, por su cuenta y riesgo, desarrollarán el mencionado PROYECTO.

Es claro que, lo expresado por la parte demandante **NO ES CIERTO**, y está encaminado a obtener una interpretación contractual más benéfica para sus intereses y su línea argumentativa, a partir de un precepto contractual inexistente y que no guarda concordancia con el plasmado y acordado por las partes.

En suma, tampoco es cierto que los lotes o inmuebles en los que se construiría el proyecto inmobiliario SOLER GARDENS, se tuvieron que haber transferido al FIDEICOMISO una vez se cumpliera el punto de equilibrio de la primera etapa. Nótese que, contractualmente no se estipuló una fecha límite para la transferencia de los inmuebles y, en este sentido, no siendo la transferencia de los bienes inmuebles una condición incluida dentro de las condiciones suspensivas que se pactaron como necesarias para alcanzar el punto de equilibrio y con ello, hacer la transición del periodo preoperativo al periodo operativo, el hecho de que el quinto lote, no haya sido transferido al patrimonio autónomo al momento no comportó un incumplimiento contractual.

No obstante lo anterior, oportuno es anotar que los inmuebles en los cuales se empezó a adelantar la etapa uno del proyecto se transfirieron al FIDEICOMISO SOLER GARDENS en forma previa a tal inicio, por lo que ningún incumplimiento se puede endilgar a mi mandante.

AL HECHO SEPTIMO: Debido a la cautela con que debe examinarse cada uno de los preceptos citados como partes integrantes del contrato, a continuación se realizará un análisis del hecho en forma pormenorizada:

Sea lo primero decir que, es cierto que el objeto del "ENCARGO FIDUCIARIO PARA LA VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO SOLER GARDENS" está expresamente estipulado en la cláusula segunda del contrato, por lo cual deberá restringirse cualquier apreciación o valoración probatoria al análisis que directamente se realice del tenor literal de dicho precepto.

Es cierto que, la obligación principal de la Beneficiaria de Área consistía, tal y como dan muestra de ello las cláusulas primera y tercera del contrato en, realizar la entrega o aporte de la suma líquida de DOSCIENTOS CINCUENTA MILLONES OCHENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y CUATRO PESOS (\$250'082.894.00) directamente al FIDEICOMISO SOLER GARDENS; obligación adquirida en forma clara, expresa y vinculante que fue incumplida en forma primigenia, grave y protuberante por parte de la demandante, por lo cual, advertimos desde este momento, la misma no se encuentra legitimada para impetrar una pretensión resolutoria cuando se encuentra incumplida por completo en su obligación principal.

Cabe anotarse que el pago de las sumas a las que en forma libre, autónoma, voluntaria y en uso de sus facultades se comprometió la Beneficiaria de Área, debían realizarse de acuerdo con el plan de pagos denominado como **Anexo 1 - Forma de pago Propuesta por el Comprador**, tal y como la cláusula primera lo estipuló:

Que será pagada de acuerdo a documento anexo numero 1 que hace parte integrante del presente Encargo, **denominado VPN.**

No es cierto, en lo que respecta a la cláusula primera que, los pagos debieran realizarse a la cuenta corriente número 060-2241890 del Banco Colpatría, sino que en lugar de ello y tal y como lo establece el contrato mismo, al cuenta bancaria a la cual debían realizar los pagos era la cuenta corriente número 408-062545 del Banco de Occidente a nombre de FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. – Fideicomiso Soler Gardens. A partir de esto, puede verse una actitud de mala fe por la parte demandante al citar en forma ligera e inexacta los preceptos contractuales, modificando los mismos en el libelo genitor.

Reiteramos, es cierto que se pactó como cláusula tercera lo siguiente "TERCERA: PAGOS. EL BENEFICIARIO DE AREA se obliga irrevocablemente a entregar a LA FIDUCIARIA las sumas indicadas en la cláusula primera."

