



**VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO SOLER GARDENS”, en el cual como se reitera, FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. sólo participó como vocera y administradora del FIDEICOMISO SOLER GARDENS.**

En ese orden de ideas, consideramos pertinente poner de presente al Despacho que el denominado acuerdo precontractual es completamente ajeno a mi representada y por tanto, su cumplimiento o incumplimiento entre quienes lo suscribieron, resulta ajeno, ineficaz, inoponible y no guarda relación con el cumplimiento, ejecución y las condiciones pactadas en el contrato de “ENCARGO FIDUCIARIO DE VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO SOLER GARDENS”, en el cual como se reitera, FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. sólo participó como vocera y administradora del FIDEICOMISO SOLER GARDENS.

De la simple lectura del documento aportado con la demanda, que mi mandante sólo vino a conocer (el texto específico firmado por la señora MARIA ALEJANDRA BECERRA) con ocasión de la notificación de la demanda, habla de **inversionista y no de beneficiario de área.**

**Así las cosas, todas las pretensiones que se formulan con base en dicho documento están llamadas a fracasar, o por lo menos a no ser estimadas en lo que a mi representada respecta, en la medida que no cumplen frente a ella, con lo establecido en el artículo 1502 del Código Civil, al no estar expresamente manifestado y en forma escrita, la voluntad y el consentimiento de obligarse en virtud de un instrumento contractual que, como hemos dicho, resulta ajeno por completo a FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A., tanto en su posición propia, como en su condición de vocera y administradora del FIDEICOMISO SOLER GARDENS.**

**3.3.** Ahora, si bien defendemos a **FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.**, en su posición propia, lo cierto y lo concreto es que en todo este proceso contractual relativo al proyecto **SOLER GARDENS**, en su calidad de vocera y administradora del **FIDEICOMISO** mencionado, ha actuado en cumplimiento de sus obligaciones contractuales y legales y ha cumplido con tales obligaciones, contenidas, fundamentalmente en el **CONTRATO DE FIDUCIARIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN**, por medio del cual se constituyó el **FIDEICOMISO SOLER GARDENS**, y en los respectivos **CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO DE VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO SOLER GARDENS** y para el caso concreto en relación con el encargo suscrito con la señora **MARIA ALEJANDRA BECERRA**, y, obviamente, con los demás beneficiarios de área vinculados al proyecto se han suscrito sendos encargos de vinculación.

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

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

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

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

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

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

Aunado a lo anterior, debe resaltarse que para el momento en que se produjo la parálisis del proyecto durante el año 2011, por factores que externos al actuar y las conductas de mi representada, la hoy demandante **ESTABA INCUMPLIDA en sus obligaciones en forma cierta, grave y determinante, ya que adeudaba al FIDEICOMISO SOLER GARDENS la suma de ONCE MILLONES SETECIENTOS VEINTICUATRO MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y TRES PESOS (\$11.724.483)**

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

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

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

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

**3.6. Por lo demás, existe un clarísimo incumplimiento contractual de la parte demandante respecto de las obligaciones por ella adquiridas en el encargo fiduciario de vinculación al FIDEICOMISO SOLER GARDENS, en la medida en que incumplió clara y protuberantemente los términos de pago del precio o valor pactado en el encargo fiduciario de vinculación,** referido, por cuanto la señora MARIA ALEJANDRA BECERRA suscribió el doce (12) de junio de 2008 encargo fiduciario de vinculación al FIDEICOMISO SOLER GARDENS, lo anterior respecto de la unidad inmobiliaria oficina 501 en la Torre 1 (Posteriormente denominada como Oficina 502) y el precio o contraprestación pactada lo fue por un valor de total de CIENTO DIEZ MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA MIL SETECIENTOS VEINTIDÓS PESOS (\$110.390.722.) Moneda legal, y de acuerdo con la forma de pago propuesta por la Encargante señora María Alejandra Becerra, y pactada con el FIDEICOMITENTE (véase el documento que la misma demandante adjunta, denominado "*ANEXO 1 forma de pago propuesta por el comprador*", en el que se registra el valor antes indicado y los plazos de pago que a continuación se indican), aquella se obligó a realizar los siguientes pagos en las siguientes fechas:

- El día 25 de junio de 2008 - \$70.006.000.

●●  
SUMA LEGAL

- El día 25 de julio de 2008 - \$4.615.590.
- El día 25 de agosto de 2008 - \$4.615.590.
- El día 25 de septiembre de 2008 - \$4.615.590.
- El día 25 de agosto de 2009 - \$3.460.000.
- El día 25 de septiembre de 2009 - \$4.615.590.
- El día 25 de octubre de 2009 - \$4.615.590.
- El día 25 de noviembre de 2009 - \$4.615.590.
- El día 25 de diciembre de 2009 - \$4.615.590.
- Contra entrega - \$4.615.590.

**Lo que queremos significar acá es que**, hubo una situación primigenia en el tiempo en la cual, la señora MARIA ALEJANDRA BECERRA de lo efectivamente adeudado y los aportes a cuya transferencia irrevocable se había comprometido, esto es, de la suma de CIENTO DIEZ MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA MIL SETECIENTOS VEINTIDÓS PESOS (\$110.390.722.) Moneda legal, sólo pagó la suma de NOVENTA Y CUATRO MILLONES CINCUENTA MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y SIETE PESOS (\$94.050.647.00), por lo cual la Beneficiaria de Área incurrió en mora en el pago del valor de la negociación desde el veintiséis (26) de octubre de 2009, dado que al veinticinco (25) de diciembre de 2009, debía pagar en forma completa y efectiva **Y NO PAGÓ**, la suma de CIENTO CINCO MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y CINCO MIL CIENTO TREINTA PESOS (\$105.775.130) Moneda legal, **adeudando a la fecha al patrimonio autónomo por concepto de capital la suma de ONCE MILLONES SETECIENTOS VEINTICUATRO MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y TRES PESOS (\$11.724.483) más sus respectivos intereses moratorios calculados a la tasa máxima legal.**

Así las cosas, es clara la aplicación de la excepción de contrato no cumplido respecto de las pretensiones de la demandante, en la medida que al día de hoy continúa adeudando al fideicomiso desde el veintiséis (26) de octubre de 2009, la suma de ONCE MILLONES SETECIENTOS VEINTICUATRO MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y TRES PESOS (\$11.724.483) así como los intereses de mora a la tasa máxima legal calculada sobre el capital desde dicha fecha y/o desde la exigibilidad de las cuotas mensuales cuyo pago y montos estaban pactados para octubre, noviembre y diciembre de 2009.

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

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

*En el ámbito de los contratos bilaterales y en cuanto toca con la facultad legal que, según los términos del artículo 1546 del Código Civil, en ellos va implícita de obtener la resolución por incumplimiento, **hoy en día se tiene por verdad sabida que es requisito indispensable para su buen suceso en un caso determinado, la fidelidad a sus compromisos observada por quien ejercita esa facultad habida cuenta que, como lo ha señalado la Corte, el contenido literal de aquél precepto basta para poner de manifiesto que el contratante incumplido utilizando el sistema de la***

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

**condición resolutoria tácita, no puede pretender liberarse de las obligaciones que contrajo.**

Es preciso entender, entonces, que **no hay lugar a resolución de este linaje en provecho de aquella de las partes que sin motivo también ha incurrido en falta y por lo tanto se encuentra en situación de incumplimiento jurídicamente relevante, lo que equivale a afirmar que la parte que reclama por esa vía ha de estar por completo limpia de toda culpa, habiendo cumplido rigurosamente con sus obligaciones, al paso que sea la otra quien no haya hecho lo propio, de donde se sigue que "...el titular de la acción resolutoria indefectiblemente lo es el contratante cumplido o que se ha allanado a cumplir con las obligaciones que le corresponden y, por el aspecto pasivo, incuestionablemente debe dirigirse la mencionada acción contra el contratante negligente, puesto que la legitimación para solicitar el aniquilamiento de la convención surge del cumplimiento en el actor y del incumplimiento en el demandado u opositor..."** (CSJ SC de 7 mar. 2000, rad. nº 5319)

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

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

*Los pagos deberán ser entregados a LA FIDUCIARIA directamente o en las oficinas de Fajardo Williamson con cheque no negociable girado a favor de FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA. O consignar en COLPATRIA CUENTA CORRIENTE NUMERO 060-2241890 a nombre de FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA FIDEICOMISO Soler Gardens. En todos los casos, EL BENEFICIARIO DE AREA deberá reportar cada pago que realice y entregar el original de la consignación o transferencia en las oficinas de Fajardo Williamson S.A. o la sala de negocios DEL PROYECTO.*

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

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

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

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

Adicionalmente, puesto que de conformidad con lo establecido en el artículo 1627<sup>3</sup> del Código Civil, el pago debía honrarse y efectuarse de conformidad con lo acordado de manera libre y voluntaria por las partes, al momento de suscribir el contrato de encargo fiduciario y atendiendo al artículo 1634<sup>4</sup>, el pago debía hacerse al acreedor del mismo que para el caso concreto, era el FIDEICOMISO SOLER GARDENS ; el incumplimiento de la demandante resulta de bulto al realizar un análisis del escrito de demanda y las pruebas obrantes en el expediente.

**3.7. FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A., en todo caso, se opone a pretensiones esgrimidas en su contra, dado que ha cumplido las obligaciones que contractual y legalmente le incumben y especialmente las que le incumbían como administrador fiduciario para la época de configuración del negocio fiduciario relativo al proyecto SOLER GARDENS, que, por lo demás, son diferentes a las obligaciones y estándares actuales,** actuó con diligencia y cuidado, tanto al momento de la configuración de los negocios fiduciarios, como al momento de su celebración y en su ejecución contractual, cumpliendo, se reitera, las obligaciones establecidas en todos los contratos, esto es, las dispuestos en el "CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN, por medio del cual se constituyó el FIDEICOMISO SOLER GARDENS", (y sus modificaciones) a partir del cual se constituyó el FIDEICOMISO SOLER GARDENS y la fiduciaria comenzó a actuar como su administradora y vocera de dicho fideicomiso, como las establecidas en el contrato de "ENCARGO FIDUCIARIO DE VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO SOLER GARDENS", como las dispuestas en el artículo 1234 del Código de Comercio; ni los perjuicios que se reclaman, de llegar a ser demostrados, tienen como causa una conducta que jurídicamente le sea imputable a mi mandante.

Por lo demás, ha realizado gestiones tendientes a garantizar la continuidad del proyecto inmobiliario, como son la activación de un plan de contingencia, la contratación de un gerente reestructurador del proyecto, la atención de diferentes interesados en reanudar el proyecto, entre otras conductas.

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

**3.9. LA TRANSFERENCIA AL FIDEICOMISO DEL INMUEBLE DE MAYOR EXTENSIÓN IDENTIFICADO CON EL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA NÚMERO 001-555872 NO ERA UNA CONDICIÓN QUE DEBÍA CUMPLIRSE EN EL PERÍODO PREOPERATIVO DE LA PRIMERA ETAPA DEL PROYECTO.** Al respecto queremos llamar la atención del Despacho y significar que, las condiciones para pasar del período preoperativo al período operativo, se regularon en forma clara y expresa, al interior del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN que dio lugar a la creación del FIDEICOMISO SOLER GARDENS, específicamente en la cláusula décimo novena y, dentro de las

<sup>3</sup> **ARTICULO 1627. <PAGO CENIDO A LA OBLIGACION>. El pago se hará bajo todos respetos en conformidad al tenor de la obligación; sin perjuicio de lo que en los casos especiales dispongan las leyes.**  
El acreedor no podrá ser obligado a recibir otra cosa que lo que se le deba, ni aún a pretexto de ser de igual o mayor valor la ofrecida."  
(Subrayas nuestras)

<sup>4</sup> **ARTICULO 1634. <PERSONA A QUIEN SE PAGA>. Para que el pago sea válido, debe hacerse o al acreedor mismo (bajo cuyo nombre se entienden todos los que le hayan sucedido en el crédito aún a título singular), o a la persona que la ley o el juez autoricen a recibir por él, o a la persona diputada por el acreedor para el cobro.**

mismas, no se contempló como un requisito o condición suspensiva para hacer la transición de un período a otro, que uno, varios o la totalidad de los bienes inmuebles en mención tuvieran que estar en cabeza del FIDEICOMISO SOLER GARDENS y en este sentido, la no solemnización o transferencia jurídica del quinto lote (M.I. 001-555872) al patrimonio autónomo no comportó un incumplimiento contractual y mucho menos fue eso lo que impidió la ejecución de la construcción de la Etapa 1 del proyecto inmobiliario. De igual forma, se pone de presente que, contractualmente no se estableció una época cierta y definitiva para que los inmuebles ingresaran al FIDEICOMISO, pero lo cierto y lo concreto es que los otros cuatro inmuebles en los cuales se desarrollo la etapa uno, del proyecto fueron transferidos al FIDEICOMISO antes de decretar el punto de equilibrio.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Al respecto, es fundamental resaltar, que, a partir de este momento, **FIDUCIARIA CORFICOLMBIANA S.A.** dejó de actuar en nombre propio y empezó a actuar como vocera y administradora del Patrimonio Autónomo denominado como **FIDEICOMISO SOLER GARDENS**, creado a partir de la suscripción del instrumento contractual en mención.

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

administradora del Patrimonio Autónomo. **“CLAUSULA PRIMERA: OBJETO.** El objeto del presente contrato consiste en que **LA FIDUCIARIA** como vocera de **EL FIDEICOMISO** que por este instrumento se constituye: (...)” (subraya ajena al texto).

Igualmente, así lo ha entendido, de forma diáfana la jurisprudencia<sup>5</sup>.

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

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

Solicito al Despacho tener en cuenta como una confesión realizada por intermedio de apoderado de conformidad con lo establecido en el **artículo 193** del Código General del Proceso el hecho de por sí, ya evidente de que, **FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.** en todo lo relativo con el proyecto SOLER GARDENS y con el FIDEICOMISO SOLER GARDENS, únicamente ha actuado en su calidad de vocera y administradora del patrimonio autónomo “FIDEICOMISO SOLER GARDENS”

**AL HECHO SEGUNDO:** Es cierto que “En el citado contrato de fiducia mercantil se hicieron, entre otras, las siguientes consideraciones:

*“PRIMERA: que las sociedades ARIAS Y CIA S. EN C., GOMEZ CHICA Y CIA S. EN C. y la señora MARIA LUZMILA ARIAS DE CHICA, son propietarios de bienes inmuebles, situados en el municipio de Medellín, identificados con los folios de matriculas Nos. 001-555872;001-555873;001-555866;001-555874 y 001-555867. Los inmuebles, en lo sucesivo LOS INMUEBLES*

*.SEGUNDA: que el FIDEICOMITENTE por medio del presente instrumento instruye a la FIDUCIARIA para que esta como vocera y administradora de EL FIDEICOMISO, suscriba con los PROPIETARIOS la escritura pública por medio de la cual estos transfieran la propiedad de LOS INMUEBLES.*

*TERCERA: que el FIDEICOMITENTE planea adelantar por su cuenta y riesgo sobre los INMUEBLES un proyecto denominado SOLER GARDENS que consiste en una torre de hotel, una torre de oficinas, una torre de consultorios y zona de comercio sobre el corredor turístico denominado vía Las Palmas en adelante EL PROYECTO. Dicho proyecto se desarrollará en cuatro etapas, la primera para la zona de comercio, la segunda para los consultorios, la tercera para las oficinas y la última para el hotel.”*

<sup>5</sup> “de los efectos que debe reflejar para cuando con ocasión de la realización de un acto jurídico, como es la celebración de un contrato, se ve precisado el fiduciario a demandar al otro contratante o por el contrario a recibir el reclamo judicial que hace éste en torno al mismo, importa igualmente determinar cómo debe darse su comparecencia al respectivo proceso, lo que se traduce en establecer su condición procesal en asuntos que atañen con el susodicho patrimonio autónomo, punto en el cual cabe hacer las siguientes reflexiones:

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

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

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

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

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

Insistiendo desde ya, que la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, ha sido contundente, en expresar, que las actuaciones de la sociedad fiduciaria, con ocasión de un contrato de fiducia, no comprometen su patrimonio, toda vez que éstas se realizan en calidad de vocera y administradora del correspondiente Fideicomiso<sup>6</sup>.

Adicionalmente, es menester aclarar que, en virtud del mismo Contrato de Fiducia Mercantil de Administración, si **bien FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.** tenía la instrucción de suscribir la Escritura Pública mediante la cual se haría la transferencia del dominio los inmuebles en los cuales se desarrollaría el proyecto al patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO SOLER GARDENS**, lo cierto y concreto es que, la negociación de los bienes inmuebles con sus propietarios, así como la definición del esquema contractual y las condiciones de precio, modo, tiempo y lugar para el cumplimiento de las obligaciones bilaterales que se establecerían entre **EL FIDEICOMITENTE** y los propietarios para su aporte al **FIDEICOMISO**, eran definidos en forma exclusiva por parte de estos, sin que **FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.**, ni como vocera y administradora del **FIDEICOMISO SOLER GARDENS** y, mucho menos en su posición propia, tuviera incidencia o intervención en el precio y forma de pago de los inmuebles.

Nótese que la obligación de **FIDUCIARIA** (en calidad de vocera y administradora) se limitaba en lo que a la transferencia de los inmuebles concierne, a comparecer a la suscripción y otorgamiento de la Escritura Pública, dando cumplimiento a las instrucciones previamente dadas por EL FIDEICOMITENTE en el Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración, más no tenía la obligación de adelantar gestiones comerciales o jurídicas para la adquisición de los inmuebles, siendo esta una responsabilidad radicada en cabeza exclusiva del **FIDEICOMITENTE** y al momento en que este así lo indicara.

<sup>6</sup> "de los efectos que debe reflejar para cuando con ocasión de la realización de un acto jurídico, como es la celebración de un contrato, se ve precisado el fiduciario a demandar al otro contratante o por el contrario a recibir el reclamo judicial que hace éste en torno al mismo, importa igualmente determinar cómo debe darse su comparecencia al respectivo proceso, lo que se traduce en establecer su condición procesal en asuntos que atañen con el susodicho patrimonio autónomo, punto en el cual cabe hacer las siguientes reflexiones:

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

(...)

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

Al proceso se debe llamar al patrimonio autónomo a través de su representante legal. (...) La Fiduciaria Tequendama S.A., fue llamada al proceso en su propia condición; en su lugar la demanda debió ser dirigida contra el patrimonio autónomo constituido mediante el contrato de fiducia mercantil (fls. 150 y ss.), a través de su representante legal de conformidad con las normas comerciales, en especial el artículo 1234 numeral 4º, esto es, la Fiduciaria Tequendama S.A.

(...).

Es el patrimonio autónomo, el responsable directo de las obligaciones que se contrajeran en desarrollo de la realización del objeto de la fiducia mercantil" (negrilla y subraya ajena al texto) (Sentencia Corte Suprema de Justicia, Exp. 22371, mayo 10 de 2004, M.P.: Eduardo López Villegas).

## ● SUMALEGAL

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

Solicito al Despacho tener en cuenta como una confesión realizada por intermedio de apoderado de conformidad con lo establecido en el **artículo 193** del Código General del Proceso el hecho de por sí, ya evidente de que, **FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.** en todo lo relativo con el proyecto SOLER GARDENS y con el FIDEICOMISO SOLER GARDENS, únicamente ha actuado en su calidad de vocera y administradora del patrimonio autónomo "FIDEICOMISO SOLER GARDENS", además que, en lo relativo a la transferencia de los bienes inmuebles al FIDEICOMISO SOLER GARDENS para el desarrollo del proyecto por parte de sus propietarios, se siguieron las instrucciones dadas por los FIDEICOMITENTES

**Sin perjuicio de la cita introducida en el hecho por la demandante, queremos restringir el análisis de cualquier aparte del contrato, al tenor literal del mismo que aparezca consignado en la prueba documental aportada con esta contestación.**

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

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

*1) Suscriba la escritura pública a través de la cual LOS PROPIETARIOS transfieran a EL FIDEICOMISO la propiedad de los INMUEBLES. Y LA FIDUCIARIA mantenga la titularidad jurídica de los mismos y de aquellos que en ejecución del presente contrato sean transferido a el FIDEICOMISO junto con los incrementos que se realicen.*

*2) Administre los recursos que ingresen al presente patrimonio autónomo y los entregue a quien corresponda de conformidad con lo o que se establece en el presente contrato (...)*

*4) transfiera el derecho real de dominio sobre las unidades resultantes de EL PROYECTO a quienes corresponda de acuerdo con los términos de presente contrato (...)*

*PARAGRAFO: para los efectos de este contrato, las palabras, frases o términos que a continuación se relacionan tendrán el significado que aquí se establece:*

*1. FIDEICOMISO: Es el patrimonio autónomo o sea el conjunto de derechos bienes y obligaciones constituido con la celebración del presente contrato de fiducia mercantil.*

*2. FIDUCIARIA: es la sociedad FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.*

*3. EL FIDEICOMITENTE: Son ANDRES FAJARDO VALDERRAMA Y FAJARDO WILLIAMSON S.A.*

*4. BENEFICIARIO: es el mismo FIDEICOMITENTE en proporciones iguales.*

*5. BENEFICIARIO DE AREA: son aquellas personas, que mediante la celebración de un contrato de encargo fiduciario se vinculan al presente fideicomiso con el objeto de recibir, cumplidos los compromisos que asuman al momento de suscribir el contrato, una o varias unidades de EL PROYECTO a construir por EL FIDEICOMITENTE en LOS INMUEBLES. EL BENEFICIARIO DE AREA no contrae obligación alguna relacionada con el desarrollo de EL PROYECTO.*

*6. EL PROYECTO: se entenderá como tal la contribución de "SOLER GARDENS" ubicado en el municipio de Medellín, vía las palmas, que se ejecutar por cuenta y riesgo de EL FIDEICOMITENTE.*

*7. LOS INMUEBLES: son los lotes que transferirán a LA FIDUCIARIA por medio de escritura pública que suscriba con LOS PROPIETARIOS.*

8. GERENTE DEL PROYECTO o simplemente EL GERENTE: será ANDRES FAJARDO VALDERRAMA, quien será la persona encargada de adelantar por su cuenta y riesgo, la gestión administrativa, financiera, jurídica y técnica de EL PROYECTO, la coordinación general de este.

9. CONSTRUCTOR DEL PROYECTO: la construcción la efectuara la sociedad FAJARDO WILLIAMSON S.A.

10. PROMOCIÓN Y VENTAS: ANDRES FAJARDO VALDERRAMA.

CLAUSULA TERCERA. LOS INMUEBLES que formaran parte del FIDECOMISO son los identificados con los folios Nos. 001-555872; 001-555873; 001-555866; 001-555874 y 001-555867 (...)

CLAUSULA QUINTA. –Que LOS INMUEBLES deberán estar al momento de ingresar a EL FIDECOMISO a paz y salvo por todo concepto de impuestos prediales gravamen es (...)” siempre y cuando, lo citado por la parte demandante respecto al contrato y su clausulado, no tenga variaciones o imprecisiones o modificación alguna. Dado que el hecho propuesto tiene por finalidad poner de presente lo pactado en un instrumento contractual, restringimos su verdadero sentido, alcance y certeza al tenor literal del mismo que aparezca consignado en la prueba documental aportada con esta contestación.

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

“CLAUSULA SÉPTIMA.- LA FIDUCIARIA seguirá las siguientes instrucciones para el desarrollo del presente fideicomiso: 1. Mantendrá la titularidad jurídica de LOS INMUEBLES. (...) 3. Llevará la personería para la protección y defensa de los bienes fideicomitidos contra actos de terceros e inclusive de EL FIDEICOMITENTE (...)

CLAUSULA OCTAVA.- Son obligaciones EL FIDEICOMITENTE sin perjuicio de otras que se señalen en este contrato: 1. Transferir los recursos con los cuales se constituye el presente fideicomiso, así como los necesarios para dar cumplimiento a su objeto. 2. Cumplir con las demás obligaciones emanadas del presente contrato y ley.

CLAUSULA NOVENA.- Son obligaciones de LA FIDUCIARIA, sin perjuicio de otras que se señalen en este contrato: 1. Realizar los actos necesarios para cumplir el objeto del presente fideicomiso. 2. Mantener los bienes objeto de la fiducia, separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios (...).

CLAUSULA DECIMA QUINTA: LA FIDUCIARIA responderá hasta la culpa leve en el cumplimiento de su gestión. Haciendo expresa constancia que asume obligaciones de medio y no de resultado”. siempre y cuando, lo citado por la parte demandante respecto al contrato y su clausulado, no tenga variaciones o imprecisiones o modificación alguna. Dado que el hecho propuesto tiene por finalidad poner de presente lo pactado en un instrumento contractual, restringimos su verdadero sentido, alcance y certeza al tenor literal del mismo que aparezca consignado en la prueba documental aportada con esta contestación.

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

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

exclusiva del FIDEICOMITENTE que sí tiene por objeto social principal la construcción de obras civiles.

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

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

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

(...)

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

(...)

**CLÁUSULA DECIMA NOVENA: EL FIDEICOMITENTE** hace expresa su intención de llevar cabo por su cuenta y riesgo y con total autonomía administrativa, técnica y financiera, en **LOS INMUEBLES**, el proyecto inmobiliario denominado **SOLER GARDENS**.

(...)

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

(...)

