1171

SUMALEGAL

ORIGINAL

JUZGADO CATORCE CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD MEDELLÍN
El anterior memorial fue recibido en la secretaría del Juzgado hoy.
18 DIC 2019
FIRMA DEL EMPLEADO QUE RECIBE

fls. 55

Medellín, diciembre de 2019

Señor
JUEZ 14° CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD
Medellín

Asunto:	***Contestación reforma a 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 presentar contestación de la reforma a la demanda formulada por la parte demandante al interior del proceso que se indica al rubro, advirtiendo al señor Juez, que me opongo desde ya a que su Despacho haga las declaraciones y condenas solicitadas por la parte demandante, respecto de mi representada, en su posición propia, por carecer de sustento fáctico y jurídico en los siguientes términos:

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

La contestación a la reforma a la demanda se presenta oportunamente, por cuanto el día lunes 25 de noviembre se notificó por estados, la admisión de la reforma a la demanda presentada por la parte demandante, por lo cual, atendiendo a los términos establecidos en el numeral 4 del artículo 93, los tres (3) días que concede dicho precepto y en los que quedo ejecutoriada la decisión, se computarían desde el día martes 26 de noviembre, hasta el día 28 de noviembre. En consonancia con lo anterior, el término de diez (10) días con el que se contaba para dar contestación a la reforma a la demanda, se computarían inicialmente, desde el día veintinueve (29) de noviembre y tendrían como extremo para el término, el día doce (12) de diciembre de 2019.

Sin perjuicio de lo anterior, cabe advertirse que, los días 27 de noviembre y 4 de diciembre de 2019 no corrieron los términos judiciales en los Juzgados Civiles del Circuito de la ciudad de Medellín, ubicados en La Alpujarra, por el cierre de los mismos, por lo cual, el término concedido para la contestación en *stricto sensu,* se cumpliría el día dieciséis (16) de diciembre de 2019[1], por lo cual la misma se está presentando en la oportunidad debida.

3. PRONUNCIAMIENTO SOBRE LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA:

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

3.1. **Existe una ausencia absoluta de legitimación en la causa por pasiva, respecto de FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.**, la cual es llamada a este proceso, equivocadamente, en su propio nombre y representación legal. Desconoce la parte demandante y su apoderado

---

[1] **ARTÍCULO 118. CÓMPUTO DE TÉRMINOS.**

(...)

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

Calle 5A # 39 - 93 Of. 501 y 601 Torre 1 Edificio Corfin - PBX (574) 2664677 Fax (574) 3541183 - Medellín, Colombia

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

Y es que no puede perderse de vista que la presente demanda se presentó y, sobre todo, se admitió como una demanda por medio de la cual se declare el incumplimiento de la parte demandada de una serie de contratos, y, en consecuencia se proceda a declarar la resolución de los mismos, razón que sustenta aún más la posición de mi mandante, en el sentido de existir una ausencia absoluta de legitimación en la causa por pasiva en relación con 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 en calidad de Beneficiario de Área, cuya posición contractual posteriormente, le fuera cedida a la señora ERIKA MARÍA TIRADO IJJASZ y tampoco es parte, en posición propia, en el contrato de fiducia mercantil irrevocable de administración.

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

3.2. Así mismo, tampoco debe existir duda ni discusión alguna **en relación con la ausencia de legitimación en la causa por pasiva tanto de mi mandante, como de la misma sociedad FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A., como administradora y vocera del Patrimonio Autónomo FIDEICOMISO SOLER GARDENS, en relación con el contrato, documento o acuerdo denominado "Contrato de promesa de transferencia del dominio a título de restitución de beneficio de local comercial que hace parte de proyecto Soler Gardens"**, suscrito entre Andrés Fajardo Valderrama y la sociedad Fajardo Williamson S.A., por una parte y 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 sustento 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.

Frente a dicho contrato queremos de antemano manifestar en forma categórica que, FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. no conoció dicho instrumento contractual, ni avaló el mismo en ningún momento, no siendo oponible a esta, las obligaciones en el consignadas por terceros por completo ajenos a mi representada

3.3. 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 y ha cumplido con tales obligaciones,** contenidas, fundamentalmente en el CONTRATO DE FIDUCIARIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN, por medio del cual se constituyó el FIDEICOMISO SOLER GARDENS, y en los respectivos CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO DE VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO SOLER GARDENS y para el caso concreto en relación con el encargo suscrito con 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.

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

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

- El no pago oportuno por parte de los beneficiarios de área de las cuotas a que se obligaron (quienes, a pesar de eso, ahora demandan el cumplimiento); y

- Los problemas financieros del promotor del proyecto que no le han permitido contar con el capital necesario para la continuación del proyecto.

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

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

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

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

Todo lo anterior, para señalar que no existe una solidaridad de parte de FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. en su calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO, respecto de los otros demandados, pues no son sujetos pasivos de una misma obligación. Son obligaciones diferentes, con sujetos pasivos diferentes. Obviamente mucho menos puede haber solidaridad alguna entre FIDUCIARIA 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.

3.6. Por lo demás, **existe un clarísimo incumplimiento contractual de la parte demandante respecto de las obligaciones por ella adquiridas en el encargo fiduciario de vinculación al FIDEICOMISO SOLER GARDENS, en la medida en que incumplió clara y protuberantemente los términos de pago del precio o valor pactado en el encargo fiduciario de vinculación**, referido, por cuanto 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 tres parqueaderos ,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 2008 - $90.000.000.
- El día 25 de marzo de 2008 - $110.000.000.
- El día 25 de mayo de 2008- $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 a 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 04 de marzo de 2009., en el estado de cuenta 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 la Beneficiaria de Área incurrió en mora en el pago del valor de la negociación desde el 25 de marzo de 2008, 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 2008 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 en la medida que al día de hoy continúa adeudando al fideicomiso desde el veinticinco (25) de marzo de 2008 la suma de CIENTO DIEZ MILLONES DE PESOS ($110'000.000) y desde el día veinticinco (25) de mayo de 2008 la suma CIENTO DIEZ MILLONES DE PESOS ($110'000.000), así como los intereses de mora a la tasa máxima legal calculada sobre el capital desde dichas fechas.

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

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

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 GARNDES, puesto que la cláusula primera del CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO SOLER GARDENS en su parágrafo primero era y es bien claro sobre el tema, así:

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

Los pagos deberán ser entregados a LA FIDUCIARIA directamente o en las oficinas de Fajardo Williamson con cheque no negociable girado a favor de FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA. O consignar en EL BANCO DE OCCIDENTE en la cuenta corriente Nº. 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

---

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

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%)...".

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

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

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

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

Sesenta por ciento (60%) del área total vendible de la Etapa 1 (Punto de equilibrio): 7.800 m2
Área vendible respecto de la cual se habían vinculado Beneficiarios de Área para abril del año 2008: 9.960 m2

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

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

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

4. PRONUNCIAMIENTO SOBRE LOS HECHOS DE LA DEMANDA:

AL HECHO PRIMERO: Es cierto que *"El señor ANDRÉS FAJARDO VALDERRAMA obrando en nombre propio y el señor JESÚS HERNAN CORREA GÓMEZ quien obró en nombre y representación de la sociedad FAJARDO WILLIAMSON S.A. en su calidad de fideicomitentes celebraron por medio de documento privado el día 1 de septiembre de 2007 con la fiduciaria CORFICOLOMBIANA S.A., un CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN, en virtud del cual también se constituyó en el mismo acto privado el patrimonio autónomo denominado FIDECOMISO SOLER GARDENS. (PRUEBA CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL.)".*

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

Así lo establece el objeto del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN, en su cláusula primera, cuando enlista las conductas a realizar por la Fiduciaria Corficolombiana S.A., advirtiendo que la misma, actúa como vocera y administradora del Patrimonio Autónomo. *"**CLAUSULA PRIMERA: OBJETO.** 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). Siendo consecuentes con lo manifestado por la misma demandante, por conducto de su apoderado judicial, es claro que hay un entendimiento cabal del hecho de que a partir del nacimiento a la vida jurídica del patrimonio autónomo "FIDEICOMISO SOLER GARDENS", FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. ha actuado única y exclusivamente en calidad de vocera y administradora de dicho patrimonio autónomo y no en posición propia.

Igualmente, así lo ha entendido, de forma diáfana la jurisprudencia[3].

---

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

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

*"**no se equivocó el tribunal por haber estimado que las pretensiones de la demanda** se refieren a la renovación de un contrato de interventoría celebrado inicialmente por la sociedad Fiduciaria (...) con la demandante, **donde aquella actuó***

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

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

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

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

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

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

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

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

En segundo lugar, la ejecución del proyecto al ser programada por etapas, no requería que para el desarrollo de la etapa a la que pertenecían las unidades inmobiliarias cuya adquisición se pretendía por la parte demandante, estuvieran aportados al FIDEICOMISO SOLER GARDENS la totalidad de los inmuebles sino que en su lugar y teniendo en consideración que cada etapa sería autónoma respecto a las otras en términos técnicos, financieros, jurídicos y constructivos, requería, como presupuesto para su ejecución, que estuviera aportado el inmueble en el cual se construiría la misma, como en efecto lo fue, no siendo el lote identificado con el folio de matrícula

---

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.

inmobiliaria No. 001-555872, necesario para la construcción de las unidades inmobiliarias futuras de la etapa uno del proyecto.

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

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

Antes de continuar insistamos en que, a partir de la suscripción del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN que dio origen a la creación del patrimonio autónomo FIDEICOMISO SOLER GARDENS, la sociedad FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A., actúa en el mundo jurídico, única y exclusivamente en calidad de vocera y administradora de dicho patrimonio autónomo y no en posición propia.
Sin perder de vista lo anterior, también debe precisarse que la acepción *"No formaran parte del Fideicomiso"* solo debe interpretarse en el sentido que implica que dichos dineros no se pusieron inmediatamente a disposición del patrimonio autónomo, pero los mismos si se invirtieron por parte de FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. en calidad de vocera y administrador del FIDEICOMISO SOLER GARDENS en los Fondos de Inversión Colectiva respectivos, durante el término contractual que se estipuló para el cumplimiento de las condiciones de punto de equilibrio para la transición del período preoperativo al período operativo.

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

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

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

AL HECHO CUARTO: - No es cierto que *"El proyecto inmobiliario denominado SOLER GARDENS fue concebido por EL FIDECOMITENTE como un todo jurídico y constructivo..."* Dado que no se puede predicar que el proyecto fue concebido como un todo jurídico y constructivo, toda vez se acordó la construcción por etapas tal y como lo reconoce la misma demandante en este y otros hechos, siendo cada una de ellas independiente y autónoma respecto a las demás en términos jurídicos y financieros; lo que implica necesariamente que, respecto de cada una de ellas, se debe verificar el acaecimiento de unas condiciones para su desarrollo y, una vez verificadas, 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 diciente, una vez terminado el periodo preoperativo de la etapa uno, quedaba a discreción del FIDEICOMITENTE el inicio del periodo preoperativo de las demás etapas (dos, tres y cuatro), razón adicional para entender que el proyecto no era una secuencia inmediata, sucesiva e ininterrumpida. Por el contrario, tal como estaba planteado, los requisitos de cada etapa eran independientes y permitía al Fideicomitente, en desarrollo del proyecto, ir cumpliéndolos.