En este punto, solicito comedidamente al Despacho se de aplicación a lo dispuesto por el artículo 193 del Código General del Proceso y se tenga por una confesión por apoderado judicial de los siguientes hechos: (i) Que la Beneficiaria de Área tenía la obligación expresa de realizar la entrega o el aporte de los recursos en dinero directamente a FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. en calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO SOLER GARDENS de acuerdo con el plan de pagos, (ii) Que el valor de la unidad inmobiliaria adscrita al proyecto inmobiliario SOLER GARDENS cuya adquisición se pretendía con la vinculación al FIDEICOMISO y que debía ser aportada efectivamente por la beneficiaria de área, era la suma de DOSCIENTOS CINCUENTA MILLONES

OCHENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y CUATRO PESOS (\$250'082.894.00) en la forma pactada en el anexo 1 del contrato de encargo fiduciario.

Lo anterior, a efectos de que este medio de prueba sea tenido en cuenta al momento de declarar la prosperidad de la excepción de "Contrato no cumplido" que más adelante se desarrollará a profundidad, con base en la mora en el cumplimiento de las obligaciones a cargo de la Beneficiaria de área.

De igual forma, solicito que se tenga en cuenta como confesión por parte del apoderado judicial, el hecho de que contractualmente estaba establecido que la demandante en calidad de Beneficiaria de Área, conocía que el desarrollo y construcción del proyecto, NO estaba a cargo de FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A, ni en condición de vocera y administradora del FIDEICOMISO SOLER GARDENS, ni mucho menos en su posición propia, tal y como da muestras de ello la cláusula segunda del encargo fiduciario.

Como es natural, no sobra poner a consideración del Despacho que, el Encargo de Vinculación es un contrato complejo y debe ser leído en su integridad para poder determinar un correcto alcance de cualquier derecho u obligación consagrado en alguno de sus apartes y preceptos, atendiendo en todo momento a las obligaciones que fueron adquiridas por cada parte, sin que pueda predicarse solidaridad entre mi representada FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. en posición propia y ni siquiera en calidad de vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO SOLER GARDENS, por la ejecución, diseño, comercialización, venta, publicidad y construcción del proyecto SOLER GARDENS, por la entrega material de las unidades inmobiliarias y en general, por ninguna de las obligaciones que asumieron en su momento ANDRÉS FAJARDO VALDERRAMA y la sociedad FAJARDO WILLIAMSON S.A., y posteriormente PROMOTORA SOLER GARDENS S.A. en calidad de FIDEICOMITENTES y BENEFICIARIOS del FIDEICOMISO, o las asumidas por ANDRÉS FAJARDO VALDERRAMA en calidad de GERENTE o por la sociedad FAJARDO WILLIAMSON S.A. en calidad de CONSTRUCTOR.

Finalmente, en lo que atañe a la cláusula cuarta del contrato, **si bien es parcialmente cierto su contenido**, debemos poner de presente al Despacho que, mediante el Otrosí No. 1 al Contrato de Encargo Fiduciario de Vinculación suscrito por la demandante, la cláusula cuarta fue modificada en el siguiente sentido:

CUARTA: VINCULACIÓN: lo que al **BENEFICIARIO DE AREA** ha de corresponder por todo concepto en razón de la vinculación, será cubierto mediante la transferencia de dominio y la posesión que le hará en su oportunidad LA FIDUCIARIA como vocera de EL FIDEICOMISO, los inmuebles como cuerpo cierto que hacen parte de EL PROYECTO:

Debido a requerimientos técnicos se modifica la nomenclatura asignada a la

Oficina 506- 507 Torre 1, Por la Nomenclatura, OFICINA 508- 509, TORRE 1 y ÁREA 43.60- 40.87

De igual forma, vale la pena traer a colación que, tanto las obligaciones de transferir jurídicamente y entregar materialmente las unidades inmobiliarias a la Beneficiaria de Área contempladas en el contrato de "ENCARGO FIDUCIARIO DE VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO SOLER GARDENS" (Cláusula Séptima y Cláusula Décima, respectivamente), **estaban condicionadas** a que la hoy demandante, en calidad de Beneficiaria de Área, realizará en forma oportuna, la entrega o el aporte de la suma de DOSCIENTOS CINCUENTA MILLONES OCHENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y CUATRO PESOS (\$250'082.894.00) en la forma pactada en el anexo 1 del contrato de encargo fiduciario; lo cual se ha incumplido en forma grave por parte de esta.

