Folios = 6 6 18A

20 NOV

OJM3R19NOV'19 1:31

SEÑOR
JUEZ DIECISÉIS CIVIL DEL CIRCUITO
MEDELLÍN
E.S.D

DEMANDANTE **MARIA INMACULADA MONTOYA PÉREZ**
DEMANDADOS **PROMOTORA INMOBILIARIA MADERA S.A.S. y ACIERTO INMOBILIARIO S.A.**
RADICADO **2019 - 382**
ASUNTO **CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA**

LAURA ROBLEDO MANRIQUE, mayor de edad, abogada en ejercicio, portadora de la Tarjeta Profesional No. 213.690 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando en calidad de apoderada de la sociedad **PROMOTORA INMOBILIARIA MADERA S.A.S.** y **ACIERTO INMOBILIARIO S.A.** por medio del presente escrito y dentro de la oportunidad debida me permito presentar **CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA** de la referencia en los siguientes términos:

I. A LOS HECHOS DE LA DEMANDA

PRIMERO. No me constan las circunstancias de tiempo y modo en las que la señora demandante se enteró de la existencia del proyecto inmobiliario Madera, ni las circunstancias a través de las cuales se acercó a dicho proyecto.

Sobre las características del proyecto, son las que fueron detalladas en la hoja de negociación mediante la cual la demandante se vinculó al negocio. Me atengo a lo que se establece en dicho documento.

SEGUNDO. No es un hecho, es una afirmación de la demandante sobre su interés en el proyecto Madera. Es cierto en todo caso que la demandante se vinculó al proyecto.

TERCERO. Es cierto.

20 NOV 2019
Acuerdo

CUARTO. Este hecho se compone de múltiples ítems frente a los que me pronunciaré individualmente.

- Es cierto que la demandante se vinculó como compradora del apto 1703 del proyecto Madera Nativa Torre 1.
- Es cierto el precio pactado.
- Frente al área acordada, si bien en la hoja de negociación se indican 40 m2, esta referencia se debió a un error funcionario que realizó el diligenciamiento de la hoja de negociación, pues en realidad este inmueble siempre ha tenido un área de 54.5 m2 a la que corresponde el valor pactado con la demandante. Se anexa detalle de áreas e identificación de apartamentos en el proyecto en el cual se aclara este error involuntario y se demuestra que este inmueble siempre ha contado con un área de 54.5 metros cuadrados.
- Los demás datos consignados en este hecho son ciertos en los términos del documento de negociación suscrito.

QUINTO. No es cierto. Si bien a la señora demandante se le hizo entrega de un documento denominado "Especificaciones de materiales y acabados" ello no ocurrió el 26 de agosto de 2016 como se da a entender en la redacción del hecho. Este documento le fue entregado en la misma fecha de suscripción de la hoja de negociación con la cual se vinculó al negocio. La fecha "26 de agosto de 2016" corresponde a la referencia del día en que fue aprobada esta versión de especificaciones en el proyecto Madera Nativa, y como se puede apreciar en el documento, en éste se indica: "Fecha: 26 de agosto de 2016", "Versión:13". Esto con el fin de llevar el control de especificaciones del proyecto que se detalla en informe anexo a esta contestación.

SEXTO. Es cierto.

SÉPTIMO. Es cierto.

OCTAVO. Es cierto.

NOVENO. Es cierto

DÉCIMO. Es cierto que se remitió este contrato a la demandante, no obstante, no me consta la fecha precisa en la que ello ocurrió. Me atengo al tenor literal del Encargo Fiduciario de inversión de Recursos con Destinación Específica – NATIVA VIS.

DÉCIMO PRIMERO. No me consta el envió del correo electrónico ni los documentos anexos, sin embargo me atengo al tenor literal del documento denominado FA3978 FIDEICOMISO INMOBILIARIO NATIVA VIS, mismo que reposa en el expediente.

DÉCIMO SEGUNDO. Es cierto.

DÉCIMO TERCERO. Es cierto.

DÉCIMO CUARTO. Es cierto.

DÉCIMO QUINTO. Es cierto.

DÉCIMO SEXTO. Es cierto.

DÉCIMO SÉPTIMO. Es cierto, sin embargo es pertinente aclarar que el numeral sexto al que hace referencia la parte demandante en este hecho se encuentra consignado en el documento FA-39-78 Fideicomiso Inmobiliario Nativa VIS, del periodo comprendido del 01 de julio de 2017 al 31 de diciembre de 2017.

DÉCIMO OCTAVO. No es cierto. En primer lugar es pertinente aclarar que la relación de pagos se encuentra consignada en el documento FA-39-78 Fideicomiso Inmobiliario Nativa VIS, del periodo comprendido del 01 de julio de 2017 al 31 de diciembre de 2017 y no en el encargo, además de que en el mismo consta que para el día 24 de enero de 2019, la accionante había cancelado la suma de $98.861.181 a diferencia de lo que se afirma en la demanda.

DÉCIMO NOVENO. Es cierto, no obstante la aceptación de cláusulas obedece al ejercicio de la autonomía de la voluntad de las partes, en ejercicio de sus plenas facultades de acción y disposición. Sobre el Encargo Fiduciario de inversión de Recursos con Destinación Específica – NATIVA VIS, me atengo a su tenor literal.

VIGÉSIMO. Es parcialmente cierto. Si bien es cierta la mención al número de apartamentos, no tiene ninguna relación el contrato de Encargo Fiduciario de inversión de Recursos con Destinación Específica – NATIVA VIS con la comercialización de parqueaderos en el proyecto, por lo tanto no tenía por qué hablarse de parqueaderos en este documento.

La comercialización de los parqueaderos en el proyecto no hace parte del esquema fiduciario a través del cual se comercializan los inmuebles, lo que corresponde a una estructura legal determinada por el proyecto totalmente válida que no deriva en irregularidad o perjuicio alguno para los adquirentes.

Para la vinculación a los parqueaderos se suscribió un plan de pagos, lo que se conoció y aceptó libre y voluntariamente entre las partes. Dentro del plan de pagos se detallaron unas sumas de dinero a pagar por el demandante en unas fechas establecidas, por la compra de los parqueaderos y que fue firmado por la misma en sinónimo de aceptación.

VIGÉSIMO PRIMERO. Es parcialmente cierto. El proyecto Madera Nativa consta de 2 torres, cada una de 11 apartamentos por piso. El plano al que se refiere este hecho representa las dos torres implementadas como planta completa del proyecto. Según los documentos suscritos por la demandante, ésta adquirió sus inmuebles en la torre 1 del proyecto. Se adjunta plano de áreas de cada torre en el que se aclara totalmente lo anterior.

VIGÉSIMO SEGUNDO. Es cierto.

VIGÉSIMO TERCERO. Es cierto. Nótese que en este hecho admite la demandante las obligaciones contenidas en el contrato de encargo,

consistentes en que la fiduciaria ponga a disposición del fideicomitente los recursos invertidos siempre y cuando se cumplan las condiciones descritas en el mismo.

VIGÉSIMO CUARTO. Es parcialmente cierto. Si bien es clara la redacción de la cláusula, debe precisarse que el Encargo Fiduciario de Inversión de Recursos con Destinación Específica – Nativa VIS, cuenta con dos cláusulas "decima segunda", para este caso se trata de la primera. Debe indicarse además que este encargo fue firmado y aprobado manifestando aceptación de su contenido, en ejercicio de la libre disposición y voluntad de las partes, sin que haya lugar a la interpretación abusiva que se aduce en el hecho. La cláusula penal establecida no vulnera ningún principio ni pacto entre las partes, fue fijada en términos de la autonomía de la voluntad.

VIGÉSIMO QUINTO. Es cierto.

VIGÉSIMO SEXTO. Es cierto, sin embargo es preciso aclarar que al indicar que el avance de movimiento de tierras era del 5%, se incurrió en un error involuntario de digitación. Lo ocurrido fue lo siguiente:

- Al 14 de julio de 2017 la obra llevaba un 40% de avance de movimiento de tierras.

- Al 14 de julio de 2018, se incurrió un error de digitación en el informe fiduciario. A esta fecha se contaba con un avance del 5% del proyecto, pero se indicó por error que se trataba del movimiento de tierra. Estos informes son elaborados por la sociedad fiduciaria y no por mis representadas, por lo tanto se trata de un error formal que no puede ser tenido como irregularidad de ninguna clase.

VIGÉSIMO SÉPTIMO. Es parcialmente cierto. Se estaban adelantando dichas actividades según cronograma de obra sin que existiera motivo para "prender alarmas" de ninguna clase.

VIGÉSIMO OCTAVO. Este hecho se compone de varias afirmaciones que me permito contestar así;

- Frente a la fecha de entrega material de los inmuebles, no es cierto. En ninguno de los documentos suscritos consta como fecha cierta de entrega la indicada por la demandante en este hecho, mucho menos en el contrato que aduce incumplido, por lo tanto no puede declararse el incumplimiento de una obligación inexistente.

  La demandante afirma que la fecha de entrega estaba acordada para marzo de 2019, pero al respecto debe aclararse que ello no hace parte del contrato de encargo fiduciario objeto del proceso y que, si bien en el plan de pagos de los apartamentos se estipuló que la fecha del desembolso del crédito sería para el 30 de marzo de 2019, en el mismo documento en el numeral 3 de las observaciones se indicó lo siguiente: "*Las fechas descritas en el presente documento corresponden al acuerdo de pago suscrito por las partes y la última cuota no está atada a la entrega del inmueble*", en ese sentido es claro entonces que la demandante interpretó de manera errónea que la última fecha de pago seria la misma de la entrega material de los inmuebles. Mi representada PROMOTORA INMOBILIARIA MADERA S.A.S. no incurrió ni ha incurrido en ningún tipo de incumplimiento contractual, ni estas obligaciones fueron pactadas.

- Frente a la suscripción de Otrosí, se trataba del ajuste de nomenclatura del proyecto.

- Frente a los parqueaderos me permito explicarlo así: En primer lugar, la venta de los parqueaderos del proyecto ninguna relación tiene con el contrato de encargo fiduciario que se aduce incumplido. No hacen parte de este esquema ni de este contrato ni de las obligaciones en él contenidas.

  De manera válida y legal el proyecto comercializó los parqueaderos que menciona la demandante, pero no como parte del encargo.

Para ello se acordó plan de pagos con los adquirentes, por fuera de esquema fiduciario de apartamentos, ajustándose a los procedimientos permitidos por la normativa vigente.

La confusión que manifiesta la demandante, solo para ilustración de las partes porque no tiene relación con el contrato aducido, fue la siguiente: Para el mes de abril de 2017, fue expedido por la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales – DIAN – concepto mediante el cual limitó la comercialización de parqueaderos o depósitos en proyectos de vivienda de interés social, imposibilitándose la venta que venía haciéndose de manera válida por el proyecto desde su lanzamiento.

De ninguna manera se ha utilizado información errónea o imprecisa en el proceso de venta y en particular de venta de los parqueaderos a la aquí demandante. Desde el inicio del proyecto fue válida su comercialización y si se hizo, fue porque se podía realizar legalmente. Lo ocurrido con estos bienes no tiene ninguna relación con la fiduciaria ni mucho menos comprende incumplimiento de lo pactado, se trató de un acto emanado de autoridad, completamente externo imprevisible e irresistible para las sociedades demandadas que en todo caso ya está totalmente superado y así se le hizo saber a la demandante. Pero además, esto no representa incumplimiento al contrato de encargo.

Con la aprobación del Plan Nacional de Desarrollo mediante la ley 1955 de 2019, se dispuso que para la aglomeraciones urbanas de más de 1.000.000 de habitantes, el Gobierno nacional podrá establecer como precio máximo de la vivienda de interés social la suma de ciento cincuenta salarios mínimos mensuales legales vigentes (150 SMMLV), lo que fue formalizado para los municipios del Valle de Aburrá mediante Decreto 1467 del 13 de agosto de 2019.

Esta disposición permitió subsanar las dificultades derivadas de la circular/concepto expedido por la Dian en el año 2017, garantizándose la comercialización de los parqueaderos en el

proyecto Madera Nativa y dentro de ellos los adquiridos por la demandante, razón por la cual no puede acreditarse incumplimiento de ninguna clase al respecto, ni por el contrato de encargo fiduciario ni por ningún otro pacto. Lo anterior fue informado a la demandante por la gerencia del proyecto, sin embargo la accionante no aceptó razones y manifestó continuar sus pretensiones indemnizatorias infundadas en este caso.

VIGÉSIMO NOVENO. Es cierto, la accionante realizó el pago del valor total del apartamento 1708 (antes 1703).

TRIGÉSIMO. Es cierto.

TRIGÉSIMO PRIMERO. Es cierto.

TRIGÉSIMO SEGUNDO. No es un hecho es una afirmación.

TRIGUESIMO TERCERO. Es cierto. Se trató de un acuerdo libre y voluntario entre las partes, con condiciones plenamente conocidas por ambas y aceptadas en su totalidad, ajenas al contrato de encargo fiduciario objeto de este proceso.

TRIGÉSIMO CUARTO. Es cierto, pero es claro además que la cuenta referida corresponde a Promotora Inmobiliaria Madera S.A.S.

TRIGÉSIMO QUINTO. Es parcialmente cierto. En dicha oportunidad se le manifestó a la accionante la dificultad existente frente a la comercialización de los parqueaderos, asunto que actualmente se encuentra superado a cabalidad, veamos:

De manera válida y legal el proyecto comercializó los parqueaderos que menciona la demandante, suscribiendo plan de pagos con los adquirentes en este sentido. Esta negociación no hizo parte del esquema fiduciario bajo el cual se estructuró el proyecto, pues se desarrolló de manera independiente a fin conservar la correspondencia exigida por los

parámetros de vivienda de interés social y ajustándose a los procedimientos permitidos por la normativa vigente.

Para el mes de abril de 2017, fue expedido por la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales – DIAN – concepto mediante el cual limitó la comercialización de parqueaderos o depósitos en proyectos de vivienda de interés social, imposibilitándose la venta que venía haciéndose de manera válida por el proyecto desde su lanzamiento.

De ninguna manera se ha utilizado información errónea o imprecisa en el proceso de venta y en particular de venta de los parqueaderos a la aquí demandante. Desde el inicio del proyecto fue válida su comercialización y si se hizo, fue porque se podía realizar legalmente. Lo ocurrido con estos bienes no tiene ninguna relación con la fiduciaria ni mucho menos comprende incumplimiento de lo pactado, se trató de un acto emanado de autoridad, completamente externo imprevisible e irresistible para las sociedades demandadas que en todo caso ya está totalmente superado y así se le hizo saber a la demandante.

Con la aprobación del Plan Nacional de Desarrollo mediante la ley 1955 de 2019, se dispuso que para la aglomeraciones urbanas de más de 1.000.000 de habitantes, el Gobierno nacional podrá establecer como precio máximo de la vivienda de interés social la suma de ciento cincuenta salarios mínimos mensuales legales vigentes (150 SMMLV), lo que fue formalizado para los municipios del Valle de Aburrá mediante Decreto 1467 del 13 de agosto de 2019.

Esta disposición permitió subsanar las dificultades derivadas de la circular/concepto expedido por la Dian en el año 2017, garantizándose la comercialización de los parqueaderos en el proyecto Madera Nativa y dentro de ellos los adquiridos por la demandante, razón por la cual no puede acreditarse incumplimiento de ninguna clase al respecto. Lo anterior fue informado a la demandante por la gerencia del proyecto, sin embargo la accionante no aceptó razones y manifestó continuar sus pretensiones indemnizatorias infundadas en este caso.

En todo caso, es fundamental aclarar que esta exposición parte de la voluntad de aclaración a la demandante y al despacho sobre la confusión en tema de parqueaderos, pero este asunto no es parte, ni obligación ni pacto dentro del contrato de encargo que se aduce incumplido, de manera que no puede incumplirse un pacto no existente.

TRIGÉSIMO SEXTO. Es cierto, me atengo al tenor literal del pacto general de voluntades del apartamento 1908 ates (1903).

TRIGÉSIMO SÉPTIMO. Es cierto.

TRIGÉSIMO OCTAVO. Es cierto.

TRIGÉSIMO NOVENO. Es cierto.

CUADRAGÉSIMO. Es cierto.

CUADRAGÉSIMO PRIMERO. Es cierto.

CUADRAGÉSIMO SEGUNDO. Es cierto, me atengo al tenor literal del Encargo Fiduciario de inversión de Recursos con Destinación Específica – NATIVA VIS.

CUADRAGÉSIMO TERCERO. Es cierto, atengo al tenor literal del documento denominado FA3978 FIDEICOMISO INMOBILIARIO NATIVA VIS.

CUADRAGÉSIMO CUARTO. No me consta, el demandante no precisa fecha, ni de quien recibió el documento.

CUADRAGÉSIMO QUINTO. Es cierto, sin embargo es preciso aclarar que al indicar que el avance de movimiento de tierras era del 5%, se incurrió en un error involuntario de digitación. Lo ocurrido fue lo siguiente:

- Al 14 de julio de 2017 la obra llevaba un 40% de avance de movimiento de tierras.

