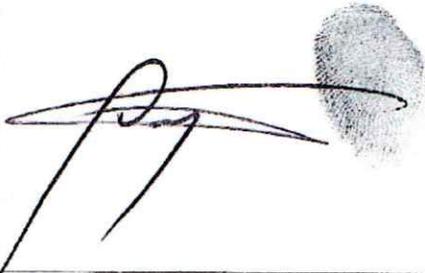
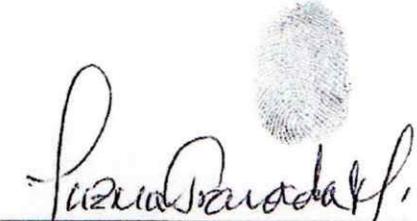


Honorables Magistrados  
 TRIBUNAL SUPERIOR – SALA CIVIL FAMILIA  
 Manizales - Caldas  
 E.S.D

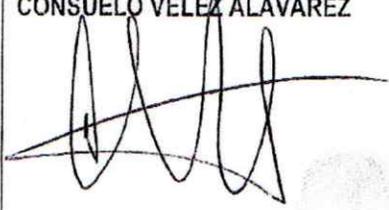
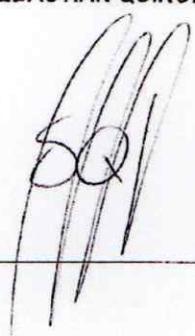
**Referencia.-** Acción de tutela por vulneración de los derechos fundamentales de acceso a la administración de justicia, defensa, debido proceso, igualdad, así como el derecho a una vivienda digna de los derechos a una vivienda digna, acceso a la administración de justicia, derecho de defensa, debido proceso y derecho a la igualdad.

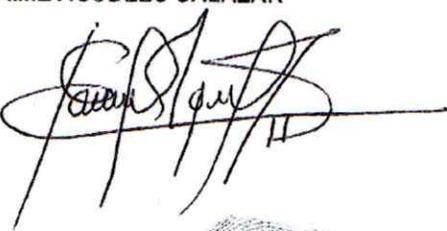
**Acionantes:** Promitentes compradores apartamentos Edificio Piedranova que a continuación se relacionan:

NOMBRES	ACREDITACION DE LA CALIDAD DE PROMITENTE COMPRADOR
<p>JAMES ALBERTO GRANADA RODRIGUEZ</p> 	<p>Promesa de compraventa suscrita el 22 de abril de 2017, para la compra del apartamento 402 del Edificio Piedranova, ubicado en la calle 67 carrera 24 No. 23-49 y carrera 24 No. 70 A-29, barrio La Camelia de la ciudad de Manizales, con un área de 84.85 metros cuadrados, así como el parqueadero No. 17 de 11 metros cuadrados; identificado con la matrícula inmobiliaria No. 100-227795; por un valor total de \$315.975.000, cuyo pago total se efectuó el día 1º de agosto de 2018.</p>
<p>CEDULA 15901552</p>	<p>15.901.552</p>
<p>DIRECCION          Calle 70 A - N° 23-53          Apto 402</p>	<p>Apartamento 402, Edificio Piedranova, ubicado en la calle 67 carrera 24 No. 23-49 y carrera 24 No. 70 A-29, barrio La Camelia de la ciudad de Manizales</p>
<p>CORREO ELECTRONICO</p>	<p>jaqramlimitada@hotmail.com</p>
<p>TELEFONO</p>	<p>3234871336 – 3002154358</p>
<p>LUZ MARINA GRANADA MONTOYA</p> 	<p>Promesa de compraventa suscrita el 27 de abril de 2018, para la compra del apartamento 301 de 89.73 metros cuadrados; el parqueadero No. 20 de 11 metros cuadrados y el deposito No. 13, del Edificio Piedranova, ubicado en la calle 67 carrera 24 No. 23-49 y carrera 24 No. 70 A-29, barrio La Camelia de la ciudad de Manizales; identificado con la matrícula inmobiliaria No. 100-22791, por un valor total de \$367.000.000, cuyo pago total tuvo lugar en el mes de junio de 2019</p>
<p>CEDULA 24.323.724</p>	<p>24.323.724</p>
<p>DIRECCION          Calle 70 A #23-53 apto 301</p>	<p>Apartamento 301, Edificio Piedranova - calle 67 carrera 24 No. 23-49 y carrera 24 No. 70 A-29, barrio La Camelia de la ciudad de Manizales</p>