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

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

*"**PRIMER PERÍODO (PREOPERATIVO).** Tiene por objeto la elaboración de los estudios y la celebración de todos los actos jurídicos necesarios o convenientes para la adecuada obtención de recursos por parte de **EL FIDEICOMITENTE** dirigidos a la realización de **EL PROYECTO** y a la vinculación al mismo de personas denominadas **BENEFICIARIOS DE AREA**, para un número no inferior al sesenta por ciento (60%) del total del área disponible para la venta o del sesenta por ciento (60%) del valor de las ventas, lo que primero ocurra, para cada etapa, la cual se estima en: Para la primera Etapa 13.000 metros cuadrados por un valor total de cuarenta y ocho mil Millones de Pesos Mcte ($48.000.000.000) ; Para la segunda Etapa 5.000 metros cuadrados por un valor total de Doce mil millones de Pesos Mcte ($12.000.000.000), Para la tercera Etapa 5.000 metros cuadrados por un valor total de Doce mil quinientos millones de Pesos Mcte ($12.500.000.000) y para la última Etapa 5.000 metros cuadrados por un valor total de veintiún mil millones de Pesos Mcte ($21.000.000.000) EL PROYECTO, que se considera el punto de equilibrio de EL PROYECTO, de conformidad con lo establecido en el presente contrato. En consecuencia, este periodo Preoperativo se aplica así: la preventa comienza a realizarse a partir del primero (1) de Septiembre de 2007 y hasta el 1 de Abril de 2008, para la primera Etapa, **las otras etapas tendrán un plazo para alcanzar el punto de equilibrio de siete (7) meses a partir del inicio de las preventas, las cuales se podrán iniciar en cualquier momento a consideración de EL FIDEICOMITENTE**. Durante este plazo, deberá haberse suscrito un número de encargos fiduciarios individuales (para cada comprador llamado **BENEFICIARIO DE AREA),** que representen el porcentaje mencionado. **EL FIDEICOMITENTE** podrá solicitar a **LA FIDUCIARIA** la ampliación de esté término por uno igual, con la sola comunicación que en dicho sentido le allegue a ésta. **EL FIDEICOMITENTE** conoce y acepta que no es labor de **LA FIDUCIARIA** realizar cobros jurídicos o prejurídicos a **LOS BENEFICIARIOS DE AREA,** cuando estos incumplan los pagos a que se obligarán...".*

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

AL HECHO QUINTO: Es cierto que *"EL Señor, GABRIEL JAIME JARAMILLO VELEZ, se vinculó al FIDEICOMISO SOLER GARDENS, por medio de la suscripción de un Encargo Fiduciario, el 11 de diciembre de 2007, como BENEFICIARIOS DE AREA con LOS FIDECOMINTETES y BENEFICIARIOS del contrato de fiducia mercantil, ANDRES FAJARDO VALDERRAMA, quien obró en nombre propio, y en calidad de apoderado de la Sociedad FAJARDO WILLIAMSON S.A. y con LA FIDUCIARIA, CORFICOLOMBIANA S.A. (PRUEBA ENCARGO FIDUCIARIO)"*

No obstante, es como ya se ha advertido en la respuesta a hechos anteriores, el "ENCARGO FIDUCIARIO DE VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO SOLER GARDENS" suscrito con GABRIEL JAIME JARAMILLO VELEZ inicialmente y en el que este cedió posteriormente su posición contractual como beneficiario de área a la hoy demandante fue suscrito por FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. única y exclusivamente como vocera y administradora del FIDEICOMISO SOLER GARDENS y no, en su posición propia como con ligereza lo expone la demandante.

FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. compareció a la firma de dicho contrato única y exclusivamente en calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO SOLER GARDENS.

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

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

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

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

2. *EL PROYECTO se desarrollará a través de un esquema fiduciario para lo cual se ha celebrado un contrato de fiducia mercantil con LA FIDUCIARIA constituyéndose el FIDECOMISO SOLER GARDENS, (en adelante EL FIDECOMISO), al cual, una vez se alcance el punto de equilibrio de la primera etapa, se le transferirán los predios en los cuales LOS BENEFICIARIOS por su cuenta y riesgo, desarrollaran el mencionado PROYECTO.*
Manifestamos en forma categórica que dicho antecedente **NO ES CIERTO,** y sorprende sobremanera que, siendo claro el tenor literal del contrato, la parte demandante lo modifique a su antojo y conveniencia, sin otro objetivo que el de resultar favorecida en sus intereses procesales mediante la inducción del Despacho a error. El antecedente segundo, del contrato de "ENCARGO FIDUCIARIO PARA LA VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO SOLER GARDENS", reza de la siguiente manera:

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

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

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

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

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

Sea lo primero decir que, **es cierto que** el objeto del "ENCARGO FIDUCIARIO PARA LA VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO SOLER GARDENS" está expresamente estipulado en la cláusula segunda del contrato, por lo cual

1181

deberá restringirse cualquier apreciación o valoración probatoria al análisis que directamente se realice del tenor literal de dicho precepto.

Es cierto que, la obligación principal de la Beneficiaria de Área consistía, tal y como dan muestra de ello las cláusulas primera y tercera del contrato en, realizar la entrega o aporte de la suma líquida de TRESCIENTOS TREINTA MILLONES DE PESOS ($330'000.000.oo) directamente al FIDEICOMISO SOLER GARDENS; obligación adquirida en forma clara, expresa y vinculante que fue incumplida en forma grave y protuberante por parte de la demandante, por lo cual, advertimos desde este momento, la misma no se encuentra legitimada para impetrar una pretensión resolutoria cuando se encuentra incumplida por completo en su obligación principal.

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

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

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

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

En este punto, solicito comedidamente al Despacho se de aplicación a lo dispuesto por el artículo 193 del Código General del Proceso y se tenga por una confesión por apoderado judicial de los siguientes hechos: **(i)** Que la Beneficiaria de Área tenía la obligación expresa de realizar la entrega o el aporte de los recursos en dinero directamente a FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. en calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO SOLER GARDENS de acuerdo con el plan de pagos, **(ii)** Que el valor de la unidad inmobiliaria adscrita al proyecto inmobiliario SOLER GARDENS cuya adquisición se pretendía con la vinculación al FIDEICOMISO y que debía ser aportada efectivamente por la beneficiaria de área, era la suma de TRESCIENTOS TREINTA MILLONES DE PESOS ($330'000.000) en la forma pactada en el anexo 1 del contrato de encargo fiduciario.

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

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

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

VALDERRAMA en calidad de GERENTE o por la sociedad FAJARDO WILLIAMSON S.A. en calidad de CONSTRUCTOR.

Finalmente, en lo que atañe a la cláusula cuarta del contrato, **si bien es cierto su contenido**, vale la pena traer a colación que, tanto las obligaciones de transferir jurídicamente y entregar materialmente las unidades inmobiliarias a la Beneficiaria de Área contempladas en el contrato de "ENCARGO FIDUCIARIO DE VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO SOLER GARDENS" (Cláusula Séptima y Cláusula Décima, respectivamente), estaban condicionadas a que la hoy demandante, en calidad de Beneficiaria de Área, realizará en forma oportuna, la entrega o el aporte de la suma de TRESCIENTOS TREINTA MILLONES DE PESOS ($330'000.000) en la forma pactada en el anexo 1 del contrato de encargo fiduciario; lo cual se ha incumplido en forma grave por parte de esta.

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

CUARTA: VINCULACIÓN. Lo que a EL BENEFICIARIO DE AREA ha de corresponder por todo concepto en razón de la vinculación le será cubierto exclusivamente mediante la transferencia del dominio y la posesión que le hará en su oportunidad LA FIDUCIARIA como vocera de EL FIDEICOMISO, del (los) siguiente(s) inmueble(s) (como cuerpo cierto) que hacen parte de EL PROYECTO (...)

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

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

AL HECHO NOVENO: En consonancia con la respuesta al hecho anterior, este hecho **no le consta a mi representada lo manifestado,** por la sencilla razón de no haber hecho parte del negocio jurídico al que se hace referencia, denominado como *"Contrato de Promesa de Transferencia"*.

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

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

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

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

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

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

1. *CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN*
2. *ENCARGADO FIDUCIARIO FIRMADO POR EL SEÑOR GABRIEL JAIME*
3. *PROMESA DE TRANSFERENCIA*"

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

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

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

AL HECHO DECIMO TERCERO: 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.

En todo caso, nótese que, la aceptación de la cesión por parte de FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A., se hizo única y exclusivamente en calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO SOLER GARDENS, toda vez que, como se ha dicho, es en esta calidad y no en su posición propia que, FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A., ha actuado desde el momento de la celebración del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN -FIDEICOMISO SOLER GARDENS.

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

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

Es cierto que "*Los señores ANDRES FAJARDO, actuando en nombre propio, y JESÚS HERNÁN CORREA, como representante legal de FAJARDO WILLIAMSON S.A., tenían la obligación de cumplir con el ingreso del lote con*

matrícula inmobiliaria 001-555872. obligación que posteriormente debería cumplir la PROMOTORA SOLER GARDENS S.A., en razón de la cesión de la posición contractual.".

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

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

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

Debemos reiterar que por parte de FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. tanto como vocera y administradora del FIDEICOMISO SOLER GARDENS, y en su posición propia como sociedad administradora fiduciaria, se cumplieron y han venido cumpliéndose a cabalidad las responsabilidades, deberes y obligaciones que le concernían en cuanto al CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN - FIDEICOMISO SOLER GARDENS y al contrato de "ENCARGO FIDUCIARIO DE VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO SOLER GARDENS".

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Resulta adecuado manifestar que, no le 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, dado que 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, por otra parte, procedieron **sin conocimiento, ni consentimiento, ni autorización ni intervención de FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A., ni en su calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO SOLER GARDENS ni en posición propia, a otorgar otra escritura pública de resciliación número** 2.316 del 25 de julio de 2011, por medio de la cual resciliaban la adquisición de los derechos hereditarios y los gananciales antes referidos. Nótese que este acto es muy posterior incluso a suspensión de las obras constructivas por parte de los FIDEICOMITENTES, razón por la cual no existía un incumplimiento de mi mandante ni como vocera ni en posición propia.

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

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

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

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

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

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

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

Es cierto que *"LA FIDUCIARIA ha seguido adelante con sus funciones en el proyecto, y al parecer que encontró ajustado a derecho la conducta de LOS FIDEICOMITENTES"*, como se ha dicho a lo largo del presente escrito, en lo atinente a los cuestionamientos frente a la obtención del punto de equilibrio, se dieron los presupuestos para dicha finalidad y la consecuencial transición se el período preoperativo al período operativo.

No es cierto que *"puesto que dio por cumplida, pese a no existir bases contractuales ni legales, la fase preoperativa del proyecto"* toda vez que los presupuesto para el cumplimiento de los requisitos establecidos durante del período preoperativo si se cumplieron en la medida que, se vinculó un número de beneficiarios de área, que excedía el valor mínimo en ventas y en cuanto área vendible que se fijó en la cláusula décimo novena del contrato de fiducia mercantil.

En cuanto al numeral 1: No es cierto. Lo primero que debe aclararse es que, en el contrato de fiducia mercantil, los únicos requisitos que se establecieron para la transferencia de los bienes inmuebles en los cuales se construirían las distintas etapas del proyecto es que dichos inmuebles se transfirieran atendiendo a lo estipulado en la cláusula quinta del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN que dio lugar a la creación del FIDEICOMISO SOLER GARDENS, que reza así:

"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."*

Requisitos que se cumplieron cabalmente y por ende, no habiendo más requisitos que estos en el mencionado contrato, lo manifestado por la parte demandante **no es cierto,** ni tiene ningún fundamento. Insistimos en el hecho de que, contractualmente, no se pactó una época cierta y definida en la cual debieran transferirse los inmuebles al patrimonio autónomo por lo cual, frente a cada etapa lo único que debía garantizarse es que estuviera transferido en inmueble o lote de mayor extensión donde la misma se adelantaría.

De igual forma aclaramos que, la transferencia de los inmuebles de mayor extensión al FIDEICOMISO SOLER GARDENS, no era un requisito que debía cumplirse durante el período operativo, como da cuenta de ello, la cláusula décimo novena del contrato de fiducia mercantil.