Concluyamos entonces que, la suscripción de las Escrituras Públicas de transferencia de las unidades inmobiliarias futuras a los beneficiarios de área, se haría una vez cumplidas la totalidad de las condiciones plasmadas en la cláusula séptima del contrato (Que los beneficiarios del proyecto, esto es, PROMOTORA SOLER GARDENS S.A. (Antes en dicha posición contractual FAJARDO WILLIAMSON S.A. y ANDRÉS FAJARDO VALDERRAMA), construyeran la etapa del proyecto inmobiliario SOLER GARDENS a la que pertenecían los inmuebles cuya adquisición se pretendía por la beneficiaria de área, que se constituyera régimen de propiedad horizontal mediante Reglamento de Propiedad Horizontal y que la Beneficiaria de área hiciera entrega de la totalidad de los aportes en la forma y época pactada.) y FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. comparecería en dicho acto, única y exclusivamente en calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO SOLER GARDENS. En cuanto a la entrega material de las unidades inmobiliarias, esta es una obligación radicada en cabeza de LOS BENEFICIARIOS DEL FIDEICOMISO a LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA.

AL HECHO OCTAVO: No le consta mi representada que las personas enunciadas en el hecho hayan celebrado un supuesto contrato denominado "CONTRATO DE PROMESA DE TRANSFERENCIA DEL DOMINIO A TÍTULO DE RESTITUCIÓN BENEFICIO DE LOCAL COMERCIAL QUE HACE PARTE DEL PROYECTO SOLER GARDENS"; frente a lo cual, sea de antemano decirlo, FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. no tuvo ninguna participación, conocimiento, aval o injerencia.

No le constan a mi mandante la fecha de celebración, la causa de dicho negocio, ni las cláusulas del contrato y/o las obligaciones y declaraciones plasmadas allí. Todo este acto jurídico resulta totalmente ajeno a mi representada (No tuvo que ver con la elaboración, suscripción y la ejecución del mismo o con el cumplimiento de obligaciones que por obvias razones, no son del resorte de mi defendida).

AL HECHO NOVENO: Frente a lo esgrimido por la parte demandante en este hecho y únicamente en lo que atañe al Otrosí No. 1 al contrato de "ENCARGO FIDUCIARIO PARA LA VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO SOLER GARDENS" suscrito con la demandante, manifestamos que es cierto que en la época relatada se celebró un otrosí en el sentido anotado.

Sin embargo, en consonancia con la respuesta al hecho anterior, no le consta a mi representada lo manifestado, respecto al otro negocio jurídico en mención por la sencilla razón de no haber hecho parte del negocio jurídico al que se hace referencia, denominado como "Contrato de Promesa de Transferencia del dominio".

Reiteramos, a FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. ni como vocera y administradora del FIDEICOMISO SOLER GARDENS, ni mucho menos en su posición propia, le constan la fecha de celebración, la causa de dicho negocio, ni las cláusulas del contrato y/o las obligaciones y declaraciones plasmadas allí. Todo este acto jurídico resulta totalmente ajeno a mi representada (No tuvo que ver con la elaboración, suscripción y la ejecución del mismo o con el cumplimiento de obligaciones que por obvias razones, no son del resorte de mi defendida).

