

Contestación demanda Radicado: 2020-00270

Oscar Guillermo Pérez Gutiérrez <oscarpe74@hotmail.com>

Vie 12/02/2021 16:26

Para: Juzgado 29 Civil Municipal - Antioquia - Medellin <jcimpl29med@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 2 archivos adjuntos (1 MB)

Contestación demanda Lista Mary Sol.pdf; Excepción Previa Lista.pdf;

Cordial saludo

Estoy anexando Contestación a la demanda en referencia, al igual que por separado respuesta a las Excepciones previas

Acuso recibido

Cordialmente

Oscar Guillermo Pérez Gutiérrez

Abogado U de M

Calle 48 #48 - 14 Oficina 1302 Edificio Nuevo Mundo - Medellín

Mail oscarpe74@hotmail.com - abogadossa.oscarpe@hotmail.com

Tel 511 14 92 Cel 311 787 45 52

OSCAR GUILLERMO PEREZ GUTIERREZ

ABOGADO U. de M. Calle 48 N° 48-14 oficina 1302, Telefax: 511 14 92 /Celular 311 787 45 52
email- oscarpe74@hotmail.com o abogadossa.oscarpe@hotmail.com Medellín

Señor:
JUEZ VEINTINUEVE CIVIL MUNICIPAL
Medellín

Tipo de proceso:	Verbal Sumario
Demandante:	Administración AM S.A.S.
Demandada:	Mary Sol González Duque
Radicado:	05001-4003-029-2020-00270-00
Asunto:	Contestación demanda

Oscar Guillermo Pérez Gutiérrez, abogado titulado e inscrito, portador de la T. P. 74034 del C. S. de la Judicatura, identificado con la cédula de ciudadanía número 15'501.234, actuando en representación de la parte demandada, según el poder que adjunto, respetuosamente, dentro del término concedido, doy respuesta y presento excepciones al libelo demandatorio, en referencia.

SOBRE LOS HECHOS

AL PRIMERO: Mi poderdante no tiene forma de determinar si el hecho es cierto o no es cierto, porque no tuvo participación en él; es un hecho ocurrido siete años antes de que trabajara en la administración provisional por encargo que le hiciera la sociedad Spazio Premium S. A., titular del derecho de administración provisional. Es un hecho que corresponde a terceros que no son parte de esta demanda y que de querer controvertirse requiere la presencia de ellos para que hagan uso del derecho de defensa, que suponemos, debe darse en un litis consorcio necesario o en uno cuasi necesario, tal vez facultativo. Nótese como las partes que intervienen en el hecho son dos terceros que no figuran como demandados, Spazio Premium S.A. y Fiduciaria Corficolombiana S.A. y el hecho es atribuible sólo a ellos y resulta exógeno frente a la persona natural demandada.

AL SEGUNDO: Mi poderdante no tiene forma de determinar si el hecho es cierto o no es cierto, porque no tuvo participación en él; es un hecho ocurrido siete años antes de que trabajara en la administración provisional por encargo que le hiciera la sociedad Spazio Premium S. A., titular del derecho de administración provisional. Es un hecho que corresponde a terceros que no son parte de esta demanda y que de querer controvertirse requiere la presencia de ellos para defender sus derechos, que suponemos, debe darse en un litis consorcio necesario. Nótese como las partes que intervienen en el hecho son dos terceros que no figuran como demandados, Spazio Premium S.A. y Fiduciaria

Corficolombiana S.A. y el hecho es atribuible sólo a ellos y resulta exógeno frente a la persona natural demandada.

AL TERCERO: Mi poderdante no tiene forma de determinar si el hecho es cierto o no es cierto, porque no tuvo participación en él; es un hecho ocurrido siete años antes de que trabajara en la administración provisional por encargo que le hiciera la sociedad Spazio Premium S. A., titular del derecho de administración provisional. Es un hecho que corresponde a terceros que no son parte de esta demanda y que de querer controvertirse requiere la presencia de ellos para defender sus derechos, que suponemos, debe darse en un litis consorcio necesario. Nótese como las partes que intervienen en el hecho son dos terceros que no figuran como demandados, Spazio Premium S.A. y Fiduciaria Corficolombiana S.A. y el hecho es atribuible sólo a ellos y resulta exógeno frente a la persona natural demandada.

AL CUARTO: Mi poderdante no tiene forma de determinar si el hecho es cierto o no es cierto, porque no tuvo participación en él; es un hecho ocurrido siete años antes de que trabajara en la administración provisional por encargo que le hiciera la sociedad Spazio Premium S. A., titular del derecho de administración provisional. Es un hecho que corresponde a terceros que no son parte de esta demanda y que de querer controvertirse requiere la presencia de ellos para defender sus derechos, que suponemos, debe darse en un litis consorcio necesario. Nótese como las partes que intervienen en el hecho son dos terceros que no figuran como demandados, Spazio Premium S.A. y Fiduciaria Corficolombiana S.A. y el hecho es atribuible sólo a ellos y resulta exógeno frente a la persona natural demandada.

AL QUINTO: Mi poderdante no tiene forma de determinar si el hecho es cierto o no es cierto, porque no tuvo participación en él; es un hecho ocurrido siete años antes de que trabajara en la administración provisional por encargo que le hiciera la sociedad Spazio Premium S. A., titular del derecho de administración provisional. Es un hecho que corresponde a terceros que no son parte de esta demanda y que de querer controvertirse requiere la presencia de ellos para defender sus derechos, que suponemos, debe darse en un litis consorcio necesario. Nótese como las partes que intervienen en el hecho son dos terceros que no figuran como demandados, Spazio Premium S.A. y Fiduciaria Corficolombiana S.A. y el hecho es atribuible sólo a ellos y resulta exógeno frente a la persona natural demandada.

AL SEXTO: Mi poderdante no tiene forma de determinar si el hecho es cierto o no es cierto, porque no tuvo participación en él; es un hecho ocurrido siete años antes de que trabajara en la administración provisional por encargo que le hiciera la sociedad Spazio Premium S. A., titular del derecho de administración provisional. Es un hecho que corresponde a terceros que no son parte de esta demanda y que de querer controvertirse requiere la presencia de ellos para defender sus derechos que, suponemos, debe darse en un litis consorcio necesario. Nótese como las partes que intervienen en el hecho son dos terceros que no figuran como demandados, Spazio Premium S.A. y Fiduciaria Corficolombiana S.A. y el hecho es atribuible sólo a ellos y resulta exógeno frente a la persona natural demandada.

AL SEPTIMO: Mi poderdante no tiene forma de determinar si el hecho es cierto o no es cierto, porque no tuvo participación en él; es un hecho ocurrido seis años antes de que trabajara en la administración provisional por encargo que le hiciera la sociedad Spazio Premium S. A., titular del derecho de administración provisional. Es un hecho que

corresponde a un tercero que no es parte de esta demanda y que de querer controvertirse requiere la presencia de él para defender sus derechos, que suponemos, debe darse en un litis consorcio necesario. Nótese como la parte que interviene en el hecho es un tercero que no figura como demandado Leasing Bancolombia S.A. Compañía de financiamiento S.A. y el hecho es atribuible sólo a él y resulta exógeno frente a la persona natural demandada.

AL OCTAVO: Mi poderdante no tiene forma de determinar si el hecho es cierto o no es cierto, porque no tuvo participación en él; es un hecho ocurrido seis años antes de que trabajara en la administración provisional por encargo que le hiciera la sociedad Spazio Premium S. A., titular del derecho de administración provisional. Es un hecho que corresponde a un tercero que no es parte de esta demanda y que de querer controvertirse requiere la presencia de él para defender sus derechos, que suponemos, debe darse en un litis consorcio necesario. Nótese como las partes que intervienen en el hecho son dos terceros que no figuran como demandados Fiduciaria Corficolombiana S.A., como vocera del fideicomiso Spazio y Banco Colpatría Red Multibanca Colpatría S.A. y el hecho es atribuible sólo a ellos y resulta exógeno frente a la persona natural demandada.

AL NOVENO: Mi poderdante no tiene forma de determinar si el hecho es cierto o no es cierto, porque no tuvo participación en él; es un hecho ocurrido cuatro años antes de que trabajara en la administración provisional por encargo que le hiciera la sociedad Spazio Premium S. A., titular del derecho de administración provisional. Es un hecho que corresponde a un tercero que no es parte de esta demanda y que de querer controvertirse requiere la presencia de él para defender sus derechos, que suponemos, debe darse en un litis consorcio necesario. Nótese como la parte que interviene en el hecho es un tercero que no figura como demandado Fiduciaria Corficolombiana S.A., como vocera del fideicomiso Spazio, y el hecho es atribuible sólo a él y resulta exógeno frente a la persona natural demandada.

AL DÉCIMO: Mi poderdante no tiene forma de determinar si el hecho es cierto o no es cierto, porque no tuvo participación en él; es un hecho ocurrido un año antes de que trabajara en la administración provisional por encargo que le hiciera la sociedad Spazio Premium S. A., titular del derecho de administración provisional. Es un hecho que corresponde a dos terceros que no son parte de esta demanda y que de querer controvertirse requiere la presencia de ellos para defender sus derechos, que suponemos, debe darse en un litis consorcio necesario. Nótese como las partes que intervienen en el hecho son dos terceros que no figuran como demandados, Fiduciaria Corficolombiana S.A., y Banco Colpatría Multibanca Colpatría S.A. y el hecho es atribuible sólo a ellos y resulta exógeno frente a la persona natural demandada.

AL DÉCIMO PRIMERO: A pesar de que ya se encontraba trabajando por encargo que le hiciera la sociedad Spazio Premium S. A. titular del derecho de administración provisional mi poderdante no participo en el hecho ya que este correspondía a la autonomía de dos terceros que no figuran como partes demandadas: Fiduciaria Corficolombiana S.A. y El Banco Colpatría Multibanca Colpatría S.A. Mi poderdante conoció que la dación en pago fue demandada solicitando su nulidad; la demanda se encuentra en el Juzgado Catorce Civil del Circuito de Medellín, bajo el Radicado 2019-445, como también que se encuentra en investigación por la Superintendencia Financiera tras queja interpuesta por el fideicomitente, amén de estarse gestionando la demanda de protección al consumidor financiero ante la misma Superintendencia (Datos suministrados por la titular del derecho de administración provisional Spazio Premium S. A.). Es una controversia jurídica que

pertenece a dos terceros que se hace necesario que intervengan mediante la figura del litis consorcio necesario, para defender sus derechos pues como se verá en las excepciones previas, la decisión que tome el despacho afecta de manera directa a esos terceros que no tienen representación o que no han sido llamados a esta litis.