En cuanto al numeral 2: No es cierto que "*LA FIDUCIA dio por verificado, el punto de equilibrio para la primera y segunda etapa del proyecto reportado por los FIDEICOMITENTES, como cumplido para el mes de mayo del año 2008 en un porcentaje 63.84% de área vendida*"

Lo primero es que, el punto de equilibrio con el cual se cumplió para la época referida, se refiere **únicamente a la primera etapa del proyecto,** que es la etapa a la que se encuentran adscritas las unidades a las que se vinculó la Beneficiaria de Área, hoy demandante, y no a la segunda etapa. Al respecto, se tuvo por cumplida tanto en área vendible como en porcentaje de ventas totales con base en lo siguiente:

Área total vendible en m2 de la Etapa 1: 13.000 m2
Sesenta por ciento (60%) del área total vendible de la Etapa 1 (Punto de equilibrio): 7.800 m2
Área vendible respecto de la cual se habían vinculado Beneficiarios de Área para abril del año 2008: 9.960 m2

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

Así las cosas, resulta forzoso concluir que **tampoco es cierta la expresión** "*punto de equilibrio que a todas luces resulta ficticio y prefabricado por los FIDEICOMITENTES*" ya que el punto de equilibrio de la primera etapa en la fase preoperativa, se cumplió a cabalidad.

De igual forma y ante lo imprecisas e infundadas que resultan las dos aseveraciones anteriores, la conclusión a la que arriba la parte demandante en el sentido de establecer en forma silogística (por más que sean carentes de lógica, veracidad y causalidad tanto las dos premisas iniciales como la conclusión) que hay un *"grave déficit en ventas"*, **tampoco es cierta** y no obra prueba de este hecho en el proceso.

No es cierto que *"LA FIDUCIARIA dio por verificado este punto de equilibrio y en general, todos los requisitos y condiciones contractuales para dar por culminada la etapa preoperativa de manera descuidada y poniendo en grave riesgo los intereses de LOS BENEFICIARIOS DE AREA, dejando pasar evidentes inconsistencias de que dan cuentas los hechos que se narran más adelante."* Lo anterior, en la medida que la verificación del cumplimiento de las condiciones suspensivas para la transición del período preoperativo al período operativo para la primera etapa del proyecto, contempladas en la cláusula décimo novena del contrato de fiducia mercantil, se realizó con base en criterios objetivos y como ya se ha dicho, si se cumplió con la vinculación de Beneficiarios de Área en los porcentajes exigidos.

En cuanto al numeral 3: No nos consta. Tal y como lo manifiestan en el mismo escrito de demanda, FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. tanto en su posición propia, como en calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO SOLER GARDENS, no tuvo información, conocimiento o avaló una supuesta modificación a las condiciones del proyecto SOLER GARDENS por parte de ANDRÉS FAJARDO VALDERRAMA.

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

realizado en su momento el señor Fajardo Valderrama o cualquier tercero en general al respecto, no es vinculante respecto a mi representada.

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

En cuanto al numeral 4: No nos consta lo aseverado, en la medida que son afirmaciones o declaraciones realizadas por terceros que no tienen ningún vínculo ni representan a FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.

En cuanto al numeral 5: No es un hecho, es simplemente una apreciación subjetivo y una valoración jurídica individual que realiza la parte demandante, frente a la que en todo caso, estamos en completo desacuerdo.

AL HECHO DECIMO NOVENO: No es cierto lo manifestado por la parte demandante, 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 realizadas por el demandante, no tienen la más mínima correspondencia con lo ocurrido en el proyecto. De las vinculaciones efectuadas para el decreto del punto de equilibrio para el primero (01) de abril de 2008, únicamente se tuvieron en cuenta dos contratos de encargo celebrados con el FIDEICOMITENTE, FAJARDO WILLIAMSON S.A., los cuales además de que fueron contratos válidamente celebrados y existentes, no estaban prohibidos por ninguna norma de carácter imperativo que proscribiera el tenerlos en cuenta para decretar el punto de equilibrio.

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

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

Área total vendible en m2 de la Etapa 1: 13.000 m2
Sesenta por ciento (60%) del área total vendible de la Etapa 1 (Punto de equilibrio): 7.800 m2
Área vendible respecto de la cual se habían vinculado Beneficiarios de Área para abril del año 2008: 9.960 m2
Área vendible respecto de la cual se habían vinculado Beneficiarios de Área para abril del año 2008: (Sin contar los dos encargos de FAJARDO WILLIAMSON S.A.): 9.802,31 m2

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

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

Queremos ser enfáticos si, en que de contera **NO SE INFLÓ** el punto de equilibrio e incluso, el decreto del mismo, obedeció al cumplimiento efectivo de factores objetivos.

AL HECHO VIGESIMO: No nos consta lo manifestado por la parte demandante en este hecho en los numerales I, III y IV toda vez que se refiere a un cúmulo de actuaciones o conductas desplegadas por unos terceros ajenos a mi representada.

En cuanto a lo manifestado en los numerales II, V, VI, VII y VIII, nos pronunciamos de la siguiente forma:

En cuanto al numeral II: No es cierto. En este punto, queremos ser enfáticos y manifestar en forma categórica que en lo que respecta a al Etapa 1 del proyecto inmobiliario SOLER GARDENS que es a la que se encuentran adscritas las unidades inmobiliarias cuya adquisición se pretendía por parte de la Beneficiaria de Área al vincularse al FIDEICOMISO SOLER GARDENS mediante encargo fiduciario, **si se cumplió con las condiciones del período preoperativo estipuladas en la cláusula décimo novena del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN que dio lugar a la creación del FIDEICOMISO SOLER GARDENS** y a su vez, también queremos aclarar que la transferencia de los bienes inmuebles al FIDEICOMISO SOLER GARDENS **NO HACÍA PARTE DE LAS CONDICIONES DE PUNTO DE EQUILIBRIO y que debían acreditarse en el período preoperativo, para hacer la transición al período operativo. No obstante, se pone de presente que, contractualmente no se estableció una época cierta y definitiva para que los inmuebles ingresaran al FIDEICOMISO, pero lo cierto y lo concreto es que los otros cuatro inmuebles en parte de los cuales se desarrolló la etapa uno del proyecto fueron transferidos al FIDEICOMISO antes de decretar el punto de equilibrio.**

Empecemos por verificar que, las condiciones económicas necesarias para alcanzar el punto de equilibrio respecto de la Etapa 1, fueron claramente establecidas en la cláusula décimo novena en la cual se estableció:
"PRIMER PERÍODO (PREOPERATIVO). *Tiene por objeto la elaboración de los estudios y la celebración de todos los actos jurídicos necesarios o convenientes para la adecuada obtención de recursos por parte de* ***EL FIDEICOMITENTE*** *dirigidos a la realización de* ***EL PROYECTO*** *y a la vinculación al mismo de personas denominadas* ***BENEFICIARIOS DE AREA****, para un número no inferior al sesenta por ciento (60%) del total del área disponible para la venta o del sesenta por ciento (60%) del valor de las ventas, lo que primero ocurra, para cada etapa, la cual se estima en:* ***Para la primera Etapa 13.000 metros cuadrados por un valor total de cuarenta y ocho mil Millones de Pesos Mcte ($48.000.000.000)****; (...)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*** *(...)"*

Tenemos entonces que, el punto de equilibrio del proyecto en lo que atañe a la Etapa 1 o primera etapa, se calculaba teniendo en cuenta que el total del área vendible de esta etapa era de 13.000 m2 mientras que el valor total de las ventas, estaba proyectado en la suma de CUARENTA Y OCHO MIL MILLONES DE PESOS (48.000'000.000); siendo estos dos factores, sobre los cuales debería calcularse el 60% para determinar si al primero (01) de abril de 2008, se habría cumplido o no con el punto de equilibrio.

En consonancia con lo anterior, el punto de equilibrio podría estimarse cumplido, única y exclusivamente si, para el día primero (01) de abril del año 2008 que es el período de preventas, se tenían vinculados mediante encargo fiduciario a Beneficiarios de Área que equivalieran bien sea, al sesenta por ciento (60%) del total del área disponible para la venta, o sea, a **7.800 m2 (13.000 m2 x 60% = 7.800 m2)**; **O** también, si se tenían vinculados Beneficiarios de Área que equivalieran en total, al sesenta por ciento (60%) del valor de las ventas de la primera Etapa, esto es, la suma de **VEINTIOCHO MIL OCHOCIENTOS MILLONES DE PESOS ($28'800.000.000.oo) (48.000'000.000.oo x 60%= 28'800.000.000.oo).**

Sin perder de vista lo expuesto, para el día primero (01) de abril del año 2008, ya se había cumplido con la meta estipulada y con las condiciones para alcanzar el punto de equilibrio, a continuación, resumimos el estado de las ventas y del área vendible que representó la vinculación de Beneficiarios de Área para ese momento:
Área total vendible en m2 de la Etapa 1: 13.000 m2
Sesenta por ciento (60%) del área total vendible de la Etapa 1 (Punto de equilibrio): 7.800 m2
Área vendible respecto de la cual se habían vinculado Beneficiarios de Área para abril del año 2008: 9.960 m2

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

Bajo este contexto, resulta objetivamente claro e irrebatible, el hecho de que se habían vinculado al FIDEICOMISO SOLER GARDENS, un número de Beneficiarios de Área que excedía con creces, lo presupuestado en el contrato como punto de equilibrio del proyecto, tanto si se toma como criterio el área vendible del proyecto en metros cuadrados, o bien el valor de las ventas.

En lo tocante a la transferencia de los inmuebles, queremos destacar que, si se hace una revisión de la cláusula décimo novena, en la cual se establecen las fases para la ejecución y construcción de cada una de las etapas del proyecto inmobiliario SOLER GARDENS, no se observa que **(i)** la transferencia de al FIDEICOMISO SOLER GARDENS de la totalidad de los inmuebles en los que se desarrollaría el proyecto haya sido una condición que se haya tenido que cumplir para el día primero (01) de abril de 2008 y **(ii)** en lo que concernía al período operativo, la obligación del FIDEICOMITENTE era *"(...) llevar a cabo todas las gestiones y actividades para construir por su cuenta y riesgo* ***EL PROYECTO*** *sobre* ***LOS INMUEBLES*** *(...)"* lo cual demandaba, como en efecto se hizo que, para la construcción de la primera Etapa, estuvieran los inmuebles en los cuales se ejecutaría la misma en cabeza del patrimonio autónomo.

Al ser un desarrollo inmobiliario por Etapas, cada una autónoma e independiente en términos jurídicos y financieros de las otras, no era indispensable que estuvieran transferidos para la primera Etapa, sino única y exclusivamente el bien inmueble requerido para su desarrollo, dado que como se ha dicho la transferencia de los bienes inmuebles al FIDEICOMISO SOLER GARDENS **NO HACÍA PARTE DE LAS CONDICIONES DE PUNTO DE EQUILIBRIO y que debían acreditarse en el período preoperativo, para hacer la transición al período operativo,** además de que no había una época contractualmente establecida en forma expresa que demandara la tradición de la totalidad de los inmuebles al FIDEICOMISO SOLER GARDENS en un término específico.

En cuanto al numeral V: No es cierto. Insistimos pues en que la fase o el período preoperativo si se cumplió a cabalidad tal y como quedó reseñado en la respuesta al numeral anterior y con ello, se giraron los recursos a LOS FIDEICOMITENTES, atendiendo en todo momento a lo establecido en el CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN que dio lugar a la creación del FIDEICOMISO SOLER GARDENS, en especial lo establecido en la cláusula décimo novena de dicho instrumento contractual.