**CLAUSULA VIGESIMA SEPTIMA: DECLARACION DE EL FIDEICOMITENTE.** **EL FIDEICOMITENTE** declara que como el desarrollo de **EL PROYECTO** estará a su cargo, este será de su exclusiva responsabilidad y **LA FIDUCIARIA** no responde por la ejecución de **EL PROYECTO**, estabilidad y calidad del mismo, plazos de entrega, precio y demás

obligaciones relacionadas con éste, así como tampoco contrae responsabilidad de ninguna naturaleza relacionada con todos y cada uno de los documentos técnicos y legales requeridos para adelantar el proyecto, tales como:

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

Equivocadamente, con esta demanda, se pretende transferir las obligaciones técnicas del proyecto y de desarrollo constructivo del mismo a mi poderdante, cuando la única fuente de obligación (teniendo en cuenta que mi defendida no es la parte constructora) es el contrato y lo que esté allí plasmado, quedando claramente establecido en su tenor literal que, mi representada ni como vocera y administradora del patrimonio autónomo en mención, ni mucho menos en su posición propia tenía responsabilidad respecto a estas obligaciones; Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración a partir de cuya suscripción en el mes de septiembre de 2007, frente al cual, **FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.** actuaría y ha venido actuando única y exclusivamente en calidad de Vocera y Administradora.

Además, cómo ya se dijo, "realizar los actos necesarios para cumplir el objeto del presente fideicomiso", corresponde a **FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.** no en posición propia, sino como vocera y administradora del **FIDEICOMISO SOLER GARDENS**.

**AL HECHO QUINTO:** **No es cierto que** "El proyecto inmobiliario denominado SOLER GARDENS fue concebido por EL FIDECOMITENTE como un todo jurídico y constructivo compuesto por cuatro etapas, el cual se ejecutara en dos periodos sucesivos, el preoperativo y el operativo, idea que fue plasmada contractualmente por EL FIDECOMITENTE y LA FIDUCIARIA, así:

"CLAUSULA DECIMA NOVENA: EL FIDECOMITENTE hace expresa su intención de llevar a cabo por su cuenta y riesgo y con total autonomía administrativa, técnica y financiera en LOS INMUBLES, el proyecto inmobiliario denominado SOLER GARDENS. (...) El número definitivo de unidades a construir, las especificaciones, diseños y demás características del proyecto serán definidos por EL FIDECOMITENTE e informados por escrito a LA FIDUCIARIA, previa a la vinculación a EL BENEFICIARIO DE AREA, sin perjuicio de que se pudieran efectuar las modificaciones de que trata esta cláusula. EL PROYECTO está concebido para desarrollarse en dos (2) periodos, el preoperativo y el operativo, que tendrán las finalidades que se indican a continuación:

**PRIMER PERIODO (PREOPERATIVO).** Tiene por objeto la elaboración de los estudios y la celebración de todos los actos jurídicos necesarios o convenientes para la adecuada obtención de recursos por parte de EL FIDECOMITENTE dirigidos a la realización de EL PROYECTO y a la vinculación al mismo de personas denominadas BENEFICIARIOS DE AREA, para un número no inferior al sesenta por ciento (60%) del total del área disponible para la venta o del sesenta por ciento (60%) del valor de las ventas, lo que primero ocurra, para cada etapa. (...).

Para que se de por culminado el periodo preoperativo, se deberá cumplir además con lo siguiente:

1. Aprobación de la solicitud de licencia de construcción por parte de la autoridad competente
  2. Presupuesto y flujo de caja aprobados por EL FIDECOMITENTE.
- (...) solo cuando se haya cumplido con el periodo preoperativo, se iniciara el periodo operativo. En caso de que no se logre el cumplimiento de las condiciones referidas anteriormente, se procederá por parte de LA FIDUCIARIA al reembolso de los recursos a

## SUMA LEGAL

favor de cada uno de los BENEFICIARIOS DE AREA que hayan suscrito su respectivo encargo fiduciario, junto con los rendimientos generados. (...).

SEGUNDO PERIODO (OPERATIVO). Se inicia a partir de la verificación por parte de LA FIDUCIARIA sobre el cumplimiento de todos los requisitos del periodo preoperativo-esta verificación no implica responsabilidad para LA FIDUCIARIA en la determinación del punto de equilibrio- (...).

Es obligación de EL FIDECOMITENTE, aportar e informar a la FIDUCIARIA conforme a los formatos que esta le señale, los costos por su labor ejecutada con ocasión de este fidecomiso. Este periodo tendrá la duración necesaria para el cumplimiento de su objeto, sin que en todo caso pueda ser superior a SEIS (6) años contados a partir de la firma del presente contrato. (...).

CLAUSULA DECIMA CUARTA: serán causales de terminación del presente contrato las siguientes: (...) 2. La imposibilidad absoluta de realizar su objeto. (...) 4. Las demás causales previstas en la ley y en este contrato."

Dado que no se puede predicar que el proyecto fue concebido como un todo jurídico y constructivo, toda vez que se acordó la construcción por etapas, siendo cada una de ellas independiente y autónoma respecto a las demás en términos jurídicos y financieros; lo que implica necesariamente que, respecto de cada una de ellas, se debe verificar el acaecimiento de unas condiciones para su desarrollo y, una vez finalizadas, el cumplimiento de las obligaciones pactadas.

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

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

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

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

**"PRIMER PERÍODO (PREOPERATIVO).** Tiene por objeto la elaboración de los estudios y la celebración de todos los actos jurídicos necesarios o convenientes para la adecuada obtención de recursos por parte de **EL FIDEICOMITENTE** dirigidos a la realización de **EL PROYECTO** y a la vinculación al mismo de personas denominadas **BENEFICIARIOS DE AREA**, para un número no inferior al sesenta por ciento (60%) del total del área disponible para la venta o del sesenta por ciento (60%) del valor de las ventas, lo que primero ocurra, para cada etapa, la cual se estima en: Para la primera Etapa 13.000 metros cuadrados por un valor total de cuarenta y ocho mil Millones de Pesos Mcte (\$48.000.000.000) ; Para la segunda Etapa 5.000 metros cuadrados por un valor total de Doce mil millones de Pesos Mcte (\$12.000.000.000), Para la tercera Etapa 5.000 metros cuadrados por un valor total de Doce mil quinientos millones de Pesos Mcte (\$12.500.000.000) y para la última Etapa 5.000 metros cuadrados por un valor total de veintiún mil millones de Pesos Mcte

## ● SUMA LEGAL

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

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

**AL HECHO SEXTO: Es parcialmente cierto que** "En desarrollo del objeto del fideicomiso y según el contrato de fiducia mercantil citado, la demandante, MARIA ALEJANDRA BECERRA CORREA, se vinculó al FIDEICOMISO SOLER GARDENS, por medio de la suscripción de un encargo fiduciario, de forma directa, el 12 de junio de 2008. (SIC)"

Debe aclararse que, la demandante MARIA ALEJANDRA BECERRA CORREA, **no se vinculó "de forma directa"**, como en manera desafortunada lo expresa la apoderada de la demandante. La vinculación de la demandante al FIDEICOMISO SOLER GARDENS si ocurrió, no obstante, la misma no se fundamentó en el contrato de fiducia mercantil irrevocable por medio del cual se constituyó el Fideicomiso ni se hizo con FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. en su posición propia, que sea adecuado ponerlo de presente, no existe ni ha existido un vínculo jurídico – contractual, entre mi representada en su posición propia y la demandante.

La demandante **NO ES** parte de tal contrato de fiducia mercantil y el único vínculo jurídico que tiene respecto al patrimonio autónomo (FIDEICOMISO SOLER GARDENS) es contrato de "Encargo de Vinculación al Fideicomiso Soler Gardens" suscrito en la fecha referida con los FIDEICOMITENTES y con el FIDEICOMISO SOLER GARDENS cuya administración y vocería estaba a cargo de FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.

**AL HECHO SÉPTIMO: Es parcialmente cierto que** "Mi poderdante suscribió el encargo fiduciario individual correspondiente como BENEFICIARIO DE ÁREA con LOS FIDEICOMITENTES y BENEFICIARIOS del contrato de fiducia mercantil, ANDRES FAJARDO VALDERRAMA, quien obro en nombre propio, y en calidad de apoderado de la sociedad FAJARDO WILLIAMSON S.A. y con LA FIDUCIARIA del precitado contrato de fiducia, FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. (SIC)"

No obstante, es como ya se ha advertido en la respuesta a hechos anteriores, el Encargo Fiduciario de Vinculación con la demandante fue suscrito por FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. única y exclusivamente como vocera y administradora del FIDEICOMISO SOLER GARDENS y no, en su posición propia como con ligereza lo expone la demandante.



Queremos ser enfáticos en el hecho que, no existe ni ha existido un vínculo jurídico – contractual, entre mi representada, FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. en su posición propia y la demandante.

**AL HECHO OCTAVO:** Dado que el hecho propuesto tiene por finalidad poner de presente lo pactado en un instrumento contractual, restringimos su verdadero sentido, alcance y certeza al tenor literal del mismo que aparezca consignado en la prueba documental aportada con esta contestación. El hecho es cierto siempre y cuando, lo citado por la parte demandante respecto al contrato y su clausulado, no tenga variaciones o imprecisiones o modificación alguna.

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

*“El objeto de dicho encargo fiduciario suscrito por mi poderdante y las principales obligaciones asumidas por las partes de ese contrato fueron entre otros, las siguientes: (SIC)*

*“PRIMERO: EL (LA) (LOS) CONSTITUYENTE(S) se obliga(n) irrevocablemente a entregar a LA FIDUCIARIA la siguiente suma de dinero CIENTO DIEZ MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA MIL SETECIENTOS VEINTIDOS PESOS ML (\$110.390.722)*

*Los pagos deberán ser entregados a LA FIDUCIARIA directamente o en las oficinas de fajardo williamson con cheque no negociable girado a favor de FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA o consignar EN EL BANCO COLPATRIA CUENTA CORRIENTE NUMERO 060-2241890 a nombre de la FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA FIDEICOMISO SOLER GARDENS. En todos los casos, EL BENEFICIARIO DE AREA deberá reportar cada pago que realice y entregar el original de la consignación o transferencia en las oficinas de fajardo williamson S.A. o en la sala de negocios de EL PROYECTO (...)*

*SEGUNDA: OBJETO. LA FIDUCIARIA admitirá los bienes entregados manteniéndolos invertidos en su fondo común ordinario de conformidad con lo previsto en las normas legales y reglamentarias sobre esta materia, LA FIDUCIARIA utilizara los dineros entregados para vincularlos al FIDEICOMISO que se constituirá con la transferencia de los predios sobre los cuales LOS BENEFICIARIOS desarrollaran, por su cuenta y riesgo EL PROYECTO. Los recursos así entregado serán recibidos por el mencionado patrimonio por la cuenta de EL BENEFICIARIO DE AREA y se imputaran al valor de (los) inmueble(s) a el(los) cual(es) este se vincula, de acuerdo con lo previsto en las cláusulas relacionadas con la vinculación de EL BENEFICIARIO DE AREA o EL FIDEICOMISO, las cuales se prevén más adelante.*

*TERCERA: PAGOS. EL BENEFICIARIO DE AREA se obliga irrevocablemente a entregar a LA FIDUCIARIA las sumas indicadas en la cláusula primera.*

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

TIPO DE INMUEBLE	NUMERO DE IDENTIFICACIÓN (NOMENCLATURA PROVISIONAL)	OBSERVACIÓN
OFICINA	501-TORRE 1	SIN PARQUEADEROS

*QUINTA: DECLARACIÓN DE EL BENEFICIARIO DE AREA, EL PROYECTO que se ha de construir y desarrollar sobre los bienes que integran EL FIDEICOMISO, es responsabilidad única y exclusiva de LOS BENEFICIARIOS, quienes tienen la obligación de suministrar todos los recursos necesarios para realizarlo. EL BENEFICIARIO DE AREA declara que conoce y acepta que la realización y culminación de EL PROYECTO es de exclusiva responsabilidad de LOS BENEFICIARIOS, quienes por la vinculación realizada no pierden tal calidad y que LA FIDUCIARIA será la titular del inmueble fideicomitado, sin injerencia en*

el desarrollo de las construcciones o en el cumplimiento de las Obligaciones que surgen para LOS BENEFICIARIOS en virtud de la presente vinculación".

Sea lo primero decir que, **dado que el hecho propuesto tiene por finalidad poner de presente lo pactado en un instrumento contractual, restringimos su verdadero sentido, alcance y certeza al tenor literal del mismo que aparezca consignado en la prueba documental aportada con esta contestación. El hecho es cierto siempre y cuando, lo citado por la parte demandante respecto al contrato y su clausulado, no tenga variaciones o imprecisiones o modificación alguna.**

**Sin perjuicio de lo anterior, queremos resaltar y hacer énfasis en que, Es cierto que,** la obligación principal de la Beneficiaria de Área consistía, tal y como dan muestra de ello las cláusulas primera y tercera del contrato en, realizar la entrega o aporte de la suma líquida de CIENTO DIEZ MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA MIL SETECIENTOS VEINTIDÓS PESOS (\$110.390.722.) directamente al FIDEICOMISO SOLER GARDENS; obligación adquirida en forma clara, expresa y vinculante que fue incumplida en forma primigenia, grave y protuberante por parte de la demandante, por lo cual, advertimos desde este momento, la misma no se encuentra legitimada para impetrar una pretensión resolutoria cuando se encuentra incumplida por completo en su obligación principal.

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

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

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

En este punto, solicito comedidamente al Despacho se de aplicación a lo dispuesto por el artículo 193 del Código General del Proceso y se tenga por una confesión por apoderado judicial de los siguientes hechos: (i) Que la Beneficiaria de Área tenía la obligación expresa de realizar la entrega o el aporte de los recursos en dinero directamente a FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. en calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO SOLER GARDENS de acuerdo con el plan de pagos, (ii) Que el valor de la unidad inmobiliaria adscrita al proyecto inmobiliario SOLER GARDENS cuya adquisición se pretendía con la vinculación al FIDEICOMISO y que debía ser aportada efectivamente por la beneficiaria de área, era la suma de CIENTO DIEZ MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA MIL SETECIENTOS VEINTIDÓS PESOS (\$110.390.722.) en la forma pactada en el anexo 1 del contrato de encargo fiduciario.

Lo anterior, a efectos de que **este medio de prueba sea tenido en cuenta al momento de declarar la prosperidad de la excepción de "Contrato no cumplido" que más adelante se desarrollará a profundidad**, con base en la mora en el cumplimiento de las obligaciones a cargo de la Beneficiaria de área. Adicionalmente, estimamos que en este caso, si llegó a haber pagos por fuera del FIDEICOMISO SOLER GARDENS, estos se deben tener como no válidos ni eficaces, atendiendo a lo dispuesto en los artículos 1627 y 1634 del Código Civil:

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

(...)

ARTICULO 1634. <PERSONA A QUIEN SE PAGA>. **Para que el pago sea válido, debe hacerse o al acreedor mismo** (bajo cuyo nombre se entienden todos los que le hayan sucedido en el crédito aún a título singular), o a la persona que la ley o el juez autoricen a recibir por él, o a la persona diputada por el acreedor para el cobro. (Subrayas nuestras)

De igual forma, solicito que se tenga en cuenta como **confesión por parte del apoderado judicial**, el hecho de que contractualmente estaba establecido que la demandante en

**SUMALEGAL**

calidad de Beneficiaria de Área, conocía que el desarrollo y construcción del proyecto, NO estaba a cargo de FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A, ni en condición de vocera y administradora del FIDEICOMISO SOLER GARDENS, ni mucho menos en su posición propia, tal y como da muestras de ello la cláusula segunda del encargo fiduciario.

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

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

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

Debido a requerimientos técnicos se modifica la nomenclatura asignada a la

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

De igual forma, vale la pena traer a colación que, tanto **las obligaciones condicionales** de transferir jurídicamente y entregar materialmente las unidades inmobiliarias a la Beneficiaria de Área contempladas en el contrato de "ENCARGO FIDUCIARIO DE VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO SOLER GARDENS" (Cláusula Séptima y Cláusula Décima, respectivamente), **estaban condicionadas, entre otras**, a que la hoy demandante, en calidad de Beneficiaria de Área, realizará en forma oportuna, la entrega o el aporte de la suma CIENTO DIEZ MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA MIL SETECIENTOS VEINTIDÓS PESOS (\$110.390.722.) en la forma pactada en el anexo 1 del contrato de encargo fiduciario; lo cual se ha incumplido en forma grave por parte de esta.

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

**AL HECHO DECIMO:** No le consta a mi representada que las personas enunciadas en el hecho hayan celebrado un supuesto contrato denominado "ACUERDO PRECONTRACTUAL DEL PROYECTO SOLER GARDENS", frente a lo cual, sea de antemano, FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. ni en posición propia ni como vocera y administradora tuvo participación, conocimiento, aval o injerencia frente a dicho instrumento.

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

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

Insistimos en que, mi representada no conoció y aún desconoce abiertamente, el "ACUERDO PRECONTRACTUAL AL PROYECTO SOLER GARDENS", sus otrosíes, así como cualquier otro acuerdo soterrado y que sin la anuencia de FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. en posición propia, ni en calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO SOLER GARDENS, haya celebrado la demandante con el señor ANDRÉS FAJARDO VALDERRAMA y la sociedad FAJARDO WILLIAMSON o con PROMOTORA SOLER GARDENS S.A. para realizar pagos por fuera del fideicomiso, así como tampoco reconoce ni le consta pago alguno que entre ellos se haya dado; contratos, acuerdos y/o pagos que en todo caso, valga la pena decirse, no tuvieron relación ni incidieron en la ejecución del contrato de ENCARGO FIDUCIARIO DE VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO SOLER GARDENS y menos aún por lo expuesto, estaban provistos de fuerza liberatoria o extintiva de las obligaciones contractuales que, MARIA ALEJANDRA BECERRA como beneficiaria de área, contrajo en virtud de dicho contrato de encargo fiduciario y que a la postre, incumpliría de manera flagrante a partir del mes de octubre del año 2009 respecto al FIDEICOMISO SOLER GARDENS.

Siguiendo esta lógica, resulta irrefutable inferir que el contrato denominado "ACUERDO PRECONTRACTUAL AL PROYECTO SOLER GARDENS" así como sus otrosíes correspondientes, son una relación contractual independiente, autónoma y perfectamente diferenciable del contrato de "ENCARGO FIDUCIARIO DE VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO SOLER GARDENS", en el cual como se reitera, FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. sólo participó como vocera y administradora del FIDEICOMISO SOLER GARDENS.

En ese orden de ideas, consideramos pertinente poner de presente al Despacho que el mencionado contrato es completamente ajeno a mi representada y por tanto, su cumplimiento o incumplimiento entre quienes lo suscribieron, resulta ajeno, ineficaz, inoponible y no guarda relación con el cumplimiento, ejecución y las condiciones pactadas en el contrato de "ENCARGO FIDUCIARIO DE VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO SOLER GARDENS", en el cual como se reitera, FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. sólo participó como vocera y administradora del FIDEICOMISO SOLER GARDENS.

De la simple lectura del documento aportado con la demanda, que mi mandante sólo vino a conocer (el texto específico firmado por la señora MARIA ALEJANDRA BECERRA) con ocasión de la notificación de la demanda, habla de inversionista y no de beneficiario de área.

Así las cosas, todas las pretensiones que se formulan con base en dicho documento están llamadas a fracasar, o por lo menos a no ser estimadas en lo que a mi

●  
SUMALEGAL

representada respecta, en la medida que no cumplen frente a ella, con lo establecido en el artículo 1502 del Código Civil, al no estar expresamente manifestado y en forma escrita, la voluntad y el consentimiento de obligarse en virtud de un instrumento contractual que, como hemos dicho, resulta ajeno por completo a FIDUCIARIA CORFICOLMBIANA S.A., tanto en su posición propia, como en su condición de vocera y administradora del FIDEICOMISO SOLER GARDENS.

**AL HECHO UNDÉCIMO:** No es cierto que "Conforme a lo pactado en el Cierre de Negociación suscrito por las partes, el precio total del Encargo Fiduciario, esto es el valor de CIENTO CINCUENTA Y SIETE MILLONES SETECIENTOS DOS MIL DOSCIENTOS QUINCE PESOS (\$157'702.215) debía pagarse por mi poderdante de la siguiente manera:

- El valor de la Fiducia, correspondiente al 70% del valor total del negocio, equivalente a una suma de CIENTO DIEZ MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA MIL SETECIENTOS VEINTIDÓS PESOS (\$110'390.722)
- El valor de las mejoras, correspondiente al 30% del valor total del negocio, equivalente a una suma de CUARENTA Y SIETE MILLONES TRESCIENTOS ONCE MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y TRES PESOS (\$47'311.493)"

Al respecto, conforme a la cláusula primera del Encargo Fiduciario de Vinculación al FIDEICOMISO SOLER GARDENS suscrito por la demandante, la señora MARIA ALEJANDRA BECERRA se obligó a entregar a FIDUCIARIA CORFICOLMBIANA S.A. como vocera y administradora del FIDEICOMISO SOLER GARDENS, la suma de CIENTO CIENTO DIEZ MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA MIL SETECIENTOS VEINTIDÓS PESOS (\$110.390.722.), en tal orden de ideas, desconocemos las sumas adicionales referidas por la parte demandante que fundamento tienen, lo cierto y lo claro es que en forma alguna vinculan a FIDUCIARIA CORFICOLMBIANA S.A. bien sea en posición propia o como vocera y administradora del FIDEICOMISO.

**Insistimos en que,** mi representada **no conoció y aún desconoce abiertamente,** el "ACUERDO PRECONTRACTUAL AL PROYECTO SOLER GARDENS", sus otrosíes, así como cualquier otro acuerdo soterrado y que sin la anuencia de FIDUCIARIA CORFICOLMBIANA S.A. en posición propia, ni en calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO SOLER GARDENS, haya celebrado la demandante con el señor ANDRÉS FAJARDO VALDERRAMA y la sociedad FAJARDO WILLIAMSON o con PROMOTORA SOLER GARDENS S.A. para realizar pagos por fuera del fideicomiso, así como tampoco reconoce ni le consta pago alguno que entre ellos se haya dado; contratos, acuerdos y/o pagos que en todo caso, valga la pena decirse, **no tuvieron relación ni incidieron en la ejecución del contrato de ENCARGO FIDUCIARIO DE VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO SOLER GARDENS** y menos aún por lo expuesto, **estaban provistos de fuerza liberatoria o extintiva de las obligaciones contractuales que, MARIA ALEJANDRA BECERRA como beneficiaria de área, contrajo en virtud de dicho contrato de encargo fiduciario y que a la postre, incumpliría de manera flagrante a partir del mes de octubre del año 2009 respecto al FIDEICOMISO SOLER GARDENS.**

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

Sin embargo, en consonancia con la respuesta al hecho anterior, **NO LE CONSTA a mi representada lo manifestado,** respecto al otro negocio jurídico en mención por la sencilla razón de no haber hecho parte del negocio jurídico al que se hace referencia, denominado como "ACUERDO PRECONTRACTUAL AL PROYECTO SOLER GARDENS".

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

del mismo o con el cumplimiento de obligaciones que por obvias razones, no son del resorte de mi defendida).

**AL HECHO DECIMO TERCERO:** No es cierto en los términos que lo expresa la parte demandante que *“Posteriormente a la celebración de todos los mencionados contratos, LOS FIDEICOMITENTES – BENEFICIARIOS del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE, y del constituido “FIDEICOMISO SOLER GARDENS”, ANDRES FAJARDO VALDERRAMA y sociedad FAJARDO WILLIAMSON S.A., cedieron a título gratuito su posición contractual y participación en el patrimonio autónomo de la sociedad PROMOTORA SOLER GARDENS S.A., quien en adelante por autorización y venia de la FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A., fungió como cesionaria de todos los derechos y obligaciones de la otrora FIDEICOMITENTES – BENEFICIARIOS, así como todos los contratos celebrados por los FIDEICOMITENTES – BENEFICIARIOS con los BENEFICIARIOS DE AREA y la FIDUCIARIA”.*

Es importante anotar que el contrato de fiducia mercantil irrevocable de administración era el que facultaba a los Fideicomitentes para que pudieran ceder su posición contractual y no como lo expone la parte demandante *“por autorización y venia de Fiduciaria”*; siendo la cesión de la posición contractual, un negocio jurídico celebrado entre ANDRES FAJARDO VALDERRAMA y sociedad FAJARDO WILLIAMSON S.A., de un lado, y la sociedad PROMOTORA SOLER GARDENS S.A., de otro.

**AL HECHO DECIMO CUARTO:** Lo manifestado en este numeral no es un hecho sino una apreciación subjetiva de la apoderada actora, basada en sus propias y antojadizas conclusiones, que mi representada no comparte, por el contrario, en lo atinente al proyecto inmobiliario SOLER GARDENS, mi representada tanto en posición propia como vocera y administradora del FIDEICOMISO SOLER GARDENS ha cumplido cabalmente las obligaciones radicadas en cabeza de la misma.

**AL HECHO DECIMO QUINTO:** Lo manifestado, en principio, en este numeral no es un hecho sino un cumulo de apreciaciones subjetivas del apoderado de la demandante que mi representada no comparte y en todo caso, no nos constan las motivaciones de la demandante para tomar la decisión de adquirir una unidad inmobiliaria, por tratarse ser un aspecto interior y personal de la misma que se restringió a su fuero interno.

