Ahora bien, en dicha cláusula se señalaba que el proyecto estaba concebido para desarrollarse en dos (2) períodos, el preoperativo y el operativo, respecto de cada una de las cuatro etapas. En el primer periodo o periodo preoperativo se buscaba la realización, por parte del FIDEICOMITENTE de los actos jurídicos tendientes a sentar las bases para el desarrollo de la etapa operativa, 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 ocurriera, para cada etapa, la cual se estimaba en: Para la primera Etapa 13.000 metros cuadrados **(esto es, la celebración de encargos fiduciarios de vinculación que correspondan a 7.800 metros cuadrados, correspondientes al 60% del área disponible) ventas iguales a equivalente al 60% del valor total de cuarenta y ocho mil millones de pesos ($48.000.000.000) Moneda legal (esto es, la celebración de encargos fiduciarios de vinculación que correspondan a eventuales ingresos por $28.800'000.000 moneda legal, no el ingreso efectivo de esa suma de dinero para poder decretar el punto de equilibrio, suma de $28'800.000 que correspondía al 60% del valor total de las ventas de esa etapa)** y así sucesivamente se decretaban puntos de equilibrio en ventas para las demás etapas del proyecto, según consta en la cláusula indicada.

Ahora, conforme a la cláusula que se viene citando, para la etapa a la cual se vinculó la señora CRUZ NUBIA RAMÍREZ VÉLEZ **ese periodo preoperativo se llevaría a cabo entre septiembre de 2007 y hasta el mes de abril de 2008, prorrogable por otros siete meses, esto es, hasta noviembre de 2008.** Para las otras etapas se tendría un plazo para alcanzar el punto de equilibrio de siete (7) meses a partir del inicio de las preventas, las cuales se podrían iniciar en cualquier momento a consideración de EL FIDEICOMITENTE.

Efectivamente el punto de equilibrio en ventas respecto de la etapa mencionada se cumplió, esto es, la suscripción de encargos fiduciarios de vinculación equivalentes al sesenta por ciento (60%) o bien del área vendible o bien del valor total de las ventas, se cumplió, reiteramos, en el periodo contractualmente establecido, y se cumplieron los demás requisitos, razón por la cual se pasó, respecto de dicha etapa, **al periodo operativo**, en relación con el cual era obligación de FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A., como administradora y vocera del FIDEICOMISO SOLER GARDENS girar el dinero recaudado de todos los beneficiarios de área al FIDEICOMITENTE y/o permitir el uso de ese dinero por parte de éste, para que él aplicara esos recursos, por su cuenta y riesgo, al desarrollo del proyecto inmobiliario.

En ese **segundo periodo o periodo operativo de la primera etapa**, iniciado por el cumplimiento de los requisitos del periodo anterior, **se imponía a la FIDUCIARIA, como administradora y vocera del FIDEICOMISO SOLER GARDENS la obligación de entregar al FIDEICOMITENTE las sumas depositadas en el FIDEICOMISO por los BENEFICIARIOS DE AREA durante el período pre-operativo al igual que las que depositaran en el futuro en cumplimiento de los encargos de vinculación al presente FIDEICOMISO, sumas que debían ser destinadas por EL FIDEICOMITENTE a cubrir la totalidad de los costos directos e indirectos de EL PROYECTO**, no siendo, de acuerdo con el contrato, de cargo de LA FIDUCIARIA la verificación del destino final de las sumas así entregadas, por no ser parte del objeto de EL FIDEICOMISO el desarrollo ni control de EL PROYECTO. (Ver la cláusula décimo novena mencionada).

Por ello se afirma por mi mandante, hasta la saciedad y a sabiendas de ser reiterativos e incluso fatigar al lector, que no hubo incumplimiento de FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A., en sus obligaciones como administradora y vocera del FIDEICOMISO SOLER GARDENS y mucho menos en posición propia, por cuanto, cumplidos los requisitos del periodo pre operativo de la primera etapa, su obligación, (no su potestad, ni su facultad, si no su verdadera obligación adquirida en el contrato de fiducia y en los encargos fiduciarios de vinculación), era girar los recursos al FIDEICOMITENTE para que los aplicara al desarrollo del proyecto inmobiliario en esa primera etapa, no siendo obligación de la FIDUCIARIA verificar el destino final de las sumas así entregadas, por no ser parte del objeto de EL FIDEICOMISO el desarrollo ni control de EL PROYECTO, dado que así lo establecía el contrato de fiducia mercantil y los encargos fiduciarios de vinculación suscritos con los beneficiarios de área.

Ahora bien, el desarrollo del proyecto inmobiliario en la torre de oficinas, respecto de la cual se vinculó la DEMANDANTE, era y es, como se ha dicho, responsabilidad del FIDEICOMITENTE, no de la FIDUCIARIA en calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO y, mucho menos, en posición propia y la razón por la cual no pudo terminar la obra, no es imputable en forma alguna a la sociedad FIDUCIARIA, sino que se debe a los motivos que ya se han señalado, esto es:

instrucciones sobre el particular. No era obligación de la FIDUCIARIA en tal calidad, adquirir los inmuebles. Lo que FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A., en calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO debía hacer era suscribir actuar la o las escrituras públicas de transferencia del dominio de los inmuebles, pero siempre bajo las instrucciones del FIDECOMITENTE y cuando esta le indicara. Mucho menos podría intervenir en su posición propia.

Por lo que mi representada afirma, como administradora y vocera del FIDEICOMISO, siempre estuvo presta a cumplir uno de los objetos del FIDEICOMISO (más no el único, ni el esencial específicamente en un proyecto inmobiliario estructurado por etapas y que, la no transferencia de ese quinto lote no afectaba el desarrollo de la etapa uno a la cual se vinculó la Beneficiaria de Área demandante), cuál era suscribir las escrituras públicas de transferencia de los inmuebles y de hecho se transfirieron cuatro lotes al fideicomiso. No obstante lo anterior, se debe precisar por una parte que ese era otro obligación futura de acuerdo con los documentos contractuales; por una parte y, por otra, El FIDEICOMITENTE siguió adelantando el proyecto pues, éste, no se vería afectado mientras se concretaba el negocio de ese quinto lote, entre otras, porque los desarrollos o construcciones del conjunto de oficinas y zona de comercio respecto de lo cual se cumplió el punto de equilibrio, se desarrollaban en lotes que ya eran (y son) de propiedad del FIDEICOMISO y por lo tanto, la construcción de la etapa a la que pertenecían los inmuebles respecto a los cuales se vinculó la BENEFICIARIA DE ÁREA, no se vio, ni se ha visto afectada en ningún momento por la no transferencia del quinto inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 001-555872.

Ahora bien, en su momento mi representada pudo constatar, que mediante escritura pública No. 5061, de fecha 28 de julio de 2005, de la Notaría 12 del Círculo de Medellín (que se aporta a con la presente contestación), los FIDEICOMITENTES, FALARDO WILLIAMSON S.A. y ANDRÉS FALARDO VALDERRAMA, adquirieron la propiedad del lote de terreno identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 001-555872, mediante la adquisición de los derechos hereditarios que le correspondían a los señores DARIO HUMBERTO GUILLERMO DE JESUS, ALBA ELSY, MARÍA NURY, MARIA ISNELIA, LUZ ADY, MARIA LUCY y JOSÉ NELSON CHICA ARIAS, en su calidad de hijos legítimos y los gananciales que le corresponderían a la señora LUZMILA ARIAS DE CHICA, en la sucesión del señor ERRAM DE JESUS CHICA TRUJILLO. Únicamente respecto del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria Nº 001-555872; lo que asegurabe su posición instituyente al FIDEICOMISO.

Ya no transferencia en ese momento, según se informó a la FIDUCIARIA en su calidad de vocera del FIDEICOMISO, se debió a la necesidad de pagar impuestos y diferentes conceptos relativos a bien a la sucesión o bien a impuestos prediales del inmueble en cuestión, lo que se informó que sería solucionado y una vez efectuado lo anterior, se darían instrucciones a FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A., para que, como vocera y administradora del FIDEICOMISO SOLER GARDENS comparecieran a la notaría indicada por el FIDEICOMITENTE el día y hora que así lo indicaran para suscribir la escritura pública de transferencia del dominio al fideicomiso.

Y es que no podía ser de otra manera, porque lo que si hubiera sido un incumplimiento del FIDEICOMITENTE y de la FIDUCIARIA de su obligación como administradora del FIDEICOMISO sería permitir la transferencia del dominio con obligaciones pendientes de pago a diferentes autoridades tributarias o municipales, puesto que la cláusula quinta del contrato de fiducia, señala que:

"CLÁUSULA QUINTA.- Que LOS INMUEBLES deberán estar al momento de ingresar a EL FIDEICOMISO, a paz y salvo por todo concepto de impuestos prediales, gravámenes, valorizaciones, contribuciones, tasas o cualquier otro concepto semejante, causados y liquidados a la fecha de la transferencia, sean ellos de orden nacional, departamental o municipal, igualmente se entregarán libres de condiciones resolutorias, limitaciones al dominio, hipotecas o cualquier otro gravamen".

Ahora, no le asiste a mi mandante culpa en las circunstancias que rodearon la no celebración del negocio, respecto de ese quinto lote con matrícula inmobiliaria No. 001-555872, entre el FIDEICOMITENTE y los propietarios del lote. Como ya se dijo, esto sería en por cuenta y riesgo del FIDEICOMITENTE. De hecho vemos que el demandante tiene información y acceso a documentos que mi mandante no conocía, como es el documento que anexo con la demanda y que se denomina "OTROSÍ CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA CELEBRADO EL 14 DE MARZO DE 2008", suscrito entre ARIAS Y CIA S. EN C., GOMEZ CHICA Y CIA S. EN C., y la Señora MARIA LUZMILA ARIAS DE CHICA, por una parte y ANDRÉS FALARDO VALDERRAMA y FALARDO WILLIAMSON S.A., por otra.

Posterior al otorgamiento de la escritura pública No. 5061, de fecha 28 de julio de 2008, de la Notaría 12 del Círculo 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, 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.

En todo caso, en este punto se insiste que el desarrollo de las etapas de oficinas (a las cuales se vinculó la demandante) y de comercio del proyecto inmobiliario, tiene lugar en los lotes que actualmente son de propiedad del FIDEICOMISO, sin que sea necesario el lote que no hace parte en este momento del FIDEICOMISO, para tales efectos (aún hoy, sí se superan los inconvenientes), pues su estructuración en etapas lo permite.

Recordemos que son cuatro etapas constructivas, en las que cada una de ellas es autónoma e independiente tanto en términos jurídicos como financieros de las otras; lo primero, en cuanto se irían desarrollando paulatinamente NO de forma ininterrumpida pues es facultad del FIDEICOMITENTE el determinar cuándo iniciar las etapas dos a cuatro, y lo segundo, en cuanto los cumplimientos del punto de equilibrio y requisitos jurídicos son independientes y se establecen respecto de cada una de las etapas, por lo que podría cumplirse las condiciones de una etapa y no las de otras, trayendo consecuencias independientes, esto es, terminar una etapa y no las otras.

