



JUZGADO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA,
Primero (1) de Febrero de Dos Mil Veinticuatro (2024)

PROCESO: VERBAL
DEMANDANTES: VALENTINA DEL MAR ROMERO LLANOS
ELKIN EDUARDO CELIS GOMEZ
CATERINA ROSA LLANOS DEL VILLAR,
ELKIN EDUARDO CELIS LLANOS
SAMUEL EDUARDO CELIS LLANOS
DEMANDADOS: -GRUPO ANDINO MARIN VALENCIA CONSTRUCCIONES S.A. –
GRAMA CONSTRUCCIONES S.A. hoy EN REORGANIZACION

-FIDUCIARIA BOGOTA S.A.
-PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO
CORCEGA – FIDUBOGOTA cuya vocera es la FIDUCIARIA
BOGOTA S.A.,
-PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO CORCEGA
MEJORAS – FIDUBOGOTA cuya vocera es la FIDUCIARIA BOGOTA
S.A.
-GRAMA MARIN ARDILA Y CIA S.C.A.
-BANCO DAVIVIENDA S.A.
RADICADO: 08001-31-53-008-**2020-00202**-00

ASUNTO

1

Procede el Despacho a dictar sentencia de primera instancia dentro del proceso de la referencia.

ANTECEDENTES

i) PRETENSIONES (Reforma Demanda):

VALENTINA DEL MAR ROMERO LLANOS, ELKIN EDUARDO CELIS GOMEZ y CATERINA ROSA LLANOS DEL VILLAR, estos dos últimos quienes actúan en nombre propio y en representación de sus hijos menores ELKIN EDUARDO y SAMUEL EDUARDO CELIS LLANOS, a través de apoderado, formularon demanda verbal contra GRUPO ANDINO MARIN VALENCIA CONSTRUCCIONES S.A. – GRAMA CONSTRUCCIONES S.A. hoy EN REORGANIZACION, FIDUCIARIA BOGOTA S.A., el PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO CORCEGA – FIDUBOGOTA cuya vocera es la FIDUCIARIA BOGOTA S.A., el PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO CORCEGA MEJORAS – FIDUBOGOTA cuya vocera es la FIDUCIARIA BOGOTA S., GRAMA MARIN ARDILA Y CIA S.C.A.



y BANCO DAVIVIENDA S.A.; y elevaron las siguientes pretensiones contenidas en el escrito de reforma de la demanda:

1. Respecto de GRUPO ANDINO MARIN VALENCIA CONSTRUCCIONES S.A. - GRAMA CONSTRUCCIONES S.A.

Pretensiones Principales:

1.1. DECLÁRESE la existencia del Contrato de Oferta Comercial de Adquisición de Área y Plan de Pagos No. 3992, celebrado el día 04 de enero de 2017, entre GRUPO ANDINO MARIN VALENCIA CONSTRUCCIONES S.A. - GRAMA CONSTRUCCIONES S.A., y ELKIN EDUARDO CELIS GOMEZ, en condición de beneficiario del Área en la etapa pre-operativa y operativa del proyecto denominado CÓRCEGA – NOVATERRA OCEAN CITY, cuyo objeto era la venta del inmueble ubicado en la Calle 1 No. 3-01 Casa 21 Manzana 1, Condominio CÓRCEGA del Municipio de Puerto Colombia – Atlántico, identificado con matrícula inmobiliaria No. 040-584864 de la Oficina de Registro de instrumentos Públicos de Barranquilla.

1.2. DECLÁRESE que el referido Contrato de Oferta Comercial de Adquisición de Área y Plan de Pagos No. 3992, "fue modificado por el vendedor con posterioridad a su celebración y antes de su terminación, por circunstancias extraordinarias, imprevistas e imprevisibles, para los compradores y ajenas a la parte demandante, que variaron significativamente las condiciones económicas del contrato, situación que generó una sensible disminución de las prestaciones que habrían de recibir los demandantes, por no corresponder, o guardar relación, el precio inicialmente pactado por la vivienda, junto con las área comunes del megaproyecto y el estado de inhabitabilidad en que fue entregado el inmueble y las inexistentes área comunes".

1.3. DECLARESE que el señor ELKIN EDUARDO CELIS GOMEZ para hacer habitable el inmueble ubicado en la Calle 1 No. 3-01 Casa 21 Manzana 1, Condominio CÓRCEGA del Municipio de Puerto Colombia – Atlántico, identificado con matrícula inmobiliaria No. 040-584864 de la Oficina de Registro de instrumentos Públicos de Barranquilla, ejecutó, antes de la realización del dictamen pericial de fecha diciembre 20 de 2019, por parte el señor SERGIO DELGADO PACHÓN, en su condición de Representante Legal, Arquitecto & Valuador de ARQUIAVALÚOS S.A.S., obras civiles, autorizadas por GRAMA CONSTRUCCIONES S.A., por la suma de \$167.711.000,oo.



2020-202

1.4. DECLÁRESE que, como consecuencia de la prosperidad de la acción de revisión contractual, el precio de la Casa 21 del Condominio CÓRCEGA – megaproyecto CLUB HOUSE NOVATERRA OCEAN CITY, contenido en el Contrato de Oferta Comercial de Adquisición de Área y Plan de Pagos No. 3992, celebrado el día 04 de enero de 2017, entre GRUPO ANDINO MARIN VALENCIA CONSTRUCCIONES S.A. - GRAMA CONSTRUCCIONES S.A., en calidad de vendedor y el señor ELKIN EDUARDO CELIS GOMEZ en calidad de comprador, fijado en la suma de \$1.242.200.000.00, no es el precio justo y equitativo de la mencionada vivienda en las condiciones en que fue entregada y sin la construcción de las áreas comunes ofrecidas en el megaproyecto CLUB HOUSE NOVATERRA OCEAN CITY, correspondiendo el justo precio de conformidad al avalúo aportado con la demanda, en la suma de \$642.500.318,00, suma que incluye el valor de la casa, el lote sobre la que fue construida y las eventuales áreas comunes.

1.5. DECLÁRESE que el señor ELKIN EDUARDO CELIS GOMEZ, en su condición de comprador de la casa 21 del proyecto CÓRCEGA – NOVATERRA OCEAN CITY, entregó a la sociedad GRUPO ANDINO MARIN VALENCIA CONSTRUCCIONES S.A. - GRAMA CONSTRUCCIONES S.A., en calidad de vendedora, la suma de \$402.200.000.00, por concepto de cuota inicial para la adquisición del mencionado inmueble.

1.6. DECLÁRESE que del justo y equitativo precio de la casa 21 del condominio CÓRCEGA – megaproyecto CLUB HOUSE NOVATERRA OCEAN CITY, correspondiente a la suma de \$642.500.318,00, el demandante, señor ELKIN EDUARDO CELIS GÓMEZ ha cancelado a GRUPO ANDINO MARIN VALENCIA CONSTRUCCIONES S.A. - GRAMA CONSTRUCCIONES S.A., directamente, y a través de los patrimonios autónomos denominados FIDEICOMISO CÓRCEGA MEJORAS – FIDUBOGOTA y FIDEICOMISO CÓRCEGA – FIDUBOGOTA, la suma a \$402.200.000.00.

1.7. DECLÁRESE que el saldo para cubrir el justo y equitativo precio de la casa 21 del condominio CÓRCEGA – megaproyecto CLUB HOUSE NOVATERRA OCEAN CITY, por parte de los demandantes corresponde \$240.300.318.00, valor al que se le debe descontar la suma de \$167.711.000,00, que corresponden a las obras civiles realizadas por los demandantes para hacer habitable el inmueble objeto de este proceso, por el saldo que estos deben cubrir por concepto de justo precio es la suma de \$72.589.318.00.

1.8. CONDÉNESE a GRUPO ANDINO MARIN VALENCIA CONSTRUCCIONES S.A. – GRAMA CONSTRUCCIONES S.A., a fijar como justo y equitativo precio de la casa 21 ubicada en la Calle 1 No. 3 – 01 Manzana 1,



Condominio CÓRCEGA en el Municipio de Puerto Colombia – Atlántico, identificado con matrícula No. 040-584864 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla, en la suma de \$642.500.318.oo.

1.9. CONDÉNESE a GRUPO ANDINO MARIN VALENCIA CONSTRUCCIONES S.A. – GRAMA CONSTRUCCIONES S.A., a descontar a favor de los demandantes de la suma de \$642.500.318.oo, establecida como justo precio de la casa 21 del condominio Córcega – Novaterra Ocena City, la suma \$167.711.000,oo, por concepto de obras civiles ejecutadas por los actores para hacer habitable el inmueble, por lo que el saldo del justo precio del mismo a ser cancelado por los demandante es la suma de \$72.589.318.oo.

1.10 CONDÉNESE a GRUPO ANDINO MARIN VALENCIA CONSTRUCCIONES S.A. – GRAMA CONSTRUCCIONES S.A., a que, una vez le sea cancelado por los actores el justo y equitativo precio casa 21 de la ubicada en la Calle 1 No. 3-01 Manzana 1, Condominio CÓRCEGA en el Municipio de Puerto Colombia – Atlántico, identificado con matrícula No. 040-584864 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla, en la suma de \$642.500.318,oo, proceda a efectuar todas la acciones tendientes a sanear el bien inmueble antes mencionado.

1.11.CONDÉNESE a GRUPO ANDINO MARIN VALENCIA CONSTRUCCIONES S.A. – GRAMA CONSTRUCCIONES S.A., al pago de PERJUICIOS MORALES a favor de los señores ELKIN EDUARDO CELIS GOMEZ, CATERINA ROSA LLANOS DEL VILLAR, a nombre propio y de los menores ELKIN EDUARDO CELIS LLANOS, y SAMUEL EDUARDO CELIS LLANOS; y la señora VALENTINA DEL MAR ROMERO LLANOS, a la suma equivalente a 200 SMLMV, para cada uno o el valor máximo establecido por la jurisprudencia al momento del fallo.

4

1.12. CONDÉNESE a GRUPO ANDINO MARIN VALENCIA CONSTRUCCIONES S.A. – GRAMA CONSTRUCCIONES S.A., al pago de las costas incluidas las agencias en derecho.

Pretensiones subsidiarias

1.1. DECLÁRESE la existencia del Contrato de Oferta Comercial de Adquisición de Área y Plan de Pagos No. 3992, celebrado el día 04 de enero de 2017 entre GRUPO ANDINO MARIN VALENCIA CONSTRUCCIONES S.A. - GRAMA CONSTRUCCIONES S.A., y ELKIN EDUARDO CELIS GOMEZ, en condición de beneficiario del Área en la etapa



2020-202

pre operativa y operativa del proyecto CÓRCEGA – NOVATERRA OCEAN CITY, cuyo objeto era la venta del inmueble ubicado en la Calle 1 No. 3 – 01 Casa 21 Manzana 1, Condominio CÓRCEGA del Municipio de Puerto Colombia – Atlántico, identificado con matrícula No. 040-584864 de la Oficina de Registro de instrumentos Públicos de Barranquilla.

1.2.DECLÁRESE que GRUPO ANDINO MARIN VALENCIA CONSTRUCCIONES S.A. - GRAMA CONSTRUCCIONES S.A., No cumplió el mencionado Contrato de Oferta Comercial de Adquisición de Área y Plan de Pagos No. 3992.

1.3. DECLARESE que el señor ELKIN EDUARDO CELIS GOMEZ para hacer habitable el inmueble ubicado en la Calle 1 No. 3-01 Casa 21 Manzana 1, Condominio CÓRCEGA del Municipio de Puerto Colombia – Atlántico, identificado con matrícula inmobiliaria No. 040-584864 de la Oficina de Registro de instrumentos Públicos de Barranquilla, ejecutó, antes de la realización del dictamen pericial de fecha diciembre 20 de 2019, por parte el señor SERGIO DELGADO PACHÓN, en su condición de Representante Legal, Arquitecto & Valuador de ARQUIAVALÚOS S.A.S., obras civiles, autorizadas por GRAMA CONSTRUCCIONES S.A., por la suma de \$167.711.000,oo.

1.4. DECLÁRESE que ante el No cumplimiento del Contrato de Oferta Comercial de Adquisición de Área y Plan de Pagos No. 3992, por parte de GRUPO ANDINO MARIN VALENCIA CONSTRUCCIONES S.A. - GRAMA CONSTRUCCIONES S.A., el precio fijado por esta en relación con la vivienda 21 del proyecto CÓRCEGA y las áreas comunes del mismo, así como la ejecución de megaproyecto NOVATERRA OCEAN CITY, ofrecidas al señor ELKIN EDUARDO CELIS GOMEZ, no corresponde a lo convenido y su valor es inferior al inicialmente pactado, siendo su precio real la suma de \$642.500.318,oo, de conformidad con el avalúo aportado.

1.5. DECLÁRESE que el señor ELKIN EDUARDO CELIS GOMEZ, en su condición de comprador de la casa 21 del proyecto CÓRCEGA – NOVATERRA OCEAN CITY, entregó a la sociedad GRUPO ANDINO MARIN VALENCIA CONSTRUCCIONES S.A. - GRAMA CONSTRUCCIONES S.A., en calidad de vendedora, la suma de \$402.200.000.oo., por concepto de cuota inicial para la adquisición del mencionado inmueble

1.6. DECLÁRESE que saldo para cubrir el precio real de la casa 21 del condominio CÓRCEGA – megaproyecto CLUB HOUSE NOVATERRA OCEAN CITY, por parte de los demandantes corresponde \$240.300.318.oo, valor al que se le debe descontar la suma de \$167.711.000,oo, que corresponden a las obras civiles realizadas por los demandantes para



hacer habitable el inmueble objeto de este proceso, por el saldo que estos deben cubrir por concepto de precio real es la suma de \$72.589.318.oo.

1.7. CONDÉNESE a GRUPO ANDINO MARIN VALENCIA CONSTRUCCIONES S.A. – GRAMA CONSTRUCCIONES S.A., cumplir el Contrato de Oferta Comercial de Adquisición de Área y Plan de Pagos No. 3992, celebrado el día 04 de enero de 2017, con el señor y ELKIN EDUARDO CELIS GOMEZ.

1.8. CONDÉNESE a GRUPO ANDINO MARIN VALENCIA CONSTRUCCIONES S.A. – GRAMA CONSTRUCCIONES S.A., a fijar como precio del Contrato de Oferta Comercial de Adquisición de Área y Plan de Pagos No. 3992, celebrado el día 04 de enero de 2017, de la casa 21 ubicada en la Calle 1 No. 3 – 01 Manzana 1, Condominio CÓRCEGA en el Municipio de Puerto Colombia – Atlántico, identificado con matrícula No. 040-584864 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla, en la suma de \$642.500.318,oo.

1.9. CONDÉNESE a GRUPO ANDINO MARIN VALENCIA CONSTRUCCIONES S.A. – GRAMA CONSTRUCCIONES S.A., a descontar a favor de los demandantes de la suma de \$642.500.318.oo, establecida como precio real de la casa 21 del condominio Córcega – Novaterra Ocena City, la suma de \$402.200.000, que le fueron cancelados por los demandantes en virtud del contrato de oferta de adquisición de área y plan de pagos y la suma de \$167.711.000,oo, por concepto de obras civiles ejecutadas por los actores para hacer habitable el inmueble, por lo que el saldo del precio real a ser cancelado por los demandante es la suma de \$72.589.318.oo.

1.10. CONDÉNESE a GRUPO ANDINO MARIN VALENCIA CONSTRUCCIONES S.A. – GRAMA CONSTRUCCIONES S.A., a una vez le sea cancelado por los actores el precio real de la casa 21 de la ubicada en la Calle 1 No. 3-01 Manzana 1, Condominio CÓRCEGA en el Municipio de Puerto Colombia – Atlántico, identificado con matrícula No. 040-584864 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla, en la suma de \$642.500.318,oo, proceda a efectuar todas la acciones tendientes a sanear el bien inmueble antes mencionado.