- Al 14 de julio de 2018, se incurrió un error de digitación en el informe fiduciario. A esta fecha se contaba con un avance del 5% del proyecto, pero se indicó por error que se trataba del movimiento de tierra. Estos informes son elaborados por la sociedad fiduciaria y no por mis representadas, por lo tanto se trata de un error formal que no puede ser tenido como irregularidad de ninguna clase.

CUADRAGÉSIMO SEXTO. Es cierto.

CUADRAGÉSIMO SÉPTIMO. Es parcialmente cierto, me remito a lo expuesto en el hecho trigésimo quinto, así:

En dicha oportunidad se le manifestó a la accionante la dificultad existente frente a la comercialización de los parqueaderos, asunto que actualmente se encuentra superado a cabalidad, veamos:

De manera válida y legal el proyecto comercializó los parqueaderos que menciona la demandante, suscribiendo plan de pagos con los adquirentes en este sentido. Esta negociación no hizo parte del esquema fiduciario bajo el cual se estructuró el proyecto, pues se desarrolló de manera independiente a fin conservar la correspondencia exigida por los parámetros de vivienda de interés social y ajustándose a los procedimientos permitidos por la normativa vigente.

Para el mes de abril de 2017, fue expedido por la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales – DIAN – concepto mediante el cual limitó la comercialización de parqueaderos o depósitos en proyectos de vivienda de interés social, imposibilitándose la venta que venía haciéndose de manera válida por el proyecto desde su lanzamiento.

De ninguna manera se ha utilizado información errónea o imprecisa en el proceso de venta y en particular de venta de los parqueaderos a la aquí demandante. Desde el inicio del proyecto fue válida su comercialización y si se hizo, fue porque se podía realizar legalmente. Lo ocurrido con estos bienes no tiene ninguna relación con la fiduciaria ni mucho menos

comprende incumplimiento de lo pactado, se trató de un acto emanado de autoridad, completamente externo imprevisible e irresistible para las sociedades demandadas que en todo caso ya está totalmente superado y así se le hizo saber a la demandante.

Con la aprobación del Plan Nacional de Desarrollo mediante la ley 1955 de 2019, se dispuso que para la aglomeraciones urbanas de más de 1.000.000 de habitantes, el Gobierno nacional podrá establecer como precio máximo de la vivienda de interés social la suma de ciento cincuenta salarios mínimos mensuales legales vigentes (150 SMMLV), lo que fue formalizado para los municipios del Valle de Aburrá mediante Decreto 1467 del 13 de agosto de 2019.

Esta disposición permitió subsanar las dificultades derivadas de la circular/concepto expedido por la Dian en el año 2017, garantizándose la comercialización de los parqueaderos en el proyecto Madera Nativa y dentro de ellos los adquiridos por la demandante, razón por la cual no puede acreditarse incumplimiento de ninguna clase al respecto. Lo anterior fue informado a la demandante por la gerencia del proyecto, sin embargo la accionante no aceptó razones y manifestó continuar sus pretensiones indemnizatorias infundadas en este caso.

En todo caso, es fundamental aclarar que esta exposición parte de la voluntad de aclaración a la demandante y al despacho sobre la confusión en tema de parqueaderos, pero este asunto no es parte, ni obligación ni pacto dentro del contrato de encargo que se aduce incumplido, de manera que no puede incumplirse un pacto no existente.

CUADRAGÉSIMO OCTAVO. Este hecho se compone de varias afirmaciones que permito contestar así;

- No es cierto de ninguna manera que exista un engaño respecto de la fecha de entrega de los inmuebles adquiridos por la demandante. En ninguno de los documentos suscritos como parte del negocio se indica como fecha de entrega de los inmuebles el mes de marzo de 2019 o similar. Si bien en el plan de pagos de los apartamentos se estipuló que la fecha del desembolso del crédito sería para el 30 de

marzo de 2019, en el mismo documento en el numeral 3 de las observaciones se indica lo siguiente: "*Las fechas descritas en el presente documento corresponden al acuerdo de pago suscrito por las partes y la última cuota no está atada a la entrega del inmueble*".

En ese sentido es claro que la demandante interpretó de manera errónea que la última fecha de pago seria la misma para la entrega material de los inmuebles, se evidencia entonces que mi representada **PROMOTORA INMOBILIARIA MADERA S.A.S.** no incurrió ni ha incurrido en ningún tipo de incumplimiento por mora en la entrega material de los inmuebles.

En ningún aparte del contrato de encargo fiduciario objeto de este proceso se pactó obligación atinente a la entrega de los inmuebles y mucho menos fecha para ello. No puede atribuirse al contrato un alcance que no tiene, cuando fue claro su objeto en indicar que este consistía en verificar el cumplimiento de la condición para desembolsar los recursos invertidos por el inversionista.

- Frente al desistimiento o solicitud de rescisión de los contratos como se detalló en el escrito de la demandante, si bien es cierto la accionante expresó su deseo de rescindir la compra de los inmuebles, no es cierto que existiera o exista incumplimiento de ningún tipo por parte de mi representada, ni obligación legal ni contractual que haya sido incumplida, razón por la cual no era procedente, ni es procedente ahora, acceder a la devolución de dineros con indemnización adicional del 20% más valorización, como solicitó la señora Montoya desconociendo los términos acordados con el proyecto. Además, uno de los motivos de su solicitud fue el asunto de la venta de parqueaderos, totalmente superado en la actualidad.

CUADRAGÉSIMO NOVENO. Es parcialmente cierto. Si bien es cierto que existió dicho comunicado, en él se aclaró a la demandante la posibilidad de desistimiento del negocio con devolución de sus aportes sin intereses o rendimientos, pues ellos no se causan ni fueron pactados entre las partes. De

ninguna manera se le negó a la demandante la devolución de la totalidad del dinero, lo que mi representada indicó es que se requería un tiempo prudencial para su devolución, pues los recursos ya se encontraban invertidos en la obra y debían gestionarse a través de los nuevos flujos del proyecto.

QUINCUAGÉSIMO. No es cierto. No ha existido incumplimiento contractual en este caso. No es cierto de ninguna manera que exista un engaño respecto de la fecha de entrega de los inmuebles adquiridos por la demandante. En ninguno de los documentos suscritos como parte del negocio se indica como fecha de entrega de los inmuebles el mes de marzo de 2019 o similar. Si bien en el plan de pagos de los apartamentos se estipuló que la fecha del desembolso del crédito sería para el 30 de marzo de 2019, en el mismo documento en el numeral 3 de las observaciones se indica lo siguiente: "*Las fechas descritas en el presente documento corresponden al acuerdo de pago suscrito por las partes y la última cuota no está atada a la entrega del inmueble*". En ese sentido es claro que la demandante interpretó de manera errónea que la última fecha de pago seria la misma para la entrega material de los inmuebles, se evidencia entonces que mi representada **PROMOTORA INMOBILIARIA MADERA S.A.S.** no incurrió ni ha incurrido en ningún tipo de incumplimiento por mora en la entrega material de los inmuebles.

Ahora bien, sobre el contrato suscrito para ambos apartamentos por la demandante, se trató de un "Encargo fiduciario de inversión de recursos con destinación específica", que en su cláusula décima primera estipuló como término de duración el que fuera necesario para cumplir su objeto, siendo éste el estipulado en la cláusula primera del mismo contrato así: Administración de recursos del inversionista con el fin de que estos sean transferidos al fideicomiso inmobiliario Nativa VIS una vez se cumplan las condiciones de transferencia descritas.

Como se ha indicado, las condiciones se cumplieron el 22 de mayo de 2017 (Ver informe anexo Acción Fiduciaria), cumpliéndose a cabalidad el objeto

del contrato aducido por la demandante con la necesaria consecuencia de su terminación tal cual lo dispuso la cláusula décima primera ya citada.

No puede existir incumplimiento de un contrato ya cumplido, ya ejecutado y ya terminado. No tiene fundamento las afirmaciones y pretensiones de la demandante.

QUINCUAGÉSIMO PRIMERO. No es cierto y no tiene ningún fundamento lo afirmado en este hecho. Nunca se ha engañado ni incumplido a la accionante, la contingencia ocurrida con la comercialización de parqueaderos en el proyecto fue totalmente ajena a la participación o voluntad del proyecto, imposible de prever o resistir, pero demás fue temporal y está totalmente superada como se expuso en respuesta a hechos anteriores.

En todo caso no es cierto que no haya parqueaderos para vender. Sí existen y si se venden y así fue informado a la demandante, quien en esta demanda desconoce tal realidad. El proyecto ha sido claro en manifestar su disposición para el desistimiento y devolución de recursos a la demandante.

QUINCUAGÉSIMO SEGUNDO. No es cierto pero además corresponde a una afirmación tendenciosa manifestar que haya existido enriquecimiento sin causa de mis representadas en este caso. Es totalmente falso lo afirmado por la demandante en el sentido que el proyecto no podía vender parqueaderos desde su negociación. Así se hizo válida y legalmente como se expuso en respuesta a hechos anteriores. Tampoco puede confundirse el objeto del contrato de encargo suscrito con acción fiduciaria, que nada tiene que ver con parqueaderos. Este hecho contiene afirmaciones imprecisas e infundadas que deben ser calificadas por el despacho.

QUINCUAGÉSIMO TERCERO. No es cierto. De ninguna manera podría afirmarse abuso de posición dominante. No se ha tratado jamás de vender un inmueble que no se pueda vender, este asunto ya fue expuesto y superado.

QUINCUAGÉSIMO CUARTO. No es cierto, frente a las normas del consumidor financiero es importante resaltar que mis representadas no son entidades financieras por lo que resulta imposible infringir o violar las normas que equivocadamente cita el demandante en este hecho y que además no tienen cabida en este proceso por su naturaleza.

QUINCUAGÉSIMO QUINTO. Es parcialmente cierto. Es cierto que la accionante realizó pagos superiores a las sumas pactadas en el plan de pagos, también es cierto que solicitó la devolución de ese excedente, sin embargo no es cierto que mi representada se haya negado a pagar, así quedó demostrado en copia de correo electrónico (anexo), en el cual el Señor Sergio Villamil, representante del proyecto, solicita a la demandante los datos completos, nombre, cedula, certificación bancaria y demás para realizar dicho devolución, correo que hasta el día de hoy no ha sido respondido por la demandante, imposibilitando la devolución, pes no se cuenta con los datos mínimos para ello.

Sobre este particular, se le comunicó verbalmente a la demandante quien manifestó negarse a brindar la información por encontrarse en reclamación judicial.

QUINCUAGÉSIMO SEXTO. Es cierto. Se convocó a audiencia de conciliación en la que no se logró acuerdo entre las partes por las pretensiones infundadas de la convocante.

II. OBJECIÓN AL JURAMENTO ESTIMATORIO

Con fundamento en el artículo 206 de la ley 1564 de 2012, Código General del Proceso aplicable al el presente caso, presento objeción al juramento estimatorio formulado por la parte demandante en la suma de TRESCIENTOS VEINTICINCO MILLONES SEISCIENTOS SIETE MIL CUATROCIENTOS NOVENTA PESOS M.L. ($325.607.490), tasación indebida, injustificada e inexistente como se expone a continuación:

Tal como dispone el artículo 206 del Código General del Proceso, quien pretenda en un proceso el reconocimiento de una indemnización – como en este caso – está obligado a estimarlo razonadamente, discriminando cada uno de sus conceptos:

> "***ARTÍCULO 206. JURAMENTO ESTIMATORIO.*** *Quien pretenda el reconocimiento de una indemnización, compensación o el pago de frutos o mejoras, deberá estimarlo razonadamente bajo juramento en la demanda o petición correspondiente, discriminando cada uno de sus conceptos. Dicho juramento hará prueba de su monto mientras su cuantía no sea objetada por la parte contraria dentro del traslado respectivo. Solo se considerará la objeción que especifique razonadamente la inexactitud que se le atribuya a la estimación..." (Subrayas propias)*

Si bien en el escrito de la demanda se detalló lo reclamado, es importante manifestar que los dineros invertidos en la construcción de proyectos inmobiliarios no generan intereses, ni rendimientos, ahora bien, frente a la devolución de la totalidad del dinero invertido por parte de la accionante, mis representadas siempre han estado dispuestas y disponibles para realizar dicha devolución y a que pesar de que se ha requerido en múltiples ocasiones a la demandante, la misma siempre se ha negado a brindar los datos correspondientes para realizar dicha devolución, no existiendo entonces incumplimiento ni engaño frente a la promoción del proyecto por parte de mis representadas.

De conformidad con lo expuesto, solicito al despacho desestimar el valor de los perjuicios solicitados en el proceso y condenar a la demandante al pago de la sanción prevista en el art. 206 del Código General del Proceso.

III. A LAS PRETENSIONES

En nombre de mis representadas **PROMOTORA INMOBILIARIA MADERA S.A.S.** y **ACIERTO INMOBILIARIO S.A.**, me opongo a todas y cada una de las pretensiones formuladas por la demandante en este proceso, pues no es posible pretender el incumplimiento de un contrato que ya fue cumplido a cabalidad y que además se encuentra terminado, mucho menos solicitar

perjuicios hipotéticos sobre hechos que no han ocurrido y que no son imputables a mis representadas, como el supuesto retraso en una entrega sobre fecha no determinada por la demandante y mucho menos por la no venta de un parqueadero que está siendo vendido y garantizado.

No existe manera de que mis representadas respondan por intereses liquidados hasta la fecha de presentación de la demanda a la tasa máxima legal, porque los dineros invertidos en la construcción de proyectos inmobiliarios no generan intereses, ni rendimientos ni así se pactó entre las partes. No existe contrato en tal sentido. Además que ningún existió engaño o incumplimiento por parte de las mismas representadas.

IV. EXCEPCIONES DE MÉRITO

3.1. FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA DE ACIERTO INMOBILIARIO S.A.

La legitimación en la causa como presupuesto procesal de la sentencia a proferirse en cualquier proceso es la calidad que tiene una persona para formular o contradecir las pretensiones de una demanda por ser sujeto de la relación jurídica sustancial a debatir, y tratándose de legitimación en la causa por pasiva, ésta solo existe cuando hay identidad entre el demandado y el sujeto que debe satisfacer el derecho que se reclama. Así se refirió al respecto el Consejo de Estado en sentencia del seis de agosto de 2012, Consejero Ponente Gustavo Eduardo Gómez Aranguren:

> *"...Pues bien, **la legitimación en la causa**, corresponde a la calidad que tiene una persona para formular o contradecir las pretensiones de la demanda por cuanto es sujeto de la relación jurídica sustancial. En otros términos, consiste en la posibilidad que tiene la parte demandante de reclamar el derecho invocado en la demanda -legitimación por activa- y de hacerlo frente a quien fue demandado -legitimación por pasiva-, por haber sido parte de la relación material que dio lugar al litigio. Corresponde a un presupuesto procesal de la sentencia de fondo favorable a las pretensiones, toda vez que constituye una excepción de fondo, entendida ésta como un hecho nuevo alegado por la parte demandada para enervar la pretensión,*

10

puesto que tiende a destruir, total o parcialmente, el derecho alegado por el demandante. Al respecto, ha dicho esta Corporación[1]:

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

*La **legitimación material en la causa** alude, por regla general, a situación distinta cual es la participación real de las personas en el hecho origen de la formulación de la demanda, independientemente de que dichas personas o hayan demandado o que hayan sido demandadas.*
*(...) La falta de legitimación **material** en la causa, por activa o por pasiva, **no enerva la pretensión procesal en su contenido**, como si lo hace una excepción de fondo. La excepción de fondo se caracteriza por la potencialidad que tiene, si se prueba el hecho modificativo o extintivo de la pretensión procesal que propone al demandado o advierte el juzgador (art.164 C.C.A) para extinguir, parcial o totalmente la súplica procesal. La excepción de fondo supone, en principio, el previo derecho del demandante que a posteriori se recorta por un hecho nuevo y probado - **modificativo o extintivo del derecho constitutivo del demandante** - que enerva la prosperidad total o parcial de la pretensión, como ya se dijo.*

*La legitimación material en la causa, activa y pasiva, **es una condición anterior y necesaria** entre otras, para dictar sentencia de mérito favorable al demandante o al demandado. Nótese que el estar legitimado en la causa materialmente por activa o por pasiva, por si solo, no otorga el derecho a ganar; si la falta recae en el demandante el demandado tiene derecho a ser absuelto pero no porque él haya probado un hecho nuevo que enerve el contenido material de las pretensiones sino porque quien lo atacó no es la persona que frente a la ley tiene el interés sustantivo para hacerlo - no el procesal -; si la falta de legitimación en la causa es del demandado, de una parte al demandante se le negarán las pretensiones no porque los hechos en que se sustenten no le den el derecho sino porque a quien se las atribuyó no es el sujeto que debe responder; por eso, de otra parte, el demandado debe ser absuelto, situación que se logra con la denegación de las súplicas del demandante". (Subrayas propias)*

En este orden de ideas, el legitimado en la causa por pasiva en un proceso es quien está facultado o en deber de soportar las consecuencias de las pretensiones que contra él se formulan.

[1] Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Tercera. Sentencia del 22 de noviembre de 2001. Expediente No.13.356. M.P. María Elena Giraldo Gómez.