Además, insistimos en los inmuebles ya adquiridos por el FIDEICOMISO, se construyen los inmuebles que le corresponderían a la demandante, de manera que ninguna afectación tiene para ella, contrario a como lo han querido presentar en la demanda, el hecho de que el lote identificado con matrícula inmobiliaria No. 001-555872 no se encuentre bajo la propiedad formal del FIDEICOMISO.

En sede de discusión, en relación con el supuesto incumplimiento que predican la demandante (el cual no corresponde a mi representada en su posición propia), no es posible atribuirle un nexo de causalidad a la no transferencia del inmueble mencionado, pues el mismo es innecesario para la construcción del proyecto en la etapa de las oficinas que son las unidades respecto de las cuales se vinculó la demandante.

Este supuesto incumplimiento no ha sido determinante o causante de las dificultades del proyecto, por lo cual no existe un nexo causal jurídico y determinante como se exige en relación con la responsabilidad civil contractual (en este caso).

Lo anterior, toda vez que, en relación con la etapa del proyecto correspondiente y sobre todo, en relación con los inmuebles que están pendiente de transferencia al Beneficiario de Área demandante, luego de cancelar en su totalidad los aportes (cosa que aún no pasa pues nunca se pagaron totalmente y por ende la hoy demandante se encuentra en mora en el cumplimiento de sus obligaciones), el inmueble no aportado al Fidecomiso no afecta esta obligación y no es necesario para la construcción y entrega de los mismos (dado que estos no se construyen en el inmueble aún no transferido al Patrimonio Autónomo).

En todo caso, lo que corresponde o correspondería a cada uno de los Beneficiarios de Área, sería cubierto con la unidad individual y esta es el área que, siempre y cuando los beneficiarios de área cumplan con sus obligaciones, debe respetar el FIDEICOMITENTE pues el área de copropiedad en las zonas comunes no se define desde el principio y en todo caso se define para la etapa correspondiente (y no para las restantes etapas futuras, pues así lo determina la ley 675 de 2001, en su artículo 7[6]) lo que implica, que el inmueble aún no transferido al

[6] Ley 675 de 2001. Artículo 7o. CONJUNTOS INTEGRADOS POR ETAPAS. Cuando un conjunto se desarrolle por etapas, la escritura de constitución deberá indicar esta circunstancia, y regular dentro de su contenido el régimen general del mismo, la forma de integrar las etapas subsiguientes, y los coeficientes de copropiedad de los bienes privados de la etapa que se conforma, los cuales tendrán carácter provisional.

FIDEICOMISO, no ponía en riesgo el proyecto, ni la constitución de la copropiedad y sobre todo, no ponía en riesgo la restitución, a título de beneficio, de las unidades inmobiliarias correspondientes al demandante.

En otro sentido, la obligación de construcción (que no corresponde a mi mandante) y que aún no ha podido llevarse a cabo por parte del FIDEICOMITENTE, no se ha visto imposibilitada por la no transferencia del inmueble, ya que la construcción se empezó a adelantar sin dificultad en los lotes ya trasferidos; lo que quiere decir, que el hecho de aún no haberse construido los inmuebles esperados por la demandante (obligación exclusiva y por cuenta y riesgo del FIDEICOMITENTE) NO TIENE COMO CAUSA que el inmueble identificado con certificado de matrícula inmobiliaria No. 001-555872 no se haya transferido al FIDEICOMISO.

5.3.1.1. El desarrollo por etapas del proyecto inmobiliario, permitía la construcción independiente y autónoma de la primera etapa, sin que fuera necesario para la construcción de las unidades inmobiliarias y su posterior entrega material y transferencia jurídica a los beneficiarios de área, que otras o la totalidad de las etapas fueran ejecutadas y construidas.

Precisamos aclarar al Despacho que, el proyecto inmobiliario SOLER GARDENS, **NO ESTABA PLANTEADO COMO UN TODO CONSTRUCTIVO**, sino que su construcción por etapas, obedecia a un esquema jurídico y financiero que permitía el desarrollo autónomo e independiente de cada una de estas.

Nótese que, en el CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN que dio lugar a la creación del FIDEICOMISO SOLER GARDENS se estableció en forma clara (Cláusula Décimo Novena) que cada etapa del proyecto, tenía su propio punto de equilibrio, lo cual denota que por lógica y de cara al éxito comercial que pudieran tener las etapas que, una de las etapas fuera viable, mientras que otra u otras no.

Es claro que si por ejemplo y sólo lo planteamos en forma hipotética, en las tres etapas restantes distintas de la primera etapa, por diversas razones tales como la falta de interés del público en la adquisición de un inmueble perteneciente a las mismas, no se hubiera logrado alcanzar el mínimo de vinculaciones de beneficiarios de área exigido por el contrato de fiducia, ello tenía como consecuencia forzosa que, solo se podría haber adelantado y construido la primera etapa del proyecto inmobiliario, **sin que puedan considerarse incumplidos los encargos fiduciarios de vinculación de los beneficiarios de área de la primera etapa, por el hecho de que otras etapas no alcanzaron las condiciones mínimas para su viabilidad.**

Por regla general, cuando la ejecución de un proyecto inmobiliario se plantea por etapas, cada una de ellas es independiente, y el desarrollo constructivo de una de ellas, no está supeditado a que las otras sean viables u obtengan las condiciones mínimas para su desarrollo.

Es un hecho que, la primera etapa del proyecto inmobiliario SOLER GARDENS, habría podido desarrollarse, construirse, culminarse y entregarse sin necesidad de que las etapas segunda, tercera y cuarta se ejecutaran o iniciaran siquiera su construcción, no siendo real, cierto y efectivo cualquier daño que pretenda imputarse por el hecho de no haber obtenido la transferencia del quinto lote. Insistimos en que la no obtención de la transferencia jurídica de un inmueble de mayor extensión, que no era necesario para el desarrollo y construcción de la primera etapa del proyecto SOLER GARDENS, no puede imputarse a mi representada y además, no debe ser considerado como un incumplimiento trascendental y apto para derivar del mismo la resolución contractual deprecada en la medida que, las unidades inmobiliarias por cuya adquisición se vinculó al fideicomiso la demandante, pudieron haber sido construidas, entregadas y transferidas a esta, con independencia del desarrollo de las demás etapas o el ingreso del quinto lote al proyecto.

5.3.2. Otro reproche lo hacen consistir en que de haberse verificado la no transferencia del inmueble indicado en párrafos anteriores al FIDEICOMISO, la FIDUCIARIA debió haber requerido al

---

Las subsiguientes etapas las integrará el propietario inicial mediante escritura s adicionales, en las cuales se identificarán sus bienes privados, los bienes comunes localizados en cada etapa y el nuevo cálculo de los coeficientes de copropiedad de la totalidad de los bienes privados de las etapas integradas al conjunto, los cuales tendrán carácter provisional.
En la escritura pública por medio de la cual se integra la última etapa, los coeficientes de copropiedad de todo el conjunto se determinarán con carácter definitivo.
Tanto los coeficientes provisionales como los definitivos se calcularán de conformidad con lo establecido en la presente ley.
PARÁGRAFO. En todo caso, la autoridad urbanística solo podrá aprobar los desarrollos integrados por etapas de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, cuando estas permitan el uso y goce del equipamiento ofrecido para su funcionalidad.

FIDEICOMITENTE para que realizaran o sanearan la titulación del bien faltante en un tiempo prudencial y poner en conocimiento de los beneficiarios de área tal situación y de haber persistido en la misma, señalan que la FIDUCIARIA debió realizar el reembolso de los recursos a favor de cada uno de los beneficiarios de área, debemos precisar lo siguiente para señalar que no es cierta tal afirmación.

Resulta una errónea interpretación subjetiva de la parte demandante, respecto del contrato de fiducia, entender que FIDUCIARIA, por la no trasferencia del inmueble, debió proceder al "reembolso de los recursos a favor de cada uno de los BENEFICIARIOS DE AREA que hubieran suscrito su respectivo Encargo Fiduciario, junto con los rendimientos generados". Es totalmente ajeno a la realidad esta interpretación y desconoce la autonomía de la voluntad de las partes, puesto que esta consecuencia no se derivaba del supuesto incumplimiento predicado por la parte actora como se constata de una lectura completa de la cláusula. En todo caso cualquier obligación en tal sentido, la tendría que haber cumplido la FIDUCIARIA como vocera y administradora del FIDEICOMISO, y nunca en posición propia.

Como ya se ha advertido, la FIDUCIARIA, como vocera y administradora del FIDEICOMISO SOLER GARDENS, constató que el FIDEICOMITENTE había adquirido la propiedad del lote faltante. Así mismo, respecto de la etapa que cumplía los requisitos del periodo pre-operativo no era indispensable la trasferencia del bien que se cuestiona.

Resulta igualmente equivocado la cita del contrato de fiducia realizado por el demandante, pues la obligación de reembolso no era consecuencia de que no se hubiese transferido, aún, uno de los inmuebles.

Confrontando la cláusula décimo novena del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN, es claro que los requisitos obligatorios son únicamente: (i) el cumplimiento del punto de equilibrio y (ii) la autorización de la autoridad administrativa para proceder con el proyecto (y la opción, más no obligación del FIDEICOMITENTE, de acudir a financiamiento bancario).

En ninguna parte se exige la titularidad, al momento de dar por cumplido el periodo preoperativo, de los 5 lotes del proyecto y menos del quinto lote, dado que como lo hemos dicho, a riesgo de ser reiterativos, ese lote no era necesario (ni lo es) para el desarrollo de la etapa del proyecto a la que se encontraban adscritas las unidades cuya adquisición a título de beneficio de área pretendía la demandante.

En todo caso, como lo señalamos en el subnumeral anterior en su momento mi representada pudo constatar que mediante escritura pública No. 5061, de fecha 28 de julio de 2008, de la Notaría 12 del Círculo de Medellín (que se aportó a con la presente contestación), los FIDEICOMITENTES, FAJARDO WILLIAMSON S.A. y ANDRÉS FAJARDO VALDERRAMA, adquirieron la propiedad del lote el lote de terreno identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 001-555872, mediante la adquisición de los derechos hereditarios que le correspondían a los señores DAIRO HUMBERTO, GUILLERMO DE JESÚS, ALBA ELSY, MARÍA NURY, MARÍA ISNELIA, LUZ ADY, MARIA LUCY y JOSÉ NELSON CHICA ARIAS, en su calidad de hijos legítimos y los gananciales que le correspondieran a la señora LUZMILA ARIAS DE CHICA, en la sucesión del señor EFRAÍN DE JESÚS CHICA TRUJILLO, únicamente respecto del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 001-555872; lo que aseguraba su posterior transferencia al FIDEICOMISO.

Posterior al otorgamiento de la escritura pública No. 5061, de fecha 28 de julio de 2008, de la Notaría 12 del Círculo 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, 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.

