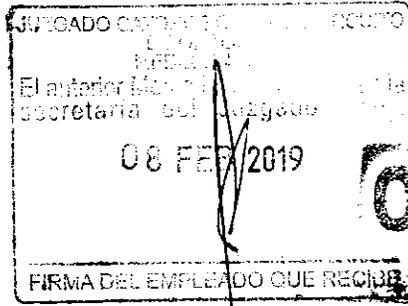


DIJML 7 FEB 19 4:31

449

Medellin, 7 de febrero de 2019

Señor  
**JUEZ 14° CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD**  
 Medellín



Folios 658

**ORIGINAL**

DIJML 7 FEB 19

**Asunto:** *Contestación de la demanda*  
**Demandante:** *Erika Maria Tirado Ijjasz*  
**Demandada:** *FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. (en su posición propia), FIDEICOMISO SOLER GARDENS, Andrés Fajardo Valderrama, Fajardo Williamson S.A. y Promotora Soler Gardens*  
**Radicado:** *05001-3103-014-2018-00339-00*

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

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

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

La contestación a la demanda se presenta oportunamente, por cuanto el día miércoles 30 de enero de 2019 corrieron los términos judiciales en los Juzgados Civiles del Circuito de la ciudad de Medellín, ubicados en La Alpujarra, por el cierre de los mismos. Así las cosas, los veinte días que se tienen para contestar la misma se vencen el día jueves 7 de febrero de 2019.

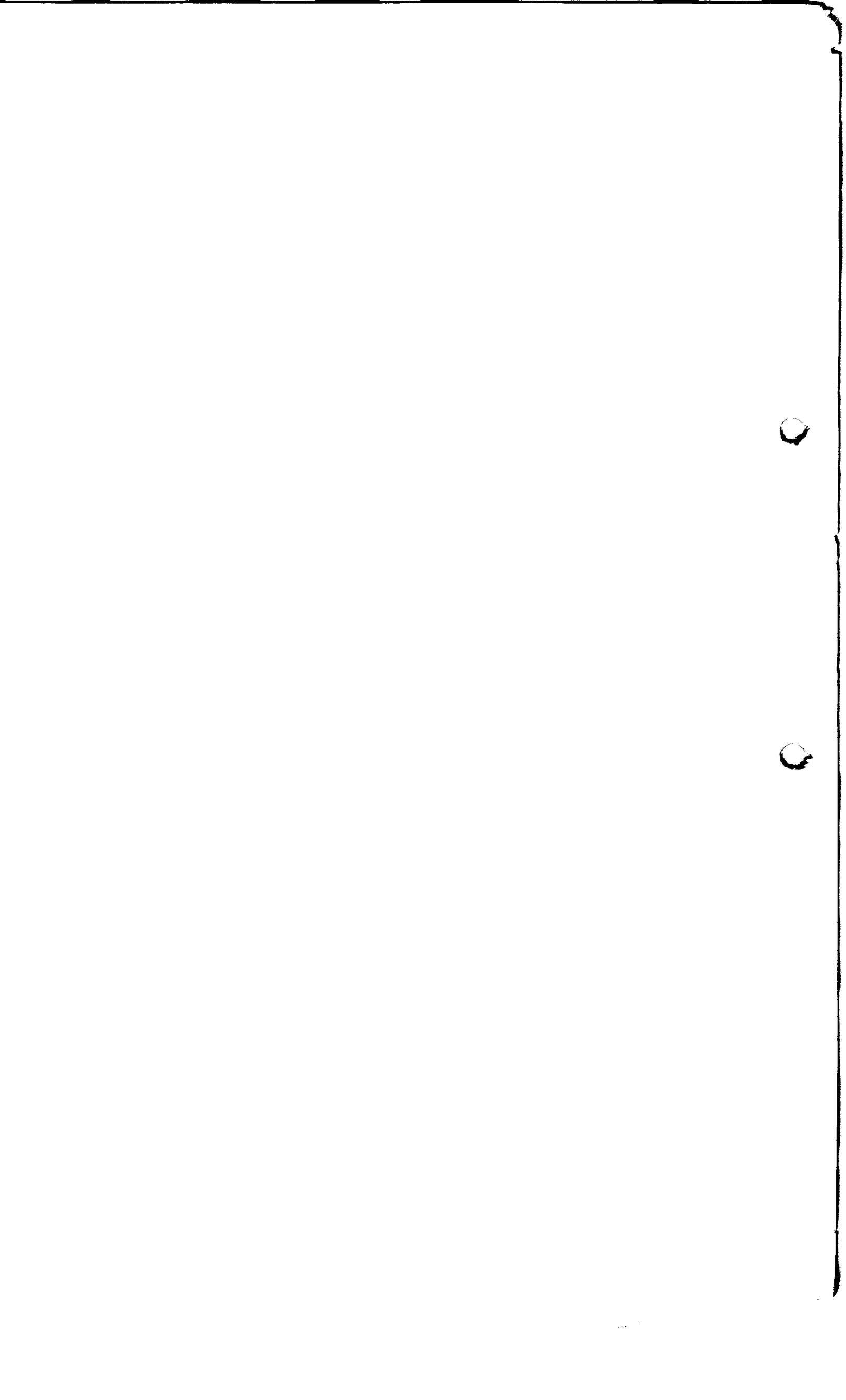
**3. PRONUNCIAMIENTO SOBRE LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA:**

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

**3.1. Existe una ausencia absoluta de legitimación en la causa por pasiva, respecto de FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.**, la cual es llamada a este proceso, equivocadamente, en su propio nombre y representación legal. Desconoce la parte demandante y su apoderado que mi mandante ha actuado en todo este trámite contractual relativo al proyecto SOLER GARDENS, no en su propio nombre y representación legal, sino en calidad de vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO SOLER GARDENS, por ende es en dicha calidad que debe ser convocada.

Y es que no puede perderse de vista que la presente demanda se presentó y, sobre todo, se admitió como una demanda por medio de la cual se declare el incumplimiento de la parte demanda de una serie de contratos, y, en consecuencia se proceda a declarar la resolución de los mismos, razón que sustenta aún más la posición de mi mandante, en el sentido de existir una ausencia absoluta de legitimación en la causa por pasiva en relación con mi mandante en posición propia, dado que la misma en ningún momento es parte en el encargo fiduciario de vinculación suscrito por el señor GABRIEL JAIME JARAMILLO VÉLEZ, y posteriormente cedida su posición contractual a la señora ERIKA MARÍA TIRADO IJJASZ y tampoco es parte en el contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria.

Por ello no es posible, en forma alguna, que se pueda predicar el incumplimiento de un contrato al cual no se compareció en su celebración y mucho menos se le puede imponer la consecuencia de ese supuesto



incumplimiento que sería la declaratoria de la resolución del contrato y la correspondiente indemnización de perjuicios. Tampoco es admisible que se le impongan obligaciones de cumplimiento forzado de una obligación que no adquirió.

**3.2.** Así mismo, tampoco debe existir duda ni discusión alguna **en relación con la ausencia de legitimación en la causa por pasiva tanto de mi mandante, como de la misma sociedad FIDUCIARIA 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 Valderra y la sociedad Fajardo Williamson S.A., por una parte y el señor GABRIEL JAIME JARAMILLO VÉLEZ, por otra, con fecha de suscripción del 11 de diciembre de 2007, dado que salta a la vista y de bulto que en ninguna de las calidades indicadas la FIDUCIARIA suscribió, celebró o consintió la celebración de dicho contrato, por lo que no se puede argumentar, con algún sustentó fáctico y jurídico medianamente creíble que son parte de dicho contrato y por ende que de ahí surgió para ella (en cualquiera de las calidades indicadas) derechos y adquirió obligaciones.

**3.3.** Con todo, **creemos que incluso se configura una ausencia absoluta de legitimación en la causa por activa de la demandante, señora Erika Maria Tirado Ijjasz**, en relación con el documento mencionado anteriormente (sin perjuicio de reiterar que mi mandante no fue parte en posición propia en dicho contrato, posición en la cual la defendemos, pero tampoco lo fue en calidad de administradora del FIDEICOMISO), esto es, el **"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 Valderra y la sociedad Fajardo Williamson S.A., por una parte y el señor GABRIEL JAIME JARAMILLO VÉLEZ, por otra, con fecha de suscripción del 11 de diciembre de 2007.

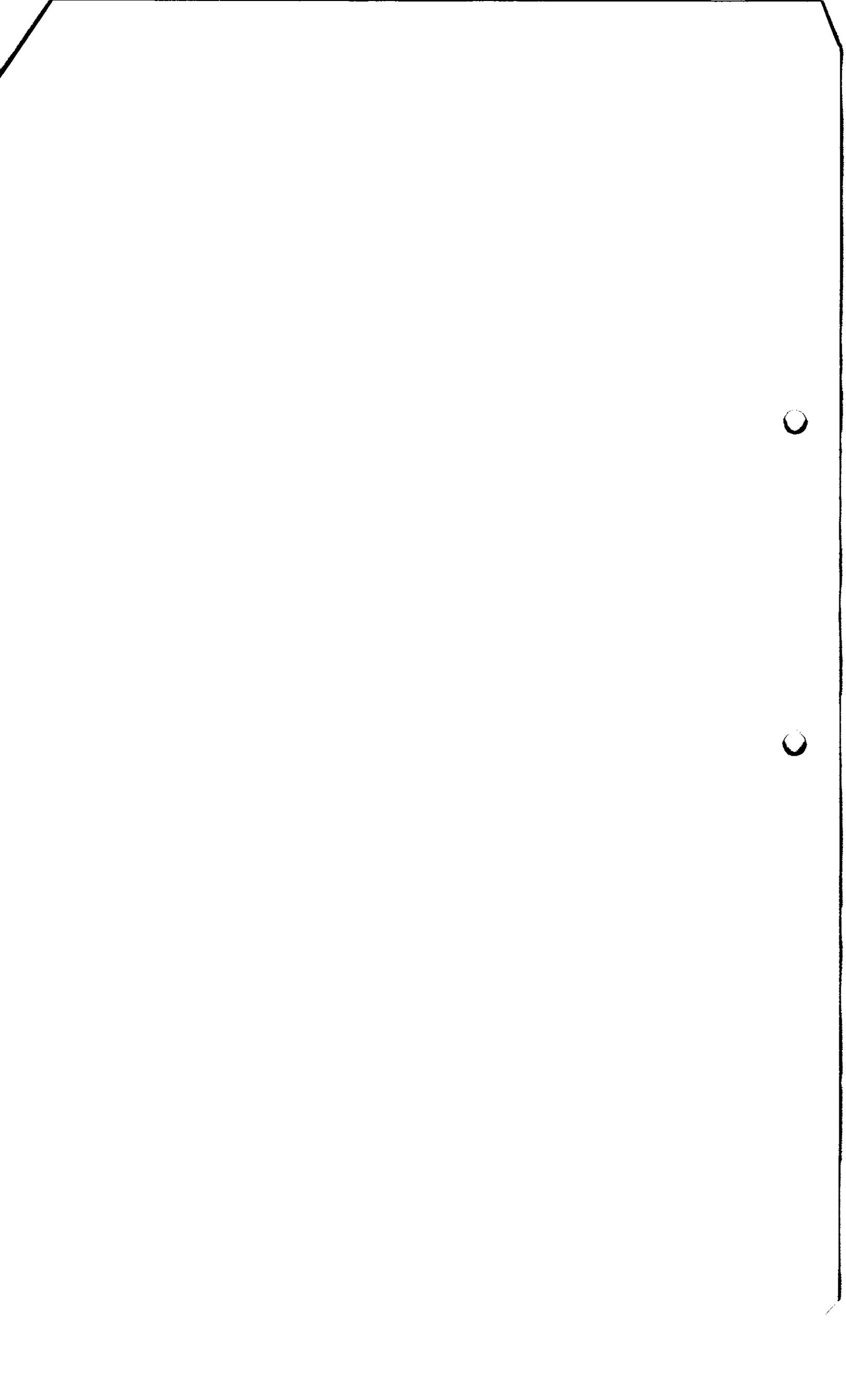
Lo anterior lo decimos, por cuanto en ningún momento el señor GABRIEL JAIME JARAMILLO VÉLEZ le cedió su posición contractual en dicho contrato a la señora Erika Maria Tirado Ijjasz. Si se revisan con atención los documentos que se anexaron a la demanda como pruebas, se puede observar que no existe tal cesión de contrato, puesto que la cesión que se adjunta es sólo respecto del contrato denominado "Encargo Fiduciario de Vinculación al FIDEICOMISO SOLER GARDENS", y respecto del "Contrato de Fiducia Mercantil denominado FIDEICOMISO SOLER GARDENS" y todo ello en relación con la condición de "Beneficiario de Área", tal como da cuenta el documento denominado "Cesión de la Posición Contractual en el Contrato de Fiducia Mercantil denominado FIDEICOMISO SOLER GARDENS", dado que, nótese, se hace referencia al contrato de fiducia, en relación con el cual los terceros interesados en adquirir unidades inmobiliarias en dicho proyecto y FIDEICOMISO, sólo se pueden vicular a través de los encargos fiduciarios de vinculación y además dicho documento de cesión siempre habla de la condición de beneficiario de área.