1.11. CONDÉNESE a GRUPO ANDINO MARIN VALENCIA CONSTRUCCIONES S.A. – GRAMA CONSTRUCCIONES S.A., al pago de PERJUICIOS MORALES a favor de los señores ELKIN EDUARDO CELIS GOMEZ, CATERINA ROSA LLANOS DEL VILLAR, a nombre propio y de los menores ELKIN EDUARDO CELIS LLANOS, y SAMUEL EDUARDO CELIS LLANOS; y la señora VALENTINA DEL MAR ROMERO LLANOS, a la suma



equivalente a 200 SMLMV, para cada uno o el valor máximo establecido por la jurisprudencia al momento del fallo.

1.12. CONDÉNESE a GRUPO ANDINO MARIN VALENCIA CONSTRUCCIONES S.A. – GRAMA CONSTRUCCIONES S.A., al pago de las costas incluidas las agencias en derecho.

2. Respecto de FIDUCIARIA BOGOTA S.A. EN NOMBRE PROPIO Y COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO CÓRCEGA MEJORAS – FIDUBOGOTA.

Pretensiones Principales:

2.1. DECLÁRESE que el PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO CÓRCEGA MEJORAS – FIDUBOGOTA, constituido mediante Contrato de Fiducia Mercantil de Administración No. 2-1 55294, suscrito por GRUPO ANDINO MARIN VALENCIA CONSTRUCCIONES S.A. – GRAMA CONSTRUCCIONES S.A., en calidad de Fideicomitente, y la FIDUCIARIA BOGOTA S.A., en calidad de fiduciaria y como vocera del mismo, mediante documento privado de fecha agosto 18 de 2015, es inexistente, o no nació a la vida jurídica, por no haberse constituido la Fiducia Mercantil mediante escritura pública.

2.2.DECLÁRESE que FIDUCIARIA BOGOTA S.A., ante la declaratoria de inexistencia del mencionado contrato de Fiducia Mercantil de Administración, asumió directamente, o a nombre propio, las obligaciones que en ese documento se establecieron como a cargo de FIDUCIARIA BOGOTA S.A. COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO CÓRCEGA MEJORAS – FIDUBOGOTA, respecto del proyecto CÓRCEGA – NOVATERRA OCEAN CITY.

2.3.CONDÉNESE a FIDUCIARIA BOGOTA S.A. directamente o a nombre propio, y como vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO CÓRCEGA MEJORAS - FIDUBOGOTA, ante la declaratoria de inexistencia del mencionado contrato de Fiducia Mercantil de Administración No. 2-1 55294, asumir directamente o a nombre propio las obligaciones que en ese documento se establecieron como a cargo de FIDUCIARIA BOGOTA S.A. en calidad de VOCERA DEL FIDEICOMISO CÓRCEGA MEJORAS – FIDUBOGOTA, respecto del proyecto CÓRCEGA – NOVATERRA OCEAN CITY.



2020-202

2.4. CONDÉNESE a FIDUCIARIA BOGOTA S.A. EN NOMBRE PROPIO Y COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO CÓRCEGA MEJORAS – FIDUBOGOTA, a una vez le sea cancelado por los actores el justo y equitativo precio casa 21 de la ubicada en la Calle 1 No. 3-01 Manzana 1, Condominio CÓRCEGA en el Municipio de Puerto Colombia – Atlántico, identificado con matrícula No. 040-584864 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla, en la suma de \$642.500.318,00, proceda a efectuar todas las acciones tendientes a sanear el bien inmueble antes mencionado.

2.5. CONDÉNESE a FIDUCIARIA BOGOTA S.A. a nombre propio y como VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO CÓRCEGA MEJORAS - FIDUBOGOTA, al pago de PERJUICIOS MORALES a favor de los señores ELKIN EDUARDO CELIS GOMEZ, CATERINA ROSA LLANOS DEL VILLAR, a nombre propio y de los menores ELKIN EDUARDO CELIS LLANOS, y SAMUEL EDUARDO CELIS LLANOS; y la señora VALENTINA DEL MAR ROMERO LLANOS, a la suma equivalente a 200 SMLMV, para cada uno o el valor máximo establecido por la jurisprudencia al momento del fallo.

2.6. CONDÉNESE a FIDUCIARIA BOGOTA S.A. a nombre propio y como VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO CÓRCEGA MEJORAS - FIDUBOGOTA al pago de las costas incluidas las agencias en derecho.

8

3. Respecto de FIDUCIARIA BOGOTA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO CÓRCEGA - FIDUBOGOTA.

Pretensiones Principales:

3.1. DECLÁRESE la existencia del Contrato de Fiducia Mercantil de administración, a través del cual se constituyó el PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO CÓRCEGA – FIDUBOGOTA, celebrado entre, FIDUCIARIA BOGOTA S.A., en calidad de Fiduciaria y GRAMA MARIN ARDILA Y CIA. S.C.A., en condición de Fideicomitente, mediante escritura pública No. 3949 de fecha octubre 14 de 2015, emanada de la Notaria Tercera del Circulo de Barranquilla.

3.2. CONDÉNESE a FIDUCIARIA BOGOTA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO CÓRCEGA – FIDUBOGOTA, a cumplir Contrato de Fiducia Mercantil de administración, celebrado entre,



FIDUCIARIA BOGOTA S.A., en calidad de Fiduciaria y GRAMA MARIN ARDILA Y CIA. S.C.A., en condición de Fideicomitente, mediante escritura pública No. 3949 de fecha octubre 14 de 2015, emanada de la Notaria Tercera del Circulo de Barranquilla, en lo que respecta a la ejecución del proyecto CÓRCEGA – NOVATERRA OCEAN CITY.

3.3. CONDÉNESE a FIDUCIARIA BOGOTA S.A. EN NOMBRE PROPIO Y COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO CÓRCEGA – FIDUBOGOTA, a una vez le sea cancelado por los actores el justo y equitativo precio casa 21 de la ubicada en la Calle 1 No. 3-01 Manzana 1, Condominio CÓRCEGA en el Municipio de Puerto Colombia – Atlántico, identificado con matrícula No. 040-584864 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla, en la suma de \$642.500.318,00, proceda a efectuar todas la acciones tendientes a sanear el bien inmueble antes mencionado.

3.4. CONDÉNESE a FIDUCIARIA BOGOTA S.A. EN NOMBRE PROPIO Y COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO CÓRCEGA – FIDUBOGOTA al pago de PERJUICIOS MORALES a favor de los señores ELKIN EDUARDO CELIS GOMEZ, CATERINA ROSA LLANOS DEL VILLAR, a nombre propio y de los menores ELKIN EDUARDO CELIS LLANOS, y SAMUEL EDUARDO CELIS LLANOS; y la señora VALENTINA DEL MAR ROMERO LLANOS, a la suma equivalente a 200 SMLMV, para cada uno o el valor máximo establecido por la jurisprudencia al momento del fallo.

9

3.5. CONDÉNESE a FIDUCIARIA BOGOTA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO CÓRCEGA – FIDUBOGOTA., al pago de las costas incluidas las agencias en derecho.

4. Respecto de GRAMA MARIN ARDILA Y CIA. S.C.A.

Pretensiones Principales:

4.1. DECLÁRESE la existencia del Contrato de Fiducia Mercantil de administración, a través del cual se constituyó el PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO CÓRCEGA – FIDUBOGOTA, celebrado entre, FIDUCIARIA BOGOTA S.A., en calidad de Fiduciaria y GRAMA MARIN ARDILA Y CIA. S.C.A., en condición de Fideicomitente, mediante escritura pública No. 3949 de fecha octubre 14 de 2015, emanada de la Notaria Tercera del Circulo de Barranquilla.



4.2. CONDÉNESE a cumplir Contrato de Fiducia Mercantil de administración, celebrado entre, FIDUCIARIA BOGOTA S.A., en calidad de Fiduciaria y GRAMA MARIN ARDILA Y CIA. S.C.A., en condición de Fideicomitente, mediante escritura pública No. 3949 de fecha octubre 14 de 2015, emanada de la Notaria Tercera del Circulo de Barranquilla, en lo que respecta a la ejecución del proyecto CÓRCEGA – NOVATERRA OCEAN CITY.

4.3. CONDÉNESE al pago de PERJUICIOS MORALES a favor de los señores ELKIN EDUARDO CELIS GOMEZ, CATERINA ROSA LLANOS DEL VILLAR, a nombre propio y de los menores ELKIN EDUARDO CELIS LLANOS, y SAMUEL EDUARDO CELIS LLANOS; y la señora VALENTINA DEL MAR ROMERO LLANOS, a la suma equivalente a 200 SMLMV, para cada uno o el valor máximo establecido por la jurisprudencia al momento del fallo.

4.4. CONDÉNESE a GRUPO ANDINO MARIN VALENCIA CONSTRUCCIONES S.A. – GRAMA CONSTRUCCIONES S.A., al pago de las costas incluidas las agencias en derecho.

ii) **HECHOS (Reforma Demanda):**

10

En el escrito de reforma de la demanda, como fundamentos de las pretensiones se alegaron los siguientes hechos:

1. El predio en el que se construiría el MEGAPROYECTO NOVATERRA OCEAN CITY, se distingue con el folio de matrícula inmobiliaria No. 040-503477 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla.

2. Los cuatro predios que dieron lugar a la apertura de folio de matrícula inmobiliaria No. 040-503477, salieron del patrimonio de la Nación y en consecuencia el predio en estudio "*Nova Terra Ocean City*" tiene una naturaleza jurídica privada.

3. A través documento privado de fecha agosto 18 de 2015, la sociedad GRUPO ANDINO MARIN VALENCIA CONSTRUCCIONES S.A. – GRAMA CONSTRUCCIONES S.A., en calidad de Fideicomitente, y FIDUCIARIA BOGOTA S.A., en calidad de Fiduciaria, celebraron el contrato de Fiducia Mercantil de Administración No. 2-1 55294, en virtud del cual se constituyó el PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO CORCEGA MEJORAS – FIDUBOGOTA.



"CLÁSULA SEXTA. OBJETO. El presente CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL tiene por objeto constituir un PATRIMONIO AUTÓNOMO afecto a la siguientes finalidades, en desarrollo de las cuales LA FIDUCIARIA deberá cumplir su gestión: 1. En los términos del presente Contrato, recibir y administrar los activos aportados por EL FIDEICOMITENTE y permitir y facilitar el desarrollo del PROYECTO. - 2. Posee, tener y administrar recursos dinerarios que reciba: a. De los COMPRADORES por los aportes que hagan con recursos propios desde el momento de las separaciones de las unidades de viviendas. Dichos recursos se tendrán en la contabilidad como aportes del FIDEICOMITENTE. b. De los que a títulos de aportes haga el FIDEICOMITENTE. c. De los créditos que contrate el FIDEICOMISO con EL FINANCIADOR, para la financiación de las obras del PROYECTO. Estos recursos se contabilizaran como pasivos del PATRIMONIO AUTÓNOMO. d. De los desembolsos de los créditos individuales que a los COMPRADORES les otorguen las entidades financieras dichos recursos se tendrán en la contabilidad como aportes del FIDEICOMITENTE. 3. Registrar las mejoras efectuadas por EL FIDEICOMITENTE.- 4. Atender el servicio de la deuda adquirida por EL FIDEICOMISO con EL FINANCIADOR o LOS FINANCIADORES, con los recursos del presente PATRIMONIO AUTÓNOMO si los hubiere, en las condiciones que se acordaren con el respectivo FINANCIADOR o FINANCIADORES.- 5. Integrar plenamente a más tardar el día quince (15) de julio de dos mil dieciocho (2018) el presente FIDEICOMISO CORCEGA MEJORAS – FIDUBOGOTÁ junto con el FIDEICOMISO CORCEGA – FIDUBOGOTÁ para formar definitivamente el FIDEICOMISO CORCEGA – FIDUBOGOTÁ cuya finalidad será el desarrollo del PROYECTO CORCEGA, para lo cual EL FIDEICOMITENTE de ambos patrimonios autónomos suscribirán un Otrosí Integral para integrar las obligaciones y derechos de cada uno de ellos en el desarrollo del PROYECTO CORCEGA.- 6. Si no se allega a LA FIDUCIARIA la instrucción de integrar el presente PATRIMONIO AUTÓNOMO en los términos del Numeral anterior, durante la vigencia del presente Contrato, LA FIDUCIARIA procederá a restituir los aportes realizados por EL FIDEICOMITENTE.- 7. Recibir los aportes que por mejoras ingresen al PATRIMONIO AUTÓNOMO."

4. La sociedad GRAMA MARIN ARDILA Y CIA S.C.A., en calidad de Fideicomitente, y FIDUCIARIA BOGOTA S.A., en calidad de Fiduciaria, mediante escritura pública No. 3949 de fecha octubre 14 de 2015, otorgada en la Notaria Tercera del Circulo de Barranquilla, celebraron el Contrato de Fiducia Mercantil de Administración No. 3-1 57478, en virtud del cual se constituyó el PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO CORCEGA – FIDUBOGOTA, cuyo objeto es:

"4.1. OBJETO. El presente CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN tiene por objeto: (i) Constituir un PATRIMONIO AUTÓNOMO para radicar en nombre de LA FIDUCIARIA, como administradora del PATRIMONIO AUTÓNOMO, la propiedad fiduciaria del INMUEBLE, el cual es transferido a TÍTULO DE FIDUCIA MERCANTIL por EL TRADENTE en nombre y por cuenta del al PATRIMONIO AUTÓNOMO que por este documento se constituye. - (ii) Que LA FIDUCIARIA entregue a título de comodato precario el bien INMUEBLE al FIDEICOMITENTE, quien podrá entregarlo al mismo título a la sociedad GRUPO ANDINO MARÍN VALENCIA CONSTRUCCIONES S.A., identificada con NIT. No. 804.017.887-7. LA FIDUCIARIA no tendrá responsabilidad alguna por la gestión del FIDEICOMITENTE y/o GRUPO ANDINO MARÍN VALENCIA CONSTRUCCIONES S.A. en razón de la tenencia que ejerza sobre el bien INMUEBLE fideicomitado. (iii) Que LA FIDUCIARIA restituya el bien INMUEBLE fideicomitado al FIDEICOMITENTE o los transfiera a quien este instruya por cuenta del FIDEICOMITENTE de acuerdo con las instrucciones impartidas por este al respecto.- (iv) EL FIDEICOMITENTE autoriza que el INMUEBLE que se encuentra en el FIDEICOMISO, se destine a garantizar créditos hipotecarios tomados por el FIDEICOMISO CORCEGA MEJORAS – FIDUBOGOTÁ. Se deja expresa constancia que será directamente el FIDEICOMISO CORCEGA MEJORAS – FIDUBOGOTÁ quien realizará de



2020-202

manera directa los pagos periódicos de crédito que se otorgue a favor del mismo, toda vez que el presente PATRIMONIO AUTÓNOMO no administra recursos. LA FIDUCIARIA en calidad de vocera del presente FIDEICOMISO suscribirá los mencionados gravámenes hipotecarios en calidad de HIPOTECANTE. Además de lo anterior, EN FIDEICOMITENTE deja expresa constancia que no existe obligación del presente FIDEICOMISO ni de LA FIDUCIARIA en realizar el pago de la obligación que se constituya en cabeza del FIDEICOMISO CORCEGA MEJORAS – FIDUBOGOTÁ.--- "