En un proceso verbal de responsabilidad civil contractual dentro del cual se reclama la declaratoria de resolución de un contrato por incumplimiento, debe ser claro que el legitimado en la causa por pasiva es quien deba soportar las consecuencias del incumplimiento que se alega, lo que solo ocurriría frente a quien se ha obligado y ha faltado a su obligación.

En el presente caso nos referimos entonces al contrato de Encargo Fiduciario de Inversión de Recursos con destinación específica Nativa Torre 1, en el cual se da cuenta claramente quienes son sus partes: Acción fiduciaria como vocera del fideicomiso Nativa VIS, Promotora Inmobiliaria Madera y la demandante.

Acierto Inmobiliario no es, ni fue ni será parte en dicho contrato, por lo tanto no está en capacidad de cumplir o incumplir obligaciones que no le competen, y mucho menos está en capacidad de ser condenado por incumplir obligaciones que no le son atribuibles, que no ha asumido y que no se le pueden adjudicar arbitrariamente. De esta manera, al no ser suscrito el contrato por Acierto Inmobiliario S.A. y no ser parte del mismo, carece totalmente de legitimación en la causa por pasiva esta sociedad para ser demandada en responsabilidad civil contractual por un contrato del que no hace parte y en el que no asumió ningún tipo de obligación.

En consecuencia, solicito al despacho respetuosamente declarar la terminación anticipada del proceso respecto de esta demandada en los términos del artículo 278[2] del Código General del Proceso.

---

[2] ARTÍCULO 278. CLASES DE PROVIDENCIAS. Las providencias del juez pueden ser autos o sentencias. Son sentencias las que deciden sobre las pretensiones de la demanda, las excepciones de mérito, cualquiera que fuere la instancia en que se pronuncien, las que deciden el incidente de liquidación de perjuicios, y las que resuelven los recursos de casación y revisión. Son autos todas las demás providencias.
En cualquier estado del proceso, el juez deberá dictar sentencia anticipada, total o parcial, en los siguientes eventos:
1. Cuando las partes o sus apoderados de común acuerdo lo soliciten, sea por iniciativa propia o por sugerencia del juez.
2. Cuando no hubiere pruebas por practicar.
3. Cuando se encuentre probada la cosa juzgada, la transacción, la caducidad, la prescripción extintiva y la carencia de legitimación en la causa.

3.2. INEXISTENCIA DE INCUMPLIMIENTO CONTRACTUAL DEL CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE INVERSIÓN DE RECURSOS SUSCRITO POR LA DEMANDANTE PARA LA ADQUISICIÓN DE LOS INMUEBLES EN EL PROYECTO MADERA NATIVA

Adujo la demandante en el escrito subsanatorio de la demanda que se ha incumplido el contrato de encargo fiduciario en el siguiente sentido:

Frente a Promotora Inmobiliaria Madera S.A.S. se aduce el incumplimiento del contrato de encargo fiduciario argumentando que el pacto aceptado en este contrato fue de construir y entregar al beneficiario de área unos inmuebles y se cumplió el período asumido para la obra sin entregar "nada", por lo tanto está incumplido en su totalidad el contrato en mención.

Frente a Acierto Inmobiliario S.A. se aduce que opera la sala de ventas del proyecto inmobiliario, recibe sumas de dinero y entrega la información sobre los parqueaderos. Indica además que es un funcionario de esta empresa el que entrega la tarjeta de recaudo para que los dineros de la venta de parqueaderos se recauden a través de esta empresa, pero no se hace mención alguna a contrato, tal vez, porque se percata la demandante que Acierto Inmobiliario no es parte en el contrato que se aduce como incumplido para fundamentar lo que aquí se pretende.

Cita finalmente el artículo 1546 del Código Civil referido a la condición resolutoria tácita en los contratos bilaterales, solicitando su resolución, evento en el cual, de ser procedente, procederían únicamente las restituciones mutuas, sin sanciones ni penalidades como de manera infundada se ha pretendido.

Ahora bien, es claro y reiterativo en la demanda que nos encontramos frente a un proceso verbal de responsabilidad civil contractual en que la pretensión se circunscribe al contrato, y el contrato es precisamente el de "Encargo Fiduciario de Inversión de Recursos con Destinación Específica – Nativa VIS" anexo a la demanda en dos ejemplares, uno de ellos con firmas completas y uno de ellos con firma únicamente de la demandante.

Al respecto es fundamental precisar que para la declaratoria de la responsabilidad civil contractual derivada del incumplimiento que aduce la demandante y con ello lograr la resolución y restituciones mutuas, deben cumplirse los presupuestos de este régimen legal de responsabilidad, debiéndose entonces demostrar no solo la existencia de un contrato válido, sino la existencia de obligaciones claras y exigibles que de acuerdo sus términos hayan sido incumplidas por las aquí demandadas.

Parte entonces este análisis de asumir que la demandante al indicar que se ordene el incumplimiento del contrato de encargo fiduciario hace referencia al contrato de "Encargo fiduciario de inversión de recursos con destinación específica Nativa Torre 1", frente a lo cual se pregunta si efectivamente existe un contrato válido sobre el cual se pueda acreditar responsabilidad contractual.

Al respecto debe indicarse que un contrato es un acuerdo de voluntades aceptado expresamente por las partes. En este caso se aprecian como anexos a la demanda dos ejemplares. Uno de ellos fue debidamente suscrito por las partes y otro de ellos únicamente cuenta con firma de la demandante. Así las cosas, no existe válidamente un contrato cuando ha sido aceptado solo por una de las partes.

Sobre la existencia de obligaciones en el contrato, se anotan las siguientes:

> ***Cláusula primera. Objeto.*** *El objeto del presente contrato de encargo fiduciario consiste en la Administración de los recursos que deposite EL INVERSIONISTA en el fondo común ordinario, correspondientes a las sumas de dinero acordadas con el FIDEICOMITENTE Y/O BENEFICIARIO del proyecto inmobiliario de vivienda de interés social denominado NATIVA, con el fin de que estos recursos sean transferidos al FIDEICOMISO INMOBILIARIO NATIVA VIS, una vez se cumplan las condiciones de transferencia contenidas en la siguiente cláusula y se cumpla con los requisitos establecidos en la Resolución 966 de 2004 modificada por la Resolución 1554 de 2005, normatividad aplicable*

para el evento por tratarse de recursos provenientes de subsidios de vivienda.

Cláusula segunda. *LA FIDUCIARIA a través del FIDEICOMISO pondrá a disposición del FIDEICOMITENTE Y/O BENEFICIARIO, los recursos recaudados en el desarrollo del presente contrato, una vez se acredite y verifique el cumplimiento de los requisitos que a continuación se señalan:*

a) La entrega por parte del FIDEICOMITENTE Y/O BENEFICIARIO de un número mínimo de encargos firmados...

...60% de las unidades vendidas en una de las subetapas de la torre 1 y así el 60% de cada subetapa.

b) Concepto favorable acerca de la obtención de punto de equilibrio entregado por el FIDEICOMITENTE Y/O BENEFICIARIO.
c) La licencia de urbanismo y construcción para la etapa correspondiente del proyecto, vigentes.
d) La transferencia real y efectiva del derecho de dominio y propiedad del Bien Inmueble a favor del Fideicomiso Inmobiliario Nativa VIS y que el inmueble se encuentre libre de cualquier limitación o gravamen. A la fecha esta transferencia ya está cumplida.
e) Estudio de títulos del inmueble donde se va a desarrollar el proyecto con concepto favorable, a la fecha este estudio ya está cumplido.
f) Crédito constructor aprobado en caso de requerirse.

Se establecieron además los plazos para el cumplimiento de estas condiciones y proceder a la transferencia de los recursos al fideicomiso Nativa Vis. Esto se debía cumplir para el primer punto de equilibrio entre enero 30 de 2017 y julio 30 de 2017. (Ver cláusula segunda).

En su cláusula décima primera estipuló como término de duración el que fuera necesario para cumplir su objeto, es decir, para realizar la administración de recursos del inversionista hasta el cumplimiento de la

condición o requisitos descritos en la cláusula segunda del contrato, con el fin de que cumplida la misma fueran transferidos los recursos del inversionista al Fideicomiso inmobiliario Nativa VIS.

Nótese entonces que en este contrato, fundamento de la demanda y que se aduce incumplido, no se pactó ninguna obligación de entrega de inmuebles, menos un plazo determinado para ello, intereses, rendimientos, gastos o sanciones.

Tampoco se pactó, como erróneamente indica la demandante, la ejecución de la obra en un término definido o similar.

Y mucho más importante, este contrato no fue suscrito por Acierto Inmobiliario S.A., quien carece totalmente de legitimación en la causa por pasiva para ser demandada en responsabilidad civil contractual por un contrato del que no hace parte y en el que no asumió ningún tipo de obligación.

Ahora, volviendo a la regla contractual, se tiene que las únicas obligaciones pactadas en el encargo mencionado, si se tomara como un contrato válido, fueron las de entrega de los recursos por la demandante inversionista hasta el cumplimiento de las condiciones de la cláusula segunda evento en el cual los recursos serían transferidos al fideicomiso Nativa VIS.

Como se ha indicado, **estas condiciones establecidas en la cláusula segunda del contrato de encargo se cumplieron el 22 de mayo de 2017 (Ver informe anexo Acción Fiduciaria)**, cumpliéndose así a cabalidad el objeto del contrato que fundamenta esta demanda, con la necesaria consecuencia de su terminación tal cual lo dispuso la cláusula décima primera, así:

> *"CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA: DURACIÓN DEL CONTRATO. El presente encargo fiduciario tendrá la duración necesaria para el cumplimiento de su objeto, de acuerdo a lo establecido en las cláusulas del*

presente instrumento, sin que en todo caso pueda superar el máximo legal."

Sobre el objeto ya se ha reiterado, se trataba únicamente de realizar la administración de recursos del inversionista hasta el cumplimiento de la condición o requisitos descritos en la cláusula segunda del contrato, con el fin de que cumplida la misma fueran transferidos los recursos del inversionista al Fideicomiso inmobiliario Nativa VIS. Nada incluía este objeto con relación a construcción o fechas de entrega, o parqueaderos, etc.

Por esta razón, habiéndose administrado los recursos y habiéndose cumplido la condición, el contrato de encargo fiduciario se terminó por ejecución total, lo que es totalmente contrario al argumento de incumplimiento esgrimido por la demandante, carente de todo fundamento fáctico y jurídico. No se puede aducir incumplido un contrato ejecutado y terminado y menos puede resolverse un contrato cumplido o reclamarse perjuicios por ello.

En consecuencia, estando claro que no puede existir incumplimiento de un contrato ya cumplido, ya ejecutado y ya terminado y que no tiene fundamento ninguna pretensión en este sentido, menos frente a una sociedad que no es parte en dicho contrato, deberán desestimarse totalmente por el despacho las pretensiones de la demanda.

3.3. INEXISTENCIA DE INCUMPLIMIENTO CONTRACTUAL DEL CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE INVERSIÓN DE RECURSOS SUSCRITO POR LA DEMANDANTE PARA LA ADQUISICIÓN DE LOS INMUEBLES EN EL PROYECTO MADERA NATIVA POR RETRASO EN LA ENTREGA DE INMUEBLES O VENTA DE PARQUEADEROS

En el presente caso pretende la demandante que en el proceso sea declarado el incumplimiento contractual de mis representadas al contrato de Encargo Fiduciario de inversión de Recursos con Destinación Específica – NATIVA VIS con fundamento en el retraso en la entrega de los inmuebles y falsa promoción y venta de parqueaderos y que como consecuencia de

dicho incumplimiento se realice la devolución de los dineros invertidos por la accionante más intereses y cláusula penal.

Al respecto es importante precisar, como se expuso en la excepción anterior, que se trata este de un proceso verbal de responsabilidad civil contractual en que la pretensión se circunscribe al contrato, y el contrato es precisamente el de "Encargo Fiduciario de Inversión de Recursos con Destinación Específica – Nativa VIS", cuyo objeto consistió en:

> ***Cláusula primera. Objeto.*** *El objeto del presente contrato de encargo fiduciario consiste en la Administración de los recursos que deposite EL INVERSIONISTA en el fondo común ordinario, correspondientes a las sumas de dinero acordadas con el FIDEICOMITENTE Y/O BENEFICIARIO del proyecto inmobiliario de vivienda de interés social denominado NATIVA, con el fin de que estos recursos sean transferidos al FIDEICOMISO INMOBILIARIO NATIVA VIS, una vez se cumplan las condiciones de transferencia contenidas en la siguiente cláusula y se cumpla con los requisitos establecidos en la Resolución 966 de 2004 modificada por la Resolución 1554 de 2005, normatividad aplicable para el evento por tratarse de recursos provenientes de subsidios de vivienda.*

No se dispuso en su objeto ni en ninguna otra de las cláusulas del contrato o de las obligaciones o compromisos asumidos por las partes los de entregar en una fecha específica y mucho menos obligación alguna referida a parqueadero, asuntos ambos totalmente ajenos e inexistentes en este contrato objeto de reclamación en el proceso.

Así las cosas, una vez cumplido a cabalidad REAL Y ÚNICO OBJETO del contrato, siendo este **el cumplimiento de las condiciones de su cláusula segunda el 22 de mayo de 2017 (Ver informe anexo Acción Fiduciaria)**, se procedió a la transferencia de recursos al fideicomiso Nativa VIS y con ello a la terminación por extinción del encargo, tal cual se describió en su cláusula décima primera.

En términos de la regla contractual, solo puede considerarse incumplido un contrato respecto de las obligaciones en él contenidas, por lo tanto no podría considerarse incumplido éste por obligaciones que no se pactaron.

Tal vez lo ocurrido con respecto a la fecha de entrega corresponde a una interpretación errónea de la demandante sobre la última fecha de pago de las cuotas, interpretación que no puede adquirir la fuerza de obligación. Al respecto, la demandante afirma que la fecha de entrega estaba acordada para marzo de 2019, pero nada de ello se pactó en el contrato de encargo fiduciario objeto del proceso y que, si bien en el plan de pagos de los apartamentos se estipuló que la fecha del desembolso del crédito sería para el 30 de marzo de 2019, en el mismo documento en el numeral 3 de las observaciones se indicó lo siguiente: *"Las fechas descritas en el presente documento corresponden al acuerdo de pago suscrito por las partes y la última cuota no está atada a la entrega del inmueble"*. Mi representada PROMOTORA INMOBILIARIA MADERA S.A.S. no incurrió ni ha incurrido en ningún tipo de incumplimiento contractual, ni estas obligaciones fueron pactadas en el contrato traído a este proceso.

Finalmente, sobre los parqueaderos, Frese explicó en la contestación a los hechos: la venta de los parqueaderos del proyecto ninguna relación tiene con el contrato de encargo fiduciario que se aduce incumplido. No hacen parte de este esquema ni de este contrato ni de las obligaciones en él contenidas.

La confusión que manifiesta la demandante, solo para ilustración de las partes porque no tiene relación con el contrato aducido, fue la siguiente: Para el mes de abril de 2017, fue expedido por la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales – DIAN – concepto mediante el cual limitó la comercialización de parqueaderos o depósitos en proyectos de vivienda de interés social, imposibilitándose la venta que venía haciéndose de manera válida por el proyecto desde su lanzamiento.

De ninguna manera se ha utilizado información errónea o imprecisa en el proceso de venta y en particular de venta de los parqueaderos a la aquí

demandante. Desde el inicio del proyecto fue válida su comercialización y si se hizo, fue porque se podía realizar legalmente. Lo ocurrido con estos bienes no tiene ninguna relación con la fiduciaria ni mucho menos comprende incumplimiento de lo pactado, se trató de un acto emanado de autoridad, completamente externo imprevisible e irresistible para las sociedades demandadas que en todo caso ya está totalmente superado y así se le hizo saber a la demandante. Pero además, esto no representa incumplimiento al contrato de encargo.

Con la aprobación del Plan Nacional de Desarrollo mediante la ley 1955 de 2019, se dispuso que para la aglomeraciones urbanas de más de 1.000.000 de habitantes, el Gobierno nacional podrá establecer como precio máximo de la vivienda de interés social la suma de ciento cincuenta salarios mínimos mensuales legales vigentes (150 SMMLV), lo que fue formalizado para los municipios del Valle de Aburrá mediante Decreto 1467 del 13 de agosto de 2019.

Esta disposición permitió subsanar las dificultades derivadas de la circular/concepto expedido por la Dian en el año 2017, garantizándose la comercialización de los parqueaderos en el proyecto Madera Nativa y dentro de ellos los adquiridos por la demandante, razón por la cual no puede acreditarse incumplimiento de ninguna clase al respecto, ni por el contrato de encargo fiduciario ni por ningún otro pacto. Lo anterior fue informado a la demandante por la gerencia del proyecto, sin embargo la accionante no aceptó razones y manifestó continuar sus pretensiones indemnizatorias infundadas en este caso.

Está claro entonces que; con fundamento en la inexistencia de las obligaciones que se aducen incumplidas, no tiene fundamento lo pretendido en la demanda, debiéndose desestimar totalmente por el despacho.