CORREO ELECTRONICO	lgranadamontoya@gmail.com
TELEFONO	3022569990
MARIA EUGENIA PINZON - ALDEMAR OSORIO HENAO	Promesa de compraventa suscrita el día 14 de junio de 2017 para la compra del Apartamento 902, de 80.85 metros cuadrados y parqueadero No. 11 de 11 metros cuadrados, ubicado en el Edificio Piedranova, ubicado en la calle 67 carrera 24 No. 23-49 y carrera 24 No. 70 A-29, barrio La Camelia de la ciudad de Manizales, identificado con la matrícula inmobiliaria No. 100- 227810; por valor de \$280.000.000, cuyo pago total tuvo lugar el día 20 de diciembre de 2017.
CEDULA 4.475.187 24.328.781	24.328.781
DIRECCION	Apartamento 902 Edificio Piedranova, ubicado en la calle 67 carrera 24 No. 23-49 y carrera 24 No. 70 A-29, barrio La Camelia de la ciudad de Manizales
Collectora # 23-53 Apto 902	
CORREO ELECTRONICO	Negra858@hotmail.com
TELEFONO	3104414667
ALDEMAR OSORIO HENAO	Promesa de compraventa del Apartamento 603 suscrita el 20 de enero de 2018, de 70.50 metros cuadrados de área construida y 65.50 metros cuadrados de área privada, y parqueadero No. 6 de 11 metros cuadrados, Edificio Piedranova, ubicado en la calle 67 carrera 24 No. 23-49 y carrera 24 No. 70 A-29, barrio La Camelia de la ciudad de Manizales, identificado con la matrícula inmobiliaria No. 100-227802; por valor de \$230.000.000; cuyo pago total del precio tuvo lugar el día 9 de septiembre de 2019
CEDULA 4.475.187	4.475.187
DIRECCION	Apartamento 902 Edificio Piedranova, ubicado en la calle 67 carrera 24 No. 23-49 y carrera 24 No. 70 A-29, barrio La Camelia de la ciudad de Manizales
Collectora # 23-53 Apto 603	
CORREO ELECTRONICO	aldoso55@hotmail.com
TELEFONO	3104414667
ANA MERCEDES LOPEZ MOLANO - GLORIA MARIA LOAIZA USMA	Promesa de compraventa suscrita el día 20 de enero de 2017, para la compra del apartamento 703, de 70.5 metros cuadrados de área construida y 66.50 metros cuadrados de área privada, y parqueadero No. 2 de 11 metros cuadrados, del Edificio Piedranova, ubicado en la calle 67 carrera 24 No. 23-49 y carrera 24 No. 70 A-29, barrio La Camelia de la ciudad de Manizales, identificado con la matrícula inmobiliaria No. 100-227805; por valor de \$280.000.000; cuyo pago total del precio por parte de los promitentes compradores tuvo lugar el día 14 de noviembre de 2018.
CEDULAS 24 286 803 . 41 476 212	24.286.803 - 41.476.212

DIRECCION Calle 70-A-Nº 2353 Apto 703	Calle 67 carrera 24 No. 23-49 y carrera 24 No. 70 A-29, Edificio Piedranova, apto 703, barrio La Camelia - Manizales
CORREO ELECTRONICO	
TELEFONO	3148410302 - 3103890123
MELVA ARREDONDO ARISTIZABAL - NELSON DE JESUS RINCON LOPEZ  Melva A  Nelson Rincon L	Promesa de compraventa suscrita el día 26 de febrero de 2018, para la compra del apartamento 502 de 84.85 metros cuadrados de área construida y 79.85 metros cuadrados de área privada, y parqueadero No. 16 de 11 metros cuadrados, del Edificio Piedranova, ubicado en la calle 67 carrera 24 No. 23-49 y carrera 24 No. 70 A-29, barrio La Camelia de la ciudad de Manizales, identificado con la matrícula inmobiliaria No. 100-227798; por valor de \$350.000.000; de cuyo precio cancelaron una cuota inicial de \$150.000.000 y el valor restante valor lo cancelarán con un crédito bancario.
CEDULA 24.868.430-1336466	24.868.430 - 1.336.466
DIRECCION Calle 70 A # 23-53 apto 502	Calle 70 A No. 23-53, Edificio Piedranova, apto 502 Manizales
CORREO ELECTRONICO	Dahiana216@hotmail.com
TELEFONO	3136440532
LUZ ANGELA RENDON MEJIA  Luz Angela R.  Apto 803	Promesa de compraventa suscrita el día 15 de junio de 2017, para la compra del apartamento 803 de 70.5 metros cuadrados de área construida y 65.5 metros cuadrados de área privada, y parqueadero No. 25 de 11 metros cuadrados, del Edificio Piedranova, ubicado en la calle 67 carrera 24 No. 23-49 y carrera 24 No. 70 A-29, barrio La Camelia de la ciudad de Manizales, identificado con la matrícula inmobiliaria No. 100-227808, por valor de \$286.900.000. El pago total del precio tuvo lugar el día 28 de mayo de 2019.
CEDULA 24329406	24.329.406
DIRECCION Calle 70A # 23-53	Cra. 32 No. 93-104 Manizales
CORREO ELECTRONICO luz.rendonm	Luz.rendonm15@gmail.com
TELEFONO	3136541448
DANIELA SANABRIA FORERO calle-70A # 23-53 APTO 802  Daniela Forero	Promesa de compraventa suscrita el día 09 de septiembre de 2019, para la compra del apartamento 602 de 84.85 metros cuadrados de área construida y 79.85 metros cuadrados de área privada, y parqueadero No. 12 de 11 metros cuadrados, del Edificio Piedranova, ubicado en la calle 67 carrera 24 No. 23-49 y carrera 24 No. 70 A-29, barrio La Camelia de la ciudad de Manizales, identificado con la matrícula inmobiliaria No. 227801, por valor de \$371.000.000. El pago total del precio tuvo lugar en el mes de diciembre de 2019. <b>IMPRIMIR CERTIFICADO DE TRADICION LO TENGO EN EL WHASSAP</b>