AL DÉCIMO SEGUNDO: Cabe la misma respuesta planteada en el hecho Décimo Primero e involucra a tres partes que no intervienen en la litis y que parecería necesario que fueran llamado a intervenir para defender sus derechos pues la decisión en esta litis les concierne. Esas partes son Banco Colpatría S.A., Spazio Premium S.A. y Fiduciaria Corficolombiana S.A.

AL DÉCIMO TERCERO: Cabe la misma respuesta planteada en el hecho décimo primero e involucra a tres partes que no intervienen en la litis y que parecería necesario que fueran llamado a intervenir para defender sus derechos pues la decisión en esta litis les concierne. Esas partes son Banco Colpatría S.A., hoy Scotiabank, Spazio Premium S.A. y Fiduciaria Corficolombiana S.A.

AL DÉCIMO CUARTO: Cabe la misma respuesta planteada en el hecho décimo primero e involucra a tres partes que no intervienen en la litis y que parecería necesario que fueran llamado a intervenir para defender sus derechos pues la decisión en esta litis les concierne. Esas partes son Banco Colpatría S.A., hoy Scotiabank y Spazio Premium S.A.

AL DÉCIMO QUINTO: Cabe la misma respuesta planteada en el hecho décimo primero e involucra a tres partes que no intervienen en la litis y que parecería necesario que fueran llamado a intervenir para defender sus derechos pues la decisión en esta litis les concierne. Esas partes son Banco Colpatría S.A., hoy Scotiabank y Spazio Premium S.A.

AL DÉCIMO SEXTO: No es cierto el hecho tal como está expuesto e interpretado. Según lo manifiesta el Artículo 119 del Reglamento de Propiedad Horizontal, citado por la demandante, la administración provisional “mientras el órgano competente no elija al administrador del conjunto ejercerá como tal Spazio Premium S.A.S., quien podrá contratar con un tercero tal gestión.” Lo que hizo el titular, teniendo en cuenta la facultad para contratar con un tercero la gestión, fue nombrar para ejercer la administración a la persona natural Mary Sol Gonzalez Duque. Es claro que la demandada actúa por encargo del titular y dueño del derecho de administración provisional.

AL DÉCIMO SÉPTIMO: Mi poderdante no tiene forma de determinar si el hecho es cierto o no es cierto, porque no tuvo participación en él, es un hecho que corresponde a dos terceros que no son parte de esta demanda y que de querer controvertirse requiere la presencia de ellos para defender sus derechos, que suponemos, debe darse en un litis consorcio necesario. Nótese como las partes que intervienen en el hecho son dos terceros que no figuran como demandados, Banco Scotiabank Colpatría S.A. y Spazio Premium S.A. y el hecho es atribuible sólo a ellos y resulta exógeno frente a la persona natural demandada.

AL DÉCIMO OCTAVO: Mi poderdante no tiene forma de determinar si el hecho es cierto o no es cierto, porque no tuvo participación en él, es un hecho que corresponde a dos terceros que no son parte de esta demanda y que de querer controvertirse requiere la presencia de ellos para defender sus derechos, que suponemos, debe darse en un litis consorcio necesario. Nótese como las partes que intervienen en el hecho son dos terceros que no figuran como demandados, Banco Scotiabank Colpatria S.A. y Fiduciaria Corficolombiana S.A. y el hecho es atribuible sólo a ellos y resulta exógeno frente a la persona natural demandada.

AL DÉCIMO NOVENO: Mi poderdante no tiene forma de determinar si el hecho es cierto o no es cierto, porque no tuvo participación en él, es un hecho que corresponde a dos terceros que no son parte de esta demanda y que de querer controvertirse requiere la presencia de ellos para defender sus derechos, que suponemos, debe darse en un litis consorcio necesario. Nótese como las partes que intervienen en el hecho son tres terceros que no figuran como demandados, Banco Scotiabank Colpatria S.A., Spazio Premium S.A. y Fiduciaria Corficolombiana S.A. y el hecho es atribuible sólo a ellos y resulta exógeno frente a la persona natural demandada.

N.B. Los hechos veinte, veintiuno, veintidós, veintitrés, veinticuatro, veinticinco, veintiséis, veintisiete, veintiocho y veintinueve no existen en el cuerpo de la demanda de la cual se nos corrió traslado; en el tenor literal se salta abruptamente a lo que el demandante llama TRIGÉSIMO HECHO.

AL TRIGÉSIMO: Es un hecho que corresponde a terceros y en los cuales mi poderdante no intervino por consiguiente no tiene como pronunciarse sobre si el hecho es cierto o no es cierto y las consecuencias del hecho corresponden a la defensa de esos terceros que no están vinculados a esta demanda. Los terceros son Banco Scotiabank Colpatria S.A. y Fiduciaria Corficolombiana S.A., tal vez inclusive puede tocar con la sociedad Spazio Premium S.A.

AL TRIGÉSIMO PRIMERO: Es un hecho que corresponde a un tercero y de lo cual la demandada no puede afirmar si es cierto o no es cierto por cuanto nunca intervino en él. El tercero que configura el hecho es Banco Colpatria Multibanca Colpatria que no es parte demandada.

Como se ha venido sosteniendo en la respuesta de los hechos anteriores la demandada ejerce un encargo de administración por parte de Spazio Premium S.A. que funge como administradora provisional y la afirmación del demandante en este hecho lo corrobora cuando manifiesta citando el Artículo 119 del Reglamento de Copropiedad “no obstante, lo indicado en este artículo una vez se haya construido y enajenado un número de bienes privados que representen el cincuenta y uno por ciento en letras (51%) de los coeficientes de copropiedad cesará la gestión de esta sociedad como administrador provisional. Cumplida la condición a que se ha hecho referencia SPAZIO PREMIUM S.A. deberá informarlo por escrito a todos los propietarios del edificio para que la asamblea se reúna y

proceda a nombrar el administrador dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes. De no hacerlo esta sociedad nombrará el administrador definitivo”.

AL TRIGÉSIMO SEGUNDO: Según lo manifiesta el Artículo 119 del Reglamento Interno de Copropiedad, citado por la demandante, la administración provisional “mientras el órgano competente no elija al administrador del conjunto ejercerá como tal Spazio Premium S.A.S., quien podrá contratar con un tercero tal gestión.” De su tenor literal se desprende que quien fuera convocado a esa asamblea extraordinaria a que se alude en el hecho es la sociedad denominada Spazio Premium S.A.S. y no mi poderdante demandada aquí como persona natural. Acogiéndonos a tal afirmación tendremos que considerar que no es mi cliente la llamada a responder por el hecho afirmándolo o negándolo. N.B. Al citar el Artículo la demandante incurre en un error, que en los hechos siguiente va a corregir: cita a la administración provisional como Spazio Premium S.A.S. cuando en realidad es Spazio Premium S.A.

AL TRIGÉSIMO TERCERO: Cabe la misma explicación del hecho anterior que reafirmamos corresponde a hechos de terceros vale la pena destacar que se autorizó al consejo para adelantar las acciones tendiente a la entrega de la administración provisional que como ya ha afirmado la demandante está en cabeza de Spazio Premium S.A.S. y no en cabeza de la accionada que actúa mediante encargo hecho por la administradora provisional según la faculta de contratar la gestión con un tercero que el diera el Art. 119 del Reglamento de Copropiedad.

AL TRIGÉSIMO CUARTO: Mi poderdante no intervino en el hecho por tanto no puede pronunciarse sobre si es cierto o no es cierto. Es un hecho en que intervienen terceros que no están demandados, como la administradora provisional que no es la demandada.

AL TRIGÉSIMO QUINTO: Mi poderdante no intervino en el hecho por tanto no puede pronunciarse sobre si es cierto o no es cierto. Es un hecho en que intervienen terceros que no están demandados, como la administradora provisional que no es la demandada como persona natural.

AL TRIGÉSIMO SEXTO: Mi poderdante no intervino en el hecho por tanto no puede pronunciarse sobre si es cierto o no es cierto. Es un hecho en que intervienen terceros que no están demandados, como la administradora provisional que no es la demandada como persona natural.

AL TRIGÉSIMO SÉPTIMO: Mi poderdante, demandada como persona natural, cuando la administradora provisional es la sociedad Spazio Premium S.A., no

intervino en el hecho y no está en capacidad de decir si es cierto o no es cierto pues corresponde a hechos de terceros.

AL TRIGÉSIMO OCTAVO: Es cierta la solicitud telefónica como también es cierta la comunicación del correo electrónico. Volvemos a reiterar que Mary Sol González Duque como persona natural, demandada en esta instancia, no es la administración provisional que como bien lo dice el Artículo 119 del Reglamento de Propiedad Horizontal, está en cabeza de Spazio Premium S.A. que podía contratar la gestión con un tercero.

AL TRIGÉSIMO NOVENO: El derecho de petición al cual se alude, fue dirigido a Mary Sol González Duque, como persona natural demandada en esta instancia, cuando ella no es la administración provisional que como bien lo dice el Artículo 119 del Reglamento de Propiedad Horizontal, está en cabeza de Spazio Premium S.A. La demandada actuaba por encargo del titular de la administración provisional.

AL CUADRAGÉSIMO: Es cierto que se envió esa información

AL CUADRAGÉSIMO PRIMERO: Es cierto, obsérvese con cuidado que la solicitud y la tutela fueron dirigidas a dos personas naturales que no son ni constituyen la administración provisional pues ésta está en cabeza de la sociedad denominada Spazio Premium S.A.

AL CUADRAGÉSIMO SEGUNDO: Concordando con la respuesta al hecho anterior la demanda que se cita no progresó sencilla y llanamente porque Mary Sol González Duque no pudo acreditar que ella fuera la administradora provisional que como ya sabemos está en cabeza de Spazio Premium S.A.

AL CUADRAGÉSIMO TERCERO: Es cierto la actuación ante la Inspección 11B de Policía de San Joaquín pero no son ciertas las consideraciones que manifiesta la demandante en el literal tercero del hecho.

AL CUADRAGÉSIMO CUARTO: Es cierto que se citó a la asamblea como también es cierta la respuesta que se dió ante el requerimiento. Obsérvese como se convoca a la persona natural Mary Sol González Duque y no a la administración provisional que detenta la sociedad comercial Spazio Premium S.A.

AL CUADRAGÉSIMO QUINTO: Es cierto que se hizo el requerimiento a la persona natural Mary Sol González Duque cuando en realidad debió hacerse a Spazio Premium S.A. que es quien ostenta la administración provisional según lo reconoce la misma demandante transcribiendo literalmente el Artículo 119 del Reglamento de Propiedad Horizontal.