En cuanto al numeral VI: No es cierto. El valor de dichos encargos tenía y tiene equivalencia patrimonial con el dinero o los recursos que tendrían que haberse destinado durante el desarrollo del proyecto para el pago de los honorarios o el valor de los inmuebles en los que se construiría el proyecto, por lo cual esto no tuvo la vocación de afectar directamente el desarrollo del proyecto inmobiliario, ni mucho menos fue un acto de mala fe. Se reitera que, respecto a los encargos en mención celebrados con los dueños iniciales de los inmuebles o con LOS FIDEICOMITENTES i) para el año 2008, no existía norma de carácter imperativo de raigambre constitucional, legal, reglamentaria o regulación contractual que prohibiera la celebración de negocios de este tipo en el marco de la ejecución del un contrato de fiducia mercantil y ii) se trató de negocios jurídicos válidos, eficaces y existentes de carácter sinalagmático que no tuvieron por finalidad u objeto otra distinta a la consignada en su tenor literal.

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

En lo que respecta a los suscritos con LOS FIDEICOMITENTES, resultan aplicables las mismas reflexiones y en gracia de discusión, en caso de que este factor llegara si quiera a considerarse, es necesario poner de presente que los dos (2) únicos encargos celebrados con FAJARDO WILLIAMSON S.A. para dicha fecha, de no tenerse en cuenta para el cálculo del punto de equilibrio, no desdibujan el hecho claro e irrebatible de que de igual forma, se habrían cumplido con los parámetros de punto de equilibrio que permitieron pasar del período preoperativo al período operativo.

En cuanto al numeral VII: No es cierto. El proyecto inmobiliario, su construcción y desarrollo, **no se venía a menos para el año 2009**. En todo caso, la cesión de la posición contractual fue notificada por la FIDUCIARIA en atención al cumplimiento de lo establecido en el CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN.

Adicionalmente, debe puntualizarse que, el contrato de fiducia facultaba al FIDEICOMITENTE para que cedieran por decisión unilateral, su posición contractual.

Es adecuado revisar el contrato de fiducia en este punto:

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

Por lo demás, 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.

En cuanto al numeral VIII: No es cierto. En ningún momento se mantuvo en error a los Beneficiarios de Área, tal y como lo indica la parte demandante, siendo importante reiterar que, la transferencia del quinto lote (M.I. 001-555872) no era necesaria para el desarrollo y construcción de la primera etapa del proyecto y como se ha dicho, esta transferencia no tenía una fecha límite a la luz del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN que dio lugar a la creación del FIDEICOMISO SOLER GARDENS, por lo que su transferencia al FIDEICOMISO SOLER GARDENS, no tenía que haber sido efectuada en *stricto sensu*, para la época referida por la demandante.

Lo anterior, sin perder de vista que, de acuerdo con lo expresado al pronunciarnos frente al hecho décimo sexto, es claro que, si hubo conductas positivas desplegadas por parte de los FIDEICOMITENTES desde el año 2008 para garantizar el ingreso del quinto lote al FIDEICOMISO, el cual no se dio finalmente por razones ajenas a FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A..

AL HECHO VIGESIMO PRIMERO: No es cierto. Ante el FIDEICOMISO SOLER GARDENS, sólo obran a nombre de ERIKA MARÍA TIRADO IJJASZ y vinculada a las unidades en mención, la suma de CIENTO DIEZ MILLONES DE PESOS ($110.000.000). Desconocemos y no tenemos certeza en cuanto a si la demandante realizó pagos a terceros, los cuales, sea de paso decirlo, no son vinculantes ni guardaron relación con el contrato de encargo fiduciario.

Por otro lado, no es cierto el hecho, además, en la medida que para el año 2009 no habían retrasos o situaciones que dieran cuenta de una inejecución del proyecto inmobiliario. Lo cierto y concreto si, es que para la época que refiere la demandante – mediados de 2009 – ya se encontraba incumplida con sus obligaciones contractuales de efectuar el pago de la suma de TRESCIENTOS TREINTA MILLONES DE PESOS ($ 330.000.000) de acuerdo con la forma establecida en el parágrafo primero, de la cláusula primera del contrato de "ENCARGO FIDUCIARIO PARA LA VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO SOLER GARDENS"

AL HECHO VIGESIMO SEGUNDO: No nos consta lo manifestado en este hecho, en la medida que los supuestos pagos no se efectuaron a nombre de FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. ni del PATRIMONIO AUTÓNOMO denominado FIDEICOMISO SOLER GARDENS.

Al respecto, vale la pena traer a colación que, de conformidad con el contrato de "ENCARGO FIDUCIARIO PARA LA VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO SOLER GARDENS", específicamente a lo establecido en el tenor literal del parágrafo primero, de la cláusula primera, se acordó en forma clara y expresa la forma en la que deberían realizarse los pagos, 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 à favor de FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA. O **consignar en EL BANCO DE OCCIDENTE en la cuenta corriente Nº. 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.
Nota: *Imagen tomada del contrato de "ENCARGO FIDUCIARIO PARA LA VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO SOLER GARDENS" suscrito el día once (11) de diciembre de 2007 con el señor GABRIEL JAIME JARAMILLO VÉLEZ, cuya posición contractual en calidad de beneficiario de área, le fue cedida a la demandante, ERIKA MARÍA TIRADO IJJASZ.*

Reiteramos que, a mi representada judicial, no le constan bajo ningún entendido, los pagos que la señora TIRADO IJJASZ haya podido realizar a terceros, insistiendo en que, respecto al encargo fiduciario y la entrega de los aportes a los que había lugar por parte de la BENEFICIARIA DE ÁREA, hubo un incumplimiento cierto, determinante y claro, por lo cual no está legitimada la demandante en solicitar la resolución de dicho contrato.

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

Es cierto que *"A la fecha de presentación de la demanda los inmuebles objeto del contrato suscrito por mi mandante, no se han materializado".* **Pero debe ponerse de presente en este punto que mi representada, FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. en su posición propia, no tenía a su cargo el desarrollo, diseño, interventoría o construcción del proyecto inmobiliario SOLER GARDENS, ni tampoco la obligación de efectuar la entrega material de las unidades inmobiliarias a los beneficiarios de área.** Tanto la construcción del proyecto inmobiliario como la entrega material de los inmuebles, se encontraba a cargo de LOS FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIOS y de las personas encargadas de la gerencia (ANDRÉS FAJARDO VALDERRAMA) y de la construcción (la sociedad FAJARDO WILLIAMSON S.A.), atendiendo en todo momento al tenor literal del "CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN" y del "ENCARGO FIDUCIARIO PARA LA VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO SOLER GARDENS", en los cuales se reitera de forma precisa y expresa que dichas obligaciones no son del resorte de mi representada ni como vocera y administradora del FIDEICOMISO SOLER GARDENS, ni menos aún, en su posición propia.

Es cierto que *"la construcción se encuentra paralizada",* **no obstante, lo dicho debe aclararse que 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 se pudo terminar la obra, no es imputable en forma alguna a la sociedad FIDUCIARIA, sino que se debe a los motivos que a continuación se señalan y sobre los que se ahondará más adelante este escrito, 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.

No es un hecho que al referirse a la paralización de la obra se manifieste que *"comportante tal situación otro incumplimiento grave y determinante de las obligaciones asumidas por los referidos deudores de la mencionada prestación mercantil"* sino que dicha afirmación, no es más que una apreciación subjetiva y antojadiza realizada por la parte demandante.

En primer lugar, queremos ser enfáticos a riesgo de ser reiterativos, resaltando el hecho de que FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A., ni en posición propia, ni como vocera y administradora, tenía la obligación desde el

punto de vista contractual de llevar a cabo la construcción del proyecto inmobiliario SOLER GARDENS. Habida cuenta de lo anterior, fiduciaria no es el sujeto pasivo de las obligaciones de construir el proyecto, las unidades inmobiliarias o de efectuar la entrega material de estas.

En segundo lugar, queremos manifestar categóricamente que, la señora ERIKA MARÍA TIRADO IJJASZ, incumplió en su momento y continúa estando incumplida con sus obligaciones contractuales en lo atinente a efectuar la entrega de los recursos que se debían transferir al patrimonio autónomo de acuerdo con el plan de pagos que hace parte integral del "ENCARGO FIDUCIARIO PARA LA VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO SOLER GARDENS"; aportes que ascendían en su momento a la suma de TRESCIENTOS TREINTA MILLONES DE PESOS ($330'000.000), los cuales no fueron aportados al patrimonio autónomo en las fechas pactadas.

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

Es cierto que *"mi poderdante en calidad de BENEFICIARIA DE AREA, en compañía de los demás beneficiarios, solicitaron a la FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. la activación del plan de contingencia del Fideicomiso Soler Gardens fechado de julio 21 de 2011, aludiendo estos a los retrasos evidentes en el desarrollo del proyecto Soler Gardens y a las evasivas e inconclusiones que surgieron de todas las dudas expuestas a los Fideicomitentes, reconociendo incluso estos, el incumplimiento en la obra a pesar de las medidas de solución intentadas a lo largo de los años por parte de los Beneficiarios de área, incluyendo la firma de varios otro sí que aplazaban la fecha de entrega, es muestra clara de buena fe e intención de dar buen término a las obligaciones contractuales de las partes, además de continuar con el pago de las cuotas pactadas."* No sin alcarar que, por parte de FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. en calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO SOLER GARDENS, siempre hubo la disposición de encontrar salidas apegadas a derecho y que consultaran los intereses de todos los actores involucrados.

En cuanto a las manifestaciones que se refiere en dicho hecho realizadas por **EL FIDEICOMIENTE** o terceros, queremos manifestar que **no nos constan**, toda vez que no fueron proferidas o avaladas por un representante de FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A..

A su vez, consideramos que **no es cierto que,** la suscripción de otrosíes a los contratos de encargo fiduciario hayan sido una solución a las problemáticas que aquejaron al proyecto inmobiliario SOLER GARDENS, por lo que hemos de manifestar categóricamente que nunca se tomó la suscripción de otrosíes a los contratos de encargo como una medida generalizada para evitar retrasos del proyecto o garantizar la continuidad del mismo.

Es parcialmente cierto que *"En virtud de lo anterior, la FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. se vio en la necesidad de activar el plan de contingencia contenido en la cláusula vigésima octava del contrato de fiducia por el cual se constituyó el fideicomiso SOLER GARDEN compulsando copias al fideicomitente y dando inicio al curso de la amigable composición, dicho proceso dio como resultado su frustrado desenlace pues no alcanzo ningún tipo de transacción."* Dado que, **(i)** FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. actuó en dicha ocasión única y exclusivamente en calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO SOLER GARDENS y no en su posición propia y, **(ii)** la activación del plan de contingencia fue una conducta diligente y cuidadosa por parte de FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. en calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO SOLER GARDENS, que tuvo por objetivo lograr la reanudación de la ejecución del proceso, al igual que todas las demás actuaciones que ha desplegado durante la ejecución del contrato de fiducia mercantil respecto al proyecto SOLER GARDENS.

AL HECHO VIGESIMO QUINTO: Es parcialmente cierto. La contratación del señor JULIÁN GONZÁLEZ GILLEN, por parte de FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A., como un gerente reestructurador del proyecto con la finalidad de que buscara una solución al mismo, da muestra de la diligencia y cuidado de la fiduciaria, efectuando labores mas allá de sus obligaciones legales y contractuales.

AL HECHO VIGESIMO SEXTO: 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. **En todo caso, lo manifestado en este hecho no nos consta por no referirse a actos, manifestaciones o declaraciones proferidas por la sociedad que represento.**

Finalmente, queremos ser enfáticos en manifestar que las supuestas variaciones o modificaciones al proyecto que presuntamente informaron LOS FIDEICOMITENTES a la Beneficiaria de Área, **no fueron informados a FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.**, ni hubo una modificación del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRADICÓN que dio lugar a la creación del FIDEICOMISO SOLER GARDENS.