CEDULA	1.116.279.312
DIRECCION	Calle 25 No. 33-50 Tuluá- Valle del Cauca
CORREO ELECTRONICO	jhmatiz@hotmail.com
TELEFONO	3155838019
JUAN CAMILO ARIAS GIRALDO (REPRESENTADO POR GLORIA INES GIRALDO JIMENEZ)	Contrato de Promesa de compraventa suscrita el día 29 de abril de 2017, para la compra del apartamento 501 de 89.73 metros cuadrados de área construida y 84.73 metros cuadrados de área privada, y parqueadero No. 14 de 11 metros cuadrados, del Edificio Piedranova, ubicado en la calle 67 carrera 24 No. 23-49 y carrera 24 No. 70 A-29, barrio La Camelia de la ciudad de Manizales, identificado con la matrícula inmobiliaria No.100-227797, por valor de \$340.000.000. De los cuales el promitente comprador adeuda la suma de \$22.400.000, los cuales cancelará al momento de la escrituración.
 	
CEDULA 30.290.043	1053.807.436
DIRECCION Calle 70A No 23-53	DIRECCION Apartamento 501 Edificio Piedranova, calle 67 carrera 24 No. 23-49 y carrera 24 No. 70 A-29, barrio La Camelia de la ciudad de Manizales
CORREO ELECTRONICO	juvenarias@gamil.com
TELEFONO	3128500914 - 8723261
CONSUELO VELEZ ALAVAREZ	Promesa de compraventa suscrita el día 17 de abril de 2017, para la compra del apartamento 802 de 84.85 metros cuadrados de área construida y 80.85 metros cuadrados de área privada, y parqueadero No. 04 de 11 metros cuadrados, del Edificio Piedranova, ubicado en la calle 67 carrera 24 No. 23-49 y carrera 24 No. 70 A-29, barrio La Camelia de la ciudad de Manizales, identificado con la matrícula inmobiliaria No.100-227807, por valor de \$295.000.000. El pago total del precio tuvo lugar en el mes de agosto de 2019, en la suma de \$298.250.000.
 	
CEDULA 30.305.954	30.305.954
DIRECCION Calle 70A #23-53 apto 802	Apartamento 802 Edificio Piedranova, ubicado en la calle 67 carrera 24 No. 23-49 y carrera 24 No. 70 A-29, barrio La Camelia de la ciudad de Manizales
CORREO ELECTRONICO cve@ecatonoma.edu.co	consuelo.velez@udecaldas.edu.co
TELEFONO 3155411897	3155411897
SEBASTIAN QUINONES VELEZ	Promesa de compraventa suscrita el día 17 de julio de 2019, para la compra del apartamento 503 de 70.50 metros cuadrados de área construida y 65.50 metros cuadrados de área privada, y parqueadero No. 21 de 11 metros cuadrados, del Edificio Piedranova, ubicado en la calle 67 carrera 24 No. 23-49 y carrera 24 No. 70 A-29, barrio La Camelia de la ciudad de Manizales, identificado con la matrícula inmobiliaria No.100-227799, por valor de
 	

	\$275.000.000, de los cuales canceló la suma de \$160.000.000 en el mes de julio de 2019 y adeuda la suma de \$115.000.000, los cuales cancelará en la fecha de la escrituración.
CEDULA 1053.827-136	1.053.827.136
DIRECCION Calle 70A #23-53 apto 503	Apartamento 503 Edificio Piedranova, ubicado en la calle 67 carrera 24 No. 23-49 y carrera 24 No. 70 A-29, barrio La Camelia de la ciudad de Manizales
CORREO ELECTRONICO	Sebastianqv937@hotmail.com
TELEFONO 3168241232	3168241232
JAIME AGUDELO SALAZAR  	Contrato de Promesa de compraventa suscrito el día 15 de junio de 2017, para la compra del apartamento 601 de 84.85 metros cuadrados de área construida y 80.85 metros cuadrados de área privada, y parqueadero No.8 de 11 metros cuadrados, del Edificio Piedranova, ubicado en la calle 67 carrera 24 No. 23-49 y carrera 24 No. 70 A-29, barrio La Camelia de la ciudad de Manizales, identificado con la matrícula inmobiliaria No.100-227799, por valor de \$341.000.000, modificado por OTRO SI del 2 de octubre de 2019, adeudando a la fecha la suma de \$200.000.000, los cuales cancelará en la fecha de escrituración con un credito del Banco BBVA..
CEDULA 8398222	8.398.222
DIRECCION CL 70A 23-53 Apto 702	Apartamento 601 Edificio Piedranova, calle 67 carrera 24 No. 23-49 y carrera 24 No. 70 A-29, barrio La Camelia de la ciudad de Manizales
CORREO ELECTRONICO	jaimeto@hotmail.com
TELEFONO	3113344530
DAVID FELIPE ZULUAGA ZULUAGA  	Contrato de Promesa de compraventa celebrado el 8 de marzo de 2018, para la compra del apartamento 401 del Edificio Piedranova, ubicado en la calle 67 carrera 24 No. 23-49 y carrera 24 No. 70 A-29, barrio La Camelia de la ciudad de Manizales, con un área de 89.3 metros cuadrados, así como el parqueadero No. 000 de 11 metros cuadrados; identificado con la matrícula inmobiliaria No. 0000000; por un valor total de \$355.000.000, de los cuales ha cancelado la suma de \$177.500.000.
CEDULA 1053821462	1.053.821.452
DIRECCION Calle 70A #23-53 Apto 401	Apartamento 401, Edificio Piedranova, ubicado en la calle 67 carrera 24 No. 23-49 y carrera 24 No. 70 A-29, barrio La Camelia de la ciudad de Manizales
CORREO ELECTRONICO	zzfelipedavid@gmail.com
TELEFONO	3127033566