De la simple lectura del documento aportado con la demanda, que mi mandante sólo vino a conocer (el texto específico firmado por el señor GABRIEL JAIME JARAMILLO VÉLEZ) con ocasión de la notificación de la demanda, habla de **promitente dos y no de beneficiario de área.**

**Así las cosas, todas las pretensiones que se formulan con base en dicho documento están llamadas a fracasar.**

**3.4.** Ahora, si bien defendemos a FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A., en su posición propia, lo cierto y lo concreto es que en todo este proceso contractual relativo al proyecto SOLER GARDENS, en su calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO mencionado, ha actuado en cumplimiento de sus obligaciones contractuales y legales, contenidas, fundamentalmente en el CONTRATO DE FIDUCIARIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN, por medio del cual se constituyó el FIDEICOMISO SOLER GARDENS, y en los respectivos CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO DE VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO SOLER GARDENS y para el caso concreto en relación con el encargo suscrito con el señor GABRIEL JAIME JARAMILLO VÉLEZ (quien posteriormente le cedió su posición contractual en el referido negocio a la señora ERIKA MARÍA TIRADO IJJASZ) y, obviamente, con los demás beneficiarios de área vinculados al proyecto se han suscrito sendos encargos de vinculación.

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



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

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

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

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

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

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

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

Todo lo anterior, para señalar que no existe una solidaridad de parte de FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. en su calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO, respecto de los otros demandados, pues no son sujetos pasivos de una misma obligación. Son obligaciones diferentes, con sujetos pasivos diferentes. Obviamente mucho menos puede haber solidaridad alguna entre FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. en su propio nombre y representación y los codemandados, pues es claro que, en todo este asunto, mi mandante no actúa en su propio nombre sino en calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO.

3.7. Por lo demás, existe un clarísimo incumplimiento contractual de la parte demandante respecto de las obligaciones por ella adquiridas en el encargo fiduciario de vinculación al FIDEICOMISO SOLER GARDENS, en la medida en que incumplió clara y protuberantemente los términos de pago del precio o valor pactado en el encargo fiduciario de vinculación, referido, por cuanto el señor GABRIEL JAIME JARAMILLO VÉLEZ suscribió el 11 de diciembre de 2007 encargo fiduciario de vinculación al FIDEICOMISO SOLER GARDENS, lo anterior respecto de las unidades inmobiliarias oficinas 711, 712 y 713 y el precio o contraprestación pactada lo fue por un valor de total de TRESCIENTOS TREINTA MILLONES DE PESOS (\$330.000.000.) Moneda legal, y de acuerdo con la forma de pago propuesta por el encargante señor Jaramillo Vélez, y pactada con el FIDEICOMITENTE (véase el documento que la misma demandante adjunta a folio 355 del expediente, denominado ANEXO

1 forma de pago propuesta por el comprador, en el que se registra el valor antes indicado y los plazos de pago que a continuación se indican), aquel se obligó a realizar los siguientes pagos en las siguientes fechas:

- El día 25 de diciembre de 2007 - \$20.000.000.
- El día 25 de enero de 2007 - \$90.000.000.
- El día 25 de marzo de 2007 - \$110.000.000.
- El día 25 de mayo de 2007 - \$110.000.000.

Posteriormente, el día 05 de noviembre de 2008, el señor GABRIEL JAIME JARAMILLO VÉLEZ mediante documento privado cedió su posición contractual en el encargo fiduciario de vinculación al FIDEICOMISO SOLER GARDENS (ellos lo denominaron "Cesión de la Posición Contractual en el Contrato de Fiducia Mercantil denominado FIDEICOMISO SOLER GARDENS"), a la señora ERIKA MARÍA TIRADO IJJASZ, y dicha cesión de posición contractual fue comunicada a FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A., como vocera y administradora del FIDEICOMISO SOLER GARDENS el día 4 de marzo de 2009 (aunque la carta de comunicación está fechada en el mes de febrero, se puede ver al final la nota del recibo en la fecha indicada) y registrada por ella el día 26 de febrero de 2009., en el formato de cesión realizado por FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. consta que el valor pagado a la fecha respecto de esas unidades inmobiliarias era la suma de CIENTO DIEZ MILLONES DE PESOS (\$110.000.000.) Moneda legal.

**Lo que queremos significar acá es que**, incluso para la época de la cesión, sólo habían pagado la suma indicada, por lo cual el Beneficiario de Área incurrió en mora en el pago del precio desde el 26 de marzo de 2007, fecha en la cual debía pagar y no pagó la suma de CIENTO DIEZ MILLONES DE PESOS (\$110.000.000.) Moneda legal, adicionales a los ya pagados, como tampoco pagó la cuota del 25 de mayo de 2007 por otro valor equivalente a CIENTO DIEZ MILLONES DE PESOS (\$110.000.000.) Moneda legal.

**Así las cosas, es clara la aplicación de la excepción de contrato no cumplido respecto de las pretensiones de la demandante.** No puede olvidarse que es condición sine qua non, para darle viabilidad a la acción resolutoria, con sus correspondientes consecuencias, "...que el demandado, vale decir, el contratante contra el cual se promueve la acción, haya incurrido en mora y que el demandante, por su parte, haya cumplido o se haya allanado a cumplir con las obligaciones a su cargo en la forma y tiempo debidos, por cuanto del cumplimiento de las obligaciones del demandante surge el derecho a exigir de su cocontratante el pago de las suyas o a demandar la resolución del contrato; también es indispensable que el demandado no sólo haya dejado de cumplir las prestaciones a su cargo, sino que se haya colocado en mora, que es condición previa de la exigibilidad...".<sup>1</sup>

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

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

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

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

<sup>1</sup> Suescún Melo, Jorge. Derecho Privado Estudios de Derecho Civil y Comercial Contemporáneo. Tomo I. Segunda Edición. Página 49.

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

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

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

Y no es de poca monta ese efecto, puesto que además de lo ya indicado (excepción de contrato no cumplido), el mismo contrato de encargo previó en su cláusula décimo cuarta que ante el incumplimiento del BENEFICIARIO DE ÁREA, los BENEFICIARIOS (o FIDEICOMITENTES), podrían suspender la construcción de los trabajos en las unidades unilateralmente y, ello es así, por una razón muy simple, es en buena parte con los recursos de los BENEFICIARIOS DE ÁREA que se desarrolla el proyecto inmobiliario y si éstos incumplen afectan los recursos económicos que requiere el FIDEICOMITENTE para el desarrollo del proyecto inmobiliario. Dice lo siguiente la cláusula:

*"DECIMA CUARTA: INCUMPLIMIENTO DE EL BENEFICIARIO DE AREA. En el evento de que haya mora en el pago de 2 ó mas cuotas a que se obliga EL BENEFICIARIO DE AREA, LOS BENEFICIARIOS podrán, a su arbitrio, suspender la construcción de los trabajos en la(s) unidad(es) que le corresponde(n) a EL BENEFICIARIO DE AREA, o terminar unilateralmente el presente contrato, deduciendo de las sumas entregadas por EL BENEFICIARIO DE AREA, un porcentaje equivalente al quince por ciento (15%)..."*

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

**4. PRONUNCIAMIENTO SOBRE LOS HECHOS DE LA DEMANDA:**

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

Es importante resaltar, que, a partir de este momento, FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. no actúa en nombre propio, sino como vocera y administradora del creado FIDEICOMISO o Patrimonio Autónomo Soler Gardens.

Así lo establece el objeto del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN, en su cláusula primera, cuando enlista las conductas a realizar por FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A., advirtiendo que la misma, actúa como vocera y administradora del Patrimonio Autónomo. "CLAUSULA PRIMERA: OBJETO. El objeto del presente contrato consiste en que LA FIDUCIARIA como vocera de EL FIDEICOMISO que por este instrumento se constituye: (...)" (subraya ajena al texto).

Igualmente, así lo ha entendido, de forma diáfana la jurisprudencia<sup>2</sup>:

<sup>2</sup> "de los efectos que debe reflejar para cuando con ocasión de la realización de un acto jurídico, como es la celebración de un contrato, se ve precisado el fiduciario a demandar al otro contratante o por el contrario a recibir el reclamo judicial que hace éste en torno al mismo, importa igualmente determinar cómo debe darse su comparecencia al respectivo proceso, lo que se traduce en establecer su condición procesal en asuntos que atañen con el susodicho patrimonio autónomo, punto en el cual cabe hacer las siguientes reflexiones:

Ahora bien, con este hecho, los demandantes demuestran entender, que, desde el mismo momento de la suscripción del contrato de fiducia, se creó un Patrimonio Autónomo, independiente al de sus constituyentes, y que, en consecuencia, desde ese instante la FIDUCIARIA CORFICOLMBIANA S.A. actúa como vocera y administradora del mismo, sin embargo, erradamente, los demandantes dirigen la demanda en contra de mi mandante en posición propia.