5. Según la manifestación Novena de la Escritura Pública No. 2848 de fecha octubre 6 de 2018, expedida por la Notaria Primera del Circulo de Barranquilla, mediante la cual se adicionó el Reglamento de Propiedad Horizontal del proyecto NOVATERRA OCEAN CITY – propiedad horizontal – fase 1- Etapa Córcega, a través documento privado de fecha 14 de septiembre de 2018, el Fideicomitente, GRUPO ANDINO MARIN VALENCIA CONSTRUCCIONES S.A. – GRAMA CONSTRUCCIONES S.A., y la FIDUCIARIA BOGOTA S.A., en calidad de Fiduciaria, suscribieron otrosí integral No. 3 al contrato de fiducia No. 3-1-57478 con la finalidad de integrar plenamente el FIDEICOMISO CÓRCEGA MEJORAS – FIDUBOGOTA, junto con el FIDEICOMISO CÓRCEGA – FIDUBOGOTA, para formar definitivamente el FIDEICOMISO CÓRCEGA – FIDUBOGOTA, cuyo objeto se hizo consistir:

"CLÁSULA CUARTA. FINALIDAD. OBJETO, TRANSFERENCIA DE BIENES A LA FIDUCIARIA, EL FIDEICOMISO.-

4.1. OBJETO. El presente CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL tiene por objeto constituir un PATRIMONIO AUTÓNOMO denominado FIDEICOMISO CORCEGA – FIDUBOGOTÁ afecto a la siguientes finalidades, en desarrollo de las cuales LA FIDUCIARIA deberá cumplir su gestión:-----

A. En los términos del presente Contrato, administrar el inmueble identificado con el Folio de Matricula Inmobiliaria número 040-533615 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Barranquilla, que fue transferido en los términos señalados en los antecedentes del presente contrato, junto con los demás activos aportados por El FIDEICOMITENTE, y permitir y facilitar el desarrollo del PROYECTO.- los activos aportados por EL FIDEICOMITENTE y permitir y facilitar el desarrollo del PROYECTO.—

B. Poseer, tener y administrar recursos dinerarios que reciba

a. De los COMPRADORES por los aportes que hagan con recursos propios desde el momento de las separaciones de las unidades de viviendas. Dichos recursos se tendrán en la contabilidad como pasivos del PATRIMONIO AUTÓNOMO

b. De los créditos que contrate el FIDEICOMISO con EL FINANCIADOR. Dicho recurso se tendrán en la contabilidad como pasivos del PATRIMONIO AUTÓNOMO.

c. De los desembolsos de los créditos individuales que a los COMPRADORES les otorguen EL FINANCIADOR DE LARGO PLAZO, estos recursos se tendrán en la contabilidad como pasivos del PATRIMONIO AUTÓNOMO.

d. De los que a títulos de aportes haga el FIDEICOMITENTE.-----

C. Transferir las unidades privadas del PROYECTO de conformidad con los contratos que se suscriban con los respectivos COMPRADORES

D. Atender el servicio de la deuda adquirida por EL FIDEICOMISO con EL FINANCIADOR, con los recursos del presente PATRIMONIO AUTÓNOMO si los hubiere, en las condiciones que se acordaren con el respectivo FINANCIADOR y de acuerdo con lo establecido en el presente contrato

E. Por instrucción del FIDEICOMITENTE, impartida con la firma del presente Contrato, realizar periódicamente los desembolsos al FIDEICOMITENTE para el desarrollo del PROYECTO, los cuales se contabilizaran en el FIDEICOMISO como un anticipo.



2020-202

F. entregar a los BENEFICIARIOS lo que corresponda a su BENEFICIO, según lo que se pacta para ese efecto en este Contrato, siempre y cuando existan recursos en el PATRIMONIO AUTÓNOMO."

6. Como consecuencia del contrato de fiducia mercantil de Administración No. 3-1 57478, la sociedad GRAMA MARIN ARDILA Y S.C.A., transfirió al PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO CORCEGA – FIDUBOGOTA, el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 040-533615 de la Oficina de instrumentos Públicos de Barranquilla.

7. Mediante escritura pública No. 2873 de fecha julio 22 de 2015, otorgada por la Notaria Tercera del Circulo de Barranquilla, se sometió al Régimen de Propiedad Horizontal el Proyecto NOVATERRA OCEAN CITY, siendo adicionado por la escritura pública No. 2848 de octubre 6 de 2018, emanada de la Notaria Primera del Circulo de Barranquilla, respecto de la construcción de 57 viviendas en el lote manzana 1 para la edificación del Proyecto Etapa CÓRCEGA, debidamente inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria No. 040-533615 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla.

8. La constructora GRUPO ANDINO MARIN VALENCIA CONSTRUCCIONES S.A. – GRAMA CONSTRUCCIONES S.A., publicitó el megaproyecto CLUB HOUSE NOVATERRA OCEAN CITY, que estaría ubicado en la prolongación de la carrera 51B, al lado del Colegio San Francisco en el Municipio de Puerto Colombia - Atlántico, con la finalidad de comercializar la primera etapa denominada CÓRCEGA.

9. Al publicitar por parte de GRUPO ANDINO MARIN VALENCIA CONSTRUCCIONES S.A. – GRAMA CONSTRUCCIONES S.A., el megaproyecto NOVATERRA OCEAN CITY, se ofrecía como opción habitacional llena de lujos y privacidad, en donde se viviría rodeado de jardines, senderos ecológicos y un lago artificial, contando además, con un Club con una piscina con bar, una piscina con jacuzzi, un solárium, restaurante, sala de cine, sala juegos, un business center, cafetería, Spa, y además, entre las mencionadas áreas comunes encontrarían dos (2) pórticos de acceso, extensos bulevares, park ways, glorietas, oficina de administración, portería independiente, depósito de basura, zonas verdes, cerramiento entre lotes y cerca viva para mayor privacidad, planta eléctrica total y vigilancia privada.

Todo lo indicado se construiría para el disfrute exclusivo de las personas que habitaran conjuntos que hicieran parte del megaproyecto NOVATERRA OCEAN CITY, entre ellos CÓRCEGA, DELFOS y CERDEÑA.



10. Las área comunes, administrativas, de vigilancia y demás amenidades descritas en el numeral anterior, hacían parte del precio pactado en el contrato mercantil de Oferta de Adquisición de Área y Plan de Pagos, esto quiere decir, que conforme a los folletos publicitarios del megaproyecto NOVATERRA OCEAN CITY y la información entregada por lo asesores comerciales de GRUPO ANDINO MARIN VALENCIA CONSTRUCCIONES S.A. – GRAMA CONSTRUCCIONES S.A., el valor del inmueble no correspondía, individualmente considerado al monto del precio, ya que dentro de este hacían parte las áreas comunes, administrativas, de seguridad y las otra amenidades mencionadas en el hecho anterior.

11. La constructora GRUPO ANDINO MARIN VALENCIA CONSTRUCCIONES S.A. – GRAMA CONSTRUCCIONES S.A., además, de las áreas comunes, ofrecía al público dentro de la primera etapa del megaproyecto CLUB HOUSE NOVATERRA OCEAN CITY denominado CÓRCEGA, 57 casas cada una con un área lote de 523.14 M2, área construida 244,12 M2, y área privada 200,17 M2, distribuida de la siguiente forma, de conformidad con Brochure publicitario:

"Planta Primer Nivel.

Casas en lotes desde 320 M2.

☐ *Área construida: 244.12 M2.*

☐ *Área privada: 217 M2.*

☐ *Terraza - Zona BBQ – Sala de Estar.*

☐ *Sala-Comedor – Cocina – baño social- baño auxiliar.*

☐ *Alcoba de servicio – Baño de Servicio – Patio de Labores.*

☐ *Parqueadero – Deposito.*

Kit opcional primer piso:

Piscina 29.89 M2

Planta Segundo Nivel.

☐ *Escalera de lujo – Estar y Hall de Alcoba – Mirador.*

Alcoba Principal

☐ *Walking Closet.*

☐ *Baño principal.*

Alcoba 2.

☐ *Walking Closet.*

☐ *Baño"*

Alcoba 3.

☐ *Walking Closet.*

☐ *Baño.*

Planta Tercer Nivel.



VISTA PANORÁMICA DESDE EL KIT DEL TERCER NIVEL

Altillo.

☐ Área de Construcción 44,10 M2.

Área Privada.

☐ 35,24 M2

Espacio múltiple.

☐ Alcoba o Estudio – Baño.

☐ Walking – Closet.

Terraza.

☐ Área útil."

La anterior información consta en el Brochure, y coincide con la casa modelo que se encontraba ubicada en las inmediaciones del mencionado condominio, la que fue visitada por los demandantes.

12. Las Área comunes a las que se refiere el numeral anterior se encuentran descritas en la Escritura Pública No. 2848 de fecha octubre 6 de 2018, expedida por la Notaria Primera del Circulo de Barranquilla, mediante la cual se adicionó el Reglamento de Propiedad Horizontal del proyecto NOVATERRA OCEAN CITY – propiedad horizontal – fase 1- Etapa Córcega.

15

13. Los demandantes en el mes de enero del año 2017, visitaron la sala de ventas del megaproyecto CLUB HOUSE NOVATERRA OCEAN CITY, en donde les fue informado por GRUPO ANDINO MARIN VALENCIA CONSTRUCCIONES S.A. – GRAMA CONSTRUCCIONES S.A., que de las 57 casas que conformaban la primera etapa denominada CÓRCEGA, ya estaban vendidas 34, lo que evidenciaba, la aparente solidez y comercialización del proyecto, generando confianza en los demandantes.

14. El día 04 de enero de 2017, el demandante ELKIN EDUARDO CELIS GÓMEZ, suscribió con GRUPO ANDINO MARIN VALENCIA CONSTRUCCIONES S.A. – GRAMA CONSTRUCCIONES S.A., el documento denominado "OFERTA DE ADQUISICIÓN DE ÁREA Y PLAN DE PAGOS" No. 3992, cuyo objeto se hizo consistir en, determinar el plan de aportes del beneficiario de área en la etapa preoperativa y operativa del proyecto CÓRCEGA – NOVATERRA Casa No. 21 de conformidad con los planes consignados en la caratula del convenio, pactados con el fideicomitente para la separación de unidades de vivienda, adquiriendo el citado demandante la calidad de beneficiario de área con la suscripción del mencionado documento. El pago del inmueble se pactó de la siguiente forma:



No. Cuota	Concepto/fecha	Valor Cuota:
1	Separación	\$ 5.000.000
2	30 Feb-2017	\$ 10.000.000
3	30 Mar-2017	\$ 10.000.000
4	30 Abr-2017	\$ 10.000.000
5	30 May-2017	\$ 10.000.000
6	30 Jun-2017	\$ 20.000.000
7	30 Jul-2017	\$ 10.000.000
8	30 Ago-2017	\$ 10.000.000
9	30 Sep-2017	\$ 10.000.000
10	30 Oct-2017	\$ 30.000.000
11	30 Nov-2017	\$ 10.000.000
12	30 Dic-2017	\$ 10.000.000
13	30 Ene-2018	\$ 69.000.000
14	30 Feb-2018	\$ 10.000.000
15	30 Mar-2018	\$ 10.000.000
16	30 Abr-2018	\$ 10.000.000
17	30 May-2018	\$ 52.000.000
18	30 Jun-2018	\$ 10.000.000
19	30 Jul-2018	\$ 10.000.000
20	30 ago-2018	\$ 69.000.000
21	Bono Comercial	\$ 10.000.000

15. Suscrita la "OFERTA DE ADQUISICIÓN DE ÁREA Y PLAN DE PAGOS" No. 3992 de fecha enero 04 de 2017, le fue informado a los demandantes por parte de GRUPO ANDINO MARIN VALENCIA CONSTRUCCIONES S.A. – GRAMA CONSTRUCCIONES S.A., a través de sus empleados encargados de publicitar y comercializar el proyecto CLUB HOUSE NOVATERRA OCEAN CITY, que dentro del Plan de Pagos era necesario, inicialmente, cancelar la suma de CINCO MILLONES DE PESOS (\$5.000.000.00), para efectos de separar el inmueble, lo que efectivamente hicieron los demandantes el día 04 de enero de 2017, mediante una consignación a favor de FIDUCIARIA BOGOTA S.A., sin que se indique a que Patrimonio Autónomo iba dirigido el pago.

16

16. También se les informó a los demandantes, que por la adquisición de la casa 21 del proyecto CÓRCEGA del CLUB HOUSE NOVATERRA OCEAN CITY, se les entregaría un bono por la suma de \$10.000.000.00, que se aplicaría al valor del precio del inmueble estipulado en dicho contrato.

17. Las medidas y linderos de la casa 21 del proyecto CÓRCEGA del CLUB HOUSE NOVATERRA OCEAN CITY se encuentran descritas en la Escritura Pública No. 2848 de fecha octubre 6 de 2018, expedida por la Notaria Primera del Circulo de Barranquilla, mediante la cual se adicionó el Reglamento de Propiedad Horizontal del proyecto NOVATERRA OCEAN CITY – propiedad horizontal – fase 1- Etapa Córcega.



18. En el documento denominado Oferta de Adquisición de Área y Plan de Pagos, se indicó que, entre las obligaciones del Beneficiario de área se encontraba, la realización de los aportes en las fechas estipuladas en el documento; la obligación de tramitar crédito ante una entidad financiera y entregar la carta de aprobación cuando el Fideicomitente lo solicite; firmar ante la entidad financiera en las fechas que dicha corporación señale, los documentos que exija para llevar cabo el desembolso del crédito, antes de la firma de escritura de protocolización del inmueble ofrecido.

Y entre las obligaciones del Fideicomitente se estableció en el documento denominado Oferta de Adquisición de Área y Plan de Pagos No. 3992, que se obliga a entregar el inmueble objeto del acuerdo en la forma convenida, si se cumple la totalidad de las obligaciones establecidas en la etapa preoperativa de dicho documento; si los beneficiarios de área cumplen con el pago de los aportes en los plazos establecidos y además, se efectuó el desembolso a favor del Fideicomitente, y que los beneficiarios de área se encontraran a Paz y Salvo en el pago de todas las sumas de dinero que se hayan comprometido a pagar al Fideicomitente, incluidos los gastos notariales, boleta fiscal y registro; y se haya efectuado el registro del bien inmueble a favor de los beneficiarios de área.

17

19. De igual forma, en el documento denominado, Oferta de Adquisición de Área y Plan de Pagos No. 3992, se convino, dentro de las obligaciones del Fideicomitente, en relación con la entrega de la unidad de vivienda se haría a la del terminación de proyecto, reservándose el Fideicomitente, según el documento citado, el derecho de modificar la fecha de entrega del inmueble separado, cuando se presentaran circunstancias ajenas a su voluntad, que no permitan la entrega mientras tales circunstancias persistan, sin que dicha prórroga constituya causal de incumplimiento por parte del Fideicomitente, como tampoco daría lugar a indemnización alguna, por lo que se exoneraba de toda responsabilidad por la No entrega del inmueble en la fecha pactada inicialmente, por razones de fuerza mayor, caso fortuito, o por la instalación tardía de los servicios públicos, o por demoras en la construcción sin que medie culpa o negligencia de parte del Fideicomitente.

20. En lo atinente a la duración del proyecto e inicio de ejecución de las obras, se estableció en el documento denominado Oferta de Adquisición de Área y Plan de Pagos, que la fecha de inicio del proyecto se encontraba condicionada a que el Fideicomitente lograra el punto de equilibrio financiero del proyecto, acaecido esto, el término aproximado de construcción del proyecto, sería de diecinueve (19) meses, una vez



iniciara la etapa operativa del Fideicomiso, siendo establecido el punto de equilibrio por el Fideicomitente, y además, habiendo los beneficiarios de área autorizado al fideicomitente para prorrogar la duración de la etapa preoperativa del Fideicomiso por un término de 180 días más.

21. La vivienda 21 separada por los poderdantes mediante documento denominado Oferta de Adquisición de Área y Plan de Pagos No. 3992, tenía un costo de MIL NOVENTA Y CINCO MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS (\$1.095.600.000.00), sin incluir el kit de altillo por valor de CIENTO CUARENTA Y SEIS MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS (\$146.600.000.00), y el kit de piscina por la suma de SETENTA Y CUATRO MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$74.500.000.00).