3.4. INEXISTENCIA DE INCUMPLIMIENTO CONTRACTUAL DERIVADO DE LA INFORMACIÓN EN LA VENTA DE PARQUEADEROS.

La venta de los inmuebles del proyecto denominado "Madera Nativa", al ser un proyecto de Vivienda de interés social – VIS fue realizada de manera válida en ajena al contrato que aquí se aduce incumplido. Por lo tanto no existe pacto que pueda ser objeto de pretensión sobre este aspecto y menos objeto de condena.

Los parqueaderos en Madera Nativa cuentan con un sistema de comercialización totalmente legal y no objeto de reclamos. Además, los dos parqueaderos adquiridos por la demandante serán entregados oportunamente.

3.5 INEXISTENCIA DE LA OBLIGACIÓN DE REEMBOLSAR SUMAS DE DINERO POR CONCEPTO DE INTERESES O RENDIMIENTOS

En el presente caso la demandante pretende la devolución de todos los recursos entregados, seguro en virtud de la pretensión de resolución contractual, además de los intereses liquidados hasta la fecha de presentación del escrito de la demanda a la tasa máxima legal autorizada, por lo que es pertinente aclarar que tampoco existió pacto en tal sentido en el contrato que se aduce incumplido y fundamento de la demanda.

Por otro lado es importante recordar que los dineros invertidos en la construcción de proyectos inmobiliarios no generan intereses, ni rendimientos, o por lo menos nada se dijo al respecto en este caso, por lo que no puede existir reconocimiento en este sentido, máxime cuando no se ha acreditado ni siquiera un incumplimiento.

3.6. INEXISTENCIA DE ENRIQUECIMIENTO SIN JUSTA CAUSA.

No existe enriquecimiento sin causa en este caso, además ello no es objeto del proceso. Las demandadas han cumplido todos los pactos establecidos con la demandante a cabalidad.

3.7. TEMERIDAD

En los términos descritos en los artículos 79 a 81 del Código General del Proceso es claro que la demandante ha incurrido en temeridad al instaurar una acción sin fundamento legal, por un contrato cumplido y terminado como es el "encargo fiduciario de inversión de recursos con destinación específica Nativa Torre 1", aduciendo además una calidad inexistente en cabeza de Acierto Inmobiliario S.A., quien no es siquiera parte los pactos que se indican incumplidos.

V. SOBRE LAS PRUEBAS SOLICITADAS POR LA PARTE DEMANDANTE

4.1. Documental: Solicito al despacho se otorgue el valor probatorio que corresponda a los documentos aportados por el demandante, verificando que para los aportados en copia se haya indicado el lugar de ubicación del documento original como lo exige el artículo 245° del Código General del Proceso.

VI. PRUEBAS QUE SE APORTAN CON ESTA CONTESTACIÓN

5.1. Documental. Solicito se tengan en su valor probatorio los siguientes documentos privados y públicos así:

a) Copia del Certificado de existencia y representación legal de las sociedades PROMOTORA INMOBILIARIA MADERA S.A.S. y ACIERTO INMOBILIARIO S.A.
b) Copia del correo electrónico remitido a la demandante para proceder a la devolución de su saldo a favor, sin respuesta escrita de su parte ni envío de documentos.
c) Copia de los documentos fiduciarios que describen alcance del contrato de encargo.
d) Copia circular DIAN y Decreto 1467 de 2019.
e) Informe estado de avance del proyecto segundo semestre de 2018.
f) Documentos detalle nomenclaturas, áreas y ubicación aptos Madera Nativa.

5.2. Interrogatorio de parte:

Solicito al despacho se sirva citar a la parte demandante, para la práctica de interrogatorio que verbalmente le formularé en la audiencia correspondiente.

5.3. Testimonial:

Cítese a las siguientes personas todas ellas mayores de edad, para que declaren acerca de los hechos de la demanda y en especial lo relacionado con el objeto de prueba en el cuadro siguiente, en el en la hora y fecha indicada por el despacho:

TESTIGO	DOMICILIO	OBJETO DE LA PRUEBA
Laura Bernal	Calle 13 No. 36ª – 139 de Medellín	La vinculación de la demandante al proyecto Madera Nativa, el alcance del contrato de encargo fiduciario de inversión de recursos con destinación específica y su cumplimiento, los requerimientos de la demandante, las situaciones referidas a la comercialización de apartamentos y parqueaderos y la ausencia de incumplimiento de contrato. También la participación de Acierto y la inexistencia de obligaciones de esta sociedad frente al encargo y otras vinculaciones al proyecto Madera Nativa.
María del Pilar Gómez.	Calle 13 No. 36ª – 139 de Medellín	El desarrollo del proyecto Madera Nativa, su diseño, licenciamiento, desarrollo y construcción. Los informes de avance de obra, el proceso de venta de apartamentos y parqueaderos. El alcance de las obligaciones del contrato de encargo. El alcance de la información brindada a los clientes. Situaciones particulares del proyecto como el cumplimiento de las condiciones con Acción Fiduciaria.
Alonso Agudelo.	Calle 13 No. 36ª – 139 de Medellín	La comercialización de los inmuebles adquiridos por la demandante y el alcance del encargo suscrito con ella.

215

Richard Arroyave Giraldo	Calle 13 No. 36° – 139 de Medellín	La cuenta para pagos de parqueadero del proyecto Madera Nativa.
Sergio Villamil	Calle 13 No. 36° – 139 de Medellín	El contacto con la demandante para la devolución del saldo a favor y la negativa de la señora Montoya.

5.4. Solicito se tenga como prueba derecho de petición anexo y la respuesta que sobre el mismo sea emitida por Acción Fiduciaria S.A.

VI. ANEXOS

Los documentos relacionados en el acápite de pruebas.

VII. DIRECCIONES Y NOTIFICACIONES

Mi representada recibirá notificaciones en la calle 13 No. 36 A 139 de Medellín.

La suscrita apoderada recibirá notificaciones en la Carrera 43 D No. 5-75, Barrio Patio Bonito, Medellín. Teléfono: 3110758. Correo electrónico: laurarobledo@juridiconstructores.com.

Atentamente,

LAURA ROBLEDO MANRIQUE
C.C. 1.088.279.153
T.P No. 213.690 C.S. de la J.

35 216

SEÑOR
JUEZ DIECISÉIS CIVIL DEL CIRCUITO
MEDELLÍN
E.S.D.

REFERENCIA	**PROCESO DECLARATIVO**
DEMANDANTE	**MARIA INMACULADA MONTOYA PÉREZ**
DEMANDADO	**PROMOTORA INMBILIARIA MADERA S.A.S y OTROS**
RADICADO	**05001 31 03 016 2019 00382 00**
ASUNTO	**OTORGAMIENTO DE PODER**

SERGIO ANDRÉS ALZATE CHAVERRA, mayor de edad, vecino de Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía No. 98.666.873, actuando en calidad de representante legal judicial de la sociedad **PROMOTORA INMOBILIARIA MADERA S.A.S.**, sociedad comercial domiciliada en Medellín identificada con el Nit. 900.471.438-7, por medio del presente escrito manifiesto al despacho que confiero poder especial, amplio y suficiente a la Doctora **LAURA ROBLEDOO MANRIQUE**, mayor de edad, vecina de Medellín, portadora de la Tarjeta Profesional No. 213.690 del C.S. de la J. con el fin de que continúe la representación de la sociedad en el proceso de la referencia.

La apoderada queda expresamente facultada para recibir, transigir, desistir, conciliar, sustituir y reasumir el presente poder, así como todas las facultades otorgadas por la ley para cumplir este mandato.

Atentamente,

SERGIO ANDRÉS ALZATE CHAVERRA
C.C. 98.666.873
Representante Legal
PROMOTORA INMOBILIARIA MADERA S.A.S.
Nit. 900.471.438-7

NOTARIA QUINCE DEL CIRCULO DE MEDELLIN
PRESENTACIÓN PERSONAL

Medellin, 2019-10-23 14:53:58 Documento: 4xdp8

Este memorial dirigido a: JUEZ DIECISEIS CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLIN

Fue presentado personalmente ante: ELBA LUCIA ORTEGA MARQUEZ NOTARIA (E) 15 DEL CIRCULO DE MEDELLIN por:

ALZATE CHAVERRA SERGIO ANDRES

Identificado con C.C. 98666873 y T.P. 172606

Quien declaró que la firma de este documento es suya. Ingrese a www.notariaenlinea.com para verificar este documento

355-48350601

ELBA LUCIA ORTEGA MARQUEZ
NOTARIA (E) 15 DEL CIRCULO DE MEDELLIN

NOTARIA 15 DE MEDELLÍN
Elba Lucía Ortega Márquez
NOTARIA (E)

SEÑOR
JUEZ DIECISÉIS CIVIL DEL CIRCUITO
MEDELLÍN
E.S.D.

REFERENCIA	**PROCESO DECLARATIVO**
DEMANDANTE	**MARIA INMACULADA MONTOYA PÉREZ**
DEMANDADO	**ACIERTO INMOBILIARIO S.A y OTROS**
RADICADO	**05001 31 03 016 2019 00382 00**
ASUNTO	**OTORGAMIENTO DE PODER**

SERGIO ANDRÉS ALZATE CHAVERRA, mayor de edad, vecino de Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía No. 98.666.873, actuando en calidad de representante legal judicial de la sociedad **ACIERTO INMOBILIARIO S.A.**, sociedad comercial domiciliada en Medellín, identificada con el Nit. 811.043.033-1, por medio del presente escrito manifiesto al despacho que confiero poder especial, amplio y suficiente a la Doctora **LAURA ROBLEDOO MANRIQUE**, mayor de edad, vecina de Medellín, portadora de la Tarjeta Profesional No. 213.690 del C.S. de la J. con el fin de que continúe la representación de la sociedad en el proceso de la referencia.

La apoderada queda expresamente facultada para recibir, transigir, desistir, conciliar, sustituir y reasumir el presente poder, así como todas las facultades otorgadas por la ley para cumplir este mandato.

Atentamente,

SERGIO ANDRÉS ALZATE CHAVERRA
C.C. 98.666.873
Representante Legal
ACIERTO INMOBILIARIO S.A.
Nit. 811.043.033-1

NOTARIA QUINCE DEL CIRCULO DE MEDELLIN
PRESENTACIÓN PERSONAL

Medellin, 2019-10-23 14:53:53 Documento: 4xdp6

Este memorial dirigido a: JUEZ DIECISEIS CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLIN.
Fue presentado personalmente ante ELBA LUCIA ORTEGA MARQUEZ NOTARIA (E) 15 DEL CIRCULO DE MEDELLIN por:
ALZATE CHAVERRA SERGIO ANDRES
Identificado con C.C. 98668873 y T.P. 172606
Quien declaro que la firma de este documento es suya. Ingrese a www.notariaenlinea.com para verificar este documento.

355-29fe4e2a

ELBA LUCIA ORTEGA MARQUEZ
NOTARIA (E) 15 DEL CIRCULO DE MEDELLIN

NOTARIA QUINCE
Elba Lucia Ortega Márquez
NOTARIA (E)

267

ACCION FIDUCIARIA

Medellín, 26 de Febrero de 2020

Señores:
JUZGADO DIECISÉIS CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN
E. S. D.

PROCESO:	VERBAL DECLARATIVO
RADICADO:	05001310301**620190038200**
DEMANDANTE:	MARIA INMACULADA MONTOYA PÉREZ
DEMANDANDADOS:	ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. VOCERA DEL FIDEICOMISO INMOBILIARIO NATIVA VIS y OTRAS.
ASUNTO:	Poder

FRANCISCO JAVIER DUQUE GONZÁLEZ, identificado con cédula No.70.553.218, varón, mayor de edad, con residencia en el municipio de Medellín – Antioquia, en calidad de Representante Legal de **ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, Sociedad Fiduciaria con Agencia Comercial en la ciudad de Medellín- Antioquia, quien en el presente poder actúa única y exclusivamente como vocera y administradora del Patrimonio Autónomo denominado "**FIDEICOMISO INMOBILIARIO NATIVA VIS**", identificado con **N.I.T. 805.012.921-0.** Manifiesto mediante el presente escrito que otorgo **PODER ESPECIAL, AMPLIO Y SUFICIENTE** a la abogada **LAURA ROBLEDO MANRIQUE,** mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 1.088.279.153 portadora de la Tarjeta Profesional número 213.690 del Consejo Superior de la Judicatura, para que ejerza la representación judicial en el **Proceso Verbal Declarativo** que cursa en el **JUZGADO DIECISÉIS CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN - ANTIOQUIA** con radicado No. **2019-382**, donde el demandante es **MARIA INMACULADA MONTOYA PÉREZ.**

Mi apoderada queda ampliamente facultado para realizar todos los actos procesales que tiendan a la mejor defensa de los intereses del Fideicomiso en mención, queda expresamente facultada para contestar demanda, proponer excepciones, conciliar, asistir a las audiencias, transigir, desistir, comprometer, recibir, sustituir y reasumir este poder, así como para adelantar toda gestión que estime necesaria para la defensa de los intereses que se le confían y las demás facultades inherentes al cargo y en general las demás facultades contenidas en el artículo 77 del Código General del Proceso.

Se deja establecido que la sociedad **PROMOTORA INMOBILIARIA MADERA S.A.S.** con NIT 900.471.438 -7 será quien asuman los honorarios y gastos acordados para ejercer la defensa en el proceso al que se refiere el poder otorgado, ni LA FIDUCIARIA ni el FIDEICOMISO asumirán los costos generados y así lo acepta la apoderada. Así mismo, se establece como obligación de la apoderada aportar los informes periódicos sobre el estado del proceso que sean requeridos por la FIDUCIARIA o EL FIDEICOMISO y así lo acepta la apoderada.

Sírvase reconocerle personería a mi apoderada en los términos del presente poder.

Del señor Juez,

Poderdante:

FRANCISCO JAVIER DUQUE GONZÁLEZ
Cédula No.70.553.218
Representante Legal
ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. como vocera del
FIDEICOMISO INMOBILIARIO NATIVA VIS con Nit. 805.012.921-0

Apoderada:

LAURA ROBLEDO MANRIQUE,
C.C No. 1.088.279.153
T.P 213.690 del C.S.J.

NOTARIA QUINCE DEL CIRCULO DE MEDELLIN
PRESENTACIÓN PERSONAL

Medellín, 2020-02-28 11:48:55 Documento: 5q1cc

Este memorial dirigido a: JUZGADO 16 CIVIL DEL CTO DE ORALIDAD MED
Fue presentado personalmente ante FABIO ALBERTO ORTEGA MARQUEZ NOTARIO 15 DEL CIRCULO DE MEDELLIN por:
DUQUE GONZALEZ FRANCISCO JAVIER
Identificado con C.C. 70553218
Quien declaro que la firma de este documento es suya. Ingrese a www notariaenlinea.com para verificar este documento.

346-a8d0990a

15

FABIO ALBERTO ORTEGA MARQUEZ
NOTARIO 15 DEL CIRCULO DE MEDELLIN

REPÚBLICA DE COLOMBIA
Fabio Alberto Ortega Márquez
NOTARIO
NOTARÍA QUINCE DE MEDELLÍN

SEÑOR
JUEZ DIECISÉIS CIVIL DEL CIRCUITO
MEDELLÍN
E.S.D

DEMANDANTE	**MARIA INMACULADA MONTOYA PÉREZ**
DEMANDADOS	**ACCIÓN FIDUCIARIA SA COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO INMOBILIARIO NATIVA VIS Y OTROS**
RADICADO	**2019 - 382**
ASUNTO	**CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA**

LAURA ROBLEDO MANRIQUE, abogada en ejercicio, identificada con cédula de ciudadanía N° 1.088.279.153, portadora de la tarjeta profesional No. 213.690 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando como apoderada de **ACCIÓN FIDUCIARIA SA como vocera y administradora del FIDEICOMISO INMOBILIARIO NATIVA VIS**, por medio del presente escrito y dentro de la oportunidad debida me permito presentar **CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA** de la referencia en los siguientes términos:

I. A LOS HECHOS DE LA DEMANDA

PRIMERO. No me constan las circunstancias de tiempo y modo en las que la señora demandante se enteró de la existencia del proyecto inmobiliario Madera, ni las circunstancias a través de las cuales se acercó a dicho proyecto. Sobre las características del proyecto, se trata de un asunto ajeno al Fideicomiso Nativa VIS, limitado a la administración temporal de unos recursos de inversión, hoy extinto por cumplimiento de su objeto el 22 de mayo de 2017, esto es, el cumplimiento de las condiciones para el desembolso de los recursos invertidos por la encargante, demandante.

SEGUNDO. No es un hecho, es una afirmación de la demandante sobre su interés en el proyecto Madera. Es cierto en todo caso que la demandante se vinculó al un Encargo Fiduciario de inversión de Recursos con Destinación

Específica – NATIVA VIS, única vinculación que tuvo con mi representada y que se extinguió con el cumplimiento y terminación de dicho contrato.

TERCERO. Es parcialmente cierto. Si bien se vinculó a la adquisición de esos inmuebles, con el Fideicomiso cuya vocera es esta fiduciaria únicamente se suscribió un Encargo Fiduciario de inversión de Recursos con Destinación Específica – NATIVA VIS, que se terminó y extinguió al cumplirse las condiciones previstas en el mismo documento, hoy terminado y sin efectos.