AL SEGUNDO: **Es cierto que** "En el citado contrato de fiducia mercantil se hicieron, entre otras, las siguientes consideraciones (...)"

No obstante ello, es de resaltar que la estructura del contrato es compleja y no basta citar algunos fragmentos del mismo, cómo lo hace la parte demandante, para pretender establecer cómo era la dinámica del contrato y las condiciones en él establecidas.

Más adelante, cuando se intenta exponer por el demandante el incumplimiento de algunas obligaciones, se complementará el texto del contrato, con aquéllos fragmentos que explican con claridad a quién corresponde dichas obligaciones, y sobre todo, con la lectura sistemática de las mismas atendiendo la estructura completa del contrato.

Por ahora, se llama la atención del despacho, para que tenga en cuenta que las conductas enlistadas en estas cláusulas, y que, corresponden a mi defendida, claramente señalan que las mismas se realizarían "como vocera y administradora del EL FIDEICOMISO".

Insistiendo desde ya, que la jurisprudencia de 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<sup>3</sup>.

AL TERCERO: **Es cierto que** "Igualmente, en el mencionado documento se pactaron, entre otras, las siguientes cláusulas, las cuales son menester citar para verificar el alcance del contrato al cual se ha hecho referencia: (...)"

AL CUARTO: **Es cierto que** "Las principales instrucciones dadas por EL FIDEICOMITENTE a LA FIDUCIARIA y las obligaciones asumidas por esta para dar cumplimiento y desarrollar el objeto comercial del mencionado contrato de fiducia mercantil son: (...).

Sin embargo, como ya se advirtió, si se pretende verificar el cumplimiento o no de las obligaciones del contrato, estas deben ser leídas de forma íntegra y sistemática, por lo que se debe revisar todas las manifestaciones de conocimiento, voluntad y aceptación realizadas a lo largo del contrato.

---

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

(...)

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

<sup>3</sup> "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).

Pues bien, es claro que la obligación de la FIDUCIARIA CORFICOLMBIANA S.A., de cara al contrato, se adquieren como vocera del fideicomiso y son de culpa leve, como correctamente lo cita la parte demandante, ahora, es igualmente claro, que dicha obligación no pasa en ningún momento por la construcción y entrega de la obra, ni por la determinación de ninguno de los aspectos técnicos o financieros del proyecto (verbigracia la fijación y cálculo del punto de equilibrio), toda vez que la sociedad que represento es una sociedad de servicios financieros y por tanto no es su objeto social –principal ni subsidiario– dedicarse profesionalmente a la construcción e ingeniería civil; y es por eso, que este tipo de obligaciones están en cabeza exclusiva del Fideicomitente que sí tiene por objeto social principal la construcción de obras civiles.

Así las cosas, omito citar el demandante, aquéllas cláusulas en las cuales queda claro, que los resultados esperados con la construcción del proyecto (los cuales se reclaman con la presente demanda) no son de responsabilidad de mi mandante, toda vez que ésta, debe "realizar los actos necesarios para cumplir el objeto del presente fideicomiso", pero (de cara a la lógica del negocio fiduciario, los pronunciamientos jurisprudenciales y las cláusulas del contrato que a continuación se transcriben), estos actos necesarios, son en relación con la administración de los recursos que estén en el FIDEICOMISO, pues las decisiones en relación con la construcción, comercialización y estimación de la viabilidad (técnica y financiera) del proyecto son ajenas a la esfera de responsabilidad del Fiduciario y son de exclusivo resorte del Fideicomitente constructor.

Entre estas cláusulas, se encuentran las que citamos en pie de página<sup>4</sup>.

4

*"CLAUSULA PRIMERA: OBJETO. El objeto del presente contrato consiste en que LA FIDUCIARIA como vocera de EL FIDEICOMISO que por este instrumento se constituye:*

- 1) Suscriba la escritura pública a través de la cual LOS PROPIETARIOS, transfieran a EL FIDEICOMISO la propiedad de LOS INMUEBLES, y LA FIDUCIARIA mantenga la titularidad jurídica de los mismos y de aquellos que en ejecución del presente contrato sean transferidos a EL FIDEICOMISO, junto con los incrementos que se realicen.
- 2) Administre los recursos que ingresen al presente patrimonio autónomo y los entregue a quien corresponda de conformidad con lo que se establece en el presente contrato;
- 3) Permita el desarrollo por cuenta y riesgo de EL FIDEICOMITENTE, de la urbanización y construcción de EL PROYECTO. El número definitivo de unidades a construir, las especificaciones, diseños, y demás características de EL PROYECTO serán definidas por EL FIDEICOMITENTE quien lo informará a LA FIDUCIARIA por escrito;
- 4) Transfiera el derecho real de dominio sobre las unidades resultantes de EL PROYECTO, a quienes corresponda de acuerdo con los términos del presente contrato.
- 5) Como fiduciario de EL FIDEICOMISO y con los recursos del mismo, girará a título de restitución de aportes a favor de LOS PROPIETARIOS, la suma correspondiente al valor de LOS INMUEBLES conforme con lo estipulado entre éste y EL FIDEICOMITENTE en el Documento de Intención del 22 de junio de 2007.

(...)

*[CLÁUSULA TERCERA] Parágrafo: La responsabilidad por los vicios que se presenten en la construcción del proyecto, corre por cuenta de LOS FIDEICOMITENTES, obligación que se incluirá en los documentos mediante los cuales EL FIDEICOMISO transfiera las unidades resultantes del proyecto.*

(...)

*CLAUSULA VIGESIMA SEPTIMA: DECLARACION DE EL FIDEICOMITENTE. EL FIDEICOMITENTE declara que como el desarrollo de EL PROYECTO estará a su cargo, este será de su exclusiva responsabilidad y LA FIDUCIARIA no responde por la ejecución de EL PROYECTO, estabilidad y calidad del mismo, plazos de entrega, precio y demás obligaciones relacionadas con éste, así como tampoco contrae responsabilidad de ninguna naturaleza relacionada con todos y cada uno de los documentos técnicos y legales requeridos para adelantar el proyecto, tales como:*

1. Estudios de factibilidad del proyecto, presupuestos, y flujo de caja.
2. Estudios técnicos.
3. Licencias de urbanismo y de construcción.
4. Planos arquitectónicos generales, definitivos y aprobados.
5. Programa general del proyecto.
6. Estructuración financiera del proyecto.
7. Estudios de suelos y recomendaciones de cimentación.
8. Planos, cálculos y diseños estructurales, memorias de cálculo y cantidades de obra.
9. Reglamento de Propiedad Horizontal.
10. Contratos suscritos con terceros.

(...)

*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.*

(...)

*SEGUNDO PERÍODO (OPERATIVO). Se inicia a partir de la verificación por parte de LA FIDUCIARIA sobre el cumplimiento de todos los requisitos del período preoperativo - esta verificación no implica responsabilidad para LA FIDUCIARIA en la determinación del punto de equilibrio-. Las sumas depositadas en LA FIDUCIARIA por los futuros BENEFICIARIOS DE AREA durante el período pre-operativo al igual que las que depositen en el futuro en cumplimiento de los encargos de vinculación al presente fideicomiso, serán destinadas por EL FIDEICOMITENTE a cubrir la totalidad de los costos directos e indirectos de EL*

Equivocadamente, con esta demanda, se pretende transferir las obligaciones técnicas del proyecto y de desarrollo constructivo del mismo a mi poderdante, cuando la única fuente de obligación (teniendo en cuenta que mi defendida no es la parte constructora) es el contrato y lo que esté allí plasmado.

Además cómo ya se dijo, "realizar los actos necesarios para cumplir el objeto del presente fideicomiso", corresponde a FIDUCIARIA CORFICOLMBIANA S.A. no en posición propia, sino como vocera y administradora del FIDEICOMISO SOLER GARDENS, recuérdese que, como lo señala la jurisprudencia<sup>5</sup>: "Al proceso se debe llamar al patrimonio autónomo a través de su representante legal...".

AL QUINTO: Como en el numeral que se contesta se refieren varios hechos se dará respuesta a ellos por separado, así:

No es cierto que "El proyecto inmobiliario denominado SOLER GARDENS fue concebido por EL FIDEICOMITENTE como un todo jurídico y constructivo".

Lo cierto es que lo fundamental en este proyecto es la construcción de "SOLER GARDENS" (es decir, una idea básica, con la facultad de los FIDEICOMITENTES, incluso, de hacer modificaciones), ubicado en el municipio de Medellín, vía las palmas, que se ejecuta por cuenta y riesgo de EL FIDEICOMITENTE, las demás obligaciones del contrato son accidentales de cara a esta obligación principal y esencial.

Además no se puede predicar que el proyecto fue concebido como un todo constructivo, toda vez se acordó la construcción por etapas, lo que implica necesariamente que, respecto de cada una de ellas, se debe verificar el acaecimiento de unas condiciones para su desarrollo y, una vez finalizadas, el cumplimiento de las obligaciones pactadas.

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

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

Así lo señalan las cláusulas pertinentes que para no hacer muy larga la respuesta al hecho transcribimos en el pie de página<sup>6</sup>.

*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" (subraya ajena al texto).*

<sup>5</sup> "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.*

<sup>6</sup> "CLÁUSULA DECIMA NOVENA: EL FIDEICOMITENTE hace expresa su intención de llevar a cabo por su cuenta y riesgo y con total autonomía administrativa, técnica y financiera, en LOS INMUEBLES, el proyecto inmobiliario denominado SOLER GARDENS. EL PROYECTO podrá sufrir modificaciones por cambios que implemente EL FIDEICOMITENTE, modificaciones en razón de exigencias formuladas por las autoridades competentes al expedir la licencia de urbanización y/o construcción o modificaciones en el número de unidades, destinación, ubicación dentro del predio de las torres, nomenclatura, ubicación de la portería o acceso, número de parqueaderos privados o de visitantes, ubicación de zonas y bienes comunes, circulaciones internas vehiculares y peatonales, cerramientos, retiros, o en razón de situaciones imprevistas generadas en el mercado de materiales, que obliguen a cambios por otros, que no sean de calidad inferior a los inicialmente previstos que no alteren sustancialmente, la calidad y/o el área de las unidades señaladas, y/o en virtud de las exigencias de las normas urbanísticas y de construcción o por ajustes que deban hacerse a los diseños técnicos (...).