22. Los actores manifestaron al GRUPO ANDINO MARIN VALENCIA CONSTRUCCIONES S.A. – GRAMA CONSTRUCCIONES S.A., su interés de adquirir el inmueble y los dos (2) kit adicionales que ofrecían, compra que alcanzaba un valor total de MIL TRESCIENTOS DIECISEIS MILLONES SETECIENTOS MIL PESOS (\$1.316.000.000.00).

23. A pesar de la decisión inicial adoptada por los demandantes de adquirir el inmueble con los dos (2) kit que ofrecía GRUPO ANDINO MARIN VALENCIA CONSTRUCCIONES S.A. – GRAMA CONSTRUCCIONES S.A., replantearon la adquisición del kit de piscina, por lo que se modificó el valor total del inmueble, resultando en la suma de MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y DOS MILLONES DOSCIENTOS MIL PESOS (\$1.242.200.000.00)

18

24. Los demandantes en cumplimiento de las obligaciones adquiridas mediante la suscripción del documento denominado Oferta de Adquisición de Área y Plan de Pagos No. 3992, cancelaron la cuota inicial pactada.

25. No obstante, como se indica en la manifestación Novena de la Escritura Pública No. 2848 de fecha octubre 6 de 2018, expedida por la Notaria Primera del Circulo de Barranquilla, mediante la cual se adicionó el Reglamento de Propiedad Horizontal del proyecto NOVATERRA OCEAN CITY – propiedad horizontal – fase 1- Etapa Córcega, mediante documento privado de fecha 14 de septiembre de 2018, el Fideicomitente GRUPO ANDINO MARIN VALENCIA CONSTRUCCIONES S.A. – GRAMA CONSTRUCCIONES S.A., y la FIDUCIARIA BOGOTA S.A., en calidad de Fiduciaria, suscribieron otrosí integral No. 3 al contrato de fiducia No. 3-1-57478, con la finalidad de integrar plenamente el fideicomiso CÓRCEGA MEJORAS – FIDUBOGOTA junto con el FIDEICOMISO CÓRCEGA – FIDUBOGOTA, para formar definitivamente el FIDEICOMISO CÓRCEGA – FIDUBOGOTA, la FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. en su condición de VOCERA



tanto del patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO CÓRCEGA FIDUBOGOTA (Antes de la integración), y del Patrimonio Autónomo FIDEICOMISO CÓRCEGA MEJORAS – FIDUBOGOTA, a pesar de la integración de dichos patrimonios autónomos siguió recaudando, administrando, poseyendo y teniendo los recursos dinerarios que recibían de los comparadores desde el momento de las separaciones de las unidades de vivienda, a través del FIDEICOMISO CÓRCEGA MEJORAS – FIDUBOGOTA, el que con posterioridad a la integración de los dos (2) patrimonios autónomos no debía cumplir con su objeto para el cual inicialmente fue creado, ya que sus funciones fueron asumidas por el Fideicomiso integrado denominado FIDEICOMISO CÓRCEGA – FIDUBOGOTA.

26. Dentro de los documentos solicitados por GRUPO ANDINO MARIN VALENCIA CONSTRUCCIONES S.A. – GRAMA CONSTRUCCIONES S.A, a los demandantes, en su condición de compradores, se encontraba una carta de aprobación de un crédito con lo que se cubriría el saldo pendiente, después de descontar los valores que se comprometieron a pagar mis poderdantes por concepto de cuota inicial.

27. Para cumplir con el requisito indicado en el numeral anterior, los demandantes solicitaron al BANCO DAVIVIENDA S.A., un crédito bajo la modalidad de leasing habitacional, por la suma de OCHOCIENTOS CUARENTA MILLONES DE PESOS (\$840.000.000.00), el que previo estudio, fue aprobado el día 27 de febrero de 2018, siendo aportada la constancia de aprobación de dicho crédito a GRUPO ANDINO MARIN VALENCIA CONSTRUCCIONES S.A. – GRAMA CONSTRUCCIONES S.A., como fue requerido por ellos.

19

28. Los actores cancelaron, en la forma acordada, los pagos correspondientes al GRUPO ANDINO MARIN VALENCIA CONSTRUCCIONES S.A. – GRAMA CONSTRUCCIONES S.A., hasta el mes de mayo de 2018, debido a que, en las visitas efectuadas al Condominio CÓRCEGA, tanto a las áreas comunes, como a su casa identificada con el número 21, se percataron que las obras no presentaban ningún avance.

29. El presidente del GRUPO ANDINO MARIN VALENCIA CONSTRUCCIONES S.A. – GRAMA CONSTRUCCIONES S.A., señor FERNANDO MARIN VALENCIA, consciente del atraso de las obras que generaban el incumplimiento en la fecha de entrega de la casa 21 del proyecto CÓRCEGA, a través de comunicación de fecha junio 14 de 2018, le informó al actor, ELKIN EDUARDO CELIS GOMEZ, que valoraba enormemente su comprensión y paciencia en la espera para la obtención



de la totalidad de los elementos financieros, operacionales y administrativos, necesarios para la finalización de la construcción del proyecto Córcega, indicándole además que en la tercera semana de junio dispondrían de los recursos económicos adicionales necesarios para terminar el proceso constructivo de Córcega por parte del banco constructor DAVIVIENDA – FIDUBOGOTA, para llevarlo a feliz término, mientras que en la tercera semana de julio se finalizaría el proceso de registro del reglamento de propiedad horizontal, y se daría inicio a la elaboración de promesas de compraventa conforme al avance del inmueble y etapa de entrega, por lo que en la segunda semana de septiembre el inmueble sería avalado por el departamento de entregas y calidad de la compañía quien coordinaría bajo agenda con peritos y/o propietarios la visita previa de entrega del inmueble estando planificada la de la casa 21, según cronograma de entrega, para la tercera semana del mes de octubre de 2018.

30. En atención a lo anterior, los demandantes el día 3 de agosto de 2018, mediante correo electrónico remitido a la dirección cortiz@grupograma.com.co, solicitaron a GRUPO ANDINO MARIN VALENCIA CONSTRUCCIONES S.A. – GRAMA CONSTRUCCIONES S.A., la reestructuración de los pagos, en proporción al tiempo que se había retrasado la entrega del inmueble y las áreas comunes, ante lo cual, dicha constructora, consciente de su incumplimiento en los plazos de entrega pactados, aceptó la modificación propuesta mediante correo electrónico de fecha 3 de agosto de 2018, enviado desde la dirección de correo electrónico cortiz@grupograma.com.co, en donde manifiesta que fue aprobada la solicitud de reprogramación de los pagos, lo que resultaría en que la cuota inicial se cancelaría en su totalidad en el mes de octubre del año 2018, época en la que se entregaría el inmueble adquirido, casa 21 del Condominio Córcega, y las áreas comunes, totalmente terminadas una y otras.

31. En cumplimiento de lo acordado, al reestructurar el Plan de Pagos por el incumplimiento en la entrega de parte de GRUPO ANDINO MARIN VALENCIA CONSTRUCCIONES S.A. – GRAMA CONSTRUCCIONES S.A., los demandantes el día 15 de diciembre de 2018, cancelaron la totalidad de la cuota inicial convenida para la adquisición de la Casa 21 del Condominio Córcega que hace parte de la primera etapa del megaproyecto Club House NOVATERRA OCEAN CITY, mediante los siguientes desembolsos:

☐ Cheque de gerencia No. 41444-1 del Banco Davivienda, por valor de \$56.000.000.00.

☐ Cheque de gerencia No. 41445-3 del Banco Davivienda, por valor de \$42.210.000.00.



32. Una vez cumplido por parte de los actores el pago de la cuota inicial de la casa 21 del proyecto CÓRCEGA, GRUPO ANDINO MARIN VALENCIA CONSTRUCCIONES S.A. – GRAMA CONSTRUCCIONES S.A., por intermedio del Jefe Departamento de Cartera, se expidió, el día 15 de diciembre de 2018, Paz y Salvo de cartera por concepto de cuota inicial de inmueble y mediante el cual autorizó la firma de la escritura de la casa 21 del proyecto CÓRCEGA – NOVATERRA, indicando además, que el crédito era por valor de \$840.000.000.00, que ya tenía aprobado con el Banco Davivienda.

33. Como quiera que el crédito del Leasing Habitacional aprobado a los demandantes por el Banco Davivienda S.A., fue por el valor de \$840.000.000.00, y el saldo restante después de cancelar la cuota inicial era por la suma de \$847.190.000.00, para cubrir la diferencia los actores cancelaron el día 15 de diciembre de 2018, la suma de \$7.190.000.000.00, mediante pago efectuado a través de tarjeta de crédito terminada en 4447, expedida por el Banco Davivienda – franquicia MasterCard, pago, que fue realizado directamente a GRUPO ANDINO MARIN VALENCIA CONSTRUCCIONES S.A. – GRAMA CONSTRUCCIONES S.A., en las instalaciones de sus oficinas ubicadas en la ciudad de Barranquilla, sin que se haya efectuado a la fiduciaria, como vocera del Patrimonio Autónomo.

21

34. Los valores cancelados tanto para cubrir la cuota inicial, como para completar el saldo del pago total del inmueble, que no se cubría con el crédito de Leasing Habitacional aprobado por el Banco Davivienda S.A., a los que se refiere el hecho anterior, fueron entregados a FIDUCIARIA BOGOTA S.A. COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO CÓRCEGA MEJORAS - FIDUBOGOTA, a pesar del incumplimiento en la entrega de la Casa 21 del Condominio CÓRCEGA, que hace parte de la primera etapa del megaproyecto Club House NOVATERRA OCEAN CITY y de las áreas comunes, en los nuevos plazos acordados.

35. Como consecuencia de lo convenido, cancelada la cuota inicial, correspondía suscribir la escritura de Compraventa de la casa 21 del Condominio CÓRCEGA, que hace parte de la primera etapa del megaproyecto Club House NOVATERRA OCEAN CITY, para lo cual, y a pesar del poco o nulo avance de la obra a finales del mes de diciembre de 2018, se efectuaron los pagos de los gastos notariales, escrituración, impuestos y registro, los que resultaban en la suma de \$34.146.001.00.

36. Atendiendo los términos contractuales pactados entre los demandantes y GRUPO ANDINO MARIN VALENCIA CONSTRUCCIONES S.A. – GRAMA CONSTRUCCIONES S.A., para el desembolso del crédito de



Leasing Habitacional aprobado por Banco Davivienda S.A., a favor de los demandantes, era necesario que la constructora entregara, mediante acta, el inmueble objeto de la venta y las áreas comunes, pero ante el incumplimiento de la constructora, la entidad financiera citada no desembolsó el valor del crédito aprobado a los demandantes.

37. Mediante escritura pública No. 346 de febrero 1º de 2019 de la Notaria Tercera del Circulo de Barranquilla, Banco Davivienda S.A., liberó parcialmente la hipoteca que se había constituido, a través de la escritura pública No. 3342 de agosto 09 de 2016, emanada de la Notaria Tercera del Circulo de Barranquilla e inscrita el día 17 de agosto de 2016, en el folio de matrícula inmobiliaria 040-533615, Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla, que corresponde al predio de mayor extensión, del que hace parte la vivienda No. 21 del Condominio CÓRCEGA, ubicado en la Calle 1 No. 3-01, identificada con el número de matrícula inmobiliaria 040-584864 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla, inmueble que hace parte de la garantía dada a favor del Banco Davivienda S.A. por FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., como vocera y representante del PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO CÓRCEGA - FIDUBOGOTA, quedando de esa forma la vivienda No. 21 libre de gravamen hipotecario.

38. Así mismo, mediante la escritura pública No. 346 de febrero 1º de 2019, se celebró un Contrato de Compraventa, mediante el cual la FIDUCIARIA BOGOTA S.A., exclusivamente como Vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO CÓRCEGA - FIDUBOGOTA, en su calidad de vendedora transfirió a título de venta real y efectiva en favor del Banco Davivienda S.A., en calidad de Comprador, el pleno derecho de Dominio, Propiedad y Posesión, que tenía y ejercía sobre el inmueble, y las mejoras que sobre este ha desarrollado el GRUPO ANDINO MARIN VALENCIA CONSTRUCCIONES S.A. – GRAMA CONSTRUCCIONES S.A., en condición de Fideicomitente, sobre la vivienda 21 que hace parte del proyecto CÓRCEGA denominado NOVATERRA OCEAN CITY, ubicado en la Calle 1 No. 3-01 del municipio de Puerto Colombia – Atlántico.

22

39. La escritura pública No. 346 de febrero 1º de 2019, no pudo ser registrada.

40. El día 29 de marzo de 2019, GRUPO ANDINO MARIN VALENCIA CONSTRUCCIONES S.A. – GRAMA CONSTRUCCIONES S.A., por intermedio de apoderada general, señora MARGARITA SIERRA AGUILAR, en condición de Comodante, y el señor ELKIN EDUARDO CELIS GOMEZ, en calidad de Comodatario, suscribieron Contrato de Comodato, cuyo



objeto fue la entrega por parte del Comodante al Comodatario y este último recibiendo a título de Comodato o préstamo de uso, a su entera satisfacción para uso exclusivo de vivienda 21 del proyecto CÓRCEGA de NOVATERRA, con todos su anexos, servicios y anexidades, bien identificado con la matricula inmobiliaria No. 040-584864 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barraquilla.

41. Al momento de recibir el inmueble el Comodatario por parte del Comodante, el bien se encontraba en obra gris, es decir, no se encontraba terminada ni el área privada del bien en la forma que se acordó al momento en el que se suscribió la Oferta de Adquisición de Área y Plan de Pagos No. 3992, incumplimiento de las obras que también afectó las áreas comunes el condominio.

42. La razón que motivó al demandante ELKIN EDUARDO CELIS GÓMEZ, a suscribir el Contrato de Comodato, como se indica en ese acuerdo de voluntades, fue que en aras de conservar y proteger su inversión, ante el problema jurídico que presentaba el lote de mayor extensión en donde se construiría el megaproyecto NOVATERRA OCEAN CITY, consistente en la Demanda de Simulación de Venta de Bienes que recaía sobre el citado lote, tramitada en primera instancia, por el Juzgado Quinto de Familia de Barranquilla, bajo el radicado 1999-23545, en el que figura como demandante BLANCA LUZ URQUIJIO DE CEPEDA y OTROS, en contra de MARIA DEL SOCORRO DONADO y MIGUEL EDUARDO CEPEDA DONADO, en cuya sentencia de fecha mayo 28 de 2015, se dispuso entre otros aspectos declarar simulado el contrato contenido en la Escritura Pública No. 2078 de octubre 25 de 1978, emanada de la Notaria Segunda del Circulo de Barranquilla, a través de la cual GUSTAVO CEPEDA RODADO vendió a MARIA DEL SOCORRO DONADO CONRADO distintos inmuebles, entre ellos una porción de terreno que hace parte del globo general nombrado "*TIERRAS DE SABANILLA*" conocido hoy como ESTABLO DEL CARMEN, marcado con el Lote No. 10 con una cabida aproximada de 40,4012 M2; que como consecuencia de dicha decisión se declaró que carencia de eficacia jurídica y debían cancelarse, todos los negocios en lo que aparecieran enajenaciones, gravámenes o limitaciones del dominio de los inmuebles cuyos contratos fueron declarados simulados; se ordenó la cancelación de las escrituras públicas 2078 de octubre 25 de 1978 de la Notaria Segunda de Barranquilla, 440 de marzo 17 de 1971 de la Notaria Tercera de Barranquilla y la 1412 de junio 1 de 1979 de la Notaria Segunda de Barranquilla, para lo cual debió oficiarse al Registrador de Instrumento Públicos de esta ciudad y se condenó a los demandados a restituir los bienes inmuebles al patrimonio del finado GUSTAVO CEPEDA RODADO, junto con el lote en ellos construidos y demás accesorios, como también sus frutos civiles y naturales que se haya producido desde la



fecha de la celebración de los contratos impugnados hasta la restitución de la universalidad jurídica de bienes de propiedad del difunto GUSTAVO CEPEDA RODADO. Sentencia que fue confirmada mediante providencia de fecha noviembre 8 de 2016, proferida por la Sala Civil- Familia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Barranquilla.