CUARTO. No le consta a mi representada ningún pacto distinto al contenido en el Encargo Fiduciario de inversión de Recursos con Destinación Específica – NATIVA VIS, por no haber participado en su concepción, elaboración y suscripción.

QUINTO. No me consta, me atengo a lo que resulte probado en el proceso.

SEXTO. No me consta, me atengo a lo que resulte probado en el proceso.

SEPTIMO. No me consta, me atengo a lo que resulte probado en el proceso.

OCTAVO. No me consta, me atengo a lo que resulte probado en el proceso.

NOVENO. Es cierta la existencia del documento mencionado en este hecho, único que vinculó a las partes, que se cumplió y se extinguió, pero no se conoce el momento del envío del mismo a la demandante.

DÉCIMO. Es cierto que se remitió este contrato a la demandante, no obstante, no me consta la fecha precisa en la que ello ocurrió. Me atengo al tenor literal del Encargo Fiduciario de inversión de Recursos con Destinación Específica – NATIVA VIS.

DÉCIMO PRIMERO. No me consta el envió del correo electrónico ni los documentos anexos, sin embargo, me atengo al tenor literal del documento denominado FA3978 FIDEICOMISO INMOBILIARIO NATIVA VIS, mismo que reposa en el expediente.

DÉCIMO SEGUNDO. Es cierto.

DÉCIMO TERCERO. Es cierto.

DÉCIMO CUARTO. Es cierto.

DÉCIMO QUINTO. Es cierto.

DÉCIMO SEXTO. Es cierto.

DÉCIMO SÉPTIMO. Es cierto, sin embargo, es pertinente aclarar que el numeral sexto al que hace referencia la parte demandante en este hecho se encuentra consignado en el documento FA-39-78 Fideicomiso Inmobiliario Nativa VIS, del periodo comprendido del 01 de julio de 2017 al 31 de diciembre de 2017.

DÉCIMO OCTAVO. No es cierto. En primer lugar, es pertinente aclarar que la relación de pagos se encuentra consignada en el documento FA-39-78 Fideicomiso Inmobiliario Nativa VIS, del periodo comprendido del 01 de julio de 2017 al 31 de diciembre de 2017 y no en el encargo, además de que en el mismo consta que para el día 24 de enero de 2019, la accionante había cancelado la suma de $98.861.181 a diferencia de lo que se afirma en la demanda.

DÉCIMO NOVENO. Es cierto, no obstante, la aceptación de cláusulas obedece al ejercicio de la autonomía de la voluntad de las partes, en ejercicio de sus plenas facultades de acción y disposición. Sobre el Encargo Fiduciario de inversión de Recursos con Destinación Específica – NATIVA VIS, me atengo a su tenor literal.

VIGÉSIMO. Es parcialmente cierto. Si bien es cierta la mención al número de apartamentos, no tiene ninguna relación el contrato de Encargo Fiduciario de inversión de Recursos con Destinación Específica – NATIVA VIS con la comercialización de parqueaderos en el proyecto, por lo tanto, no tenía por qué hablarse de parqueaderos en este documento, además la

comercialización de los parqueaderos en el proyecto no hace parte del esquema fiduciario de inversión Nativa VIS, ni del esquema de inversión al cual se vinculó la demandante, ya cumplido y extinto.

VIGÉSIMO PRIMERO. Es parcialmente cierto. El proyecto Madera Nativa consta de 2 torres, cada una de 11 apartamentos por piso. El plano al que se refiere este hecho representa las dos torres implementadas como planta completa del proyecto. Según los documentos suscritos por la demandante, ésta adquirió sus inmuebles en la torre 1 del proyecto y se insiste, el encargo de inversión al cual se vinculó cumplió sus condiciones desde 2017 y se extinguió.

VIGÉSIMO SEGUNDO. Es cierto.

VIGÉSIMO TERCERO. Es cierto.

VIGÉSIMO CUARTO. Es parcialmente cierto. Si bien es clara la redacción de la cláusula, debe precisarse que el Encargo Fiduciario de Inversión de Recursos con Destinación Específica – Nativa VIS, cuenta con dos cláusulas "decima segunda", para este caso se trata de la primera. Debe indicarse además que este encargo fue firmado y aprobado manifestando aceptación de su contenido, en ejercicio de la libre disposición y voluntad de las partes, sin que haya lugar a la interpretación abusiva que se aduce en el hecho. La cláusula penal establecida no vulnera ningún principio ni pacto entre las partes, fue fijada en términos de la autonomía de la voluntad.

VIGÉSIMO QUINTO. Es cierto.

VIGÉSIMO SEXTO. Es cierto, sin embargo, es preciso aclarar que al indicar que el avance de movimiento de tierras era del 5%, se incurrió en un error involuntario de digitación. Lo ocurrido fue lo siguiente:

- Al 14 de julio de 2017 la obra llevaba un 40% de avance de movimiento de tierras.

Al 14 de julio de 2018, se incurrió un error de digitación en el informe fiduciario. A esta fecha se contaba con un avance del 5% del proyecto, pero se indicó por error que se trataba del movimiento de tierra.

VIGÉSIMO SÉPTIMO. Es parcialmente cierto. Se estaban adelantando dichas actividades según cronograma de obra sin que existiera motivo para "prender alarmas" de ninguna clase.

VIGÉSIMO OCTAVO. Este hecho se compone de varias afirmaciones que me permito contestar así;

- Frente a la fecha de entrega material de los inmuebles, no es cierto. En ninguno de los documentos suscritos consta como fecha cierta de entrega la indicada por la demandante en este hecho, mucho menos en el contrato que aduce incumplido, contrato que se limitó a la inversión de los recursos hasta el cumplimiento de unas condiciones que en efecto se cumplieron, por lo tanto no puede declararse el incumplimiento de una obligación inexistente.

  La demandante afirma que la fecha de entrega estaba acordada para marzo de 2019, pero al respecto debe aclararse que ello no hace parte del contrato de encargo fiduciario de inversión objeto del proceso y que, si bien en el plan de pagos de los apartamentos se estipuló que la fecha del desembolso del crédito sería para el 30 de marzo de 2019, en el mismo documento en el numeral 3 de las observaciones se indicó lo siguiente: "*Las fechas descritas en el presente documento corresponden al acuerdo de pago suscrito por las partes y la última cuota no está atada a la entrega del inmueble*", en ese sentido es claro entonces que la demandante interpretó de manera errónea que la última fecha de pago seria la misma de la entrega material de los inmuebles.

- Frente a la suscripción de Otrosí, se trataba del ajuste de nomenclatura del proyecto.

- Frente al tema de los parqueaderos, mi representada Acción fiduciaria no hizo parte de ningún tipo de acuerdo ni esto hizo parte del encargo extinto que las vinculó temporalmente.

VIGÉSIMO NOVENO. Es cierto, la accionante realizó el pago del valor total del apartamento 1708 (antes 1703).

TRIGÉSIMO. Es cierto.

TRIGÉSIMO PRIMERO. Es cierto.

TRIGÉSIMO SEGUNDO. No es un hecho es un comentario.

TRIGÉSIMO TERCERO. No me consta. Acción fiduciaria como vocera del Fideicomiso no fue objeto en el acuerdo mencionado en este hecho.

TRIGÉSIMO CUARTO. No me consta. Acción fiduciaria como vocera del Fideicomiso no fue objeto en el acuerdo mencionado en este hecho.

TRIGÉSIMO QUINTO. No me consta. Acción fiduciaria como vocera del Fideicomiso no fue objeto en el acuerdo mencionado en este hecho.

TRIGÉSIMO SEXTO. No me consta. Estos acuerdos se formalizaron entre el proyecto y la demandante. Acción fiduciaria solo fue parte en el contrato de encargo de inversión.

TRIGÉSIMO SÉPTIMO. No me consta. Me atengo a lo probado en el proceso.

TRIGÉSIMO OCTAVO. No me consta. Me atengo a lo probado en el proceso.

TRIGÉSIMO NOVENO. No me consta. Me atengo a lo probado en el proceso.

CUADRAGÉSIMO. Es cierto.

CUADRAGÉSIMO PRIMERO. Es cierto.

CUADRAGÉSIMO SEGUNDO. Es cierto, me atengo al tenor literal del Encargo Fiduciario de inversión de Recursos con Destinación Específica – NATIVA VIS.

CUADRAGÉSIMO TERCERO. Es cierto, atengo al tenor literal del documento denominado FA3978 FIDEICOMISO INMOBILIARIO NATIVA VIS.

CUADRAGÉSIMO CUARTO. No me consta, el demandante no precisa fecha, ni de quien recibió el documento.

CUADRAGÉSIMO QUINTO. Es cierto, sin embargo, es preciso aclarar que al indicar que el avance de movimiento de tierras era del 5%, se incurrió en un error involuntario de digitación. Lo ocurrido fue lo siguiente:

- Al 14 de julio de 2017 la obra llevaba un 40% de avance de movimiento de tierras.

- Al 14 de julio de 2018, se incurrió un error de digitación en el informe fiduciario. A esta fecha se contaba con un avance del 5% del proyecto, pero se indicó por error que se trataba del movimiento de tierra, simplemente se trató de un error formal de digitación que no puede ser tenido como irregularidad de ninguna clase.

CUADRAGÉSIMO SEXTO. Es cierto.

CUADRAGÉSIMO SÉPTIMO. No me consta, sin embargo, es preciso aclarar que dicha negociación no hizo parte del esquema fiduciario bajo el cual se estructuró el proyecto, pues se desarrolló de manera independiente sin ninguna relación con Acción Fiduciaria como vocera del Fideicomiso.

CUADRAGÉSIMO OCTAVO. No me consta a los comunicados a los que se hace referencia en este hecho. Es preciso manifestar que en ningún aparte del contrato de encargo fiduciario objeto de este proceso se pactó obligación atinente a la entrega de los inmuebles y mucho menos fecha

para ello. No puede atribuirse al contrato un alcance que no tiene, cuando fue claro su objeto en indicar que este consistía en verificar el cumplimiento de la condición para desembolsar los recursos invertidos por el inversionista, lo que se cumplió, extinguiéndose el contrato.

CUADRAGÉSIMO NOVENO. No me consta, me atengo a lo que se pruebe dentro del proceso.

QUINCUAGÉSIMO. No es cierto. No ha existido incumplimiento contractual en este caso. El contrato suscrito para ambos apartamentos por la demandante, se trató de un "Encargo fiduciario de inversión de recursos con destinación específica", que en su cláusula décima primera estipuló como término de duración el que fuera necesario para cumplir su objeto, siendo éste el estipulado en la cláusula primera del mismo contrato así: Administración de recursos del inversionista con el fin de que estos sean transferidos al fideicomiso inmobiliario Nativa VIS una vez se cumplan las condiciones de transferencia descritas.

Como se ha indicado, **las condiciones se cumplieron el 22 de mayo de 2017** (Ver informe anexo Acción Fiduciaria), cumpliéndose a cabalidad el objeto del contrato aducido por la demandante con la necesaria consecuencia de su terminación tal cual lo dispuso la cláusula décima primera ya citada.

No puede existir incumplimiento de un contrato ya cumplido, ya ejecutado y ya terminado. No tienen fundamento las afirmaciones y pretensiones de la demandante.

QUINCUAGÉSIMO PRIMERO. No es cierto, no se trata de un hecho, si no de una afirmación sin fundamentos, me atengo a lo que se pruebe dentro del proceso.

QUINCUAGÉSIMO SEGUNDO. No es cierto pero además corresponde a una afirmación tendenciosa manifestar que haya existido enriquecimiento sin causa de mi representada en este caso. No puede confundirse el objeto del contrato de encargo suscrito con acción fiduciaria como vocera del

Fideicomiso Nativa VIS, que nada tiene que ver con parqueaderos. Este hecho contiene afirmaciones imprecisas e infundadas que deben ser calificadas por el despacho.

QUINCUAGÉSIMO TERCERO. No es cierto. De ninguna manera podría afirmarse abuso de posición dominante. No se ha tratado jamás de vender un inmueble que no se pueda vender. La vinculación de la demandante con Acción Fiduciaria como vocera del Fideicomiso Nativa VIS se limitó a la inversión de unos recursos y su desembolso cuando las condiciones se cumplieran, lo que ocurrió, de manera que el contrato que fundamenta esta demanda está extinto.

QUINCUAGÉSIMO CUARTO. No es cierto, Acción Fiduciaria como vocera del Fideicomiso Nativa VIS cumplió cabalmente con todas sus obligaciones, hasta la extinción por terminación y cumplimiento de las condiciones establecidas en los encargos de inversión.

QUINCUAGÉSIMO QUINTO. Es parcialmente cierto. Es cierto que la accionante realizó pagos superiores a las sumas pactadas en el plan de pagos. Todos los recursos fueron desembolsados una vez cumplidas las condiciones. Por lo otro afirmado en este hecho no me consta, me atengo a lo que se pruebe dentro del proceso.

QUINCUAGÉSIMO SEXTO. Es cierto. Se convocó a audiencia de conciliación de la que no hizo parte esta demandada. Pues como se detalla en el acta aportada como fundamento de este proceso, a dicha audiencia fue citada únicamente Acción Fiduciaria S.A. a título de sociedad fiduciaria y no se convocó al Fideicomiso Nativa VIS, demandado en el proceso, voceado y administrado por Acción Fiduciaria S.A., con titularidad jurídica distinta, Nit distinto y relación jurídica distinta:

CORJURIDICO
Centro de Conciliación

JURIDICOS INTEGRADOS
Nit. 900 228 994
Resolución 3464 del 25 de Noviembre de 2008, emanada del Ministerio del Interior y de Justicia

CORJURIDICO Centro de Conciliación Res. 3464 de 25 Nov/2008

CONSTANCIA DE NO ACUERDO
AUDIENCIA DE CONCILIACION EXTRAJUDICIAL EN DERECHO

RADICADO Nro. 02162-2019

04 DE JULIO DE 2019

LA SUSCRITA CONCILIADORA DEL CENTRO DE CONCILIACION

HACE CONSTAR QUE:

La señora MARIA INMACULADA MONTOYA PEREZ identificada con la cedula de ciudadanía N° 43.478.578, ha solicitado el día 12 de JUNIO de 2019 a través de su apoderada la Dra. MARTHA ISABEL MEJIA ARANGO identificada con la tarjeta profesional N° 105.860 del C.S. de la Judicatura, que se cite a PROMOTORA INMOBILIARIA MADERA SAS, NIT. 900.471.438-7, ACIERTO INMOBILIARIO S.A. NIT. 811.043.033-1 y ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. NIT. 800.155.413-6, a una audiencia de conciliación extrajudicial en derecho para debatir y buscar un arreglo en asunto de carácter civil.

Una vez estudiada la solicitud de conciliación, así como la documentación aportada por la parte convocante, se determinó que era un asunto susceptible de conciliación y se fijó fecha para la audiencia de conciliación hoy **JUEVES 04 DE JULIO DE 2019**, en este centro ubicado en la calle 52 N° 47-28 Of.1302 Interior 3 Ed. La Ceiba – Medellín. En presencia de la conciliadora **CLAUDIA ELENA ORTIZ OSPINA** identificada con la cedula de ciudadanía

No siendo otro el objeto, se dio por terminada la Audiencia de Conciliación y se firmó en **CINCO (5) COPIAS** por cada uno de los que intervinieron en ella y se procede al archivo conforme a la ley.

Dra. MARTHA ISABEL MEJIA ARANGO
cedula de ciudadanía N° 42.896.537
tarjeta profesional N° 105.860 del C.S. de la Judicatura
apoderada solicitante

MARIA INMACULADA MONTOYA PEREZ
cedula de ciudadanía N° 43.478.578.

Dra. ANDREA SOSA CALLE
cedula de ciudadanía N° 1.039.457.291
tarjeta profesional N° 255612 del C.S. de la Judicatura
Representante Legal para asuntos judiciales de la sociedad ACIERTO INMOBILIARIO S.A.

DIEGO VALLEJO LOPEZ
cedula de ciudadanía N° 71.645.144
Representante Legal de la sociedad PROMOTORA INMOBILIARIA MADERA SAS

Dra. LAURA ANDREA GONZALEZ HERRERA
cedula de ciudadanía N° 1.035.913.064
tarjeta profesional N° 237924 del C.S. de la Judicatura
apoderada de ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.

Justicia y del Derecho

En este orden de ideas, no es cierto que se hubiera realizado audiencia de conciliación con la participación de mi representada.

II. OBJECIÓN AL JURAMENTO ESTIMATORIO

Con fundamento en el artículo 206 de la ley 1564 de 2012, Código General del Proceso aplicable al caso, presento objeción al juramento estimatorio formulado por la parte demandante en la suma de TRESCIENTOS VEINTICINCO MILLONES SEISCIENTOS SIETE MIL CUATROCIENTOS NOVENTA PESOS M.L. ($325.607.490), tasación indebida, injustificada e inexistente como se expone a continuación:

Tal como dispone el artículo 206 del Código General del Proceso, quien pretenda en un proceso el reconocimiento de una indemnización – como en este caso – está obligado a estimarlo razonadamente, discriminando cada uno de sus conceptos:

> *"**ARTÍCULO 206. JURAMENTO ESTIMATORIO**. Quien pretenda el reconocimiento de una indemnización, compensación o el pago de frutos o mejoras, deberá estimarlo razonadamente bajo juramento en la demanda o petición correspondiente, discriminando cada uno de sus conceptos. Dicho juramento hará prueba de su monto mientras su cuantía no sea objetada por la parte contraria dentro del traslado respectivo. Solo se considerará la objeción que especifique razonadamente la inexactitud que se le atribuya a la estimación..." (Subrayas propias)*

Si bien en el escrito de la demanda se detalló lo reclamado, es importante manifestar que los que dineros que fueron administrados por mi representada como vocera y administradora, fueron desembolsados cumpliendo las instrucciones y condiciones fijadas en el Fideicomiso, que en este caso se cumplieron **el 22 de mayo de 2017** (Ver informe anexo Acción Fiduciaria).