No obstante lo anterior, atendiendo a la gravedad de las mismas procederemos a pronunciarnos en los siguientes términos:

**Lo descrito en este punto** *“la desafortunada historia de todo este asunto comienza cuando la inversionista, hoy demandante, se quizo vincular al proyecto denominado “SOLER GARDENS”, motivados por la solidez, trayectoria en el área inmobiliaria, respaldo gerencial, constructivo, financiero y jurídico del mismo, ya que para el surgimiento y desarrollo de dicho proyecto se conformó un equipo de trabajo, el cual inicialmente, se pensaba que era de las mejores calidades profesionales e idóneo, puesto que habían diseñado, vendido, promocionado muchos proyectos exitosos en varias ciudades de Colombia, pero cuando se advierten los siguientes hechos irregulares, contrarios a las normas contractuales asumidas por los responsables del proyecto, necesariamente surge la conclusión contraria, que tal profesionalismo, solidez y experiencia en el negocio comercial, inmobiliario y financiero se perdió por lo menos para este caso, miremos”*

**No es un hecho** sino un cumulo de consideraciones subjetivas por parte del apoderado de la parte demandante basado en sus propias y antojadizas conclusiones que mi representada no comparte.

Así mismo, consideramos además y en forma resumida que respecto de las múltiples aseveraciones realizadas por la demandante en este punto:

**No es cierto que** *“15.1.- LA FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. asumió la obligación contractual principal en la suscripción del contrato de fiducia mercantil, del patrimonio autónomo denominado “FIDEICOMISO SOLER GARDENS” y de los diferentes encargos fiduciarios ya citados, de suscribir las escrituras públicas a través de las cuales los propietarios de los 5 lotes en las cuales se constituirá el proyecto transfieran al*

## SUMALEGAL

*FIDEICOMISO el derecho real de dominio de dichos inmuebles, obligación que no se cumplió, puesto que al FIDEICOMISO ingresaron 4 lotes de terreno descritos con las matriculas inmobiliarias Nos. 001-555873, 001-555866, 001-555874, y 001-555867 (aunque se aclara que solo le han pagado parte del precio pactado a los vendedores debido a que se interrumpió la construcción) no así respecto del lote o inmueble identificado con el No. 001-555872, del cual el FIDEICOMITENTE no se ocupó de llevar a cabo el negocio jurídico requerido para incorporarlo al FIDEICOMISO, y LA FIDUCIARIA no hizo lo necesario para cumplir con el objetivo del fideicomiso, como es su deber contractual y legal, desprotegiendo al fideicomiso, a los BENEFICIARIOS DE AREA y futuros inversionistas del proyecto, porque se vendió, promociono y promovió un proyecto que no contaba siquiera con el cumplimiento de la obligación principal o presupuesto o requisito fundamental para que este pudiera ser viable constructiva y jurídicamente, al no ostentar, y ni mucho menos, mantener la titularidad tal como lo exigen las normas contractuales a las cuales se ha hecho referencia de todos los bienes inmuebles sobre los cuales se edificaría el proyecto, por lo cual, no era posible iniciar de ninguna manera la fase operativa de EL PROYECTO, y liberar los fondos, al no haberse concluido plenamente y en todas sus partes la etapa preoperativa, en cuanto al cumplimiento de la obligación o presupuesto fundamental relacionada con la titularidad jurídica de toso los inmuebles en que se desarrollara EL PROYECTO ofrecido".*

Como bien lo hemos venido adelantado y, como se expondrá a fondo en acápite posteriores, realizando un análisis de la estructuración del negocio fiduciario y, en sí, del contenido del contrato de fiducia, la negociación de los lotes de terreno en los cuales se iba a desarrollar el proyecto, era realizada de manera independiente y por cuenta y riesgo del FIDEICOMITENTE.

En tal sentido, FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. como vocera y administradora del FIDEICOMISO SOLER GARDENS, no podía intervenir en el precio y forma de pago de los mismos, no era una obligación de mi representada en tal calidad adquirir tales inmuebles, lo que si era obligación de la misma era la suscripción a futuro de la o las escrituras que transfirieran el derecho real de dominio de los inmuebles referidos, pero esto siempre bajo las instrucciones del FIDEICOMITENTE y en los términos en que este se lo indicara, condicionada dicha obligación de suscribir las escrituras públicas a que LOS BENEFICIARIOS/FIDEICOMITENTES llegaran a los acuerdos necesarios en términos jurídicos y económicos con los propietarios de los inmuebles, para que los aportaran al FIDEICOMISO SOLER GARDENS.

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

Con lo manifestado por la parte demandante queda claro en forma evidente e indubitable que, la responsabilidad por garantizar por su propia cuenta y riesgo, la tradición por parte de los propietarios del bien inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 001-555872, se radicaba en primer momento **exclusivamente en cabeza de LOS FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIOS** del FIDEICOMISO SOLER GARDENS y bajo ninguna circunstancia en cabeza de FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. en calidad de vocera y administradora de este último y mucho menos en su posición propia.

**Es necesario no perder de vista que, la construcción y ejecución del proyecto inmobiliario SOLER GARDENS en la etapa a la que están adscritas las unidades inmobiliarias cuya adquisición pretendía la beneficiaria de área, podía llevarse a cabo sin necesidad de obtener la transferencia del quinto lote (M.I. 001-555872) por lo cual, su no transferencia efectiva al FIDEICOMISO, aunque era una responsabilidad a cargo única y exclusivamente**

## ●◀ SUMA LEGAL

de LOS FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIOS, no puede ser tenido como un incumplimiento determinante que conlleve a la resolución del contrato de encargo fiduciario, en la medida que la construcción del proyecto no se vio afectada directamente y en forma cierta por el hecho de no haber ingresado el quinto lote al patrimonio autónomo.

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

Así mismo, se debe tener en cuenta que lo anterior no comportaba de ninguna forma un incumplimiento del Contrato de Fiducia Mercantil, **NI TAMPOCO UNA CONDICIÓN NECESARIA para la transición de la etapa preoperativa a la etapa operativa.**

EL FIDEICOMITENTE siguió adelantando el proyecto, toda vez que este no se vería afectado en lo absoluto ante la ausencia temporal del inmueble, bajo el entendido que los desarrollos y/o construcciones del bloque de oficinas y zona de comercio respecto de los cuales se cumplieron los puntos de equilibrio, se iban a desarrollar en los lotes que ya pertenecían al Fideicomiso.

*No es cierto que "15.2.- De haberse verificado lo anterior en el momento que correspondía, LA FIDUCIARIA CORFICOLMBIANA S.A. debió haber requerido a LOS FIDEICOMITENTES para que realizaran o sanearan la titulación del bien faltante en un tiempo prudencial, y poner en conocimiento tal situación de los BENEFICIARIOS DEC AREA, ello conforme al deber de diligencia y cuidado que le obliga a comportarse como un buen hombre de negocios profesional y especializado en su quehacer, y de persistir dicho incumplimiento, haber realizado como se lo exigía el contrato de fiducia, porque no se encontraban las condiciones a bases mínimas para el desarrollo o ejecución del proyecto".*

Lo primero que debe expresarse es que, las condiciones mínimas para el desarrollo o ejecución del proyecto SOLER GARDENS de acuerdo con lo determinado como punto de equilibrio por parte de LOS FIDEICOMITENTES/BENEFICIARIOS si estaban dados, de conformidad con lo establecido en la cláusula décima novena del contrato, a lo que es necesario agregar que **la transferencia de los inmuebles de mayor extensión al FIDEICOMISO SOLER GARDENS, no era un requisito esencial que debía cumplirse durante el período preoperativo, como da cuenta de ello, la cláusula décimo novena del contrato de fiducia mercantil.**

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

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

Resulta adecuado manifestar que, **no le constan** a mi mandante cuáles fueron las circunstancias que rodearon la no concreción del negocio, respecto de lote con matrícula inmobiliaria No. 001-555872, entre el FIDEICOMITENTE y los propietarios del Lote. Como ya se dijo, este tema es por cuenta y riesgo del FIDEICOMITENTE, dado que posterior al otorgamiento de la escritura pública No. 5061, de fecha 28 de julio de 2008, de la Notaría 12 del Círculo de Medellín, las mismas personas que comparecieron a ella, esto es, FAJARDO WILLIAMSON S.A. y ANDRÉS FAJARDO VALDERRAMA, por una parte y la señora LUZMILA ARIAS DE CHICA, por otra parte, procedieron **sin conocimiento, ni**

449

●●  
SUMA LEGAL

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

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

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

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

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

Respecto a la transferencia del quinto lote y los demás inmuebles de mayor extensión, también debe aclararse que la única obligación a su cargo, era la de suscribir las escrituras públicas mediante las cuales los propietarios transfirieran al FIDEICOMISO SOLER GARDENS dichos inmuebles previa negociación que estos últimos llevaran a cabo con LOS FIDEICOMITENTES, sin que fuera una obligación de resultado a cargo de mi representada, ni siquiera como vocera y administradora de dicho patrimonio autónomo, obtener la transferencia efectiva del inmueble. **Debemos recordar que la transferencia de los inmuebles de mayor extensión al FIDEICOMISO SOLER GARDENS, no era un requisito esencial que debía cumplirse durante el período preoperativo, como da cuenta de ello, la cláusula décimo novena del contrato de fiducia mercantil.**

No compartimos y estimamos no son ciertas las siguientes conclusiones consistentes en:

*“15.3. Luego de pasar por alto el protuberante incumplimiento del FIDEICOMITENTE por diez (10) años, LA FIDUCIARIA ha seguido adelante con sus funciones en el proyecto, y tal parece que encontró ajustado a derecho la conducta de LOS FIDEICOMITENTES, puesto que dio por cumplida, pese a no existir bases contractuales ni legales, la fase preoperativa del proyecto así:*

**Respuesta:** Lo dicho por la parte demandante **ni siquiera es un hecho,** es una apreciación subjetiva y sin ninguna relevancia para el proceso y que no tiene sustento fáctico o jurídico.

*(i) Estimó satisfechos los requisitos, sin estarlo, para la transferencia al patrimonio autónomo del derecho de dominio de los bienes inmuebles sobre los cuales se constituirá el proyecto.*

**Respuesta:** **No es cierto.** El punto de equilibrio para la etapa a la que pertenecen los inmuebles cuya adquisición del dominio se pretendía por la demandante cumplió a cabalidad con los requisitos contractuales establecidos para dicha finalidad y que fueron fijados por LOS FIDEICOMITENTES. Dentro de los requisitos establecidos como condición para el decreto del Punto de Equilibrio y la transición del periodo pre operativo al operativo no se contempló **la transferencia de la totalidad de los inmuebles de mayor extensión**

al FIDEICOMISO SOLER GARDENS. No era un requisito esencial que debía cumplirse durante el período preoperativo, de acuerdo con la cláusula décimo novena del contrato de fiducia mercantil, que se hubieran transferido la totalidad de los bienes inmuebles en los que se desarrollarían gradual, independiente y paulatinamente de manera separada cada una de las etapas del proyecto SOLER GARDENS.

Lo cierto y concreto, que no puede perder de vista el Despacho es que, para la construcción de los inmuebles de la etapa a los que pertenecen aquellos que la demandante pretendía adquirir, eran suficientes y necesarios únicamente los inmuebles que ya se encuentran transferidos al patrimonio autónomo, muestra de ello es que la construcción y ejecución del proyecto dio inicio sin mayores dilaciones y dificultades. Insistimos en el hecho de que, contractualmente, no se pactó una época cierta y definida en la cual debieran transferirse los inmuebles al patrimonio autónomo por lo cual, frente a cada etapa lo único que debía garantizarse es que estuviera transferido en inmueble o lote de mayor extensión donde la misma se adelantaría.

(ii) Permitted que los **BENEFICIARIOS DE AREA o INVERSIONISTAS**, particularmente mi poderdante, pagara el precio promedio sobre los derechos fiduciarios, que ascienden a \$110'390.722 sobre los derechos fiduciarios que recaerían sobre el bien inmueble objeto del contrato, sin advertirle sobre el riesgo de no estar completa la titularidad de los lotes de terreno a nombre del patrimonio autónomo "**FIDEICOMISO SOLER GARDENS**" y por lo tanto, no poder constituir la copropiedad ni adquirir el dominio de la unidad inmobiliaria prometida a estos como **PROYECTO**, en la forma ofrecida.

**Respuesta: No es cierto.** La demandante realizó los aportes al FIDEICOMISO como una obligación válida que contrajo a su cargo contractualmente.

**RESPECTO A LOS NUMERALES (III) (IV) (V) Y (VI) en lo que atañe a las irresponsables e infundadas afirmaciones en cuanto al punto de equilibrio del proyecto, manifestamos categóricamente y en forma expresa que no son ciertas por lo siguiente:**

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

Empecemos por verificar que, las condiciones económicas necesarias para alcanzar el punto de equilibrio respecto de la Etapa 1, fueron claramente establecidas en la cláusula décimo novena en la cual se estableció:

**"PRIMER PERÍODO (PREOPERATIVO).** Tiene por objeto la elaboración de los estudios y la celebración de todos los actos jurídicos necesarios o convenientes para la adecuada obtención de recursos por parte de **EL FIDEICOMITENTE** dirigidos a la realización de **EL PROYECTO** y a la vinculación al mismo de personas denominadas **BENEFICIARIOS DE AREA**, para un número no inferior al sesenta por ciento (60%) del total del área disponible para la venta o del sesenta por ciento (60%) del valor de las ventas, lo que primero ocurra, para cada etapa, la cual se estima en: Para la primera Etapa 13.000 metros cuadrados por un valor total de cuarenta y ocho mil Millones de Pesos Mcte (\$48.000.000.000); (...)En consecuencia, este período Preoperativo se aplica así: la preventa comienza a

## SUMA LEGAL

**realizarse a partir del primero (1) de Septiembre de 2007 y hasta el 1 de Abril de 2008, para la primera Etapa (...)**

Tenemos entonces que, el punto de equilibrio del proyecto en lo que atañe a la Etapa 1 o primera etapa, se calculaba teniendo en cuenta que el total del área vendible de esta etapa era de 13.000 m<sup>2</sup> mientras que el valor total de las ventas, estaba proyectado en la suma de CUARENTA Y OCHO MIL MILLONES DE PESOS (48.000'000.000); siendo estos dos factores, sobre los cuales debería calcularse el 60% para determinar si al primero (01) de abril de 2008, se habría cumplido o no con el punto de equilibrio.

En consonancia con lo anterior, el punto de equilibrio podría estimarse cumplido, única y exclusivamente si, para el día primero (01) de abril del año 2008 que es el período de preventas, se tenían vinculados mediante encargo fiduciario a Beneficiarios de Área que equivalieran bien sea, al sesenta por ciento (60%) del total del área disponible para la venta, o sea, a **7.800 m<sup>2</sup> (13.000 m<sup>2</sup> x 60% = 7.800 m<sup>2</sup>)**; **O** también, si se tenían vinculados Beneficiarios de Área que equivalieran en total, al sesenta por ciento (60%) del valor de las ventas de la primera Etapa, esto es, la suma de **VEINTIOCHO MIL OCHOCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$28'800.000.000.00) (48.000'000.000.00 x 60%= 28'800.000.000.00).**

Sin perder de vista lo expuesto, para el día primero (01) de abril del año 2008, ya se había cumplido con la meta estipulada y con las condiciones para alcanzar el punto de equilibrio, a continuación, resumimos el estado de las ventas y del área vendible que representó la vinculación de Beneficiarios de Área para ese momento:

**Área total vendible en m<sup>2</sup> de la Etapa 1: 13.000 m<sup>2</sup>**

**Sesenta por ciento (60%) del área total vendible de la Etapa 1 (Punto de equilibrio): 7.800 m<sup>2</sup>**

**Área vendible respecto de la cual se habían vinculado Beneficiarios de Área para abril del año 2008: 9.960 m<sup>2</sup>**

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

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

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

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

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

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

de los inmuebles al FIDEICOMISO SOLER GARDENS en un término específico. **No obstante, insistimos, contractualmente no se estableció una época cierta y definitiva para que los inmuebles ingresaran al FIDEICOMISO, pero lo cierto y lo concreto es que los otros cuatro inmuebles en parte de los cuales se desarrolló la etapa uno del proyecto, fueron transferidos al FIDEICOMISO antes de decretar el punto de equilibrio.**

Insistimos pues en que la fase o el período preoperativo si se cumplió a cabalidad tal y como quedó reseñado en la respuesta al numeral anterior y con ello, se giraron los recursos a LOS FIDEICOMITENTES, atendiendo en todo momento a lo establecido en el CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN que dio lugar a la creación del FIDEICOMISO SOLER GARDENS, en especial lo establecido en la cláusula décimo novena de dicho instrumento contractual.

**RESPECTO A LOS NUMERALES (VII) Y (VIII) en lo que atañe a las irresponsables e infundadas afirmaciones en cuanto la suscripción de encargos fiduciarios para la vinculación al FIDEICOMISO SOLER GARDENS con LOS FIDEICOMITENTES, manifestamos categóricamente y en forma expresa que no son ciertas por lo siguiente:**

**No son ciertos**, los dos (2) únicos encargos celebrados con FAJARDO WILLIAMSON S.A. para el año 2008 tenían y tienen equivalencia patrimonial con el dinero o los recursos que tendrían que haberse destinado durante el desarrollo del proyecto para el pago de los honorarios en los que se construiría el proyecto, por lo cual esto no tuvo la vocación de afectar directamente el desarrollo del proyecto inmobiliario, ni mucho menos fue un acto de mala fe. Se reitera que, respecto a los encargos en mención celebrados con con LOS FIDEICOMITENTES **i) para el año 2008, no existía norma de carácter imperativo de raigambre constitucional, legal, reglamentaria o regulación contractual que prohibiera la celebración de negocios de este tipo en el marco de la ejecución del un contrato de fiducia mercantil y ii) se trató de negocios jurídicos válidos, eficaces y existentes de carácter sinalagmático que no tuvieron por finalidad u objeto otra distinta a la consignada en su tenor literal.**

En todo caso, la celebración de dichos contratos, no desdibujan el hecho claro e irrefutable de que de igual forma, se habrían cumplido con los parámetros de punto de equilibrio que permitieron pasar del período preoperativo al período operativo.

*(IX) Permitió LA FIDUCIARIA, cuando el proyecto inmobiliario se venía a menos de forma dramática –mediados del año 2009., sin ninguna exigencia respecto al cumplimiento de las obligaciones básicas de los FIDEICOMITENTES, ANDRES FAJARDO VALDERRAMA, y sociedad FAJARDO WILLIAMSON S.A., la cesión a título gratuito de la posición contractual de estos en el contrato de fiducia mercantil a favor de la sociedad PROMOTORA SOLER GARDENS S.A., cesión que no fue notificada a mi poderdante pese a que son parte como BENEFICIARIOS DE AREA, en los encargos fiduciarios y en el fideicomiso administrado por LA FIDUCIARIA.*

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

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

Es adecuado revisar el contrato de fiducia en este punto:

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

●●  
SUMALEGAL

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

**En respuesta al numeral (X) del numeral 15.3 de este hecho: Estimamos que No es cierto**, en la medida que FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. en calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO SOLER GARDENS de manera diligente y profesional, tal y como da muestra de ello la relación de informes referidos por la parte demandante, ha aportado en forma oportuna y permanente información respecto del FIDEICOMISO SOLER GARDENS.

**En respuesta al numeral (X) del numeral 15.3 de este hecho: Es cierto que** " Mi poderdante, en calidad de **BENEFICIARIO DE AREA**, en compañía de los demás beneficiarios, solicitaron a la **FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.** la Activación del Plan de Contingencia del Fideicomiso Soler Gardens fechada de Julio 21 de 2011, aludiendo estos a los retrasos evidentes en el desarrollo del proyecto Soler Garden y a las evasivas e inconclusiones que surgieron de todas las dudas expuestas a los Fideicomitentes, reconociendo incluso estos, el incumplimiento en la obra a pesar de las medidas de solución intentadas a lo largo de los años por parte de los Beneficiarios de área, incluyendo la forma de varios Otrosí que aplazaba la fecha de entrega, en muestra clara de buena fe e intención de dar buen término a las obligaciones contractuales de las partes, además de continuar con el pago de las cuotas pactadas. **No sin antes aclarar que, por parte de FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. en calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO SOLER GARDENS,** siempre hubo la disposición de encontrar salidas apegadas a derecho y que consultaran los intereses de todos los actores involucrados.

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

A su vez, consideramos que **no es cierto que**, la suscripción de otrosíes a los contratos de encargo fiduciario hayan sido una solución a las problemáticas que aquejaron al proyecto inmobiliario SOLER GARDENS, por lo que hemos de manifestar categóricamente que nunca se tomó la suscripción de otrosíes a los contratos de encargo como una medida generalizada para evitar retrasos del proyecto o garantizar la continuidad del mismo. La suscripción de otrosíes a los encargos fiduciarios de vinculación, obedecieron única y exclusivamente a las condiciones particulares de cada negocio particular y se celebraron, como en el caso de la señora **MARIA ALEJANDRA BECERRA**, se celebró **veintiséis meses (26)** antes de la fecha referida en este hecho por la demandante, razón por la cual, no resulta verídico o razonable afirmar que la suscripción de estos otrosíes, fue una medida para conjurar situaciones adversas para el proyecto que para el 2009 no se habían presentado; época en la que, como hemos dicho, no habían retrasos ni inconvenientes con el desarrollo y construcción del proyecto.

**Es parcialmente cierto que** *En virtud de lo anterior, la FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. se vio en la necesidad de activar el plan de contingencia contenido en la cláusula vigésima octava del contrato de fiducia por el cual se constituyó el FIDEICOMISO SOLER GARDENS, compulsando copias al fideicomitente y dando inicio al curso de la Amigable Composición.*

*Dicho proceso dio como resultado actas fechadas de Febrero 22 de 2012, Marzo 1 de 2012 y Junio 12 de 2012, en las cuales se enuncia el estado actual del procedimiento y, finalmente, su frustrado desenlace, pues no se alcanzó ningún tipo de transacción tras las técnicas usadas durante el desarrollo de dicha fase. (SIC)". Dado que, (i) FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. actuó en dicha ocasión única y exclusivamente en calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO SOLER GARDENS y no en su posición propia y, (ii) la activación del plan de contingencia fue una conducta diligente y cuidadosa por parte de FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. en calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO SOLER GARDENS, que tuvo por objetivo lograr la reanudación de la ejecución del proceso, al igual que todas las demás actuaciones que ha desplegado durante la ejecución del contrato de fiducia mercantil respecto al proyecto SOLER GARDENS.*

Realizando un análisis de la cláusula décimo novena del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN, es claro que los requisitos para cumplir la etapa pre-operativa del proyecto eran cumplir el punto de equilibrio y tener la autorización de la autoridad administrativa, adicional se encontraba la opción de acudir a un financiamiento por parte de una entidad bancaria, **de ninguna forma se exigía la titularidad, al momento de dar por cumplido el periodo preoperativo de los 5 lotes del proyecto, de manera que como lo hemos dicho ES ERRÓNEA la conclusión de la parte demandante consistente en que ante la ausencia de ese inmueble mi representada como vocera y administradora del FIDEICOMISO incumplió al dar por aprobado el periodo preoperativo.**

Debe aclararse es que, en el contrato de fiducia mercantil, los únicos requisitos que se establecieron para la transferencia de los bienes inmuebles en los cuales se construirían las distintas etapas del proyecto es que dichos inmuebles se transfirieran atendiendo a lo estipulado en la cláusula quinta del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN que dio lugar a la creación del FIDEICOMISO SOLER GARDENS, que reza así:

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

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

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

**No nos consta lo establecido en los numerales (I) a (VI) del numeral 15.4 de este hecho**, toda vez que se refiere a un cumulo de actuaciones desplegadas por unos terceros ajenos a mi representada, ahora bien, de lo expuesto en los numerales **VI, VII, VIII y IX del numeral 15.4 de este hecho** nos remitimos a lo ya expuesto en la respuesta realizada a aseveraciones similares anteriores, aclarando que el punto de equilibrio se cumplió cabalmente.

**AL DECIMO SEXTO:** Es cierto que **“LA FIDUCIARIA Y LOS FIDEICOMITENTES**, en el contrato de Encargo Fiduciario por medio del cual se vinculó al FIDEICOMISO, mi poderdante, establecieron en el parágrafo primero de la Cláusula Primera, que los pagos de la inversión asumida por estos en el proyecto, se deberían entregar “ a la FIDUCIARIA directamente o en la oficinas de Fajardo Williamson” con cheque no negociable girado a favor de la FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA o consignar en el BANCO COLPATRIA CUANTA CORRIENTE NUMERO 060-2241890 a nombre de FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA FIDEICOMISO SOLER GARDENS”. En todos los casos el BENEFICIARIO DE ARA deberá reportar cada pago que realice y entregar el original de la consignación o transferencia en las oficinas de Fajardo Williamson S.A. o a la sala de negocios del proyecto”.

**En este punto, solicito comedidamente al Despacho se de aplicación a lo dispuesto por el artículo 193 del Código General del Proceso y se tenga por una confesión por apoderado judicial, el hecho de que la demandante conocía las formas de pago pactadas en el contrato de ENCARGO FIDUCIARIO PARA LA VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO, y se aplique en este caso concreto lo dispuesto en los artículos 1627 y 1634 del Código Civil respecto a los**

## SUMA LEGAL

pagos que no se hayan realizado en esta forma, directamente al FIDEICOMISO SOLER GARDENS.