Queremos recordar al Despacho en este punto 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. **La transferencia de los inmuebles de mayor extensión dentro del término de duración del contrato, estaba a cargo de LOS FIDEICOMITENTES y BENEFICIARIOS.**

FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. en su calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO SOLER GARDENS, siempre estuvo presta y dispuesta a cumplir con la instrucción de suscribir las Escrituras Públicas que hicieran falta para la consecución del quinto lote, no obstante, dicha instrucción podía cumplirse y acatarse, **únicamente en un escenario en el que LOS FIDEICOMITENTES se hubieran encargado de concretar las condiciones esenciales del negocio jurídico de transferencia de los bienes inmuebles al FIDEICOMISO junto con los propietarios**, esto es, el precio, el plazo, las condiciones y la forma de pago, la forma en que se realizaría la entrega material del inmueble, entre otros; aspecto frente al cual como se ha dicho, hubo una negociación inicial en el año 2008 e incluso se suscribió una escritura pública para la adquisición de los derechos hereditarios con las personas que tenían la posesión legal del inmueble, negociación que por razones que desconocemos no pudo concretarse y esto no fue informado de manera oportuna a mi representada en su calidad de vocera y administradora.

Nos sabemos reiterativos en ello, pero queremos dejar sentado en forma clara y precisa que **LA TRANSFERENCIA DE LOS INMUEBLES DE MAYOR EXTENSIÓN AL FIDEICOMISO SOLER GARDENS NO ERA UNA CONDICIÓN NECESARIA PARA LA TRANSICIÓN DEL PERÍODO PREOPERATIVO AL PERÍODO OPERATIVO.** En el CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN que dio lugar a la creación del FIDEICOMISO SOLER GARDENS, no se estipuló una época concreta, cierta, perentoria y de carácter vinculante para que LOS FIDEICOMITENTES debieran obtener la transferencia jurídica de la titularidad del dominio de los bienes inmuebles de mayor extensión; por ende, estando el plazo para la entrega material de las unidades pactado para el día 01 de abril de 2010 y no siendo el quinto inmueble necesario para el desarrollo constructivo de la primera etapa del proyecto SOLER GARDENS dado que como es claro, se iniciaron las obras civiles para la construcción de dicha etapa, puede colegirse que hasta dicha fecha, existió la posibilidad de incrementar el FIDEICOMISO con el quinto inmueble por parte de LOS FIDEICOMITENTES.

Nótese que, si el incumplimiento principal que se imputa, es la no transferencia jurídica ni la entrega material de las unidades inmobiliarias cuya adquisición se pretendía por parte de CRUZ NUBIA RAMÍREZ VÉLEZ, un aspecto tangencial como el aporte del quinto lote al FIDEICOMISO SOLER GARDENS, no puede ser considerado como un incumplimiento trascendental ni con la aptitud de ser el fundamento para la declaratoria de resolución contractual deprecada por la parte demandante.

Finalmente, la no transferencia del inmueble 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 de un incumplimiento, como en forma desacertada 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.**

Por simple lógica, y atendiendo al principio universal de que, una cosa no puede ser y no ser al mismo tiempo, si en este caso el "CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN" que dio lugar a la creación del FIDEICOMISO SOLER GARDENS no estableció expresamente como una condición necesaria para hacer la transición del periodo preoperativo al período operativo de la primera etapa que se obtuviera la

transferencia de la totalidad de los inmuebles de mayor extensión para el desarrollo del proyecto inmobiliario en favor del patrimonio autónomo, ESTA NO PUEDE SER una condición cuyo cumplimiento debiera acreditarse para dicho fin y menos, que se impute como un incumplimiento contractual.

5.3.3. Adicional a lo anterior, en línea con el reproche anterior, señalan que no era posible iniciar de ninguna manera la fase operativa del PROYECTO en relación con la etapa de oficinas, y liberar los fondos, al no haberse concluido plenamente y en todas sus partes la etapa preoperativa.

Se afirma a riesgo de ser reiterativos, **que sí se cumplieron los requisitos previstos para el cumplimiento del periodo preoperativo, respecto de la primera etapa del proyecto, conforme a la cláusula décimo novena del contrato de fiducia y sí se dieron los presupuestos para el cumplimiento del punto de equilibrio de la primera etapa, en la cual está vinculada la demandante.**

No es cierto que la transferencia de la totalidad de los inmuebles al FIDECOMISO por cuenta y riesgo del FIDEICOMITENTE, constituía la obligación o presupuesto fundamental para dar por cumplido el período preoperativo de cada una de las etapas. A continuación, traemos a colación el aparte pertinente para un análisis mas claro de cuales eran las condiciones que debian cumplirse para dar inicio a la etapa operativa:

*"**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 número definitivo de unidades a construir, las especificaciones, diseños y demás características del proyecto serán definidas por **EL FIDEICOMITENTE** e informadas por escrito a **LA FIDUCIARIA**, previo a la vinculación a **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**, sin perjuicio de que se puedan efectuar las modificaciones de que trata esta cláusula. **EL PROYECTO** está concebido para desarrollarse en dos (2) períodos, el preoperativo y el operativo, que tendrán las finalidades que se indican a continuación:*
***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 esté 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.....*(Subrayas nuestras).

Como ya lo dijimos a espacio, la **cláusula décima novena señalaba que el proyecto estaba concebido para desarrollarse en dos (2) períodos, el preoperativo y el operativo, respecto de cada una de las cuatro etapas.** Ahora, conforme a la cláusula que se viene citando, para la etapa a la cual se vinculó la señora CRUZ NUBIA RAMÍREZ **ese periodo preoperativo se llevaría a cabo entre septiembre de 2007 y hasta el mes de abril de 2008, prorrogable por otros siete meses, esto es, hasta noviembre de 2008**. Para las otras etapas se tendría un plazo para alcanzar el punto de equilibrio de siete (7) meses a partir del inicio de las preventas, las cuales se podrían iniciar en cualquier momento a consideración de EL FIDEICOMITENTE.

Efectivamente el punto de equilibrio en ventas respecto de la etapa mencionada (primera) se cumplió, esto es, la suscripción de encargos fiduciarios de vinculación equivalentes al sesenta por ciento (60%) o bien del área

vendible o bien del valor total de las ventas, se cumplió (incluso con ambos requisitos), reiteramos, en el período contractualmente establecido, y se cumplieron los demás requisitos señalados contractualmente, razón por la cual se pasó, respecto de dicha etapa, **al periodo operativo**, en relación con el cual era obligación de FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A., como administradora y vocera del FIDEICOMISO SOLER GARDENS girar el dinero recaudado de todos los beneficiarios de área al FIDEICOMITENTE y/o permitir el uso de ese dinero por parte de éste, para que él aplicara esos recursos, por su cuenta y riesgo, al desarrollo del proyecto inmobiliario. A modo de resumen, tenemos lo siguiente:

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 de las ventas de Etapa 1: 48.000'000.000.oo
Sesenta por ciento (60%) del Valor de las ventas de Etapa 1: 28'800.000.000.oo
Valor de las ventas de Etapa 1 a las que se vincularon Beneficiarios de Área para abril del año 2008: 29.989'434.582.oo

Emerge con total claridad en este instante que, tanto en porcentaje de ventas, como en porcentaje de área vendible, se encontraban efectivamente vinculados al proyecto beneficiarios de área y por ende, estuvieron dadas todas las condiciones contrctuales necesarias para pasar al período operativo. El punto de equilibrio fue real, se dio en el período destinado para ello y atendió a la celebración de negocios jurídicos de encargo fiduciario para la vinculación de beneficiarios de área, tanto válidos como existentes y que sirvieron finalmente como fundamento para su decreto.

En ese **segundo período o período operativo de la primera etapa**, iniciado por el cumplimiento de los requisitos del periodo anterior, **se imponía a la FIDUCIARIA, como administradora y vocera del FIDEICOMISO SOLER GARDENS la obligación de entregar al FIDEICOMITENTE las sumas depositadas en el FIDEICOMISO por los BENEFICIARIOS DE AREA durante el período pre-operativo al igual que las que depositaran en el futuro en cumplimiento de los encargos de vinculación al presente FIDEICOMISO, sumas que debían ser destinadas por EL FIDEICOMITENTE a cubrir la totalidad de los costos directos e indirectos de EL PROYECTO**, no siendo de cargo de LA FIDUCIARIA la verificación del destino final de las sumas así entregadas, por no ser parte del objeto de EL FIDEICOMISO el desarrollo ni control de EL PROYECTO. (Ver la cláusula décimo novena mencionada).

5.3.4. Aducen que hubo un cambio sustancial del proyecto, el cual sea de paso decirlo, nunca fue informado, conocido ni avalado por mi representada.

Tal y como lo manifiestan en el mismo escrito de demanda, FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. tanto en su posición propia, como en calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO SOLER GARDENS, no tuvo información, conocimiento o avaló una supuesta modificación a las condiciones del proyecto SOLER GARDENS por parte de ANDRÉS FAJARDO VALDERRAMA.

En este punto y, a efectos de ser claros y concisos, a través del **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN**, por medio del cual se constituyó el **FIDEICOMISO SOLER GARDENS**, y en los contratos de **ENCARGO FIDUCIARIO DE VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO SOLER GARDENS**, y de los otrosíes correspondientes a cada uno de estos instrumentos contractuales, no se introdujeron cambios, variaciones o modificaciones al proyecto y por ende, las manifestaciones que en forma unilateral e inconsulta haya realizado en su momento el señor Fajardo Valderrama o cualquier tercero en general al respecto, no es vinculante respecto a mi representada.

Así las cosas, las condiciones de punto de equilibrio establecidas en la cláusula décimo novena del Contrato de Fiducia Mercantil, no tuvieron en momento alguno una variación, modificación o cambio en el sentido que expone la demandante, y reiteramos, las mismas se cumplieron cabalmente por lo que, FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A, una vez acreditadas las mismas tenía a su cargo el deber y la obligación legal y contractual de hacer entrega de los recursos aportados por los Beneficiarios de Área a EL FIDEICOMITENTE para que este desarrollara y construyera el proyecto inmobiliario.