"PRIMER PERÍODO (PREOPERATIVO). Tiene por objeto la elaboración de los estudios y la celebración de todos los actos jurídicos necesarios o convenientes para la adecuada obtención de recursos por parte de EL FIDEICOMITENTE dirigidos a la realización de EL PROYECTO y a la vinculación al mismo de personas denominadas BENEFICIARIOS DE AREA, para un número no inferior al sesenta por ciento (60%) del total del área disponible para la venta o del sesenta por ciento (60%) del valor de las ventas, lo que primero ocurra, para cada etapa, la cual se estima en: Para la primera Etapa 13.000 metros cuadrados por

No es cierto que "compuesto por cuatro etapas, el cual se ejecutara en dos periodos sucesivos el preoperativo y el operativo, idea que fue plasmada contractualmente por EL FIDEICOMITENTE y LA FIDUCIARIA, así: (...)" La idea fue plasmada contractualmente por EL FIDEICOMITENTE en el contrato de Fiducia (no por Fiduciaria, toda vez que esta no participa en la estructuración del proyecto).

AL SEXTO: Es cierto que la persona a la que se hace mención en este hecho, suscribió el correspondiente encargo fiduciario individual como beneficiario de área, con los Fideicomitentes y/o Beneficiarios del Contrato de Fiducia Mercantil, Andrés Fajardo Valderrama y Fajardo Williamson S.A. y con FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A., pero, ésta última, única y exclusivamente en calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO SOLER GARDENS y no como se le cita al proceso, en posición propia.

AL SÉPTIMO: Es cierto que la persona a la que se hace mención en este hecho, suscribió el correspondiente encargo fiduciario individual como beneficiario de área, con los Fideicomitentes y/o Beneficiarios del Contrato de Fiducia Mercantil, Andrés Fajardo Valderrama y Fajardo Williamson S.A. y con FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A., pero, ésta última, única y exclusivamente en calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO SOLER GARDENS y no como se le cita al proceso, en posición propia.

AL OCTAVO: Es cierto que, entre otros, en el Contrato de Encargo Fiduciario se plasmaron los antecedentes transcritos.

No obstante esto, como se ha advertido ya, en relación con el contrato de fiducia, es adecuado advertir que el Encargo de Vinculación es un contrato complejo y debe ser leído en su integridad para determinar el alcance de un derecho o una obligación consagrado en alguno de sus apartes.

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

AL NOVENO: Es cierto que, entre otras, en el Contrato de Encargo Fiduciario, se plasmaron las cláusulas transcritas.

un valor total de cuarenta y ocho mil Millones de Pesos Mcte (\$48.000.000.000) ; Para la segunda Etapa 5.000 metros cuadrados por un valor total de Doce mil millones de Pesos Mcte (\$12.000.000.000), Para la tercera Etapa 5.000 metros cuadrados por un valor total de Doce mil quinientos millones de Pesos Mcte (\$12.500.000.000) y para la última Etapa 5.000 metros cuadrados por un valor total de veintiún mil millones de Pesos Mcte (\$21.000.000.000) EL PROYECTO, que se considera el punto de equilibrio de EL PROYECTO, de conformidad con lo establecido en el presente contrato. En consecuencia, este período Preoperativo se aplica así: la preventa comienza a realizarse a partir del primero(1) de Septiembre de 2007 y hasta el 1 de Abril de 2008, para la primera Etapa, las otras etapas tendrán un plazo para alcanzar el punto de equilibrio de siete (7) meses a partir del inicio de las preventas, las cuales se podrán iniciar en cualquier momento a consideración de EL FIDEICOMITENTE. Durante este plazo, deberá haberse suscrito un número de encargos fiduciarios individuales (para cada comprador llamado BENEFICIARIO DE AREA), que representen el porcentaje mencionado. EL FIDEICOMITENTE podrá solicitar a LA FIDUCIARIA la ampliación de este término por uno igual, con la sola comunicación que en dicho sentido le allegue a ésta. EL FIDEICOMITENTE conoce y acepta que no es labor de LA FIDUCIARIA realizar cobros jurídicos o prejurídicos a LOS BENEFICIARIOS DE AREA, cuando estos incumplan los pagos a que se obligarán.

Para que se dé por culminado el período preoperativo, se deberá cumplir además con lo siguiente:

1. Aprobación de la solicitud de Licencia de Construcción por parte de la autoridad competente.
2. Presupuesto y Flujo de Caja aprobados por EL FIDEICOMITENTE.
3. Aprobación de un crédito por parte de una entidad vigilada por la Superintendencia Financiera, si de acuerdo con la planeación financiera del negocio se requiere.

Sólo cuando se haya cumplido con el período Preoperativo, se iniciará el período operativo. En caso que no se logre el cumplimiento de las condiciones referidas anteriormente, se procederá por parte de LA FIDUCIARIA al reembolso de los recursos a favor de cada uno de los BENEFICIARIOS DE AREA que hayan suscrito su respectivo Encargo Fiduciario, junto con los rendimientos generados. Durante el período preoperativo, las sumas de dinero que administre LA FIDUCIARIA con ocasión de los encargos fiduciarios individuales que suscriba con cada uno de los BENEFICIARIOS DE AREA, no formarán parte de EL FIDEICOMISO. LOS BENEFICIARIOS DE AREA en los encargos fiduciarios que suscriban con LA FIDUCIARIA consentirán en que EL FIDEICOMITENTE puede ampliar el plazo para el cumplimiento de las condiciones, por un término igual al indicado.

SEGUNDO PERÍODO (OPERATIVO). Se inicia a partir de la verificación por parte de LA FIDUCIARIA sobre el cumplimiento de todos los requisitos del período preoperativo - esta verificación no implica responsabilidad para LA FIDUCIARIA en la determinación del punto de equilibrio-. Las sumas depositadas en LA FIDUCIARIA por los futuros BENEFICIARIOS DE AREA durante el período pre-operativo al igual que las que depositen en el futuro en cumplimiento de los encargos de vinculación al presente fideicomiso, serán 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".

El Encargo de Vinculación es un contrato complejo y debe ser leído en su integridad para determinar el alcance de un derecho o una obligación consagrado en alguno de sus apartes.

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

AL DÉCIMO: **No le consta mi representada que** los demandantes celebraron un supuesto contrato denominado Promesa de Transferencia del Dominio a Título de Restitución de Beneficio o Acuerdo Precontractual en relación con los inmuebles del proyecto Soler Gardens.

No le constan a mi mandante las cláusulas del contrato, las obligaciones y declaraciones plasmadas allí. Todo este acto jurídico resulta totalmente ajeno a mi representada (elaboración, suscripción y obligaciones no son del resorte de mi defendida).

AL DÉCIMO PRIMERO: **No es cierto** como está expresado el hecho que se contesta.

Es cierto el hecho, en tanto se tenga en cuenta que el contrato de fiducia es el que facultaba a los Fideicomitentes para que cedieran su posición contractual (y no "con la venia de Fiduciaria").

AL DECIMO SEGUNDO: **Es cierto**, sin embargo cabe aclarar que dicho acuerdo para la cesión de la posición contractual celebrado en el mes de noviembre del año 2008, fue comunicado a la fiduciaria por documento privado de fecha 26 de febrero de 2009, respecto de las oficinas 711, 712 y 713 y notificado formalmente a la misma el día 04 de marzo de 2009.

AL DÉCIMO TERCERO: Lo manifestado, en principio, en este numeral no es un hecho sino una apreciación subjetiva del apoderado de la parte actora que mi representada no comparte.

AL DÉCIMO CUARTO: Lo manifestado, en principio, en este numeral no es un hecho sino una apreciación subjetiva del apoderado de la parte actora que mi representada no comparte.

No comparte mi representada la apreciación, según la cual, se dieron hechos irregulares contrarios a las normas contractuales.

Consideramos además y en forma resumida que respecto a las múltiples aseveraciones realizadas por la demandante en este punto:

1. No es cierto que la realidad del punto de equilibrio del proyecto resulta muy distante de lo aseverado por EL FIDEICOMITENTE y la FIDUCIARIA. Lo cierto es que la realidad contractual y lo revisado por mi mandante coincide, razón por la cual se dio por cumplido el periodo preoperativo de la etapa uno del proyecto y con las condiciones de punto de equilibrio. Estimamos que todas y cada una de las afirmaciones realizadas en cuanto al punto de equilibrio del proyecto son infundadas, carecen de sustento y en gran medida la línea argumentativa de la demandante respecto a esta situación, solo parten de una postura subjetiva y sin ninguna base técnica, jurídica o fáctica seria.

2. No son ciertas las apreciaciones con relación al incumplimiento por parte de FIDUCIARIA CORFICOLMBIANA S.A., en calidad de Vocera y Administradora del Fideicomiso Soler Gardens, toda vez que la sociedad fiduciaria de conformidad con las pruebas obrantes en el expediente ha cumplido de manera normal, continua, reiterada y sin tacha, cada una de las obligaciones contractuales que le corresponden frente al Contrato de Fiducia Mercantil y los Contratos de Encargo para la Vinculación al Fideicomiso suscritos con los Beneficiarios de Área, tal y como se expondrá más adelante en este escrito.

3. No le constan a mi representada las aseveraciones del Señor Andrés Fajardo Valderrama ni de terceros en general, sobre las modificaciones en las etapas del proyecto, en la medida que es un tercero completamente independiente y autónomo a mi prohijada.

Los pronunciamientos anteriores, se hacen en forma concisa a efectos de evitar aumentar la extensión del presente escrito y por economía procesal, dado que, en el acápite denominado "Razones por las cuales nos oponemos a la prosperidad de las pretensiones" se ahondará en los argumentos jurídicos, fácticos y técnicos que sustentan las respuesta unívocas y precisas que se acaban de proferir en forma expresa y concreta, sobre un hecho que contiene una cantidad farragosa de apreciaciones subjetivos y hechos contrarios a la realidad, que bajo ningún entendido se deben entender admitidos por mi representada.

AL DECIMO QUINTO: **Es cierto que** en el encargo de vinculación se estableció en el párrafo primero, de la cláusula primera lo siguiente, que fue incumplido por el BENEFICIARIO DE ÁREA:

*"PARAGRAFO PRIMERO: Los pagos que efectúe EL BENEFICIARIO DE AREA serán aplicados en primer lugar al pago de los intereses que tenga pendientes de cancelación, los excedentes se abonarán al valor adeudado. Los pagos deberán ser entregados a LA FIDUCIARIA directamente o en las oficinas de Fajardo Williamson con cheque no negociable girado a favor de FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA. O consignar en EL BANCO DE OCCIDENTE en la cuenta corriente N°. 408-062545 a nombre de FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA FIDEICOMISO SOLER GARDENS En todos los casos, EL BENEFICIARIO DE AREA deberá reportar cada pago que realice y entregar el original de la consignación o transferencia en las oficinas de Fajardo Williamson S.A. o la sala de negocios DEL PROYECTO.*

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

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

AL DECIMO SEXTO: Como en el numeral que se contesta se refieren varios hechos se dará respuesta a ellos por separado, así:

No es cierto y además es total y descaradamente falsa la afirmación de la demandante que (según ella) conforme a lo anterior, la demandante ERIKA MARÍA TIRADO pagó a la Fiduciaria en calidad de Vocera y Administradora del patrimonio autónomo, oportunamente los dineros que le correspondían por vinculación como Beneficiaria de Área, cuando lo cierto es que desde hace un tiempo considerable viene incumpliendo en forma clara con sus obligaciones.