43. A pesar de que lo folios de los inmuebles que conformaban el proyecto CÓRCEGA NOVATERRA OCEAN CITY, entre ellos el que correspondía a la casa 21 que fue ofertado a mis poderdantes, identificado con el número 040-584864, fueron cerrados por el Registrador de Instrumentos Públicos de la ciudad de Barranquilla, durante el tiempo en que se produjo dicho cierre la FIDUCIARIA BOGOTA S.A., COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO CÓRCEGA MEJORAS – FIDUBOGOTA, antes y después de la integración de este con el PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO CÓRCEGA – FIDUBOGOTA, y en representación de este último con posterioridad a la integración mencionada, continuó de manera ininterrumpida recepcionando y administrando los recursos provenientes de la cuotas iniciales y demás pagos efectuados por los compradores.

44. El folio de matrícula inmobiliaria No. 040-584864 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla, que corresponde a la Casa 21 del Proyecto CÓRCEGA – NOVATERRA OCEAN CITY, si bien había sido cerrado, para la fecha de presentación de esta demanda se encuentra abierto y en su anotación No. 2 consta la hipoteca con cuantía indeterminada otorgada por la FIDUCIARIA BOGOTA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO DENOMINADO FIDEICOMISO CÓRCEGA – FIDUBOGOTA, a favor del BANCO DAVIVIENDA S.A., gravamen que figura en la escritura pública No. 3342 de agosto 9 de 2016, emanada de la Notaria Tercera del Circulo de Barranquilla.

24

45. A través de comunicación de fecha mayo 2 de 2019, suscrita por la representante legal de GRUPO ANDINO MARIN VALENCIA CONSTRUCCIONES S.A. – GRAMA CONSTRUCCIONES S.A., señora MARGARITA SIERRA AGUILAR, dirigida al señor ELKIN EDUARDO CELIS GOMEZ, puso en conocimiento del citado actor la situación jurídica de los inmuebles que conforman el conjunto residencial CÓRCEGA.

46. FIDUCIARIA BOGOTA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO CÓRCEGA - FIDUBOGOTA, expidió informe periódico semestral que comprendido entre el 1º de enero de 2019 y el 30 de junio de 2019, respecto del contrato de Fiducia Mercantil irrevocable (2 1 80368) 2-1-P80368 CÓRCEGA, en el que afirman, respecto del estado de la obra, que de acuerdo a la información



remitida por el fideicomitente Constructor, GRUPO ANDINO MARIN VALENCIA CONSTRUCCIONES S.A., el Fideicomiso 2 1 80368 Córcega presenta un avance de obra del 81,23%, el que es detallado en dicho informe de la siguiente forma:

DETALLE	VALOR	% AVANCE	EJECUTADO	POR EJECUTAR
Preliminares	\$ 333.004.798	100,0%	\$ 333.004.798	-
Obras exteriores	\$ 633.311.115	95,0%	\$ 601.645.559	\$ 31.665.556
Movimientos de tierras	\$ 387.057.114	100,0%	\$ 387.057.114	-
Alcantarillado	\$ 294.138.215	100,0%	\$ 294.138.215	-
Acueducto	\$ 133.044.309	100,0%	\$ 133.044.309	-
Vías	\$ 329.673.603	70,0%	\$ 230.771.522	\$ 98.902.081
Redes eléctricas	\$ 571.744.299	53,0%	\$ 303.024.478	\$ 268.719.820
Parques y zonas verdes	\$ 148.131.752	0,0%	-	\$ 148.131.752
Maquinaria, equipo y formaleta	\$ 307.179.638	86,0%	\$ 264.174.489	\$ 43.005.149
Portería	\$ 60.185.328	86,0%	\$ 51.759.382	\$ 8.425.946
Subestación eléctrica	\$ 8.111.993	65,0%	\$ 5.272.795	\$ 2.839.198
TOTALES	\$ 3.205.582.165	81,23%	\$ 2.603.892.662	\$ 601.689.502

47. La información contenida en el informe relacionada con el estado de la obra no corresponde a la realidad, ya que para la fecha de expedición de dicho informe el atraso no solo era evidente y en porcentaje inferior al indicado en las áreas comunes del condominio y en la misma casa No. 21, sino que las construcciones y adecuaciones de la citada vivienda se adelantaron por iniciativa y recursos de los demandantes, ya que los mismos tenían la necesidad de adelantar las obras a efectos de hacer habitable la vivienda siendo esta una obligación que le correspondía a GRUPO ANDINO MARIN VALENCIA CONSTRUCCIONES S.A. – GRAMA CONSTRUCCIONES S.A.

25

48. El desconocimiento del avance de la obra por parte de la FIDUCIARIA BOGOTA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO CÓRCEGA – FIDUBOGOTA, denota el incumplimiento de su obligación de administrar en debida forma los recursos consignados a dicho patrimonio para ejecutar el proyecto NOVATERRA OCEAN CITY.

49. Los demandantes, contrataron los servicios de una firma especializada en asesoría y consultoría en valuación, denominada ARQUIAVALUOS S.A.S., la que cuenta con registro abierto de evaluadores, miembro de la Lonja de Propiedad Raíz de Barranquilla, con la finalidad de estimar el valor de mercado de la vivienda 21 de la etapa CÓRCEGA de NOVATERRA OCEAN CITY, de acuerdo con sus características particulares y las condiciones de urbanismos generales recibidas, y estimar la diferencia entre el precio de venta de la vivienda y el valor correspondiente a la suma de bienes privados y bienes comunes efectivamente recibidos, para



2020-202

lo cual se efectuó visita en el predio el día 07 de noviembre de 2019, fecha para la cual el inmueble no estaba totalmente construido, así como tampoco estaban construidas las áreas comunes, como piscinas, canchas, salones, gimnasio y demás, incluidas en el precio de la venta, en virtud de la visita antes mencionada la firma valuadora rindió informe el día 20 de diciembre de 2019, que concluyó:

DESCRIPCIÓN	VALOR
Valor de Mercado Total (incluyendo bienes comunes) de la Vivienda 21 de la Etapa Córcega de Novaterra Ocean City, en Puerto Colombia, Atlántico.	\$642.500.318.

Son:

SEISCIENTOS CUARENTA Y DOS MILLONES QUINIENTOS MIL TRESCIENTOS DIECIOCHO PESOS.

50. Para fecha en la que se realizó el dictamen pericial mencionado se habían efectuado por parte de los actores, y con recursos propios, unas construcciones por el valor total de \$167.711.000, con la finalidad de hacer habitable el inmueble, las cuales fueron realizadas a partir de febrero de 2029, y fueron autorizadas por Grupo Andino Marín Valencia Construcciones S.A.- Grama Construcciones S.A.

51. De conformidad al avalúo aportado con la demanda, la casa 21 del condominio Córcega – Novaterra Ocean City, no cuenta con acometidas individuales de servicios públicos ni equipos de micromedición, por lo que el suministro de los servicios públicos se realiza a través de una acometida general, cuyo suscriptor es la sociedad GRAMA CONSTRUCCIONES S.A., quienes presentan con las empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios deudas que generan la suspensión y corte reiterado del suministro de los servicios, situación que genera las incomodidades propias de la ausencia de la prestación de los servicios de acueducto, alcantarillado, aseo, energía eléctrica y gas natural.

Aunado a lo anterior, en lo atinente al servicio público domiciliario de acueducto, para suplir la ausencia del líquido vital en el inmueble mis poderdantes deben comprar a terceros el agua que es suministrada a través de carrotanques, lo que genera no solo la dificultad de conseguir quien venda el producto en altas cantidades, sino que además es agua no es tratada de acuerdo a los parámetros de la normatividad vigente.

52. Además de la inversión económica que se evidencia en el cumplimiento del plan de pago de la cuota inicial para la adquisición de la vivienda 21 del Condominio CÓRCEGA, del pago de impuestos para legalizar el contrato de compraventa a favor del Banco Davivienda S.A., como consecuencia del Contrato de Leasing Habitacional, de las obras y los suministros necesarios para la ejecución de los contratos, cuyo objeto



eran la construcción y adecuación de inmueble, para poder habitar en él, los demandantes sufrieron cada una de las vicisitudes generadas por el incumplimiento de GRUPO ANDINO MARIN VALENCIA CONSTRUCCIONES S.A. – GRAMA CONSTRUCCIONES S.A., en las obligaciones relacionadas con la terminación, entrega y legalización del inmueble objeto del contrato, situación que generó un profundo estrés, producto de la impotencia por no cumplir el sueño de adquirir vivienda propia, en las condiciones inicialmente acordadas, ante la zozobra jurídica relacionada con la propiedad en la que habían invertido altas sumas de dinero, en un predio que se ofreció como de propiedad del FIDUCIARIA BOGOTA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO CÓRCEGA - FIDUBOGOTA y cuyo título de propiedad fue anulado temporalmente por la justicia ordinaria, desconociendo los demandantes si se ha iniciado o se continua con alguna acción tendiente a desconocer la propiedad del inmueble en cabeza de FIDUCIARIA BOGOTA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO CÓRCEGA - FIDUBOGOTA, situaciones estas, que han generado tristeza y confrontaciones al interior del núcleo familiar, conformado por los señores ELKIN EDUARDO CELIS GOMEZ y su cónyuge CATERINA ROSA LLANOS DEL VILLAR y sus hijos menores ELKIN EDUARDO CELIS LLANOS y SAMUEL EDUARDO CELIS LLANOS, y VALENTINA DEL MAR ROMERO LLANOS, quien es hija de la señora CATERINA ROSA LLANOS DEL VILLAR e hijastra del señor ELKIN EDUARDO CELIS GOMEZ, quienes comparten habitación.

53. Lo indicado en el numeral anterior ha repercutido negativamente no solo en la relación de pareja entre el señor ELKIN EDUARDO CELIS GOMEZ y la señora CATERINA ROSA LLANOS DEL VILLAR, sino también entre, las relaciones de estos con sus hijos y viceversa, ya que la no materialización en legal forma del objeto de sus esfuerzos encaminados obtener vivienda propia los mantiene en un estado constante de profunda tristeza e irritabilidad, que ha socavado las relaciones amorosas en las que se cimentaban los vínculos familiares.

53. GRUPO ANDINO MARIN VALENCIA CONSTRUCCIONES S.A. – GRAMA CONSTRUCCIONES S.A., no solo en la ciudad de Barranquilla, si no en distintas ciudades de Colombia gozaba de gran prestigio al desarrollar su objeto social, no solo en la forma que pactaba con sus compradores sino también al efectuar todos los actos previos al inicio de la construcción, como obtención de licencias permiso, etc., de conformidad con los preceptos legales que rigen la materia. Dicho comportamiento publicitado por ellos y expresado por quienes eran sus clientes generaron en la comunidad en general una percepción positiva y de confianza hacia



GRUPO ANDINO MARIN VALENCIA CONSTRUCCIONES S.A. – GRAMA CONSTRUCCIONES S.A.

54. La imagen positiva de GRUPO ANDINO MARIN VALENCIA CONSTRUCCIONES S.A. – GRAMA CONSTRUCCIONES S.A., se encontraba vigente para la fecha en la que se realizó el negocio Jurídico de Oferta de Adquisición de Área y Plan de Pago No. 3992 de fecha 04 de enero de 2017, aspecto que fue valorado con gran importancia por mis poderdantes para tomar la decisión, consensuada, de invertir su dinero en el proyecto inmobiliario que motiva esta demanda.

55. A partir del año 2018 se fueron publicando noticias a través de prensa escrita y otros medios informativos en los que se acusaba a GRUPO ANDINO MARIN VALENCIA CONSTRUCCIONES S.A. – GRAMA CONSTRUCCIONES S.A., por parte de compradores, o en general personas que habían hecho algún tipo de negociación con la citada constructora para adquirir inmuebles contruidos por ellos, de los incumplimientos en las fechas de entrega de los proyectos, calidad de materiales, entre otros.

56. Las informaciones ampliamente difundidas a través de los medios de comunicación mencionados en el hecho anterior, fueron publicadas con posteridad a la suscripción por parte del señor ELKIN EDUARDO CELIS GÓMEZ de la Oferta de Adquisición de Área y Plan de Pagos No. 3992, en virtud de la cual se pretende adquirir la propiedad de la vivienda 21 del condominio CÓRCEGA que hace parte del Club House Novaterra Ocean City, por lo que los demandantes no tuvieron conocimiento de las dificultades económicas y jurídicas por las que atravesaba GRUPO ANDINO MARIN VALENCIA CONSTRUCCIONES S.A. – GRAMA CONSTRUCCIONES S.A., conocimiento que habría incidido en la decisión de ofertar sobre el inmueble objeto del proceso, ante la poca credibilidad que generaría la imagen de la constructora, es *“claro de la lectura de los argumentos facticos contenidos en este acápite que las condiciones pactadas inicialmente por GRUPO ANDINO MARIN VALENCIA CONSTRUCCIONES S.A. – GRAMA CONSTRUCCIONES S.A., en su calidad de constructora y el señor ELKIN EDUARDO CELIS GOMEZ, como ofertante del inmueble, casa 21 del proyecto CÓRCEGA, fueron modificadas unilateralmente por la Constructora y sin que fuera posible por mis poderdantes prever dicha modificación o incumplimiento en la entrega de dicha unidad de vivienda en la forma descrita en el Brochure o folleto publicitario, a través del cual ofrecían el proyecto, o como fue descrita en la adición al reglamento de propiedad horizontal contenido en la escritura pública 2848 de octubre 6 de 2018 de la Notaria Primera del Circulo de Barranquilla, sino que tampoco se construyeron las áreas*



comunes y además, no se cumplieron con los términos de entrega, y se dejaron de edificar los inmuebles que conformaban los proyecto CERDEÑA y DELFOS, que aumentaban el valor del inmueble casa 21 del proyecto CÓRCEGA, situación que genera ineludiblemente, un desequilibrio financiero de las condiciones contractuales pactadas en primer término, en razón a que el valor del inmueble ofertado por mis poderdantes no corresponde al precio convenido inicialmente con GRUPO ANDINO MARIN VALENCIA CONSTRUCCIONES S.A. – GRAMA CONSTRUCCIONES S.A., lo que generaría un incremento injustificado de GRUPO ANDINO MARIN VALENCIA CONSTRUCCIONES S.A. – GRAMA CONSTRUCCIONES S.A., y un detrimento al patrimonio de mis poderdantes”.

57. Es posible que el indebido manejo por parte de GRUPO ANDINO MARIN VALENCIA CONSTRUCCIONES S.A. – GRAMA CONSTRUCCIONES S.A., en el cumplimiento de sus obligaciones con quienes contrataban para adquirir inmuebles haya sido anterior a la suscripción de la Oferta de Adquisición de Área y Plan de Pagos, suscrita por el señor ELKIN EDUARDO CELIS GOMEZ, siendo así, lo que era totalmente desconocido para los demandantes, no puede considerarse como una razón legalmente admitida para que la constructora modificara sin previo aviso condiciones pactadas que influían directamente en el precio final del inmueble respecto del cual los demandantes cancelaron en su totalidad la cuota inicial fijada por GRUPO ANDINO MARIN VALENCIA CONSTRUCCIONES S.A. – GRAMA CONSTRUCCIONES S.A., a efectos de adquirir la propiedad de la unidad de vivienda No. 21, ubicada en el Condominio CÓRCEGA.