A LOS HECHOS DÉCIMO Y DÉCIMO PRIMERO: En línea con lo dicho en los dos hechos anteriores y por estar refiriéndose estos hechos a un negocio jurídico respecto al que insistimos, FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. ni como vocera y administradora del FIDEICOMISO SOLER GARDENS, ni mucho menos en su posición propia tuvo incidencia alguna, **no nos consta lo manifestado por la parte demandante.**

Aclaremos si, que, las manifestaciones privadas de terceros por completo ajenos a FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A., no son vinculantes para esta en ninguna de sus dos calidades, máxime cuando las mismas no fueron informadas ni del conocimiento de mi representada en ningún momento.

AL HECHO DÉCIMO SEGUNDO: En la medida que la parte demandante hace varias afirmaciones en un mismo hecho, se expresará lo concerniente a cada una de ellas para mayor entendimiento del Despacho:

Es cierto que "Mediante Escritura Publica 2085 del 31 de marzo de 2008, los Señores ARIAS Y CIA S EN C Y GOMEZ CHICA CIA S EN C, transfirieron a título de permuta los lotes con Matriculas Inmobiliarias 001-555866; 001-555867; 001-555873; 001-555874, incrementando así, el Patrimonio Autónomo, denominado Fideicomiso Soler Gardens."

Es cierto que, "...en dicho incremento, no se observa el Lote con Matrícula Inmobiliaria N° 001-555872, el cual se menciona en:

1. CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN
2. ENCARGADO FIDUCIARIO FIRMADO POR LA SEÑORA CRUZ NUBIAR (sic) RAMIREZ
3. PROMESA DE TRANSFERENCIA"

Sin embargo, debe aclararse que, (i) **No nos consta** si en el denominado "Contrato de Promesa de Transferencia" se hizo mención de dicho inmueble dado que, como se ha dicho hasta el cansancio, mi representada no tuvo conocimiento del mismo, ni injerencia en su elaboración, celebración y/o ejecución; y (ii) No era una carga u obligación a cargo de LOS FIDEICOMITENTES obtener la transferencia de los bienes inmuebles de los propietarios a EL FIDEICOMISO, en un único acto jurídico, sino que podía como en efecto se hizo, realizar

varios negocios para la adquisición individual de los inmuebles por su cuenta y riesgo, en favor del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO SOLER GARDENS.

En todo caso, vale la pena advertir que, el hecho de que no se haya transferido al FIDEICOMISO el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 001-555872, no impedía desarrollar el proyecto por parte de LOS FIDEICOMITENTES, EL GERENTE y EL CONSTRUCTOR (PROMOTORA SOLER GARDENS S.A., FAJARDO WILLIAMSON S.A. y ANDRÉS FAJARDO VALDERRAMA) y especialmente no impedía el desarrollo de la etapa uno del proyecto inmobiliario.

AL HECHO DECIMO TERCERO: No nos consta que, "Mediante Escritura Pública N° 2498 de junio 19 de 2008 y registrada en Cámara de Comercio el 23 de Julio de 2008 se constituyó la Sociedad PROMOTORA SOLER GARDEN S.A. (PRUEBA CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN)" por no haber participado FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. en la constitución de dicha sociedad comercial, en todo caso, nos atenemos a lo que resulte probado durante el curso del proceso y se demuestre con el medio de prueba idóneo y conducente que, en este caso, es la Escritura Pública en mención.

AL HECHO DECIMO CUARTO: No es cierto como está expresado el hecho que se contesta. Es cierto el hecho, en tanto se tenga en cuenta que el contrato de fiducia es el que facultaba a los Fideicomitentes para que cedieran su posición contractual (y no "con la venia de Fiduciaria").

AL HECHO DECIMO QUINTO: En la medida que la parte demandante hace varias afirmaciones en un mismo hecho, se expresará lo concerniente a cada una de ellas para mayor entendimiento del Despacho:

Es cierto que "Los señores ANDRES FAJARDO, actuando en nombre propio, y JESÚS HERNÁN CORREA, como representante legal de FAJARDO WILLIAMSON S.A., tenían la obligación de cumplir con el ingreso del lote con matrícula inmobiliaria 001-555872, obligación que posteriormente debería cumplir la PROMOTORA SOLER GARDENS S.A., en razón de la cesión de la posición contractual."