5.3.5. Formulan una serie de afirmaciones sobre el punto de equilibrio, ninguna de las cuales sustentan en hechos reales ni en medios de prueba que permitan fincar su afirmación:

El punto de equilibrio en ventas se cumplió conforme al contrato de fiducia plenamente. Al respecto es importante ponerle de presente al Despacho, que las anteriores afirmaciones no tienen la más mínima correspondencia con lo ocurrido en el proyecto, al observar la siguiente tabla, en la cual se relacionan los Beneficiarios de Área vinculados al Proyecto Inmobiliario Soler Gardens antes del 1 de abril de 2008, por una parte sí se alcanzó con el punto de equilibrio que el Contrato de Fiducia Mercantil estipuló como requisito para el cumplimiento de la fase preoperativa del proyecto y por otra parte desmiente la afirmación del demandante en la que irresponsablemente asevera que los Fideicomitentes ANDRÉS FAJARDO y FAJARDO WILLIAMSON S.A. Son Beneficiarios de Área de por lo menos 32 derechos sobre unidades del proyecto, así:

RESUMEN:

Valor Total Ventas Primera Etapa	$ 48.000.000.000	**Valor Total Metraje**	13.000
Valor Punto de Equilibrio	$ 28.800.000.000	**Valor Punto de Equilibrio**	7800
Valor Alcanzado	$ 29.989.434.582	**Valor Alcanzado**	9960

RELACIÓN DE ENCARGOS FIDUCIARIOS DE VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO SOLER GARDENS

1134

No.	Tipo de Identificació	DOCUMENTO	NOMBRE	FECHA DE SUSCRIPCIÓN	UNIDADES	VALOR	METROS CUADRADO
1	C.C.	43.870.487	Carolina Botero Marín	10/12/2007	Local 127	$ 667.798.282,00	98,300
2	C.C.	71.622.743	Darlo Alberto Osorio Carvajal	21/02/2008	Local 208	$ 391.863.825,00	42,400
3	NIT	900.210.124	Estructuras y Desarrollos Ltda	15/01/2008	Oficina 1205	$ 197.000.000,00	44,250
4	NIT	800.170.978	Fajárdo Williamson S.A.	10/02/2008	Oficinas 111-112	$ 326.623.360,00	73,720
5	C.C.	71.648.424.	Gabriel Jaime Jaramillo	11/12/2007	Oficinas 711-712-713	$ 330.000.000,00	116,440
6	C.C.	70.503.394	Gerardo Humberto Moncada Morales	15/01/2008	Oficinas 1207-1208	$ 259.196.000,00	82,570
7	C.C.	8.395.247	Darlo Humberto Chica Arias	26/03/2008	Oficinas 508-509-510-511-512-513-514	$ 702.340.286,00	318,290
8	NIT	811.007.668	Gutierrez Monsalta y Cía Alquimia S.A.	15/01/2008	Oficina 1206	$ 135.968.000,00	43,560
9	NIT	830.513.468	Hierros de Jerusalén S.A.	25/02/2008	Oficinas 1006-1007-1008-1009-1010	$ 733.332.003,00	212,050
10	C.C.	98.518.179	Jhon Fernando Agudelo Martinez	18/02/2008	Oficina 509	$ 152.048.748,00	44,160
11	C.C.	70.560.081	Jose Darlo Escobar Saldarriaga	18/12/2007	Local 123	$ 170.278.400,00	21,690
12	C.C.	70.559.408	Juan Diego Arango Gutiérrez	13/12/2007	Oficina 403	$ 148.832.729,00	51,990
13	C.C.	70.547.092	Justo Fabio Arosemena	15/02/2008	Oficina 508	$ 123.640.910,00	41,390
14	C.C.	8.341.235	Luis Guillermo Ochoa Munera	30/11/2007	Local 124	$ 322.319.218,00	50,800
15	C.C.	8.341.235	Luis Guillermo Ochoa Munera	30/11/2007	Local 128	$ 928.644.089,00	148,200
16	C.C.	21.344.942	Luz Aracelly Martinez de Agudelo	18/02/2008	Oficina 510	$ 150.669.731,00	43,850
17	C.C.	21.412.925	Maria Luzmila Arias de Chica	26/02/2008	Oficina 801-802-803-804-805-806-807-808-809-810-811-812-813	$ 1.835.195.601,00	554,170
18	C.C.	21.412.925	Maria Luzmila Arias de Chica	26/02/2008	Oficina 901-902-903-904-905-906-907-908-909-910-911-912-913	$ 182.895.718,00	544,170
19	C.C.	811.045.212	Proyectos Inmobiliarios F.M.S.A.	3/03/2008	Oficina 708	$ 180.365.555,00	41,390
20	C.C.	98.567.029	Alejandro Betancur Sierra	6/11/2007	Local 233	$ 225.719.760,00	31,640
21	NIT	890.942.543	De Arias y Cia. S en C.	26/02/2008	Local 225	$ 1.132.476.050,00	511,420
22	NIT	890.942.543	De Arias y Cia. S en C.	26/02/2008	Local 224	$ 2.639.878.111,00	1223,460
23	C.C.	70.124.410	Luis Carlos Fernando Sanchez	10/03/2008	Oficina 503	$ 138.172.656,00	51,990
24	C.C.	1.035.852.761	Natalia Duque Urrea	28/11/2007	Local 207	$ 302.139.168,00	42,350
25	C.C.	71.764.915	Cesar Augusto Perez Gonzalez	27/11/2007	Oficinas 406-407-408-409-410-411-412-413	$ 982.124.410,00	328,490
26	C.C.	1.128.448.371	Juan Pablo Vazquez Solorzano	19/01/2008	Oficinas 1209-1210	$ 205.610.744,00	89,980
27	NIT	811.001.905	Gómez Chica y Cia. S en C.	26/02/2008	Local 116	$ 5.063.493.120,00	2446,920
28	NIT	811.025.180	Inversiones Cascabeles S.A.	6/11/2007	Local 107	$ 553.445.880,00	132,340
29	C.C.	42.891.905	Maria Victoria Giraldo Correa	15/03/2008	Oficinas 1011-1012-1013	$ 356.201.096,00	116,440
30	C.C.	70.090.256	Carlos Mario Gallego Cordoba	22/02/2008	Oficina 513	$ 136.029.187,00	42,720
31	C.C.	41.519.957	. Mary Gonzales de Guevara	29/11/2007	Local 232	$ 225.676.956,00	31,630
32	C.C.	43.404.301	Mary Luz Aristizabal Aristizabal	16/11/2007	Local 209	$ 380.800.000,00	42,350
33	C.C.	43.528.132	Monica Valencia Cano	28/11/2007	Local 204	$ 302.410.260,00	42,350
34	NIT	811.043.510	Polar S.A.	6/11/2007	Local 236	$ 192.646.536,00	27,000
35	NIT	811.044.761	Promotora Fragata S.A.	6/11/2007	Local 235	$ 192.646.536,00	27,000
36	C.C.	71.617.869	Roque Trujillo Martinez	11/03/2008	Oficinas 311-312-313	$ 354.360.608,00	116,440
37	C.C.	79.465.967	Sergio David Congote Rodríguez	10/02/2008	Oficinas 701-702-703	$ 390.286.029,00	132,290
38	C.C.	71.590.535	Sergio Rodrigo Ángel Bedoya	6/11/2007	Local 205	$ 301.168.944,00	42,220
39	C.C.	70.501.511	Jaime Alberto Cano Rodriguez	3/12/2007	Local 118	$ 385.224.233,00	60,000
40	C.C.	42.774.220	Soreida de Jesus Aguelo Martinez	18/02/2008	Oficina 607	$ 137.348.647,00	39,120
41	C.C.	21.835.393	Susana Mendez de Aguilar	25/03/2008	Oficina 610	$ 114.703.740,00	43,850
42	NIT	900.023.654	Alamos Antioquia S.A.	28/11/2007	Local 208	$ 302.139.168,00	42,350
43	C.C.	32.402.888	Cruz Nubia Ramirez	23/02/2008	Oficinas 506-507	$ 250.082.894,00	82,650
44	NIT	800.170.978	Fajardo Williamson S.A.	11/02/2008	Oficinas 101-102	$ 366.475.360,00	83,970
45	NIT	811.019.831	Ferroflejes LTDA.	30/01/2008	Oficina 707	$ 134.376.295,00	39,121
46	C.C.	32.434.387	Gloria Cecilia Gallego Cordoba	22/02/2008	Oficina 511	$ 110.568.171,00	33,720
47	C.C.	32.434.387	Gloria Cecilia Gallego Cordoba	22/02/2008	Oficina 512	$ 128.489.706,00	40,000
48	C.C.	80.419.626	Jorge Enrique Robles Villmarin	10/12/2007	Local 126	$ 638.154.779,00	98,300
49	C.C.	98.495.479	Juan Carlos Arango Araque	14/12/2007	Oficinas 709-710	$ 258.557.821,00	88,010
50	C.C.	98.624.354	Juan Carlos Sepulveda Parra	11/03/2008	Oficina 301-302	$ 243.553.419,00	180,310
51	C.C.	80.102.426	Juan Felipe Duque Urrea	nov-07	Local 201	$ 254.683.800,00	35,700
52	C.C.	45.548.209	Lucia Cristina Caviedes	15/11/2007	Local 201A	$ 254.683.800,00	35,700
53	C.C.	70.111.543	Luis Fernando Congote Espinosa	30/11/2007	Oficinas 704-705-706	$ 409.186.453,00	136,920
54	C.C.	800.032.100	Cresiblenes S.A.	20/02/2007	Local 103	$ 707.259.840,00	169,120
55	C.C.	800.032.100	Cresiblenes S.A.	20/02/2007	Local 102	$ 742.848.660,00	177,630
56	C.C.	71.652.232	Diego Luis Saldarriaga Restrepo	27/11/2007	Oficina 405	$ 143.714.040,00	45,624
57	C.C.	41.519.957	Mary Gonzalez de Guevara	6/11/2007	Local 104	$ 574.439.520,00	137,360
58	NIT	811.035.618	V.P. Velez y Cía S.C.A.	27/11/2007	Locales 211-212-235	$ 624.896.390,00	80,260
59	C.C.	42.789.346	Ana Patricia Cuartas Sanchez	24/01/2008	Local 115	$ 280.000.000,00	53,460
60	C.C.	42.878.727	Leonor del Socorro Agudelo	18/02/2008	Oficina 608	$ 143.953.222,00	41,390
61	NIT	811.039.406	De Raiz S.A.	28/11/2007	Local 106	$ 526.555.620,00	125,91
62	C.C.	42.770.748	Cielo Francia Mejia Hernández	30/11/2007	Local 117	$ 243.240.498,00	36,74

Nótese que, de acuerdo con el anterior cuadro, para el decreto del punto de equilibrio de conformidad con lo establecido en la cláusula décimo novena del **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN**, por medio del cual se constituyó el **FIDEICOMISO SOLER GARDENS**, **NO SE TUVIERON EN CUENTA** supuestamente treinta y cuatro (34) encargos fiduciarios para la vinculación suscritos respecto de los fideicomitentes para ese momento.