De conformidad con lo expuesto, solicito al despacho desestimar el valor de los perjuicios solicitados en el proceso y condenar a la demandante al pago de la sanción prevista en el art. 206 del Código General del Proceso.

III. A LAS PRETENSIONES, DECLARACIONES Y CONDENAS

En nombre de mi representada, me opongo a todas y cada una de las pretensiones formuladas por la parte demandante en este proceso, por ser totalmente improcedentes, pues mi representada actúa exclusivamente como vocera y administradora del Fideicomiso Nativa VIS, intermediario y administrador de unos recursos, sin injerencia en la ejecución del proyecto ni en el proceso de trámites o cartera. Las obligaciones de gestión en el Fideicomiso no se extienden ni a la entrega de inmuebles, ni a la atención de postventas, ni al pago de compensaciones o sanciones reclamadas,

además, el contrato que fundamenta la reclamación se extinguió con el cumplimiento de las condiciones y el desembolso de los recursos.

IV. EXCEPCIONES DE MÉRITO

4.1. FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA POR PARTE DEL ACCIÓN FIDUCIARIA SA como vocera y administradora del FIDEICOMISO INMOBILIARIO NATIVA VIS, pues aunque se le mencionó en la demanda, en realidad a quien se demandó fue a ACCIÓN FIDUCIARIA S.A. con NIT. 800.155.413-6

ACCIÓN FIDUCIARIA S.A., como toda entidad financiera autorizada es una sociedad que puede actuar en distintas calidades, a saber:

- **En nombre propio:** Cuando actúa como sociedad autónoma e independiente, identificada con su propio Nit. 800.155.413-6, donde interviene en su propio nombre y representación, y comprometiendo su propio patrimonio social.

- **Como vocera y administradora de un patrimonio autónomo (Fideicomiso):** Cuando en el giro ordinario de su objeto social, suscribe Contratos de Fiducia a través de los cuales conforma Patrimonios Autónomos, como indican los artículos 1226 y 1233 del Código de Comercio; patrimonios que se identifican con el nombre que se les otorgue, nombre que sirve para individualizarlos y separarlos de otros patrimonios autónomos, que se identifican con un NIT distinto al del NIT de la sociedad Fiduciaria o del patrimonio de la sociedad Fiduciaria.

Cada patrimonio autónomo debe identificarse con su nombre y NIT, ejemplo: FIDEICOMISO NATIVA VIS " NIT. 805.012.921y será dicho patrimonio autónomo el que, de acuerdo con la ley, cuente con la plena capacidad de celebrar contratos y comparecer como parte en el proceso, a través de su representante, esto es, la entidad fiduciaria, a la luz de los artículos 53, 54 del C.G.P y 2.5.2.1.1. del Decreto Reglamentario 2555 de 2010. Así, es claro que cuando la fiduciaria representa los derechos y obligaciones de un

patrimonio autónomo, afecta directamente al fideicomiso, no a su patrimonio propio.

De lo anterior se deduce que es necesario en primer lugar determinar en qué calidad obra la sociedad fiduciaria, si en su propio nombre o si su comparecencia en documentos obedece al desarrollo de un contrato de fiducia mercantil del cual es su vocera y cuyo patrimonio se afecta con las actuaciones de su vocero.

No se puede confundir entonces la actuación propia de la Acción Fiduciaria S.A., individualmente considerada, con la actuación de la misma cuando ejerce como vocera de los patrimonios autónomos respecto los cuales sea administradora.

Es así como en los artículos 53 y 54 del Código General del Proceso, se establece la plena capacidad para ser parte a los patrimonios autónomos, quienes estarán representados por la sociedad fiduciaria que lo administra, pero actuando en calidad de vocera y administradora de dicho patrimonio, nunca en nombre propio;

> "***Artículo 53. Capacidad para ser parte. Podrán ser parte en un proceso:***
> *1. Las personas naturales y jurídicas.*
> *2. Los patrimonios autónomos*
> *3. El concebido, para la defensa de sus derechos.*
> *4. Los demás que determine la ley.*
>
> "***Artículo 54, Comparecencia al proceso**, Las personas que puedan disponer de sus derechos tienen capacidad para comparecer por sí mismas al proceso. Las demás deberán comparecer por intermedio de sus representantes o debidamente autorizadas por estos con sujeción a las normas sustanciales.*
> *(...)*

Las personas jurídicas y los patrimonios autónomos comparecerán al proceso por medio de sus representantes, con arreglo a lo que disponga la Constitución, la ley o los estatutos.

En el caso de los patrimonios autónomos constituidos a través de sociedades fiduciarias, comparecerán por medio del representante legal o apoderado de la respectiva sociedad fiduciaria, quien actuará como su vocera.
(...)"

Ahora bien, por tratarse de una modalidad contractual especial, resulta indispensable hacer unas precisiones en torno al negocio de fiducia mercantil

- Acción Fiduciaria S.A., perteneciente al Sector Financiero de Colombia, es una sociedad de servicios fiduciarios Financiero, vigilada por la Superintendencia con un objeto reglado en el artículo 29 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero y que se transcribe en el certificado de existencia y representación legal. El objeto societario de todas las fiduciarias es igual.
- Como sociedad individualmente considerada, tiene una identificación tributaria que la independiza de cualquier otro ente de derecho. El NIT de Acción Fiduciaria S.A. es el 800.155.413-6
- Cuando la sociedad actúa en su propio nombre y compromete su responsabilidad personal societaria, se afecta jurídica y patrimonialmente su propio NIT. Para el caso en concreto la sociedad Fiduciaria no tiene ningún vínculo contractual con la Sra. MARIA INMACULADA MONTORA
- A través de contratos de fiducia mercantil, se crean fideicomisos o patrimonios autónomos, los cuales, pese a no tener personería jurídica, son <u>receptores de derechos y obligaciones</u> y para sus actos sustanciales y procesales, son representados, voceados y administrados por una entidad fiduciaria, en los términos y con los alcances de ley y, puntualmente, los convenidos en el contrato fiduciario.

- Como su nombre lo indica, los patrimonios "autónomos", se caracterizan por ser "autónomos" e independientes de otros patrimonios, de manera que no pueden confundirse ni con el patrimonio propio de la sociedad que los administra, ni con los de otros patrimonios autónomos que dicha fiduciaria administra.
- Esta autonomía obedece al principio de separación patrimonial consagrado en el artículo 12332 del Código de Comercio.
- Cuando una entidad fiduciaria obra en calidad de vocero y administrador, es decir, en representación de un patrimonio autónomo, debe decirlo expresamente. Es por ello que al proceso comparecen como representantes del patrimonio autónomo -más nunca como parte del proceso- dado que la parte es el FIDEICOMISO.
- En este sentido, sí un patrimonio autónomo se denomina, por ejemplo FIDEICOMISO INMOBILIARIO NATIVA VIS, así se lo deberá anunciar, identificar, llamar y convocar, No por otro nombre, no sólo por el NIT, ni con el nombre de la fiduciaria que lo administra, ni con el nombre de otro patrimonio.
- El principio de separación patrimonial le permite a la fiduciaria no solo administrar su propio patrimonio social, sino infinidad de patrimonios autónomos, sin que en caso alguno se puedan confundir entre sí.
- Los contratos son ley para las partes (Art. 1602 C.C.). En los contratos de fiducia, se identifican las partes intervinientes, el rol que cada una ejerce, el alcance de sus derechos, obligaciones y responsabilidades. Por eso, para identificar qué obligaciones incumben a una u otra parte, debe estarse a lo pactado en el contrato.

EN ESTE CASO, se pretendió demandar al FIDEICOMISO NATIVA VIS, pero **se identificó como Acción Fiduciaria, vocera del Fideicomiso Nativa VIS, CON EL NIT DE LA FIDUCIARIA 800.155.413-6** Y NO con el NIT que corresponde al Fideicomiso: 805.012.921-0, que se identifica CLARAMENTE en el contrato objeto de este proceso, y que no habría lugar a confundir.

Así las cosas, al haberse demandado a Acción Fiduciaria Fideicomiso con NIt. 800.155.413-6, nada tiene que ver el Fideicomiso Nativa VIS con NIT

805.012.921-0, estando totalmente demostrada la FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA de mi representada en este caso.

En el texto del FIDEICOMISO INMOBILIARIO NATIVA VIS la Fiduciaria ha indicado en todos sus actos que actúa exclusivamente como vocera del patrimonio autónomo y bajo instrucciones de su Fideicomitente. Ninguna actuación de Acción Fiduciaria en este caso se dio a título propio, ni en su beneficio.

Con fundamento en lo anterior, solicito se declare la terminación anticipada del proceso contra mi representada, con fundamento en el artículo 278 del CGP, por estar demostrada la falta de legitimación aquí indicada.

4.2. FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA POR PARTE DEL ACCIÓN FIDUCIARIA SA como vocera y administradora del FIDEICOMISO INMOBILIARIO NATIVA VIS – NO EXISTEN OBLIGACIONES A SU CARGO REFERIDAS AL OBJETO DEL LITIGIO

Como se aprecia claramente en el texto del FIDEICOMISO INMOBILIARIO NATIVA VIS la Fiduciaria ha indicado en todos sus actos que actúa exclusivamente como vocera del patrimonio autónomo y bajo instrucciones de su Fideicomitente. Ninguna actuación de Acción Fiduciaria en este caso se dio a título propio, ni en su beneficio. Ningún acto jurídico de los que se mencionan en este proceso tiene origen en la voluntad expresa o unilateral de Acción Fiduciaria o el FIDEICOMISO INMOBILIARIO NATIVA VIS y no es posible entonces que se comprometa su responsabilidad, mucho menos que se le vincule al proceso para responder por obligaciones de terceros y de la misma demandante, sin que exista vinculación de responsabilidad de Acción Fiduciaria o el Fideicomiso en ningún sentido, para quien la responsabilidad el limitada exclusivamente a la gestión administrativa del Fideicomiso, vinculación de los inversionistas y cumplimiento del objeto, ya cumplido y extinto.

En este sentido, el contrato de encargo fiduciario en el parágrafo primero de la cláusula octava y novena, **"obligaciones de la FIDUCIARIA"**, estableció que,

> *"**CLAUSULA OCTAVA. OBLIGACIONES Y DERECHOS DE LA FIDUCIARIA.** En virtud del presente contrato LA FIDUCIARIA adquiere los siguientes derechos y obligaciones. 1.) Recibir de **EL INVERSIONISTA** la suma de dinero de que trata la cláusula primera del presente encargo 2) colocar a disposición de **EL FIDEICOMITENTE Y/O BENEFICIARIO** los recursos depositados junto con los rendimientos generados en el presente Encargo fiduciario, una vez se cumplan los requisitos establecidos en la Cláusula segunda del presente contrato. 3)) mantiene los recursos depósitos por **EL INVERSIONISTA** separados del resto de sus activos, y de los recursos que correspondan a otros negocios fiduciarios. 4)Invertir los recursos entregados por **EL INVERSIONISTA** en las carteras colectivas abiertas administrados por **LA FIDUCIARI**A y administrarlos, de acuerdo con el reglamento de administración respectivo, mientras de desestiman al objeto del presente encargo fiduciario. 4. Invertir los recursos entregados por **EL INVERSIONISTA**, los recursos depositados en el presente Encargo Fiduciario, en el evento en que no se cumplan los requisitos para la condición de trasferencia dentro del término establecido para tal efecto. 6) recibir por concepto de Comisión Fiduciaria derivada del manejo de los recursos en la cartera colectiva. 7) las demás establecidas en la ley o en este contrato.*
>
> ***CLÁUSULA NOVENA: NATURALZA DE LAS OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA.** Las obligaciones que asume **LA FIDUCIARIA de son de MEDIO y no de resultado y sus obligaciones se limitan a la naturaleza del presente contrato** y a sus funciones como administradora de los recursos a ella transferidos y así se evaluará su desempeño y juzgará su responsabilidad. LA FIDUCIARIA responderá hasta por la culpa leve en su gestión." N**egrilla y subraya fuera de texto.***

El legitimado en la causa por pasiva en un proceso es quien está facultado o en deber de soportar las consecuencias de las pretensiones que contra él se formulan. En un proceso verbal de responsabilidad civil contractual dentro del cual se reclama la declaratoria de resolución de un contrato por incumplimiento, debe ser claro que el legitimado en la causa por pasiva es quien deba soportar las consecuencias del incumplimiento que se alega, lo que solo ocurriría frente a quien se ha obligado y ha faltado a su obligación.

En el presente caso nos referimos entonces al contrato de Encargo Fiduciario de Inversión de Recursos con destinación específica Nativa Torre 1, en el

cual se da cuenta claramente quienes son sus partes: Acción fiduciaria como vocera del fideicomiso Nativa VIS, Promotora Inmobiliaria Madera y la demandante. Sobre la existencia de obligaciones en el contrato, se anotan las siguientes:

Cláusula primera. Objeto. *El objeto del presente contrato de encargo fiduciario consiste en la Administración de los recursos que deposite EL INVERSIONISTA en el fondo común ordinario, correspondientes a las sumas de dinero acordadas con el FIDEICOMITENTE Y/O BENEFICIARIO del proyecto inmobiliario de vivienda de interés social denominado NATIVA, con el fin de que estos recursos sean transferidos al FIDEICOMISO INMOBILIARIO NATIVA VIS, una vez se cumplan las condiciones de transferencia contenidas en la siguiente cláusula y se cumpla con los requisitos establecidos en la Resolución 966 de 2004 modificada por la Resolución 1554 de 2005, normatividad aplicable para el evento por tratarse de recursos provenientes de subsidios de vivienda.*

Cláusula segunda. *LA FIDUCIARIA a través del FIDEICOMISO pondrá a disposición del FIDEICOMITENTE Y/O BENEFICIARIO, los recursos recaudados en el desarrollo del presente contrato, una vez se acredite y verifique el cumplimiento de los requisitos que a continuación se señalan:*

a) La entrega por parte del FIDEICOMITENTE Y/O BENEFICIARIO de un número mínimo de encargos firmados...

...60% de las unidades vendidas en una de las subetapas de la torre 1 y así el 60% de cada subetapa.

b) Concepto favorable acerca de la obtención de punto de equilibrio entregado por el FIDEICOMITENTE Y/O BENEFICIARIO.

c) La licencia de urbanismo y construcción para la etapa correspondiente del proyecto, vigentes.

d) La transferencia real y efectiva del derecho de dominio y propiedad del Bien Inmueble a favor del Fideicomiso Inmobiliario Nativa VIS y que el inmueble se encuentre libre de cualquier limitación o gravamen. A la fecha esta transferencia ya está cumplida.

e) Estudio de títulos del inmueble donde se va a desarrollar el proyecto con concepto favorable, a la fecha este estudio ya está cumplido.

f) Crédito constructor aprobado en caso de requerirse.

Se establecieron además los plazos para el cumplimiento de estas condiciones y proceder a la transferencia de los recursos al fideicomiso Nativa Vis. Esto se debía cumplir para el primer punto de equilibrio entre enero 30 de 2017 y julio 30 de 2017. (Ver cláusula segunda).

En su cláusula décima primera estipuló como término de duración el que fuera necesario para cumplir su objeto, es decir, para realizar la administración de recursos del inversionista hasta el cumplimiento de la condición o requisitos descritos en la cláusula segunda del contrato, con el fin de que cumplida la misma fueran transferidos los recursos del inversionista al Fideicomiso inmobiliario Nativa VIS.

Nótese entonces que, **estas condiciones establecidas en la cláusula segunda del contrato de encargo se cumplieron el 22 de mayo de 2017 (Ver informe anexo Acción Fiduciaria),** cumpliéndose así a cabalidad el objeto del contrato que fundamenta esta demanda, con la necesaria consecuencia de su terminación tal cual lo dispuso la cláusula décima primera, así:

> *"CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA: DURACIÓN DEL CONTRATO. El presente encargo fiduciario tendrá la duración necesaria para el cumplimiento de su objeto, de acuerdo a lo establecido en las cláusulas del presente instrumento, sin que en todo caso pueda superar el máximo legal."*

Sobre el objeto ya se ha reiterado, se trataba únicamente de realizar la administración de recursos del inversionista hasta el cumplimiento de la condición o requisitos descritos en la cláusula segunda del contrato, con el

fin de que cumplida la misma fueran transferidos los recursos del inversionista al Fideicomiso inmobiliario Nativa VIS. Nada incluía este objeto con relación a construcción o fechas de entrega, o parqueaderos, etc.