**AL HECHO DECIMO SÉPTIMO:** En la medida que, en este hecho la parte demandante hace varias aseveraciones, contestaremos a cada una de ellas por separado:

**No es cierto que** "Conforme a lo anterior, mi poderdante, **MARIA ALEJANDRA BECERRA**, pago a la **FIDUCIARIA y/o a la PROMOTORA SOLER GARDENS (cesionaria de los FIDEICOMITENTES)** oportunamente los dineros que les correspondían por su inversión inmobiliaria, la cual se constituyó, en su orden, sobre una oficina de 40.53 M2 en la Torre 1, No. 501, sin parqueadero, la cual fue sustituida conforme los otrosí firmados, y que ahora se reconoce como Oficina 502 en la Torre 1 y sin parqueadero, hasta la fecha, se había pagado la suma de **CIENTO CUARENTA Y UN MIL MILLONES TRESCIENTOS SESENTA Y UN MIL TRESCIENTOS DOCE PESOS (\$141'361.312)**

Como lo advertimos en el hecho anterior, dada la claridad de la cláusula en cita en el mismo, la demandante MARIA ALEJANDRA BECERRA como persona capaz que es, conoció y sabía las condiciones pactadas respecto a los medios y la persona a quien debería realizar los pagos del valor de CIENTO DIEZ MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA MIL SETECIENTOS VEINTIDÓS PESOS (\$110.390.722.) Moneda legal. De la suma anterior, sólo pagó a FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. en calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO SOLER GARDENS, la suma de NOVENTA Y CUATRO MILLONES CINCUENTA MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y SIETE PESOS (\$94,050,647.00), por lo cual la Beneficiaria de Área incurrió en mora en el pago del valor de la negociación desde el veintiséis (26) de octubre de 2009, dado que al veinticinco (25) de diciembre de 2009, debía pagar en forma completa y efectiva **Y NO PAGÓ**, la suma de CIENTO CINCO MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y CINCO MIL CIENTO TREINTA PESOS (\$105.775.130) Moneda legal, **adeudando a la fecha al patrimonio autónomo por concepto de capital la suma de ONCE MILLONES SETECIENTOS VEINTICUATRO MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y TRES PESOS (\$11.724.483) más sus respectivos intereses moratorios calculados a la tasa máxima legal.**

Adicionalmente, la parte demandante **pretende inducir a error al despacho al manifestar que** la señora MARIA ALEJANDRA BECERRA "pago a la **FIDUCIARIA y/o a la PROMOTORA SOLER GARDENS (cesionaria de los FIDEICOMITENTES)** oportunamente ...."; generando la apariencia equivocada y contraria a la realidad de que era lo mismo pagar al FIDEICOMITENTE o a terceros, que pagar al FIDEICOMISO SOLER GARDENS, puesto que la cláusula primera del CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO SOLER GARDENS en su parágrafo primero era y es bien claro sobre el tema:

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

Los pagos deberán ser entregados a **LA FIDUCIARIA** directamente o en las oficinas de Fajardo Williamson con cheque no negociable girado a favor de **FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA**, o consignar BANCO COLPATRIA CUENTA CORRIENTE NÚMERO 060-2241890 a nombre de **FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA FIDEICOMISO SOLER GARDENS**. En todos los casos, **EL BENEFICIARIO DE AREA** deberá reportar cada pago que realice y entregar el original de la consignación o transferencia en las oficinas de Fajardo Williamson S.A. o la sala de negocios **DEL PROYECTO**.

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

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

**Insistimos en que,** mi representada **no conoció y aún desconoce abiertamente**, el "ACUERDO PRECONTRACTUAL AL PROYECTO SOLER GARDENS", sus otrosíes, así como cualquier otro acuerdo soterrado y que sin la anuencia de FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. en posición propia, ni en calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO SOLER GARDENS, haya celebrado la demandante con el señor ANDRÉS FAJARDO VALDERRAMA y la sociedad FAJARDO WILLIAMSON o con PROMOTORA SOLER GARDENS S.A. para realizar pagos por fuera del fideicomiso,

## ● SUMA LEGAL

así como **tampoco reconoce ni le consta pago alguno que entre ellos se haya dado**; contratos, acuerdos y/o pagos que en todo caso, valga la pena decirse, **no tuvieron relación ni incidieron en la ejecución del contrato de ENCARGO FIDUCIARIO DE VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO SOLER GARDENS** y menos aún por lo expuesto, estaban provistos de fuerza liberatoria o extintiva de las obligaciones contractuales que, MARIA ALEJANDRA BECERRA como beneficiaria de área, contrajo en virtud de dicho contrato de encargo fiduciario y que a la postre, incumpliría de manera flagrante a partir del **mes de octubre del año 2009** respecto al FIDEICOMISO SOLER GARDENS.

Acudiendo al antiguo principio que indica "El que paga mal paga dos veces" contemplado en nuestro ordenamiento jurídico en los artículos 1627 y 1634 del Código Civil, el pago del total del valor debió haberse realizado al FIDEICOMISO SOLER GARDENS como único acreedor de la obligación, atendiendo en su integridad a lo establecido en el contrato. Cualquier pago que se haya hecho a terceros y por otros medios distintos a los pactados, son pagos no válidos y resultan inoponibles, ineficaces y carentes de fuerza extintiva y liberatoria respecto a las obligaciones contraídas en virtud del ENCARGO FIDUCIARIO PARA LA VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO SOLER GARDENS a cargo de la demandante.

En suma, **reiteramos que debe aplicarse en este caso el artículo 1627 referido en líneas anteriores, no sin antes manifestar nuevamente en forma enfática que a mi representada judicial, no le constan bajo ningún entendido y desconoce abiertamente, los pagos que la señora MARIA ALEJANDRA BECERRA haya podido realizar a terceros, insistiendo en que, respecto al encargo fiduciario y la entrega de los aportes a los que había lugar por parte de la BENEFICIARIA DE ÁREA, hubo un incumplimiento cierto, determinante y claro, por lo cual no está legitimada la demandante en solicitar la resolución de dicho contrato.**

**Tampoco es cierta la afirmación en cuanto a que: "hasta la fecha, se había pagado la suma de CIENTO CUARENTA Y UN MIL MILLONES TRESCIENTOS SESENTA Y UN MIL TRESCIENTOS DOCE PESOS (\$141'361.312")**

La demandante MARIA ALEJANDRA BECERRA como persona capaz que es, conoció y sabía las condiciones pactadas respecto a los medios y la persona a quien debería realizar los pagos del valor de CIENTO DIEZ MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA MIL SETECIENTOS VEINTIDÓS PESOS (\$110.390.722.) Moneda legal. De la suma anterior, sólo pagó a FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. en calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO SOLER GARDENS, la suma de NOVENTA Y CUATRO MILLONES CINCUENTA MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y SIETE PESOS (\$94,050,647.00), por lo cual la Beneficiaria de Área incurrió en mora en el pago del valor de la negociación desde el veintiséis (26) de octubre de 2009, dado que al veinticinco (25) de diciembre de 2009, debía pagar en forma completa y efectiva **Y NO PAGÓ**, la suma de CIENTO CINCO MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y CINCO MIL CIENTO TREINTA PESOS (\$105.775.130) Moneda legal, **adeudando a la fecha al patrimonio autónomo por concepto de capital la suma de ONCE MILLONES SETECIENTOS VEINTICUATRO MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y TRES PESOS (\$11.724.483) más sus respectivos intereses moratorios calculados a la tasa máxima legal.**

***No es cierto que todo ellos según los recibos de caja expedidos por esta, al igual que las consignaciones realizadas. Lo anterior, pese a como ya se indicó, hace cerca de dos años-mediados del año 2009- mis poderdantes empezaron a notar evidentes retrasos, falta de continuidad y reducción significativa de trabajadores y parálisis en la construcción de la obra, entre otras anomalías en el desarrollo del proyecto Soler Gardens. Durante este tiempo algunos inversionistas, como es el caso de mi poderdante, continuó pagando sus obligaciones directamente con LA FIDUCIARIA y/o con LOS PROMOTORES del proyecto, según lo acordado contractualmente. (SIC).***

En este punto, queremos hacer hincapié, pues, la parte demandante pretende vincular a mi representada en su posición propia y, pretende que se le restituyan unos aportes y unos perjuicios, **sin distinguir entre las obligaciones de unos y otros sujetos contractuales**, cuando se debe señalar que la misma INCUMPLIÓ CON LAS OBLIGACIONES DE PAGO de acuerdo a lo estipulado en el contrato, tan es así el incumplimiento que desde el 26 de diciembre de 2009 se vienen generando unos intereses de mora.

Así las cosas tenemos sobre la demandante lo siguiente:

La señora MARIA ALEJANDRA BECERRA suscribió el doce (12) de junio de 2008 encargo fiduciario de vinculación al FIDEICOMISO SOLER GARDENS, lo anterior respecto de la unidad inmobiliaria oficina 501 en la Torre 1 (Posteriormente denominada como Oficina 502) y el precio o contraprestación pactada lo fue por un valor de total de CIENTO DIEZ MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA MIL SETECIENTOS VEINTIDÓS PESOS (\$110.390.722.) Moneda legal, y de acuerdo con la forma de pago propuesta por la Encargante señora Maria Alejandra Becerra, y pactada con el FIDEICOMITENTE (véase el documento que la misma demandante adjunta, denominado "ANEXO 1 forma de pago propuesta por el comprador", en el que se registra el valor antes indicado y los plazos de pago que a continuación se indican), aquella se obligó a realizar los siguientes pagos en las siguientes fechas:

- El día 25 de junio de 2008 - \$70.006.000.
- El día 25 de julio de 2008 - \$4.615.590.
- El día 25 de agosto de 2008 - \$4.615.590.
- El día 25 de septiembre de 2008 - \$4.615.590.
- El día 25 de agosto de 2009 - \$3.460.000.
- El día 25 de septiembre de 2009 - \$4.615.590.
- El día 25 de octubre de 2009 - \$4.615.590.
- El día 25 de noviembre de 2009 - \$4.615.590.
- El día 25 de diciembre de 2009 - \$4.615.590.
- Contra entrega - \$4.615.590.

**Lo que queremos significar acá es que, hubo una situación primigenia en el tiempo en la cual, la señora MARIA ALEJANDRA BECERRA de lo efectivamente adeudado y los aportes a cuya transferencia irrevocable se había comprometido, esto es, de la suma de CIENTO DIEZ MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA MIL SETECIENTOS VEINTIDÓS PESOS (\$110.390.722.) Moneda legal, sólo pagó la suma de NOVENTA Y CUATRO MILLONES CINCUENTA MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y SIETE PESOS (\$94.050.647.00), por lo cual la Beneficiaria de Área incurrió en mora en el pago del valor de la negociación desde el veintiséis (26) de octubre de 2009, dado que al veinticinco (25) de diciembre de 2009, debía pagar en forma completa y efectiva Y NO PAGÓ, la suma de CIENTO CINCO MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y CINCO MIL CIENTO TREINTA PESOS (\$105.775.130) Moneda legal, adeudando a la fecha al patrimonio autónomo por concepto de capital la suma de ONCE MILLONES SETECIENTOS VEINTICUATRO MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y TRES PESOS (\$11.724.483) más sus respectivos intereses moratorios calculados a la tasa máxima legal.**

En conclusión, la demandante incumplió sus obligaciones de aportes de cara a mi representada, como vocera del FIDEICOMISO, lo que resulta una verdadera causa jurídica que imposibilita la escrituración de los bienes.

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

**No es cierto que** "No obstante que mi poderdante para la fecha pactada para la entrega del bien adquirido prevista en el contrato de Encargo Fiduciario ya había cumplido con el valor total del Encargo Fiduciario"

Frente a este punto nos queremos remitir a lo dicho en la respuesta al hecho anterior donde se explicó que la parte demandante, contrario a lo que expone con descaro en esta afirmación y a la realidad, no cumplió con el pago de sus aportes y por el contrario se encontraba en mora al momento del cumplimiento de la entrega material del inmueble. La Beneficiaria de Área incurrió en mora en el pago del valor de la negociación contemplada en el encargo fiduciario desde el veintiséis (26) de octubre de 2009, dado que al veinticinco (25) de diciembre de 2009, debía pagar en forma completa y efectiva Y NO PAGÓ, la suma de CIENTO CINCO MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y CINCO MIL CIENTO TREINTA PESOS (\$105.775.130) Moneda legal, adeudando a la fecha al patrimonio autónomo por concepto de capital la suma de ONCE MILLONES SETECIENTOS

**VEINTICUATRO MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y TRES PESOS (\$11.724.483) más sus respectivos intereses moratorios calculados a la tasa máxima legal.**

No nos consta que “y un pago de \$30'970.590 a la promotora para este momento”. y tal y como lo hemos manifestado en respuesta a hechos anteriores, no reconocemos ni estamos al tanto de pactos, acuerdos, pagos o negociaciones realizados respecto a terceros que haya realizado la señora MARIA ALEJANDRA BECERRA.

Insistimos en que mi representada en posición propia **no conoció y aún desconoce abiertamente**, el “ACUERDO PRECONTRACTUAL AL PROYECTO SOLER GARDENS”, sus otrosíes, así como cualquier otro acuerdo soterrado y que sin la anuencia de FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. en posición propia, ni en calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO SOLER GARDENS, haya celebrado la demandante con el señor ANDRÉS FAJARDO VALDERRAMA y la sociedad FAJARDO WILLIAMSON o con PROMOTORA SOLER GARDENS S.A. para realizar pagos por fuera del fideicomiso, así como tampoco reconoce ni le consta pago alguno que entre ellos se haya dado; contratos, acuerdos y/o pagos que en todo caso, valga la pena decirse, **no tuvieron relación ni incidieron en la ejecución del contrato de ENCARGO FIDUCIARIO DE VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO SOLER GARDENS y menos aún por lo expuesto, estaban provistos de fuerza liberatoria o extintiva de las obligaciones contractuales que, MARIA ALEJANDRA BECERRA como beneficiaria de área, contrajo en virtud de dicho contrato de encargo fiduciario y que a la postre, incumpliría de manera flagrante a partir del mes de octubre del año 2009 respecto al FIDEICOMISO SOLER GARDENS.**

No hay ninguna cláusula o autorización que faculte a los BENEFICIARIOS DE ÁREA a pagar dineros en favor de los FIDEICOMITENTES, sus representantes o cesionarios, por el contrario, cuando en el contrato se consagra que “Los pagos deberán ser entregados a LA FIDUCIARIA directamente o en las oficinas de Fajardo Williamson con cheque no negociable girado a favor de FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA. O consignar en COLPATRIA CUENTA CORRIENTE NUMERO 060-2241890 a nombre de FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA FIDEICOMISO SOLER GARDENS”, **por lo que aplicando lo dispuesto en el Código Civil (Arts. 1627 y 1624), los pagos en virtud del ENCARGO FIDUCIARIO PARA LA VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO SOLER GARDENS si y sólo si, están provistos de eficacia, validez y fuerza extintiva y liberatoria de las obligaciones, cuando se efectúan respecto al FIDEICOMISO SOLER GARDENS y en los términos y medios pactados.**

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

**No es cierto como lo expone la parte demandante que** “NI LA FIDEICOMITENTE CESIONARIA PROMOTORA SOLER GARDENS S.A., NI LOS BENEFICIARIOS Y FIDEICOMITENTES CEDENTES, señor ANDRES FAJARDO VALDERRAMA y la SOCIEDAD FAJARDO WILLIAMSON S.A., ni LA FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A., entregaron materialmente el bien inmueble adquirido por mi poderdante (Oficina 502 en la torre 1), ni mucho menos, realizaron la escritura pública de transferencia del derecho de dominio, a más tardar, para el mes de Noviembre del 2010, tal y como se Encontraba pactado en las cláusulas séptima y décima del contrato de Encargo Fiduciario, y según las causales, tales actos debieron ocurrir a los veinte (20) meses siguientes a la obtención del punto de equilibrio, con un plazo de gracia, de ciento veinte (120) días, lo cual de conformidad con la información suministrada por Fiduciaria Corficolombiana S.A., vocera del patrimonio autónomo mencionado, para mayo de 2008 se logró el punto de equilibrio correspondiente a las etapas uno (1) y dos (2) del proyecto. Es decir, que los inmuebles sobre los cuales se debían materializar los derechos de los Beneficiarios de Área debieron

45A

## SUMALEGAL

*haber sido entregados materialmente y escriturados, como termino máximo, como ya se anotó, para el mes de Noviembre de 2010. (SIC)".*

Como lo hemos expuesto de manera reiterada, el no cumplimiento con el pago de los aportes es una verdadera causa jurídica que imposibilita la entrega material y escrituración de los bienes. Ahora bien, es de aclarar que la obligación de entrega de los inmuebles **NO ESTABA EN CABEZA** de mi representada como vocera y administradora del FIDEICOMISO, ni mucho menos en su posición propia. Así lo establece claramente las cláusulas que ya se han revisado anteriormente, en especial cláusula décima del encargo de vinculación.

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

*“SÉPTIMA: OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PUBLICA. La escritura pública mediante la cual se transfiera el derecho de dominio y la posesión de la(s) unidad(es) a la(s) que se refiere la cláusula cuarta, junto con el coeficiente de copropiedad que a ésta(s) le(s) corresponda de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal, será otorgada por LA FIDUCIARIA, como vocera de EL FIDEICOMISO, y por LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA o por sus cesionarios, en la Notaría que oportunamente indicarán LOS BENEFICIARIOS, **una vez se haya cumplido por EL BENEFICIARIO DE ÁREA con la entrega de los recursos a los cuales se obliga en virtud del presente contrato**, y una vez haya sido terminada la obra por parte LOS BENEFICIARIOS, se encuentre registrado el reglamento de propiedad horizontal de EL PROYECTO y sus aclaraciones, en caso de que las haya” (subraya ajena al texto).*

**PARA UNA MEJOR EXPLICACIÓN DE LAS OBLIGACIONES CONDICIONALES DE ENTREGA MATERIAL Y ESCRITURACIÓN y/o TRADICIÓN DE LOS INMUEBLES, por economía procesal y a efectos de no fatigar al lector, lo remitimos íntegramente a la explicación y razonamientos que se esbozan en la respuesta al siguiente hecho, manifestando desde este momento que, **dado que las condiciones suspensivas de cuyo cumplimiento dependía la existencia y exigibilidad de las obligaciones de entregar materialmente los inmuebles y escriturarlos y efectuar la tradición respecto a la beneficiaria de área NO SE CUMPLIERON, no hay lugar a dolerse de un incumplimiento respecto a una obligación que nunca surgió a la vida ni se hizo exigible.****

**AL HECHO DECIMO NOVENO:** **No es cierto que** *“A la fecha de presentación de la demanda, y en observancia del pago total del encargo fiduciario, el inmueble a el cual tiene derecho mi mandante, no ha sido entregado ni legalizada su escritura pública respectiva”.*

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

A partir de la celebración de dicho contrato respecto al que la demandante, tenemos que, en la cláusula primera del contrato quedó expresamente establecido que, la beneficiaria de área se comprometía en forma irrevocable a efectuar la entrega de los recursos convenidos,

●◀  
SUMA LEGAL

consistentes en la suma líquida de dinero equivalente a la suma de DOSCIENTOS CINCUENTA MILLONES OCHENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y CUATRO PESOS (\$250'082.894.00), atendiendo en todo momento al plan de pagos estipulado, de la siguiente forma:

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

\_\_\_\_\_ así: \_\_\_\_\_ (\$ 110390722) que pagará

A) CON RECURSOS PROPIOS: La suma de \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (\$ 110390722),

B) Con un Crédito la suma de \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (\$ \_\_\_\_\_) (Crédito hipotecario \_\_\_\_ Leasing \_\_\_\_)

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

**Nota:** Imagen tomada del contrato de "ENCARGO FIDUCIARIO PARA LA VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO SOLER GARDENS" suscrito el día doce (12) de junio de 2008 con la señora MARIA ALEJANDRA BECERRA.

Adicionalmente, en dicha cláusula se estableció expresamente la forma en la cual se podría realizar el pago de dicho valor en forma válida y efectiva, así:

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

Los pagos deberán ser entregados a **LA FIDUCIARIA** directamente o en las oficinas de Fajardo Williamson con cheque no negociable girado a favor de **FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA**, o consignar BANCO COLPATRIA CUENTA CORRIENTE NUEMERO 060-2241890 a nombre de **FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA FIDEICOMISO SOLER GARDENS**. En todos los casos, **EL BENEFICIARIO DE AREA** deberá reportar cada pago que realice y entregar el original de la consignación o transferencia en las oficinas de Fajardo Williamson S.A. o la sala de negocios **DEL PROYECTO**.

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

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

**Nota:** Imagen tomada del contrato de "ENCARGO FIDUCIARIO PARA LA VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO SOLER GARDENS" suscrito el día doce (12) de junio de 2008 con la señora MARIA ALEJANDRA BECERRA..

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



**SOLER GARDENS**, eran obligaciones condicionales suspensivas, por lo cual se debe observar y aplicar en este caso lo establecido en los artículos 1530, 1536, 1541 y 1542 del Código Civil, que establecen lo siguiente:

**“ARTICULO 1530. <DEFINICION DE OBLIGACIONES CONDICIONALES>. Es obligación condicional la que depende de una condición, esto es, de un acontecimiento futuro, que puede suceder o no.**

(...)

**ARTICULO 1536. <CONDICION SUSPENSIVA Y RESOLUTORIA>. La condición se llama suspensiva si, mientras no se cumple, suspende la adquisición de un derecho; y resolutoria, cuando por su cumplimiento se extingue un derecho.**

(...)

**ARTICULO 1541. <CUMPLIMIENTO LITERAL DE LA CONDICION>. Las condiciones deben cumplirse literalmente en la forma convenida.**

**ARTICULO 1542. <EXIGIBILIDAD DE LA OBLIGACION CONDICIONAL>. No puede exigirse el cumplimiento de la obligación condicional sino verificada la condición totalmente.” (Subrayas y negrillas nuestras)**

El anterior contexto legal, deja claro por lo menos dos aspectos indiscutibles y decantados por la teoría general de las obligaciones cuales son (i) si una obligación está sujeta al cumplimiento de una o varias condiciones para su surgimiento a la vida jurídica, dicha obligación solo nace para el deudor una vez cumplidas todas las condiciones suspensivas y (ii) a la par de nacimiento a la vida jurídica de la obligación, la exigibilidad de la misma sólo se da, siempre y cuando todas y cada una de las condiciones a las que está supeditadas, se cumplan o verifiquen en su integridad.

- **OBLIGACIÓN CONDICIONAL SUSPENSIVA DE OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA PARA TRANSFERIR LAS UNIDADES A LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA.**

Ahora bien, la cláusula séptima del contrato de “ENCARGO FIDUCIARIO PARA LA VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO SOLER GARDENS” referida al otorgamiento de la escritura pública de transferencia de las unidades inmobiliarias, estableció lo siguiente:

SEPTIMA: OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PUBLICA. La escritura pública mediante la cual se transfiera el derecho de dominio y la posesión de la(s) unidad(es) a la(s) que se refiere la cláusula cuarta, junto con el coeficiente de copropiedad que a ésta(s) le(s) corresponda de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal, será otorgada por **LA FIDUCIARIA**, como vocera de **EL FIDEICOMISO**, y por **LOS BENEFICIARIOS DE AREA** o por sus cesionarios, en la Notaría que oportunamente indicarán **LOS BENEFICIARIOS**, una vez se haya cumplido por **EL BENEFICIARIO DE AREA** con la entrega de los recursos a los cuales se obliga en virtud del presente contrato, y una vez haya sido terminada la obra por parte **LOS BENEFICIARIOS**, se encuentre registrado el reglamento de propiedad horizontal de **EL PROYECTO** y sus aclaraciones, en caso de que las haya, lo cual deberá darse en un plazo máximo de treinta (30) meses contado a partir de la firma del presente contrato.

**Nota:** Imagen tomada del contrato de “ENCARGO FIDUCIARIO PARA LA VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO SOLER GARDENS” suscrito el día doce (12) de junio de 2008 con la señora **MARIA ALEJANDRA BECERRA**..

De la lectura del tenor literal de la cláusula en mención, puede establecerse con claridad que, aunque esta era una obligación que estaba radicada en cabeza del patrimonio autónomo “FIDEICOMISO SOLER GARDENS”, a través de su vocera y administradora FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A., la misma es una obligación supeditada a distintas condiciones suspensivas como lo son:

## SUMA LEGAL

✦ Que el (los) beneficiario(s) de área, cumplieran con la entrega de la totalidad de los recursos en la forma pactada. **(LO CUAL INCUMPLIERON DESDE OCTUBRE DE 2009)**

✦ Que los beneficiarios del proyecto, esto es, PROMOTORA SOLER GARDENS S.A.S. (Antes en dicha posición contractual FAJARDO WILLIAMSON S.A. y ANDRÉS FAJARDO VALDERRAMA), construyeran la etapa del proyecto inmobiliario SOLER GARDENS a la que pertenecían los inmuebles cuya adquisición se pretendía por el (los) beneficiario(s) de área, lo cual no hicieron.