58. Los citados manejos de la constructora GRUPO ANDINO MARIN VALENCIA CONSTRUCCIONES S.A. – GRAMA CONSTRUCCIONES S.A., llevaron a esta a presentar el día 20 de octubre de 2020, solicitud de admisión a proceso de Reorganización Empresarial ante la Superintendencia de Sociedades, sin que se tenga hasta la fecha de presentación de esta demanda noticias sobre si fue admitida a dicho trámite.

59. Mediante comunicación de fecha agosto 21 de 2019, suscrita por el Coordinador de Negocios Fiduciarios de FIDUCIARIA BOGOTA S.A., dirigida al señor ANDRES ARTURO MOLINA MARTINEZ, quien había efectuado pagos para adquirir una casa en el proyecto CERDEÑA que conforma junto a los proyectos CÓRCEGA y DELFOS el megaproyecto CLUB HOUSE NOVATERRA OCEAN CITY, le fue comunicado que el contrato de encargo fiduciario de administración e inversión No. 2-1 65483 suscrito entre GRUPO ANDINO MARIN VALENCIA CONSTRUCCIONES S.A. – GRAMA CONSTRUCCIONES S.A. y FIDUCIARIA BOGOTA S.A., para la administración de los recursos obtenidos en la etapa pre operativa del



proyecto CERDEÑA no cumplió con el objeto del contrato, por lo que le solicitaban, en aras de efectuar el reintegro de los recursos, radicar su instrucción de giro para la devolución de los recurso aportados.

60. De conformidad con lo indicado en los numerales anteriores es evidente la situación por la que atraviesa GRUPO ANDINO MARIN VALENCIA CONSTRUCCIONES S.A. – GRAMA CONSTRUCCIONES S.A., que impide el cumplimiento de las obligaciones que adquieren en su condición de constructor de los proyectos que se encuentran a su cargo.

61. Teniendo en cuenta que a través documento privado de fecha agosto 18 de 2015, la sociedad GRUPO ANDINO MARIN VALENCIA CONSTRUCCIONES S.A. – GRAMA CONSTRUCCIONES S.A., en calidad de Fideicomitente y FIDUCIARIA BOGOTA S.A. en calidad de Fiduciaria, celebraron el contrato de Fiducia Mercantil de Administración No. 2-1 55294, en virtud del cual se constituyó el PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO CORCEGA MEJORAS – FIDUBOGOTA, dicho Contrato de fiducia Mercantil no puede considerarse que nació a la vida jurídica, y por lo tanto es inexistente, por no haberse constituido mediante Escritura Pública, situación que obliga directamente a la FIDUCIARIA BOGOTA S.A., respecto de las obligaciones que se habían pactado y cuyo cumplimiento correspondían al FIDEICOMISO CÓRCEGA MEJORAS – FIDUBOGOTA de conformidad con el artículo 1228 del Código de Comercio.

62. La Superintendencia de Sociedades, mediante Auto No. 460-013992 del 14 de diciembre de 2020, admitió la solicitud de proceso de reorganización empresarial, en los términos de la Ley 1116 de 2006 presentada por GRUPO ANDINO MARIN VALENCIA CONSTRUCCIONES S.A. – GRAMA CONSTRUCCIONES S.A.

63. El Juzgado Primero Civil del Circuito Oral de Barranquilla, en el proceso radicado con el No. 08001- 31-53-001-2021-00005-00, mediante providencia de fecha noviembre 15 de 2022, dictó sentencia dentro del proceso verbal promovido por la señora JESSICA JOHANNA CARVAJAL ARMESTO, en nombre propio y en representación de sus hijas menores VALERIA TRINA CARVAJAL Y JULIETA TRIANA CARVAJAL, y el señor LUIS FERNANDO TRIANA AVILA, en contra de GRAMA CONSTRUCCIONES S.A., FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO CORCEGA – FIDUBOGOTÁ, FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO CORCEGA MEJORA – FIDUBOGOTÁ y GRAMA MARINA ARDILA Y CIA S.C.A., siendo los demandantes como en este proceso



partes dentro de la oferta comercial realizada por GRAMA CONSTRUCCIONES S.A., para la adquisición de una vivienda dentro del condominio Córcega – Novaterra Ocean City, demanda en la que se solicitó, entre otras pretensiones que se fijara el justo precio de la vivienda objeto de la oferta comercial ante la no terminación del proyecto inmobiliario en los términos pactados entre las partes que suscribieron el mencionado contrato, sentencia en la que prosperó entre otras, la pretensión indicada, y que al tratarse de un caso similar al que hoy nos ocupa constituye un precedente importante a tener en cuenta, razón por la cual se anexa como prueba documental a este proceso.

iii) **Actuación Procesal:**

1. Mediante auto de 25 de marzo de 2021 se admitió la demanda, providencia que fue adicionada a través de auto adiado 11 de mayo de 2021.

2. Los demandados fueron notificados en forma personal del auto admisorio.

3. La demandada FIDUCIARIA BOGOTA S.A., el día 15 de junio de 2022 a través de apoderado judicial, descorrió el traslado del libelo inicial, oponiéndose a las pretensiones solicitadas por los demandantes, y proponiendo las excepciones de mérito denominadas:

-Falta de legitimación en la causa por el extremo pasivo de la relación procesal, en cuanto a la demandada Fiduciaria Bogotá. S.A.,

-Inexistencia de responsabilidad civil contractual imputable a Fiduciaria Bogotá S.A.,

-Inexistencia de responsabilidad civil extracontractual imputable a Fiduciaria Bogotá S.A.,

-Desconocimiento de los actos propios de la parte demandante respecto del GRUPO ANDINO MARIN VALENCIA CONSTRUCCIONES S.A. – GRAMA CONSTRUCCIONES S.A.

-Autonomía del "contrato de fiducia mercantil celebrado entre grupo ANDINO MARIN VALENCIA CONSTRUCCIONES S.A. – GRAMA CONSTRUCCIONES S.A. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A." de fecha 18 de agosto de 2015, respecto de cualquier negocio jurídico celebrado por los



2020-202

demandantes con la sociedad GRUPO ANDINO MARIN VALENCIA CONSTRUCCIONES S.A. – GRAMA CONSTRUCCIONES S.A.

-Autonomía del contrato de fiducia mercantil celebrado entre GRAMA MARIN ARDILA Y CIA S.C.A. EN CALIDAD DE FIDEICOMITENTE Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. en calidad de fiduciaria, contenido en la escritura pública no. 3949 de fecha 14 de octubre de 2015, otorgada en La Notaría Tercera (3) Del Círculo Notarial De Barranquilla, respecto de cualquier negocio jurídico celebrado por el demandante con la sociedad GRUPO ANDINO MARIN VALENCIA CONSTRUCCIONES S.A. – GRAMA CONSTRUCCIONES S.A.

-Validez y eficacia del contrato de fiducia mercantil celebrado entre GRUPO ANDINO MARIN VALENCIA CONSTRUCCIONES S.A. – GRAMA CONSTRUCCIONES S.A. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., de fecha 18 de agosto de 2015, durante su vigencia.

-Validez y eficacia del contrato de fiducia mercantil celebrado entre GRAMA MARIN ARDILA Y CIA S.C.A. EN CALIDAD DE FIDEICOMITENTE Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. en calidad de fiduciaria, contenido en la escritura pública no. 3949 de fecha 14 de octubre de 2015, otorgada en la notaria tercera (3) del círculo notarial de barranquilla.

32

-Inexigibilidad de las obligaciones pretendidas en la demanda.

-Excepción genérica, prescripción, compensación falta de jurisdicción y competencia, nulidad relativa sustancial, y cualquiera otra que resulte demostrada durante el curso del proceso.

4. La demandada PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO CORCEGA – FIDUBOGOTA cuya vocera es la FIDUCIARIA BOGOTA S.A., oponiéndose a las pretensiones solicitadas por los demandantes, y proponiendo las excepciones de mérito denominadas:

-Falta de legitimación en la causa por el extremo pasivo de la relación procesal en cuanto al Patrimonio Autónomo Denominado Fideicomiso Córcega - Fidubogotá.

-Inexistencia de responsabilidad civil imputable Patrimonio Autónomo Denominado Fideicomiso Córcega - Fidubogotá.



-Desconocimiento de actos propios del demandante respecto de respecto del Grupo Andino Marín Valencia Construcciones S.A. – Grama Construcciones S.A.

-Autonomía del contrato de fiducia mercantil celebrado entre Grama Marin Ardila Y Cia S.C.A. en calidad de fideicomitente y Fiduciaria Bogotá S.A. en calidad de fiduciaria, contenido en la escritura pública no. 3949 de fecha 14 de octubre de 2015 otorgada en la Notaría Tercera (3) Del Círculo Notarial de Barranquilla, objeto de modificación mediante otrosí integral no. 3 al contrato de fiducia mercantil de administración no. 3-1-57478 celebrado entre GRAMA CONSTRUCCIONES S.A. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.", de fecha 14 de septiembre de 2018, respecto de cualquier negocio jurídico celebrado por el demandante, con la sociedad GRUPO ANDINO MARIN VALENCIA CONSTRUCCIONES S.A. – GRAMA CONSTRUCCIONES S.A.

-Validez y eficacia del contrato de fiducia mercantil celebrado entre Grama Marin Ardila y Cia S.C.A. en calidad de fideicomitente y Fiduciaria Bogotá S.A. en calidad de fiduciaria, contenido en la escritura pública no. 3949 de fecha 14 de octubre de 2015 otorgada en la Notaría Tercera (3) Del Círculo Notarial De Barranquilla objeto de modificación mediante otrosí integral no.3 al contrato de fiducia mercantil de administración no. 3-1-57478 celebrado entre GRAMA CONSTRUCCIONES S.A. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.", DE fecha 14 de septiembre de 2018,

33

-Inexigibilidad de las obligaciones pretendidas en la demanda.

-Excepción genérica, prescripción, compensación falta de jurisdicción y competencia, nulidad relativa sustancial, y cualquiera otra que resulte demostrada durante el curso del proceso.

5. La demandada PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO CORCEGA MEJORAS – FIDUBOGOTA cuya vocera es la FIDUCIARIA BOGOTA S.A., contestó la demanda por medio de apoderado judicial, oponiéndose a las pretensiones solicitadas por los demandantes, y proponiendo las excepciones de mérito denominadas:

- Falta de legitimación en la causa por el extremo pasivo de la relación procesal, en cuanto al Patrimonio Autónomo Denominado Fideicomiso Córcega Mejoras – Fidubogotá.



-Responsabilidad exclusiva de la sociedad GRUPO ANDINO MARIN VALENCIA CONSTRUCCIONES S.A. – GRAMA CONSTRUCCIONES S.A. en el desarrollo del proceso constructivo del Proyecto Córcega.

-Inexistencia de responsabilidad civil imputable al Patrimonio Autónomo Denominado Fideicomiso Córcega Mejoras – Fidubogotá.

-Inexistencia del Patrimonio Autónomo Denominado Fideicomiso Córcega Mejoras – Fidubogotá con ocasión de la suscripción del "otrosí integral no. 3 al contrato de fiducia mercantil de administración no. 3-1-57478 celebrado entre GRAMA CONSTRUCCIONES S.A. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.", de fecha 14 de septiembre de 2018.

-Desconocimiento de los actos propios de los demandantes respecto del GRUPO ANDINO MARIN VALENCIA CONSTRUCCIONES S.A. – GRAMA CONSTRUCCIONES S.A.

-Autonomía del "contrato de fiducia mercantil celebrado entre GRUPO ANDINO MARIN VALENCIA CONSTRUCCIONES S.A. – GRAMA CONSTRUCCIONES S.A. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A." de fecha 18 de agosto de 2015, respecto de cualquier negocio jurídico celebrado por los demandantes con la sociedad GRUPO ANDINO MARIN VALENCIA CONSTRUCCIONES S.A. – GRAMA CONSTRUCCIONES S.A. durante su vigencia.

-Validez y eficacia del contrato de fiducia mercantil celebrado entre GRUPO ANDINO MARIN VALENCIA CONSTRUCCIONES S.A. – GRAMA CONSTRUCCIONES S.A. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., de fecha 18 de agosto de 2015, durante su vigencia.

-Validez y eficacia "otrosí integral no.3 al contrato de fiducia mercantil de administración no. 3-1-57478 celebrado entre GRAMA CONSTRUCCIONES S.A. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.", de fecha 14 de septiembre de 2018.

-Inexigibilidad de las obligaciones pretendidas en la demanda.

-Excepción genérica, prescripción, compensación falta de jurisdicción y competencia, nulidad relativa sustancial, y cualquiera otra que resulte demostrada durante el curso del proceso.



6. El BANCO DAVIVIENDA S.A., contestó la demanda, proponiendo la excepción de mérito denominada "Impertinencia de la vinculación de Banco Davivienda".

7. En proveído de 27 de abril de 2023 se resolvió rechazar por extemporánea la contestación de la demanda presentada por el apoderado de la demandada GRUPO ANDINO MARIN VALENCIA CONSTRUCCIONES S.A. - GRAMA CONSTRUCCIONES S.A. hoy EN REORGANIZACION.

8. En auto de fecha 18 de julio de 2023, se resolvió admitir la reforma de la demanda inicialmente presentada.

9. El PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO CORCEGA - FIDUBOGOTA cuya vocera es la FIDUCIARIA BOGOTA S.A., contestó la reforma de la demanda el día 9 de agosto de 2023, por medio de apoderado judicial, oponiéndose a las pretensiones solicitadas por los demandantes, y proponiendo las excepciones de mérito denominadas:

-Las obligaciones relacionadas con el desarrollo, promoción, construcción y venta del proyecto se encuentran a cargo exclusivamente del fideicomitente grama.

35

-Fiduciaria Bogotá S.A. cumplió con sus deberes contractuales y legales.

- iv) La celebración del contrato fiduciario no se encuentra sometida a la solemnidad de la escritura pública.*
- v) Desconocimiento de los actos propios por parte de los demandantes.*
- vi) Excepción genérica, prescripción, compensación falta de jurisdicción y competencia, nulidad relativa sustancial, y cualquiera otra que resulte demostrada durante el curso del proceso.*

10. El día 9 de agosto de 2023 demandada Fiduciaria Bogotá S.A. contestó la reforma de la demanda, oponiéndose a las pretensiones solicitadas por los demandantes, y proponiendo las excepciones de mérito denominadas:

-Falta de legitimación en la causa por pasiva respecto de Fiduciaria Bogotá S.A.



-Las obligaciones relacionadas con el desarrollo, promoción, construcción y venta del proyecto se encuentran a cargo exclusivamente del fideicomitente grama.

-Fiduciaria Bogotá S.A. cumplió con sus deberes contractuales y legales.

-La celebración del contrato fiduciario no se encuentra sometida a la solemnidad de la escritura pública.

-Desconocimiento de los actos propios por parte de los demandantes.

-Excepción genérica, prescripción, compensación falta de jurisdicción y competencia, nulidad relativa sustancial, y cualquiera otra que resulte demostrada durante el curso del proceso.

11. El día 9 de agosto de 2023 la demandada PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO CORCEGA MEJORAS – FIDUBOGOTA cuya vocera es la FIDUCIARIA BOGOTA S.A., contestó la reforma de la demanda, oponiéndose a las pretensiones solicitadas por los demandantes, y proponiendo las excepciones de mérito denominadas:

-Las obligaciones relacionadas con el desarrollo, promoción, construcción y venta del proyecto se encuentran a cargo exclusivamente del fideicomitente grama.

-Mi poderdante cumplió con sus deberes contractuales y legales.

-La celebración del contrato fiduciario no se encuentra sometida a la solemnidad de la escritura pública.

-Desconocimiento de los actos propios por parte de los demandantes.

-Excepción genérica, prescripción, compensación falta de jurisdicción y competencia, nulidad relativa sustancial, y cualquiera otra que resulte demostrada durante el curso del proceso.

12. El día 14 de noviembre de 2023 a las 10:00 am, se llevó a cabo la audiencia inicial en todas sus etapas, como lo establece el artículo 372 de C.G.P.