AL HECHO VIGESIMO SEPTIMO: **No es cierto como está expresado que** "Frente al claro incumplimiento por parte de la PROMOTORA SOLER GARDENS en el avance constructivo y en la entrega de los inmuebles, deciden con la aquiescencia de la Fiduciaria realizar el otro si No. 2 al contrato de fiducia mercantil irrevocable de administración en el cual modificaron:

- La cláusula décimo primera del contrato, extendiendo la duración del encargo de administración al necesario para el cumplimiento de su objeto sin que exceda la duración máxima legal.
- Cláusula décima novena, segundo periodo (operativo), extendiendo el periodo al necesario para el cumplimiento de su objeto sin que exceda la duración máxima legal.

Cosa distinta es que se hayan realizado el otrosí número 2 al contrato de fiducia el cual se explica por su propio texto.

AL HECHO VIGESIMO OCTAVO: No es cierto que *"el proyecto en las actuales circunstancias, es jurídica y financieramente inviable"*, muestra de ello es que no hay un solo medio de prueba que en forma irrebatible sirva de sustento a la afirmación de que el proyecto en las actuales circunstancias es jurídica y financieramente inviable.

En lo que respecta al incumplimiento de la obligación de traditar los inmuebles y de hacer entrega material de los mismos, queremos hacer un análisis lógico, cronológico, preciso, razonable y objetivo en lo que atañe al cumplimiento de dichas obligaciones que se contemplaba en la cláusula séptima del contrato de "ENCARGO FIDUCIARIO PARA LA VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO SOLER GARDENS".

A patrir de la celebración de dicho contrato respecto al que la señora TIRADO IJJASZ, tenemos que, en la cláusula primera del contrato quedó expresamente establecido que, la beneficiaria de área se comprometía en forma irrevocable a efectuar la entrega de los recursos convenidos, consistentes en la suma líquida de dinero equivalente a la suma de TRESCIENTOS TREINTA MILLONES DE PESOS ($ 330.000.000), atendiendo en todo momento al plan de pagos estipulado, de la siguiente forma:

PRIMERA: EL (LA)(LOS) CONSTITUYENTE(S) se obliga(n) irrevocablemente a entregar a **LA FIDUCIARIA** la siguiente suma de dinero (valor total del negocio): _____

_____ ($ 330'000.000 que pagará así:

A) CON RECURSOS PROPIOS: La suma de _____ ($ 330'000.000, B) Con un

Crédito la suma de _____ (Crédito hipotecario ___ Leasing ___)

Nota: *Imagen tomada del contrato de "ENCARGO FIDUCIARIO PARA LA VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO SOLER GARDENS" suscrito el día once (11) de diciembre de 2007 con el señor GABRIEL JAIME JARAMILLO VÉLEZ, cuya posición contractual en calidad de beneficiario de área, le fue cedida a la demandante, ERIKA MARÍA TIRADO IJJASZ.*

Adicionalmente, en dicha cláusula se estableció expresamente la forma en la cual se podría realizar el pago de dicho valor en forma válida y efectiva, 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 à favor de FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA. O **consignar en EL BANCO DE OCCIDENTE en la cuenta corriente Nº. 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.

Nota: *Imagen tomada del contrato de "ENCARGO FIDUCIARIO PARA LA VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO SOLER GARDENS" suscrito el día once (11) de diciembre de 2007 con el señor GABRIEL JAIME JARAMILLO VÉLEZ, cuya posición contractual en calidad de beneficiario de área, le fue cedida a la demandante, ERIKA MARÍA TIRADO IJJASZ.*

Nótese que, el compromiso asumido por parte de la demandante de acuerdo con el plan de pagos que obra en el expediente y en dicho contrato de encargo es el siguiente.

ANEXO 1

Forma de pago Propuesta por el Comprador		
Mes	Día	Valor
Noviembre	25	-
Diciembre	25	20.000.000
Enero	25	90.000.000
Febrero	25	-
Marzo	25	110.000.000
Abril	25	-
Mayo	25	110.000.000
Junio	25	-
Julio	25	-
Agosto	25	-
Septiembre	25	-
Octubre	25	-
Noviembre	25	-
Diciembre	25	-
Enero	25	-
Febrero	25	-
Marzo	25	-
Abril	25	-
Mayo	25	-
Junio	25	-
Julio	25	-
Agosto	25	-
Septiembre	25	-
Octubre	25	-
Noviembre	25	-
Contra Entrega	25	-
	25	-
Valor Total Compra		330.000.000

Nota: *Imagen tomada del contrato de "ENCARGO FIDUCIARIO PARA LA VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO SOLER GARDENS" suscrito el día once (11) de diciembre de 2007 con el señor GABRIEL JAIME JARAMILLO VÉLEZ, cuya posición contractual en calidad de beneficiario de área, le fue cedida a la demandante, ERIKA MARÍA TIRADO IJJASZ.*

A modo de conclusión en lo que respecta a la obligación de pago a cargo de la BENEFICIARIA DE ÁREA, se tiene que, se debió haber realizado en pago de la suma de TRESCIENTOS TREINTA MILLONES DE PESOS ($ 330.000.000) en la siguiente forma: **(i)** Un primer pago por la suma de VEINTE MILLONES DE PESOS para el dia veinticinco (25) de diciembre del año 2007, **(ii)** un segundo pago por la suma de NOVENTA MILLONES DE PESOS (90'000.000) para el día veinticinco (25) de enero de 2008, **(iii)** un tercer pago por la suma CIENTO DIEZ MILLONES DE PESOS ($110.000.000) para el día veinticinco (25) de marzo de 2008 y finalmente, **(iv)** un cuarto pago por la suma CIENTO DIEZ MILLONES DE PESOS ($110.000.000) para el día veinticinco (25) de mayo de 2008.

1196

Desde ahora, y como se ha puesto de presente en la respuesta a los hechos anteriores, hubo un incumplimiento directo, grave y determinante por parte de la Beneficiaria de Área en lo atinente a la entrega de los recursos que debía haberse efectuado en favor del FIDEICOMISO SOLER GARDENS.

La Beneficiaria de Área y hoy demandante, al momento de celebrar por su cuenta y riesgo el contrato de cesión de la posición contractual manifestó:

TERCERA: CESION INTEGRAL: Por medio de la presente cesión **EL CESIONARIO** se vincula al contrato de **FIDUCIA MERCANTIL** denominado SOLER GARDENS en calidad de **BENEFICIARIO DE ÁREA,** con todos los derechos y obligaciones que se deriven del contrato fiduciario, el cual es conocido y aceptado por el **CESIONARIO,** con todas sus modificaciones, a partir de la fecha de suscripción de la presente cesión.

SEXTA: DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL CESIONARIO: EL CESIONARIO, asume todos los derechos, obligaciones, acciones y privilegios derivados del contrato fiduciario en mención, en las mismas condiciones existentes a la fecha de la cesión.

Con lo anterior, es claro que la señora ERIKA MARÍA TIRADO IJJASZ, convalidó y asumió el estado de las obligaciones a cargo del señor GABRIEL JAIME JARAMILLO VÉLEZ y con ello además, el incumplimiento expreso de las obligaciones contractuales en el que este había incurrido con anterioridad a la cesión de la posición contractual.

Ahora bien, en el mismo instrumento contractual, se estableció en la cláusula séptima 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 Notaria 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, lo cual deberá darse en un plazo máximo de treinta (30) meses contado a partir de la firma del presente contrato.

Nota: *Imagen tomada del contrato de "ENCARGO FIDUCIARIO PARA LA VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO SOLER GARDENS" suscrito el día once (11) de diciembre de 2007 con el señor GABRIEL JAIME JARAMILLO VÉLEZ, cuya posición contractual en calidad de beneficiario de área, le fue cedida a la demandante, ERIKA MARÍA TIRADO IJJASZ.*

De la lectura del tenor literal de la cláusula en mención, puede establecerse con claridad que, aunque esta era una obligación que estaba radicada en cabeza del patrimonio autónomo, a través de su vocera y administradora, **no de FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. en su posición propia,** la misma es una obligación supeditada a distintas condiciones suspensivas tales como:

- Que el (los) beneficiario(s) de área, cumplieran con la entrega de los recursos
- Que los beneficiarios del proyecto, esto es, PROMOTORA SOLER GARDENS S.A. (Antes en dicha posición contractual FAJARDO WILLIAMSON S.A. y ANDRÉS FAJARDO VALDERRAMA), construyeran la etapa del proyecto inmobiliario SOLER GARDENS a la que pertenecían los inmuebles cuya adquisición se pretendía por el (los) beneficiario(s) de área
- Que los beneficiarios del proyecto, esto es, PROMOTORA SOLER GARDENS S.A., entregaran a los beneficiarios de área las unidades inmobiliarias futuras.
- Que los beneficiarios del proyecto, esto es, PROMOTORA SOLER GARDENS S.A., elaboraran el Reglamento de Propiedad Horizontal respectivo, para que el mismo fuera otorgado por la sociedad FIDUCIARIA en su calidad de vocera del patrimonio autónomo.

Adicional a estas condiciones suspensivas, se pactó un tiempo máximo de treinta (30) meses para el cumplimiento de las mismas computables a partir de la suscripción del contrato de encargo, esto es, el plazo máximo que de

conformidad con el contrato analizado se tenía para la suscripción de escrituras públicas y el cumplimiento de las condiciones, era el día **11 de junio de 2010,** esto es, treinta meses después de la fecha de suscripción del contrato.

En cuanto a la primera de las condiciones, es claro a partir de obrante en el expediente que innegablemente, se incumplió con el anexo 1 (Plan de pagos) del contrato de "ENCARGO FIDUCIARIO PARA LA VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO SOLER GARDENS" desde el año 2008 al no haber realizado el pago por la suma CIENTO DIEZ MILLONES DE PESOS ($110.000.000) para el día veinticinco (25) de marzo de 2008 y otro pago por la suma CIENTO DIEZ MILLONES DE PESOS ($110.000.000) para el día veinticinco (25) de mayo de 2008. Emerge así, con palmaria claridad que al no estar cumplida dicha condición y siendo el incumplimiento por parte de la beneficiaria de área, primigenio y anterior a los supuestos incumplimientos de fiduciaria respecto a la transferencia jurídica de los inmuebles NO PUEDE ESTIMARSE LA PRETENSIÓN RESOLUTORIA, por no estar ERIKA MARÍA TIRADO IJJASZ, legitimada en condición de contratante cumplida para impetrar la pretensión resolutoria de cara a lo establecido en los artículos 1546 y 1609 del Código Civil.

Ya respecto a las condiciones segunda, tercera y cuarta cabe anotar que tanto la construcción del proyecto inmobiliario, como la elaboración, trámite y elaboración del Reglamento de Propiedad Horizontal, respectivamente, eran obligaciones a cargo de los BENEFICIARIOS (FAJARDO WILLIAMSON S.A., ANDRÉS FAJARDO VALDERRAMA y PROMOTORA SOLER GARDENS S.A.) y bajo ninguna circunstancia de FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. en su calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO SOLER GARDENS, ni mucho menos en su posición propia, tal y como los mismos BENEFICIARIOS DE ÁREA lo reconocieron en su momento al realizar la declaración establecida en la cláusula vigésimo tercera del Encargo Fiduciario, así:

VIGESIMA TERCERA: DECLARACIÓN. **EL BENEFICIARIO DE AREA** declara conocer y aceptar que:
1. En desarrollo del presente contrato, la gestión de **LA FIDUCIARIA** no se relaciona bajo ningún punto de vista con las actividades propias de la construcción y enajenación de inmuebles, ni constituye por parte de ésta directa ni indirectamente, promoción de venta de los inmuebles que forman parte de **EL PROYECTO**.