✦ Que se encontrara registrado el Reglamento de Propiedad Horizontal respectivo, el cual, en virtud de lo dispuesto en el numeral 9<sup>7</sup>. De la Cláusula Vigésimo Séptima del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN por medio del cual se constituyó el patrimonio autónomo FIDEICOMISO SOLER GARDENS; en su trámite, elaboración y confección desde el punto de vista técnico y legal, estaba a cargo única y exclusivamente de LOS FIDEICOMITENTES, PROMOTORA SOLER GARDENS S.A.S. (Antes en dicha posición contractual FAJARDO WILLIAMSON S.A. y ANDRÉS FAJARDO VALDERRAMA).

Adicional a estas condiciones suspensivas, se pactó un tiempo máximo de treinta (30) meses para el cumplimiento de las mismas computables a partir de la suscripción del contrato de encargo, esto es, el plazo máximo que de conformidad con el contrato analizado se tenía para la suscripción de escrituras públicas y el cumplimiento de las condiciones, era el día **12 de diciembre de 2010**, esto es, treinta (30) meses después de la fecha de suscripción del contrato.

En cuanto a la primera de las condiciones, es claro a partir de lo obrante en el expediente que innegablemente, se incumplió con el anexo 1 (Plan de pagos) del contrato de "ENCARGO FIDUCIARIO PARA LA VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO SOLER GARDENS" desde el año 2009 al no haber realizado el pago por la suma CIENTO DIEZ MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA MIL SETECIENTOS VEINTIDÓS PESOS (\$110.390.722.) para el día veinticinco (25) de diciembre de 2009 y estar adeudando a la fecha, la suma de **ONCE MILLONES SETECIENTOS VEINTICUATRO MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y TRES PESOS (\$11.724.483) más sus respectivos intereses moratorios calculados a la tasa máxima legal.** Emerge así, con palmaria claridad que al no estar cumplida dicha condición y siendo el incumplimiento por parte de la beneficiaria de área, primigenio y anterior a los supuestos incumplimientos de fiduciaria respecto a la transferencia jurídica de los inmuebles **NO PUEDE ESTIMARSE LA PRETENSIÓN RESOLUTORIA, por no estar MARIA ALEJANDRA BECERRA, legitimada en condición de contratante cumplida para impetrar la pretensión resolutoria de cara a lo establecido en los artículos 1546 y 1609 del Código Civil.**

Ya respecto a las condiciones suspensivas segunda y tercera, que sea de paso decirlo tampoco se cumplieron en este caso, cabe anotar que tanto la construcción del proyecto inmobiliario, como la elaboración, trámite y registro del Reglamento de Propiedad Horizontal, respectivamente, eran obligaciones exclusivamente a cargo de los BENEFICIARIOS, esto es de PROMOTORA SOLER GARDENS S.A.S. (Antes en dicha posición contractual FAJARDO WILLIAMSON S.A. y ANDRÉS FAJARDO VALDERRAMA) y bajo ninguna circunstancia de FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. en su calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO SOLER GARDENS, ni mucho menos en su posición propia, así:

<sup>7</sup> CLAUSULA VIGESIMA SEPTIMA: DECLARACIÓN DE EL FIDEICOMITENTE. EL FIDEICOMITENTE declara que como el desarrollo de EL PROYECTO estará a su cargo, este será de se exclusiva responsabilidad y LA FIDUCIARIA no responde por la ejecución de EL PROYECTO, estabilidad y calidad del mismo, plazos de entrega, precio y demás obligaciones relacionadas con éste, así como tampoco contrae responsabilidad de ninguna naturaleza relacionada con todos y cada uno de los documentos técnicos y legales requeridos para adelantar el proyecto. tales como:

(...) 9. Reglamento de propiedad horizontal. (Subrayas y negrillas nuestras)

VIGESIMA TERCERA: DECLARACIÓN. **EL BENEFICIARIO DE AREA** declara conocer y aceptar que:

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

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

3. La construcción de **EL PROYECTO** será ejecutada por **FAJARDO WILLIAMSON S.A.**

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

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

**Nota:** Imagen tomada del contrato de "ENCARGO FIDUCIARIO PARA LA VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO SOLER GARDENS" suscrito el día doce (12) de junio de 2008 con la señora MARIA ALEJANDRA BECERRA..

A su turno el numeral 9. De la Cláusula Vigésimo Séptima del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN por medio del cual se constituyó el patrimonio autónomo FIDEICOMISO SOLER GARDENS, radicó la obligación de elaborar y tramitar desde el punto de vista técnico y jurídica el Reglamento de Propiedad Horizontal, en cabeza del FIDEICOMITENTE:

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

Se tiene entonces que, si la obligación de escriturar las unidades inmobiliarias surgía a la vida jurídica y se hacía exigible sólo al momento en que se cumplieran todas y cada de una de las condiciones suspensivas a las que estaba sujeta dicha obligación (Arts. 1536 y 1542 C. Civil), en este caso FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. en calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO SOLER GARDENS, nunca estuvo en mora de cumplir con una obligación inexistente e inexigible, mucho menos aún, FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. en posición propia, dado que no tenía ninguna obligación contractual respecto a la beneficiaria de área.

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

Aunque lo anteriormente dicho puede parecer complejo, en realidad es tan simple que un silogismo puede ilustrar lógicamente nuestra postura en este aspecto:

**Premisa mayor:** Los inmuebles pueden escriturarse al Beneficiario de Área cuando realiza el pago de la totalidad de su precio al FIDEICOMISO SOLER GARDENS

457

**Premisa menor:** El Beneficiario de Área no pagó al FIDEICOMISO SOLER GARDENS la totalidad del precio de los inmuebles.

**Conclusión:** Los inmuebles no pueden escriturarse al Beneficiario de Área.

Sabiéndonos reiterativos queremos manifestar categóricamente que, la beneficiaria de área desde **el mes de octubre del año 2009, incumplieron con sus obligaciones contractuales, de forma grave y primigenia, por lo cual no se encuentran legitimados en esta ocasión, para formular una pretensión resolutoria del encargo** y menos aún, para salir avante en la misma cuando es claro que, el supuesto incumplimiento contractual que imputan a la no escrituración y/o tradición de las unidades inmobiliarias, tiene que ver con una obligación que como acabamos de ver, **NUNCA EXISTIÓ NI SE HIZO EXIGIBLE (Arts. 1536 y 1542 C.C.)**, por ser una obligación, la de escriturar los inmuebles resultantes del proyecto; una obligación condicional sujeta al cumplimiento de varias condiciones suspensivas que no se cumplieron por quienes estaban en el deber de observarlas, entre ellos, la demandante.

**• OBLIGACIÓN CONDICIONAL SUSPENSIVA DE ENTREGAR MATERIALMENTE LOS INMUEBLES, A CARGO DE LOS BENEFICIARIOS/FIDEICOMITENTES**

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

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

PARÁGRAFO PRIMERO: No obstante lo anterior y sin perjuicio de ello, en el evento de que haya mora en el pago de las sumas de dinero a que se obliga **EL BENEFICIARIO DE AREA, LOS BENEFICIARIOS** podrán, a su arbitrio, suspender la construcción de los trabajos en la(s) unidad(es) que le corresponde(n) a **EL BENEFICIARIO DE AREA**, sin que por ello se presente incumplimiento por parte de **LOS BENEFICIARIOS, de LA FIDUCIARIA** o de **EL FIDEICOMISO**, y por lo tanto la fecha de entrega se prorrogará y no habrá ningún incumplimiento imputable a **LOS BENEFICIARIOS**.

**Nota:** Imagen tomada del contrato de "ENCARGO FIDUCIARIO PARA LA VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO SOLER GARDENS" suscrito el día doce (12) de junio de 2008 con la señora MARIA ALEJANDRA BECERRA..

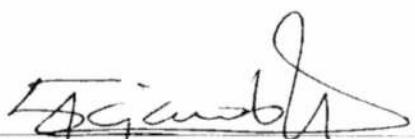
A su vez, dicho contrato en su parte introductoria al determinar la comparecencia de las partes, tuvo en la condición de beneficiarios al señor ANDRÉS FAJARDO VALDERRAMA y a la sociedad FAJARDO WILLIAMSON S.A., quienes posteriormente

y como quedó acreditado en el presente proceso judicial, cedieron esta posición contractual a PROMOTORA SOLER GARDENS S.A. (Hoy en liquidación).

B) **ANDRES FAJARDO VALDERRAMA**, también mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía número 70.549.298 expedida en Envigado, quien actúa en su propio nombre y en calidad de apoderado de **FAJARDO WILLIAMSON S.A.**, sociedad comercial colombiana constituida mediante escritura pública número 4081 del dieciséis (16) de julio de 1.992 otorgada en la Notaria quince del Círculo de Medellín, que en adelante y para los efectos de este contrato se denominarán **LOS BENEFICIARIOS**, y,

*Nota: Imagen tomada del contrato de "ENCARGO FIDUCIARIO PARA LA VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO SOLER GARDENS" suscrito el día doce (12) de junio de 2008 con la señora MARIA ALEJANDRA BECERRA..*

#### LOS BENEFICIARIOS



**ANDRÉS FAJARDO VALDERRAMA**  
C.C. 70.549.298 de Envigado.

*Nota: Imagen tomada del contrato de "ENCARGO FIDUCIARIO PARA LA VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO SOLER GARDENS" suscrito el día doce (12) de junio de 2008 con la señora MARIA ALEJANDRA BECERRA..*

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

Sin perder de vista lo anterior, dicha obligación aunque no estaba radicada en cabeza de FIDUCIARIA CORFICOLMBIANA S.A. ni en calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO SOLER GARDENS, ni mucho menos en su posición propia; la misma si estaba condicionada al cumplimiento por parte del (los) beneficiario(s) de área con el pago efectivo y oportuno de sus aportes, lo cual como ha quedado reseñado, fue incumplido por parte de MARIA ALEJANDRA BECERRA desde el mes de diciembre del año 2009, razón por la cual, tampoco se cumplió con una condición suspensiva esencial para que se materializará la exigibilidad de la obligación posterior de hacer entrega material de los inmuebles a cargo de LOS BENEFICIARIOS (FAJARDO WILLIAMSON S.A., ANDRÉS FAJARDO VALDERRAMA y PROMOTORA SOLER GARDENS S.A.) a la demandante.

Adicional a estas condiciones suspensivas, se pactó inicialmente un tiempo máximo de veinte (20) meses para el cumplimiento de las mismas computables a partir de obtención del punto de equilibrio para la etapa a la que se encontraban adscritas las unidades inmobiliarias esto es la etapa 1 (el cual se cumplió el primero de abril de 2008) más ciento veinte (120) días calendario adicionales. Así las cosas, el plazo máximo que de conformidad con el contrato analizado se tenía para la entrega material de las unidades inmobiliarias por parte de **LOS BENEFICIARIOS** PROMOTORA SOLER GARDENS S.A. (Antes en dicha cesión de la posición contractual FAJARDO WILLIAMSON S.A. y ANDRÉS FAJARDO VALDERRAMA), era el día 01 de abril de 2010. Como un período de tiempo adicional al mencionado, dicha cláusula concede un plazo de cuatro (4) meses en los que **LOS BENEFICIARIOS** (PROMOTORA SOLER GARDENS S.A.S. y antes de ella en dicha posición contractual FAJARDO WILLIAMSON S.A. y ANDRÉS FAJARDO

## ●◀ SUMALEGAL

VALDERRAMA) reconocerían a los beneficiarios de área una suma fija de dinero a título de compensación, por estar pendiente la entrega del inmueble, por lo cual el plazo final y definitivo para la entrega material de las unidades inmobiliarias, se cumpliría **en el mes de agosto de 2010.**

No obstante, por la modificación introducida mediante el Otrosí al contrato de "ENCARGO FIDUCIARIO PARA LA VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO SOLER GARDENS", el plazo para la entrega material de las unidades inmobiliarias se amplió de la siguiente forma:

La entrega material de los inmuebles deberá realizarse el día 30 de Noviembre de 2010. Sin Embargo los BENEFICIARIOS cuentan con un plazo adicional de 120 días para efectuar dicha entrega.

**Nota:** Imagen tomada del contrato de "ENCARGO FIDUCIARIO PARA LA VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO SOLER GARDENS" suscrito el día doce (12) de junio de 2008 con la señora MARIA ALEJANDRA BECERRA.

En esos términos, la fecha límite para la entrega material se prorrogó hasta el día **treinta (30) de marzo de 2011.**

Resulta forzoso concluir que, al igual que en lo que respecta al otorgamiento de escrituras públicas para la tradición de las unidades inmobiliarias, en este caso **NO SE CUMPLIERON LAS CONDICIONES SUSPENSIVAS** pactadas entre las partes para esta finalidad y, anterior al plazo máximo para el cumplimiento de las mismas, **hubo un incumplimiento claro, expreso, determinante y previo por parte de LA BENEFICIARIA DE ÁREA en cuanto a la realización y pago efectivo de los aportes que en forma irrevocable se comprometió a aportar directamente al FIDEICOMISO, de acuerdo con la cláusula primera del contrato de encargo fiduciario en mención.**

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

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

**No es cierto como ambiguamente se plantea que "por las personas que tiene a cargo dicha obligación comercial, a saber: LA FIDEICOMITENTE CESIONARIA PROMOTORA SOLER GARDENS S.A., LOS BENEFICIARIOS Y FIDEICOMITENTES CEDENTES, señor ANDRES FAJARDO VALDERRAMA y LA SOCIEDAD FAJARDO WILLIAMSON S.A. y LA FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A., siendo un hecho notorio que la construcción se encuentra paralizada y dista mucho de ser terminada, comportante tal situación otro incumplimiento grave y determinante de las obligaciones asumidas por los referidos deudores de la mencionada prestación mercantil. (SIC)"**

En la respuesta a este hecho y consultando a las cláusulas citadas se indicó que, de acuerdo al contrato de encargo suscrito con la BENEFICIARIA DE ÁREA, la obligación de construcción y entrega material de los inmuebles, se encontraba en cabeza de los FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIOS, y la escrituración en cabeza de mi defendida, **pero única y exclusivamente como vocera y administradora del Patrimonio**

**Autónomo "FIDEICOMISO SOLER GARDENS", NO EN SU POSICIÓN PROPIA:** estando sometidas dichas obligaciones en todo caso, a condiciones suspensivas de la exigibilidad y existencia de las obligaciones que no pasan por su actuar y ante todo, que no se cumplieron en este caso.

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

Por una parte lo relativo a lo aparentemente manifestado por el señor ALEJANDRO GÓMEZ en el acta de comité de obra del proyecto de abril 30 de 2010, lo cual mi mandante desconoce.

Por otra parte, lo manifestado por ANDRÉS FAJARDO VALDERRAMA, persona diferente de mi mandante, pero de cuya afirmación se resalta que la causa de los retrasos que presentaba el proyecto no tiene nada que ver con conductas observadas por mi mandante o que debiendo realizar, no realizó. Esto es, en esas afirmaciones que se citan se deja claramente establecido cuales eran las causas de retraso del proyecto y ninguna de esas conductas es imputable a mi mandante, ni fueron causadas por ella.

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

Al respecto, conviene decir que no es cierto ni hay prueba jurídica, financiera o técnicamente de que que el proyecto en las actuales circunstancias es jurídica y financieramente inviable.

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

En este caso por un error y ligereza de la parte demandante se nombraron dos hechos como "**VIGÉSIMO SEGUNDO**" por lo que contestaremos cada uno a partir de esta precisión.

**AL PRIMER HECHO DENOMINADO COMO VIGÉSIMO SEGUNDO:** No nos consta la radicación directa ante FIDUCIARIA CORFICOLMBIANA S.A. de comunicación en el sentido que expone la demandante.

**AL SEGUNDO HECHO DENOMINADO COMO VIGÉSIMO SEGUNDO:** No nos consta que *"Como si todo lo anterior fuera poco, la sociedad PROMOTORA SOLER GARDENS S.A., abuso del derecho de configuración contractual en el contrato denominado "ACUERDO PRECONTRACTUAL" y citado en el hecho DECIMO, al establecer únicamente la cláusula penal en su favor y no en plano de igualdad contractual, respecto de la demandante, MARIA ALEJANDRA BECERRA CORREA, así: (SIC) "En el evento que el INVERSIONISTA incumpla cualquiera de las obligaciones indicadas en el presente convenio, incurrirá por ese solo hecho en la obligación de pagar a favor de EL PROMOTOR una suma equivalente al diez por cientos (10%) del valor del convenio, sin perjuicio de la indemnización a que haya lugar por los daños causados."*

Toda vez que no le constan a mi mandante la fecha de celebración, la causa de dicho negocio, ni las cláusulas del contrato y/o las obligaciones y declaraciones plasmadas allí. Todo este acto jurídico resulta totalmente ajeno a mi representada **No tuvo que ver con**

## SUMA LEGAL

la elaboración, suscripción y la ejecución del mismo o con el cumplimiento de obligaciones que por obvias razones, no son del resorte de mi defendida).

**AL HECHO VIGÉSIMO TERCERO:** Lo descrito frente a este punto no es un hecho, simplemente es la tasación excesiva de unos supuestos perjuicios sufridos por la demandante, así las cosas, es necesario precisar en algunas cifras.

**MARIA ALEJANDRA BECERRA**, como ya lo hemos expuesto, se vinculó al FIDEICOMISO SOLER GARDENS con la suscripción de un ENCARGO FIDUCIARIO PARA LA VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO DE SOLER GARDENS, de fecha 12 de junio de 2008, obligándose a realizar aportes al Fideicomiso por la suma de \$110.390.722. y a la fecha ha aportado la suma de \$94.050.647, encontrándose en mora por la suma de **ONCE MILLONES SETECIENTOS VEINTICUATRO MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y TRES PESOS (\$11.724.483) más sus respectivos intereses moratorios calculados a la tasa máxima legal**, desde el día 25 de octubre de 2009.

Se colige entonces, que respecto del Fideicomiso – Patrimonio autónomo denominado como FIDEICOMISO SOLER GARDENS (nunca en relación a mi representada en posición propia) y, por supuesto en sede de discusión, en caso de una eventual aunque equivocada condena a nuestro juicio, sólo podría exigirse de dicho patrimonio autónomo a lo sumo el valor de NOVENTA Y CUATRO MILLONES CINCUENTA MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y SIETE PESOS (\$94.050.647.00) (por ser la suma aportada al Patrimonio Autónomo) y no CIENTO CUARENTA Y UN MILLONES DE PESOS TRESCIENTOS SESENTA Y UN MIL TRESCIENTOS DOCE PESOS (\$141'361.312) como infundadamente se pretende.

Lo que acabamos de expresar, reiteramos, no es sino un escenario de discusión, dado que, como lo hemos manifestado a lo largo de este extenso escrito, la demandante en su calidad de contratante incumplida está completamente desprovista de la acción resolutoria en lo que atañe al ENCARGO FIDUCIARIO PARA LA VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO SOLER GARDENS.

Ahora bien, hay que advertir que no se dan los supuestos para que la Beneficiaria de Área pueda exigir la cláusula penal, estipulada en la cláusula 15º del Contrato de Encargo Fiduciario, por el simple y sencillo hecho de que jurídicamente no se puede exigir el pago de una cláusula penal respecto de una persona que no contrajo dicha obligación como lo es FIDUCIARIA CORFICOLMBIANA S.A. tanto en posición propia, como en calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO SOLER GARDENS, además de que como contratante incumplida no hay lugar a formular dicha pretensión.

Es menester resaltar que, la cláusula penal, en caso de incumplimiento (el cual deberá demostrarse por los demandantes), podría ser exigida únicamente al FIDEICOMITENTE/BENEFICIARIO y no a mi representada. La cláusula décimo quinta del encargo que contempla la cláusula penal tiene establecido que:

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

El presupuesto axiológico básico para poder exigir judicialmente el cumplimiento y el pago de una obligación, es que dicha obligación exista y tal cual puede observarse del tenor literal del contrato de encargo, la supuesta cláusula penal, sus condiciones, montos y supuestos fácticos para su aplicación, brillan precisamente por su ausencia en este caso; razón por la cual resulta evidente que una pretensión encaminada a lograr el pago de la misma, ante su

notable inexistencia y ausencia literal en la relación jurídico -contractual que se invoca como base para la misma, resulta ser un despropósito, no tiene fundamento jurídico y por ende, carece totalmente de vocación para ser estimada en la decisión de fondo que se adopte para el caso concreto por parte del Despacho.

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

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

Así mismo, mi mandante no pactó a su cargo el pago de intereses ni comerciales ni de mora, ni sanciones en el encargo fiduciario de vinculación.

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

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

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

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

**A modo de síntesis, podemos señalar que:**

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

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

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

Adicional a ello, en este contrato de fiducia y en el esquema del FIDEICOMISO creado con base en el mismo, se estableció que las personas interesadas en adquirir las futuras unidades inmobiliarias que llegaren a resultar del desarrollo del proyecto inmobiliario, se

## ●◀ SUMALEGAL

vincularían a través del concepto de BENEFICIARIO DE ÁREA, entendiendo por tal aquellas personas que mediante la celebración de un Contrato de Encargo Fiduciario, se vincularan al FIDEICOMISO con el objeto de recibir, cumplidos los compromisos que asuman al momento de suscribir el contrato, una o varias unidades de EL PROYECTO a construir por EL FIDEICOMITENTE en LOS INMUEBLES.

En concordancia con lo dicho, en la cláusula décima novena del mencionado contrato se dejaba expresa la intención del FIDEICOMITENTE de llevar a cabo por su cuenta y riesgo y con total autonomía administrativa, técnica y financiera, el proyecto inmobiliario denominado SOLER GARDENS. Indicándose que el mencionado proyecto podría sufrir modificaciones por cambios que implementara aquel, modificaciones en razón de exigencias formuladas por las autoridades competentes al expedir la licencia de urbanización y/o construcción o modificaciones en el número de unidades, destinación, ubicación dentro del predio de las torres, nomenclatura, ubicación de la portería o acceso, número de parqueaderos privados o de visitantes, ubicación de zonas y bienes comunes, circulaciones internas vehiculares y peatonales, cerramientos, retiros, o en razón de situaciones imprevistas generadas en el mercado de materiales, que obligaran a cambios por otros, y/o en virtud de las exigencias de las normas urbanísticas y de construcción o por ajustes que debieran hacerse a los diseños técnicos. También se precisaba que el número definitivo de unidades a construir, las especificaciones, diseños y demás características del proyecto serían definidas por EL FIDEICOMITENTE.

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

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

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

En ese **segundo periodo o periodo operativo de la primera etapa,** iniciado por el cumplimiento de los requisitos del periodo anterior, **se imponía a la FIDUCIARIA, como administradora y vocera del FIDEICOMISO SOLER GARDENS la obligación de entregar al FIDEICOMITENTE las sumas depositadas en el FIDEICOMISO por los**

**BENEFICIARIOS DE AREA** durante el período pre-operativo al igual que las que depositaran en el futuro en cumplimiento de los encargos de vinculación al presente **FIDEICOMISO**, sumas que debían ser destinadas por **EL FIDEICOMITENTE** a cubrir la totalidad de los costos directos e indirectos de **EL PROYECTO**, no siendo, de acuerdo con el contrato, de cargo de **LA FIDUCIARIA** la verificación del destino final de las sumas así entregadas, por no ser parte del objeto de **EL FIDEICOMISO** el desarrollo ni control de **EL PROYECTO**. (Ver la cláusula décimo novena mencionada).

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

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

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

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

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

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

De igual forma, ha de manifestarse que la existencia del patrimonio autónomo denominado como **FIDEICOMISO SOLER GARDENS**, cuya vocería y administración ha estado radicada en cabeza de **FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.**, se dio a partir de la suscripción del Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración – Fideicomiso Soler Gardens, el día primero (01) de septiembre de 2007 a partir del aporte en dinero por parte del **FIDEICOMITENTE** de la suma líquida en dinero por un valor de **DOS MILLONES DE**



PESOS (2'000.000.)<sup>8</sup> como bien fideicomitado, surgiendo a partir de ello a la vida jurídica un patrimonio autónomo completamente independiente y separado del patrimonio tanto del FIDEICOMITENTE como de LA FIDUCIARIA.

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

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

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

**5.3.1. El primer reproche lo hacen consistir en que la demandante plantean que FIDUCIARIA CORFICOLMBIANA S.A., asumió la obligación contractual principal en la suscripción del contrato de fiducia mercantil, del patrimonio autónomo y de los encargos fiduciarios de vinculación de suscribir las escrituras públicas a través de las cuales los PROPIETARIOS de los LOTES transferirían al FIDEICOMISO el derecho real de dominio de los mismos y que dicha obligación no se cumplió por cuanto no ingresó al FIDEICOMISO, el lote de terreno identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 001-555872 (Hecho décimo quinto, Numeral 15.1 en el acápite de los hechos del Escrito de Demanda)**

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

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

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

Pero adicional a ello, lo cierto es que, atendiendo la estructura del negocio fiduciario y el contenido del contrato de fiducia, la negociación de los lotes de terreno en los cuales se desarrollaría el proyecto, se realizaba de manera independiente y por cuenta y riesgo del FIDEICOMITENTE. FIDUCIARIA en su calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO, no podría intervenir en el precio y forma de pago de los mismos, atendiendo simplemente las instrucciones sobre el particular. No era obligación de la FIDUCIARIA en tal calidad, adquirir los inmuebles. Lo que FIDUCIARIA CORFICOLMBIANA S.A., en calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO debía hacer era suscribir a futuro la o las escrituras públicas de transferencia del dominio de los inmuebles, pero siempre bajo las instrucciones del FIDEICOMITENTE y cuando éste le indicara. Mucho menos podría intervenir en su posición propia.