Adicionalmente y frente la suspicacia que pretende poner de relieve la demandante insinuando en forma ligera e infundada que los negocios jurídicos de encargo para la vinculación en calidad de beneficiario de área que se celebraron con la sociedad FAJARDO WILLIAMSON S.A., los días 10 y 11 de febrero del año 2008 para la adquisición de oficinas en el proyecto SOLER GARDENS no podían ser tenidos en cuenta el cálculo del punto de equilibrio, queremos dejar sentado que **i) para el año 2008, no existía norma de carácter imperativo de raigambre constitucional, legal, reglamentaria o regulación contractual que así lo prohibiera y ii) se trató de negocios jurídicos válidos, eficaces y existentes de carácter sinalagmático que no tuvieron por finalidad u objeto otra distinta a la consignada en su tenor literal.**

No obstante y solo en gracia de discusión, en caso de que por alguna extraña e inviable razón pudiera pensarse en acoger la tesis de la demandante, respecto a que los encargos suscritos con la sociedad con la sociedad FAJARDO WILLIAMSON S.A. no debieron tenerse en cuenta para el decreto del punto de equilibrio, este es un punto que de cara a las demás vinculaciones no varía el hecho inobjetable que, para abril del año 2008 se cumplieron las condiciones de punto de equilibrio para la Etapa 1 del proyecto SOLER GARDENS. Para mayor claridad del Despacho ilustramos en un pequeño ejercicio nuestra apreciación:

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
Área vendible respecto de la cual se habían vinculado Beneficiarios de Área para abril del año 2008: (Sin contar los dos encargos de FAJARDO WILLIAMSON S.A.): 9.802,31 m2

Valor de las ventas de Etapa 1: 48.000'000.000.oo
Sesenta por ciento (60%) del Valor de las ventas de Etapa 1: 28'800.000.000.oo
Valor de las ventas de Etapa 1 a las que se vincularon Beneficiarios de Área para abril del año 2008: 29.989'434.582.oo
Valor de las ventas de Etapa 1 a las que se vincularon Beneficiarios de Área para abril del año 2008 (Sin contar los dos encargos de FAJARDO WILLIAMSON S.A.): 29.296'335.862.oo

De conformidad con lo expuesto en precedencia es claro que, se tuvieran o no en cuenta los únicos dos (2) contratos de encargo fiduciarios para la vinculación al proyecto SOLER GARDENS con la sociedad FAJARDO WILLIAMSON S.A., las condiciones de punto de equilibrio se cumplieron con creces dentro de la época estipulada en el contrato de fiducia mercantil.

5.3.6. Reprochan de igual forma que se hayan tenido en cuenta los encargos suscritos con los propietarios de los inmuebles para el cálculo del punto de equilibrio.

Frente a esta situación, estimamos en primer lugar que, no hay una sola norma jurídica aplicable para el año 2008, que prohibiera o restringiera siquiera, la vinculación de los dueños de los inmuebles aportados al FIDEICOMISO SOLER GARDENS en calidad de beneficiarios de área y en este sentido, dicha conducta, no puede ser tomada bajo ninguna circunstancia como un incumplimiento contractual.

Cabe aclararse que el valor de dichos encargos tenían y tienen equivalencia patrimonial con el dinero, los recursos o las erogaciones que tienen que haberse destinado durante el desarrollo del proyecto para el pago del valor de los inmuebles en los que se construiría el proyecto, por lo cual esto no tuvo la vocación de afectar directamente el desarrollo del proyecto inmobiliario, ni mucho menos fue un acto de mala fe, sino que por el contrario fue un mecanismo legalmente válido, acordado entre los FIDEICOMITENTES y los propietarios de los inmuebles para obtener la transferencia de los inmuebles y el pago correlativo del precio de estos, tanto en dinero como en especie.

Se reitera que, respecto a los encargos en mención celebrados con los dueños iniciales de los inmuebles o con LOS FIDEICOMITENTES i) para el año 2008, no existía norma de carácter imperativo de raigambre constitucional, legal, reglamentaria o regulación contractual que prohibiera la celebración de negocios de este tipo en el marco de la ejecución del un contrato de fiducia mercantil y ii) se trató de negocios jurídicos válidos, eficaces y existentes de carácter sinalagmático que no tuvieron por finalidad u objeto otra distinta a la consignada en su tenor literal.

La celebración de los encargos fiduciarios para la vinculación al FIDEICOMISO SOLER GARDENS celebrados con los dueños de los inmuebles para su vinculación, incluso se realizó en cumplimiento del contrato de permuta celebrado mediante la Escritura Pública No. 2085 del 31 de marzo de 2008, para la transferencia de los cuatro lotes, en favor del FIDEICOMISO SOLER GARDENS; por lo cual, no puede reputarse como una conducta desleal o de mala fe, haber dispuesto los medios para el cumplimiento de las obligaciones contractuales a cargo de los FIDEICOMITENTES, frente a los dueños de los inmuebles a través de la vinculación de estos últimos a varias unidades inmobiliarias del FIDEICOMISO SOLER GARDENS.

5.3.7. Reprochan la cesión de la posición contractual que efectuara el FIDEICOMITENTE inicial a la sociedad PROMOTORA SOLER GARDENS S.A.

Lo cierto es que el contrato de fiducia facultaba al FIDEICOMITENTE para que cedieran por decisión unilateral, su posición contractual.

Es adecuado revisar el contrato de fiducia en este punto:

"CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA: CESIÓN DE POSICIÓN CONTRACTUAL. Como lo autoriza la ley, y en los términos de aquélla y de este contrato, y de las modificaciones o reformas que a él se acuerden, EL FIDEICOMITENTE, está facultado para ceder su posición contractual en EL FIDEICOMISO, mediante un CONTRATO DE CESIÓN DE POSICIÓN CONTRACTUAL" (subraya ajena al texto).

Por lo demás, la hoy demandante, estableció relaciones con la sociedad PROMOTORA SOLER GARDENS S.A., tal como consta en los mismos documentos que ellos adjuntaron como prueba.

6. EXCEPCIONES DE FONDO:

Sin perjuicio de que se declaren probadas todas aquellas excepciones de fondo que aparezcan acreditadas durante el proceso, de conformidad con los artículos 281 y 282 del Código General del Proceso, se propone por mi mandante la siguiente defensa:

6.1. AUSENCIA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA POR PARTE DE MI DEFENDIDA, FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A., EN POSICIÓN PROPIA RESPECTO DE LAS PRETENSIONES DE LA PARTE DEMANDANTE:

6.1.1. ACTUAR DE FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A., EN CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO SOLER GARDENS

Existe una ausencia absoluta de legitimación en la causa por pasiva, respecto de **FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.**, la cual es llamada a este proceso, equivocadamente, en su propio nombre y representación legal. Desconoce la parte demandante y su apoderada 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 y sólo en esa que debe ser convocada.

En este caso es importante precisar, que las actuaciones adelantadas por FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA en relación con el contrato de **FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN DE RECURSOS PARA PROYECTO INMOBILIARIO – SOLER GARDENS,** no son actos que realiza con su propio patrimonio, sino que son actuaciones adelantadas como vocera y administradora del patrimonio autónomo que se constituye en virtud de dicho contrato, patrimonio autónomo conformado por unos bienes, derechos y obligaciones, destinados esencialmente a la búsqueda de una finalidad, en términos que no puedan confundirse con los bienes del fiduciario ni con los de otros patrimonios autónomos que administre el fiduciario[7].

Como se expuso arriba de manera más amplia, la Corte Suprema de Justicia, ha sido contundente, en expresar, que las actuaciones de la sociedad FIDUCIARIA, con ocasión de un contrato de fiducia, no comprometen su patrimonio, toda vez que éstas se realizan en calidad de vocera y administradora del correspondiente FIDEICOMISO, así:

[7] Rodríguez Azuero, Sergio. "Negocios Fiduciarios. Su significación en América Latina. Primera Edición. 2005. Primera Reimpresión. 2005. Legis Editores S.A. Página 198.

"Al proceso se debe llamar al patrimonio autónomo a través de su representante legal. (...) ***La FIDUCIARIA Tequendama S.A., fue llamada al proceso en su propia condición; en su lugar la demanda debió ser dirigida contra el patrimonio autónomo constituido mediante el contrato de fiducia mercantil*** *(fls. 150 y ss.), a través de su representante legal de conformidad con las normas comerciales, en especial el artículo 1234 numeral 4º, esto es, la FIDUCIARIA Tequendama S.A. (...).*
Es el patrimonio autónomo, el responsable directo de las obligaciones que se contrajeran en desarrollo de la realización del objeto de la fiducia mercantil" (negrilla y subraya ajena al texto) Sentencia Corte Suprema de Justicia, Exp. 22371, mayo 10 de 2004, M.P.: Eduardo López Villegas.

En consecuencia, existe una ausencia total de legitimación en la causa por pasiva de mi defendida en su posición propia, teniendo en cuenta que desde el momento de la constitución del FIDEICOMISO, la misma actúa únicamente como vocera y administradora de éste.

6.1.2. SOBRE LA RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA EN POSICIÓN PROPIA

Ya aclaramos que mi representada FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. actuando en posición propia, no es parte del contrato denominado "Encargo Fiduciaria de Vinculación al FIDEICOMISO SOLER GARDENS" (cuya resolución o cumplimiento forzoso se pretende), negocio a través del cual se generaron una serie de obligaciones a cargo del FIDEICOMITENTE y de la sociedad **FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO SOLER GARDENS** respecto a los beneficiarios de área.

Por lo tanto, no entendemos por qué la parte actora pretende atribuir una serie de supuestos incumplimientos a una persona (jurídica en este caso) que no es parte del negocio jurídico que genera dichas obligaciones.

Recordemos el famoso aforismo romano *res inter alios acta aliis neque nocere neque prodesse potest*, esto es, *"los actos jurídicos no perjudican ni aprovechan a terceros"*, de modo tal que con ocasión al contrato de vinculación no puede surgir una obligación a cargo de mi representada toda vez que quien realmente figura como parte es el FIDEICOMISO SOLER GARDENS aun cuando FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. actúe como su vocera y administradora. Por lo tanto, se concluye que es el patrimonio autónomo el que realmente termina afectado por los efectos que se derivan del negocio jurídico, por tanto, los derechos y obligaciones que de este surgen se radican directamente en este patrimonio.

En este orden de ideas, los efectos del incumplimiento deben recaer exclusivamente en el patrimonio del sujeto obligado como parte del contrato y, bajo ninguna circunstancia deben afectar a terceros respecto a esta relación sustancial.

Por lo tanto, no es admisible que el demandante invoque la resolución del contrato o el incumplimiento forzoso de la obligación, y que pretenda que las consecuencias de una u otra institución recaigan sobre el patrimonio de mi representada dado que: En el primer escenario, a saber, el de la resolución del contrato, por la tutela jurisdiccional que invoca, se está pretendiendo consecuencialmente que a FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA se le imponga la obligación de restituir los aportes que en ningún momento se radicaron en su patrimonio y; en el segundo evento, esto es, el del cumplimiento forzoso, obligándola a satisfacer por su cuenta una prestación que jamás estuvo a su cargo.

Ahora, en lo que respecta a la indemnización de perjuicios, es necesario precisar que por ser mí representada un verdadero tercero respecto al contrato que el demandante invoca dentro de los fundamentos fácticos de la demanda, no se cumple con uno de los requisitos esenciales de la responsabilidad civil contractual, a saber, el de la existencia de un contrato válido celebrado entre las partes. De este modo, tampoco puede pretenderse que mi mandante asuma una indemnización de perjuicios que se generen como consecuencia del incumplimiento del contrato.