Con lo manifestado por la parte demandante queda claro en forma evidente e indubitable que, la responsabilidad por garantizar por su propia cuenta y riesgo, la tradición por parte de los propietarios del bien inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 001-555872, radicaba exclusivamente en cabeza de LOS FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIOS del FIDEICOMISO SOLER GARDENS y bajo ninguna circunstancia en cabeza de FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. en calidad de vocera y administradora de este último y mucho menos en su posición propia. En este punto, solicito comedidamente al Despacho se de aplicación a lo dispuesto por el artículo 193 del Código General del Proceso y se tenga por una confesión por apoderado judicial, el hecho de que la obligación de obtener por su cuenta y riesgo la transferencia jurídica de la titularidad del derecho de dominio del quinto lote (M.I. 001-555872) en favor del FIDEICOMISO SOLER GARDENS estaba a cargo de LOS FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIOS del contrato de fiducia mercantil y no de mi representada.

No es cierto que "Es entonces una obligación de la FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA, en su calidad de vocera y administradora del Fideicomiso, ser garante del ingreso de los lotes al PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO SOLER GARDENS con el fin de llevar a cabo el cabal cumplimiento de lo preceptuado en el contrato de FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN y en consecuencia de los demás contratos suscritos."

Lo anterior en la medida que, la obligación de FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. en calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO SOLER GARDENS, se limitaba a comparecer a la suscripción de la Escrituras Públicas mediante la cual se transfirieran los inmuebles al FIDEICOMISO en mención, pero en forma alguna tenía que entrar a suplir una carga que contractualmente le concernía exclusivamente a LOS FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIOS. La negociación, el contacto con los propietarios de los inmuebles, la fijación de un precio, formas, plazos y condiciones para el pago del valor de los inmuebles, la determinación de una estructura jurídica idónea para transferir el dominio, entre otros factores que se definen en el marco de la negociación para la transferencia de bienes inmuebles entre particulares era un asunto a cargo de LOS FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIOS.

Debemos reiterar que por parte de FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. tanto como vocera y administradora del FIDEICOMISO SOLER GARDENS, y en su posición propia como sociedad administradora fiduciaria, se cumplieron y han venido cumpliéndose a cabalidad las responsabilidades, deberes y obligaciones que le

concernían en cuanto al CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN - FIDEICOMISO SOLER GARDENS y al contrato de "ENCARGO FIDUCIARIO DE VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO SOLER GARDENS".

Insistimos de igual forma que, por parte de mi representada se desconoce en su integridad las circunstancias de tiempo, modo y lugar que rodearon la suscripción del contrato de "CONTRATO DE PROMESA DE TRANSFERENCIA DEL DOMINIO A TÍTULO DE RESTITUCIÓN BENEFICIO DE LOCAL COMERCIAL QUE HACE PARTE DEL PROYECTO SOLER GARDENS"; y manifestamos de nuevo categóricamente que, mi representada en ninguna de las dos calidades a las que se ha hecho referencia en el presente escrito, participó en la confección, celebración o ejecución de dicho contrato.

Las obligaciones, cargas y deberes que pudieran derivarse del mismo, solo le conciernen a quienes hayan manifestado su consentimiento al momento de su celebración.

AL HECHO DECIMO SEXTO: En la medida que la parte demandante hace varias afirmaciones en un mismo hecho, se expresará lo concerniente a cada una de ellas para mayor entendimiento del Despacho:

Es parcialmente cierto que, "Mediante Escritura Pública 2316 del 25 de junio de 2011, se rescilió (SIC) la Escritura Pública N° 5051 del 28 de julio de 2008, mediante las cuales los señores Andrés Fajardo Valderrama actuando en nombre propio y Jesús Hernán Correa actuando en nombre y representación de Fajardo Williamson S.A., compraron los derechos Hereditarios, sobre el inmueble con Matricula Inmobiliaria 001-555872", dado que el acto jurídico resciliado es el contenido en la Escritura Pública No. 5061 del 28 de julio de 2008 y no el 5051, como lo expone la parte demandante.