<sup>8</sup> "CLAÚSULA SEGUNDA - EL FIDEICOMITENTE transfiere a favor de la FIDUCIARIA a título de fiducia mercantil, la suma de DOS MILLONES DE PESOS M-L (\$2.000.000.00)." Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración - Fideicomiso Soler Gardens, celebrado el día primero (01) de septiembre de 2007.

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

En todo caso, lo que corresponde o correspondería a cada uno de los Beneficiarios de Área, sería cubierto con la unidad individual y esta es el área que, siempre y cuando los beneficiarios de área cumplan con sus obligaciones, debe respetar el FIDEICOMITENTE pues el área de copropiedad en las zonas comunes no se define desde el principio y en todo caso se define para la etapa correspondiente (y no para las restantes etapas futuras,

pues así lo determina la ley 675 de 2001, en su artículo 7<sup>9</sup>) lo que implica, que el inmueble aún no transferido al FIDEICOMISO, no ponía en riesgo el proyecto, ni la constitución de la copropiedad y sobre todo, no ponía en riesgo la restitución, a título de beneficio, de las unidades inmobiliarias correspondientes al demandante.

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

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

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

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

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

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

Es un hecho que, la primera etapa del proyecto inmobiliario SOLER GARDENS, habría podido desarrollarse, construirse, culminarse y entregarse sin necesidad de que las etapas segunda, tercera y cuarta se ejecutaran o iniciaran siquiera su construcción, no siendo real, cierto y efectivo cualquier daño que pretenda imputarse por el hecho de no haber obtenido la transferencia del quinto lote. Insistimos en que la no obtención de la transferencia jurídica de un inmueble de mayor extensión, que no era necesario para el desarrollo y construcción

<sup>9</sup> Ley 675 de 2001. Artículo 7o. CONJUNTOS INTEGRADOS POR ETAPAS. Cuando un conjunto se desarrolle por etapas, la escritura de constitución deberá indicar esta circunstancia, y regular dentro de su contenido el régimen general del mismo, la forma de integrar las etapas subsiguientes, y los coeficientes de copropiedad de los bienes privados de la etapa que se conforma, los cuales tendrán carácter provisional.

Las subsiguientes etapas las integrará el propietario inicial mediante escritura s adicionales, en las cuales se identificarán sus bienes privados, los bienes comunes localizados en cada etapa y el nuevo cálculo de los coeficientes de copropiedad de la totalidad de los bienes privados de las etapas integradas al conjunto, los cuales tendrán carácter provisional.

En la escritura pública por medio de la cual se integra la última etapa, los coeficientes de copropiedad de todo el conjunto se determinarán con carácter definitivo.

Tanto los coeficientes provisionales como los definitivos se calcularán de conformidad con lo establecido en la presente ley. PARÁGRAFO. En todo caso, la autoridad urbanística solo podrá aprobar los desarrollos integrados por etapas de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, cuando estas permitan el uso y goce del equipamiento ofrecido para su funcionalidad.

## ●◀ SUMALEGAL

de la primera etapa del proyecto SOLER GARDENS, no puede imputarse a mi representada y además, no debe ser considerado como un incumplimiento trascendental y apto para derivar del mismo la resolución contractual deprecada en la medida que, las unidades inmobiliarias por cuya adquisición se vinculó al fideicomiso la demandante, pudieron haber sido construidas, entregadas y transferidas a esta, con independencia del desarrollo de las demás etapas o el ingreso del quinto lote al proyecto.

**5.3.2. Otro reproche lo hacen consistir en que de haberse verificado la no transferencia del inmueble indicado en párrafos anteriores al FIDEICOMISO, la FIDUCIARIA debió haber requerido al FIDEICOMITENTE para que realizaran o sanearan la titulación del bien faltante en un tiempo prudencial y poner en conocimiento de los beneficiarios de área tal situación y de haber persistido en la misma, señalan que la FIDUCIARIA debió realizar el reembolso de los recursos a favor de cada uno de los beneficiarios de área, debemos precisar lo siguiente para señalar que no es cierta tal afirmación. (Hecho décimo quinto, Numeral 15.2 en el acápite de los hechos del Escrito de Demanda).**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nos sabemos reiterativos en ello, pero queremos dejar sentado en forma clara y precisa que **LA TRANSFERENCIA DE LOS INMUEBLES DE MAYOR EXTENSIÓN AL FIDEICOMISO SOLER GARDENS NO ERA UNA CONDICIÓN NECESARIA PARA LA TRANSICIÓN DEL PERÍODO PREOPERATIVO AL PERÍODO OPERATIVO.** En el CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN que dio lugar a la creación del FIDEICOMISO SOLER GARDENS, no se estipuló una época

## SUMA LEGAL

concreta, cierta, perentoria y de carácter vinculante para que LOS FIDEICOMITENTES debieran obtener la transferencia jurídica de la titularidad del dominio de los bienes inmuebles de mayor extensión; por ende, estando el plazo para la entrega material de las unidades pactado para el día 01 de abril de 2010 y no siendo el quinto inmueble necesario para el desarrollo constructivo de la primera etapa del proyecto SOLER GARDENS dado que como es claro, se iniciaron las obras civiles para la construcción de dicha etapa, puede colegirse que hasta dicha fecha, existió la posibilidad de incrementar el FIDEICOMISO con el quinto inmueble por parte de LOS FIDEICOMITENTES.

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

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

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

**5.3.3. Adicional a lo anterior, en línea con el reproche anterior, señalan que no era posible iniciar de ninguna manera la fase operativa del PROYECTO en relación con la etapa de oficinas, y liberar los fondos, al no haberse concluido plenamente y en todas sus partes la etapa preoperativa. (Hecho décimo quinto, Numeral 15.3 en el acápite de los hechos del Escrito de Demanda)**

Se afirma a riesgo de ser reiterativos, que sí se cumplieron los requisitos previstos para el cumplimiento del periodo preoperativo, respecto de la etapa 1 del proyecto, conforme a la cláusula décimo novena del contrato de fiducia y si se dieron los presupuestos para el cumplimiento del punto de equilibrio de la etapa 1, en la cual está vinculada la demandante.

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

**"CLÁUSULA DECIMA NOVENA: EL FIDEICOMITENTE** hace expresa su intención de llevar a cabo por su cuenta y riesgo y con total autonomía administrativa, técnica y financiera, en **LOS INMUEBLES**, el proyecto inmobiliario denominado **SOLER GARDENS** (...)El número definitivo de unidades a construir, las especificaciones, diseños y demás características del proyecto serán definidas por **EL FIDEICOMITENTE** e informadas por escrito a **LA FIDUCIARIA**, previo a la vinculación a **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**, sin perjuicio de que se puedan efectuar las modificaciones de que trata esta cláusula. **EL PROYECTO** está concebido para desarrollarse en dos (2) periodos, el preoperativo y el operativo, que tendrán las finalidades que se indican a continuación:

## SUMALEGAL

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

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

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

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

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

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

Valor de las ventas de Etapa 1: \$48.000'000.000.00

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

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

Emerge con total claridad en este instante que, tanto en porcentaje de ventas, como en porcentaje de área vendible, se encontraban efectivamente vinculados al proyecto

465

beneficiarios de área y por ende, estuvieron dadas todas las condiciones contractuales necesarias para pasar al período operativo. El punto de equilibrio fue real, se dio en el período destinado para ello y atendió a la celebración de negocios jurídicos de encargo fiduciario para la vinculación de beneficiarios de área, tanto válidos como existentes y que sirvieron finalmente como fundamento para su decreto.

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

**5.3.4. Reprochan el hecho de que FIDUCIARIA CORFICOLMBIANA S.A., permitiera que los BENEFICIARIOS DE ÁREA pagaran las cuotas que era su obligación pagar (Hecho décimo quinto, Numeral 15.3, subnumeral (II) en el acápite de los hechos del Escrito de Demanda).**

Sobre esto se debe decir, que esa era y es la obligación de la demandante en su condición de Beneficiaria de Área, reiterando en todo caso que la BENEFICIARIA DE ÁREA está totalmente incumplida y con ello su acción no debe prosperar, por adeudar a la fecha desde el veintiséis (25) de octubre de 2009 la suma de ONCE MILLONES SETECIENTOS VEINTICUATRO MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y TRES PESOS (\$11.724.483) más los intereses moratorios que se han causado y se continúan causando.

**5.3.5. Aducen que hubo un cambio sustancial del proyecto, el cual sea de paso decirlo, nunca fue informado, conocido ni avalado por mi representada (Hecho décimo quinto, Numeral 15.3, subnumeral (IV) en el acápite de los hechos del Escrito de Demanda)**

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

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

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

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


**SUMA LEGAL**

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

## RESUMEN:

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

**RELACIÓN DE ENCARGOS FIDUCIARIOS DE VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO SOLER GARDENS**

466



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Valor de las ventas de Etapa 1 a las que se vincularon Beneficiarios de Área para abril del año 2008 (Sin contar los dos encargos de FAJARDO WILLIAMSON S.A.): 29.296'335.862.00**

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

**5.3.7. Por lo demás, es completamente válido que se hayan tenido en cuenta los encargos suscritos con los propietarios de los inmuebles para el cálculo del punto de equilibrio.**

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

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

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

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

De hecho, en un proyecto inmobiliario siempre será posible cancelar total o parcialmente el valor del predio en especie con metros cuadrados del proyecto construido. Esta transacción comercial tiene un efecto neutro, o incluso puede favorecer la utilidad del proyecto, cuando el valor de venta de los inmuebles que sirven para pagar el predio se acordó según las condiciones del proyecto. El efecto es neutro porque, así como no se cuenta con el ingreso de la enajenación (de las unidades inmobiliarias futuras que se destinan a los dueños de los lotes en los que se desarrolla el proyecto), tampoco se genera el egreso en caja para pago del predio en el cual se desarrolla el proyecto. Es por esto que incluso en el flujo de caja se podría requerir menos dinero en efectivo vía aportes del fideicomitente o crédito de terceros (bancario normalmente) para el fondeo del proyecto y por ende, menor gasto financiero.

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

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

Es adecuado revisar el contrato de fiducia en este punto:

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

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

## **6. EXCEPCIONES DE FONDO:**

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

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

#### **6.1.1. LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA ESTÁN DIRIGIDAS EXCLUSIVAMENTE A LA DECLARATORIA DE RESPONSABILIDAD CONTRACTUAL:**

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

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

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

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

- La demandante pretenden de forma principal, que se declare el incumplimiento de una serie de obligaciones, que aduce están en cabeza del FIDEICOMITENTE, en su momento, FAJARDO WILLIAMSON S.A., ANDRÉS FAJARDO VALDERRAMA y actualmente PROMOTORA SOLER GARDENS, así como mi representada en posición propia y como vocera y administradora del FIDEICOMISO SOLER GARDENS.

- Como consecuencia de lo anterior, pretenden la resolución del encargo de vinculación suscrito con la demandante y la resolución del acuerdo precontractual celebrado de forma particular con FAJARDO WILLIAMSON S.A., ANDRÉS FAJARDO VALDERRAMA, del cual mi representada no participó.

- En ese sentido, solicitan, que se condene, **solidariamente a todos los demandados (incluyendo mi mandante en posición propia pese a ser una condena consecuencia de una “resolución contractual”)**, a la restitución de los supuestos aportes realizados. Al pago de intereses moratorios presuntamente causados. Y al pago de la cláusula penal contemplada en el contrato de encargo fiduciario de vinculación. **No obstante se debe señalar que no es tal cláusula penal no se pactó a cargo ni del FIDEICOMISO ni de la de FIDUCIARIA.** Por otro lado, solicitan la demandante, que se condene, **solidariamente a todos los demandados** al pago de la cláusula penal consagrada en el acuerdo precontractual que mi representada NI CONOCIÓ, NI PARTICIPÓ EN SU CELEBRACIÓN.

- De manera subsidiaria a la petición de resolución del contrato, la demandante solicitan que se condene, **solidariamente a todos los demandados**, al cumplimiento forzoso del contrato, y que se condene a intereses de mora por las sumas supuestamente aportadas, e intereses de mora sobre el valor de los inmuebles, desde el momento que debían ser trasferidos a ellos **(incluyendo entre los demandados, a mi mandante en posición propia, pese a ser una condena consecuencia del “cumplimiento forzoso de un contrato”)**.

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

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

## SUMA LEGAL

**FIDEICOMISO SOLER GARDENS**, por ende es en dicha calidad y sólo en esa que debe ser convocada.

En este caso es importante precisar, que las actuaciones adelantadas por FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA en relación con el contrato de **FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN DE RECURSOS PARA PROYECTO INMOBILIARIO – SOLER GARDENS**, no son actos que realiza con su propio patrimonio, sino que son actuaciones adelantadas como vocera y administradora del patrimonio autónomo que se constituye en virtud de dicho contrato, patrimonio autónomo conformado por unos bienes, derechos y obligaciones, destinados esencialmente a la búsqueda de una finalidad, en términos que no puedan confundirse con los bienes del fiduciario ni con los de otros patrimonios autónomos que administre el fiduciario<sup>10</sup>.

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

“Al proceso se debe llamar al patrimonio autónomo a través de su representante legal. (...) **La FIDUCIARIA Tequendama S.A., fue llamada al proceso en su propia condición; en su lugar la demanda debió ser dirigida contra el patrimonio autónomo constituido mediante el contrato de fiducia mercantil** (fls. 150 y ss.), a través de su representante legal de conformidad con las normas comerciales, en especial el artículo 1234 numeral 4º, esto es, la FIDUCIARIA Tequendama S.A. (...).

**Es el patrimonio autónomo, el responsable directo de las obligaciones que se contrajeran en desarrollo de la realización del objeto de la fiducia mercantil**” (negrilla y subraya ajena al texto) Sentencia Corte Suprema de Justicia, Exp. 22371, mayo 10 de 2004, M.P.: Eduardo López Villegas.

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

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

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

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

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

<sup>10</sup> Rodríguez Azuero, Sergio. “Negocios Fiduciarios. Su significación en América Latina. Primera Edición. 2005. Primera Reimpresión. 2005. Legis Editores S.A. Página 198.

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

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

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

**En todo caso, mi mandante ha cumplido las obligaciones que contractual y legalmente le incumben y especialmente las que le incumbían como administrador fiduciario para la época de configuración del negocio fiduciario relativo al proyecto SOLER GARDENS, que, por lo demás, son diferentes a las obligaciones y estándares actuales,** actuó con diligencia y cuidado, tanto al momento de la configuración de los negocios fiduciarios, como al momento de su celebración y en su ejecución contractual, cumpliendo, se reitera, las obligaciones establecidas en todos los contratos, esto es, las dispuestos en el "CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN, por medio del cual se constituyó el FIDEICOMISO SOLER GARDENS", (y sus modificaciones) a partir del cual se constituyó el FIDEICOMISO SOLER GARDENS y la fiduciaria comenzó a actuar como su administradora y vocera de dicho fideicomiso, como las establecidas en el contrato de "ENCARGO FIDUCIARIO DE VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO SOLER GARDENS", como las dispuestas en el artículo 1234 del Código de Comercio; ni los perjuicios que se reclaman, de llegar a ser demostrados, tienen como causa una conducta que jurídicamente le sea imputable a mi mandante.

Por lo demás, ha realizado gestiones tendientes a garantizar la continuidad del proyecto inmobiliario, como son la activación de un plan de contingencia, la contratación de un gerente reestructurador del proyecto, la atención de diferentes interesados en reanudar el proyecto, entre otras conductas.

#### **6.1.4. AUSENCIA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA RESPECTO DE LAS PRETENSIONES RELATIVA AL DOCUMENTO DENOMINADO "ACUERDO PRECONTRACTUAL PROYECTO SOLER GARDENS":**

Por lo demás reiteramos lo indicado en el numeral 3 en cuanto a que no debe existir duda ni discusión alguna **en relación con la ausencia de legitimación en la causa por pasiva tanto de mi mandante, como de la misma sociedad FIDUCIARIA CORFICOLMBIANA S.A., como administradora y vocera del Patrimonio Autónomo FIDEICOMISO SOLER GARDENS, en relación con el contrato, documento o acuerdo denominado "ACUERDO PRECONTRACTUAL PROYECTO SOLER GARDENS",** suscrito entre PROMOTORA SOLER GARDENS S.A. , por una parte y la señora MARIA ALEJANDRA BECERRA, por otra, con fecha de suscripción del 12 de junio de 2008.

#### **6.2. EXCEPCIÓN DE CONTRATO NO CUMPLIDO. INCUMPLIMIENTO CONTRACTUAL DE LA DEMANDANTE:**

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

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

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

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

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

Al respecto la Corte Suprema de Justicia en reciente jurisprudencia<sup>11</sup>, reiterando la línea que dicha corporación en forma pacífica e invariable ha tenido frente a la legitimación de las partes para deprecar las acciones resolutorias y de cumplimiento contractual, citó:

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

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

*Como tiene explicado la Corte, cuando se pretende la ejecución de lo pactado, si las obligaciones recíprocas son sucesivas, el “(...) **contratante que no vio satisfecha la previa obligación sólo puede pretender el cumplimiento del contrato si cumplió o se allanó a cumplir. Si no ha cumplido ni se ha allanado a hacerlo, puede pretender la resolución con fundamento en el art. 1609, es decir, por el incumplimiento de las obligaciones antecedentes del otro contratante**”.*

(...)

*En suma, **el demandante incumplidor postrero de obligaciones sucesivas, carece de legitimación para solicitar la ejecución de un contrato bilateral, cuando no estuvo presto a cumplir en la forma y tiempo debidos, porque de una actitud pasiva, como es apenas natural entenderlo, no puede surgir el derecho a exigir de los demás que cumplan.** (CSJ SC4420 de 8 abr. 2014, rad. 2006-00138-01).*

Adecuado es concluir entonces para el caso concreto que, nos encontramos en un escenario donde sin lugar a dudas, debe darse aplicación el reconocido aforismo que reza “**la mora purga la mora**” en la medida que, estando incumplidas **PRIMERO EN EL TIEMPO**, de forma grave e irrefutable las obligaciones de entrega de recursos a cargo de la beneficiaria de área desde **diciembre del año 2008**, no hay lugar a la estimación de ninguna de las pretensiones de la demanda.

<sup>11</sup> Sentencia de Casación 2307-2018 del veinticinco (25) de junio de 2018, radicado 11001-31-03-024-2003-00690-01. Magistrado Ponente: AROLDO WILSON QUIROZ MONSALVO.

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

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

Con el fin de no repetir innecesariamente lo ya dicho, entiéndase que en esta excepción planteamos todo lo que referimos en el punto tres de este escrito en el numeral 3.6. y en la respuesta a los hechos de la demanda, así como las reflexiones en torno a los artículos 1627 y 1634 del Código Civil que se realizan allí.

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

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

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

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

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

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

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

●●  
SUMALEGAL

Mi defendida, como vocera y administradora del FIDEICOMISO no adquirió ninguna obligación y mucho menos una de resultado, respecto de la construcción y conclusión del proyecto, pues esta es, totalmente, una obligación del constructor, para el caso las sociedades **PROMOTORA SOLER GARDENS** y antes que ella la sociedad **FAJARDO WILLIAMSON S.A.**, y el señor **ANDRES FAJARDO**. Cosa diferente es que como administradora y vocera del patrimonio autónomo, si el proyecto se lleva a cabo mi mandante debe transferir los bienes resultantes, pues el inmueble está a nombre del patrimonio autónomo, siempre que los **BENEFICIARIOS DE ÁREA demandantes cumplan (que no lo hicieron) con sus obligaciones.**

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

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

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

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

En tal sentido, el Código Civil expresa que:

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

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

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

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

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

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

#### **6.4. DILIGENCIA Y CUIDADO. AUSENCIA DE CULPA:**

Insistimos en que si bien en esta contestación no estamos defendiendo a la FIDUCIARIA como vocera y administradora del patrimonio autónomo, sino en posición propia, de parte de aquella, como vocera y administradora del FIDEICOMISO y de FIDUCIARIA como administrador fiduciario, se cumplieron todas las obligaciones que se tenían para con las hoy demandantes. Pues se administraron los recursos del mismo de forma adecuado, se les dieron la destinación pactada en el contrato, esto es, se destinaron a la ejecución del proyecto inmobiliario. Mucho mas como sociedad FIDUCIARIA en su propio nombre y representación legal, pues cumplió a cabalidad con sus deberes fiduciarios.

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

#### **6.5. AUSENCIA DE NEXO CAUSAL:**

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

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

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

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

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

## SUMA LEGAL

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

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

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

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

Ahora bien, si en gracia de discusión, llegara a prosperar dicha pretensión la misma debe ser solo desde la sentencia ejecutoriada porque solo a partir de ese momento se constituye el alegado incumplimiento de mi mandante (que no lo existe y por eso decimos que en gracia de discusión), pero no antes.

En todo caso, si este último argumento no fuere de recibo, debe decirse que, conforme al Código General del Proceso, que, no habiendo una mora automática de mi mandante, deberá aplicarse el inciso segundo del artículo 94 del Código General del Proceso y contarlos a partir de la notificación del auto admisorio de la demanda.

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

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

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

### 6.8. COMPENSACIÓN

Finalmente, pese a que en el presente caso es patente la configuración de la excepción de "contrato no cumplido" tal y como se propuso en líneas anteriores, así como el cumplimiento de todas las obligaciones contractuales, a cargo de FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.; en caso de que el Despacho (erróneamente y lo decimos con todo el respeto), decida estimar las pretensiones formuladas, solicitamos que lo adeudado por parte de la demandante MARIA ALEJANDRA BECERRA equivalente a la suma de **DIECISÉIS MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA MIL SETENTA Y CINCO PESOS (\$16.340.075)**

junto con los intereses moratorios a la tasa máxima legal que en lo sucesivo se continúen causando respecto a dicho capital, se compensen y se extingan con lo hipotéticamente adeudado en las improbables condenas que se impongan, hasta la concurrencia de sus valores.

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

#### 6.9. PRESCRIPCIÓN

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

En forma general, alegamos la prescripción extintiva y/o la caducidad de la acción o derecho de la parte actora a pretender las declaratorias y condenas respecto de los negocios jurídicos de que da cuenta la demanda, con el consecuente saneamiento de cualquier eventual nulidad absoluta, en los términos del artículo 1 de la ley 791 de 2002, y en concordancia con lo establecido en los artículos 2512, 2513, 2535, 2536 y 2538, más aun teniendo en cuenta que la presente demanda fue presentada el día catorce (14) de agosto de 2018 y el contrato de ENCARGO FIDUCIARIO PARA LA VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO SOLER GARDENS cuya resolución se pretende, fue suscrito el día doce (12) de junio del año 2008.

#### 6.10. PRINCIPIO DE SEPARACIÓN PATRIMONIAL Y PROPORCIONALIDAD:

Finalmente, es importante ponerle de presente al Despacho que conforme a lo expuesto por la Circular Básica Jurídica, la cual a su vez se fundamenta en el Estatuto Orgánico del Sistema Financieros –E.O.S.F- y en el Código de Comercio, la sociedades fiduciarias se encuentran caracterizadas por estar protegidas, funcionar y actuar en el mundo jurídico regidas por el principio de separación patrimonial, esto es, que el patrimonio de la sociedad fiduciaria en su posición propia se encuentra completamente separado del patrimonio de los Fideicomisos que administra y a su vez, los bienes que forman parte de los patrimonios autónomos que se constituyen no hacen parte de la prenda general de los acreedores del fideicomitente.

Sin perder de vista lo anterior y manteniéndonos en forma férrea en nuestra posición de desconocer en forma expresa y categórica los argumentos fácticos y jurídicos en que se fundan las pretensiones de la demanda dado que no existe responsabilidad alguna imputable a mí representada en ninguna de sus dos calidades y que asimismo esta ha cumplido cabal y oportunamente con sus obligaciones, en el hipotético escenario en que el Despacho llegaré a estimar alguna de las pretensiones formuladas y determinara que hay lugar a restituciones mutuas, lo cual de antemano consideramos sería una decisión por completo desacertada; cualquier condena o declaración en este sentido deberá pronunciarse respecto al patrimonio autónomo denominado como FIDEICOMISO SOLER GARDENS y deberán limitarse en forma proporcional a los recursos que en forma efectiva y comprobable se haya realizado por parte de los demandantes al patrimonio autónomo y no los recursos que fueron entregados directamente a los otros codemandados diferentes de mi mandante, o a terceras personas.

Reiteramos que, consideramos que existen suficientes elementos probatorios para desestimar la totalidad de las pretensiones, así como para exonerar y absolver en forma definitiva y total a FIDUCIARIA CORFICOLMBIANA S.A. tanto en posición propia, como en calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO SOLER GARDENS y en virtud de ello, nos mantenemos en los fundamentos jurídicos, las excepciones de mérito propuestas y la contestación a los hechos realizada en el presente escrito.