AL CUADRAGÉSIMO SEXTO: Es cierto que se presentó la tutela en contra de la persona natural Mary Sol González Duque cuando debió interponerse contra Spazio Premium S.A. que es quien ostenta la administración provisional según lo reconoce la misma demandante transcribiendo literalmente el Artículo 119 del Reglamento de Propiedad Horizontal. La tutela era para que respondiera un derecho de petición.

AL CUADRAGÉSIMO SÉPTIMO: Es cierto. Obsérvese que el despacho que conoció de la tutela, declaró que se había respondido conforme a dictados de la ley y estuvo en contra de la petición del tutelante, en cuanto a que se resolviera de fondo el asunto “pues se indican las razones fácticas y jurídicas por las cuales considera que no es viable atender lo pretendido, controversia que como se indicó anteriormente, debe ser resuelta por el juez natural destinado para ello, y no a través del derecho de petición.”

AL CUADRAGÉSIMO OCTAVO: Es un hecho que no le consta ni conoce la demandante por lo tanto no puede aseverar si es cierto o no.

AL CUADRAGÉSIMO NOVENO: Son consideraciones de la demandante a quien le corresponderá demostrarla por los medios idóneos. No es cierto que Mary Sol González Duque como persona natural ostentara la administración provisional pues esta como ya se ha dicho reiteradamente, según el Artículo 119 del Reglamento Interno de Copropiedad, está en cabeza de la sociedad Spazio Premium S.A. La demandante es sólo una encargada nombrada por Spazio Premium S.A. y que actúa según las órdenes que ésta le imparta pues es la titular de la administración provisional y es quien debería hacer la entrega.

EN CUANTO A LAS PRETENSIONES

Me opongo a todas y cada una de ellas pues riñen notoriamente con los hechos objetivos y con las consideraciones legales que informan este tipo de asuntos amén de que la demandada no es la llamada a responder pues el titular de la administración provisional es la sociedad Spazio Premium S.A. Para sustentar la oposición presento excepciones previas y excepciones de fondo que atacan directamente las pretensiones.

EXCEPCIONES DE MÉRITO O DE FONDO

De no prosperar las excepciones previas que se presentan en escrito separado formula las siguientes pretensiones de mérito o de fondo:

Primera: Falta de Causa Para Pedir.- Que hago consistir en el hecho claro de no ser Mary Sol González Duque la llamada a entregar la administración provisional pues ella es un tercero contratado para realizar la gestión según disposición del

Art. 119 del Reglamento Interno de Copropiedad. El Art. 52 de la Ley 675 de 2001 es más explícito y fundamenta el Art. 119 citado, además lo trae la demandante en el Hecho Trigésimo Primero, veamos su transcripción literal: “ARTÍCULO 52: Administración provisional. Mientras el órgano competente no elija al administrador del edificio o conjunto, ejercerá como tal el propietario inicial, quien podrá contratar con un tercero tal gestión.

No obstante lo indicado en este artículo, una vez se haya construido y enajenado un número de bienes privados que representen por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad, cesará la gestión del propietario inicial como administrador provisional.

Cumplida la condición a que se ha hecho referencia, el propietario inicial deberá informarlo por escrito a todos los propietarios del edificio o conjunto, para que la asamblea se reúna y proceda a nombrar al administrador, dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes. De no hacerlo el propietario inicial nombrará al administrador definitivo.” La titularidad del derecho de administración provisional hasta tanto no se cumplan lo citado por el artículo antecedente, corresponde al propietario inicial, en este caso el constructor, que según el Art. 119 del reglamento es Spazio Premium S.A. quien puede, como ya tantas veces se ha dicho, contratar con un tercero tal gestión. Contratar con un tercero la gestión no cede de ninguna manera la titularidad del derecho y por tanto lo que tiene que resultar es que la contratada para realizar la gestión no es la titular del derecho y por tanto se le ha de reclamar a Spazio Premium S. A. quien es la obligada a entregarla cuando se cumplan los presupuesto de la Ley 675 en su Art. 52; dicho de otra manera Spazio Premium debe terminar la gestión encomendada y proceder a su entrega si están cumplidos los requisitos y formalismos legales para ello.

La demandada fue nombrada en encargo por el titular de la administración provisional Spazio Premium S.A. que según el discurrir normal en las construcciones de propiedad horizontal está en cabeza del promotor hasta tanto se configuren unas especiales condiciones entre ellas la de que se haya vendido el 51% o más del **área construida** que según el conocimiento de la demandada no se dio pues la Fiduciaria Corficolombiana certificó sobre área total cuando el área construida no superaba el 50%; claro que estas son controversias de terceros que no fueron demandados y que obviamente no tuvieron acceso al derecho fundamental de defensa en una decisión que los afecta y que interviene en la controversia entre ello planteada.

Segunda: Falta de legitimidad en la causa.- Dirigida expresamente a que no existe fundamento legal ni causa que legitime el reclamo frente a la demandada pues

esta no era la persona llamada a responder pues la administración provisional como lo reconoce la demandante apoyada en la transcripción literal del Artículo 119 del Reglamento Interno de Copropiedad, está en cabeza de la Sociedad Comercial Spazio Premium S.A. Mary Sol González Duque sólo funge como una especie de operadora nombrada por la sociedad titular de la administración provisional.

Tercera: Prescripción de la acción.- Si el paso inexorable del tiempo la venció, según la prueba practicada que así lo exprese y que se demandará en los alegatos finales si fuere del caso.

Cuarta: La ecuménica o universal.- Basada en criterios jurisprudenciales, criterios de la doctrina, Constitución Nacional y tratados internacionales suscritos por Colombia, aplicables al caso.

PRUEBAS QUE SE PRETENDEN HACER VALER

Solicito de decreten y practiquen las siguientes pruebas que buscan corroborar las explicaciones y justificaciones de la demandada, expresadas en las excepciones:

Primera: Interrogatorio de parte.- Que haré en la fecha y hora que el Despacho disponga, a la demandante sobre los hechos de la demanda.

Segunda: Testimoniales.- A fin de que declaren sobre las circunstancias de tiempo modo y lugar en que se dieron las mejoras, según les conste, solicito se llame a las siguientes personas:

Carlos Arturo Ruiz Castillo, cédula de ciudadanía 91'260.416, que se consigue en la dirección para notificaciones Cra 33 No. 78 – 98, oficina 815 Medellín correo electrónico carlosruizcastillo88@gmail.com

Documentales: solicito se tenga en cuenta los documentos que aporta la demandante, anexo certificación de Spazio Premium S. A. sobre la administración provisional, copia de la queja ante la Superintendencia Financiera.

ANEXOS

- Poder a mi conferido
- Las argüidos como pruebas

NOTIFICACIONES

A la demandada se le puede notificar en la misma dirección que aparece en la demanda. Yo recibiré las notificaciones del caso en la secretaría de su Despacho o en mi oficina particular ubicada en la calle 48 No. 48-14, puerta 1302, Edificio Nuevo Mundo, Medellín.

Señor Juez,



OSCAR GUILLERMO PEREZ GUTIERREZ
T. P. 74034 del C. S. de la Judicatura
c. c. 15.501.234 de Copacabana



Juzgado Veintinueve Civil Municipal
Medellín.

E. S. D.

Referencia: Proceso Verbal Sumario
Demandante: Administración AM S.A.S.
Demandado: Mary Sol González Duque
Radicado: 05001-4003-029-2020-00270-00

MARY SOL GONZÁLEZ DUQUE identificada con cédula de ciudadanía número 43.555.206 de Abejorral (Ant.), con correo electrónico marysolgd@gmail.com, obrando en nombre propio, respetuosamente, le manifiesto que confiero poder especial, amplio y suficiente en cuanto a Derecho atañe al abogado titulado e inscrito OSCAR GUILLERMO PEREZ GUTIERREZ, portador de la T. P. 74034 del C. S. de la Judicatura, correo electrónico oscarpe74@hotmail.com para que conteste y me represente hasta el final en el proceso de la referencia.

Mi apoderado además de las facultades propias e inherentes al mandato que aquí le confiero en pro de mis legítimos intereses y derechos, queda investido de las precisas de sustituir y reasumir el presente poder, conciliar, allanarse, pedir y aportar pruebas, presentar excepciones si es del caso, desistir, comprometer, renunciar, recibir total o parcialmente.

Sírvase, Señor juez, conceder personería al profesional del Derecho en los términos del mandato aquí conferido.

Atentamente,



MARY SOL GONZÁLEZ DUQUE
C.c. 43.555.206 de Abejorral (Ant.)

Acepto,

OSCAR GUILLERMO PEREZ GUTIERREZ
C. C. 15'501.234 de Copacabana
T.P. 74.034 del C. S. de la Judicatura



Juzgado Veintinueve Civil Municipal

Medellín

E. 2 D.

Referencia: Proceso Verbal Sumario
Demandante: Administración AM 2 A 2
Demandado: Mary Sol González Duque
Radicado: 05001-4003-028-2020-00270-00

MARY SOL GONZALEZ TUQUE identificada con cédula de ciudadanía número 43.555.208 de Abjornal (Ant), con correo electrónico marysolgonzalez.com comparendo en nombre propio, respetuosamente, le manifiesto que comparendo poder especial, amplio y suficiente en cuanto a Derecho asigna al abogado titulado e inscrito OSCAR GUILLERMO PEREZ GUTIERREZ, portador de la T.P. 74034 del C. 2 de la Judicatura, correo electrónico oscarpgutierrez@hotmail.com para que compare y me represente hasta el fin del proceso de la referencia.

El apoderado además de las facultades inherentes al mandato que aquí le confiere en p. o de sus poderes, queda investido de las potestades de sustituir y reasumir, en cualquier momento, al comparente, para que compare, presente, defienda, promueva, renuncie, reciba total o parcialmente.

Dirigiese Señor Juez, conceder personería al abogado en los términos del mandato aquí conferido.

Atemoradamente,

MARY SOL GONZALEZ DUQUE
C. 43.555.208 de Abjornal (Ant)

Acepto,

OSCAR GUILLERMO PEREZ GUTIERREZ
C. 15.501.334 de Copacabana
T.P. 74.034 del C. 2 de la Judicatura

ESPACIO EL BLANCO

DILIGENCIA DE PRESENTACIÓN PERSONAL
Artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1069 de 2015



729263

En la ciudad de Medellín, Departamento de Antioquia, República de Colombia, el ocho (8) de febrero de dos mil veintiuno (2021), en la Notaría Sexta (6) del Círculo de Medellín, compareció: MARY SOL GONZALEZ DUQUE, identificado con Cédula de Ciudadanía / NUIP 43555206, presentó el documento dirigido a JUZGADO 29 CIVIL MPAL MEDELLIN y manifestó que la firma que aparece en el presente documento es suya y acepta el contenido del mismo como cierto.