13. El día 14 de diciembre de 2023 se realizó la audiencia de instrucción y juzgamiento, la cual se desarrolló hasta la etapa de alegaciones, y conforme lo autoriza el artículo 373 del C.G.P., el despacho anunció que la sentencia se dictaría por escrito, exponiendo las razones de tal determinación.

CONSIDERACIONES

i) Pretensiones frente al Grupo Marín Valencia Construcciones S.A – Grama Construcciones S.A.

1. En el presente asunto los demandantes ejercieron la acción de revisión contractual, frente al Grupo Marín Valencia Construcciones S.A – Grama Construcciones S.A., así se advierte de las pretensiones principales formuladas en la reforma de la demanda, en las que se hizo expresa referencia a la aludida acción de revisión contractual (pretensión 4), súplicas que , en esencia, estuvieron encaminadas a obtener el reajuste del precio del contrato de oferta mercantil, y en las que se hizo alusión a la ocurrencia de circunstancias extraordinarias, imprevistas e imprevisibles para los compradores. Así mismo, en los hechos de la demanda reformada se alegó que se generó un desequilibrio financiero de las condiciones pactadas, en razón a que el valor real y justo del inmueble ofertado no corresponde al precio convenido inicialmente, (hechos 75 y 76); y como fundamentos de derecho se citó entre otras disposiciones el art. 868 del Código de Comercio.

37

La citada acción de revisión contractual tiene, en efecto, su fundamento legal en el citado art. 868 del Código de Comercio, el cual señala:

"Cuando circunstancias extraordinarias, imprevistas o imprevisibles, posteriores a la celebración de un contrato de ejecución sucesiva, periódica o diferida, alteren o agraven la prestación de futuro cumplimiento a cargo de una de las partes, en grado tal que le resulte excesivamente onerosa, podrá ésta pedir su revisión.

El juez procederá a examinar las circunstancias que hayan alterado las bases del contrato y ordenará, si ello es posible, los reajustes que la equidad indique; en caso contrario, el juez decretará la terminación del contrato.

Esta regla no se aplicará a los contratos aleatorios ni a los de ejecución instantánea."



Ahora, la teoría de la imprevisión contemplada en la citada norma sólo autoriza la modificación del contrato o su terminación, a partir del advenimiento de circunstancias extraordinarias, imprevistas o imprevisibles, posteriores a su celebración que, en sí mismas consideradas, tornen excesivamente onerosa una prestación de futuro cumplimiento.

De lo que fluye que el objetivo primordial de la imprevisión contractual es buscar, precisamente, el restablecimiento del equilibrio y la simetría prestacional nacidos del negocio jurídico.

Así las cosas, para la prosperidad de la misma se requieren acreditar los siguientes presupuestos¹:

- (i) La existencia y validez del contrato que se pretende revisar;
- (ii) Que se trate de uno de ejecución sucesiva, periódica o diferida, en el sentido que de él se deriven prestaciones de cumplimiento futuro a cargo o en favor de la parte ejercitante de la acción;
- (iii) La ocurrencia, con posterioridad a su celebración y antes de su terminación, de circunstancias extraordinarias, imprevistas e imprevisibles, ajenas al afectado, que varíen significativamente las condiciones económicas del contrato; y
- (iv) Que tal alteración sea cierta, grave y provocante para el actor de una excesiva onerosidad de las prestaciones futuras que debe atender, o de una sensible disminución de las que habrá de recibir posteriormente.

En el presente asunto no existe discusión alguna frente a la existencia del contrato de Oferta de Adquisición de Área y Plan De Pagos suscrito el 4 de enero de 2017 entre el GRUPO ANDINO MARIN VALENCIA CONSTRUCCIONES S.A. - GRAMA CONSTRUCCIONES S.A., en calidad de oferente y ELKIN EDUARDO CELIS GOMEZ, este último en condición de destinatario y beneficiario del Área en la etapa pre-operativa y operativa del proyecto denominado CÓRCEGA – NOVATERRA del Municipio de Puerto Colombia – Atlántico, cuyo objeto era que el beneficiario del área realice los aportes, de acuerdo al plan establecido para la separación de la unidad de vivienda N. 21 en el citado proyecto, a quien se le haría entrega de esa unidad de vivienda una vez termine el proyecto y se cumplieran las condiciones allí pactadas; como valor del inmueble se pactó la suma de

¹ En ese sentido se pronunció la Corte Suprema de Justicia en sentencia SC12747-2017 del 24 de agosto de 2017, M.P. Álvaro Fernando García Restrepo.



\$1.316.700.000 con una cuota inicial de \$395.010.000 pagadera en cuotas mensuales, la primera cuota el 30 de febrero de 2017 y la ultima el 30 de agosto de 2018 y un saldo a financiar de \$921.690.000. Dicha Oferta fue reformada de común acuerdo entre los contratante, mediante documento del 22 de agosto de 2017, a través del cual Grama Construcciones S.A. aceptó la solicitud de reforma planteada por el Contratante Elkin Celis, relacionada con la eliminación del kit de piscina, señalando que se descontará un valor de \$74.500.000, por lo que el saldo a financiar quedó por valor de \$874.190.000., por lo que el precio quedó en \$1.242.000.000. Documentos estos que fueron aportados con la demanda, y no fueron tachados de falsos por la referida demandada.

No obstante, a juicio de este despacho no está acreditado la ocurrencia, con posterioridad a la celebración del contrato y antes de su terminación, de circunstancias extraordinarias, imprevistas e imprevisibles, ajenas al afectado, que varíen significativamente las condiciones económicas del contrato, pues no obra ninguna prueba al respecto, incluso, los hechos contenidos en el escrito de reforma de la demanda no dan cuenta de ello.

Adviértase que en el escrito de reforma de la demanda (que contiene la demanda integrada) se alegó que para el 15 de diciembre de 2018 se había cancelado la totalidad de la cuota inicial (hecho 35); que para el *“desembolso del crédito de leasing habitacional aprobado por el banco Davivienda S.A., a favor de los demandantes, era necesario que la constructora entregara, mediante acta, el inmueble objeto de la venta y las áreas comunes, pero ante el incumplimiento de la constructora, la entidad financiera citada no desembolsó el valor del crédito”* (hecho 40); que Elkin Eduardo Celis en condición de comodatario y Grama Construcciones en condición de comodatario suscribieron un contrato de comodato, a través del cual el demandante recibió como préstamo de uso la vivienda 21 del proyecto Córcega identificado en el folio de matrícula inmobiliaria No 040-584864 (hecho 48); que al momento de recibir el inmueble, este se encontraba en obra gris, no se encontraba terminada el área privada en la forma en que se acordó al momento en que se suscribió la oferta (hecho 49); que el lote de mayor extensión donde se construiría el proyecto Novaterra Ocen City presentaba un problema jurídico, consistente en una demanda de simulación de venta, dentro de la cual se profirió sentencia de primera instancia declarando simulado el contrato, decisión que fue confirmada por el Tribunal Superior de esta ciudad; que a partir de febrero de 2019, los demandantes comenzaron a efectuar construcciones autorizadas por Grama Construcciones S.A., quien autorizó la realización de tales obras, para poder usar y gozar del inmueble, las cuales tuvieron un costo total de \$167.711.000 (hecho 62);



que las condiciones pactadas por Grama Construcciones en la oferta fueron modificadas unilateralmente por dicha entidad, *“sin que fuera posible por mis poderdantes prever dicha modificación o incumplimiento en la entrega de dicha unidad de vivienda en la forma descrita en el brochure o folleto publicitario, a través del cual ofrecían el proyecto, o como fue descrita en la adición al reglamento de propiedad horizontal (...), sino que tampoco se construyeron las áreas comunes y además, no se cumplieron con los términos de entrega, y se dejaron de edificar los inmuebles que conformaban los proyecto CERDEÑA y DELFOS, que aumentaban el valor del inmueble casa 21 del proyecto CÓRCEGA, situación que genera ineludiblemente, un desequilibrio financiero de las condiciones contractuales pactadas en primer término, en razón a que el valor del inmueble ofertado por mis poderdantes no corresponde al precio convenido inicialmente con GRUPO ANDINO MARIN VALENCIA CONSTRUCCIONES S.A. – GRAMA CONSTRUCCIONES S.A., lo que generaría un incremento injustificado de GRUPO ANDINO MARIN VALENCIA CONSTRUCCIONES S.A. – GRAMA CONSTRUCCIONES S.A., y un detrimento al patrimonio de mis poderdantes.”*; (hecho 75); que es posible que el indebido manejo por parte de GRUPO ANDINO MARIN VALENCIA CONSTRUCCIONES S.A. – GRAMA CONSTRUCCIONES S.A., en el cumplimiento de sus obligaciones con quienes contrataban para adquirir inmuebles haya sido anterior a la suscripción de la Oferta de Adquisición de Área y Plan de Pagos, suscrita por el señor ELKIN EDUARDO CELIS GOMEZ, lo que era totalmente desconocido para los demandantes (hecho 76); que los citados manejos de la constructora GRUPO ANDINO MARIN VALENCIA CONSTRUCCIONES S.A. – GRAMA CONSTRUCCIONES S.A., llevaron a esta a presentar el día 20 de octubre de 2020, solicitud de admisión a proceso de Reorganización Empresarial ante la Superintendencia de Sociedades, (hecho 77)

Del extracto de los hechos pertinentes que componen el escrito de reforma de la demanda, se tiene que la parte actora no alegó el advenimiento de alguna circunstancia particular extraordinaria, imprevista e imprevisible que haya afectado el contrato base de la acción, es decir, que haya incidido en forma directa y cierta en el precio del inmueble cuyo pago total no se había efectuado por parte del contratante Elkin Celis Gomez; pues lo invocado por el extremo demandante, fue, en esencia, el incumplimiento del contrato de oferta al no haberse entregado el inmueble en las condiciones acordadas lo que, a su juicio entraña que el valor real del bien no corresponda al pactado y sea inferior al mismo, empero, debe precisarse que el incumplimiento de uno de los contratantes no habilita al otro para ejercer la acción de revisión; y aunque también se alega un supuesto mal manejo de las obligaciones contractuales por



parte de la Constructora, ello no es más que una afirmación genérica y abstracta que no puede ser calificada como hecho extraordinario, imprevisto e imprevisible.

Por lo que se concluye que no está probado que el desequilibrio económico que invocan los demandantes, haya tenido su génesis en un hecho con las connotaciones que señala el legislador (extraordinario, imprevisto e imprevisible).

Finalmente, se debe precisar que este despacho no aplica el precedente horizontal citado por el demandante, pues en dicha sentencia el juzgado de conocimiento ningún estudio hizo sobre los presupuestos estructurales de la acción de revisión.

Por lo expuesto se impone negar las pretensiones principales de la demanda, tanto las declarativas como las condenatorias formuladas contra la constructora Grama Construcciones S.A.

2. Como pretensión subsidiaria frente a GRAMA CONSTRUCCIONES S.A. solicitó, en esencia, la parte demandante que se declare que dicha sociedad incumplió el contrato de oferta comercial de adquisición de área y plan de pagos, así mismo, se declare que ante dicho incumplimiento el precio real en relación a la vivienda 21 no corresponde al convenido, el cual es inferior, y en consecuencia, se condene a la referida demandada a cumplir el contrato y a fijar como precio del contrato la suma de \$642.500.318 y descontarle la suma de \$402.000.000 cancelado por los demandantes y la suma de \$167.711.000 por concepto de obras civiles ejecutadas; así mismo, que se le condene a efectuar las acciones tendientes a sanear el bien inmueble y al pago de los perjuicios morales a favor de cada uno de los demandantes

41

La acción de cumplimiento del contrato tiene su fundamento legal en el art. 1546 del Código Civil, el cual dispone:

"En los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado.

Pero en tal caso podrá el otro contratante pedir a su arbitrio, o la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios."

De la norma transcrita se extrae lo siguiente: i) El incumplimiento de uno de los contratantes habilita al otro (contratante cumplido) para ejercer,



en forma alternativa, la acción de cumplimiento o pedir la resolución del contrato, en ambos casos, con la respectiva indemnización de perjuicios; ii) la referida acción de cumplimiento no le confiere al juez la potestad de intervenir en la relación negocial para reajustar o modificar el contrato, sino de ordenar su cumplimiento en los términos literales de lo convenido, es decir, en la forma en que fue pactado, con la consecuente indemnización de perjuicios; iii) el incumplimiento de los uno de los contratantes no habilita al otro para que pida que se modifiquen las cláusulas contractuales en busca de lograr un equilibrio económico.

Fluye de lo expuesto, que a través de la acción de cumplimiento de contrato, se persigue el cumplimiento forzado de la convención, mas no que el juez, ante el incumplimiento de una de la partes, reajuste las condiciones contractuales como medida de recomposición del equilibrio perdido.

En consecuencia, no es dable, pretender a través de la acción de cumplimiento, que se declare que, ante el incumplimiento de la demandada el precio real del inmueble (en relación a las condiciones en que fue entregado el bien) no corresponde al convenido por valor de \$1.242.000.000, sino a uno inferior, y se le condene a la demandada a fijar como precio del contrato la suma de \$642.500.318 y descontarle la suma de \$402.000.000 cancelado por los demandantes y la suma de \$167.711.000 por concepto de obras civiles ejecutadas; estas son pretensiones propias de la acción de revisión contractual y no de la de cumplimiento, y aquella, como quedó expuesto en párrafos anteriores, no tuvo vocación de prosperidad al no acreditarse los presupuestos estructurales de la misma.

Si la intención de la parte demandante era preservar el contrato celebrado con Grama Construcciones S.A., la pretensión de cumplimiento del contrato, debe referirse necesariamente, a que se condene a la parte demandada a cumplir con determinada prestación u obligación en la forma estipulada en la convención, lo que aquí no tuvo lugar.

Así las cosas, no están llamadas a prosperar las pretensiones subsidiarias formuladas contra Grama Construcciones S.A.



ii) Respetto de las pretensiones elevadas frente FIDUCIARIA BOGOTA S.A. EN NOMBRE PROPIO Y COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO CÓRCEGA MEJORAS – FIDUBOGOTA.

Solicitó la parte demandante que se declare que el PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO CÓRCEGA MEJORAS – FIDUBOGOTA, constituido mediante Contrato de Fiducia Mercantil de Administración No. 2-1 55294, suscrito por GRUPO ANDINO MARIN VALENCIA CONSTRUCCIONES S.A. – GRAMA CONSTRUCCIONES S.A., en calidad de Fideicomitente, y la FIDUCIARIA BOGOTA S.A., en calidad de fiduciaria y como vocera del mismo, mediante documento privado de fecha agosto 18 de 2015, es inexistente, o no nació a la vida jurídica, por no haberse constituido la fiducia mercantil mediante escritura pública.

Y, consecuentemente, a la pretensión anterior, solicitó que se declare que FIDUCIARIA BOGOTA S.A., asume directamente, o a nombre propio, las obligaciones que en ese documento se establecieron como a cargo de FIDUCIARIA BOGOTA S.A. COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO CÓRCEGA MEJORAS – FIDUBOGOTA, respecto del proyecto CÓRCEGA – NOVATERRA OCEAN CITY; así mismo, que se le condene a FIDUCIARIA BOGOTA S.A. directamente o a nombre propio, y como vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO CÓRCEGA MEJORAS – FIDUBOGOTA, a asumir tales las obligaciones y al saneamiento del inmueble una vez sea pagado el precio justo y equitativo del mismo; y se le condene al pago de perjuicios morales.

43

El art. 1226 del Código de Comercio define la fiducia mercantil como un negocio jurídico en virtud del cual una persona, llamada fiduciante o fideicomitente, transfiere uno o más bienes especificados a otra, llamada fiduciario, quien se obliga a administrarlos o enajenarlos para cumplir una finalidad determinada por el constituyente, en provecho de éste o de un tercero llamado beneficiario o fideicomisario.