6.1.3. Por lo demás reiteramos lo indicado en el numeral 3 en cuanto a que no 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 CORFICOLOMBIANA 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 y la señora CRUZ NUBIA RAMÍREZ, por otra, con fecha de suscripción del 23 de febrero de 2008.

6.2. EXCEPCIÓN DE CONTRATO NO CUMPLIDO. INCUMPLIMIENTO CONTRACTUAL DE LA DEMADANTE:

La demandante incumplió las obligaciones contraídas en virtud del encargo fiduciario, toda vez que no consignó la totalidad de los aportes a los que se habían obligado, en los plazos convenidos, ni al acreedor correspondiente.

En consecuencia, la demandante se encuentra claramente incumplida frente a la obligación que adquirió con el FIDEICOMISO SOLER GARDENS. En cambio la sociedad FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA, como vocera y administradora del FIDEICOMISO, no ha incumplido sus obligaciones, pues ha administrado los recursos de acuerdo a las instrucciones del FIDEICOMITENTE. Mucho menos puede haber un incumplimiento en posición propia, pues ninguna obligación contractual existía.

El Beneficiario de Área, cuya posición ostentan la demandante, el mismo, para esperar recibir la contraprestación esperada, debe acreditar haber hecho, previamente, **el pago total de aportes a los cuales se comprometió**, sea en dinero o en especie. De lo contrario, esto es, de no acreditar el pago total, se presenta una excepción de contrato no cumplido, ya que la obligación de escriturar no es pura y simple, y se somete a la condición (entre otras condiciones como ya se dijo) de que el beneficiario realice todos sus aportes y que el inmueble esté construido por parte del FIDEICOMITENTE.

Sobre el particular, el artículo 1609 del Código Civil, consagra *"ARTICULO 1609. MORA EN LOS CONTRATOS BILATERALES. En los contratos bilaterales* ***ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro no lo cumpla por su parte****, o no se allana a cumplirlo en la forma y tiempo debidos".*

Si no hay mora, no hay incumplimiento, y por lo tanto no hay lugar a reclamar perjuicios o intereses moratorios.

Al respecto la Corte Suprema de Justicia en reciente jurisprudencia[8], reiterando la línea que dicha corporación en forma pacífica e invariable ha tenido frente a la legitimación de las partes para deprecar las acciones resolutorias y de cumplimiento contractual, citó:

Según el artículo 1546 del Código Civil, la acción dirigida a obtener la ejecución de un contrato, inclusive la que se entabla para que se declare su resolución, ***exige que el demandante haya cumplido las obligaciones a su cargo.***

La solución es distinta en el evento de incumplimiento recíproco de las partes, según se trate de obligaciones simultáneas o sucesivas. En ambas hipótesis, para demandar tanto la resolución como el cumplimiento, ***es necesario que el promotor del proceso se haya allanado a cumplir en el lugar y tiempo debidos, y en el de las segundas, además, que su incumplimiento sea posterior al del otro extremo del contrato.***

Como tiene explicado la Corte, cuando se pretende la ejecución de lo pactado, si las obligaciones recíprocas son sucesivas, el "(...) ***contratante que no vio satisfecha la previa obligación sólo puede pretender el cumplimiento del contrato si cumplió o se allanó a cumplir. Si no ha cumplido ni se ha allanado a hacerlo, puede pretender la resolución con fundamento en el art. 1609, es decir, por el incumplimiento de las obligaciones antecedentes del otro contratante"****.*
(...)
En suma, ***el demandante incumplidor postrero de obligaciones sucesivas, carece de legitimación para solicitar la ejecución de un contrato bilateral, cuando no estuvo presto a cumplir en la forma y tiempo debidos, porque de una actitud pasiva, como es apenas natural entenderlo, no puede surgir el derecho a exigir de los demás que cumplan.*** *(CSJ SC4420 de 8 abr. 2014, rad. 2006-00138-01).*

Adecuado es concluir entonces para el caso concreto que, nos encontramos en un escenario donde sin lugar a dudas, debe darse aplicación el reconocido aforismo que reza *"la mora purga la mora" en la medida que,* estando incumplidas **PRIMERO EN EL TIEMPO,** de forma grave e irrebatible las obligaciones de entrega de recursos a

[8] Sentencia de Casación 2307-2018 del veinticinco (25) de junio de 2018, radicado 11001-31-03-024-2003-00690-01. Magistrado Ponente: AROLDO WILSON QUIROZ MONSALVO.

cargo de la beneficiaria de área desde **diciembre del año 2008,** no hay lugar a la estimación de ninguna de las pretensiones de la demanda.

Surge también como conclusión de lo expuesto que, mi representada no podría proceder a escriturar el inmueble, como lo pretende la demandante, sin antes comprobar que se presentaron las condiciones establecidas para esto: la construcción y entrega del inmueble y constitución del reglamento de propiedad horizontal por parte de FIDEICOMITENTE y el pago total de los aportes requeridos por parte de la demandante. **Es de resaltar entonces, que FIDUCIARIA como vocera y administradora del FIDEICOMISO, debe, siempre, verificar que se hayan acreditado los aportes realizados.**

En este caso, se incumplió clara y protuberantemente los términos de pago del precio o valor pactado en el encargo fiduciario de vinculación.

Con el fin de no repetir innecesariamente lo ya dicho, entiéndase que en esta excepción planteamos todo lo que referimos en el punto tres de este escrito en el numeral 3.6. y en la respuesta al hecho VIGÉSIMO OCTAVO.

6.3. INEXISTENCIA DE SOLIDARIDAD ENTRE FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A., COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO SOLER GARDENS Y ANDRÉS FAJARDO VALDERRAMA, FAJARDO WILLIAMSON S.A., Y PROMOTORA SOLER GARDENS:

Si bien en esta contestación no estamos defendiendo a la FIDUCIARIA como vocera y administradora del patrimonio autónomo, sino en posición propia, sí consideramos pertinente señalar que la FIDUCIARIA en 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, contenidas, fundamentalmente en el **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN**, por medio del cual se constituyó el **FIDEICOMISO SOLER GARDENS,** y en los contratos de **ENCARGO FIDUCIARIO DE VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO SOLER GARDENS,** suscrito, para el caso concreto, con la demandante, respectivamente.

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

Como se puede colegir de la detallada explicación realizada en la respuesta a los hechos, las obligaciones que la FIDUCIARIA adquirió, como vocera y administradora del patrimonio autónomo, son totalmente diferentes a las obligaciones que adquirieron como **FIDEICOMITENTES** 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 **FIDEICOMITENTES.** Se reitera que, en posición propia la FIDUCIARIA no adquirió ninguna obligación para con el FIDEICOMISO, ni para con los beneficiarios de área.

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, adicionalmente la promoción y venta 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**.

Por lo demás, la sociedad FIDUCIARIA como vocera y administradora del FIDEICOMISO, no era ni es avalista, ni codeudor, ni deudor solidario, ni fiador de las sociedades **PROMOTORA SOLER GARDENS, FAJARDO MORENO, FAJARDO WILLIAMSON S.A,** ni del señor **ANDRES FAJARDO**, ni en los contratos ni en el desarrollo del proyecto. A riesgo de ser reiterativos, se insiste en que las obligaciones de una y otras, son totalmente diferentes. Se repite lo dicho hasta el cansancio, en posición propia (como la defendemos en esta contestación) la FIDUCIARIA no adquirió ninguna obligación para con el FIDEICOMISO, ni para con los beneficiarios de área.

Mi defendida, como vocera y administradora del FIDEICOMISO no adquirió ninguna obligación y mucho menos una de resultado, respecto de la construcción y conclusión del proyecto, pues esta es, totalmente, una obligación del constructor, para el caso las sociedades **PROMOTORA SOLER GARDENS** y antes que ella la sociedad

FAJARDO WILLIAMSON S.A, y el señor **ANDRES FAJARDO**. Cosa diferente es que como administradora y vocera del patrimonio autónomo, si el proyecto se lleva a cabo mi mandante debe transferir los bienes resultantes, pues el inmueble está a nombre del patrimonio autónomo, siempre que la **BENEFICIARIA DE ÁREA demandante cumpla (que no lo hizo) con sus obligaciones.**

En ese orden de ideas, mi mandante no participó, ni tenía porque hacerlo, en la promoción del proyecto, ni en la construcción del mismo. Esto último era propio de la relación entre la hoy demandante y las sociedades ya indicadas.

Tampoco tuvo injerencia en la estructuración y determinación del punto de equilibrio; sólo debía constar que se alcanzara respecto de cada etapa, atendiendo a la formula previamente escogida y establecida por el o los FIDEICOMITENTE(S) en el contrato de fiducia.

Mi mandante tampoco ostentaba ni ostenta la condición de interventor. Tampoco tiene injerencia alguna en la determinación del punto de equilibrio, ni en la viabilidad técnica, jurídica y financiera del proyecto. Así mismo, se convino que no controlaría la destinación dada a los recursos entregados al FIDEICOMITENTE, de manera que una vez entregados los mismos a éste, la responsabilidad por la administración, utilización y destinación de ellos, sería del FIDEICOMITENTE.

Lo anterior con el fin de precisar que, siendo diferentes las obligaciones de las partes, no existe solidaridad de mi mandante (como vocera y administradora del FIDEICOMISO) en relación con las obligaciones de dichas sociedades y su supuesto incumplimiento por parte de las mismas. En ese sentido, es claro el Código Civil, cuando consagra que la solidaridad debe ser expresa y que, los deudores solidarios, deben serlo, sobre una misma obligación.

En tal sentido, el Código Civil expresa que:

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

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

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

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

Por lo demás, el Código de Comercio dispone en su artículo 825 que en los negocios mercantiles, cuando fueren varios los deudores se presumirá que se han obligado solidariamente, pero desde ahora se debe precisar que tal solidaridad se predica, en materia de contratación mercantil, cuando se trata de una misma obligación, no cuando existen obligaciones distintas y claramente diferenciadas respecto de diferentes deudores, como es el caso que nos ocupa, en el cual las obligaciones de la sociedad FIDUCIARIA como vocera y administradora del FIDEICOMISO SOLER GARDENS, son claramente diferentes de las obligaciones de los FIDEICOMITENES y cesionarios; por lo que no se puede decir que existen pluralidad de deudores, en tanto que cada obligación tiene bien individualizado el sujeto activo y pasivo de la misma.

Obviamente mucho menos puede haber solidaridad alguna entre mi mandante 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.

6.4. DILIGENCIA Y CUIDADO. AUSENCIA DE CULPA:

Insistimos en que si bien en esta contestación no estamos defendiendo a la FIDUCIARIA como vocera y administradora del patrimonio autónomo, sino en posición propia, de parte de aquella, como vocera y

administradora del FIDEICOMISO se cumplieron todas las obligaciones que se tenían para con la hoy demandante. Pues se administraron los recursos del mismo de forma adecuado, se les dieron la destinación pactada en el contrato, esto es, se destinaron a la ejecución del proyecto inmobiliario. Mucho mas como sociedad FIDUCIARIA en su propio nombre y representación legal, pues cumplió a cabalidad con sus deberes fiduciarios.