----- Firma autógrafa -----



n4m68qv9gzw0
 08/02/2021 - 12:04:44



El compareciente no fue identificado mediante biometría en línea debido a: Imposibilidad de captura de huellas. Acorde a la autorización del usuario, se dio tratamiento legal relacionado con la protección de sus datos personales y las políticas de seguridad de la información establecidas por la Registraduría Nacional del Estado Civil.



DANIELA SÁNCHEZ

Notario Sexta (6) del Círculo de Medellín, Departamento de Antioquia

Consulte este documento en www.notariasegura.com.co
 Número Único de Transacción: n4m68qv9gzw0

Indi derecho



08 FEB 2021

08 FEB 2021

Incl.



izquierdo

Acta 4



TORRE MÉDICA
SPAZIO
ESPECIALISTAS EN SALUD Y BIENESTAR
NIT. 900.244.334-7

Medellín, 10 de febrero del 2021

Señora
MARYSOL GONZALEZ D.
Encargada Administración provisional
Torre Medica Spazio
La ciudad

Teniendo en cuenta que el proyecto torre medica spazio se ha desarrollado con el objetivo de prestar servicios en el área de salud y bienestar y que ya se encuentra habilitada y entregadas parcialmente unas áreas que están operativas y en funcionamiento, se ha tenido la administración de todo el proyecto para poder permitir el funcionamiento de todas las instalaciones y al mismo tiempo continuar con la terminación de los otros pisos que aún están en construcción y que representan un índice importante dentro de la copropiedad, por tal motivo desde el año 2011 hemos desarrollado de forma autónoma e ininterrumpida la labor de administración del proyecto hasta la fecha.

Esta administración ha permitido mantener activo una de las soluciones en salud más importantes en el occidente de la ciudad y que ha sido solución para muchos pacientes que han recibido servicios de calidad y buena atención más cerca de sus hogares de residencia.

A inicios del año 2016 la sociedad Spazio Premium S.A, como promotora del proyecto y en cumplimiento del art. 52 de la Ley 675 del año 2001 decidió nombrarla a usted Sra. Mary Sol González D. como encargada de la administración provisional lo que ha permitido el cumplimiento de los requisitos y exigencias que como torre medica se debe cumplir frente las diferentes instituciones que vigilan y acreditan el funcionamiento de las instituciones de salud en la ciudad. Su alto perfil profesional como contadora publica, especialista en alta gerencia y habilitadora para instituciones de salud le dan todas las credenciales necesarias para desarrollar las actividades que la torre médica requiere.

La condición que estipula el artículo 52 de la ley 675 deja como requisito indispensable que para cesar la gestión de la administración provisional se tenga terminado y vendido más del 51% de los coeficientes de copropiedad del proyecto, condición que a la fecha no se ha cumplido porque aún está en construcción los pisos 10, 11 y 12, por tal motivo debe continuar ejerciendo su labor

Calle 33 No. 78-98 Medellín Tel. 3222003
E-mail mercadeo@torremedicaspazio.com



TORRE MÉDICA
SPAZIO
ESPECIALISTAS EN SALUD Y BIENESTAR
NIT. 900.244.334-7

Como encargada de la administración provisional de forma permanente hasta que el requisito antes mencionado se cumplan.

El proyecto ha sido víctima de un abuso de posición dominante por parte de funcionarios tanto del banco scotianbank Colpatria. como de la fiduciaria corficolombiana s. a, quienes a espaldas del grupo promotor hicieron escrituración de dación en pago de algunos inmuebles del proyecto, que no se encuentran terminados a la fecha, pretendiendo con esta acción justificar la toma del proyecto POR parte del banco obteniendo así grandes utilidades pues el precio lo establecieron los funcionarios de las dos instituciones anteriormente mencionadas, de manera sospechosa basados en avalúos desactualizados situación que se encuentra demandada en el juzgado 14 del circuito de Medellín y reportada ante la superintendencia financiera con radicado 2020256892-004-000 a quien ya ha solicitado explicaciones a las dos instituciones frente a estos bochornosos hechos.

Por la contundencia de las pruebas y el incumplimiento de las normas fiduciarias, se puede dar la decisión de anular dichas escrituras que tienen a las claras vicios de ilegalidad y posible lesión enorme, por lo anterior se seguirán ejerciendo las acciones necesarias para evitar el abuso que algunos funcionarios pretender ejercer contra el proyecto.

Agradezco su apoyo y colaboración ante esta situación.

Cordialmente,

CARLOS ARTURO RUIZ C.
Representante Legal

*Calle 33 No. 78-98 Medellín Tel. 3222003
E-mail mercadeo@torremedicaspazio.com*



NIT: 900244334-7

Medellín, 21 de Octubre de 2020

Señores

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Dra. Angélica María Osorio V.

Delegada para Protección del consumidor Financiero

Radicado No. EXT20-00159683

Bogotá D.C

**REFERENCIA: Queja contra el Banco Scotiabank Colpatria y Fiduciaria
Corficolombiana**

Estimada Doctora,

Agradecemos de antemano su valioso interés y pronta colaboración para poder salvar un proyecto de gran valor social para la comunidad de Medellín, ya que se trata de una torre médica que incluye consultorios médicos (en funcionamiento pisos 7, 8 y 9, cada piso con 13 consultorios) y tres pisos de áreas médicas (un piso de clínica para cirugía ambulatoria con cuatro quirófanos, terminados y con posibilidad de entrar en operación rápidamente, otro piso para una IPS con áreas de consultorios y 4 salas de procedimientos menores y un último piso disponible en adecuaciones finales de acuerdo a la necesidad). Cada piso tiene 660 mt2 aprox. Al entrar en funcionamiento, estos pisos serían de gran ayuda para descongestionar las áreas médicas de la ciudad en medio de la pandemia. (Anexo 1).



NIT: 900244334-7

En este momento nos encontramos sometidos, ante la presión del área legal del banco Scotiabank Colpatría, quienes han enfocado toda su gestión en quedarse con la mayoría de los inmuebles ya construidos y terminados del proyecto en mención, con el pretexto de hacer valer una dación en pago que sin autorización expresa de nosotros como fideicomitentes y promotores del proyecto, la fiduciaria Corficolombiana les entregó en el marco de un contrato de fiducia mercantil de administración y pagos que tenían dentro del patrimonio autónomo denominado SPAZIO PREMIUM; la fiduciaria actuó de manera irregular ya que su contrato se encontraba vencido desde el año 2013 y la fecha de la dación de pago fue realizada el 9 de junio del 2016, fecha en la que el contrato se encontraba vencido desde hace más de tres años. Y para hacer a un más grave este acto, el valor de la dación lo establecieron con un avalúo ficticio, cuya visita física se había realizado dos años antes, hecho por el propio banco (avaluaron las 43 matrículas de la dación por un valor cuatro veces menor al valor comercial real), desactualizado pues no incluía los avances de obra y vencido ya que los avalúos tienen un plazo máximo de vigencia de un año.

Además de lo anterior embargaron la totalidad de los otros inmuebles que ya tenían compradores con derechos de área (que ya estaban disfrutando de sus inmuebles) y mediante esta presión les cobraron una prorrata como requisito para escriturarles, teniendo estos propietarios un paz y salvo expedido por la fiduciaria pues la mayoría de ellos ya habían cancelado la totalidad de los valores de compra de los inmuebles.

Los propietarios que ya habían cancelado la totalidad de sus inmuebles a la fiduciaria fueron obligados a invertir más dinero de lo inicialmente pactado, cediendo así ante las exigencias del banco para obtener sus escrituras, mientras que otros mantienen su posición de no pagar lo que podría llevar a que el banco remate y se apropie también de sus inmuebles, todo esto porque aparentemente ya tienen un cliente que le compraría al banco todo el proyecto, ocasionándoles a todos los participantes iniciales del proyecto; grupo promotor y clientes compradores de buena fe, grandes pérdidas pero para el banco y su nuevo comprador grandes ganancias. No queda duda de un pacto defraudatorio entre el banco y la fiducia para obtener pingües e ilegales ganancias como podrá verse en los hechos que narraremos y que sustentan la queja.



NIT: 900244334-7

A continuación, se hará una relación de las empresas que intervienen y una descripción detallada de los hechos para establecer un recorrido histórico de lo ocurrido, en la que esperamos se note de manera clara y precisa como el banco se ha apropiado de unos bienes abusando del derecho, de su posición dominante y de prácticas comerciales sinceramente defraudadoras de intereses de terceros de buena fe, promotor de la obra, Leasing Bancoldex, entidad de carácter estatal, y poseedores.

Empresas que intervienen en el relato de los hechos

SPAZIO PREMIUM: Empresa promotora del proyecto y fideicomitente en el patrimonio autónomo.

LEASING BANCOLDEX: Entidad financiera que hizo el crédito parcial al promotor para acompañar la compra de los inmuebles.

DESARROLLOS INMOBILIARIOS: Empresa del sector inmobiliario que hizo la gerencia del proyecto.

FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA: Entidad financiera donde se creó el patrimonio autónomo.

BANCO COLPATRIA: Entidad financiera que aprobó el crédito constructor para el proyecto.

BANCA COLPATRIA: Entidad financiera que realizó la valoración del proyecto de la clínica de cirugía ambulatoria del piso 10 de la TORRE MEDICA SPAZIO por requerimiento del Banco Colpatría y a cargo del fideicomitente.

RESUMEN DE LOS HECHOS:

1. En el 2008 la empresa Spazio Premium S.A. como promotora del proyecto TORRE MEDICA SPAZIO inicio los contactos con diferentes sociedades, con experiencia en el sector inmobiliario, en busca de la empresa idónea para



NIT: 900244334-7

Desarrollar la gerencia del proyecto en mención, escogiendo a la firma DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.

2. Desarrollos Inmobiliarios actuando como gerencia del proyecto, presentó al grupo promotor dos entidades con las que ya ellos venían trabajando y con quienes hacían la mayoría de proyectos: La fiduciaria Corficolombiana y el Banco Colpatria. La razón de escoger estas instituciones era que ellos ya eran un equipo, que siempre trabajaban juntos y además eran buenos amigos a nivel personal. Ese fue a mi juicio un error garrafal pues esas cercanías y amistades dieron lugar a las malas prácticas empresariales y a la defraudación de terceros, promotor y poseedores.