Accionadas:

NOMBRE	CONSTRUCTORA EL RUIZ SAS
--------	--------------------------

NIT	900.235.350-7
REPRESENTANTE LEGAL	CESAR RAMIREZ BOTERO
DIRECCION	Carrera 23 No. 53 A-37 PISO 1 Manizales
CORREO ELECTRONICO	contaduria@constructoraelruiz.com.co
TELEFONOS	8931660 – 3185628061
ENTIDAD QUE LA VIGILA	Superintendencia de Sociedades
NOMBRE	PROSEGUIR SOLUCIONES DE LIQUIDEZ SAS
NIT.	900354306-2
REPRESENTANTE LEGAL	URIEL ALBERTO SEPULVEDA ABDALA
DIRECCION	Carrera 23 C No. 62-06 Local 2 Manizales
CORREO ELECTRONICO	usa@prosequirlquidez.com
TELEFONO	8862116
NOMBRE	ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A
NIT	800.155.413-6
REPRESENTANTE LEGAL	
DIRECCION	Calle 85 No. 9-85 Bogotá, D.C
CORREO ELECTRONICO	notijudicial@accion.com.co
TELEFONO	6915090
NOMBRE	JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE MANIZALES
DIRECCION	Palacio de Justicia Piso 10
CORREO ELECTRONICO	Ccto03ma@cendoj.ramajudicial.gov.co
TELEFONO	3128073161

## I. HECHOS

- 1.1. Los promitentes compradores suscribieron con la sociedad CONSTRUCTORA EL RUIZ SAS, contratos de promesa de compraventa de los apartamentos, parqueaderos y cuarto útil, en los cuales se estipuló, entre otros, el precio, la forma de pago y la fecha de escrituración.
- 1.2. La gran mayoría de ellos cancelaron hace más de un año el valor pactado en el respectivo contrato de promesa de compraventa, sin embargo la sociedad accionada aún no ha procedido a escriturarles argumentando, entre otros:
- En otro si del 2 de marzo de 2020 indicó que lo haría el 15 de abril de 2020.
  - En comunicación del 7 de abril de 2020 expresó que la escrituración sería el 17 de junio de 2020.
  - El 13 de junio de 2020 indicó que lo haría el 15 de julio de 2020.
  - El 10 de julio de 2020 manifestó que “Atendiendo las diferentes inquietudes respecto al proceso de escrituración, nos permitimos informarles que debido a que estamos solucionando el proceso judicial<sup>1</sup> en donde somos parte, la fecha que se les había comunicado del 15 de julio de 2020 tendrá que ser aplazada, hasta dar una solución al mismo...”.

<sup>1</sup> Se refería a los procesos judiciales a que aluden los puntos 1.12.1 y 1.12.2

- En comunicación dirigida por la sociedad CONSTRUCTORA EL RUIZ SAS a la Secretaría de Planeación Municipal de Manizales señaló que la escrituración de los apartamentos tendría lugar en el mes de enero de 2021.

1.3. Sobre el inmueble en mayor extensión y lógicamente respecto de las unidades de vivienda, se constituyó hipoteca abierta sin límite de cuantía a favor de la sociedad PROSEGUIR SOLUCIONES DE LIQUIDEZ SAS, identificada con el Nit. 900.354.3062, mediante E.P. 1622 del 13-03-2018 de la Notaría Segunda de Manizales.

1.4. A través de la E.P. 8844 del 28-12-2019 otorgada en la Notaría Segunda de Manizales, la sociedad CONSTRUCTORA EL RUIZ SAS transfirió el dominio del inmueble en mayor extensión a la sociedad ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA SA., identificada con el Nit. 800.155.4136, hoy vocera del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO PARQUEO PIEDRANOVA con Nit. 805.0129210; para cuya fecha ya había prometido en venta las unidades de vivienda y recibido el pago de los promitentes compradores.