2. **LA FIDUCIARIA** no participa en el desarrollo de **EL PROYECTO**, ni como constructor, ni como interventor. Tampoco tiene ninguna injerencia en la determinación del punto de equilibrio que se requiera para llevar a cabo el mencionado PROYECTO, ni en la viabilidad técnica, jurídica y financiera del mismo, ni controla la destinación que se de a los recursos entregados.

3. La construcción d**EL PROYECTO** será ejecutada por **FAJARDO WILLIAMSON S.A.**
4. **LA FIDUCIARIA** no verifica, ni ejerce control sobre la destinación de los recursos por ella recibidos, de manera que, una vez éstos sean entregados a **EL BENEFICIARIO** y/o a **LA GERENCIA DEL PROYECTO**, la responsabilidad por la administración, utilización y destinación de los mismos es exclusiva de dichas sociedades.

Como consecuencia de lo anterior, no puede imputársele responsabilidad alguna a **LA FIDUCIARIA** por los conceptos contenidos en la anterior declaración.

Nota: *Imagen tomada del contrato de "ENCARGO FIDUCIARIO PARA LA VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO SOLER GARDENS" suscrito el día once (11) de diciembre de 2007 con el señor GABRIEL JAIME JARAMILLO VÉLEZ, cuya posición contractual en calidad de beneficiario de área, le fue cedida a la demandante, ERIKA MARÍA TIRADO IJJASZ.*

Así las cosas, **habiendo incumplido primero en el tiempo**, la Beneficiaria de Área con sus obligaciones de realizar el pago de los aportes en dinero en los plazos y formas convenidas, y no habiendo construido posteriormente el proyecto inmobiliario quienes tenían dicha obligación a su cargo, no estuvieron dados los presupuestos básicos y las condiciones suspensivas para que se materializará la exigibilidad de la obligación de suscribir las escrituras públicas a cargo de FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. en calidad de vocera y administrador del FIDEICOMISO SOLER GARDENS, con lo cual se desvirtúa a plenitud, cualquier argumento de incumplimiento en este aspecto. Siendo claro esto, también lo debe ser que mi representada en posición propia, no tenía ninguna obligación contractual a su cargo en virtud del contrato de "ENCARGO FIDUCIARIO PARA LA VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO SOLER GARDENS"

Ahora bien, en lo concerniente a la entrega material, estableció la cláusula décima del pluricitado contrato de encargo fiduciario:

DECIMA: ENTREGA MATERIAL. La entrega material de la(s) unidad(es) la efectuarán directamente **LOS BENEFICIARIOS** a **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**, y está prevista para que se de veinte (20) meses después de la obtención del punto de equilibrio de cada etapa, esta fecha está supeditada al cumplimiento por parte de **EL BENEFICIARIO DE AREA** de la definición de las reformas y adecuaciones en las fechas que indique la Gerencia y en el cumplimiento de los pagos de las cuotas a que se obliga. No obstante la estimación anterior, expresamente se pacta entre **LOS BENEFICIARIOS** y **EL BENEFICIARIO DE AREA** un plazo de gracia de ciento veinte (120) días calendario adicional, contados a partir de la fecha antes estipulada. Transcurrido el plazo de gracia adicional sin que se hubiere efectuado la entrega, **LOS BENEFICIARIOS** deberán reconocer y pagar a **EL BENEFICIARIO DE AREA** durante un término máximo de cuatro (4) meses, a título de compensación por todos los perjuicios que pudieren sufrir en razón de la demora, una suma mensual equivalente al cero punto cinco por ciento (0.5%) del total de las sumas que **EL BENEFICIARIO DE AREA** haya pagado a **EL FIDEICOMISO**. Esta suma se considera por las partes completamente indemnizatoria y en consecuencia no habrá lugar a que en este evento **EL BENEFICIARIO DE AREA** aduzca incumplimiento de las obligaciones contraídas en su favor por parte de **LOS BENEFICIARIOS**. 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** y **EL BENEFICIARIO DE AREA** podrá exigir la aplicación de la cláusula penal prevista más adelante. (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**). En el evento de que al momento de hacerse la entrega material no se hubiere otorgado la escritura de transferencia del dominio de la(s) unidad(es), dicha entrega se hará a título de mera tenencia.

PARÁGRAFO PRIMERO: No obstante lo anterior y sin perjuicio de ello, en el evento de que haya mora en el pago de las sumas de dinero 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**, sin que por ello se presente incumplimiento por parte de **LOS BENEFICIARIOS**, de **LA FIDUCIARIA** o de EL FIDEICOMISO, y por lo tanto la fecha de entrega se prorrogará y no habrá ningún incumplimiento imputable a **LOS BENEFICIARIOS**..

Nota: *Imagen tomada del contrato de "ENCARGO FIDUCIARIO PARA LA VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO SOLER GARDENS" suscrito el día once (11) de diciembre de 2007 con el señor GABRIEL JAIME JARAMILLO VÉLEZ, cuya posición contractual en calidad de beneficiario de área, le fue cedida a la demandante, ERIKA MARÍA TIRADO IJJASZ.*

Nótese que, en primer lugar, la obligación de entregar materialmente los inmuebles se radicó en cabeza de LOS BENEFICIARIOS, esto es, PROMOTORA SOLER GARDENS S.A.S. (Antes en dicha posición contractual FAJARDO WILLIAMSON S.A. y ANDRÉS FAJARDO VALDERRAMA), razón por la cual mi representada, ni siquiera como vocera y administradora del patrimonio autónomo, ni mucho menos en su posición propia, tenía la obligación contractual de agotar los trámites para la entrega final de las unidades a los Beneficiarios de Área.

Sin perder de vista lo anterior, dicha obligación aunque no estaba radicada en cabeza de FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. ni en calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO SOLER GARDENS, ni mucho menos en su posición propia; la misma si estaba condicionada al cumplimiento por parte del (los) beneficiario(s) de área con el pago efectivo y oportuno de sus aportes, lo cual como ha quedado reseñado, fue incumplido por parte de ERIKA MARÍA TIRADO IJJASZ desde el mes de marzo del año 2008, razón por la cual, tampoco se cumplió con una condición suspensiva esencial para que se materializará la exigibilidad de la obligación posterior de hacer entrega material de los inmuebles a cargo de LOS BENEFICIARIOS (FAJARDO WILLIAMSON S.A., ANDRÉS FAJARDO VALDERRAMA y PROMOTORA SOLER GARDENS S.A.) a la demandante.

Adicional a estas condiciones suspensivas, se pactó un tiempo máximo de veinte (20) meses para el cumplimiento de las mismas computables a partir de obtención del punto de equilibrio para la etapa a la que se encontraban adscritas las unidades inmobiliarias esto es la etapa 1 (el cual se cumplió el primero de abril de 2008) más ciento veinte (120) días calendario adicionales. Así las cosas, el plazo máximo que de conformidad con el contrato analizado se tenía para la entrega material de las unidades inmobiliarias por parte de **LOS BENEFICIARIOS** (PROMOTORA SOLER GARDENS S.A.S. (Antes en dicha posición contractual FAJARDO WILLIAMSON S.A. y ANDRÉS FAJARDO VALDERRAMA), era el día **01 de abril de 2010**.

Resulta forzoso concluir que, al igual que en lo que respecta al otorgamiento de escrituras públicas para la tradición de las unidades inmobiliarias, en este caso no se cumplieron las condiciones suspensivas pactadas entre las partes para esta finalidad y, anterior al plazo máximo para el cumplimiento de las mismas, **hubo un incumplimiento claro, expreso, determinante y previo por parte de LA BENEFICIARIA DE ÁREA en cuanto**

a la realización y pago efectivo de los aportes que en forma irrevocable se comprometió a aportar directamente al FIDEICOMISO, de acuerdo con la cláusula primera del contrato de encargo fiduciario en mención.

Es así como, queda establecido que para el momento de los incumplimientos suscitados e imputables a la Beneficiaria de Área, respecto a la entrega oportuna y efectiva de los aportes que tenía la obligación de transferir directamente al FIDEICOMISO, **NO SE HABÍAN PRODUCIDO INCUMPLIMIENTOS** ni a cargo de LOS FIDEICOMITENTES, ni de FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. en calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO SOLER GARDENS, ni mucho menos por parte de FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. en posición propia.

En resumen, el primer incumplimiento en el tiempo durante la ejecución del contrato, se propicio por y es imputable a, la Beneficiaria de Área respecto a una obligación de cuya satisfacción dependía tanto el otorgamiento de las Escrituras Públicas de tradición de los inmuebles vinculados al proyecto SOLER GARDENS cuya adquisición se pretendía, como la entrega material que de estos, debían efectuar los BENEFICIARIOS. **LA BENEFICIARIA DE ÁREA incumplió en forma anterior a los supuestos incumplimientos contractuales a cargo de LOS FIDEICOMITENTES de los que se duele y además, en ningún momento, se allanó al cumplimiento de la obligación de efectuar la entrega de los recursos directamente al FIDEICOMISO SOLER GARDENS.**

AL HECHO VIGESIMO NOVENO: No es cierto. Debe insistirse en que, por parte de FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. en su posición propia como administradora fiduciaria e incluso, como vocera y administradora del FIDEICOMISO SOLER GARDENS, hubo un cumplimiento cabal y reiterado de las obligaciones que le correspondían, tanto en el CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN que dio lugar a la creación del FIDEICOMISO SOLER GARDENS, como en el contrato de "ENCARGO FIDUCIARIO PARA LA VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO SOLER GARDENS", celebrado con la hoy demandante.

Debe precisarse además que lo contenido en los numerales 29.1., 29.2 y 29.3, **no son hechos**, simplemente es la tasación excesiva de los supuestos perjuicios sufridos por la demandante. Por esa razón procederemos a precisar algunas cifras.

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 y tres parqueaderos, lo cual fue notificado a la fiduciaria el día 04 de marzo de 2009, obligándose consecuencialmente y en forma irrevocable a realizar aportes únicamente al Fideicomiso por la suma de $ 330.000.000 y a la fecha han aportado (incumpliendo en forma grave y determinante dicho contrato de encargo y varios de los plazos pactados en el plan de pagos acordado) la suma de CIENTO DIEZ MILLONES DE PESOS ($110.000.000,00), estando en mora de aportar al Fideicomiso la suma de DOSCIENTOS VEINTE MILLONES DE PESOS ($220.000.000,00)

Se itera que al FIDEICOMISO SOLER GARDENS no entraron en ningún momento la totalidad de las sumas acordadas que, la señora ERIKA MARÍA asumió entregar al patrimonio autónomo a partir de su vinculación al patrimonio autónomo.

No puede perderse de vista 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, la cual sería y lo decimos con todo respeto desacertada, sólo podría exigirse la suma de CIENTO DIEZ MILLONES DE PESOS ($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 15° del Contrato de Encargo Fiduciario, por el simple y sencillo hecho de que

1200

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

Ahora, conforme a la cláusula que se viene citando, para la etapa a la cual se vinculó la señora ERIKA MARÍA TIRADO IJJASZ **ese periodo preoperativo se llevaría a cabo entre septiembre de 2007 y hasta el mes de abril de 2008, prorrogable por otros siete meses, esto es, hasta noviembre de 2008**. Para las otras etapas se

tendría un plazo para alcanzar el punto de equilibrio de siete (7) meses a partir del inicio de las preventas, las cuales se podrían iniciar en cualquier momento a consideración de EL FIDEICOMITENTE.