Es por ello que mi representada no tendría por qué asumir las consecuencias de un eventual incumplimiento por parte de las sociedades **PROMOTORA SOLERGARDENS, FAJARDO WILLIAMSON S.A.**, y del señor **ANDRÉS FAJARDO VALDERRAMA**, en la ejecución del proyecto inmobiliario y en la fecha de entrega del inmueble convenido con el hoy demandante.

6.5. AUSENCIA DE NEXO CAUSAL:

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, (mucho menos en posición propia, pues ninguna obligación contractual recaía sobre ella).** Incluso, así se pudiera predicar, en gracia de discusión, 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.

Dichos retrasos y no finalización tienen otras causas, como son, entre otras, el no pago oportuno por parte de los BENEFICIARIOS DE ÁREA de las cuotas a que se obligaron y 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.

Ahora bien y teniendo claro lo antes mencionado, la demandante además de la resolución del contrato de encargo fiduciario, la cual no tiene vocación de prosperar, pretenden el reconocimiento de supuestos intereses de mora causados, lo cual tampoco tiene sentido, pues no existe nexo causal entre el actuar de mi representada y los las indemnizaciones que pretenden.

Es por ello y teniendo en cuenta que la obligación de entregar el inmueble recae única y exclusivamente en los constructores del proyecto inmobiliario, quienes para el caso concreto eran los FIDEICOMITENES y no en cabeza de mi representada, como vocera y administradora del FIDEICOMISO por tanto no podría predicarse responsabilidad civil contractual a mi representada por el incumplimiento de una obligación que no le corresponde.

En conclusión al no existir nexo causal entre el actuar de mi presentada y los supuestos daños causados, no puede imputarse responsabilidad civil contractual en cabeza de ésta, pues no cumple con uno de los elementos necesarios de la responsabilidad civil contractual (además de no cumplirse el requisito fundamental, esto es, que exista un contrato válidamente celebrado entre las partes).

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

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

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

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

6.7. IMPROCEDENCIA DEL COBRO DE CLÁUSULA PENAL RESPECTO A MI REPRESENTADA

Además de que como se ha dicho, en virtud del contrato de encargo fiduciario para la vinculación al FIDEICOMISO SOLER GARDENS cuya resolución se pretende por parte de la demandante, mi representada FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. en posición propia no adquirió ninguna obligación, estimamos conveniente poner de presente al Despacho que desde nuestra óptica, el presupuesto axiológico básico para poder exigir judicialmente el cumplimiento y el pago de una obligación, es que dicha obligación exista y tal cual puede observarse del tenor literal del contrato de encargo, la supuesta cláusula penal, sus condiciones, montos y supuestos fácticos para su aplicación, brillan precisamente por su ausencia en este caso; en primer lugar por que dicha cláusula se aplica únicamente ante los supuestos de incumplimiento contractual de EL FIDEICOMITENTE o de LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA; razón por la cual resulta evidente que una pretensión encaminada a lograr el pago de la misma, ante su notable inexistencia y ausencia literal en la relación jurídico -contractual que se invoca como base para la misma, resulta ser un despropósito, no tiene fundamento jurídico y por ende, carece totalmente de vocación para ser estimada en la decisión de fondo que se adopte para el caso concreto por parte del Despacho.

Así mismo, se resalta que la cláusula penal, en caso de incumplimiento (el cual deberá demostrarse por la demandante), podría ser exigida únicamente al Fideicomitente y no a mi representada.

6.8. COMPENSACIÓN

Finalmente, pese a que en el presente caso es patente la configuración de la excepción de "contrato no cumplido" tal y como se propuso en líneas anteriores, así como el cumplimiento de todas las obligaciones contractuales, a cargo de FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.; en caso de que el Despacho (erróneamente y lo decimos con todo el respeto), decida estimar las pretensiones formuladas, solicitamos que lo adeudado por parte de la demandante CRUZ NUBIA RAMÍREZ VÉLEZ equivalente a la suma de CINCUENTA Y SIETE MILLONES SESENTA Y UN MIL DOSCIENTOS SETENTA Y SIETE PESOS (57'061.277) junto con los intereses moratorios a la tasa máxima legal que en lo sucesivo se continúen causando respecto a dicho capital, se compensen y se extingan con lo hipotéticamente adeudado en las improbables condenas que se impongan, hasta la concurrencia de sus valores.

Lo anterior reiteramos, es una simple hipotesis que no desdice del cumplimiento cabal de todas las obligaciones contractuales por parte de mi representada, lo cual queda plenamente acreditado con las pruebas obrantes en el expediente.

6.9. PRESCRIPCIÓN

En consonancia con lo expuesto en precedencia y de considerarse que, en forma errónea y desatendiendo a las pruebas en el expediente, hubo un incumplimiento por parte de FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. al momento de decretar el punto de equilibrio de la primera etapa del proyecto inmobiliario SOLER GARDENS, el día primero (01) de abril del año 2008, estimamos que de conformidad con lo establecido en el artículo 2536 del Código Civil, prescribió la acción ordinaria impetrada en este caso, por lo cual, deberá desestimarse en su totalidad las pretensiones formuladas.

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

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

No puede olvidarse que la acción resolutoria no puede convertirse en una fuente de enriquecimiento sin causa, como se convertiría en este caso, si se estimaran las pretensiones y aunque no fue solicitado, se reconociera algún perjuicio.

Hay que expresar, **que estos perjuicios resultan excesivos**, por las siguientes razones:

- No es posible pretender el reconocimiento de suma alguna respecto de mi representada en posición propia, toda vez que a lo largo de todo el negocio, actuó como vocera y administradora del FIDEICOMISO SOLER GARDENS; razón suficiente para afirmar que la tasación de los perjuicios es totalmente excesiva, en tanto mi representada en posición propia, no causó alguno de los supuestos perjuicios.

- La estimación de las sumas de dinero que solicitan se restituya, como pretensión consecuencial, resulta excesiva y equivocada, **de acuerdo a lo planteado en la contestación, máxime cuando incluso frente FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. en calidad de vocera y administradora del patrimonio autónomo, no ingresaron la totalidad de las sumas cuya restitución se pretende.**

- **Resulta excesivo que se planteé el reconocimiento de cláusula penal, respecto de mi mandante, toda vez que no se dan los supuestos para que los Beneficiarios de Área puedan exigir la cláusula penal, estipulada en la cláusula 15º del Contrato de Encargo Fiduciario. Así mismo, se resalta que la cláusula penal, en caso de incumplimiento (el cual deberá demostrarse por la demandante), podría ser exigida únicamente al FIDEICOMITENTE y no a mi representada y mucho menos en su posición propia.**

además debe ponerse de presente e insistirse en que, por la parte demandante no se formuló como una pretensión el reconocimiento y pago del valor de la cláusula penal con base en el contrato de encargo fiduciario.

- **Resulta totalmente infundado y por tanto excesivo, que la parte demandante pretenda que mi representada asuma la cláusula penal de un contrato de promesa de transferencia en el cual no participó. No existe criterio legal o contractual para extender una obligación de semejante tamaño, la cual no tiene relación alguna con mi representada en ninguna de sus condiciones.**

- Resulta igualmente, excesiva la estimación de los intereses de mora cuyo reconocimiento se pretende, toda vez que la parte actora olvida que es necesario la constitución en mora para que se generen estos intereses, y la misma no puede determinarse caprichosamente.

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

Por lo demás, es claro que, para poder predicar la mora de la contraparte en un acto jurídico, se requiere al menos haber cumplido las obligaciones que le correspondían y la demandante no aportó la totalidad de los recursos, respecto de los cuales se obligaron, al FIDEICOMISO. Por lo demás, se reitera que no pueden pedir el pago de intereses de mora por una obligación contractual que no fue adquirida por mi mandante.

7. MEDIOS DE PRUEBA:

7.1. INTERROGATORIO DE PARTE:

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

7.2. TESTIMONIOS:

Por sus especiales conocimientos, solicito se reciban los testimonios de:

- **Margarita María Betancourt**, mayor de edad y domiciliado en Bogotá, quien se ubica en las oficinas de mi representada en Medellín, para que declare sobre todos los hechos que le consten concernientes a la demanda y su contestación. La dirección de mi mandante en dicha ciudad es: Calle 16 Sur No. 43 A - 49 Piso 1 – Medellín.

- **Jaime Andrés Toro Aristizábal** mayor de edad y domiciliado en Medellín, quien se ubica en las oficinas de mi representada en la ciudad de Medellín, pero a quien ofrezco presentar al despacho el día que este lo indique, para que declare sobre todos los hechos que le consten concernientes a la demanda y su contestación.

- **Farid Javier Vásquez Juilio,** mayor de edad y domiciliado en Medellín, quien se ubica en las oficinas de mi representada en la ciudad de Medellín, pero a quien ofrezco presentar al despacho el día que este lo indique, para que declare sobre todos los hechos que le consten concernientes a la demanda y su contestación.

- **José Jaramillo Bonilla,** mayor de edad y domiciliado en Medellín, quien se ubica en las oficinas de mi representada en la ciudad de Medellín, pero a quien ofrezco presentar al despacho el día que este lo indique, para que declare sobre todos los hechos que le consten concernientes a la demanda y su contestación.

- **Sebastian Restrepo Arboleda,** mayor de edad y domiciliado en Medellín, quien se ubica en las oficinas de mi representada en la ciudad de Medellín, pero a quien ofrezco presentar al despacho el día que este lo indique, para que declare sobre todos los hechos que le consten concernientes a la demanda y su contestación.

- **Sandra Patricia Salazar Arango** mayor de edad y domiciliada y residenciada en Medellín, quien se ubica Carrera 29C # 10C – 125 Of 1201 · Edificio SELECT en la ciudad de Medellín, pero a quien ofrezco presentar al despacho el día que este lo indique, para que declare sobre todos los hechos que le consten concernientes a la demanda y su contestación.

7.3. DOCUMENTOS:

Con la finalidad de evitar realizar nuevamente el aporte de documentos que previamente habían sido puestos a disposición del Despacho con la contestación de la demanda inicial y oportunamente presentada, le solicitamos comedidamente al Despacho que de la relación de documentos efectuada en dicha contestación, se tengan como medio de prueba al interior del presente proceso los documentos que hayan sido aportados en la referida oportunidad.

7.4. CONFESIÓN DE APODERADO JUDICIAL

De conformidad con el artículo 193 del Código General del Proceso, solicitamos que se tenga como medio de prueba, las confesiones que realizara el apoderado de la parte demandante en los hechos séptimo, décimo quinto y vigésimo séptimo, en cuanto a las manifestaciones que ya se señalaron al dar respuesta a dichos hechos por esta parte en el presente escrito.