3. En el 2008 se firma con la fiduciaria Corficolombiana el contrato de preventas del proyecto Torre Medica Spazio.

4. Una vez establecido todos los requisitos legales de pre inversión como pago de impuestos del proyecto, diseños iniciales, construcción de sala de ventas, gastos de operación de ventas, licencia de construcción y cumplido el punto de equilibrio, se firmó en septiembre 9 del 2009 el contrato de fiducia mercantil irrevocable de administración, con la participación de todos (Desarrollos Inmobiliarios que oficiaba como Gerencia; Banco Colpatria, como acreedor del crédito constructor; Fiduciaria Corficolombiana y Spazio Premium como fideicomitente del proyecto.) (Anexo 2).

5. Teniendo en cuenta que Spazio Premium también iba a ser cliente del proyecto en la compra de unos inmuebles aportó los lotes donde se construyó el proyecto, todos los gastos de pre inversión y además un crédito a título propio a través de la firma Leasing Bancoldex por un valor de 1400 millones de pesos

6. Para iniciar la obra, el Banco Colpatria puso como requisito que Leasing Bancoldex hiciera el primer desembolso por lo que se hizo el giro de 1260 millones equivalente al 90% del valor del crédito a la fiduciaria, quien recibió además los aportes de las preventas de los clientes del proyecto, más el aporte hecho por el grupo promotor (lotes y costos iniciales). Dándose inicio a la construcción de la obra.

7. La obra se desarrolla de forma normal hasta que se empieza a notar una mala gestión, de la firma Desarrollos Inmobiliarios que gerenciaba el proyecto,



NIT: 900244334-7

En el manejo de los costos y tiempos de entrega, situación que el promotor pone en conocimiento de la fiducia y el banco, pero no encuentra apoyo pues manifiestan que esa empresa es de confianza de ellos y no puede ser retirada del proyecto.

8. A principios del 2011 la gerencia informa que hay unos problemas de presupuesto y que se necesita más dinero del presupuestado, al pedir informes se establece que la gerencia no está actuando correctamente y se le pide cuentas claras, sin obtenerlas y sin que el banco ni la fiducia que debía vigilar la correcta inversión y velar por los intereses de los que compraron el proyecto hicieran nada al respecto. Se hace un esfuerzo para terminar ya que se deberían empezar las entregas de los primeros inmuebles.

9. A mediados del 2011 como se requería dinero se inicia la entrega de la primera etapa del proyecto hasta el piso 9 de consultorios, pero se debía tener listo el reglamento de propiedad horizontal para poder escriturar, situación que era responsabilidad de la gerencia, sin embargo ya se veía que esta empresa tenía graves problemas con nuestro proyecto y con los otros que ellos estaban desarrollando de los que eran dueños y en los que también participaba el Banco Colpatria y la Fiducia Corficolombiana.

10. En junio del 2012 la gerencia Desarrollos Inmobiliarios decide entregarle al promotor la gestión comercial del proyecto pues ya no podía pagar ni su propia nómina ni su propio personal.

11. Se le pide a la gerencia que haga el reglamento de propiedad horizontal de forma correcta pues ya lo habían devuelto de la oficina de Registro por diferentes inconsistencias, situación que impedía el recaudo de las últimas cuotas que contra escrituración se recibirían. No se le puede cancelar al banco una cuota de intereses, según lo pactado; la fiducia ante mi preocupación manifiesta que no hay problema porque el banco puede tolerar la situación debido a la amistad y cercanía que tenían y los proyectos que compartían. (Anexo 3).

12. En agosto del 2012 la empresa Desarrollos Inmobiliarios se va a ley 1116 sin que nadie se diera cuenta y en septiembre el banco demanda el proyecto y en octubre lo embarga, iniciando así todo un recorrido legal que hasta la fecha



NIT: 900244334-7

No se ha podido resolver pues la situación legal impide el cierre de algún negocio comercial.

13. El banco prematuramente, sin que se diera la circunstancia de la terminación de la obra, sin que se llegara al estadio de la venta de los bienes para pagar, con su producto, el crédito constructor, lo cual es de su esencia, demandó ejecutivamente. El proceso ejecutivo se llevó en el Juzgado 12 Civil del Circuito de Medellín, bajo el Radicado 00782- 2012.

14. El banco me requirió con la finalidad de que concurriera a notificarme de la demanda, pero advirtiéndome que no consiguiera abogado, que nos sentáramos a negociar para salir del problema. Su insistencia me llevó a desconfiar y consulté con mi abogado de confianza, el Dr. Oscar Guillermo Pérez Gutiérrez, quien me advirtió que era una treta muy usual, pues se le pedía al demandado sentarse a negociar, después de notificado, mientras corría el término en el cual se podía atacar, mediante las excepciones, la demanda, con lo cual se quedaba sin defensa y por consiguiente perdía el proceso. El consejo entonces era que atacáramos la demanda y luego sí, sentarnos a negociar. Atendí el consejo y eso provocó la ira del banco que ya no quiso negociar.

15. La forma como mi abogado atacó la demanda, fue mediante una excepción que denominó Indebida Conformación del Capital, que la hacía consistir en el notorio hecho de haber construido un ficticio capital para llenar el espacio en blanco de los pagarés, pues se habían capitalizado los intereses, fenómeno que se denomina Anatocismo y que está prohibido por la ley, y el cobro exagerado de unos honorarios de abogado que aún no se habían causado. Esa indebida acumulación generaba una suma mentirosa y a partir de ella se cobraban intereses moratorios con lo cual la progresión resultaba en demasía onerosa. El fallo de primera instancia nos dio la razón, la excepción prosperó, declarando la indebida conformación del capital y circunscribiendo el pago al verdadero capital y a los intereses de ley.

16. Antes de darse el fallo, insistí con el banco para llegar a un acuerdo, atendiendo que la esencia del crédito constructor es el pago de la obligación mediante la venta de los bienes y ello no había sido posible por la acción prematura, sin aún terminar la obra, de embargarlos. Se extendió un acuerdo que básicamente permitía la venta de los inmuebles hasta la concurrencia del



NIT: 900244334-7

Crédito constructor recurriendo a ir liberando bienes. En un acto de buena fe, firmé el acuerdo y lo envié al banco para su firma, con los nuevos pagarés, sin embargo, pasaban y pasaban los días y el banco no lo retornaba a pesar del acuerdo verbal. Me enteré después que, por alguna vía que desconozco, el Banco tenía conocimiento de la fecha del fallo y decidió guardárselo, en actitud poco ética, hasta conocer el resultado: si le era adverso lo firmaba si no lo desechaba y continuaba la acción. Como el fallo no se le diera favorablemente, lo firmó y con ello evitó la apelación de mi apoderado que pretendía en segunda instancia que se declararan nulos los pagarés presentados pues al tener un capital falso necesariamente tendrían que ser declarados sin efecto por falsedad ideológica. El fallo llamaba la atención sobre el ilegal acto de hacer anatocismo y del abuso en cobrar sumas enormes de honorarios de abogado sin que se hubiesen causado. (Anexo 4)

17. En septiembre 25 del 2013 y después de varios intentos por la dificultad de estar demandados y embargados, se logra que la oficina de instrumentos públicos inscriba el reglamento de propiedad horizontal.

18. Hasta septiembre 17 del 2014 se puede levantar el embargo sobre los inmuebles del proyecto por todos los contratiempos legales que el banco había creado. (Anexo 5)

19. En octubre del 2014 el banco sugiere que se deben terminar los inmuebles que están en obra gris pisos 10, 11 y 12. Para eso nos ofrece un crédito puente y nos pide que le entreguemos una valoración de las acciones de la Clínica de cirugía ambulatoria. Este requerimiento nos obliga a presentar todo el proyecto de la clínica de cirugía ambulatoria actualizado (valor de los equipos a comprar con cotizaciones, estudio de mercado de la actividad, proyecciones de venta, costos de operación, costos de insumos actualizados, es decir, que les entregamos todo nuestro know how del negocio a un experto propuesto por el banco, pero pagado por el grupo promotor). Todo este proceso dura casi tres meses y en enero del 2015 el banco entrega la valoración de las acciones de la clínica. (Anexo 6).

20. En paralelo con la valoración de la clínica, el banco me pidió el presupuesto de obra para terminar los pisos propuestos y un tiempo aproximado de ejecución de obra para tal fin contratamos la firma Ochoa Arquitectos & Ingenieros S.A.S, realizo el presupuesto de obra.



NIT: 900244334-7

21. En marzo del 2015 y después de todo el esfuerzo de la valoración de la clínica y de la elaboración del presupuesto el Banco Colpatria se retracta del Crédito para la terminación de obra, nos empieza a presionar por el pago total del acuerdo o de lo contrario van a demandar de nuevo el proyecto.

22. El grupo promotor, a través de un asesor comercial llamado Joshua Vivar, encuentra un grupo inversionista extranjero que estaba dispuesto a pagarle al banco con un crédito al proyecto y le envía la carta de aprobación el 29 de mayo del 2015, pidiéndole una carta con las condiciones del negocio. En junio 12 del 2015, el banco emite la carta del acuerdo con unas condiciones y exigencias que el área legal del grupo inversionista califica de inaceptables por lo que termina desistiendo del negocio. Tanto el grupo inversionista como el asesor Joshua Vivar se retiran del negocio insistiéndonos que era evidente, que las intenciones reales del banco eran otras y no tenía ninguna intención de negociar. (Anexo 7).

23. El banco Colpatria fue comprado por ScotiaBank y su directiva fue cambiada; los abogados si continuaron siendo los mismos. Ese cambio al parecer conspiró para el cumplimiento del acuerdo por parte del banco quien nunca permitió la venta de los inmuebles, ni dio las facilidades para ello, amén de que sus abogados siempre propugnaron por la batalla jurídica y no querían dejarla pues hablaron siempre de que la clínica ya era de su propiedad. No quiero reseñar aquí, por lo extenso, todas las acciones tendientes a fracasar el acuerdo, y que ilustre, a manera de ejemplo, en el punto anterior. Siempre manejé la impotencia de tener los bienes suficientes para pagar la obligación y obtener la utilidad que mi enorme inversión merecía y el banco siempre hizo hasta lo imposible para quedarse con todo mi esfuerzo.

24. En Agosto del 2015 las empresas ESTETICA Y BIENESTAR S.A.S. NIT 900.534.376-0 Y CALL CENTER SION S.A.S. NIT 900.516.873-3 que tenían el dominio y uso de varios bienes, en calidad de poseedores, desde unos años atrás, continúan las obras de terminación de los cuatro locales comerciales del primer piso y de los pisos 6, 10 y 11.