Aclarado lo anterior y en lo que atañe al acto de resciliación, estimamos que el mismo da prueba de dos irrefutables situaciones específicas tales como: (i) LOS FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIOS, eran los responsables de negociar y asegurar la transferencia de los inmuebles por su propia cuenta y riesgo, en favor del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO SOLER GARDENS y, (ii) estos realizaron las gestiones necesarias para obtener la transferencia del mismo a partir de la compra de unos derechos hereditarios vinculados a dicho inmueble, no obstante, por razones que desconocemos, el negocio de compraventa de derechos hereditarios se rescilió en el año 2011.

No es un hecho que "Dicho acto de resciliación se dio supuestamente como garantía del cumplimiento del pago de los Lotes, que conforme a la Escritura Pública de Incremento del patrimonio N°2085 del 31 de Marzo de 2008, en la cual la forma de pago que se les hacía a los ARIAS Y CIA S EN C Y GOMEZ CHICA CIA S EN C, era un total de (\$9.365.898.000), de los cuales: Mil quinientos Millones de Pesos (\$1.500.000.000) girados por la Fiduciaria en su calidad de vocera del día 14 de marzo de 2008 y (\$7.865.898.000) en especie en 3 locales, 25 oficinas y 52 parqueaderos, tal y como se puedan evidenciar en los Encargos Fiduciarios suscritos por los Gómez Chica." esta es una apreciación u opinión subjetiva de la parte demandante que no tienen sustento en prueba alguna.

AL HECHO DECIMO SEPTIMO: No es cierto que, "De haberse verificado lo anterior en el momento que correspondía, LA FIDUCIARIA CORFICOLMBIANA S.A. debió haber requerido A LOS FIDEICOMITENTES para que realizaran o sanearan la titulación del bien faltante en un tiempo prudencial, y poner en conocimiento tal situación de los BENEFICIARIOS DE AREAN y de persistir dicho incumplimiento, haber realizado como se lo exigía el contrato de fiducia "el reembolso de los recursos a favor de cada uno de los BENEFICIARIOS DE AREA que hayan suscrito su respectivo encargo fiduciario, junto con los rendimientos generados" porque no se encontraban las condiciones a bases mínimas para el desarrollo o ejecución del proyecto."

Como se ahondará en ello más adelante, la construcción y ejecución del proyecto inmobiliario SOLER GARDENS en la etapa a la que están adscritas las unidades inmobiliarias cuya adquisición pretendía la beneficiaria de área, podía llevarse a cabo sin necesidad de obtener la transferencia del quinto lote (M.I. 001-555872) por lo cual, su no transferencia efectiva al FIDEICOMISO, aunque era una responsabilidad a cargo única y exclusivamente de LOS FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIOS, no puede ser tenido como un incumplimiento determinante que conlleve a la resolución del contrato de encargo fiduciario, en la medida que la construcción del proyecto no se vio afectada directamente y en forma cierta por el hecho de no haber ingresado el quinto lote al patrimonio autónomo.

Reiteramos lo expuesto anteriormente, en que la no adquisición del denominado Quinto Lote de ninguna manera imposibilitaba el desarrollo y/o ejecución del proyecto inmobiliario Soler Gardens, el proyecto se componía de cuatro etapas que se iban a ir desarrollando de manera paulatina y cada una era independiente de la otra, así las cosas, los cumplimientos de punto de equilibrio y requisitos jurídicos eran independientes de una etapa a otra.

Ahora bien, mi mandante tuvo conocimiento de que mediante la escritura pública No. 5061 del 28 de julio de 2008, los FIDEICOMITENTES, habían adquirido la propiedad del denominado quinto lote, a través de la adquisición de los derechos hereditarios que le correspondían a los hijos legítimos y los gananciales que le correspondieran a la señora Luzmila Arias de Chica en la sucesión del otrora propietario del bien inmueble Efraín de Jesús Chica Trujillo, de tal manera que en un principio si se le había dado cumplimiento a esta obligación referida.