**6.11. DOCTRINA PROBABLE DE LA SALA CIVIL DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA APLICABLE A LA LEGITIMACIÓN PARA EL ÉXITO E INTERPOSICIÓN DE LA PRETENSIÓN RESOLUTORIA DEL CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO PARA LA VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO SOLER GARDENS, FORMULADA POR LA PARTE DEMANDANTE**

Atendiendo al cumplimiento de la doctrina probable<sup>12</sup> de la Honorable Corte Suprema de Justicia, al analizar la legitimación para formular la pretensión resolutoria por parte de un contratante respecto al otro extremo de la relación negocial, debe tenerse en cuenta por el Despacho como tamiz para el análisis del caso concreto, las múltiples y pacíficas decisiones adoptadas por el alto tribunal al respecto.

Frente a este punto de derecho, el de la legitimación de los contratantes en contratos bilaterales para formular la pretensión resolutoria, la Sala Civil ha tenido una férrea e invariable línea jurisprudencia que constituye doctrina probable de obligatoria observancia por los despachos judiciales, de acuerdo con lo establecido en el Art. 7° del Código General del Proceso

Antes de proceder con el análisis de la doctrina probable de la Corte Suprema de Justicia aplicable al caso, estimamos pertinente realizar un cronograma de las obligaciones contractuales a cargo de cada una de las partes, de conformidad con lo establecido en el contrato de "ENCARGO FIDUCIARIO PARA LA VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO SOLER GARDENS", en aras de sostener como lo hemos hecho de manera reiterada durante el proceso, algo que desde cualquier óptica resulta inobjetable y es que, la señora MARIA ALEJANDRA BECERRA en calidad de BENEFICIARIA DE ÁREA **incumplió de manera grave y primigenia con sus obligaciones contractuales de realizar oportunamente los aportes al FIDEICOMISO a que se comprometió en forma irrevocable, previa y expresa, desde el mes de octubre de 2009;** razón por la cual en este caso no se encuentra legitimada para formular la pretensión resolutoria de dicho contrato y por tanto, debe prosperar la excepción de contrato no cumplido (*exceptio non adimpleti contractus*) y de forma correlativa con ello.

(ESPACIO EN BLANCO)

---

<sup>12</sup> Artículo 4.º **Tres decisiones uniformes dadas por la Corte Suprema como Tribunal de Casación sobre un mismo punto de derecho constituyen doctrina probable,** y los Jueces podrán aplicarla en casos análogos, lo cual no obsta para que la Corte variara la doctrina en caso de que juzgue erróneas las decisiones anteriores. (Subrayas y negrillas nuestras) **Ley 169 de 1896.**

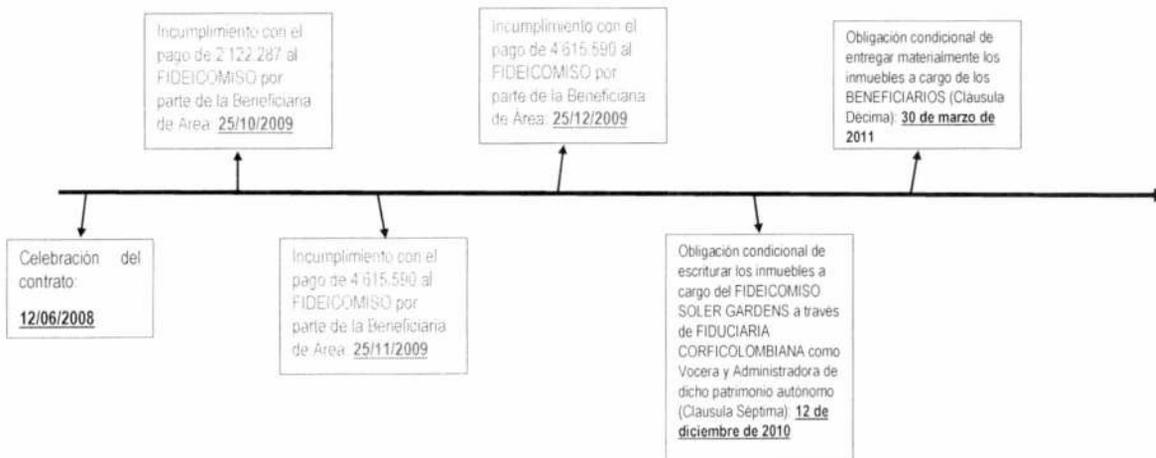


**CRONOGRAMA CONTRACTUAL DEL "ENCARGO FIDUCIARIO PARA LA VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO SOLER GARDENS"**

**PARTES:**

- FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. actuando única y exclusivamente en calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO SOLER GARDENS.
- ANDRÉS FAJARDO VALDERRAMA y la sociedad FAJARDO WILLIAMSON S.A. , en calidad de BENEFICIARIOS, quienes cedieron posteriormente dicha posición contractual a la sociedad PROMOTORA SOLER GARDENS S.A.
- MARIA ALEJANDRA BECERRA en calidad de BENEFICIARIA DE ÁREA.

**LÍNEA DE TIEMPO PARA EL CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES CONTRACTUALES DEL ENCARGO**



## ● SUMALEGAL

De la línea del tiempo expuesta gráficamente en la página anterior, puede colegirse sin dificultad alguna que quienes incumplieron de manera primigenia en forma injustificada con las obligaciones a su cargo, fue la señora MARIA ALEJANDRA CORREA BECERRA en calidad de Beneficiaria de Área del FIDEICOMISO SOLER GARDENS, toda vez que desde el mes de octubre de 2009, no realizó el pago de ninguno de los aportes a los que se comprometieron, adeudando al fideicomiso para el mes de diciembre de 2009, la suma de ONCE MILLONES SETECIENTOS VEINTICUATRO MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y TRES PESOS (\$11.724.483) más sus respectivos intereses moratorios calculados a la tasa máxima legal.

La Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia, de antiguo ha tenido por decantado en forma reiterada y pacífica como un presupuesto necesario para deprecar la resolución de un contrato bilateral que, el contratante que pretenda hacerlo, deba estar cumplido o haberse allanado a cumplir con sus obligaciones o, que estando incumplido, haya encontrado justificación para incumplir en una omisión previa de su contendor o contraparte respecto de una prestación que este debía acatar de manera preliminar.

Bajo esta óptica, la Sala Civil del Alto Tribunal ha dejado sentado lo siguiente:

*En el ámbito de los contratos bilaterales y en cuanto toca con la facultad legal que, según los términos del artículo 1546 del Código Civil, en ellos va implícita de obtener la resolución por incumplimiento, hoy en día se tiene por verdad sabida que es requisito indispensable para su buen suceso en un caso determinado, la fidelidad a sus compromisos observada por quien ejercita esa facultad habida cuenta que, como lo ha señalado la Corte, el contenido literal de aquél precepto basta para poner de manifiesto que el contratante incumplido utilizando el sistema de la condición resolutoria tácita, no puede pretender liberarse de las obligaciones que contrajo.*

*Es preciso entender, entonces, que no hay lugar a resolución de este linaje en provecho de aquella de las partes que sin motivo también ha incurrido en falta y por lo tanto se encuentra en situación de incumplimiento jurídicamente relevante, lo que equivale a afirmar que la parte que reclama por esa vía ha de estar por completo limpia de toda culpa, habiendo cumplido rigurosamente con sus obligaciones, al paso que sea la otra quien no haya hecho lo propio, de donde se sigue que "...el titular de la acción resolutoria indefectiblemente lo es el contratante cumplido o que se ha allanado a cumplir con las obligaciones que le corresponden y, por el aspecto pasivo, incuestionablemente debe dirigirse la mencionada acción contra el contratante negligente, puesto que la legitimación para solicitar el aniquilamiento de la convención surge del cumplimiento en el actor y del incumplimiento en el demandado u opositor..." (CSJ SC de 7 mar. 2000, rad. n° 5319)*

Adicionalmente cuando se trata de obligaciones sucesivas, tiene dicho la corte que, quien incumple primero en forma automática, exonera a su contraparte contractual de llevar a cabo la siguiente prestación a cargo de esta, en la medida que, la obligación o prestación posterior, carece de exigibilidad en la medida que la prestación anterior no fue honrada debidamente. Vale la pena traer a colación lo dicho al respecto por la corporación:

"El aspecto unilateral de la mora, en lo que atañe a la resolución del contrato, no ofrece dificultades. Las ofrece el bilateral que plantea el artículo 1609, cuya correcta inteligencia es preciso fijar.

Según esta disposición, **"En los contratos bilaterales ninguno de los contratantes está en mora, dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro no lo cumpla por su parte, o no se allane a cumplirlo en la forma y tiempo debidos"**.

Varias hipótesis pueden presentarse:

PRIMERA.- El demandante cumplió sus obligaciones. Es claro que no cabe aquí la excepción de contrato no cumplido.

SEGUNDA.- El demandante no cumplió, ni se allanó a cumplir, PORQUE el demandado, que debía cumplir antes que él, no cumplió su obligación en el momento y la forma debidos, ni se allanó a hacerlo. En tal caso tampoco cabe proponer la excepción, pues de lo contrario fracasaría la acción resolutoria propuesta por quien, debido al incumplimiento previo de la otra parte, aspira legítimamente a quedar desobligado y a obtener indemnización de perjuicios.

TERCERA.- El demandante no cumplió, ni se allanó a cumplir, y el demandado, que debía cumplir después de aquel según el contrato, tampoco ha cumplido ni se allana a hacerlo, PORQUE el demandante no lo hizo previamente como debía. En esta hipótesis sí puede el demandado proponer con éxito la excepción de contrato no cumplido.

CUARTO.- Demandante y demandado tenían que cumplir simultáneamente, es decir que sus mutuas obligaciones eran exigibles en un mismo momento, "dando y dando".

(...)

El texto del artículo 1609 no puede pues apreciarse en el sentido de que el contratante que no cumple fracasa siempre en su pretensión de que se resuelva el contrato. Si así se lo entendiera, sin distinguir las varias hipótesis que puedan presentarse, entonces sería forzoso concluir que la resolución del contrato bilateral, prevista en el artículo 1546, no tiene cabida en sinnúmero de eventos en que sí la tiene: todos aquellos en que el demandado tenía que cumplir sus obligaciones antes que el demandante, o que teniéndolas que cumplir al mismo tiempo que las de éste, sólo el demandante ofreció el pago en la forma y tiempo debidos, o ninguno lo ofreció simplemente porque ni uno ni el otro concurrieron a pagarse. El ejercicio de la acción resolutoria no se limita al caso de que el demandante haya cumplido ya e intente, en virtud de la resolución, repetir lo pagado; se extiende también a las hipótesis en que el actor no haya cumplido ni se allanó a cumplir porque a él ya se le incumplió y por este motivo legítimamente no quiere continuar con el contrato.

No es siempre necesario que el contratante que demanda la resolución con indemnización de perjuicios haya cumplido o se allane a hacerlo. Puede negarse, en los casos ya explicados, a cumplir si todavía no lo ha hecho y no está dispuesto a hacerlo porque el demandado no le cumplió previa o simultáneamente. (CSJ SC de 29 nov. 1978, en

igual sentido SC de 4 sep. 2000 rad. n° 5420, SC4420 de 2014, rad. n° 2006-00138, SC6906 de 2014, rad. n° 2001-00307-01, entre otras). (Subrayas nuestras)

En el mismo sentido, la sentencia de casación SC4420 de 2014, rad. n° 2006-00138 precisó lo siguiente en cuanto a la legitimación para formular la pretensión resolutoria entre contratantes, cuando las obligaciones a cargo de uno y de otro, como en este caso, son obligaciones sucesivas:

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

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

*Como tiene explicado la Corte, cuando se pretende la ejecución de lo pactado, **si las obligaciones recíprocas son sucesivas**, el "(...) contratante que no vio satisfecha la previa obligación sólo puede pretender el cumplimiento del contrato si cumplió o se allanó a cumplir. **Si no ha cumplido ni se ha allanado a hacerlo, puede pretender la resolución con fundamento en el art. 1609, es decir, por el incumplimiento de las obligaciones anteriores del otro contratante**".*

Finalmente, en sentencia de casación SC2307-2018 del veinticinco (25) de junio de dos mil dieciocho (2018), bajo la ponencia del Magistrado AROLDI WILSON QUIROZ MONSALVO, a modo de resumen del punto al que queremos llegar, expuso el Alto Tribunal:

*"(...)puede deprecar la resolución de un acuerdo de voluntades el contratante cumplido, entendiéndose por tal aquel que ejecutó las obligaciones que adquirió, **así como el que no lo hizo justificado en la omisión previa de su contendor respecto de una prestación que éste debía acatar de manera preliminar**; mientras que si de demandar la consumación del pacto se trata, sólo podrá hacerlo el negociante puntual con independencia de que el otro extremo del pacto haya atendido o no sus compromisos, aun en el supuesto de que estos fueran anteriores."*

Extrapolando al caso concreto la pristina y férrea posición de la Corte Suprema de Justicia, respecto a la legitimación para formular la pretensión resolutoria en los contratos bilaterales con prestaciones sucesivas a cargo de las partes, a la par de la línea del tiempo elaborada y puesta de presente a la Sala con anterioridad, se tiene que la señora MARIA ALEJANDRA BECERRA incumplió grave, flagrante y de manera previa o primigenia, sus obligaciones contractuales contraídas en virtud del "ENCARGO FIDUCIARIO PARA LA VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO SOLER GARDENS" y puede apreciarse de bulto que los mismos, al haber incumplido con sus obligaciones contractuales **DESDE EL MES DE OCTUBRE DEL AÑO 2009,** carece de legitimación para solicitar la resolución de dicho instrumento y por tanto, debe prosperar sin

mayores miramientos la excepción de contrato no cumplido (*exceptio non adimpleti contractus*), en la medida que las obligaciones de cuyo incumplimiento se duele en el escrito de demanda que son, la no entrega material de las unidades inmobiliarias y la no escrituración de las mismas, son obligaciones cuyo cumplimiento estaba proyectado para **MARZO DE 2011 y DICIEMBRE DE 2010, respectivamente, siempre y cuando para entonces se hubieran cumplido las condiciones suspensivas a que dichas obligaciones en su existencia y exigibilidad se encontraban condicionadas, que sea de paso decirlo, no se cumplieron y por ende, nunca fueron exigibles a mi representada.**

Emerge con palmaria claridad, a partir de un análisis de la doctrina probable de la Corte Suprema de Justicia en cuanto al punto de derecho anotado y de conformidad con las pruebas legal, oportuna y debidamente aportadas y practicadas en el proceso que, la excepción de contrato no cumplido (*exceptio non adimpleti contractus*) debe prosperar, en la medida que, nos encontramos ciertamente, en un escenario en el cual, quien incumplió grave y previamente sus obligaciones, pretende sin recato alguno, la resolución de un vínculo contractual que esta, ha honrado cabalmente.

Si quienes en este caso fungen como demandante, incumplieron con sus obligaciones en forma previa **desde el mes de octubre del año 2009**, no tiene sentido y resulta ser un desconocimiento grosero a la doctrina probable de la Corte Suprema de Justicia y en una afrenta a la seguridad jurídica que, se haya declarado por el *a quo* la resolución contractual en favor de estos, cuando las prestaciones y/o obligaciones condicionales de cuyo incumplimiento se duelen, debían ejecutarse a más tardar **para los meses de diciembre de 2010 (Escrituración) y marzo de 2011 (Entrega materia), siempre y cuando para dicha fecha, los demandantes hubiesen cumplido con la totalidad del aporte de los recursos económicos al FIDEICOMISO SOLER GARDENS; aportes que desde octubre de 2009 no realizaron.**

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

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

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

- La demandante pretenden de forma principal, que se declare el incumplimiento de una serie de obligaciones, que aduce están en cabeza del FIDEICOMITENTE, en su momento, FAJARDO WILLIAMSON S.A., ANDRÉS FAJARDO VALDERRAMA y actualmente de PROMOTORA SOLER GARDENS, así como de mi representada en posición propia y como vocera y administradora del FIDEICOMISO SOLER GARDENS.



- Como consecuencia de lo anterior, pretende la resolución del contrato de encargo de vinculación suscritos con la demandante y la resolución de el supuesto **ACUERDO PRECONTRACTUAL PROYECTO SOLER GARDENS** entre la demandante con Fajardo Williamson S.A., Andrés Fajardo Valderrama y/o Promotora Soler Gardens, del cual mi representada no participó.
- En ese sentido solicita que se condene **solidariamente a todos los demandados**, a la restitución de los supuestos aportes realizados. Al pago de intereses moratorios presuntamente causado. Y al pago de la cláusula penal contemplada en el contrato de encargo fiduciario de vinculación. Por otro lado, solicitan la demandante, que se condene, **solidariamente a todos los demandados** al pago de la cláusula penal consagrada en el **ACUERDO PRECONTRACTUAL PROYECTO SOLER GARDENS** que mi representada NO CONOCIÓ, NI SUSCRIBIÓ.
- De manera subsidiaria a la petición de resolución del contrato, la demandante solicitan que se condene, **solidariamente a todos los demandados**, al cumplimiento forzoso del contrato, y que se condene a intereses de mora por las sumas supuestamente aportadas, e intereses de mora sobre el valor de los inmuebles, desde el momento que debían ser trasferidos a ellos.

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

- No es posible pretender el reconocimiento de suma alguna respecto de mi representada en posición propia, toda vez que a lo largo de todo el negocio, actuó como vocera y administradora del FIDEICOMISO SOLER GARDENS; razón suficiente para afirmar que la tasación de los perjuicios es totalmente excesiva, en tanto mi representada en posición propia, no causo alguno de los supuestos perjuicios.
- La estimación de las sumas de dinero que solicitan se restituya, como pretensión consequential, resulta excesiva y equivocada, **de acuerdo a lo planteado en la contestación.**
- **Resulta excesivo las pretensiones de reconocimiento de cláusula penal, respecto de mi mandante, toda vez que no se dan los supuestos para que los Beneficiarios de Área puedan exigir la cláusula penal, estipulada en la cláusula 15° del Contrato de Encargo Fiduciario. Así mismo, se resalta que la cláusula penal, en caso de incumplimiento (el cual deberá demostrarse por la demandante), podría ser exigida únicamente al FIDEICOMITENTE y no a mi representada y mucho menos en su posición propia.**
- **Resulta totalmente infundado y por tanto excesivo, que la parte demandante pretenda que mi representada asuma la cláusula penal de un ACUERDO PRECONTRACTUAL PROYECTO SOLER GARDENS en el cual no participó. Bajo qué criterio legal o contractual quiere extender una obligación de semejante tamaño, la cual no tiene relación alguna con mi representada en ninguna de sus condiciones.**
- Resulta igualmente, excesiva la estimación de los intereses de mora, de todas las sumas reclamados, toda vez que la parte actora olvida que es necesario la constitución en mora para que se generen estos intereses, y la misma no puede determinarse caprichosamente.

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



constitución en mora, la notificación del auto admisorio de la demanda (artículo 90 del Código de Procedimiento Civil y artículo 94 del CGP).

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

## 7. MEDIOS DE PRUEBA:

### 7.1. INTERROGATORIO DE PARTE:

Que le formularé al demandante, por medio de cuestionario verbal o escrito, que se presentará en la audiencia que para tal fin señale el despacho, previa citación de los absolventes, con el lleno de las formalidades previstas en el artículo 205 del C. de P.C.

### 7.2. TESTIMONIOS:

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

- **Margarita María Betancourt**, mayor de edad y domiciliado en Bogotá, quien se ubica en las oficinas de mi representada en Medellín, para que declare sobre todos los hechos que le consten concernientes a la demanda y su contestación. La dirección de mi mandante en dicha ciudad es: Calle 16 Sur No. 43 A - 49 Piso 1 – Medellín.
- **Jaime Andrés Toro Aristizábal** mayor de edad y domiciliado en Medellín, quien se ubica en las oficinas de mi representada en la ciudad de Medellín, pero a quien ofrezco presentar al despacho el día que este lo indique, para que declare sobre todos los hechos que le consten concernientes a la demanda y su contestación.
- **Farid Javier Vásquez Julio**, mayor de edad y domiciliado en Medellín, quien se ubica en las oficinas de mi representada en la ciudad de Medellín, pero a quien ofrezco presentar al despacho el día que este lo indique, para que declare sobre todos los hechos que le consten concernientes a la demanda y su contestación.
- **José Jaramillo Bonilla**, mayor de edad y domiciliado en Medellín, quien se ubica en las oficinas de mi representada en la ciudad de Medellín, pero a quien ofrezco presentar al despacho el día que este lo indique, para que declare sobre todos los hechos que le consten concernientes a la demanda y su contestación.
- **Sebastian Restrepo Arboleda**, mayor de edad y domiciliado en Medellín, quien se ubica en las oficinas de mi representada en la ciudad de Medellín, pero a quien ofrezco presentar al despacho el día que este lo indique, para que declare sobre todos los hechos que le consten concernientes a la demanda y su contestación.

### 7.3. DOCUMENTOS:

Adjunto en copia los siguientes documentos:

**SUMALEGAL**

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



2016 – (1)

2017 – (2)

2018 – (1)

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

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

\$440.000.000

\$560.000.000

\$800.000.000

\$1.000.000.000

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

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

477



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

#### 7.4. CONFESIÓN DE APODERADO JUDICIAL

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

#### 7.5. DICTAMEN PERICIAL

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

#### 7.6. RATIFICACIÓN DE DOCUMENTOS

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

#### 8. DIRECCIONES:

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

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

#### 9. ANEXOS:

Acompañamos los documentos indicados en el capítulo de las pruebas.

Del Señor Juez, respetuosamente,



**MATEO PELÁEZ GARCÍA**  
T.P. 82787 C.S.J.  
C.C. No. 71.751.990

**Constancia Secretarial:** señor Juez, dejo constancia que, mediante correo electrónico del 3 de septiembre pasado, se allegó la contestación a la demanda y los llamamientos en garantía formulados por el apoderado de FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.

*Maria Alejandra C*  
**Maria Alejandra Cuartas L**  
**Oficial Mayor**

**JUZGADO DIECISÉIS CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD**

Medellín, catorce de septiembre de dos mil veinte

**Radicado: 2018-366**

**Interlocutorio Nro.: 177**

Se incorpora al plenario, la contestación a la demanda formulada por el apoderado de **FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.**, actuando en posición propia. Se reconoce personería para actuar en representación de la demandada a Mateo Peláez García, portador de la TP 82.787 del C.S de la J.

De las excepciones de fondo formuladas se dará traslado una vez se integre la Litis con los llamamientos en garantía de admitirse estos.

**NOTIFÍQUESE**

  
**Jorge Iván Hoyos Gaviria**  
**Juez**

MACL

CERTIFICO  
 QUE EL AUTO ANTERIOR FUE NOTIFICADO  
 POR ESTADOS N° 39  
 FIJADO HOY EN LA SECRETARÍA DEL  
 JUZGADO DIECISÉIS CIVIL  
 DEL CIRCUITO DE ORALIDAD  
 MEDELLÍN - ANTIOQUIA S.C.A. \_\_\_\_\_  
21 SEP 2020 A LAS 6:11 AM

Secretario

●●  
SUMALEGAL

Mi defendida, como vocera y administradora del FIDEICOMISO no adquirió ninguna obligación y mucho menos una de resultado, respecto de la construcción y conclusión del proyecto, pues esta es, totalmente, una obligación del constructor, para el caso las sociedades **PROMOTORA SOLER GARDENS** y antes que ella la sociedad **FAJARDO WILLIAMSON S.A.**, y el señor **ANDRES FAJARDO**. Cosa diferente es que como administradora y vocera del patrimonio autónomo, si el proyecto se lleva a cabo mi mandante debe transferir los bienes resultantes, pues el inmueble está a nombre del patrimonio autónomo, siempre que los **BENEFICIARIOS DE ÁREA demandantes cumplan (que no lo hicieron) con sus obligaciones.**

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

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

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

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

En tal sentido, el Código Civil expresa que:

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

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

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

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

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

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

#### **6.4. DILIGENCIA Y CUIDADO. AUSENCIA DE CULPA:**

Insistimos en que si bien en esta contestación no estamos defendiendo a la FIDUCIARIA como vocera y administradora del patrimonio autónomo, sino en posición propia, de parte de aquella, como vocera y administradora del FIDEICOMISO y de FIDUCIARIA como administrador fiduciario, se cumplieron todas las obligaciones que se tenían para con las hoy demandantes. Pues se administraron los recursos del mismo de forma adecuado, se les dieron la destinación pactada en el contrato, esto es, se destinaron a la ejecución del proyecto inmobiliario. Mucho mas como sociedad FIDUCIARIA en su propio nombre y representación legal, pues cumplió a cabalidad con sus deberes fiduciarios.

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

#### **6.5. AUSENCIA DE NEXO CAUSAL:**

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

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

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

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

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

## SUMA LEGAL

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

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

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

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

Ahora bien, si en gracia de discusión, llegara a prosperar dicha pretensión la misma debe ser solo desde la sentencia ejecutoriada porque solo a partir de ese momento se constituye el alegado incumplimiento de mi mandante (que no lo existe y por eso decimos que en gracia de discusión), pero no antes.

En todo caso, si este último argumento no fuere de recibo, debe decirse que, conforme al Código General del Proceso, que, no habiendo una mora automática de mi mandante, deberá aplicarse el inciso segundo del artículo 94 del Código General del Proceso y contarlos a partir de la notificación del auto admisorio de la demanda.