25. En septiembre 22 del 2015 el Banco Colpatria demanda nuevamente y embarga los inmuebles, pero con la argucia de demandar no al grupo promotor



NIT: 900244334-7

Como fue en la primera demanda sino solamente a la Fiduciaria como administradora del patrimonio autónomo. Corficolombiana me exigió que pusiera y pagara el abogado y fue así como el Dr. Pérez Gutiérrez, en representación del patrimonio autónomo, dio respuesta a la demanda. Esta vez el banco no incurrió en los defectos y en los ardides que había realizado en la primera demanda (Anatocismo, honorarios de abogado no causados); esta vez el ardid fue después y de manera aún más grave e insólita. A escondidas, en contubernio, Corficolombiana y El Banco se pusieron de acuerdo para dar en dación de pago, bienes de la obra, no contaron para ello con la aquiescencia mía que como promotor, imperativamente, así lo dice el contrato de fiducia, y lo manifiesta claramente el acuerdo que diera por terminado el primer proceso ejecutivo, debía tener; tampoco contaron con el abogado que defendía el patrimonio autónomo y al cual se le había conferido el poder; tampoco se tuvo en cuenta que el contrato con la fiducia había terminado y por tanto ella ya no tenía facultades para hacerlo. El trámite lo hicieron todo en la ciudad de Bogotá cuando los bienes, los demandados, el proceso, todos coincidían en Medellín. Pero eso no es lo que define la enorme irregularidad y la defraudación que la fiducia y el banco hacen a los que compraron los derechos de área, al promotor, a los poseedores, y a Leasing Bancoldex; lo define el monto por el cual hicieron la dación: Tomaron un avalúo viejo, cuando se estaba en obra negra, desactualizado, sin tener en cuenta los enormes avances de obra que se habían realizado y la enorme inversión hecha; avaluó que ni siquiera era de Corficolombiana que tenía la obligación de velar por los futuros copropietarios, era del banco, y así terminó Corficolombiana regalándole al banco, bienes que comercialmente valían alrededor de veinte mil millones de pesos m. c. (\$20.000.000.000,00) por la inconcebible suma de cuatro mil setecientos setenta y un millones quinientos diecinueve mil doscientos tres pesos (\$4.771.519.203,00). Todo el proceso se tramitó en el Juzgado 17 Civil del Circuito de Medellín, bajo el radicado 05001310301720150066600. La visita para ese avalúo se había hecho en el Abril 10 de 2014, y su valoración se hizo el 12 de abril de 2015 y lo hicieron valer en Junio 19 de 2016, es decir más de dos años después de la visita, sin consideración a todo el avance de obra de ese tiempo y Corficolombiana, defensora de los derechos de terceros, llamada a cuidar la correcta inversión, aceptó la defraudación e hizo valer el espíritu de cuerpo del grupo amistoso que encaró la obra.



NIT: 900244334-7

Con el fin de entender la forma en que la Fiduciaria había actuado se le hizo un derecho de petición solicitando explicación sobre las actuaciones. (Anexo 8 y 9).

26. Mi apoderado hubo de renunciar al caso por cuanto representaba a Corficolombiana como vocera del patrimonio autónomo y representaba mis intereses como promotor lo cual, con mi malestar por el actuar de la fiduciaria, nos enfrentaba; expuso un conflicto de intereses, amén de protestar porque la dación se hizo completamente a sus espaldas. El juez de la causa aceptó el conflicto de intereses y entonces se nombró otro abogado que siguiera la causa. Ante el desafuero, y la argucia de no haberme demandado, me presente al juzgado con un abogado tratando de acceder como litis consorte necesario, pero el juez de la causa considero que no existía el derecho y por tanto la dación se aceptó con el argumento de que el mismo demandado, es decir la fiduciaria como vocera del patrimonio autónomo, había ofrecido los bienes y había aceptado el avalúo que se le hizo. Para signar todavía más el despropósito y el ánimo defraudatorio que el banco y la fiduciaria habían hecho, se hizo un avalúo que precisaba el valor de los bienes en alrededor de quince mil millones de pesos, antes de las inversiones para terminar la obra.

27. Ante tamaño despropósito y después de intentar negociar de algún modo con El Banco, tiempo precioso perdido por cuanto los abogados torpedearon por todos los medios la negociación, siempre bajo el argumento que los bienes eran ya propios del banco, mis abogado decidieron demandar la nulidad de la dación en pago; la demanda fue admitida y cuenta con medida cautelar de inscripción en Instrumentos Públicos; se encuentra en el Juzgado Civil del Circuito de Medellín, bajo el radicado 2019 445 00; ya fue notificada y se encuentra para resolver excepciones previas, y la primera audiencia de conciliación, saneamiento, fijación del litigio y decreto de pruebas. (Anexo 10)

28. El Banco adelantó una demanda para dar por terminado el contrato de comodato que tenía La Fiduciaria como vocera del patrimonio autónomo conmigo como promotor; contrato que es usanza normal en las construcciones después de constituir el patrimonio autónomo, y que se le deriva al promotor para que administre los bienes mientras se construye. Como era de esperarse, bajo el presupuesto de que el banco ya tenía escriturado los bienes y podía dar por terminado el comodato, la demanda prosperó y como promotor me



NIT: 900244334-7

Encuentro en la terrible obligación de entregar todos los bienes. La demanda se tramitó en el Juzgado 13 Civil del Circuito de Medellín, bajo el radicado 05001310301320190016000.

29. Mientras se realizaban todos estos trámites jurídicos, dueños de derechos de área, a los cuales se les había entregado los bienes para su explotación económica, con la promesa de escriturarles, y otros que se erigen como poseedores, con recursos propios, hicieron mejoras y terminaron la obra, por un valor que se estima cercano a los tres mil millones de pesos. La obra se encuentra terminada y la clínica, con capacidad para cuatro quirófanos, no se ha podido abrir por cuanto el banco lo impide, bajo el presupuesto de que es suya.

30. Leasing Bancoldex S. A., resulta también perjudicado, y enormemente pues compró derechos de área como forma de inversión; derechos de área que al convertirse en propiedad constituirían el leasing para recuperar la inversión que era de mil doscientos sesenta millones de pesos; al quedarse el Banco con los bienes pierde totalmente la inversión.

31. Considero que El Banco y la Fiduciaria engañaron al juez de la causa con un falso avalúo, y con el ánimo protervo de obtener pingües ganancias que se representan en el hecho de haber realizado un crédito constructor por valor de cuatro mil novecientos millones de pesos y obtener una obra que vale, al avalúo actual, después de mejoras e inversión para finalizarla, veinticinco mil millones de pesos. Una utilidad de cinco veces el valor del crédito constructor. Con ello se estás defraudando toda mi inversión que estimo en siete mil millones de pesos, se defrauda el crédito concedido por Bancoldex que es de mil doscientos sesenta millones de pesos; se defrauda el valor pagado por quienes compraron derechos de área, por poseedores que han invertido mucho capital, y ahora se quedan sin sus bienes. El Banco acudiendo a prácticas engañosas, y abusando del derecho, valga decirlo, obtuvo una utilidad que definitivamente es ilegal y que comporta unas prácticas comerciales odiosas.

32. El presidente del Banco antes de ser adquirido por ScotiaBanck, el Dr. Santiago Perdomo, cuando quise tratar el tema fuera de la influencia de los abogados, intervino con la orden perentoria de que se permitiera la venta de los inmuebles para que el banco obtuviera la compensación de los dineros prestados. Decía el Dr. Perdomo que no entendía porque se había seguido un



NIT: 900244334-7

Proceso ejecutivo, antes de terminar la obra, si la solución era de una sencillez enorme: vender los bienes y pagar al banco, además de que el pago seguía estando asegurado con la garantía real de la hipoteca. Pero los abogados siempre acudieron a dilatar y a torpedear; para ilustrar mejor diré que conseguí varios inversionistas dispuestos a sacarnos del problema y siempre se chocaron con los abogados del banco, que los invitaban a esperar un poco y Hacer la negociación directamente con ellos pues, afirmaban, los bienes ya era propios pues se los habían escriturado y ellos ofrecían un mejor precio.

33. Cuando ocurrió el lamentable caso de la dación de pago el mismo Dr. Perdomo, y hasta el mismo abogado al interior del banco, me dijeron: páguenos el dinero que me adeudan y los bienes vuelven a ser suyos. Lastimosamente para pagar tenía que vender bienes y ello no era posible sin la colaboración del banco. Lastimosamente también el Dr. Perdomo, al cambiar de dueño el banco, se retiró.

34. Con el nuevo presidente, se iniciaron conversaciones, con la finalidad de darle una solución al caso y evitar el costo de los largos procesos y la incertidumbre de no poder abrir la clínica, en un momento en que la sociedad la está necesitando con urgencia. En la primera reunión el presidente se mostró favorable a una negociación comercial, que evitara tanto desgaste, pero el triunfo de la demanda para terminar el contrato de comodato parece que envalentonó al banco y ya para la segunda reunión el presidente no acudió. Lo hicieron, en cambio, los abogados quienes volvieron al forcejeo jurídico, arguyendo que necesitaban hacer un avalúo de los bienes por cuanto su intención era realizarnos una venta y tenían que hacerlo por el valor comercial - antes en una conversación con un funcionario, se me manifestó que si quería comprarlos valían veinticinco mil millones de pesos - pues no podían caer en detrimento patrimonial. A pesar de ello, se me pidió que pasara una propuesta en el término de ocho días y que ellos responderían, también en los siguientes ocho días. La propuesta nuestra determinaba pagar la suma de cuatro mil novecientos millones de pesos y para zanjar la discusión de la venta sugeríamos presentarnos al juzgado y de común acuerdo dar marcha atrás a la dación de pago. La respuesta dada por el banco tuvo su misma inspiración: hacer un avalúo comercial y proponer una venta, que como ellos mismos aseguran, no puede darse si no por su valor comercial pues, arguyen, hacerlo por menos, determinaría una disminución sin justa causa de su patrimonio.



NIT: 900244334-7

Anexamos, para mayor comprensión, la propuesta nuestra y la respuesta del banco. (Anexo 11 y 12).

35. Mis abogados recomiendan iniciar las acciones penales del caso pues allí se presenta una defraudación a mí como promotor, a terceros adquirentes, a poseedores, al banco del estado Bancoldex. Existe, sin lugar a dudas, acciones que denotan fraude procesal cuando se engaña a un juez de la república para que admita una dación en pago con un avalúo que falta a la verdad y que no pudo ser controvertido por quienes hemos sido víctimas de la ambición desmedida del banco; pero todo ello derivaría en un largo proceso y mientras tanto la clínica seguiría parada y las pérdidas serían incalculables: cada día sin funcionar incrementa el problema.