1.5. La sociedad PROSEGUIR SOLUCIONES DE LIQUIDEZ SAS, demandó ejecutivamente a ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A, el cobro de la obligación hipotecaria, embargó el inmueble en mayor extensión y consecuentemente las unidades inmobiliarias prometidas en venta a los aquí accionantes; proceso que cursa en el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Manizales, radicado 170013103003-2020-00033-00, cuyas pretensiones asciende a una cuantía de CUATRO MIL DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$4.200.000.000).

1.6. El juzgado Tercero Civil del Circuito de Manizales, mediante sentencia del 17 de marzo de 2021, resolvió: *"PRIMERO: DECLARAR NO PROBADAS las excepciones formuladas por la ejecutada ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. como vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado "Fideicomiso Parqueo Piedranova" denominadas: "indebida conformación del contradictorio e inexistencia de relación contractual alguna entre el demandante y el demandado e inexistencia de obligaciones de cualquier naturaleza adquiridas entre ellos y límite de responsabilidad", por las razones vertidas en el curso de esta sentencia.*

*SEGUNDO: DECLARAR que en el presente asunto no se ha estructurado ninguna causal de nulidad.*

*TERCERO: En consecuencia, se ordena seguir adelante con la ejecución.*

*CUARTO: ORDENESE el avalúo y la venta en pública subasta de los bienes inmuebles hipotecados identificados con los siguientes folios de matrícula inmobiliaria de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales: 100-227791 100-227786 100-227782 100-227794 100-227764 100-227789 100-227788 100-227783 100-227799 100-227777 100-227793 100-227781 100-227784 100-227796 100-227762 100-227790 100-227780 100-227785 100-227797 100-227761 100-227792 100-227787 100-227795 100-227765 100-227772 100-227804 100-227805 100-227807 100-227803 100-227810 100-227802 100-227808 100-227798 100-227800 100-227778 100-227779 100-227763 100-227766 100-227767 100-227801 100-227769 100-227768 100-227771 100-227774 100-227770 100-227776..."*

- 1.7. La anterior decisión fue apelada por la demandada ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA, solo respecto de la condena en costas, habiendo guardado silencio sobre la negativa del Juzgado a declarar probada la excepción de FALTA DE LEGITIMACION EN LA CAUSA POR PASIVA, toda vez que con el inmueble donde se encuentran las unidades de vivienda se constituyó un patrimonio autónomo, lo cual implica que no obstante la transferencia para esa finalidad, el mismo no hace parte del patrimonio de la FIDUCIARIA como tampoco de la deudora CONSTRUCTORA EL RUIZ S.A.S<sup>2</sup>, así como que ese negocio fiduciario fue consentido por la acreedora hipotecaria PROSEGUIR SOLUCIONES DE LIQUIDEZ SAS, posterior a la constitución de la garantía.
- 1.8. Conforme a la doctrina autorizada de la Superintendencia de Sociedades, la persecución judicial de los bienes constituidos en patrimonio autónomo, por obligaciones anteriores al contrato de fiducia, está supeditada a que se declare previamente la terminación de dicho contrato, lo cual no se cumplió en el presente caso por parte de la acreedora hipotecaria. Expresó sobre el particular dicha entidad:

*"... para el ejercicio válido de ese 'derecho de persecución de los bienes fideicomitidos' de que trata el inciso 1o. del artículo 1238, los acreedores en cuestión deben acudir a la vía judicial para que se decrete la extinción o terminación del negocio fiduciario, toda vez que, precisamente, ese 'derecho de persecución' -que tiene como materia propia un acto jurídico verdadero y completo, cual es un contrato de fiducia mercantil- tiene por finalidad permitirle a tales acreedores la satisfacción de sus créditos, la cual sólo se logra mediante la reconstitución del patrimonio del deudor-fideicomitente.(...)"*

*"(...) Dicha pretensión, en tanto se endereza a procurar la reconstitución del patrimonio del deudor-fideicomitente debe seguir los frámenes propios de un proceso ordinario, independientemente del título que documenta la respectiva obligación y de que éste preste o no mérito ejecutivo. (...) los acreedores del fideicomitente anteriores a la celebración del contrato de fiducia mercantil tienen el carácter de terceros en relación con el patrimonio autónomo, máxime si se atiende al hecho de que frente a tales acreedores el patrimonio autónomo no ostenta la calidad de deudor.*

*"(...) le corresponde a los acreedores -siguiendo los lineamientos generales de la carga de la prueba- demostrar los elementos de los cuales deriva su legitimación en la causa para actuar, vale decir, la preexistencia de una obligación teniendo en cuenta al efecto los términos en que fue pactada y el título que la documenta." y "(...) acreditar que el contrato de fiducia mercantil celebrado por el deudor, propició o aumentó su estado de insolvencia, y, por ende, le produjo un perjuicio consistente en la imposibilidad de hacer efectivos sus derechos."*

*"(...) el deudor fideicomitente -a nuestro juicio- puede defenderse con éxito alegando y probando que posee bienes suficientes para satisfacer la obligación que contrajo con el acreedor demandante, esto es, proponiendo la excepción que la doctrina francesa denomina de "discusión de bienes", medio exceptivo que también puede -o debe proponer- la sociedad fiduciaria en cumplimiento del deber que le impone el numeral 4o. del artículo 1234 del Código de Comercio de "llevar la personería para la protección y defensa de los bienes fideicomitidos contra actos de terceros, del beneficiario y aún del mismo constituyente".*