7.5. DICTAMEN PERICIAL

Atendiendo a lo establecido en el artículo 227 del Código General del Proceso, al ser insuficiente el término para aportar un dictamen pericial que soporte las afirmaciones y mecanismos exceptivos propuestos en el presente escrito, anunciamos que se presentará al interior del proceso dictamen pericial y solicitamos comedidamente al Despacho, nos conceda el término de treinta (30) días calendario para aportarlo al proceso en forma válida y oportuna.

7.6. RATIFICACIÓN DE DOCUMENTOS

Solicitamos de igual forma que, todos y cada uno de los documentos declarativos emanados por terceros que fueron aportados por la parte demandante que se relacionan en el escrito de demanda y su correspondiente reforma, se ratifiquen por sus suscribientes y/o otorgantes, en especial en lo que atañe a los recibos de pago aportados, recibos de caja, requerimientos privados, pero sin limitarse a ello.

8. DIRECCIONES:

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

1145

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

9. ANEXOS:

Acompañamos los documentos indicados en el capítulo de las pruebas.

10. LLAMAMIENTOS EN GARANTÍA:

En la oportunidad para contestar la reforma a la demanda, **reiteramos los llamamientos en garantía realizados y admitidos previamente en el presente proceso a las sociedades FAJARDO WILLIAMSON S.A. y PROMOTORA SOLER GARDENS S.A., así como al señor ANDRÉS FAJARDO VALDERRAMA**, razón por la cual adjuntamos en escrito separado los mismos.

Del Señor Juez, respetuosamente,

MATEO PELÁEZ GARCÍA
T.P. 82787 C.S.J.

JUZGADO UNDECIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD
Medellín, seis de marzo de dos mil veinte

DEMANDANTE	CRUZ NUBIA RAMIREZ
DEMANDADO	ANDRES FAJARDO VALDERRAMA Y OTROS
RADICADO	050013103011-2018-00332-00
PROCESO	VERBAL
TEMA	DECRETA MEDIDAS

Se incorpora al expediente la póliza de seguro judicial de Seguros Mundial (fls. 1090 C1). Como quiera que con dicha póliza se cumple con la exigencia establecida en providencia del 10 de febrero de la presente anualidad, con el objeto de que se decreten las medidas cautelares solicitadas junto con la reforma de la demanda, el Juzgado

RESUELVE

De conformidad con lo preceptuado en el literal b) del artículo 590 del Código General del Proceso, ORDENAR

1. La inscripción de la demanda en las acciones de las cuales es titular el demandado ANDRES FAJARDO VALDERRAMA en la sociedad BRINDIS SAS (NIT 900.415.836-7).
2. La inscripción de la demanda en las acciones de las cuales es titular el demandado ANDRES FAJARDO VALDERRAMA en la sociedad FAJARDO MORENO & CIA S.A. (NIT 890.940.026-3).
3. La inscripción de la demanda en el establecimiento de comercio de la sociedad FAJARDO WILLIAMSON S.A. (NIT 800.170.978-9) registrado en la Cámara de Comercio de Medellín.
4. La inscripción de la demanda en el establecimiento de comercio de la sociedad PROMOTORA SOLER GARDENS S.A. (NIT 900.231.105-0) registrado en la Cámara de Comercio de Medellín.
5. La inscripción de la demanda en el establecimiento de comercio de la sociedad FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. (NIT 800.140.887-8) registrado en la Cámara de Comercio de Medellín.
6. La inscripción de la demanda en los folios de matrícula inmobiliaria No. 001-555873, 001-555866, 001-555874 y 001-555867 correspondiente a predios denunciados como propiedad del PATRIMONIO AUTONOMO – FIDEICOMISO SOLER GARDENS (NIT 800.256.769-6)

Ofíciese a las sociedades BRINDIS SAS, FAJARDO MORENO & CIA SA, a la CAMARA DE COMERCIO DE MEDELLIN y al REGISTRADOR DE MEDELLIN – ZONA SUR, comunicándole la anterior medida en atención a lo dispuesto en el canon 591 del CGP.

Por secretaria, líbrese los oficios correspondientes.

NOTIFÍQUESE

LA JUEZ

BEATRIZ ELENA RAMIREZ HOYOS

1.

CERTIFICO
QUE EL AUTO ANTERIOR FUE NOTIFICADO
POR ESTADO NO. 038
FIJADO EN LA SECRETARIA DEL
JUZGADO HOY MIERCOLES DE
CINCO (5) DE MARZO DE DOS MIL VEINTE
EL DIA 10 MES 03 DE 2020
A LAS 8 A.M.

SECRETARIO

SUMALEGAL

Medellín, 13 de marzo de 2020

Señores
JUZGADO 11° CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN
E. S. D.

Referencia:	*Proceso verbal de mayor cuantía*
Asunto:	*Recurso de reposición y en subsidio apelación contra el auto que decretó medida cautelar*
Demandante:	*Cruz Nubia Ramírez Vélez*
Demandados:	*Fiduciaria Corficolombiana S.A. (en su posición propia), Fideicomiso Soler Gardens, Andrés Fajardo Valderrama, Fajardo Williamson S.A. y Promotora Soler Gardens*
Radicado:	*05001310301120180033200*

MATEO PELÁEZ GARCÍA, mayor de edad y domiciliado en Medellín, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 71.751.990, abogado inscrito portador de la Tarjeta Profesional No. 82.787 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, obrando en mi condición de apoderado judicial de **FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. únicamente en posición propia y no como vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado "Fideicomiso Soler Gardens"**, me permito interponer recurso de reposición, y en subsidio de apelación, en contra el auto de 6 de marzo de 2020, notificado por estados del 10 de marzo de la misma anualidad, por medio del cual se decretaron diferentes medidas cautelares, lo anterior con fundamento en las razones que procederé a exponer:

1. OPORTUNIDAD PARA INTERPONER EL RECURSO:

Sea lo primero precisar que el auto que se impugna, fue notificado por estados del 10 de marzo de 2020, y su término de ejecutoria es de 3 días, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 318 del Código General del Proceso, por tal motivo la fecha límite para presentar algún recurso frente al mismo es el día 13 de marzo de 2020, fecha en la cual se está radicando el presente memorial.

2. DECISIÓN QUE SE IMPUGNA:

El presente recurso se formula en contra del auto de 6 de marzo de 2020, notificado por estados del 10 de marzo de la misma anualidad, por medio del cual, entre otras cosas, el Despacho dispuso lo siguiente:

> *"Se incorpora al expediente la póliza de seguro judicial de Seguros Mundial (fls. 1090 C1). Como quiera que con dicha póliza se cumple con la exigencia establecida en providencia del 10 de febrero de la presente anualidad (...)*
> *De conformidad con lo preceptuado en el literal b) del artículo 590 del CGP, ORDENAR:*
>
> *(...)*
>
> *5. La inscripción de la demanda en el establecimiento de comercio de la sociedad FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. (NIT. 800.140.887-8) registrado en la Cámara de Comercio de Medellín".*

Con todo respeto, no compartimos lo resuelto por el Despacho en el auto que se impugna por los motivos de inconformidad que a continuación se procederá a exponer:

3. PETICIÓN:

En consideración a los argumentos de derecho y de hecho que a continuación se exponen, respetuosamente me permito solicitarle al Despacho reponer el auto por medio del cual se decretan las medidas cautelares solicitadas por la parte demandante, únicamente en lo que respecta a la inscripción de la demanda sobre el establecimiento de comercio de propiedad de la sociedad Fiduciaria Corficolombiana S.A. identificada con NIT. 800.140.887-8.

Ahora bien, si el Despacho considera que no hay lugar a reponer la anterior decisión, solicito entonces se conceda el recurso de apelación y, en efecto, se ordene la remisión del expediente al H. Tribunal Superior de Medellín, Sala Civil para lo de su competencia.

Como se indicó anteriormente, dado el carácter preventivo de las medidas cautelares, lo más normal es que cuando el Juez decreta una medida cautelar en un proceso declarativo, el mismo no haya tenido una resolución de fondo, por lo tanto, el Despacho es importante que sea cauteloso al momento de decretar la misma, máxime si el proceso se encuentra en una etapa tan prematura como en el presente caso, toda vez que es posible que su percepción sobre el caso pueda ser modificada. Por lo anteriormente expuesto, para evitar que el decreto de la medida cautelar genere una afectación innecesaria para las partes del proceso, el Juez debe de valorar la necesidad, efectividad y proporcionalidad de la medida.

4.2. Consideraciones respecto de la medida cautelar de inscripción de la demanda sobre el establecimiento de comercio de propiedad de Fiduciaria Corficolombiana S.A.

Por auto notificado por estados del 10 de marzo de 2020, el Despacho ordenó la inscripción de la demanda sobre un establecimiento de comercio propiedad de la sociedad que represento, la cual es, una sociedad de servicios financieros[1]. Adicionalmente, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 335 de la Constitución Política, dicho tipo de sociedades están sujetas a inspección y vigilancia por parte de la Superintendencia Financiera. Consecuencia de lo anterior, el legislador colombiano autorizó la estructuración de negocios fiduciarios mercantiles solamente a determinado tipo de personas jurídicas con un notorio grado de profesionalidad y, en ese orden de ideas, esta actividad ha estado reservada, en principio a sociedades con un objeto exclusivo para tal finalidad.

En armonía con lo anterior, para la constitución y funcionamiento de esta clase de sociedades, es necesario cumplir con una pluralidad de requisitos legales que la Superintendencia Financiera exige con el objeto de evitar que se materialicen los riesgos propios de estas actividades. **Por tal motivo, y es ello lo que queremos resaltar acá, el riesgo de insolvencia y de iliquidez que gravita en torno a estas instituciones se encuentra contenido por los correspondientes sistemas de administración de riesgo**.

De la misma manera, el artículo 1227 del Código de Comercio, previendo este tipo de situaciones, estableció que "*(...) Los bienes objeto de la fiducia no forman parte de la garantía general de los acreedores del fiduciario y sólo garantizan las obligaciones contraídas en el cumplimiento de la finalidad perseguida (...)*".

Finalmente, en su solicitud de medidas cautelares, la parte demandante no expone en su solicitud circunstancias extraordinarias en virtud de las cuales, estas garantías que el mismo sistema financiero impone a sus entidades vigiladas no sean suficientes para justificar que en este caso no habría necesidad de decretar una medida a cargo de la sociedad fiduciaria demanda para evitar la ineficacia de una eventual sentencia condenatoria, que sea de paso reiterarlo no hay ningún fundamento para un fallo en tal sentido.

Por todo lo expuesto, considero señor Juez conveniente el levantamiento de la medida cautelar en mención, pues por todos los argumentos anteriormente expuestos, no hay apariencia de buen derecho y tampoco hay necesidad de la imposición de tal medida para garantizar el cumplimiento de una eventual sentencia, la cual muy por el contrario sí causa un gravoso perjuicio a mi mandante, el cual es innecesario.

Cordialmente,

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

[1] El artículo 3 del Decreto 663 de 1993, modificado por el artículo 35 de la ley 1328 de 2009, estableció que para efectos del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, las sociedades fiduciarias, son sociedades de servicios financieros.