A su turno, el art. 1228 del mismo estatuto dispone que la fiducia constituida entre vivos deberá constar en escritura pública registrada según la naturaleza de los bienes.

En el presente asunto se allegó el documento contentivo del contrato de fiducia mercantil No. 2-1 55294, celebrado el 18 de agosto de 2015 entre Grupo Andino Marín Valencia Construcciones S.S. – Grama Construcciones, en calidad fideicomitente y fiduciaria Bogotá s.a. en



2020-202

calidad de fiduciaria², a través del cual se constituyó el Patrimonio Autónomo denominado Córcega Mejoras – Fidubogotá, en cuya cláusula séptima se pactó:

CLÁUSULA SÉPTIMA. TRANSFERENCIA DE BIENES A LA FIDUCIARIA Y CONSTITUCIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO.

1. **EL FIDEICOMITENTE** transfiere a **LA FIDUCIARIA**, a **TÍTULO DE FIDUCIA MERCANTIL**, a la firma del presente Contrato, la suma de **UN MILLÓN DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$1.000.000,00)** para la constitución del presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
2. **EL FIDEICOMITENTE** transferirá al **PATRIMONIO AUTÓNOMO** los costos del **PROYECTO** a **LA FIDUCIARIA**, en el formato que entregue **LA FIDUCIARIA**, el cual debe estar firmado por el Representante Legal y el Revisor Fiscal del **FIDEICOMITENTE**.
3. El **PATRIMONIO AUTÓNOMO** se incrementará con las sumas que se reciba por parte de los **COMPRADORES**.

Y en la cláusula sexta se estipuló como objeto del contrato lo siguiente:

CLÁUSULA SEXTA. OBJETO. El presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL** tiene por objeto constituir un **PATRIMONIO AUTÓNOMO** afecto a las siguientes finalidades, en desarrollo de las cuales **LA FIDUCIARIA** deberá cumplir su gestión:

1. En los términos del presente Contrato, recibir y administrar los activos aportados por **EL FIDEICOMITENTE**, y permitir y facilitar el desarrollo del **PROYECTO**.
2. Posar, tener y administrar recursos dinerarios que reciba:
 - a. De los **COMPRADORES** por los aportes que hagan con recursos propios desde el momento de las separaciones de las unidades de vivienda. Dichos recursos se tendrán en la contabilidad como aportes del **FIDEICOMITENTE**.
 - b. De los que a título de aportes haga **EL FIDEICOMITENTE**.
 - c. De los créditos que contrate el **FIDEICOMISO** con **EL FINANCIADOR**, para la financiación de las obras del **PROYECTO**. Estos recursos se contabilizarán como pasivos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
 - d. De los desembolsos de los créditos individuales que a los **COMPRADORES** les otorguen las entidades financieras. Dichos recursos se tendrán en la contabilidad como aportes del **FIDEICOMITENTE**.
3. Registrar las mejoras efectuadas por **EL FIDEICOMITENTE**.
4. Atender el servicio de la deuda adquirida por **EL FIDEICOMISO** con **EL FINANCIADOR** o **LOS FINANCIADORES**, con los recursos del presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, si los hubiera, en las condiciones que se acordaren con el respectivo **FINANCIADOR** o **FINANCIADORES**.
5. Integrar plenamente a más tardar el día treinta (30) de junio de dos mil diecisiete (2017) el presente **FIDEICOMISO CORCEGA MEJORAS- FIDUBOGOTÁ** junto con el **FIDEICOMISO CORCEGA - FIDUBOGOTÁ** para formar definitivamente el **FIDEICOMISO CORCEGA - FIDUBOGOTÁ**, cuya finalidad será el desarrollo del **PROYECTO CORCEGA**, para lo cual **LOS FIDEICOMITENTES** de ambos patrimonios autónomos suscribirán un Otrosí Integral para integrar las obligaciones y derechos de cada uno de ellos en el desarrollo del **PROYECTO CORCEGA**.
6. Si no se allega a **LA FIDUCIARIA** la instrucción de integrar el presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO** en los términos del Numeral anterior, durante la vigencia del presente Contrato, **LA FIDUCIARIA** procederá a restituir los aportes realizados por **EL FIDEICOMITENTE**.
7. Recibir los aportes que por mejoras ingresan al **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.

44

Teniendo en cuenta la naturaleza de los bienes transferidos a través del mencionado contrato de fiducia, esto es, que no se trata de bienes inmuebles, no era menester que tal negocio constara por escritura pública registrada. De tal suerte que no es dable declarar su inexistencia,

²Documento aportado por la demandada Fiduciaria Bogotá S.A. al contestar la demanda, visible en el ítem 20 del expediente digital.



pues la solemnidad que alude la parte demandante no era exigible en el presente asunto.

Así las cosas, se impone negar las pretensiones elevadas contra FIDUCIARIA BOGOTA S.A. en nombre propio y como vocera del Patrimonio autónomo DENOMINADO FIDEICOMISO CÓRCEGA MEJORAS - FIDUBOGOTA

iii) Respecto de las pretensiones elevadas frente a FIDUCIARIA BOGOTA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO CÓRCEGA - FIDUBOGOTA.

Pretende la parte demandante que se declare la existencia del Contrato de Fiducia Mercantil de administración, a través del cual se constituyó el Patrimonio Autónomo Denominado Fideicomiso Córcega – Fidubogota, celebrado entre, Fiduciaria Bogotá S.A., en calidad de Fiduciaria y Grama Marín Ardila y CIA. S.C.A., en condición de Fideicomitente, contenido en la Escritura Pública No. 3949 de fecha octubre 14 de 2015, emanada de la Notaria Tercera del Circulo de Barranquilla, y se condene a Fiduciaria Bogotá S.A. como vocera del Patrimonio Autónomo Fideicomiso Córcega – Fidubogota, a cumplir dicho contrato, en lo que respecta a la ejecución del proyecto CÓRCEGA – NOVATERRA OCEAN CITY; así mismo, se le condene, a efectuar todas la acciones tendientes a sanear el bien inmueble ubicado en la Calle 1 No. 3-01 Manzana 1, casa 21 Condominio CÓRCEGA en el Municipio de Puerto Colombia – Atlántico, identificado con matrícula No. 040-584864, una vez le sea cancelado por los actores el justo y equitativo precio de ese inmueble

45

En efecto, está acreditado dentro del plenario que mediante Escritura Pública No 3.943 del 14 de octubre de 2015 de la Notaría Tercera del Círculo de Barranquilla se celebró el contrato de fiducia mercantil de administración entre Grama Marín Ardila y Cia S C.A. en calidad de fideicomitente y Fiduciaria Bogotá S.A. en calidad de Fiduciaria, a través del cual el fideicomitente transfirió a título de fiducia mercantil al fiduciario, el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No 040-533615 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla, y se constituyó el Patrimonio Autónomo Denominado Fideicomiso Córcega Bogotá – Fidubogotá.



Así mismo, obra en el expediente, el documento privado denominado "OTRO SÍ INTEGRAL No. 3 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN No. 3-1-57478 CELEBRADO ENTRE GRAMA CONSTRUCCIONES S.A. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.", de fecha 14 de septiembre de 2018³, el cual modificó el mencionado contrato el contrato de fiducia contenido en la Escritura Publica 3.943, y se plasmó en el acápite de "ANTECEDENTES" lo siguiente:

1.1.9. Que en fecha 22 de diciembre de 2017 se registró la cesión de posición contractual de **FIDEICOMITENTE** en el **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN No. 3-1 57478** constitutivo del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO CORCEGA – FIDUBOGOTÁ** a favor de **GRAMA CONSTRUCCIONES S.A.** quedando como único **FIDEICOMITENTE** en el respectivo Contrato de Fiducia.

En dicho OTRO SÍ se acordó integrar el Fideicomiso Córcega Mejoras – Fidubogotá y el Fideicomiso Córcega – Fidubogotá, para conformar definitivamente el Fideicomiso Córcega – Fidubogotá, y se dispuso:

4.1. **OBJETO.** El presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**, tiene por objeto constituir un **PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado **FIDEICOMISO CORCEGA – FIDUBOGOTÁ** afecto a las siguientes finalidades, en desarrollo de las cuales **LA FIDUCIARIA** deberá cumplir su gestión:

A. En los términos del presente Contrato, administrar el inmueble identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria número **040-533615** de la Oficina de Instrumentos Públicos de Barranquilla, que fue transferido en los términos señalados en los antecedentes del presente contrato, junto con los demás activos aportados por **EL FIDEICOMITENTE**, y permitir y facilitar el desarrollo del **PROYECTO**.

B. Poseer, tener y administrar recursos dinerarios que reciba:

- De los **COMPRADORES** por los aportes que hagan con recursos propios desde el momento de las separaciones de las unidades de vivienda. Dichos recursos se tendrán en la contabilidad como pasivos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
- De los créditos que contrate el **FIDEICOMISO** con **EL FINANCIADOR**. Dichos recursos se tendrán en la contabilidad como pasivo del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
- De los desembolsos de los créditos individuales que a los **COMPRADORES** les otorgue **EL FINANCIADOR DE LARGO PLAZO**, estos recursos se tendrán en la contabilidad como pasivos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
- De los que a título de aportes haga **EL FIDEICOMITENTE**.

C. Transferir las unidades privadas del **PROYECTO** de conformidad con los contratos que se suscriban con los respectivos **COMPRADORES**.

³ Aportado por Fiduciaria Bogotá S.A. al contestar la demanda.



2020-202

- D. Atender el servicio de la deuda adquirida por el FIDEICOMISO con EL FINANCIADOR, con los recursos del presente PATRIMONIO AUTÓNOMO, si los hubiere, en las condiciones que se acordaren con el respectivo FINANCIADOR y de acuerdo con lo establecido en el presente contrato.
- E. Por instrucción del FIDEICOMITENTE, impartida con la firma del presente Contrato, realizar periódicamente los desembolsos al FIDEICOMITENTE para el desarrollo del PROYECTO, los cuales se contabilizarán en el FIDEICOMISO como un anticipo.
- F. Entregar a los BENEFICIARIOS lo que corresponda a su BENEFICIO, según lo que se pacta para ese efecto en este Contrato, siempre y cuando existan recursos en el PATRIMONIO AUTÓNOMO.

PARÁGRAFO PRIMERO. LA FIDUCIARIA en virtud del presente Contrato, en ningún momento asume obligaciones derivadas de la construcción, promoción, gerencia, venta, veeduría y desarrollo del PROYECTO.

Adviértase, que, a través del citado contrato de fiducia el cual fue modificado por el Otro Sí ya referido, la Fiduciaria Bogotá S.A. como vocera del Patrimonio Autónomo Denominado Fideicomiso Córcega Bogotá – Fidubogotá, no adquirió la obligación de ejecutar proyecto Córcega –Novaterra Ocean City, ni de saneamiento del inmueble ubicado en la Calle 1 No. 3-01 Manzana 1, casa 21 Condominio Córcega en el Municipio de Puerto Colombia – Atlántico, identificado con matrícula No. 040-584864; en el parágrafo primero del último documento citado (el Otro sí) se indicó, literalmente, que la fiduciaria no asume obligaciones derivadas de la construcción, promoción, venta, veeduría y desarrollo de ese proyecto; señalándose, seguidamente, que tal obligación estaba a cargo del fideicomitente, es decir de Grama Construcciones S.A.⁴, así:

5.2. OBLIGACIÓN PRINCIPAL. EL FIDEICOMITENTE tiene, sin perjuicio de otras que se indican en este documento, la obligación de ejecutar directamente todo el desarrollo técnico, de diseño y construcción del PROYECTO, entregando los inmuebles con el adelantamiento de todos los trámites pertinentes a la debida conexión de servicios públicos ante las empresas respectivas; asimismo debe adelantar la gestión de promoción, comercialización y venta de las unidades inmobiliarias construidas en desarrollo del PROYECTO.

Y en el numeral 5.3.15 se estipuló que el fideicomitente como constructor es el que asume la obligación de saneamiento respecto del lote donde se desarrolla el proyecto y respecto de las unidades resultantes del mismo.

Por consiguiente, se negarán las pretensiones de la demanda elevadas frente a la Fiduciaria Bogotá S.A. como vocera del Patrimonio Autónomo Denominado Fideicomiso Córcega Bogotá – Fidubogotá.

⁴ A quien se le había cedido la posición de fideicomitente por parte de Grama Marín Ardila y Cia S C.A.



iv) Respetto de las pretensiones frente a GRAMA MARIN ARDILA Y CIA S.C.A.

Solicitó, en esencia, la parte demandante que se condenara a dicha sociedad a cumplir contrato de fiducia mercantil de administración, celebrado entre, Fiduciaria Bogotá S.A., en calidad de fiduciaria y Grama Marín Ardila y CIA. S.C.A., en condición de Fideicomitente, contenido en la Escritura Pública No. 3949 de fecha octubre 14 de 2015, emanada de la Notaria Tercera del Circulo de Barranquilla, en lo que respecta a la ejecución del proyecto Córcega – Novaterra Ocean City y al pago de perjuicios morales.

Tal como quedó expuesto en líneas anteriores, en el plenario no existe discusión alguna sobre la existencia del aludido contrato de fiducia suscrito por Fiduciaria Bogotá S.A., y Grama Marín Ardila y Cia. S.C.A., pues la referida escritura pública fue adosada al plenario.

No obstante, obra en el expediente el OTRO SÍ No. 3 al mencionado contrato de fiducia mercantil de administración No. 3-1-57478 celebrado entre Grama Construcciones S.A. y Fiduciaria Bogotá S.A., suscrito el 14 de septiembre de 2018, que da cuenta que el 27 de diciembre de 2017 se registró la cesión de la posición contractual del fideicomitente en el referido contrato de fiducia, quedando como único fideicomitente Grama Construcciones S.A.

48

En ese orden ideas, fácil es concluir que, para la fecha en que se interpuso la presente demanda, 1 de diciembre de 2020, la obligación de ejecución del proyecto Córcega que hace parte del megaproyecto Novaterra Ocean City, estaba a cargo de Grama Construcciones S.A. y no de Grama Marín Ardila Y CIA. S.C.A., por lo que, se advierte la falta de legitimación en la causa por pasiva frente a la demandada Grama Marín Ardila Y CIA. S.C.A, por lo que se negarán las pretensiones elevadas contra ella.

v) Frente a Davivienda S.A.

Finalmente, valga precisar que si bien la demanda se dirigió también contra Davivienda S.A., lo cierto es, que en el escrito de reforma de la demanda, que contiene la demanda integrada, no se elevó ninguna pretensión contra dicha entidad.



vi) Conclusión

En síntesis, se negarán todas las pretensiones de la demanda, decisión que impone condenar en costas a la parte demandante al resultar vencida, de conformidad con lo dispuesto en el art. 365 num. 1 del CG.P.

Y, atendiendo los lineamientos del Acuerdo PSAA16-10554 del Consejo Superior de la Judicatura, se fija como agencias en derecho la suma de \$39.000.000 que equivale al 3%, del valor de las pretensiones solicitadas por concepto de perjuicios morales.

Por lo expuesto, el Juzgado Octavo Civil del Circuito, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO: Negar todas las pretensiones de la demanda.

SEGUNDO: Condenar en costas a la parte demandante a favor de los demandados. Como agencias en derecho se fija la suma de \$39.000.000 distribuidas en partes iguales entre los demandados. Por secretaria efectúese la liquidación de costas.

TERCERO: Ejecutoriado este proveído, archívese el expediente digital.

JENIFER MERIDITH GLEN RIOS

JUEZ

Firmado Por:
Jenifer Meridith Glen Rios
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 008
Barranquilla - Atlantico

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **7b8efa170f9c1f35602984eb5d2803de1e6f27a6bf2835425c81e61209129c8**

Documento generado en 01/02/2024 06:32:54 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>