*"(...) Finalmente, desde el punto de vista pasivo, la acción de persecución de los bienes fideicomitidos por parte de los acreedores anteriores a la celebración del contrato de fiducia mercantil debe dirigirse contra el deudor fideicomitente y contra la sociedad fiduciaria como titular del patrimonio autónomo y, en su caso, también contra el beneficiario."*

*En este sentido, de conformidad con las normas citadas, independientemente de la finalidad del negocio fiduciario mercantil de que se trate, aquellos acreedores cuyas acreencias sean anteriores a la constitución del patrimonio autónomo podrían perseguir los bienes fideicomitidos impugnando el negocio fiduciario si hubiese sido celebrado en fraude de terceros. En últimas, las posibilidades de embargo son: 1) Sobre los derechos fiduciarios que el fideicomitente posea en ese patrimonio autónomo y 2) Sobre los bienes fideicomitidos, previo el adelanto de las acciones paulianas y revocatorias consagradas en el artículo 2491 del Código Civil y en las normas relativas a procesos concursales<sup>1</sup>, en los términos arriba indicados.*

*Ahora bien, "(...) mediante el contrato de fiducia de garantía se transfieren uno o más bienes, muebles o inmuebles, para que en el eventual incumplimiento de una obligación a cargo del constituyente o de un tercero, la fiduciaria proceda a vender y a entregar el producto de la misma a los respectivos acreedores designados, hasta concurrencia de sus créditos, quienes a la sazón serían los beneficiarios de la constitución del fideicomiso..."*

1.9.- Los promitentes compradores desconocen la finalidad del contrato fiduciario, el que según se indica en la E.P. 8844 del 28-12-2019 fue celebrado por documento privado y la E.P. 8844 del 28-12-2019 otorgada en la Notaría Segunda de Manizales, constituye una adición al contrato de fiducia; como se anotó en el punto anterior, para la fecha de la referida escritura pública los promitentes compradores ya habían cancelado el valor de los inmuebles y se encontraban en posesión de ellos.

1.10.- Los promitentes compradores desconocen también la razón por la que CONSTRUCTORA EL RUIZ SAS, no canceló la obligación a la acreedora hipotecaria, como tampoco, al parecer, transfirió los dineros recibidos por la venta de los apartamentos a la FIDUCIARIA, para que ésta a su vez procediera a la cancelación del gravamen hipotecario y de esa manera cumplir con la escrituración de las unidades de vivienda.

1.11.- Igualmente los promitentes compradores desconocen las gestiones realizadas por ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A en cumplimiento del encargo, para proteger los intereses de los promitentes compradores.

1.12.- Además del proceso ejecutivo hipotecario, sobre el inmueble en mayor extensión y por ende sobre las unidades de vivienda prometidas en venta, cursan otros procesos judiciales y medidas cautelares, así:

1.12.1.- Inscripción demanda en proceso verbal, promovida por YORLLY ALANNY ALZATE OSORIO, DAVID LOPEZ ALZATE, ISABELLA LOPEZ ALZATE Y FERNANDO EUGENIO LOPEZ HENAO contra CONSTRUCTORA EL RUIZ SAS, que cursa en el Juzgado Sexto Civil del Circuito de Manizales; rad. 17001-31-03-005-2019-00043-00 (anotación 004 del 22-03-2019 del certificado de tradición)<sup>3</sup>.

---

<sup>3</sup> Según información obtenida, en este proceso al parecer se levantaron medidas cautelares para la sociedad continuar vendiendo los inmuebles, previendo la inminente decisión de la Superintendencia de Sociedades de llevarla a un proceso concursal de Reorganización Empresarial o Liquidación Judicial, que bien puede constituir un fraude a los acreedores, lo cual dará lugar a las acciones revocatorias correspondientes.

1.12.2. Inscripción demanda en proceso verbal, promovida por JULIAN ANDRES GIRALDO MONTOYA contra CONSTRUCTORA EL RUIZ SAS, que cursa en el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Manizales; rad.17001-31-03-002-2019-00288-00 (anotación 005 del 02-12-2019).

1.12.3. Proceso ejecutivo singular promovido por ALDEMAR OSORIO HENAO Y CAROLINA OSORIO PEREZ, contra CONSTRUCTORA EL RUIZ SAS, que cursa en el Juzgado Cuarto Civil Municipal de Manizales; rad. 2020-00365-00.