Por esta razón, habiéndose administrado los recursos y habiéndose cumplido la condición, el contrato de encargo fiduciario se terminó por ejecución total, lo que es totalmente contrario al argumento de incumplimiento esgrimido por la demandante, carente de todo fundamento fáctico y jurídico. No se puede aducir incumplido un contrato ejecutado y terminado y menos puede resolverse un contrato cumplido o reclamarse perjuicios por ello.

En consecuencia, estando claro que no puede existir incumplimiento de un contrato ya cumplido, ya ejecutado y ya terminado, un contrato que no existe, se configura claramente una falta de legitimación en la causa por pasiva de Acción Fiduciaria S.A. como vocera y administradora del Fideicomiso Nativa VIS para comparecer a este proceso.

Por lo anterior solicito señor Juez hacer uso de la facultad que le confiere el artículo 278° del Código General del Proceso numeral 3°, dictando sentencia anticipada que desvincule a mi representada de este proceso, pues no existe vínculo contractual que derive en responsabilidad alguna de Alianza Fiduciaria como vocera del Fideicomiso Orinoco en este caso:

> *"ARTÍCULO 278. CLASES DE PROVIDENCIAS. Las providencias del juez pueden ser autos o sentencias.*
> *Son sentencias las que deciden sobre las pretensiones de la demanda, las excepciones de mérito, cualquiera que fuere la instancia en que se pronuncien, las que deciden el incidente de liquidación de perjuicios, y las que resuelven los recursos de casación y revisión. Son autos todas las demás providencias.*
> *En cualquier estado del proceso, el juez deberá dictar sentencia anticipada, total o parcial, en los siguientes eventos:*
> *3.* ***Cuando se encuentre probada la cosa juzgada, la transacción, la caducidad, la prescripción extintiva y la carencia de legitimación en la causa."***

4.3. LÍMITE DE RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO INMOBILIARIO NATIVA VIS.

Como es claro desde el contrato de fiducia mercantil mediante el cual se constituyó el Fideicomiso Inmobiliario Nativa VIS, la función de la sociedad fiduciaria se limita a la administración de los bienes del mismo y al cumplimiento de instrucciones de los fideicomitentes, obligación de medio que NO IMPLICA ningún tipo de aval o responsabilidad por hechos u omisiones de éstos en el desarrollo de su actividad empresarial, veamos:

> ***"CLÁUSULA NOVENA: NATURALZA DE LAS OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA.*** *Las obligaciones que asume* ***LA FIDUCIARIA de son de MEDIO y no de resultado y sus obligaciones se limitan a la naturaleza del presente contrato*** *y a sus funciones como administradora de los recursos a ella transferidos y así se evaluará su desempeño y juzgará su responsabilidad. LA FIDUCIARIA responderá hasta por la culpa leve en su gestión." N****egrilla y subraya fuera de texto.***

Por lo anterior, no existe imputación de responsabilidad de ninguna clase que pueda realizarse en contra de Acción Fiduciaria S.A. como vocera del FIDEICOMISO INMOBILIARIO NATIVA VIS, derivada de los hechos narrados en la demanda. No el Fideicomiso el llamado a responder por negociaciones privadas entre terceros o por el cumplimiento de obligaciones directas del Fideicomitente, o las consecuencias del cumplimiento o incumplimiento de esos terceros con las obligaciones legales que por ley rigen dichos actos. Mi representada en este caso únicamente cumple con las instrucciones que le son impartidas y sus obligaciones de gestión en el Fideicomiso que no se extienden ni a la entrega de inmuebles, ni a la atención de postventas, ni a la ejecución de bienes comunes, ni al pago de compensaciones o sanciones.

4.4. INEXISTENCIA DE CAUSA

De los hechos de la demanda se desprende claramente que no existe causa alguna que pueda vincular el actuar de Acción Fiduciaria como vocera y

administradora del FIDEICOMISO INMOBILIARIO NATIVA VIS y los supuestos perjuicios reclamados en este proceso, por las siguientes razones:

- Ninguna de los incumplimientos objeto de debate en este puede relacionarse con Acción Fiduciaria como vocera y administradora del FIDEICOMISO INMOBILIARIO NATIVA VIS y cualquier acto del Fideicomiso es realizado en provecho de los fideicomitentes y beneficiarios del mismo, autónomos e independientes en el desarrollo de sus actividades mercantiles.

- Ninguno de los perjuicios reclamados en este proceso tienen origen en acciones y omisiones de Acción Fiduciaria como vocera del FIDEICOMISO INMOBILIARIO NATIVA VIS.

4.5. INEXISTENCIA DE INCUMPLIMIENTO CONTRACTUAL DEL CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO

Cita de manera reiterada la parte demandante la existencia de incumplimiento al contrato de encargo fiduciario por mi representada Acción Fiduciaria, vocera del Fideicomiso Inmobiliario Nativa VIS, incumplimiento que NO ha ocurrido.

Al respecto es fundamental precisar que para la declaratoria de la responsabilidad civil contractual derivada del incumplimiento que aduce la demandante y con ello lograr el reconocimiento de lo pretendido, deben cumplirse los presupuestos de este régimen legal de responsabilidad, debiéndose entonces demostrar no solo la existencia de un contrato válido, sino la existencia de obligaciones claras y exigibles que de acuerdo sus términos hayan sido incumplidas por las aquí demandadas.

Parte entonces este análisis de asumir que la demandante, al indicar que se ordene el incumplimiento del contrato de encargo fiduciario, identifique las obligaciones de la fiduciaria que han sido incumplidas, sin que sea posible atribuir ninguna. Ningún aspecto relacionado con el pago de las sumas

pactadas por la demandante, ni la ejecución de la obra o la entrega de los inmuebles corresponde a mi representada.

Lo que es cierto es que, una vez cumplido a cabalidad REAL Y ÚNICO OBJETO del contrato objeto de este proceso, siendo este **el cumplimiento de las condiciones de su cláusula segunda el 22 de mayo de 2017 (Ver informe anexo Acción Fiduciaria)**, se procedió a la transferencia de recursos al fideicomiso Nativa VIS y con ello a la terminación por extinción del encargo, tal cual se describió en su cláusula décima primera.

En términos de la regla contractual, solo puede considerarse incumplido un contrato respecto de las obligaciones en él contenidas, por lo tanto, no podría considerarse incumplido éste por obligaciones que no se pactaron, estando claro entonces que, con fundamento en la inexistencia de las obligaciones que se aducen incumplidas, no tiene fundamento lo pretendido en la demanda, debiéndose desestimar totalmente por el despacho.

V. SOBRE LAS PRUEBAS SOLICITADAS POR LA PARTE DEMANDANTE

DOCUMENTAL: Solicito al despacho se otorgue el valor probatorio que corresponda a los siguientes documentos aportados por la demandante, en los términos del Código General del Proceso.

INSPECCIÓN JUDICIAL: En los términos del artículo 236 del Código General del Proceso, solicito al despacho se niegue la inspección judicial solicitada por la demandante por no ser procedente.

> *"ARTÍCULO 236. PROCEDENCIA DE LA INSPECCIÓN. Para la verificación o el esclarecimiento de hechos materia del proceso podrá ordenarse, de oficio o a petición de parte, el examen de personas, lugares, cosas o documentos.*
>
> ***Salvo disposición en contrario, solo se ordenará la inspección cuando sea imposible verificar los hechos por medio de videograbación, fotografías u otros documentos, o mediante dictamen pericial, o por cualquier otro medio de prueba.***
>
> *Cuando exista en el proceso una inspección judicial practicada dentro de él o como prueba extraprocesal con audiencia de todas las partes, no podrá decretarse otra nueva sobre los mismos puntos, a menos que el juez la considere necesaria para aclararlos.*

El juez podrá negarse a decretar la inspección si considera que es innecesaria en virtud de otras pruebas que existen en el proceso o que para la verificación de los hechos es suficiente el dictamen de peritos, caso en el cual otorgará a la parte interesada el término para presentarlo. Contra estas decisiones del juez no procede recurso. (Negrillas propias)".

VI. PRUEBAS QUE SE APORTAN CON ESTA CONTESTACIÓN

DOCUMENTAL: Solicito se tengan como prueba, los documentos aportados con la demanda y la contestación de la demanda presentada por PROMOTORA INMOBILIARIA MADERA S.A.S.

DOCUMENTAL APORTADA: Ténganse además como prueba los documentos que anexo a la presente contestación:

1. Copia del encargo fiduciario para vinculación a Fideicomiso Inmobiliario Nativa VIS.

Los documentos antes indicados se aportan en copia puesto que reposan en el archivo digital de la compañía y dichas copias tienen plena validez en el proceso.

INTERROGATORIO DE PARTE: Solicito al Despacho se sirva citar a la demandante para la práctica de interrogatorio que verbalmente le formularé.

TESTIMONIAL: Me reservo la facultad de interrogar a los testigos citados por las demás partes en el proceso.

VII. ANEXOS

Los documentos relacionados en el acápite de pruebas.
El poder para actuar.

VII. DIRECCIONES Y NOTIFICACIONES

La demandada en Carrera 43C No. 7D - 72, Medellín, Antioquia,

280

La suscrita apoderada recibirá notificaciones en la Carrera 43 D No. 5-75, Barrio Patio Bonito, Medellín. Teléfono: 3110758. Correo electrónico: laurarobledo@juridiconstructores.com.

Atentamente,

LAURA ROBLEDO MANRIQUE
C.C. 1.088.279.153
T.P No. 213.690 C.S. de la J.

281

[redacted]

ENCARGO FIDUCIARIO DE INVERSIÓN DE RECURSOS CON DESTINACIÓN ESPECÍFICA NATIVA-TORRE 1

Entre los suscritos a saber,

Mario Humberto Montoya Perez

Mayor(es) de edad, vecino(s) de la ciudad de Envigado identificado(a) (os) tal y como aparece(n) al pie de su(s) firma(s), quien(es) obra(n) en

Propio

, quien en adelante y para los efectos del presente contrato se denominará el **INVERSIONISTA**, por otra parte, **FABIÁN ERNESTO PARRA IBAÑEZ**, mayor de edad, vecino de Medellín, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.444.296, quien en calidad de apoderado especial, actúa en nombre y representación legal de la sociedad **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.** con NIT. 800.155.413-6, entidad de servicios financieros con domicilio en Bogotá, constituida mediante escritura pública número 1.376 del 19 de febrero de 1.992, otorgada en la Notaría Décima (10a.) del Círculo de Cali, registrada en la Cámara de Comercio de Bogotá el 7 de julio de 2009 bajo el número 01310468 del libro IX, autorizada para funcionar por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante resolución No. 1017 del 19 de marzo de 1.992, todo lo cual acredita con el poder especial contenido en la escritura pública No. 6.636 del 25 de noviembre de 2014, otorgada en la Notaría 25 de Medellín y el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá y la Superintendencia Financiera de Colombia, sociedad que en adelante la **FIDUCIARIA** o **ACCIÓN**. Se aclara que la sociedad **ACCIÓN FIDUCIARIA S.A.** actúa en el presente acto, en su calidad de vocera y administradora del **FIDEICOMISO INMOBILIARIO NATIVA VIS** con NIT 805.012.921-0 en los términos del artículo 2.5.2.1.1. del Decreto 2555 de 2010 (en adelante el **FIDEICOMISO**); y finalmente **DIEGO VALLEJO LÓPEZ**, mayor de edad, vecino de Medellín, de nacionalidad colombiana, identificado con la cédula de ciudadanía cuyo número aparece al pie de su firma, quien obra en su calidad de suplente del gerente y por tanto en representación legal de la sociedad **PROMOTORA INMOBILIARIA MADERA S.A.S**, compañía comercial, domiciliada en Medellín, constituida por medio de documento privado del 5 de octubre de 2011, registrado en la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia el día 18 de octubre de 2011 en el libro 9 bajo el No. 18717, con NIT 900.471.438-7, con plenas facultades estatutarias para actuar, quien para los efectos del presente contrato se denominará **EL FIDEICOMITENTE Y/O BENEFICIARIO** hemos convenido en celebrar un **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE INVERSIÓN DE RECURSOS CON DESTINACIÓN ESPECIFICA** que se regirá por las siguientes cláusulas:

<u>CLÁUSULA PRIMERA.-</u> **OBJETO.** El objeto del presente encargo fiduciario consiste en la Administración de los recursos que deposite **EL INVERSIONISTA**, en el Fondo común ordinario, correspondientes a las sumas de dinero acordadas con **EL FIDEICOMITENTE Y/O BENEFICIARIO** del Proyecto inmobiliario de vivienda de interés social denominado **NATIVA**, con el fin de que estos recursos sean transferidos al **FIDEICOMISO INMOBILIARIO NATIVA VIS**, una vez se cumplan las condiciones de transferencia contenidas en la siguiente cláusula y se cumpla con los requisitos establecidos en la Resolución 966 de 2004 modificada por la resolución 1554 de 2005, normatividad aplicable para el evento de tratarse de recursos provenientes de subsidios de vivienda.

El proyecto **NATIVA** consiste en la construcción de un proyecto de vivienda de interés social (VIS), que constará de 2 torres denominadas Torre 1 y Torre 2, donde la Torre 1 tendrá 359 apartamentos y la Torre 2 tendrá 359 apartamentos, para un total de 718 apartamentos en toda la etapa. El proyecto se construirá sobre un terreno ubicado en el Municipio de Bello, y se identifica con la matrícula inmobiliaria No. 01N-5378985. El número de apartamentos por torre puede variar en más o menos en un 10% dependiendo de la topografía del terreno.

A través del presente encargo se están vinculando **INVERSIONISTAS** interesados en adquirir apartamentos de la **TORRE 1** del proyecto.

V.B. JURÍDICA ACCIÓN

CLÁUSULA SEGUNDA.- LA FIDUCIARIA a través del FIDEICOMISO pondrá a disposición del FIDEICOMITENTE Y/O BENEFICIARIO, los recursos recaudados en desarrollo del presente contrato, una vez se acredite y verifique el cumplimiento de los requisitos que a continuación se señalan:

a) La entrega por parte de EL FIDEICOMITENTE Y/O BENEFICIARIO, de un número mínimo de encargos como éste, debidamente firmados por las partes y con la totalidad de los documentos soportes de la información que contienen, cuyos recursos sean suficientes para adelantar la construcción de EL PROYECTO, de conformidad con la certificación emitida por EL FIDEICOMITENTE Y/O BENEFICIARIO, que para este proyecto el punto de equilibrio se discrimina así:

Torre 1:
Está compuesta por 359 aptos en total, correspondiente a 11 aptos por piso con nomenclatura del 1 al 11.
Los puntos de equilibrio se determinan en tres (3) sub etapas así:
Sub etapa 1: correspondiente a los aptos que tienen la siguiente nomenclatura 01, 02, 11 y 10 PARA UN TOTAL DE 144 unidades de vivienda.
Sub etapa 2: correspondiente a los aptos que tienen la siguiente nomenclatura 6, 7, 8, 9 PARA UN TOTAL DE 116 unidades de vivienda
Sub etapa 3: correspondiente a los aptos que tiene la siguiente nomenclatura 3, 4, 5 respectivamente PARA UN TOTAL DE 89 unidades de vivienda.

Los puntos de equilibrio se determinan para la Torre 1 así: En el momento en que alguna de las tres (3) subetapas de la torre 1 lleguen al 60% de las unidades vendidas se declara el primer punto de equilibrio, posteriormente, el punto de equilibrio siguiente se determinara con el 60% de la subetapa que igualmente logre su punto de equilibrio o la sumatoria del 60% vendido en las dos subetapas y para el último punto de equilibrio se determinará con el 60% de la subetapa correspondiente o la sumatoria de las ventas de las tres (3) subetapas.
El 60% de las subetapas son: Subetapa 1: 86 encargos, subetapa 2: 69 encargos, subetapa 3: 59 encargos.

b) Concepto favorable acerca de la obtención del punto de equilibrio entregado por EL FIDEICOMITENTE Y/O BENEFICIARIO.
c) La Licencia de urbanismo y construcción para la etapa correspondiente del PROYECTO, vigentes.
d) La transferencia real y efectiva del derecho de dominio y propiedad del BIEN INMUEBLE a favor del FIDEICOMISO INMOBILIARIO NATIVA VIS, y que el inmueble se encuentre libre de cualquier limitación o gravamen. A la fecha esta transferencia ya está cumplida.
e) Estudio de títulos del inmueble donde se va a desarrollar el proyecto con concepto favorable, a la fecha este estudio ya está cumplido.
f) Crédito constructor aprobado en caso de requerirse.

El plazo para el cumplimiento de estas condiciones, se estiman para los tres puntos de equilibrio de la siguiente manera:
Punto equilibrio 1 para Enero 30 de 2.017; Punto de equilibrio 2 para Mayo 30 de 2017, Punto de equilibrio 3 para septiembre 30 de 2017 prorrogable automáticamente por seis (6) meses adicionales cada punto de equilibrio así: Punto de equilibrio 1: Julio 30 de 2017, Punto de equilibrio 2: Noviembre 30 de 2017, Punto de equilibrio 3: Marzo de 2018.