En este punto, queremos ser muy claros y firmes, pues, la parte demandante pretende vincular a mi representada en su posición propia y, pretende que se le restituya unos aportes y se les reconozca unos perjuicios, sin distinguir las obligaciones de unas y otras sociedades (toda vez que espera el reconocimiento de una solidaridad) y en ese sentido, hay que señalar, que en lo que concierne a mi representada, como vocera y administradora del FIDEICOMISO, LA DEMANDANTE NO CUMPLIÓ CON LAS OBLIGACIONES DE PAGO O APOORTE DE DINERO de acuerdo a lo estipulado en el contrato. De hecho, LA BENEFICIARIA DE ÁREA hoy demandante se encuentra en mora de pagar lo estipulado y, por ende, se vienen generando intereses de mora a la tasa más alta permitida por la ley.

Con mayor razón, se debe resaltar que en relación con FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. en posición propia, no hubo entrega de recursos para su administración ya que lo entregado ingresó directamente al patrimonio del FIDEICOMISO.

Es descaradamente falso pensar que existe una cláusula que faculte a los demandantes, para pagar dineros en favor de los FIDEICOMITENTES, sus representantes o cesionarios. No existe tal cláusula o autorización. Es claro en el encargo de vinculación, suscrito por cada demandante, cuando consagra que "Los pagos deberán ser entregados a LA FIDUCIARIA directamente o en las oficinas de Fajardo Williamson con cheque no negociable girado a favor de FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA. O consignar en EL BANCO DE OCCIDENTE en la cuenta corriente N°. 408-062545 a nombre de FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA FIDEICOMISO SOLER GARDENS".

Esto es fundamental, porque al FIDEICOMISO solo entraron los recursos que se pagaron de forma correcta y sólo estos fueron tenidos en cuenta en la contabilidad del Patrimonio Autónomo. En todo caso, cualquier otro pago que no se hubiera hecho directamente al FIDEICOMISO o que, simplemente no se hubiera hecho en el plazo estipulado, se configura en un incumplimiento respecto del contrato de Encargo de Vinculación, más aún, en la relación jurídica que se tiene con mi representada como vocera del FIDEICOMISO y cómo administradora de los recursos, pues mi mandante no podría tener ningún control sobre aquéllos recursos que no entraron al Patrimonio Autónomo.

Aduce la demandante que no se debió girar los recursos al Fideicomitente luego de cumplido el periodo preoperativo de la etapa uno, pero ella misma, según lo manifestado en la demanda y por las cifras que maneja, entregó (en un claro incumplimiento contractual) recursos directamente al Fideicomitente o su cesionario, lo que se configura en un sinsentido respecto de los fuertes pronunciamientos que hacen de mi mandante.

Así las cosas, se tiene lo siguiente respecto a la demandante:

Se vinculó al proyecto con suscripción del documento de cesión del contrato de encargo para la vinculación al FIDEICOMISO SOLER GARDENS, del 05 de noviembre de 2008 y comunicado a la fiduciaria por documento privado de fecha 26 de febrero de 2009, respecto de las oficinas 711, 712 y 713 y notificado formalmente a la misma el día 04 de marzo de 2009, obligándose consecuentemente a realizar aportes únicamente al FIDEICOMISO por la suma de \$ 330.000.000 y a la fecha han aportado (incumpliendo varios de los plazos pactados) \$110.000.000,00, estando en mora de aportar al FIDEICOMISO la suma de \$220.000.000,00

En conclusión la demandante incumplió sus obligaciones de aportes (y los realizados no estuvieron conforme al plan de pagos propuesto), de cara a mi representada, como vocera del FIDEICOMISO, lo que resulta una verdadera causa jurídica que imposibilita la escrituración de los bienes.

AL DECIMO SEPTIMO: Como en el numeral que se contesta se refieren varios hechos se dará respuesta a ellos por separado, así:

No es cierto que la demandante, respecto de lo que mi representada puede certificar y, respecto de la forma de pago establecida en el contrato (que es de verdadera trascendencia) cumplieron con sus obligaciones. Por el contrario, los demandantes incumplieron descaradamente sus obligaciones contractuales. Razón por la cual, no pueden predicar la existencia de mora en las obligaciones por parte de mi mandante (sabemos que para la mora no basta el retraso puro y simple).

Ahora bien, es de aclarar que la obligación de entrega de los inmuebles no estaba en cabeza de mi representada como vocera y administradora del FIDEICOMISO. Así lo establece claramente las cláusulas que ya se han revisado anteriormente, en especial cláusula décima de cada uno de los encargo de vinculación, así "DECIMA: ENTREGA MATERIAL. La entrega material de la(s) unidad(es) la efectuarán directamente LOS BENEFICIARIOS [entiéndase FIDEICOMIENTES] a EL BENEFICIARIO DE ÁREA, (...) (No obstante dejar previstas estas obligaciones en el presente documento, el cumplimiento de las mismas y su exigibilidad, es independiente al FIDEICOMISO mismo y a LA FIDUCIARIA)" (subraya ajena al texto).

Por lo demás, si bien la obligación de escriturar sí está en cabeza de mi representada, obviamente que como vocera y administradora del FIDEICOMISO, esta obligación no es pura y simple, y está sometida a varias condiciones, entre estas, que el constructor realice la obra que por cuenta y riesgo de él se adelante y que terminada la misma, entregue el inmueble al respectivo Beneficiario de Área, se haya obtenido el reglamento de propiedad horizontal por el Fideicomitente y que el o los Beneficiarios de Área cumplan con sus obligaciones contenidas en el encargo fiduciario de vinculación respectivo. En el caso concreto sabemos que la obra no se ha terminado, no se le ha entregado, no se ha elaborado el Reglamento de Propiedad Horizontal y también que el Beneficiario de Área no cumplió con sus obligaciones de pago, por lo que no puede predicarse incumplimiento alguno de mi representada, en calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO, mucho menos entonces en su posición propia en la cual ninguna obligación la vincula con el FIDEICOMISO. Estable el encargo de vinculación suscrito por cada demandante, lo siguiente:

"SEPTIMA: OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PUBLICA. La escritura pública mediante la cual se transfiera el derecho de dominio y la posesión de la(s) unidad(es) a la(s) que se refiere la cláusula cuarta, junto con el coeficiente de copropiedad que a ésta(s) le(s) corresponda de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal,

*será otorgada por LA FIDUCIARIA, como vocera de EL FIDEICOMISO, y por LOS BENEFICIARIOS DE AREA o por sus cesionarios, en la Notaría que oportunamente indicarán LOS BENEFICIARIOS, una vez se haya cumplido por EL BENEFICIARIO DE AREA con la entrega de los recursos a los cuales se obliga en virtud del presente contrato, y una vez haya sido terminada la obra por parte LOS BENEFICIARIOS, se encuentre registrado el reglamento de propiedad horizontal de EL PROYECTO y sus aclaraciones, en caso de que las haya" (subraya ajena al texto).*

AL DECIMO OCTAVO: Como en el numeral que se contesta se refieren varios hechos se dará respuesta a ellos por separado, así:

Es cierto que a la fecha de presentación de la demanda, no se ha restituido a título de beneficio, los inmuebles que esperan adquirir los demandantes, ni se han escriturado lo mismo. Esto es cierto, teniendo en cuenta todas las salvedades hechas a lo largo de la contestación, que hacen que Fiduciaria, como vocera del FIDEICOMISO no haya incumplido sus obligaciones, y mucho menos FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. en su posición propia.

No es cierto, como ambiguamente está planteado en este hecho, que las obligaciones de entrega y escrituración, estuviesen, indistintamente en cabeza de mi representada (como vocera y administradora, y mucho menos en su posición propia) o de los beneficiarios. En la respuesta al hecho anterior, se indicó que, de acuerdo a los contratos suscritos y explicados extensamente, la obligación de construcción y entrega está en cabeza de los Fideicomitentes, y la escrituración en cabeza de mi defendida, pero como vocera y administradora del Patrimonio Autónomo y sometidas a condiciones que no pasan por su actuar.

AL DECIMO NOVENO: No es un hecho lo manifestado en este numeral, sino el recuento de pronunciamientos hechos por personas que no representan a mi mandante en ninguna de sus condiciones y que en todo caso, no constituyen actos jurídicos vinculantes, simplemente son apreciaciones y valoraciones en relación con el atraso de las obras, las cuales no se han podido culminar.

AL VIGESIMO: Estimamos que no es un hecho sino una consideración subjetiva de la parte demandante que no amerita pronunciamiento alguno en este acápite de la contestación, en la medida que contiene simples apreciaciones subjetivas con relación a los inversionistas, que tal y como se ha expresado en las rendiciones de cuenta, si existieron y fueron contactados en su momento.

No es cierto que el proyecto en las actuales circunstancias es jurídica y financieramente inviable.

No es cierto que "no existe legalización de los inmuebles", toda vez que los restantes predios que constituyen la mayor extensión, ya hacen parte del fideicomiso y nada obsta para que el constructor logre la transferencia del quinto lote, pero incluso las unidades inmobiliarias futuras en relación con las cuales se vinculó la hoy demandante perfectamente pueden ser desarrolladas sin necesidad de ese quinto lote.

Actualmente, debido a la compleja situación del proyecto; yendo más allá de sus obligaciones legales y contractuales, Fiduciaria ha venido adelantando esfuerzos mancomunadamente con diferentes actores del FIDEICOMISO y del Proyecto Inmobiliario, para buscar alternativas que permitan obtener la reactivación del proyecto.

De hecho, el Patrimonio Autónomo contrató al señor JULIÁN GONZÁLEZ GUILLEN, experto en la reestructuración de proyectos, como Gerente Reestructurador del mismo, para que, entre otros aspectos, (i) realice y obtenga un diagnóstico de la situación actual del proyecto inmobiliario denominado SOLER GARDENS, (ii) trate de gestionar un acuerdo con los actores del proyecto, tales como, actual Fideicomitente y Gerente del proyecto, aportantes de los inmuebles, beneficiarios de área, constructor, proveedores de bienes y servicios, la Fiduciaria, e incluso con autoridades administrativas, sobre sus derechos e intereses en el proyecto inmobiliario (iii) presente una validación y cierre financiero que permita la eventual terminación de la construcción y comercialización del proyecto inmobiliario, a través de un nuevo desarrollador inmobiliario y (iv) trate de gestionar la vinculación un nuevo desarrollador inmobiliario que termine la construcción y comercialización del proyecto inmobiliario.

Es de aclarar que esta contratación no comporta una modificación al contrato de fiducia ni reemplaza al actual Fideicomitente ni Gerente del Patrimonio Autónomo.

AL VIGESIMO PRIMERO: No es un hecho, simplemente es la tasación excesiva de los supuestos perjuicios sufridos por los demandantes. Por esa razón procederemos a precisar algunas cifras.