También me han aconsejado recurrir a la Superintendencia Bancaria para que haga los controles que se les hace a las prácticas y manejos de los bancos. Pero gracias a Dios, se me presentó la oportunidad de llegar hasta Uds. para pedir ayuda y tratar de salvar, del desafuero bancario, un proyecto bello, emprendedor y que la sociedad en estos tiempos de pandemia necesita con urgencia. Soy un empresario honrado que a pesar de las enormes dificultades que en Colombia se presentan para hacer empresa, decidí apostarle a un proyecto de mucha proyección y no merezco la suerte de perderlo todo por unas acciones en que constructora, fiduciaria y banco parecen haberse alineado para defraudarme y quedarse con todo.

PRETENSIONES DE LA QUEJA

Les ruego estudiar bondadosamente el asunto e intervenir para que el asunto pueda ser resuelto favorablemente; talvez una mediación de su parte podría salvar el proyecto y que no se perjudique a tantas personas que de buena fe confiaron en el negocio; tal vez su mediación asesaría al banco y a la fiducia, para estar dispuesto a una conciliación que en equidad solucionara el conflicto y evitáramos el enorme desgaste y costo de los procesos judiciales. Eso si la conciliación tendría que ponerse en términos del banco recuperar su crédito y nosotros en posición de recuperar los bienes en el precio en que fueron prácticamente regalados por la fiducia.



NIT: 900244334-7

Si la mediación de su institución, no produce resultados por la negativa del banco y de la fiduciaria a conciliar en equidad, respetuosamente le pedimos iniciar la investigación en aras de determinar en qué malas prácticas comerciales incurrió el Banco Colpatria; si cumplió o no con las normas que rigen el sistema bancario; si su actuación estuvo ceñida a la rigurosa ética en los negocios. Igualmente solicitamos investigar la actuación de la Fiduciaria Corficolombiana S.A., si cumplió o no con las obligaciones propias del encargo fiduciario; si defendió o no los intereses de los compradores de derechos de área; cuál es la responsabilidad que le corresponde por la aceptación de un avalúo espurio y por la entrega de bienes sin cumplir con los requisitos de ley ni tener en cuenta al promotor y hasta al propio abogado; si incurrió en prácticas desleales o en malas prácticas comerciales. De predicarse responsabilidad solicitamos aplicar las sanciones de ley y condenar a pagar daños y perjuicios al promotor, a los terceros adquirentes de buena fe y a todo aquel que demuestre el daño ocasionado, amén de determinar la devolución de los bienes.

Por último, quería no dejar pasar la oportunidad para llamar la atención sobre la necesidad actual que tiene nuestra sociedad de instalaciones médicas que soporten la dura crisis en que nos ha metido la pandemia. La clínica está totalmente terminada y en condiciones de operar y es lamentable que no lo pueda hacer por la batalla jurídica que se presenta.

Ver anexos adjuntos.

Con consideraciones de respeto me suscribo

Carlos Arturo Ruiz Castillo

Representante Legal

SPAZIO PREMIUM S.A.



NIT: 900244334-7

Con copia:

Doctor JORGE CASTAÑO GUITIERREZ; Superintendente Financiero de Colombia.

Despacho Jefatura Gabinete Presidencial



NIT: 900244334-7

ANEXOS:

Anexo 1 Presentación Proyecto Torre Medica Spazio

Anexo 2 Contrato Fiduciario Irrevocable

Anexo 3 Relación de Pagos a Colpatria

Anexo 4 Acuerdo de Pago Colpatria

Anexo 5 Certificado de Libertad de uno de los inmuebles

Anexo 6 Valoración Clínica

Anexo 7 Carta Banco Colpatria

Anexo 8 Escritura dación en pago

Anexo 9 Respuesta Fiducia con Avaluó vencido y desactualizado

Anexo 10 Medida Cautelar

Anexo 11 Propuesta al Banco Colpatria

Anexo 12 Respuesta Banco Colpatria

OSCAR GUILLERMO PEREZ GUTIERREZ

ABOGADO U. de M. Calle 48 N° 48-14 oficina 1302, Telefax: 511 14 92 /Celular 311 787 45 52
email- oscarpe74@hotmail.com o abogadossa.oscarpe@hotmail.com Medellín

Señor:
JUEZ VEINTINUEVE CIVIL MUNICIPAL
Medellín

Tipo de proceso:	Verbal Sumario
Demandante:	Administración AM S.A.S.
Demandada:	Mary Sol González Duque
Radicado:	05001-4003-029-2020-00270-00
Asunto:	Excepción previa

Oscar Guillermo Pérez Gutiérrez, abogado titulado e inscrito, portador de la Tarjeta Profesional 74034 del C. S. de la Judicatura, respetuosamente, actuando dentro de términos, le presento, en cuaderno separado, excepción previa para la constitución del litis consorcio necesario. Las razones y fundamentos son como sigue.

EXCEPCIÓN PREVIA.

El fundamento jurídico para sustentarla se encuentra en el Código General del Proceso, Art. 100, Numeral 9, ss y concordantes.

SUSTENTACIÓN DE LA EXCEPCION

Teniendo en cuenta los hechos y afirmaciones en la demanda y la comunicación que le envía la sociedad Spazio Premium a la demandante y que se adjunta como prueba, lo que se plantea de fondo, o lo que es disputa de la litis, es quien debe ostentar la administración de la Torre Médica Spazio: la demandante o la demandada. Pero cualquier decisión que se tome va a involucrar y afectar necesariamente a terceros que están en disputa de la propiedad y que de alguna manera fueron quienes intervinieron para nombrar la administración.

Por informe que recibió mi cliente y por los hechos y afirmaciones de la demanda que cronológicamente cuenta toda la problemática se puede entresacar la siguiente historia: La Torre Médica Spazio fue una obra que se adelantó por parte de un constructor y propietario, para el caso Spazio Premium S. A., una fiduciaria, para el caso Corficolombiana S.A. que ostentaba el patrimonio autónomo, y un banco, para el caso Colpatria S.A., que otorgó un crédito constructor. La obra tuvo tropiezos al parecer, según nos cuentan, por unos malos manejos de quien tenía la administración de la obra, Desarrollos Inmobiliarios, lo cual imposibilitó su entrega a tiempo y al parecer incumplimientos en el pago al banco. Después de un desarrollo largo y complicado en la jurisdicción ordinaria el Banco Colpatria recibió unos bienes como dación en pago, demanda que se tramita en el Juzgado xxxxx, Esa dación en pago provocó enfrentamientos entre la fiduciaria, el banco y el constructor, que los llevo y los tiene enfrentados en la jurisdicción ordinaria pues el constructor considera que mediante una jugada innoble, es la expresión que nos dice, Corficolombiana y Banco Colpatria, entregaron unos bienes con un valor ínfimo frente a su valor real. El constructor demandó la nulidad de la dación en pago, proceso que se lleva en el Juzgado Catorce Civil del Circuito de Medellín, radicado 2019 - 445, amén de queja que se interpuso frente a la Superintendencia Financiera por malas prácticas comerciales y defraudación de los intereses de los compradores de área que salen perdiendo sus derechos, entre ellos Bancoldex que, también nos informan, demandó. La superintendencia financiera investiga actualmente la actuación de las partes denunciadas.

En ese punto Banco Colpatria erigido en propietario de los bienes solicitó, se cuenta en la demanda, a Corficolombiana para que certificara que se habían vendido más del cincuenta por ciento de los bienes y por tanto tenía derecho a convocar asamblea y que ella eligiera una nueva administración la cual recayó en la demandante.

Manifiesta el constructor que el proceso adolece de vicios que hacen de la actuación algo ilegal tal como ocurrió con la dación en pago. Agrega en el informe que le diera a la demandada que la administración provisional radica en Spazio Premium S. A. tal como lo reconoce la demandante y como aparece en el Art. 119 del Reglamento Interno de Copropiedad, citado y traído muchas veces, por la demandante. Sigue diciendo que el mismo artículo le permitía encargar a un tercero de la gestión, nombramiento que hizo a la demandada sin que por ello se perdiera su derecho legítimo de administrar provisionalmente. Alega que no se habían dado los requisitos para entregar la administración provisional pues el 51% se debe certificar es sobre área construida tal como lo dice el reglamento y no sobre área total que involucra las zonas comunes, que por eso mismo la

certificación dada por Corficolombiana, sin contar entre otras cosas con su aceptación, no es válida pues la propiedad del banco no llega a esa cifra y por tanto se niega a entregar la administración provisional amén de que espera los resultados de la acción de nulidad de la dación en pago pues si esta se cae recupera la propiedad, según él, regalada por la fiducia al banco en un acto claramente defraudatorio de los intereses de los compradores de área que debía defender por encima de todo.

Como se ve por la historia y la cronología detallada en la misma demanda, hay dos partes enfrentadas por la administración; cada una de ellas aplicando razones y fundamentos que creen le dan la razón: El Banco que se titula como propietario de más del 50% y que por ello podía convocar asamblea y nombrarla y el constructor que determina que demandó la dación en pago y que alega que no se han cumplido los requisitos para entregar la administración provisional.

La historia contada por la demandante que refiere muchos hechos que a nuestro juicio no presencié, ni intervino en ellos, pero que documenta y presenta muchas veces bajo criterio subjetivo, involucran necesariamente a terceros que van a tener que ver con la decisión del despacho; o les va a afectar de manera directa sin que hayan tenido posibilidad de asumir la defensa de sus derechos y porque la decisión del despacho va a impactar sobre los procesos en curso, tal vez haya que aplicar el fenómeno de la prejudicialidad que obviamente yo no puedo alegar en defensa de los intereses de mi cliente que entre otras cosas, no es la llamada a entregar la administración provisional como se demanda.

Por esas razones solicito a Su Señoría que, analizado a profundidad el caso y después de corroborar el acierto de estas precisiones que le hago, declare el litis consorcio necesario con esos tres actores que he mencionado. Abundar en garantías, cuidando con celo derechos de raigambre constitucional como el de defensa es faro rector del Derecho.

PRUEBAS

Ruego a Su Señoría admitir como prueba para la declaración el mismo texto de la demanda, las afirmaciones que concuerden con la historia planteada en esta excepción, el reglamento interno de copropiedad aportado por la demandante, la comunicación dada por Spazio Premium a la demandada, que se anexa, así mismo el texto de la queja presentada ante a la Superintendencia financiera y en ultimas que se llame como testigo al representante legal de la constructora Spazio Premium S.A., Dr. Carlos Arturo Ruiz Castillo, con cédula de ciudadanía número 91'260.416, que se ubica para efecto de notificaciones en la Calle 33 No. 78-98 oficina 815 de Medellín, correo electrónico carlosruizcastillo88@gmail.com.