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

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

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

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

- 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. EXISTENCIA DEL FIDEICOMISO SOLER GARDENS – CONSTITUCIÓN DEL FIDEICOMISO DESDE EL DÍA PRIMERO (01) DE SEPTIEMBRE DE 2007

De igual forma, ha de manifestarse que la existencia del patrimonio autónomo denominado como FIDEICOMISO SOLER GARDENS, cuya vocería y administración ha estado radicada en cabeza de FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A., se dio a partir de la suscripción del Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración – Fideicomiso Soler Gardens, el día primero (01) de septiembre de 2007 a partir del aporte en dinero por parte del FIDEICOMITENTE de la suma líquida en dinero por un valor de DOS MILLONES DE PESOS (2'000.000.)[4] como bien fideicomitido, surgiendo a partir de ello a la vida jurídica un patrimonio autónomo completamente independiente y separado del patrimonio tanto del FIDEICOMITENTE como de LA FIDUCIARIA.

Con lo anterior quiere significarse que la constitución y existencia del patrimonio autónomo "FIDEICOMISO SOLER GARDENS" no estaba condicionada a la ocurrencia o cumplimiento de condiciones suspensivas, sino que en forma pura y simple, EL FIDEICOMISO surgió a la vida jurídica a partir del momento de la celebración del contrato en la fecha anotada, y con él los correlativos efectos inherentes a la celebración de un contrato de fiducia mercantil, tales como la separación patrimonial, y el hecho de que a partir de ese momento FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. actuaría y ha actuado en el mundo jurídico no en su posición propia, sino como vocera y administradora del FIDEICOMISO SOLER GARDENS.

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

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

5.3.1. El primer reproche lo hacen consistir en que la demandante plantean que FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA 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 CORFICOLOMBIANA S.A., en calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO debía hacer era suscribir a futuro la o las escrituras públicas de trasferencia del dominio de los inmuebles, pero siempre bajo las instrucciones del FIDECOMITENTE y cuando éste le indicara. Mucho menos podría intervenir en su posición propia.

---

[4] *"CLAÚSULA SEGUNDA.- EL FIDEICOMITENTE transfiere a favor de la FIDUCIARIA a título de fiducia mercantil, la suma de DOS MILLONES DE PESOS M-L ($2.000.000.co)."* Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración – Fideicomiso Soler Gardens, celebrado el día primero (01) de septiembre de 2007.

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, ni el esencial especialmente en un proyecto inmobiliario estructurado por etapas y que, la no transferencia de ese quinto lote no afectaba el desarrollo de la etapa uno a la cual se vinculó la Beneficiaria de Área demandante), cuál era suscribir las escrituras públicas de trasferencia de los inmuebles y de hecho se transfirieron cuatro lotes al fideicomiso. 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 lo cual se cumplió el punto de equilibrio, se desarrollaban en lotes que ya eran (y son) de propiedad del FIDEICOMISO y por lo tanto, la construcción de la etapa a la que pertenecían los inmuebles respecto a los cuales se vinculó la BENEFICIARIA DE ÁREA, no se vio, ni se ha visto afectada en ningún momento por la no transferencia del quinto inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 001-555872.

Ahora bien, en su momento mi representada pudo constatar, que mediante escritura pública No. 5061, de fecha 28 de julio de 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.

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 notaría indicada por el FIDEICOMITENTE el día y hora que así lo indicaran para suscribir la escritura pública de transferencia del dominio al fideicomiso.

Y es que no podía ser de otra manera, porque lo que 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 Círculo de Medellín, las mismas personas que comparecieron a ella, esto es, FAJARDO WILLIAMSON S.A. y ANDRÉS FAJARDO VALDERRAMA, por una parte y la señora LUZMILA ARIAS DE CHICA, procedieron **sin conocimiento, ni consentimiento, ni autorización ni intervención de FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A., ni en su**

calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO SOLER GARDENS ni en posición propia, a otorgar otra escritura pública de resciliación número 2.316 del 25 de julio de 2011, por medio de la cual resciliaban la adquisición de los derechos hereditarios y los gananciales antes referidos. Nótese que este acto es muy posterior incluso a suspensión de las obras constructivas por parte de los FIDEICOMITENTES, razón por la cual no existía un incumplimiento de mi mandante ni como vocera ni en posición propia.

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

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

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

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

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

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

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

En todo caso, lo que corresponde o correspondería a cada uno de los Beneficiarios de Área. sería cubierto con la unidad individual y esta es el área que, siempre y cuando los beneficiarios de área cumplan con sus obligaciones, debe respetar el FIDEICOMITENTE pues el área de copropiedad en las zonas comunes no se define desde el principio y en todo caso se define para la etapa correspondiente (y no para las restantes etapas futuras, pues así lo determina la ley 675 de 2001, en su artículo 7[5]) lo que implica, que el inmueble aún no transferido al

[5] 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.

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

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

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

Precisamos aclarar al Despacho que, el proyecto inmobiliario SOLER GARDENS no estaba planteado como un todo constructivo, sino que su construcción por etapas, obedecía a un esquema jurídico y financiero que permitia el desarrollo autónomo e independiente de cada una de estas.

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

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

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

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

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

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.

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

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

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

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

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

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

Posterior al otorgamiento de la escritura pública No. 5061, de fecha 28 de julio de 2008, de la Notaría 12 del Círculo de Medellín, las mismas personas que comparecieron a ella, esto es, FAJARDO WILLIAMSON S.A. y ANDRÉS FAJARDO VALDERRAMA, por una parte y la señora LUZMILA ARIAS DE CHICA, procedieron **sin conocimiento, ni consentimiento, ni autorización ni intervención de FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A., ni en su calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO SOLER GARDENS ni en posición propia, a otorgar otra escritura pública de resciliación número** 2.316 del 25 de julio de 2011, por medio de la cual resciliaban la adquisición de los derechos hereditarios y los gananciales antes referidos. Nótese que este acto es muy posterior incluso a suspensión de las obras constructivas por parte de los FIDEICOMITENTES, razón por la cual no existía un incumplimiento de mi mandante ni como vocera ni en posición propia.

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

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

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

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

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

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

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

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

Por simple lógica, y atendiendo al principio universal de que, una cosa no puede ser y no ser al mismo tiempo, si en este caso el "CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN" que dio lugar a la creación del FIDEICOMISO SOLER GARDENS no estableció expresamente como una condición necesaria para hacer la transición del período preoperativo al período operativo de la primera etapa que se obtuviera la transferencia de la totalidad de los inmuebles de mayor extensión para el desarrollo del proyecto inmobiliario en favor del patrimonio autónomo, **ESTA NO PUEDE SER** una condición cuyo cumplimiento debiera acreditarse para dicho fin y menos, que se impute como un incumplimiento contractual.

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

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

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

*"**CLÁUSULA DECIMA NOVENA: EL FIDEICOMITENTE** hace expresa su intención de llevar a cabo por su cuenta y riesgo y con total autonomía administrativa, técnica y financiera, en **LOS INMUEBLES**, el proyecto inmobiliario denominado **SOLER GARDENS***
*(...)El número definitivo de unidades a construir, las especificaciones, diseños y demás características del proyecto serán definidas por **EL FIDEICOMITENTE** e informadas por escrito a **LA FIDUCIARIA**, previo a la vinculación a **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**, sin perjuicio de que se puedan efectuar las modificaciones de que trata esta cláusula. **EL PROYECTO** está concebido para desarrollarse en dos (2) períodos, el preoperativo y el operativo, que tendrán las finalidades que se indican a continuación:*
***PRIMER PERÍODO (PREOPERATIVO).** Tiene por objeto la elaboración de los estudios y la celebración de todos los actos jurídicos necesarios o convenientes para la adecuada obtención de recursos por parte de **EL FIDEICOMITENTE** dirigidos a la realización de **EL PROYECTO** y a la vinculación al mismo de personas denominadas **BENEFICIARIOS DE AREA**, para un número no inferior al sesenta por ciento (60%) del total del área disponible para la venta o del sesenta por ciento (60%) del valor de las ventas, lo que primero ocurra, para cada etapa, la cual se estima en: **Para la primera Etapa 13.000 metros cuadrados por un valor total de cuarenta y ocho mil Millones de Pesos Mcte ($48.000.000.000) ; Para la segunda Etapa 5.000 metros cuadrados por un valor total de Doce mil millones de Pesos Mcte ($12.000.000.000), Para la tercera Etapa 5.000 metros cuadrados por un valor total de Doce mil quinientos millones de Pesos Mcte ($12.500.000.000) y para la última Etapa 5.000 metros cuadrados por un valor total de veintiún mil millones de Pesos Mcte ($21.000.000.000) EL PROYECTO, que se considera el punto de equilibrio de EL PROYECTO**, de conformidad con lo establecido en el presente contrato. En consecuencia, este período Preoperativo se aplica así: la preventa comienza a realizarse a partir del primero (1) de Septiembre de 2007 y hasta el 1 de Abril de 2008, para la primera Etapa, las otras etapas tendrán un plazo para alcanzar el punto de equilibrio de siete (7) meses a partir del inicio de las preventas, las cuales se podrán iniciar en cualquier momento a consideración de **EL FIDEICOMITENTE**. Durante este plazo, deberá haberse suscrito un número de encargos fiduciarios individuales (para cada comprador llamado **BENEFICIARIO DE AREA**), que representen el porcentaje mencionado. **EL FIDEICOMITENTE** podrá solicitar a **LA FIDUCIARIA** la ampliación de esté término por uno igual, con la sola comunicación que en dicho sentido le allegue a ésta. **EL FIDEICOMITENTE** conoce y acepta que no es labor de **LA FIDUCIARIA** realizar cobros jurídicos o prejurídicos a **LOS BENEFICIARIOS DE AREA**, cuando estos incumplan los pagos a que se obligarán.....*(Subrayas nuestras).

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

Efectivamente el punto de equilibrio en ventas respecto de la etapa mencionada (primera) se cumplió, esto es, la suscripción de encargos fiduciarios de vinculación equivalentes al sesenta por ciento (60%) o bien del área vendible o bien del valor total de las ventas, se cumplió (incluso con ambos requisitos), reiteramos, en el período contractualmente establecido, y se cumplieron los demás requisitos señalados contractualmente, razón por la cual se pasó, respecto de dicha etapa, **al periodo operativo**, en relación con el cual era obligación de FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A., como administradora y vocera del FIDEICOMISO SOLER GARDENS girar el dinero

recaudado de todos los beneficiarios de área al FIDEICOMITENTE y/o permitir el uso de ese dinero por parte de éste, para que él aplicara esos recursos, por su cuenta y riesgo, al desarrollo del proyecto inmobiliario. A modo de resumen, tenemos lo siguiente:

Área total vendible en m2 de la Etapa 1: 13.000 m2
Sesenta por ciento (60%) del área total vendible de la Etapa 1 (Punto de equilibrio): 7.800 m2
Área vendible respecto de la cual se habían vinculado Beneficiarios de Área para abril del año 2008: 9.960 m2

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

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

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

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

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

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

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

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

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

RESUMEN:

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

RELACIÓN DE ENCARGOS FIDUCIARIOS DE VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO SOLER GARDENS

1212

No.	Tipo de Identificació	DOCUMENTO	NOMBRE	FECHA DE SUSCRIPCIÓN	UNIDADES	VALOR	METROS CUADRADO
1	C.C.	43.870.487	Carolina Botero Marín	10/12/2007	Local 127	$ 667.798.282,00	98,300
2	C.C.	71.622.743	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	$ 356.201.095,00	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 Vaiencia 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	$ 365.475.360,00	83,970
45	NIT	811.019.831	Ferrofiejes 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 Arèque	14/12/2007	Oficinas 709-710	$ 258.557.321,00	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.	80.102.476	Juan Felipe Duque Urrea	nov-07	Local 201	$ 254.683.800,00	35,700
52	C.C.	45.548.209	Lucia Cristina Caviedes	15/11/2007	Local 201A	$ 254.683.800,00	35,700
53	C.C.	70.111.543	Luis Fernando Congote Espinosa	30/11/2007	Oficinas 704-705-706	$ 409.186.453,00	136,920
54	C.C.	800.032.100	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 Cía S.C.A.	27/11/2007	Locales 211-212-235	$ 624.896.390,00	80,260
59	C.C.	42.789.346	Ana Patricia Cuartas Sanchez	24/01/2008	Local 115	$ 280.000.000,00	53,460
60	C.C.	42.878.727	Leonor del Socorro Agudelo	18/02/2008	Oficina 608	$ 143.953.222,00	41,390
61	NIT	811.039.406	De Raiz S.A.	28/11/2007	Local 106	$ 526.555.620,00	125,91
62	C.C.	42.770.748	Cielo Francia Mejía Hernández	30/11/2007	Local 117	$ 243.240.498,00	36,74