Ahora bien, de acuerdo a todo lo expuesto, se precisa lo siguiente:

**ERIKA MARÍA TIRADO IJJASZ** se vinculó al proyecto con suscripción del documento de cesión del contrato de encargo para la vinculación al FIDEICOMISO SOLER GARDENS, de fecha 26 de febrero de 2009, respecto de las oficinas 711, 712 y 713, notificado a la fiduciaria el día 04 de marzo de 2009, obligándose consecuentemente a realizar aportes únicamente al Fideicomiso por la suma de \$ 330.000.000 y a la fecha han aportado (incumpliendo varios de los plazos pactados) \$110.000.000,00, estando en mora de aportar al Fideicomiso la suma de \$220.000.000,00

Se corrige entonces, que respecto del Fideicomiso – Patrimonio autónomo (nunca en relación a mi representada en posición propia) y, por supuesto en sede de discusión, en caso de una eventual condena, sólo podría exigirse \$110.000.000,00 (por ser la suma aportada al Patrimonio Autónomo) y no \$195.000.000 como infundadamente se pretende de mi mandante. Una suma adicional correspondería a lo que supuestamente, de forma directa se entregó al Fideicomitente (yendo en contra de las estipulaciones contractuales, lo que claramente es un incumplimiento de su parte).

Lo que acabamos de expresar, reiteramos, no es sino un escenario de discusión, dado que, como lo hemos manifestado a lo largo de este extenso escrito, no existe obligación alguna de mi mandante en su posición propia y creemos que ni siquiera existe del Fideicomiso, dado el incumplimiento flagrante, ostensible e inexcusable de la demandante.

Ahora bien, hay que advertir que no se dan los supuestos para que la Beneficiaria de Área pueda exigir la cláusula penal, estipulada en la cláusula 15º del Contrato de Encargo Fiduciario, por el simple y sencillo hecho de que jurídicamente, yo no puedo exigir el pago de una cláusula penal que no pacté. EL contrato de Encargo Fiduciario para la Vinculación al Fideicomiso Soler Gardens, en virtud del cual la demandante se vinculó al patrimonio autónomo y al que alude como fuente jurídica de la obligación cuya exigibilidad y pago pretende, contempla lo siguiente:

**DECIMA QUINTA: SANCION POR DESISTIMIENTO.** En el evento que **EL BENEFICIARIO DE AREA** desista del negocio, bien sea expresamente mediante comunicación que en tal sentido dirija a **LA FIDUCIARIA** o tácitamente, dejando de pagar 2 ó más cuotas, deberá reconocer a favor de **EL BENEFICIARIO** una suma de dinero equivalente al quince por ciento (15%) del total de las sumas indicadas en la cláusula primera. Suma que será retenida por **LA FIDUCIARIA** de los valores que se encuentren depositados en El Fideicomiso, previa instrucción en tal sentido impartida por **EL BENEFICIARIO**. El saldo restante, en caso de haberlo le será devuelto a **EL BENEFICIARIO DE AREA**, dentro de los sesenta (60) días siguientes que sea negociado el local nuevamente con un tercero que adquiera la calidad de Beneficiario de Área, sin el reconocimiento de rendimientos, por cuanto estos son para **EL PROYECTO**. Esta misma suma deberá ser reconocida por **EL BENEFICIARIO** a **EL BENEFICIARIO DE AREA**, en el evento que transcurrido el plazo de los cuatro meses de que trata la cláusula décima del presente contrato, sin que haya podido darse la entrega material de el (los) inmueble(s).

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; 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 los demandantes), podría ser exigida únicamente al Fideicomitente y no a mi representada. Cláusula décima del contrato de encargo fiduciario: "Pasado el cuarto mes de estarse reconociendo por LOS BENEFICIARIOS la suma compensatoria sin que se produzca la entrega efectiva de el(los) inmueble(s), se entiende que hay incumplimiento

de LOS BENEFICIARIOS [FIDEICOMITENTES] y EL BENEFICIARIO DE AREA podrá exigir la aplicación de la cláusula penal prevista más adelante”.

Finalmente, resulta totalmente infundado, que la parte demandante pretenda que mi representada asuma la cláusula penal de un contrato de promesa en el cual no participó. Bajo qué criterio legal o contractual quiere extender una obligación de semejante tamaño, la cual no tiene relación alguna con mi representada en ninguna de sus condiciones.

**5. RAZONES POR LAS CUALES NOS OPONEMOS A LA PROSPERIDAD DE LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA:**

Sin perjuicio de señalar más adelante, las que consideramos son verdaderas excepciones de fondo en contra de las pretensiones de la demanda, nos permitimos señalar las razones de nuestra oposición a la prosperidad de las mismas en contra de FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A., en posición propia.

Para ello haremos en primer lugar una breve explicación del esquema fiduciario empleado en el desarrollo del proyecto SOLER GARDENS, y nos pronunciaremos sobre las razones por las cuales las pretensiones no deben prosperar.

**5.1. ESQUEMA FIDUCIARIO EMPLEADO EN EL PROYECTO SOLER GARDENS:**

A modo de síntesis, podemos señalar que:

Entre ANDRES FAJARDO VALDERRAMA, y la sociedad FAJARDO WILLIAMSON S.A., por una parte y quienes a partir de ese momento se denominarían EL FIDEICOMITENTE, y FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A., por otra, se celebró el denominado CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN, por medio del cual se constituyó el FIDEICOMISO SOLER GARDENS. A partir de ese momento, se reitera, se constituye el FIDEICOMISO mencionado y la sociedad FIDUCIARIA, dejó de actuar en posición propia para convertirse a partir de ese momento en la administradora y vocera del mismo y a actuar, en el mundo jurídico, en dicha condición.

Dicho contrato se celebró, como se indicó en las consideraciones, por cuanto EL FIDEICOMITENTE planeaba adelantar por su cuenta y riesgo sobre LOS INMUEBLES, un proyecto denominado SOLER GARDENS, sobre el corredor turístico denominado Vía Las Palmas (en adelante EL PROYECTO). Dicho proyecto se concibió para ser desarrollado en cuatro etapas diferentes e independientes la una de la otra, siendo ellas la zona de comercio, de oficinas, de consultorios y de hotel.

También se precisó (consideraciones primera y tercera) que las sociedades ARIAS Y CIA. S. EN C., GOMEZ CHICA Y CIA S. EN C., y la Señora MARIA LUZMILA ARIAS DE CHICA eran LOS PROPIETARIOS de los bienes inmuebles (LOS INMUEBLES), situados en el municipio de Medellín, identificados con los folios de matrícula Nos. 001-555872, 001-555873, 001-555866, 001-555874 y 001-555867, en los cuales EL FIDEICOMITENTE planeaba adelantar, a futuro, si se daban las condiciones para ello, la totalidad del proyecto y que, a futuro, la FIDUCIARIA como administradora del FIDEICOMISO SOLER GARDENS suscribiría con LOS PROPIETARIOS, la o las escrituras públicas por medio de las cual éstos, transferirían la propiedad de LOS INMUEBLES al FIDEICOMISO.

Adicional a ello, en este contrato de fiducia y en el esquema del FIDEICOMISO creado con base en el mismo, se estableció que las personas interesadas en adquirir las futuras unidades inmobiliarias que llegaren a resultar del desarrollo del proyecto inmobiliario, se vincularían a través del concepto de BENEFICIARIO DE ÁREA, entendiéndose por tal aquellas personas que mediante la celebración de un Contrato de Encargo Fiduciario, se vincularan al FIDEICOMISO con el objeto de recibir, cumplidos los compromisos que asuman al momento de suscribir el contrato, una o varias unidades de EL PROYECTO a construir por EL FIDEICOMITENTE en LOS INMUEBLES.

En concordancia con lo dicho, en la cláusula décima novena del mencionado contrato se dejaba expresa la intención del FIDEICOMITENTE de llevar a cabo por su cuenta y riesgo y con total autonomía administrativa, técnica y financiera, el proyecto inmobiliario denominado SOLER GARDENS. Indicándose que el mencionado proyecto podría sufrir modificaciones por cambios que implementara aquel, modificaciones en razón de exigencias formuladas por las autoridades competentes al expedir la licencia de urbanización y/o construcción o

modificaciones en el número de unidades, destinación, ubicación dentro del predio de las torres, nomenclatura, ubicación de la portería o acceso, número de parqueaderos privados o de visitantes, ubicación de zonas y bienes comunes, circulaciones internas vehiculares y peatonales, cerramientos, retiros, o en razón de situaciones imprevistas generadas en el mercado de materiales, que obligaran a cambios por otros, y/o en virtud de las exigencias de las normas urbanísticas y de construcción o por ajustes que debieran hacerse a los diseños técnicos. También se precisaba que el número definitivo de unidades a construir, las especificaciones, diseños y demás características del proyecto serían definidas por EL FIDEICOMITENTE.

**Ahora bien, en dicha cláusula se señalaba que el proyecto estaba concebido para desarrollarse en dos (2) periodos, 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) por un 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 el señor GABRIEL JAIME JARAMILLO 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 por el sesenta por ciento 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 CORFICOLMBIANA 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 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 CORFICOLMBIANA 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.

Adicional a ello, no se puede perder de vista que durante el periodo operativo EL FIDEICOMITENTE se obligó a:

1. Suministrar directamente al FIDEICOMISO los recursos necesarios para el desarrollo de EL PROYECTO, cuando el flujo de caja lo requiera.
2. Adelantar la elaboración del reglamento de propiedad horizontal de EL PROYECTO, el cual será suscrito por LA FIDUCIARIA en su condición de propietaria FIDUCIARIA del predio sobre el cual se desarrolla el mismo.
3. Tramitar y obtener las licencias requeridas para la construcción EL PROYECTO.
4. Tramitar los créditos a su cargo con destino a EL PROYECTO.
5. Adelantar la construcción de EL PROYECTO.
6. En general, llevar a cabo todas las gestiones y actividades necesarias para construir por su cuenta y riesgo EL PROYECTO sobre LOS INMUEBLES, y entregar a cada uno de los BENEFICIARIO DE AREA la unidad o las unidades respecto de la cuales se hayan vinculado.

Ahora bien, el desarrollo del proyecto inmobiliario en la torre de oficinas, respecto de la cual se vinculó el señor JARAMILLO VÉLEZ, y que después le cediera su posición contractual a la señora ERIKA MARÍA TIRADO, 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:

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

**5.2. SOBRE LOS ASPECTOS RESPECTO DE LOS CUALES SEÑALA, POR LA PARTE DEMADANTE, QUE SE PRESENTARON INCUMPLIMIENTOS DE FIDUCIARIA CORFICOLMBIANA S.A.:**

La parte pretensora busca fijar los supuestos incumplimientos de mi mandante en lo narrado en el numeral catorce de los hechos de la demanda, puntos sobre los cuales nos pronunciamos así:

- 5.2.1. **El primer reproche lo hacen consistir en que la demandante plantean que FIDUCIARIA CORFICOLMBIANA S.A., asumió la obligación contractual principal en la suscripción del contrato de fiducia mercantil, del patrimonio autónomo y de los encargos fiduciarios de vinculación de suscribir las escrituras públicas a través de las cuales los PROPIETARIOS de los LOTES transferirían al FIDEICOMISO el derecho real de dominio de los mismos y que dicha obligación no se cumplió por cuanto no ingresó al FIDEICOMISO, el lote de terreno identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 001-555872.**

Señala además la parte pretensora que la FIDUCIARIA incumplió su obligación de cumplir con el objeto del FIDEICOMISO, porque se vendió, promocionó y promovió un proyecto que no contaba si quiera con el cumplimiento de la obligación principal o presupuesto o requisito fundamental para que esta pudiera ser viable constructiva y jurídicamente al no ostentar y mantener la titularidad jurídica de los todos los inmuebles sobre los cuales se edificarían el proyecto. Señalan que por esta razón no era posible iniciar la fase operativa del proyecto y liberar los fondos, al no haberse concluido plenamente y en todas sus partes la fase preoperativa.