## II. RAZONES QUE SUSTENTAN LA ACCION DE TUTELA COMO MECANISMO TRANSITORIO DE DEFENSA DE LOS DERECHOS

**2.1.- Imposibilidad de los promitentes compradores de defender sus derechos en el proceso que cursa en el Juzgado Tercero Civil del Circuito.-** Los promitentes compradores de las unidades de vivienda no son acreedores de la sociedad fiduciaria, pero sí ostentan la condición de acreedores privilegiados de la promitente vendedora CONSTRUCTORA EL RUIZ SAS, titulares de unas obligaciones de segunda clase, por encima de la acreedora hipotecaria<sup>4</sup>, y la única forma de hacer valer ese privilegio es llevando a la deudora al trámite de un proceso concursal, en el que se determine el pago de las obligaciones a su cargo con estricta sujeción a la prelación legal de créditos. Sobre este punto es pertinente señalar:

2.1.1.- *El artículo 125 de la Ley 388 de 1997, prescribe: "(...) Las personas naturales o jurídicas que se dediquen a la construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda y que se encuentren en las situaciones previstas en los numerales 1 y 6 del artículo 12 de la Ley 66 de 1968, podrán acceder al trámite de un concordato o de una liquidación obligatoria<sup>5</sup>, en los términos previstos en la Ley 222 de 1995 o en las normas que la complementen o modifiquen, siempre y cuando estén desarrollando la actividad urbanística con sujeción a las disposiciones legales del orden nacional, departamental, municipal o distrital*

...  
Parágrafo 3º. Los valores o créditos que por concepto de cuotas hubieren cancelado los promitentes compradores, se tendrán como créditos privilegiados de segunda clase, en los términos del artículo 10 del Decreto 2610 de 1979, siempre que la promesa de contrato haya sido válidamente celebrada y se tenga certeza de su otorgamiento."

2.1.2.- Artículo 1º Ley 1116 de 2006 "FINALIDAD DEL RÉGIMEN DE INSOLVENCIA. El régimen judicial de insolvencia regulado en la presente ley, tiene por objeto la protección del crédito y la recuperación y conservación de la empresa como unidad de explotación económica y fuente generadora de empleo, a través de los procesos de reorganización y de liquidación judicial, siempre bajo el criterio de agregación de valor.

*El proceso de reorganización pretende a través de un acuerdo, preservar empresas viables y normalizar sus relaciones comerciales y crediticias, mediante su reestructuración operacional, administrativa, de activos o pasivos.*

<sup>4</sup> Según la E.P. 1622 del 13-03-2018 de la Notaría Segunda de Manizales, el crédito hipotecario no se enmarca dentro de los parámetros de las garantías previstas en la Ley 1676 de 2013; es una obligación hipotecaria pura y simple, que corresponde a un crédito de tercera clase.

<sup>5</sup> Hoy Reorganización Empresarial y Liquidación Judicial (Ley 1116 de 2006).

*El proceso de liquidación judicial persigue la liquidación pronta y ordenada, buscando el aprovechamiento del patrimonio del deudor.*

*El régimen de insolvencia, además, propicia y protege la buena fe en las relaciones comerciales y patrimoniales en general y sanciona las conductas que le sean contrarias.*

2.1.3.- Artículo 4º de la Ley 1116 de 2006 "PRINCIPIOS DEL RÉGIMEN DE INSOLVENCIA. El régimen de insolvencia está orientado por los siguientes principios:

1. **Universalidad:** *La totalidad de los bienes del deudor y todos sus acreedores quedan vinculados al proceso de insolvencia a partir de su iniciación.*

2. **Igualdad:** *Tratamiento equitativo a todos los acreedores que concurran al proceso de insolvencia, sin perjuicio de la aplicación de las reglas sobre prelación de créditos y preferencias..."*

2.1.4. Artículo 20 Ley 1116 de 2006 "NUEVOS PROCESOS DE EJECUCIÓN Y PROCESOS DE EJECUCIÓN EN CURSO. *A partir de la fecha de inicio del proceso de reorganización no podrá admitirse ni continuarse demanda de ejecución o cualquier otro proceso de cobro en contra del deudor. Así, los procesos de ejecución o cobro que hayan comenzado antes del inicio del proceso de reorganización, deberán remitirse para ser incorporados al trámite y considerar el crédito y las excepciones de mérito pendientes de decisión, las cuales serán tramitadas como objeciones, para efectos de calificación y graduación y las medidas cautelares quedarán a disposición del juez del concurso, según sea el caso, quien determinará si la medida sigue vigente o si debe levantarse, según convenga a los objetivos del proceso, atendiendo la recomendación del promotor y teniendo en cuenta su urgencia, conveniencia y necesidad operacional, debidamente motivada.*

*El Juez o funcionario competente declarará de plano la nulidad de las actuaciones surtidas en contravención a lo prescrito en el inciso anterior, por auto que no tendrá recurso..."*

2.1.5. Artículo 24 Ley 1116 de 2006 "CALIFICACIÓN Y GRADUACIÓN DE CRÉDITOS Y DERECHOS DE VOTO. *Para el desarrollo del proceso, el deudor deberá allegar con destino al promotor un proyecto de calificación y graduación de créditos y derechos de voto, en el cual estén detalladas claramente las obligaciones y los acreedores de las mismas, debidamente clasificados para el caso de los créditos, en los términos del Título XL del Libro Cuarto del Código Civil y demás normas legales que lo modifiquen o adicionen..."*

2.2.- **Defensa efectiva de los derechos de los promitentes compradores en el proceso universal de Reorganización Empresarial o Liquidación Judicial, según el caso.-** Cuya solicitud presentaron los promitentes compradores ante la superintendencia de sociedades, en los términos del artículo 11 numeral 1º de la Ley 1116 de 2006, en el cual ya se les reconoció por dicha entidad la calidad de acreedores de la sociedad CONSTRUCTORA EL RUIZ SAS, estando pendiente que se profiera la providencia de apertura del trámite.