PARÁGRAFO I: Con el fin de demostrar el cumplimiento de la condición estipulada en esta cláusula, EL FIDEICOMITENTE Y/O BENEFICIARIO entregará a LA FIDUCIARIA, una vez sean cumplidos la totalidad de los requisitos establecidos, copia de cada unos de los documentos relacionados anteriormente, con base en los cuales, LA FIDUCIARIA colocará a disposición de FIDEICOMITENTE Y/O BENEFICIARIO, en el FIDEICOMISO que para tal fin se constituyó y dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la entrega a la FIDUCIARIA de las copias señaladas; los recursos depositados por los INVERSIONISTAS a favor de FIDEICOMITENTE Y/O BENEFICIARIO, quien ejecutará bajo su cuenta y riesgo el proyecto de construcción denominado NATIVA.

PARÁGRAFO II: En el evento de tratarse de recursos provenientes de subsidios, deberá cumplirse, además de las condiciones aquí señaladas, las condiciones establecidas en la Resolución 966 de 2004 y sus modificaciones.

V.B. JURÍDICA

PARÁGRAFO III: EL INVERSIONISTA cuenta con un plazo de 8 días calendario contados a partir de que sea citado por el FIDEICOMITENTE Y/O BENEFICIARIO para suscribir la promesa de compraventa. En caso de no comparecer en este lapso de tiempo, el FIDEICOMITENTE Y/O BENEFICIARIO podrá unilateralmente dar por terminada la relación contractual existente en virtud de este encargo y disponer de los inmuebles.

CLÁUSULA TERCERA: CONDICIONES DEL ENCARGO FIDUCIARIO. Por medio del presente instrumento EL INVERSIONISTA da a LA FIDUCIARIA, instrucciones expresas e irrevocables al siguiente tenor: 1) La suma depositada por EL INVERSIONISTA permanecerá en el Encargo Fiduciario individual que por medio del presente contrato se constituye, hasta el cumplimiento de las condiciones de transferencia. 2) Los dineros recaudados bajo el esquema de Preventa serán invertidos en los fondos comunes, administrados por LA FIDUCIARIA, los cuales serán transferidos al FIDEICOMISO INMOBILIARIA NATIVA VIS, y serán puestos junto con los rendimientos generados a disposición de EL FIDEICOMITENTE Y/O BENEFICIARIO del proyecto inmobiliario NATIVA, una vez este aporte a LA FIDUCIARIA copia de los documentos requeridos para acreditar la condición de transferencia establecida en la cláusula precedente. Los recursos provenientes de subsidios de vivienda, serán desembolsados al FIDEICOMITENTE Y/O BENEFICIARIO una vez se cumplan las condiciones señaladas en la cláusula anterior y se cumpla con lo establecido en las normas que regulan los subsidios familiares de vivienda. 3) En todo caso, FIDEICOMITENTE Y/O BENEFICIARIO deberá entregar esta información a LA FIDUCIARIA en las fechas señaladas anteriormente. 4) En caso de que los documentos mencionados no pudieren ser aportados por EL FIDEICOMITENTE Y/O BENEFICIARIO, dentro del término estipulado en el presente encargo, LA FIDUCIARIA procederá a poner a libre disposición de EL INVERSIONISTA la suma depositada en el respectivo encargo fiduciario más los rendimientos generados en el mismo. 5) En el evento descrito en el numeral anterior y en caso de que unilateralmente EL INVERSIONISTA decida retirar los recursos depositados en el citado Encargo Fiduciario antes del cumplimiento de la condición de transferencia por parte de EL FIDEICOMITENTE Y/O BENEFICIARIO, o antes del término fijado para tal efecto, deberá notificar por escrito de tal decisión a LA FIDUCIARIA, la cual procederá a la respectiva devolución, previo descuento a favor de EL FIDEICOMITENTE Y/O BENEFICIARIO del monto estipulado como cláusula penal para el presente contrato, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la respectiva notificación.

CLÁUSULA CUARTA: MONTO DE LOS RECURSOS. Los recursos que serán depositados por el Inversionista serán los definidos por el FIDEICOMITENTE Y/O BENEFICIARIO y el inversionista de conformidad con la información suministrada por el FIDEICOMITENTE Y/O BENEFICIARIO para tal efecto, según anexo plan de pagos.

CLÁUSULA QUINTA: MANIFESTACIÓN: El INVERSIONISTA manifiesta que:

1. Los dineros que deposite con motivo del presente contrato de encargo fiduciario en LA FIDUCIARIA, serán destinados a la adquisición de una de las unidades inmobiliarias que conformarán el proyecto inmobiliario denominado NATIVA, entendiendo que LA FIDUCIARIA no participa de forma alguna en la suscripción de promesas de compraventa o escrituras públicas de compraventa, desconociendo el contenido de unas y otras, no siendo por tanto responsable del cumplimiento de las cláusulas en ellas estipuladas.
2. Cuando se trate de recursos provenientes de subsidios familiares de vivienda, El FIDEICOMITENTE Y/O BENEFICIARIO del proyecto será quién solicitará conforme se indica en el encargo fiduciario que suscribirá con el FIDEICOMITENTE Y/O BENEFICIARIO, el desembolso de dichos subsidios de acuerdo con la reglamentación contenida en la Resolución 988 de 2004 y sus modificaciones. Es decir, la transferencia o desembolso de los subsidios al FIDEICOMITENTE Y/O BENEFICIARIO, se realizará de acuerdo a lo autorizado por la correspondiente entidad encargada de otorgarlos.

CLÁUSULA SEXTA: BENEFICIARIO. EL BENEFICIARIO del presente contrato será EL INVERSIONISTA, quien desde ya, instruye de manera irrevocable a LA FIDUCIARIA, para que en el evento en que se cumpla la condición de transferencia de los recursos a favor de EL FIDEICOMITENTE Y/O BENEFICIARIO, proceda a poner a disposición de EL FIDEICOMITENTE Y/O BENEFICIARIO, los recursos depositados, junto con los rendimientos causados en el FIDEICOMISO que para tal efecto se constituyó. En el evento en que sean recursos provenientes de subsidios familiares de vivienda se seguirá el trámite establecido en la normatividad aplicable.

CLÁUSULA SÉPTIMA: **OBLIGACIONES Y DERECHOS DEL INVERSIONISTA.** **EL INVERSIONISTA** tendrá los siguientes derechos y obligaciones: 1.) Entregar a **LA FIDUCIARIA** la totalidad de los recursos mencionados en la cláusula primera (1ª) del presente encargo fiduciario de acuerdo a lo que para tal efecto ha acordado con **EL FIDEICOMITENTE Y/O BENEFICIARIO**, según anexo de la cláusula cuarta. 2.) Suministrar la información requerida por **LA FIDUCIARIA** relacionada con el desarrollo del presente contrato, en especial aquellos que se refieran a la complementación de los formatos de vinculación establecidos en los reglamentos de **LA FIDUCIARIA** o en la ley. 3.) Mantener actualizada la información comercial, con el fin de dar cumplimiento a la reglamentación expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia. 4.) Cancelar a favor de **LA FIDUCIARIA** la remuneración pactada en el presente instrumento. 5.) En el evento que las cesiones se presenten por el **INVERSIONISTA** vinculado, se generará una comisión a favor de **ACCIÓN** equivalente a medio salario mínimo legal mensual vigente pagadera al momento de la presentación de los documentos para el registro de la misma y la cual estará a cargo del cedente. 6.) En caso de mora en el pago de las cuotas estipuladas en el anexo de la cláusula **CUARTA**, el **INVERSIONISTA** deberá cancelar intereses moratorios a la tasa máxima legal vigente según certificación expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia. 7.) Los demás que la ley y el presente contrato le confieran.

CLÁUSULA OCTAVA: **OBLIGACIONES Y DERECHOS DE LA FIDUCIARIA.** En virtud del presente contrato **LA FIDUCIARIA** adquiere los siguientes derechos y obligaciones: 1.) Recibir de **EL INVERSIONISTA** las sumas de dinero de que trata la cláusula primera (1ª) del presente encargo. 2.) Colocar a disposición de **EL FIDEICOMITENTE Y/O BENEFICIARIO** los recursos depositados junto con los rendimientos generados en el presente Encargo Fiduciario, una vez se cumplan los requisitos establecidos en la cláusula segunda del presente contrato. 3.) Mantener los recursos depositados por **EL INVERSIONISTA** separados del resto de sus activos, y de los recursos que correspondan a otros negocios fiduciarios. 4.) Invertir los recursos entregados por **EL INVERSIONISTA** en las carteras colectivas abiertas administrados por **LA FIDUCIARIA** y administrarlos, de acuerdo con el reglamento de administración respectivo, mientras se destinan al objeto del presente encargo fiduciario. 5.) Colocar a disposición de el **INVERSIONISTA**, los recursos depositados en el presente Encargo Fiduciario, en el evento en que no se cumplan los requisitos para la condición de transferencia dentro del término establecido para tal efecto. 6.) Recibir por concepto de Comisión Fiduciaria derivada del manejo de los recursos en la cartera colectiva. 7.) Los demás establecidas en la ley o en este contrato.

CLÁUSULA NOVENA: **NATURALEZA DE LAS OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA.** Las obligaciones que asume **LA FIDUCIARIA** son de **MEDIO** y no de resultado y sus obligaciones se limitan a la naturaleza del presente contrato y a sus funciones como administradora de los recursos a ella transferidos y así se evaluará su desempeño y juzgará su responsabilidad. **LA FIDUCIARIA** respondará hasta por la culpa leve en su gestión.

CLÁUSULA DÉCIMA: **MANIFESTACIÓN ESPECIAL.** **EL INVERSIONISTA** declara expresamente conocer y entender que **LA FIDUCIARIA** no es constructora, ni interventora y no interviene de ninguna manera en la determinación del punto de equilibrio, ni en la determinación de viabilidad o factibilidad financiera o técnica del citado proyecto inmobiliario, que por tanto no conoce las especificaciones técnicas de la misma ni es responsable por su ejecución, terminación o calidad, ni lo será por los perjuicios que la no ejecución de dicho proyecto ocasione a **EL INVERSIONISTA** o a terceros, responsabilidad que **EL INVERSIONISTA** entiende es única y exclusivamente de **EL FIDEICOMITENTE Y/O BENEFICIARIO** del proyecto inmobiliario que se pretende desarrollar, quedando claro entonces que **ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, actúa como administradora fiduciaria del Encargo que mediante el presente contrato se constituye y como tal no tiene responsabilidad alguna sobre el desarrollo del proyecto **NATIVA** que adelantará el constructor **FIDEICOMITENTE Y/O BENEFICIARIO** por su propia cuenta, riesgo y responsabilidad. Adicionalmente, declara **EL INVERSIONISTA** que conoce y acepta que en virtud del presente contrato, **LA FIDUCIARIA** se obliga única y exclusivamente a invertir los dineros depositados en las carteras colectivas, conforme a los reglamentos de administración de cada una de ellas, los cuales se encuentran debidamente aprobados por parte de la Superintendencia Financiera de Colombia. **EL INVERSIONISTA** declara que conoce y asume los riesgos de pérdida de valor de los recursos entregados a **LA FIDUCIARIA** para la inversión. Declara con lo anterior que **LA FIDUCIARIA** no es codeudora, avalista, ni garante de las obligaciones adquiridas por **EL FIDEICOMITENTE Y/O BENEFICIARIO** del proyecto inmobiliario con el **INVERSIONISTA**, ni con terceros, ni de las adquiridas por el **INVERSIONISTA** con **EL FIDEICOMITENTE Y/O BENEFICIARIO**, ni participa, suscribe o conoce promesas de compraventa o escrituras de compraventa relacionadas con el presente contrato ni con el proyecto inmobiliario que **EL FIDEICOMITENTE Y/O BENEFICIARIO** pretende desarrollar por su propia cuenta y riesgo. De acuerdo con lo anterior, es claro que **LA FIDUCIARIA** obra para efectos del presente contrato como simple administradora de Encargo Fiduciario y sus obligaciones y responsabilidades se

limitan a las contenidas en este documento, razón por la cual EL INVERSIONISTA la exime de cualquier responsabilidad derivada directa o indirectamente de la ejecución del proyecto NATIVA.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA: DURACIÓN DEL CONTRATO. El presente encargo fiduciario tendrá la duración necesaria para el cumplimiento de su objeto, de acuerdo a lo establecido en las cláusulas del presente instrumento, sin que en todo caso pueda superar el plazo máximo legal.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: CAUSALES DE TERMINACIÓN. Además de las previstas en la Ley, son causales de terminación del presente encargo fiduciario: 1.) El cumplimiento total del objeto del presente contrato. 2.) La renuncia de LA FIDUCIARIA, en los casos determinados por la ley y en las normas reglamentarias. 3.) La imposibilidad absoluta del cumplimiento del objeto del presente contrato. 4.) El no cumplimiento de las condiciones del mercado ni de las condiciones de transferencia establecidas en el presente contrato dentro del término establecido para tal efecto, salvo que las partes deseen continuar con la vigencia del presente contrato modificando su objeto. Este evento no constituye incumplimiento por parte del FIDEICOMITENTE Y/O BENEFICIARIO. 5) La mora en el pago de cualquiera de las cuotas establecidas en documento adjunto de que trata la Cláusula Cuarta del presente documento, y que son a cargo del INVERSIONISTA.

PARÁGRAFO I: En el evento en que EL INVERSIONISTA incurra en mora en la entrega de los recursos que constituyen sus aportes, sin perjuicio de la posibilidad de cobro de intereses moratorios a la máxima tasa legal vigente, EL FIDEICOMITENTE Y/O BENEFICIARIO podrá solicitar a LA FIDUCIARIA la restitución de los aportes entregados hasta esa fecha por EL INVERSIONISTA, menos el veinte por ciento (20%) del valor del negocio, como sanción, quedando en libertad EL FIDEICOMITENTE de vincular con relación a la unidad de qué trata el presente encargo, terceros INVERSIONISTAS.

PARÁGRAFO II: En el evento en que EL INVERSIONISTA decida unilateralmente dar por terminado anticipadamente el presente contrato, autoriza a LA FIDUCIARIA para que retenga en favor del FIDEICOMITENTE Y/O BENEFICIARIO una suma de dinero equivalente al veinte por ciento (20%) del negocio, por concepto de cláusula penal, la cual deberá ser trasladada al FIDEICOMISO que tiene constituido EL FIDEICOMITENTE Y/O BENEFICIARIO, en las carteras colectivas que administra LA FIDUCIARIA.

PARÁGRAFO III: En el evento descrito en el parágrafo primero y segundo de la presente cláusula EL INVERSIONISTA cancelará a LA FIDUCIARIA por concepto de multa, una suma equivalente al uno por ciento (1%) de los aportes realizados, y que desde ya autoriza a LA FIDUCIARIA para descontarlo de los recursos que tenga depositados en el fondo.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: FALLECIMIENTO: En el evento en que EL INVERSIONISTA fallezca, o de ser varios, en el caso de que uno de ellos fallezca y que por esta razón haya una mora en el pago de las obligaciones a cargo de EL INVERSIONISTA, éste confiere mandato irrevocable a LA FIDUCIARIA para que proceda a liquidar este contrato y con las sumas recibidas por aportes en el mismo, mas los rendimientos de las mismas a la tasa del punto cinco (0.5%) y deducidos los intereses de mora liquidados la tasa máxima permitida por la Ley, se constituya un fondo administrado por la fiduciaria; estos recursos deberán ser entregados al heredero o herederos a quién(es) se les adjudiquen. Existiendo proceso de sucesión por vía judicial, estos recursos se entregarán a órdenes del juzgado que tramite la sucesión. Una vez se de apertura al fondo con los recursos mencionados, o se entreguen los recursos a ordenes de juzgado que tramite la sucesión, se podrá suscribir un encargo fiduciario vinculado a la unidad inmobiliaria, con un tercero.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA: CONSULTA Y REPORTE A LA CIFIN. EL INVERSIONISTA autoriza a LA FIDUCIARIA a consultar, solicitar y reportar a la Central de Información del sector Financiero, la información relacionada con su comportamiento en su calidad de cliente de esta entidad financiera.

CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA: NOTIFICACIONES.- Para efecto de las notificaciones que deban realizarse en desarrollo del presente contrato, deberán tenerse en cuenta las siguientes direcciones: EL INVERSIONISTA, en Cr. 27c-23 sur-51 TEL: 5978105; LA FIDUCIARIA en la Cra. 43C No.7D-72 TEL.4443848.

JURÍDICA

Para constancia se firma en _____ en dos ejemplares del mismo tenor y valor probatorio, a los ___ (__) días del mes de ____ del año dos mil _____ (2.0).

EL INVERSIONISTA

Nombre:
C.C. 43478578

Nombre:
C.C.

FIDEICOMISO

EL FIDEICOMITENTE Y/O BENEFICIARIA

FABIÁN ERNESTO PARRA IBAÑEZ
C.C. 79.444.296
Apoderado Especial
Acción Fiduciaria S.A.
Vocera FIDEICOMISO INMOBILIARIO
NATIVA VIS
NIT 805.012.921-0

DIEGO VALLEJO LOPEZ
C.C. 71.645.144
Representante Legal
Promotora Inmobiliaria Madera S.A.S.