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

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

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

### 6.8. COMPENSACIÓN

Finalmente, pese a que en el presente caso es patente la configuración de la excepción de "contrato no cumplido" tal y como se propuso en líneas anteriores, así como el cumplimiento de todas las obligaciones contractuales, a cargo de FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.; en caso de que el Despacho (erróneamente y lo decimos con todo el respeto), decida estimar las pretensiones formuladas, solicitamos que lo adeudado por parte de la demandante MARIA ALEJANDRA BECERRA equivalente a la suma de **DIECISÉIS MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA MIL SETENTA Y CINCO PESOS (\$16.340.075)**

junto con los intereses moratorios a la tasa máxima legal que en lo sucesivo se continúen causando respecto a dicho capital, se compensen y se extingan con lo hipotéticamente adeudado en las improbables condenas que se impongan, hasta la concurrencia de sus valores.

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

#### 6.9. PRESCRIPCIÓN

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

En forma general, alegamos la prescripción extintiva y/o la caducidad de la acción o derecho de la parte actora a pretender las declaratorias y condenas respecto de los negocios jurídicos de que da cuenta la demanda, con el consecuente saneamiento de cualquier eventual nulidad absoluta, en los términos del artículo 1 de la ley 791 de 2002, y en concordancia con lo establecido en los artículos 2512, 2513, 2535, 2536 y 2538, más aun teniendo en cuenta que la presente demanda fue presentada el día catorce (14) de agosto de 2018 y el contrato de ENCARGO FIDUCIARIO PARA LA VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO SOLER GARDENS cuya resolución se pretende, fue suscrito el día doce (12) de junio del año 2008.

#### 6.10. PRINCIPIO DE SEPARACIÓN PATRIMONIAL Y PROPORCIONALIDAD:

Finalmente, es importante ponerle de presente al Despacho que conforme a lo expuesto por la Circular Básica Jurídica, la cual a su vez se fundamenta en el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero –E.O.S.F- y en el Código de Comercio, las sociedades fiduciarias se encuentran caracterizadas por estar protegidas, funcionar y actuar en el mundo jurídico regidas por el principio de separación patrimonial, esto es, que el patrimonio de la sociedad fiduciaria en su posición propia se encuentra completamente separado del patrimonio de los Fideicomisos que administra y a su vez, los bienes que forman parte de los patrimonios autónomos que se constituyen no hacen parte de la prenda general de los acreedores del fideicomitente.

Sin perder de vista lo anterior y manteniéndonos en forma férrea en nuestra posición de desconocer en forma expresa y categórica los argumentos fácticos y jurídicos en que se fundan las pretensiones de la demanda dado que no existe responsabilidad alguna imputable a mí representada en ninguna de sus dos calidades y que asimismo esta ha cumplido cabal y oportunamente con sus obligaciones, en el hipotético escenario en que el Despacho llegará a estimar alguna de las pretensiones formuladas y determinara que hay lugar a restituciones mutuas, lo cual de antemano consideramos sería una decisión por completo desacertada; cualquier condena o declaración en este sentido deberá pronunciarse respecto al patrimonio autónomo denominado como FIDEICOMISO SOLER GARDENS y deberán limitarse en forma proporcional a los recursos que en forma efectiva y comprobable se haya realizado por parte de los demandantes al patrimonio autónomo y no los recursos que fueron entregados directamente a los otros codemandados diferentes de mi mandante, o a terceras personas.

Reiteramos que, consideramos que existen suficientes elementos probatorios para desestimar la totalidad de las pretensiones, así como para exonerar y absolver en forma definitiva y total a FIDUCIARIA CORFICOLMBIANA S.A. tanto en posición propia, como en calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO SOLER GARDENS y en virtud de ello, nos mantenemos en los fundamentos jurídicos, las excepciones de mérito propuestas y la contestación a los hechos realizada en el presente escrito.

**6.11. DOCTRINA PROBABLE DE LA SALA CIVIL DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA APLICABLE A LA LEGITIMACIÓN PARA EL ÉXITO E INTERPOSICIÓN DE LA PRETENSIÓN RESOLUTORIA DEL CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO PARA LA VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO SOLER GARDENS, FORMULADA POR LA PARTE DEMANDANTE**

Atendiendo al cumplimiento de la doctrina probable<sup>12</sup> de la Honorable Corte Suprema de Justicia, al analizar la legitimación para formular la pretensión resolutoria por parte de un contratante respecto al otro extremo de la relación negocial, debe tenerse en cuenta por el Despacho como tamiz para el análisis del caso concreto, las múltiples y pacíficas decisiones adoptadas por el alto tribunal al respecto.

Frente a este punto de derecho, el de la legitimación de los contratantes en contratos bilaterales para formular la pretensión resolutoria, la Sala Civil ha tenido una férrea e invariable línea jurisprudencia que constituye doctrina probable de obligatoria observancia por los despachos judiciales, de acuerdo con lo establecido en el Art. 7° del Código General del Proceso

Antes de proceder con el análisis de la doctrina probable de la Corte Suprema de Justicia aplicable al caso, estimamos pertinente realizar un cronograma de las obligaciones contractuales a cargo de cada una de las partes, de conformidad con lo establecido en el contrato de "ENCARGO FIDUCIARIO PARA LA VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO SOLER GARDENS", en aras de sostener como lo hemos hecho de manera reiterada durante el proceso, algo que desde cualquier óptica resulta inobjetable y es que, la señora MARIA ALEJANDRA BECERRA en calidad de BENEFICIARIA DE ÁREA **incumplió de manera grave y primigenia con sus obligaciones contractuales de realizar oportunamente los aportes al FIDEICOMISO a que se comprometió en forma irrevocable, previa y expresa, desde el mes de octubre de 2009;** razón por la cual en este caso no se encuentra legitimada para formular la pretensión resolutoria de dicho contrato y por tanto, debe prosperar la excepción de contrato no cumplido (*exceptio non adimpleti contractus*) y de forma correlativa con ello.

(ESPACIO EN BLANCO)

---

<sup>12</sup> Artículo 4.º **Tres decisiones uniformes dadas por la Corte Suprema como Tribunal de Casación sobre un mismo punto de derecho constituyen doctrina probable,** y los Jueces podrán aplicarla en casos análogos, lo cual no obsta para que la Corte variara la doctrina en caso de que juzgue erróneas las decisiones anteriores. (Subrayas y negrillas nuestras) **Ley 169 de 1896.**

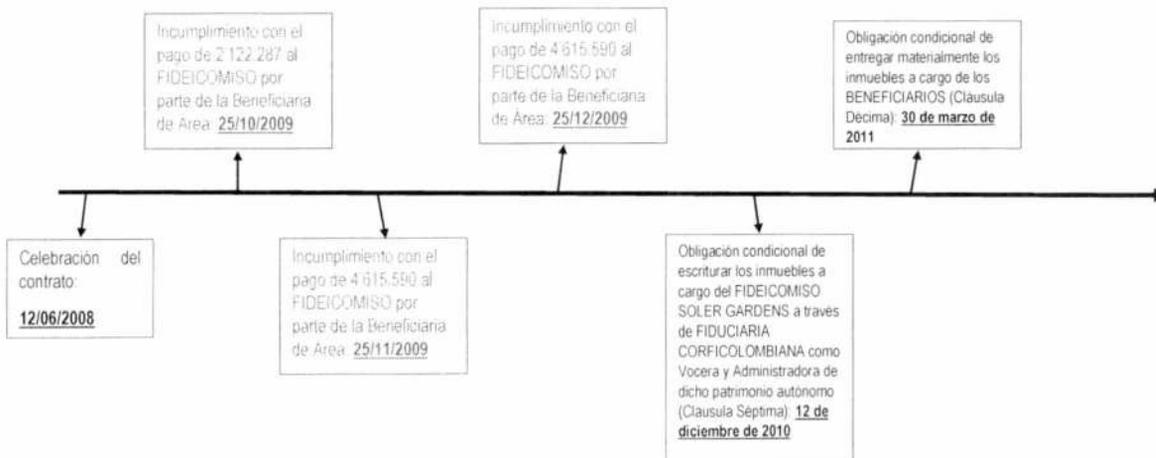


**CRONOGRAMA CONTRACTUAL DEL "ENCARGO FIDUCIARIO PARA LA VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO SOLER GARDENS"**

**PARTES:**

- FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. actuando única y exclusivamente en calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO SOLER GARDENS.
- ANDRÉS FAJARDO VALDERRAMA y la sociedad FAJARDO WILLIAMSON S.A., en calidad de BENEFICIARIOS, quienes cedieron posteriormente dicha posición contractual a la sociedad PROMOTORA SOLER GARDENS S.A.
- MARIA ALEJANDRA BECERRA en calidad de BENEFICIARIA DE ÁREA.

**LÍNEA DE TIEMPO PARA EL CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES CONTRACTUALES DEL ENCARGO**



## ● SUMALEGAL

De la línea del tiempo expuesta gráficamente en la página anterior, puede colegirse sin dificultad alguna que quienes incumplieron de manera primigenia en forma injustificada con las obligaciones a su cargo, fue la señora MARIA ALEJANDRA CORREA BECERRA en calidad de Beneficiaria de Área del FIDEICOMISO SOLER GARDENS, toda vez que desde el mes de octubre de 2009, no realizó el pago de ninguno de los aportes a los que se comprometieron, adeudando al fideicomiso para el mes de diciembre de 2009, la suma de ONCE MILLONES SETECIENTOS VEINTICUATRO MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y TRES PESOS (\$11.724.483) más sus respectivos intereses moratorios calculados a la tasa máxima legal.

La Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia, de antiguo ha tenido por decantado en forma reiterada y pacífica como un presupuesto necesario para deprecar la resolución de un contrato bilateral que, el contratante que pretenda hacerlo, deba estar cumplido o haberse allanado a cumplir con sus obligaciones o, que estando incumplido, haya encontrado justificación para incumplir en una omisión previa de su contendor o contraparte respecto de una prestación que este debía acatar de manera preliminar.

Bajo esta óptica, la Sala Civil del Alto Tribunal ha dejado sentado lo siguiente:

*En el ámbito de los contratos bilaterales y en cuanto toca con la facultad legal que, según los términos del artículo 1546 del Código Civil, en ellos va implícita de obtener la resolución por incumplimiento, hoy en día se tiene por verdad sabida que es requisito indispensable para su buen suceso en un caso determinado, la fidelidad a sus compromisos observada por quien ejercita esa facultad habida cuenta que, como lo ha señalado la Corte, el contenido literal de aquél precepto basta para poner de manifiesto que el contratante incumplido utilizando el sistema de la condición resolutoria tácita, no puede pretender liberarse de las obligaciones que contrajo.*

*Es preciso entender, entonces, que no hay lugar a resolución de este linaje en provecho de aquella de las partes que sin motivo también ha incurrido en falta y por lo tanto se encuentra en situación de incumplimiento jurídicamente relevante, lo que equivale a afirmar que la parte que reclama por esa vía ha de estar por completo limpia de toda culpa, habiendo cumplido rigurosamente con sus obligaciones, al paso que sea la otra quien no haya hecho lo propio, de donde se sigue que "...el titular de la acción resolutoria indefectiblemente lo es el contratante cumplido o que se ha allanado a cumplir con las obligaciones que le corresponden y, por el aspecto pasivo, incuestionablemente debe dirigirse la mencionada acción contra el contratante negligente, puesto que la legitimación para solicitar el aniquilamiento de la convención surge del cumplimiento en el actor y del incumplimiento en el demandado u opositor..." (CSJ SC de 7 mar. 2000, rad. n° 5319)*

Adicionalmente cuando se trata de obligaciones sucesivas, tiene dicho la corte que, quien incumple primero en forma automática, exonera a su contraparte contractual de llevar a cabo la siguiente prestación a cargo de esta, en la medida que, la obligación o prestación posterior, carece de exigibilidad en la medida que la prestación anterior no fue honrada debidamente. Vale la pena traer a colación lo dicho al respecto por la corporación:

"El aspecto unilateral de la mora, en lo que atañe a la resolución del contrato, no ofrece dificultades. Las ofrece el bilateral que plantea el artículo 1609, cuya correcta inteligencia es preciso fijar.

Según esta disposición, **"En los contratos bilaterales ninguno de los contratantes está en mora, dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro no lo cumpla por su parte, o no se allane a cumplirlo en la forma y tiempo debidos"**.

Varias hipótesis pueden presentarse:

PRIMERA.- El demandante cumplió sus obligaciones. Es claro que no cabe aquí la excepción de contrato no cumplido.

SEGUNDA.- El demandante no cumplió, ni se allanó a cumplir, PORQUE el demandado, que debía cumplir antes que él, no cumplió su obligación en el momento y la forma debidos, ni se allanó a hacerlo. En tal caso tampoco cabe proponer la excepción, pues de lo contrario fracasaría la acción resolutoria propuesta por quien, debido al incumplimiento previo de la otra parte, aspira legítimamente a quedar desobligado y a obtener indemnización de perjuicios.

TERCERA.- El demandante no cumplió, ni se allanó a cumplir, y el demandado, que debía cumplir después de aquel según el contrato, tampoco ha cumplido ni se allana a hacerlo, PORQUE el demandante no lo hizo previamente como debía. En esta hipótesis sí puede el demandado proponer con éxito la excepción de contrato no cumplido.

CUARTO.- Demandante y demandado tenían que cumplir simultáneamente, es decir que sus mutuas obligaciones eran exigibles en un mismo momento, "dando y dando".

(...)

El texto del artículo 1609 no puede pues apreciarse en el sentido de que el contratante que no cumple fracasa siempre en su pretensión de que se resuelva el contrato. Si así se lo entendiera, sin distinguir las varias hipótesis que puedan presentarse, entonces sería forzoso concluir que la resolución del contrato bilateral, prevista en el artículo 1546, no tiene cabida en sinnúmero de eventos en que sí la tiene: todos aquellos en que el demandado tenía que cumplir sus obligaciones antes que el demandante, o que teniéndolas que cumplir al mismo tiempo que las de éste, sólo el demandante ofreció el pago en la forma y tiempo debidos, o ninguno lo ofreció simplemente porque ni uno ni el otro concurrieron a pagarse. El ejercicio de la acción resolutoria no se limita al caso de que el demandante haya cumplido ya e intente, en virtud de la resolución, repetir lo pagado; se extiende también a las hipótesis en que el actor no haya cumplido ni se allanó a cumplir porque a él ya se le incumplió y por este motivo legítimamente no quiere continuar con el contrato.

No es siempre necesario que el contratante que demanda la resolución con indemnización de perjuicios haya cumplido o se allane a hacerlo. Puede negarse, en los casos ya explicados, a cumplir si todavía no lo ha hecho y no está dispuesto a hacerlo porque el demandado no le cumplió previa o simultáneamente. (CSJ SC de 29 nov. 1978, en

igual sentido SC de 4 sep. 2000 rad. n° 5420, SC4420 de 2014, rad. n° 2006-00138, SC6906 de 2014, rad. n° 2001-00307-01, entre otras). (Subrayas nuestras)

En el mismo sentido, la sentencia de casación SC4420 de 2014, rad. n° 2006-00138 precisó lo siguiente en cuanto a la legitimación para formular la pretensión resolutoria entre contratantes, cuando las obligaciones a cargo de uno y de otro, como en este caso, son obligaciones sucesivas:

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

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

*Como tiene explicado la Corte, cuando se pretende la ejecución de lo pactado, **si las obligaciones recíprocas son sucesivas**, el "(...) contratante que no vio satisfecha la previa obligación sólo puede pretender el cumplimiento del contrato si cumplió o se allanó a cumplir. **Si no ha cumplido ni se ha allanado a hacerlo, puede pretender la resolución con fundamento en el art. 1609, es decir, por el incumplimiento de las obligaciones anteriores del otro contratante**".*

Finalmente, en sentencia de casación SC2307-2018 del veinticinco (25) de junio de dos mil dieciocho (2018), bajo la ponencia del Magistrado AROLDI WILSON QUIROZ MONSALVO, a modo de resumen del punto al que queremos llegar, expuso el Alto Tribunal:

*"(...)puede deprecar la resolución de un acuerdo de voluntades el contratante cumplido, entendiéndose por tal aquel que ejecutó las obligaciones que adquirió, **así como el que no lo hizo justificado en la omisión previa de su contendor respecto de una prestación que éste debía acatar de manera preliminar**; mientras que si de demandar la consumación del pacto se trata, sólo podrá hacerlo el negociante puntual con independencia de que el otro extremo del pacto haya atendido o no sus compromisos, aun en el supuesto de que estos fueran anteriores."*

Extrapolando al caso concreto la pristina y férrea posición de la Corte Suprema de Justicia, respecto a la legitimación para formular la pretensión resolutoria en los contratos bilaterales con prestaciones sucesivas a cargo de las partes, a la par de la línea del tiempo elaborada y puesta de presente a la Sala con anterioridad, se tiene que la señora MARIA ALEJANDRA BECERRA incumplió grave, flagrante y de manera previa o primigenia, sus obligaciones contractuales contraídas en virtud del "ENCARGO FIDUCIARIO PARA LA VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO SOLER GARDENS" y puede apreciarse de bulto que los mismos, al haber incumplido con sus obligaciones contractuales **DESDE EL MES DE OCTUBRE DEL AÑO 2009,** carece de legitimación para solicitar la resolución de dicho instrumento y por tanto, debe prosperar sin

mayores miramientos la excepción de contrato no cumplido (*exceptio non adimpleti contractus*), en la medida que las obligaciones de cuyo incumplimiento se duele en el escrito de demanda que son, la no entrega material de las unidades inmobiliarias y la no escrituración de las mismas, son obligaciones cuyo cumplimiento estaba proyectado para **MARZO DE 2011 y DICIEMBRE DE 2010, respectivamente, siempre y cuando para entonces se hubieran cumplido las condiciones suspensivas a que dichas obligaciones en su existencia y exigibilidad se encontraban condicionadas, que sea de paso decirlo, no se cumplieron y por ende, nunca fueron exigibles a mi representada.**

Emerge con palmaria claridad, a partir de un análisis de la doctrina probable de la Corte Suprema de Justicia en cuanto al punto de derecho anotado y de conformidad con las pruebas legal, oportuna y debidamente aportadas y practicadas en el proceso que, la excepción de contrato no cumplido (*exceptio non adimpleti contractus*) debe prosperar, en la medida que, nos encontramos ciertamente, en un escenario en el cual, quien incumplió grave y previamente sus obligaciones, pretende sin recato alguno, la resolución de un vínculo contractual que esta, ha honrado cabalmente.

Si quienes en este caso fungen como demandante, incumplieron con sus obligaciones en forma previa **desde el mes de octubre del año 2009**, no tiene sentido y resulta ser un desconocimiento grosero a la doctrina probable de la Corte Suprema de Justicia y en una afrenta a la seguridad jurídica que, se haya declarado por el *a quo* la resolución contractual en favor de estos, cuando las prestaciones y/o obligaciones condicionales de cuyo incumplimiento se duelen, debían ejecutarse a más tardar **para los meses de diciembre de 2010 (Escrituración) y marzo de 2011 (Entrega materia), siempre y cuando para dicha fecha, los demandantes hubiesen cumplido con la totalidad del aporte de los recursos económicos al FIDEICOMISO SOLER GARDENS; aportes que desde octubre de 2009 no realizaron.**

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

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

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

- La demandante pretenden de forma principal, que se declare el incumplimiento de una serie de obligaciones, que aduce están en cabeza del FIDEICOMITENTE, en su momento, FAJARDO WILLIAMSON S.A., ANDRÉS FAJARDO VALDERRAMA y actualmente de PROMOTORA SOLER GARDENS, así como de mi representada en posición propia y como vocera y administradora del FIDEICOMISO SOLER GARDENS.



- Como consecuencia de lo anterior, pretende la resolución del contrato de encargo de vinculación suscritos con la demandante y la resolución de el supuesto **ACUERDO PRECONTRACTUAL PROYECTO SOLER GARDENS** entre la demandante con Fajardo Williamson S.A., Andrés Fajardo Valderrama y/o Promotora Soler Gardens, del cual mi representada no participó.
- En ese sentido solicita que se condene **solidariamente a todos los demandados**, a la restitución de los supuestos aportes realizados. Al pago de intereses moratorios presuntamente causado. Y al pago de la cláusula penal contemplada en el contrato de encargo fiduciario de vinculación. Por otro lado, solicitan la demandante, que se condene, **solidariamente a todos los demandados** al pago de la cláusula penal consagrada en el **ACUERDO PRECONTRACTUAL PROYECTO SOLER GARDENS** que mi representada NO CONOCIÓ, NI SUSCRIBIÓ.
- De manera subsidiaria a la petición de resolución del contrato, la demandante solicitan que se condene, **solidariamente a todos los demandados**, al cumplimiento forzoso del contrato, y que se condene a intereses de mora por las sumas supuestamente aportadas, e intereses de mora sobre el valor de los inmuebles, desde el momento que debían ser trasferidos a ellos.

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

- No es posible pretender el reconocimiento de suma alguna respecto de mi representada en posición propia, toda vez que a lo largo de todo el negocio, actuó como vocera y administradora del FIDEICOMISO SOLER GARDENS; razón suficiente para afirmar que la tasación de los perjuicios es totalmente excesiva, en tanto mi representada en posición propia, no causo alguno de los supuestos perjuicios.
- La estimación de las sumas de dinero que solicitan se restituya, como pretensión consequential, resulta excesiva y equivocada, **de acuerdo a lo planteado en la contestación.**
- **Resulta excesivo las pretensiones de reconocimiento de cláusula penal, respecto de mi mandante, toda vez que no se dan los supuestos para que los Beneficiarios de Área puedan exigir la cláusula penal, estipulada en la cláusula 15° del Contrato de Encargo Fiduciario. Así mismo, se resalta que la cláusula penal, en caso de incumplimiento (el cual deberá demostrarse por la demandante), podría ser exigida únicamente al FIDEICOMITENTE y no a mi representada y mucho menos en su posición propia.**
- **Resulta totalmente infundado y por tanto excesivo, que la parte demandante pretenda que mi representada asuma la cláusula penal de un ACUERDO PRECONTRACTUAL PROYECTO SOLER GARDENS en el cual no participó. Bajo qué criterio legal o contractual quiere extender una obligación de semejante tamaño, la cual no tiene relación alguna con mi representada en ninguna de sus condiciones.**
- Resulta igualmente, excesiva la estimación de los intereses de mora, de todas las sumas reclamados, toda vez que la parte actora olvida que es necesario la constitución en mora para que se generen estos intereses, y la misma no puede determinarse caprichosamente.

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



constitución en mora, la notificación del auto admisorio de la demanda (artículo 90 del Código de Procedimiento Civil y artículo 94 del CGP).

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

## 7. MEDIOS DE PRUEBA:

### 7.1. INTERROGATORIO DE PARTE:

Que le formularé al demandante, por medio de cuestionario verbal o escrito, que se presentará en la audiencia que para tal fin señale el despacho, previa citación de los absolventes, con el lleno de las formalidades previstas en el artículo 205 del C. de P.C.

### 7.2. TESTIMONIOS:

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

- **Margarita María Betancourt**, mayor de edad y domiciliado en Bogotá, quien se ubica en las oficinas de mi representada en Medellín, para que declare sobre todos los hechos que le consten concernientes a la demanda y su contestación. La dirección de mi mandante en dicha ciudad es: Calle 16 Sur No. 43 A - 49 Piso 1 – Medellín.
- **Jaime Andrés Toro Aristizábal** mayor de edad y domiciliado en Medellín, quien se ubica en las oficinas de mi representada en la ciudad de Medellín, pero a quien ofrezco presentar al despacho el día que este lo indique, para que declare sobre todos los hechos que le consten concernientes a la demanda y su contestación.
- **Farid Javier Vásquez Julio**, mayor de edad y domiciliado en Medellín, quien se ubica en las oficinas de mi representada en la ciudad de Medellín, pero a quien ofrezco presentar al despacho el día que este lo indique, para que declare sobre todos los hechos que le consten concernientes a la demanda y su contestación.
- **José Jaramillo Bonilla**, mayor de edad y domiciliado en Medellín, quien se ubica en las oficinas de mi representada en la ciudad de Medellín, pero a quien ofrezco presentar al despacho el día que este lo indique, para que declare sobre todos los hechos que le consten concernientes a la demanda y su contestación.
- **Sebastian Restrepo Arboleda**, mayor de edad y domiciliado en Medellín, quien se ubica en las oficinas de mi representada en la ciudad de Medellín, pero a quien ofrezco presentar al despacho el día que este lo indique, para que declare sobre todos los hechos que le consten concernientes a la demanda y su contestación.

### 7.3. DOCUMENTOS:

Adjunto en copia los siguientes documentos:

476

**SUMALEGAL**

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



2016 – (1)

2017 – (2)

2018 – (1)

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

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

\$440.000.000

\$560.000.000

\$800.000.000

\$1.000.000.000

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

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

477



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

#### 7.4. CONFESIÓN DE APODERADO JUDICIAL

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

#### 7.5. DICTAMEN PERICIAL

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

#### 7.6. RATIFICACIÓN DE DOCUMENTOS

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

#### 8. DIRECCIONES:

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

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

#### 9. ANEXOS:

Acompañamos los documentos indicados en el capítulo de las pruebas.

Del Señor Juez, respetuosamente,



**MATEO PELÁEZ GARCÍA**  
T.P. 82787 C.S.J.  
C.C. No. 71.751.990