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

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

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

Área total vendible en m2 de la Etapa 1: 13.000 m2
Sesenta por ciento (60%) del área total vendible de la Etapa 1 (Punto de equilibrio): 7.800 m2
Área vendible respecto de la cual se habían vinculado Beneficiarios de Área para abril del año 2008: 9.960 m2
Área vendible respecto de la cual se habían vinculado Beneficiarios de Área para abril del año 2008: (Sin contar los dos encargos de FAJARDO WILLIAMSON S.A.): 9.802,31 m2

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Es adecuado revisar el contrato de fiducia en este punto:

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

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

6. EXCEPCIONES DE FONDO:

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

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

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

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

En este caso es importante precisar, que las actuaciones adelantadas por FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA en relación con el contrato de **FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN DE RECURSOS PARA PROYECTO INMOBILIARIO – SOLER GARDENS,** no son actos que realiza con su propio patrimonio, sino que son actuaciones adelantadas como vocera y administradora del patrimonio autónomo que se constituye en virtud de dicho contrato, patrimonio autónomo conformado por unos bienes, derechos y obligaciones, destinados esencialmente a la búsqueda de una finalidad, en términos que no puedan confundirse con los bienes del fiduciario ni con los de otros patrimonios autónomos que administre el fiduciario[6].

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:

---

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ahora, en lo que respecta a la indemnización de perjuicios, es necesario precisar que por ser 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.

6.1.3. Por lo demás reiteramos lo indicado en el numeral 3 en cuanto a que no debe existir duda ni discusión alguna **en relación con la ausencia de legitimación en la causa por pasiva tanto de mi mandante, como de la misma sociedad FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A., como administradora y vocera del Patrimonio Autónomo FIDEICOMISO SOLER GARDENS, en relación con el contrato, documento o acuerdo denominado "Contrato de promesa de transferencia del dominio a título de restitución de beneficio de local comercial que hace parte de proyecto Soler Gardens"**, suscrito entre Andrés Fajardo Valderrama y la

1216

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.

Al respecto la Corte Suprema de Justicia en reciente jurisprudencia[7], reiterando la línea que dicha corporación en forma pacífica e invariable ha tenido frente a la legitimación de las partes para deprecar las acciones resolutorias y de cumplimiento contractual, citó:

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

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

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

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

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

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

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

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

Con el fin de no repetir innecesariamente lo ya dicho, entiéndase que en esta excepción planteamos todo lo que referimos en el punto tres de este escrito en el numeral 3.7. y en la respuesta al hecho VIGÉSIMO OCTAVO.

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

Si bien en esta contestación no estamos defendiendo a la FIDUCIARIA como vocera y administradora del patrimonio autónomo, sino en posición propia, sí consideramos pertinente señalar que la FIDUCIARIA en este proceso contractual relativo al proyecto **SOLER GARDENS**, en su calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO mencionado, ha actuado en cumplimiento de sus obligaciones contractuales y legales, contenidas, fundamentalmente en el **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN**, por medio del cual se constituyó el **FIDEICOMISO SOLER GARDENS**, y en los contratos de **ENCARGO FIDUCIARIO DE VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO SOLER GARDENS**, suscrito, para el caso concreto, con la demandante, respectivamente.

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

Como se puede colegir de la detallada explicación realizada en la respuesta a los hechos, las obligaciones que la FIDUCIARIA adquirió, como vocera y administradora del patrimonio autónomo, son totalmente diferentes a las obligaciones que adquirieron como **FIDEICOMITENTES** de dicho FIDEICOMISO el señor **ANDRÉS FAJARDO VALDERRAMA**, en su propio nombre y la sociedad **FAJARDO WILLIAMSON S.A.**, y posteriormente, la sociedad **PROMOTORA SOLER GARDENS S.A.**, a quien, los primeros cedieron su posición contractual de **FIDEICOMITENTES.** Se reitera que, en posición propia la FIDUCIARIA no adquirió ninguna obligación para con el FIDEICOMISO, ni para con los beneficiarios de área.

También son diferentes de las obligaciones que adquirió en su calidad de **GERENTE DEL PROYECTO**, el señor **ANDRÉS FAJARDO VALDERRAMA**, quien en tal calidad, era y es la persona encargada de adelantar, por su cuenta y riesgo, la gestión administrativa, financiera, jurídica y técnica del proyecto, adicionalmente la promoción y venta del proyecto.

Así mismo, son plenamente diferenciadas de las obligaciones adquiridas por la sociedad **FAJARDO WILLIAMSON S.A.**, en su calidad de **CONSTRUCTOR DEL PROYECTO**.

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

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

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

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

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

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

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

En tal sentido, el Código Civil expresa que:

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

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

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

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

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

Obviamente mucho menos puede haber solidaridad alguna entre mi mandante en su propio nombre y representación y los codemandados, pues es claro que, en todo este asunto, mi mandante no actúa en su propio nombre, sino en calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO.

6.4. DILIGENCIA Y CUIDADO. AUSENCIA DE CULPA:

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

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

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

6.5. AUSENCIA DE NEXO CAUSAL:

Los retrasos del desarrollo del proyecto **SOLER GARDENS** y la no finalización del mismo en los tiempos inicialmente previstos no tienen relación de causalidad alguna con las conductas observadas por **FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.,** en calidad de vocera y administradora del **FIDEICOMISO SOLER GARDENS, (mucho menos en posición propia, pues ninguna obligación contractual recaía sobre ella).** Incluso, así se pudiera predicar, en gracia de discusión, bien en la demanda o bien en el proceso que mi mandante dejó de observar alguna conducta que debiera haber observado en la calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO ello no fue, ni ha sido, en forma alguna, la causa de los retrasos y no finalización del proyecto.

Dichos retrasos y no finalización tienen otras causas, como son, entre otras, el no pago oportuno por parte de los BENEFICIARIOS DE ÁREA de las cuotas a que se obligaron y problemas financieros del promotor del proyecto que no le han permitido contar con el capital necesario para la continuación del proyecto, pero, en momento alguno, la situación actual del proyecto se puede imputar a mi mandante, como vocera y administradora del patrimonio autónomo.

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

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

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

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

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

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

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

1220

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

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

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

6.8. COMPENSACIÓN

Finalmente, pese a que en el presente caso es patente la configuración de la excepción de "contrato no cumplido" tal y como se propuso en líneas anteriores, así como el cumplimiento de todas las obligaciones contractuales, a cargo de FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.; en caso de que el Despacho (erróneamente y lo decimos con todo el respeto), decida estimar las pretensiones formuladas, solicitamos que lo adeudado por parte de la demandante ERIKA MARÍA TIRADO IJJASZ equivalente a la suma de DOSCIENTOS VEINTE MILLONES DE PESOS (220'000.000) junto con los intereses moratorios a la tasa máxima legal que en lo sucesivo se continúen causando respecto a dicho capital, se compensen y se extingan con lo hipotéticamente adeudado en las improbables condenas que se impongan, hasta la concurrencia de sus valores.

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

6.9. PRESCRIPCIÓN

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

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

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

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

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

- No es posible pretender el reconocimiento de suma alguna respecto de mi representada en posición propia, toda vez que a lo largo de todo el negocio, actuó como vocera y administradora del FIDEICOMISO SOLER GARDENS; razón suficiente para afirmar que la tasación de los perjuicios es totalmente excesiva, en tanto mi representada en posición propia, no 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 que se planteé el reconocimiento de cláusula penal, respecto de mi mandante, toda vez que (i) el demandante no está solicitando su pago dentro de las pretensiones formuladas, y (ii) 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, además de que se insiste, por la parte demandante no se formuló como una pretensión el reconocimiento y pago del valor de la cláusula penal. No existe criterio legal o contractual para extender una obligación de semejante tamaño, la cual no tiene relación alguna con mi representada en ninguna de sus condiciones.**

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

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

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

7. MEDIOS DE PRUEBA:

7.1. INTERROGATORIO DE PARTE:

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

7.2. TESTIMONIOS:

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

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

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

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

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

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

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

7.3. DOCUMENTOS:

Adjunto en copia los siguientes documentos[8]:

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.

---

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

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 demandante, 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 IJJASZ

15. 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 la demandante, y se aporta las planillas en donde se evidencia la entrega de dicha información.

16. 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

1224

17. 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, asi:

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

No.	Tipo de Identificació	DOCUMENTO	NOMBRE	FECHA DE SUSCRIPCIÓN	UNIDADES	VALOR	METROS CUADRADO
1	C.C.	43.870.487	Carolina Botero Marín	10/12/2007	Local 127	$ 667.798.282,00	98,300
2	C.C.	71.622.743	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	$ 148.832.723,00	51,990
13	C.C.	70.547.092	Justo Fabio Arosemena	15/02/2008	Oficina 509	$ 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**	**$ 365.475.360,00**	**83,970**
45	NIT	811.019.831	Ferroflejes LTDA.	30/01/2008	Oficina 707	$ 134.376.295,00	39,121
46	C.C.	32.434.387	Gloria Cecilia Gallego Cordoba	22/02/2008	Oficina 511	$ 110.568.171,00	33,720
47	C.C.	32.434.387	Gloria Cecilia Gallego Cordoba	22/02/2008	Oficina 512	$ 128.489.706,00	40,000
48	C.C.	80.419.626	Jorge Enrique Robles Vilimarin	10/12/2007	Local 126	$ 638.154.779,00	98,300
49	C.C.	98.495.479	Juan Carlos Arango Araque	14/12/2007	Oficinas 709-710	$ 258.557.821,00	88,010
50	C.C.	98.624.354	Juan Carlos Sepulveda Parra	11/03/2008	Oficina 301-302	$ 243.553.419,00	180,310
51	C.C.	80.102.426	Juan Felipe Duque Urrea	nov-07	Local 201	$ 254.683.800,00	35,700
52	C.C.	45.548.209	Lucia Cristina Caviedes	15/11/2007	Local 201A	$ 254.683.800,00	35,700
53	C.C.	70.111.543	Luis Fernando Congote Espinosa	30/11/2007	Oficinas 704-705-706	$ 409.186.453,00	136,920
54	C.C.	800.032.100	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 Cía S.C.A.	27/11/2007	Locales 211-212-235	$ 624.896.390,00	80,260
59	C.C.	42.789.346	Ana Patricia Cuartas Sanchez	24/01/2008	Local 115	$ 280.000.000,00	53,460
60	C.C.	42.878.727	Leonor del Socorro Agudelo	18/02/2008	Oficina 608	$ 143.953.222,00	41,390
61	NIT	811.039.406	De Raiz S.A.	28/11/2007	Local 106	$ 526.555.620,00	125,91
62	C.C.	42.770.748	Cielo Francia Mejia Hernández	30/11/2007	Local 117	$ 243.240.498,00	36,74

1225

7.4. CONFESIÓN DE APODERADO JUDICIAL

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

7.5. DICTAMEN PERICIAL

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

7.6. RATIFICACIÓN DE DOCUMENTOS

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

8. DIRECCIONES:

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

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

9. ANEXOS:

Acompañamos los documentos indicados en el capítulo de las pruebas.

Del Señor Juez, respetuosamente,

MATEO PELÁEZ GARCÍA
T.P. 82787 C.S.J.