**Ante tales afirmaciones debemos manifestar que tal incumplimiento no existe, por las siguientes razones:**

Se debe precisar, en primer lugar que, en la misma demanda se señala que fue el FIDEICOMITENTE quien no realizó el negocio jurídico requerido para incorporarlos al FIDEICOMISO.

Pero adicional a ello, lo cierto es que, atendiendo la estructura del negocio fiduciario y el contenido del contrato de fiducia, la negociación de los lotes de terreno en los cuales se desarrollaría el proyecto, se realizaba de manera independiente y por cuenta y riesgo del FIDEICOMITENTE. FIDUCIARIA en su calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO, no podría intervenir en el precio y forma de pago de los mismos, atendiendo simplemente las instrucciones sobre el particular. No era obligación de la FIDUCIARIA en tal calidad, adquirir los inmuebles. Lo que FIDUCIARIA CORFICOLMBIANA S.A., en calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO debía hacer

era suscribir a futuro la o las escrituras públicas de transferencia del dominio de los inmuebles, pero siempre bajo las instrucciones del FIDEICOMITENTE y cuando éste le indicara. Mucho menos podría intervenir en su posición propia.

En lo que mi representada atañe, como administradora y vocera del FIDEICOMISO, siempre estuvo presta a cumplir uno de los objetos del FIDEICOMISO (más no el único), cuál era suscribir la escritura pública de transferencia del inmueble. No obstante lo anterior, se debe precisar por una parte que esa era una 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 bloque de oficinas y zona de comercio respecto de los cuales se cumplieron los puntos de equilibrio, se desarrollaban en lotes que ya eran de propiedad del FIDEICOMISO.

Ahora bien, 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 Circulo 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.

La 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 o 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 compareciera a la notaria 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 sí 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:

*"CLAUSULA 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 del orden nacional, departamental o municipal. Igualmente se entregarán libres de condiciones resolutorias, limitaciones al dominio, hipotecas o cualquier otro gravamen".*

Ahora, no le consta a mi mandante cuáles fueron las circunstancias que rodearon la no concreción del negocio, respecto de lote con matrícula inmobiliaria No. 001-555872, entre el FIDEICOMITENTE y los propietarios del Lote. Como ya se dijo, este tema es por cuenta y riesgo del FIDEICOMITENTE. 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 FAJARDO VALDERRAMA y FAJARDO 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 Circulo de Medellín, las mismas personas que comparecieron a ella, esto es, FAJARDO WILLIAMSON S.A. y ANDRÉS FAJARDO VALDERRAMA, por una parte y la señora LUZMILA ARIAS DE CHICA, 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, si se superan los inconvenientes), pues su estructuración en etapas lo permite.

Recordemos que son cuatro etapas constructivas y jurídica; 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 predicen 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 las oficinas que es la unidad respecto de la cual 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 Fideicomiso no afecta esta obligación y no es necesario para la construcción y entrega de los mismos (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 Beneficiario 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 77) lo que implica, que el inmueble aún no transferido al 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.

<sup>7</sup> 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. 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.

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 inmuebles, 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.

**5.2.2. 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 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 transferencia 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 pero-operativo aún 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 uno del proyecto.

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 CORFICOLMBIANA 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.

**5.2.3. 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 etapa 1 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 etapa 1, 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 periodo preoperativo de cada una de las etapas.

Como ya lo dijimos a espacio, la cláusula décimo novena señalaba que el proyecto estaba concebido para desarrollarse en dos (2) periodos, 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 el señor GABRIEL JAIME JARAMILLO 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 por el sesenta por ciento 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 señalados contractualmente, razón por la cual se pasó, respecto de dicha etapa, al periodo operativo, en relación con el cual era obligación de FIDUCIARIA CORFICOLMBIANA 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 periodo 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).

**5.3.3. Reprochan el hecho de que FIDUCIARIA CORFICOLMBIANA S.A., permitiera que los BENEFICIARIOS DE ÁREA pagaran las cuotas que era su obligación pagar.**

Sobre esto se debe decir, que esa era y es la obligación de tales beneficiarios, reiterando en todo caso que la BENEFICARIA DE ÁREA está totalmente incumplida y con ello su acción no debe prosperar.

**5.3.4. 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:

<b>Valor Total Ventas Primera Etapa</b>	<b>\$ 48.000.000.000</b>	<b>Valor Total Metraje</b>	<b>13.000</b>
<b>Valor Punto de Equilibrio</b>	<b>\$ 28.800.000.000</b>	<b>Valor Punto de Equilibrio</b>	<b>7800</b>
<b>Valor Alcanzado</b>	<b>\$ 29.989.434.582</b>	<b>Valor Alcanzado</b>	<b>9960</b>

RELACIÓN DE ENCARGOS FIDUCIARIOS DE VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO SOLER GARDENS

No.	Tipo de Identificación	DOCUMENTO	NOMBRE	FECHA DE SUSCRIPCIÓN	UNIDADES	VALOR	METROS CUADRADO
1	C.C.	43.870.487	Carolina Botero Marin	10/12/2007	Local 127	\$ 667.798.282,00	98,300
2	C.C.	71.622.743	Dario 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	Fajardo 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	Dario 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 Cia 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 Dario 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 Rodriguez	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	Ferrollejes 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 Caviades	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	Cresibienes S.A.	20/02/2007	Local 103	\$ 707.259.840,00	169,120
55	C.C.	800.032.100	Cresibienes 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 Cia 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

**5.3.5. 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 aquella 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, tanto la hoy demandante como el cedente señor GABRIEL JAIME JARAMILLO VÉLEZ, establecieron 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. LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA ESTÁN DIRIGIDAS EXCLUSIVAMENTE A LA DECLARATORIA DE RESPONSABILIDAD CONTRACTUAL:**

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

Así las cosas, solo se puede pretenderse responsabilidad contractual de aquél que ha sido parte en un contrato. En ese sentido, es claro (de cara a lo estipulado en el Contrato Encargo Fiduciaria de Vinculación al FIDEICOMISO SOLER GARDENS suscrito con la demandante y, en relación con los pronunciamientos jurisprudenciales) que FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. participó del contrato -cuya resolución o subsidiariamente cumplimiento forzoso se pretende- en calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO SOLER GARDENS, pero en forma alguna participó en posición propia.

En ese sentido, es un error pretender derivar una responsabilidad contractual de mi mandante en posición propia, en tanto que, al no ser parte del contrato, mal podría incumplir las obligaciones plasmadas en el mismo.

Basta observar las pretensiones de la demanda para concluir que efectivamente el presente proceso se adelanta para declarar una responsabilidad contractual y por esa razón todos los hechos buscan respaldar esa responsabilidad y se concretan, definitivamente, en las obligaciones que surgieron de los contratos suscritos.

- La demandante pretenden de forma principal, que se declare el incumplimiento de una serie de obligaciones, que aduce están en cabeza del FIDEICOMITENTE, en su momento, FAJARDO WILLIAMSON S.A., ANDRÉS FAJARDO VALDERRAMA y actualmente PROMOTORA SOLER GARDENS, así como mi representada en posición propia y como vocera y administradora del FIDEICOMISO SOLER GARDENS.
- Como consecuencia de lo anterior, pretenden la resolución del encargo de vinculación suscrito con la demandante y la resolución de la supuesta promesa de trasferencia celebrada de forma particular con FAJARDO WILLIAMSON S.A., ANDRÉS FAJARDO VALDERRAMA, del cual mi representada no participó.

- En ese sentido, solicitan, que se condene, **solidariamente a todos los demandados (incluyendo mi mandante en posición propia pese a ser una condena consecuencia de una "resolución contractual")**, a la restitución de los supuestos aportes realizados. Al pago de intereses moratorios presuntamente causados. Y al pago de la cláusula penal contemplada en el contrato de encargo fiduciario de vinculación. **No obstante se debe señalar que no es tal cláusula penal no se pactó a cargo ni del FIDEICOMISO ni de la de FIDUCIARIA.** Por otro lado, solicitan la demandante, que se condene, **solidariamente a todos los demandados** al pago de la cláusula penal consagrada en el contrato de promesa que mi representada NI CONOCIÓ, NI PARTICIPÓ EN SU CELEBRACIÓN.
- De manera subsidiaria a la petición de resolución del contrato, la demandante solicitan que se condene, **solidariamente a todos los demandados**, al cumplimiento forzoso del contrato, y que se condene a intereses de mora por las sumas supuestamente aportadas, e intereses de mora sobre el valor de los inmuebles, desde el momento que debían ser transferidos a ellos **(incluyendo entre los demandados, a mi mandante en posición propia, pese a ser una condena consecuencia del "cumplimiento forzoso de un contrato")**.

#### 6.1.2. ACTUAR DE FIDUCIARIA CORFICOLMBIANA 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 CORFICOLMBIANA 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 CORFICOLMBIANA 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<sup>8</sup>.

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:

"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.

#### 6.1.3. SOBRE LA RESPONSABILIDAD CIVIL DE LA FIDUCIARIA CORFICOLMBIANA EN POSICIÓN PROPIA

Ya aclaramos que mi representada FIDUCIARIA CORFICOLMBIANA S.A. actuando en posición propia, no es parte del contrato denominado "Encargo Fiduciario de Vinculación al FIDEICOMISO SOLER GARDENS" (cuya

<sup>8</sup> Rodríguez Azuero, Sergio. "Negocios Fiduciarios. Su significación en América Latina. Primera Edición. 2005. Primera Reimpresión. 2005. Legis Editores S.A. Página 198.

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 CORFICOLMBIANA 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 CORFICOLMBIANA 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 CORFICOLMBIANA 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 mi 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.

**6.1.4.** 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 CORFICOLMBIANA S.A., como administradora y vocera del Patrimonio Autónomo FIDEICOMISO SOLER GARDENS, en relación con el contrato, documento o acuerdo denominado "Contrato de promesa de transferencia del dominio a título de restitución de beneficio de local comercial que hace parte de proyecto Soler Gardens", suscrito entre Andrés Fajardo Valderra y la sociedad Fajardo Williamson S.A., por una parte y el señor GABRIEL JAIME JARAMILLO VÉLEZ, por otra, con fecha de suscripción del 11 de diciembre de 2007.