Resulta adecuado manifestar que, **no le constan** a mi mandante cuáles fueron las circunstancias que rodearon la no concreción del negocio, respecto de lote con matrícula inmobiliaria No. 001-555872, entre el FIDEICOMITENTE y los propietarios del Lote. Como ya se dijo, este tema es por cuenta y riesgo del FIDEICOMITENTE, dado que posterior al otorgamiento de la escritura pública No. 5061, de fecha 28 de julio de 2008, de la Notaría 12 del Circulo de Medellín, las mismas personas que comparecieron a ella, esto es, FAJARDO WILLIAMSON S.A. y ANDRÉS FAJARDO VALDERRAMA, por una parte y la señora LUZMILA ARIAS DE CHICA, por otra parte, procedieron **sin conocimiento, ni consentimiento, ni autorización ni intervención de FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A., ni en su calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO SOLER GARDENS ni en posición propia, a otorgar otra escritura pública de resciliación número 2.316 del 25 de julio de 2011, por medio de la cual resciliaban la adquisición de los derechos hereditarios y los gananciales antes referidos. Nótese que este acto es muy posterior incluso a suspensión de las obras constructivas por parte de los FIDEICOMITENTES, razón por la cual no existía un incumplimiento de mi mandante ni como vocera ni en posición propia.**

Mi mandante tuvo conocimiento esta circunstancia (del otorgamiento de esta última escritura) con posterioridad al mismo.

Adicionalmente, cabe aclararle al Despacho que, el saneamiento de los bienes inmuebles **NO ERA, NI ES, UNA RESPONSABILIDAD U OBLIGACIÓN A CARGO DE MI REPRESENTADA, NI COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO SOLER GARDENS, NI MUCHO MENOS EN SU POSICIÓN PROPIA.** Al respecto, queremos citar expresamente que la cláusula cuarta del contrato de fiducia mercantil en la que se estableció dicha responsabilidad por el saneamiento del inmueble a cargo de LOS FIDEICOMITENTES:

*"CLAUSULA CUARTA: LOS PROPIETARIOS mediante la suscripción de este contrato **declaran que se obligan al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios en los términos de ley respecto de LOS INMUEBLES que posteriormente transfieran para incrementar el presente fideicomiso,** obligación que se hace extensiva no sólo respecto de LA FIDUCIARIA sino también, frente a LOS BENEFICIARIOS DE AREA y a los terceros a quienes ella transfiera estos bienes o sus desmembraciones, en cumplimiento de este contrato."*

De lo anterior se concluye que, FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A., en ninguna de sus dos calidades tenía la carga de verificar o responder por el saneamiento de los inmuebles.

Respecto a la transferencia del quinto lote y los demás inmuebles de mayor extensión, también debe aclararse que la única obligación a su cargo, era la de suscribir las escrituras públicas mediante las cuales los propietarios transfirieran al FIDEICOMISO SOLER GARDENS dichos inmuebles previa negociación que estos últimos llevaran a cabo con LOS FIDEICOMITENTES, sin que fuera una obligación de resultado a cargo de mi representada, ni siquiera como vocera y administradora de dicho patrimonio autónomo, obtener la transferencia efectiva del inmueble.

Finalmente, la no transferencia del inmueble indicado como quinto lote no podía tener como consecuencia *"el reembolso de los recursos a favor de cada uno de los BENEFICIARIOS DE AREA"* como lo dice la parte demandante, toda vez que no había ninguna cláusula que derivara tal consecuencia, como en forma desafortunada y descuidada lo expone el apoderado de la parte demandante. **Debemos recordar que la transferencia de los inmuebles de mayor extensión al FIDEICOMISO SOLER GARDENS, no era un requisito que debía cumplirse durante el período preoperativo, como da cuenta de ello, la cláusula décimo novena del contrato de fiducia mercantil.**