2.3.- El inminente remate de las unidades de vivienda en el proceso ejecutivo que cursa en el Juzgado Tercero Civil del Circuito, vulnerará a los promitentes compradores los derechos fundamentales de acceso a la administración de justicia, defensa, debido proceso, igualdad, así como el derecho a una

vivienda digna de los derechos a una vivienda digna, acceso a la administración de justicia, derecho de defensa, debido proceso y derecho a la igualdad<sup>6</sup>

2.4.- De igual manera, el inminente remate de las unidades de vivienda en el proceso ejecutivo que cursa en el Juzgado Tercero Civil del Circuito, vulnerará a varios moradores de las unidades de vivienda, derechos de los adultos mayores y de los niños; algunos adultos mayores presentan discapacidad y enfermedades tal como se ilustra a continuación:

- Apartamento 301.- Luz Marina Granada Montoya c.c. 24323724, 64 años, sufrió accidente cardiovascular y como consecuencia tiene perdida de movilidad en un brazo y un pie. (Calificada con discapacidad).
- Apartamento 402.- James Alberto Granada Rodríguez, c.c. 15901552, 61 años; Leonor Torres Echeverry c.c. 30279712, 60 años.
- Apartamento 502.- Nelson De Jesús López c.c.1336466, 60 años; Isabella Lalinde Rincón, 4 meses de edad.
- Apartamento 603.- Aldemar Osorio Henao cc. 4475187, 65 años.
- Apartamento 703.- Ana Mercedes López Molano c.c. 41476212, 70 años, persona con discapacidad Parkinson; Gloria María Loaiza Usma c.c. 24286803, 78 años, pensionada por invalidez, prótesis de rodilla derecha.
- Apartamento 803.- Luz Ángela Rendón Mejía c.c. 24329406, 61 años; Jaime Arturo Camargo Loaiza c.c.10244696, 62 años.
- Apartamento 902.- María Eugenia Pinzón Walteros c.c. 2432878, 63 años, pensionada por invalidez. Diagnóstico de cáncer en el 2003, con control cada 6 meses.

Manifestamos bajo la gravedad del juramento que no hemos interpuesto otra acción de tal naturaleza contra las accionadas por los mismos hechos aquí expuestos.

## PRETENSIONES

**PRIMERO.- De manera principal, TUTELAR** a los accionantes relacionados en el presente escrito, los derechos fundamentales de acceso a la administración de justicia, defensa, debido proceso e igualdad, así como el derecho a una vivienda digna, cuya inminente vulneración está próxima a materializarse con el remate de las unidades de vivienda que prometieron comprar a la sociedad CONSTRUCTORA EL RUIZ SAS, cuyo valor de compra ya cancelaron.

---

<sup>6</sup> Este derecho ya se encuentra vulnerado teniendo en cuenta que la deudora ya escrituró apartamentos a algunos promitentes compradores, tal es el caso de los apartamentos

301 - 901

**SEGUNDO.-** Consecuencialmente, **ORDENAR DEJAR SIN EFECTO**, la actuación surtida en el proceso ejecutivo hipotecario promovido por PROSEGUIR SOLUCIONES DE LIQUIDEZ SAS, contra ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A, radicado 170013103003-2020-00033-00, por cuanto de manera previa la acreedora hipotecaria no demandó la terminación del contrato de fiducia celebrado entre CONSTRUCTORA EL RUIZ SAS y ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A

**TERCERO.-** De manera subsidiaria, **TUTELAR** a los accionantes relacionados en el presente escrito, **de manera transitoria**, los derechos fundamentales de acceso a la administración de justicia, defensa, debido proceso e igualdad, así como el derecho a una vivienda digna, cuya inminente vulneración está próxima a materializarse con el remate de las unidades de vivienda que prometieron comprar a la sociedad CONSTRUCTORA EL RUIZ SAS, cuyo valor de compra ya cancelaron.

**CUARTO.- ORDENAR** al Juzgado Tercero Civil del Circuito de Manizales, la suspensión del proceso ejecutivo hipotecario promovido por PROSEGUIR SOLUCIONES DE LIQUIDEZ SAS, contra ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A, radicado 170013103003-2020-00033-00, hasta que la Superintendencia de Sociedades profiera el auto admisorio del trámite concursal de Reorganización Empresarial o Liquidación Judicial, según el caso, de conformidad con la Ley 1116 de 2006. Petición que igualmente se solicita como medida provisional.

**DIRECCION PARA NOTIFICACIONES.-**

1º.- Para los actores: Las relacionadas la parte inicial del presente escrito

2º.- Para las accionadas: Las relacionadas en la parte inicial el presente escrito.

Del señor Juez Constitucional.