**6.1.5.** También reiteramos lo dicho sobre que incluso se configura una ausencia absoluta de legitimación en la causa por activa de la demandante, señora Erika Maria Tirado Ijjasz, en relación con el documento mencionado anteriormente (sin perjuicio de reiterar que mi mandante no fue parte en posición propia en dicho contrato, posición en la cual la defendemos, pero tampoco lo fue en calidad de administradora del FIDEICOMISO), esto es, el "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 Valderra y la sociedad Fajardo Williamson S.A., por una parte y el señor GABRIEL JAIME JARAMILLO VÉLEZ, por otra, con fecha de suscripción del 11 de diciembre de 2007.

**6.2. EXCEPCIÓN DE CONTRATO NO CUMPLIDO. INCUMPLIMIENTO CONTRACTUAL DE LO DEMADANTES:**

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.

Corolario, de lo anterior, mi representada no podría proceder a escriturar el inmueble, como lo pretenden 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 3.7.

### 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, si 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 las personas naturales y jurídicas demandantes, 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 los **BENEFICIARIOS DE ÁREA demandantes cumplan (que no lo hicieron) 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 los hoy demandantes 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 las hoy demandantes. 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 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. TASACIÓN EXCESIVA DE LOS EVENTUALES PERJUICIOS. OBJECIÓN AL JURAMENTO ESTIMATORIO EN LOS TÉRMINOS DE QUE TRATA EL ARTÍCULO 206 DEL CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO:**

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

No puede olvidarse que la acción de responsabilidad civil contractual no puede convertirse en una fuente de enriquecimiento sin causa, como se convertiría en este caso, si se reconociera perjuicios que en realidad no fueron causados. En relación con perjuicios, en la demanda se pretende lo siguiente, así:

- La demandante pretenden de forma principal, que se declare el incumplimiento de una serie de obligaciones, que aduce están en cabeza del FIDEICOMITENTE, en su momento, FAJARDO WILLIAMSON S.A., ANDRÉS FAJARDO VALDERRAMA y actualmente de PROMOTORA SOLER GARDENS, así como de mi representada en posición propia y como vocera y administradora del FIDEICOMISO SOLER GARDENS.
- Como consecuencia de lo anterior, pretende la resolución del contrato de encargo de vinculación suscritos con la demandante y la resolución de la supuesta promesa de trasferencia celebrada entre la demandante con Fajardo Williamson S.A., Andrés Fajardo Valderrama y Promotora Soler Gardens, del cual mi representada no participó.
- En ese sentido solicita que se condene solidariamente a todos los demandados, a la restitución de los supuestos aportes realizados. Al pago de intereses moratorios presuntamente causado. Y al pago de la cláusula penal contemplada en el contrato de encargo fiduciario de vinculación. Por otro lado, solicitan la demandante, que se condene, solidariamente a todos los demandados al pago de la cláusula penal consagrada en el contrato de promesa que mi representada NO CONOCIÓ, NI SUSCRIBIÓ.
- De manera subsidiaria a la petición de resolución del contrato, la demandante solicitan que se condene, solidariamente a todos los demandados, al cumplimiento forzoso del contrato, y que se condene a intereses de mora por las sumas supuestamente aportadas, e intereses de mora sobre el valor de los inmuebles, desde el momento que debían ser trasferidos a ellos.

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 causo 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.
- Resulta excesivo las pretensiones de 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.
- Resulta totalmente infundado y por tanto excesivo, que la parte demandante pretenda que mi representada asuma la cláusula penal de un contrato de promesa en el cual no participó. Bajo qué criterio legal o contractual quiere 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, de todas las sumas reclamados, toda vez que la parte actora olvida que es necesario la constitución en mora para que se generen estos intereses, y la misma no puede determinarse caprichosamente.

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

Por lo demás, 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 los Señores demandantes no aportaron la totalidad de los aportes, 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, 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 205 del C. de P.C.

### 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.

### 7.3. DOCUMENTOS:

Adjunto en copia los siguientes documentos:

1. Certificado de tradición y libertad matrícula inmobiliaria 001-555866
2. Certificado de tradición y libertad matrícula inmobiliaria 001-555867
3. Certificado de tradición y libertad matrícula inmobiliaria 001-555873

4. Certificado de tradición y libertad matrícula inmobiliaria 001-555874
5. Certificado de tradición y libertad matrícula inmobiliaria 001-555872
6. Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración suscrito entre las partes de fecha 01 de septiembre de 2007 – Por documento privado.
7. Otro si 1 al contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración suscrito entre las partes de fecha 23 de octubre de 2008 – Por documento privado.
8. Otro si 2 al contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración suscrito entre las partes de fecha 23 de octubre de 2008 – Por documento privado.
9. Documento de cesión de la posición contractual y participación en el FIDEICOMISO SOLER GARDENS, el cual se encuentra firmado por el cedente (Fajardo Williamson) y el cesionario (Promotora Soler Gardens S.A) y FIDUCIARIA Corficolombiana en calidad de Notificado.
10. Escritura pública #2.085 de fecha 31 de marzo de 2008 correspondiente a la transferencia de los lotes identificados con matrículas inmobiliarias números 001-555866, 001-555867, 001-555873, 001-555874.
11. Escritura de compraventa folio de matrícula inmobiliaria 001-555872 de fecha 28 de julio de 2008, suscrita entre Maria Luzmila Arias de Chica – Andrés Fajardo Valderrama – Fajardo Williamson, en la cual se realizó una compraventa de derechos hereditarios y gananciales.
12. Escritura pública de resciliación 2.316 del 25 de julio de 2011 suscrita entre Maria Luzmila Arias de Chica – Andrés Fajardo Valderrama – Fajardo Williamson, la cual fue conocida con posterioridad por mi mandante y en la cual no participó en forma alguna.
13. Información respecto al estado individual de cartera de la demandate, donde se acredita, que de acuerdo a las obligaciones adquiridas, respectivamente, en el encargo de vinculación suscrito, la demandante incumplió sus obligaciones de pago.
14. Encargo de vinculación al FIDEICOMISO SOLER GARDENS y estado de cuenta a nombre de Erika María Tirado.
15. Cesión de la posición contractual en el contrato de Fiducia Mercantil Denominado Fideicomiso Soler Gardens celebrada entre el señor Gabriel Jaime Jaramillo Velez y Erika María Tirado Ijjasz.
16. Informe de rendición de cuenta correspondiente a los años  
2010 – (1)  
2011 – (2)  
2012 – (2)  
2013 – (1)  
2014 – (2)  
2016 – (1)  
2017 – (2)  
2018 – (1)

Estos informes fueron dirigidos a cada uno de los demandantes, y se aporta las planillas en donde se evidencia la entrega de dicha información.

17. Soportes de pagos realizados al dueño del lote, se adjunta copia de los cheques firmados en señal de recibido, así:

- \$440.000.000
- \$560.000.000
- \$800.000.000
- \$1.000.000.000

18. Se adjunta contrato de encargo fiduciario individual, suscrito por cada uno de los beneficiarios de área con los cuales se cumplió el punto de equilibrio, así:

<b>Valor Total Ventas Primera Etapa</b>	<b>\$ 48.000.000.000</b>	<b>Valor Total Metraje</b>	<b>13.000</b>
<b>Valor Punto de Equilibrio</b>	<b>\$ 28.800.000.000</b>	<b>Valor Punto de Equilibrio</b>	<b>7800</b>
<b>Valor Alcanzado</b>	<b>\$ 29.989.434.582</b>	<b>Valor Alcanzado</b>	<b>9960</b>

No.	Tipo de Identificación	DOCUMENTO	NOMBRE	FECHA DE SUSCRIPCIÓN	UNIDADES	VALOR	METROS CUADRADO
1	C.C.	43.870.487	Carolina Botero Marin	10/12/2007	Local 127	\$ 667.798.282,00	98,300
2	C.C.	71.622.743	Dario 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	Fajardo 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	Dario 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 Cia 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.	98.318.179	Jhon Fernando Agudelo Martinez	18/02/2008	Oficina 509	\$ 152.048.748,00	44,160
11	C.C.	70.560.081	Jose Dario Escobar Saldarriaga	18/12/2007	Local 123	\$ 170.278.400,00	21,690
12	C.C.	70.559.408	Juan Diego Arango Gutierrez	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 Aracely 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	Mana 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	Gomez 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 222	\$ 225.676.956,00	31,830
32	C.C.	43.404.361	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 Rodriguez	10/02/2008	Oficinas 701-702-703	\$ 396.286.029,00	132,290
38	C.C.	71.590.535	Sergio Rodrigo Angel 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	\$ 395.224.233,00	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	Ferrotejes 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	\$ 128.489.705,00	40,000
48	C.C.	80.419.626	Jorge Enrique Robles Villanarín	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	83,010
50	C.C.	98.624.354	Juan Carlos Sepulveda Parra	11/03/2008	Oficina 801-302	\$ 243.553.419,00	180,310
51	C.C.	80.102.426	Juan Felipe Duque Luna	nov-07	Local 201	\$ 254.683.800,00	35,700
52	C.C.	45.548.207	Lucia Cristina Oyuelo	15/11/2007	Local 2014	\$ 254.683.800,00	35,700
53	C.C.	70.111.543	Jose Fernando Congote Espinosa	22/02/2008	Oficinas 704-705-706	\$ 469.186.413,00	135,920
54	C.C.	800.032.100	Cresibienes S.A.	20/02/2007	Local 195	\$ 707.255.340,00	139,110
55	C.C.	800.032.100	Cresibienes S.A.	20/02/2007	Local 102	\$ 742.848.663,00	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	\$ 374.439.520,00	137,360
58	NIT	811.035.618	V.P. Velez y Cia 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	\$ 143.955.222,00	41,390
61	NIT	211.039.406	De Raiz S.A.	29/11/2007	Local 106	\$ 526.555.620,00	125,91
62	C.C.	42.770.748	Cielo Francia Mejia Hernandez	20/11/2007	Local 117	\$ 243.240.498,00	36,74

**8. DIRECCIONES:**

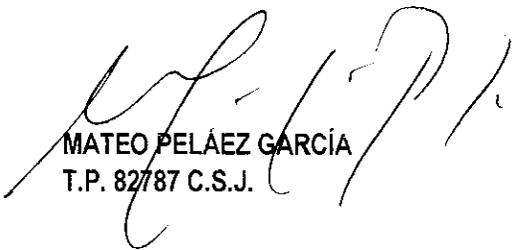
FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A, en la ciudad de Medellín, Calle 16 Sur No. 43 A - 49 Piso 1 – Medellín.

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

**9. ANEXOS:**

Acompañamos los documentos indicados en el capítulo de las pruebas.

Del Señor Juez, respetuosamente,



MATEO PELÁEZ GARCÍA  
T.P. 82787 C.S.J.