Solicito además si fuere del caso se oficie al Juzgado 14 Civil del Circuito, radicado 2019- 445, para que certifique que allí se lleva la demanda de nulidad de la dación en pago. De igual manera a la Superintendencia Financiera a efecto de que certifique la investigación que allí se lleva por la posible defraudación a los intereses del promotor y de los propietarios de área: Trámite 410 quejas y reclamos.

NOTIFICACIONES

A la demandada se le puede notificar en la misma dirección que aparece en la demanda.

Yo recibiré las notificaciones del caso en la secretaría de su Despacho o en mi oficina particular ubicada en la calle 48 No. 48-14, puerta 1302, Edificio Nuevo Mundo, Medellín.

Señor Juez,



OSCAR GUILLERMO PEREZ GUTIERREZ
T. P. 74034 del C. S. de la Judicatura
c. c. 15.501.234 de Copacabana



Juzgado Veintinueve Civil Municipal
Medellín.

E. S. D.

Referencia: Proceso Verbal Sumario
Demandante: Administración AM S.A.S.
Demandado: Mary Sol González Duque
Radicado: 05001-4003-029-2020-00270-00

MARY SOL GONZÁLEZ DUQUE identificada con cédula de ciudadanía número 43.555.206 de Abejorral (Ant.), con correo electrónico marysolgd@gmail.com, obrando en nombre propio, respetuosamente, le manifiesto que confiero poder especial, amplio y suficiente en cuanto a Derecho atañe al abogado titulado e inscrito OSCAR GUILLERMO PEREZ GUTIERREZ, portador de la T. P. 74034 del C. S. de la Judicatura, correo electrónico oscarpe74@hotmail.com para que conteste y me represente hasta el final en el proceso de la referencia.

Mi apoderado además de las facultades propias e inherentes al mandato que aquí le confiero en pro de mis legítimos intereses y derechos, queda investido de las precisas de sustituir y reasumir el presente poder, conciliar, allanarse, pedir y aportar pruebas, presentar excepciones si es del caso, desistir, comprometer, renunciar, recibir total o parcialmente.

Sírvase, Señor juez, conceder personería al profesional del Derecho en los términos del mandato aquí conferido.

Atentamente,

MARY SOL GONZÁLEZ DUQUE
C.c. 43.555.206 de Abejorral (Ant.)

Acepto,

OSCAR GUILLERMO PEREZ GUTIERREZ
C. C. 15'501.234 de Copacabana
T.P. 74.034 del C. S. de la Judicatura



Juzgado Veintinueve Civil Municipal
Medellín

E. 2. D.

Referencia: Proceso Verbal Sumario
Demandante: Administración AM 2 A 2
Demandado: Mary Sol González Duque
Radicado: 05001-4003-028-2020-00270-00

MARY SOL GONZALEZ TUQUE identificada con cédula de ciudadanía número 43.555.208 de Abajo (Ant.) con correo electrónico marysolgonzalez@gmail.com comparendo en nombre propio, respetuosamente, le manifiesto que comparendo poder especial, amplio y suficiente en cuanto a Derecho asigna al abogado titulado e inscrito OSCAR GUILLERMO PEREZ GUTIERREZ, portador de la T.P. 74034 del C. 2 de la Judicatura, correo electrónico oscarpgutierrez@hotmail.com para que compare y me represente hasta el fin del proceso de la referencia.

El apoderado además de las facultades inherentes al mandato que aquí le confiere en p. o de sus poderes, queda investido de las potestades de sustituir y reasumir, en cualquier momento, al comparente, aceptar pruebas, presentar excepciones, desistirse, comprometerse, renunciar, recibir total o parcialmente.

Dirigiese Señor Juez, conceder personería al abogado en los términos del mandato aquí conferido.

Atemoradamente,

MARY SOL GONZALEZ DUQUE
C. 43.555.208 de Abajo (Ant.)

Acepto,

OSCAR GUILLERMO PEREZ GUTIERREZ
C. 15.501.334 de Copacabana
T.P. 74034 del C. 2 de la Judicatura

ESPACIO EL
BLANCO

DILIGENCIA DE PRESENTACIÓN PERSONAL
Artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1069 de 2015



729263

En la ciudad de Medellín, Departamento de Antioquia, República de Colombia, el ocho (8) de febrero de dos mil veintiuno (2021), en la Notaría Sexta (6) del Círculo de Medellín, compareció: MARY SOL GONZALEZ DUQUE, identificado con Cédula de Ciudadanía / NUIP 43555206, presentó el documento dirigido a JUZGADO 29 CIVIL MPAL MEDELLIN y manifestó que la firma que aparece en el presente documento es suya y acepta el contenido del mismo como cierto.

----- Firma autógrafa -----



n4m68qv9gzw0
 08/02/2021 - 12:04:44



El compareciente no fue identificado mediante biometría en línea debido a: Imposibilidad de captura de huellas. Acorde a la autorización del usuario, se dio tratamiento legal relacionado con la protección de sus datos personales y las políticas de seguridad de la información establecidas por la Registraduría Nacional del Estado Civil.



DANIELA SÁNCHEZ

Notario Sexta (6) del Círculo de Medellín, Departamento de Antioquia

Consulte este documento en www.notariasegura.com.co
 Número Único de Transacción: n4m68qv9gzw0

Indi derecho



08 FEB 2021

08 FEB 2021

Incl.

izquierdo



Acta 4



NIT: 900244334-7

Medellín, 21 de Octubre de 2020

Señores

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Dra. Angélica María Osorio V.

Delegada para Protección del consumidor Financiero

Radicado No. EXT20-00159683

Bogotá D.C

REFERENCIA: Queja contra el Banco Scotiabank Colpatria y Fiduciaria Corficolombiana

Estimada Doctora,

Agradecemos de antemano su valioso interés y pronta colaboración para poder salvar un proyecto de gran valor social para la comunidad de Medellín, ya que se trata de una torre médica que incluye consultorios médicos (en funcionamiento pisos 7, 8 y 9, cada piso con 13 consultorios) y tres pisos de áreas médicas (un piso de clínica para cirugía ambulatoria con cuatro quirófanos, terminados y con posibilidad de entrar en operación rápidamente, otro piso para una IPS con áreas de consultorios y 4 salas de procedimientos menores y un último piso disponible en adecuaciones finales de acuerdo a la necesidad). Cada piso tiene 660 mt2 aprox. Al entrar en funcionamiento, estos pisos serían de gran ayuda para descongestionar las áreas médicas de la ciudad en medio de la pandemia. (Anexo 1).



NIT: 900244334-7

En este momento nos encontramos sometidos, ante la presión del área legal del banco Scotiabank Colpatría, quienes han enfocado toda su gestión en quedarse con la mayoría de los inmuebles ya construidos y terminados del proyecto en mención, con el pretexto de hacer valer una dación en pago que sin autorización expresa de nosotros como fideicomitentes y promotores del proyecto, la fiduciaria Corficolombiana les entregó en el marco de un contrato de fiducia mercantil de administración y pagos que tenían dentro del patrimonio autónomo denominado SPAZIO PREMIUM; la fiduciaria actuó de manera irregular ya que su contrato se encontraba vencido desde el año 2013 y la fecha de la dación de pago fue realizada el 9 de junio del 2016, fecha en la que el contrato se encontraba vencido desde hace más de tres años. Y para hacer a un más grave este acto, el valor de la dación lo establecieron con un avalúo ficticio, cuya visita física se había realizado dos años antes, hecho por el propio banco (avaluaron las 43 matrículas de la dación por un valor cuatro veces menor al valor comercial real), desactualizado pues no incluía los avances de obra y vencido ya que los avalúos tienen un plazo máximo de vigencia de un año.

Además de lo anterior embargaron la totalidad de los otros inmuebles que ya tenían compradores con derechos de área (que ya estaban disfrutando de sus inmuebles) y mediante esta presión les cobraron una prorrata como requisito para escriturarles, teniendo estos propietarios un paz y salvo expedido por la fiduciaria pues la mayoría de ellos ya habían cancelado la totalidad de los valores de compra de los inmuebles.

Los propietarios que ya habían cancelado la totalidad de sus inmuebles a la fiduciaria fueron obligados a invertir más dinero de lo inicialmente pactado, cediendo así ante las exigencias del banco para obtener sus escrituras, mientras que otros mantienen su posición de no pagar lo que podría llevar a que el banco remate y se apropie también de sus inmuebles, todo esto porque aparentemente ya tienen un cliente que le compraría al banco todo el proyecto, ocasionándoles a todos los participantes iniciales del proyecto; grupo promotor y clientes compradores de buena fe, grandes pérdidas pero para el banco y su nuevo comprador grandes ganancias. No queda duda de un pacto defraudatorio entre el banco y la fiducia para obtener pingües e ilegales ganancias como podrá verse en los hechos que narraremos y que sustentan la queja.



NIT: 900244334-7

A continuación, se hará una relación de las empresas que intervienen y una descripción detallada de los hechos para establecer un recorrido histórico de lo ocurrido, en la que esperamos se note de manera clara y precisa como el banco se ha apropiado de unos bienes abusando del derecho, de su posición dominante y de prácticas comerciales sinceramente defraudadoras de intereses de terceros de buena fe, promotor de la obra, Leasing Bancoldex, entidad de carácter estatal, y poseedores.

Empresas que intervienen en el relato de los hechos

SPAZIO PREMIUM: Empresa promotora del proyecto y fideicomitente en el patrimonio autónomo.

LEASING BANCOLDEX: Entidad financiera que hizo el crédito parcial al promotor para acompañar la compra de los inmuebles.

DESARROLLOS INMOBILIARIOS: Empresa del sector inmobiliario que hizo la gerencia del proyecto.

FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA: Entidad financiera donde se creó el patrimonio autónomo.

BANCO COLPATRIA: Entidad financiera que aprobó el crédito constructor para el proyecto.

BANCA COLPATRIA: Entidad financiera que realizó la valoración del proyecto de la clínica de cirugía ambulatoria del piso 10 de la TORRE MEDICA SPAZIO por requerimiento del Banco Colpatría y a cargo del fideicomitente.

RESUMEN DE LOS HECHOS:

1. En el 2008 la empresa Spazio Premium S.A. como promotora del proyecto TORRE MEDICA SPAZIO inicio los contactos con diferentes sociedades, con experiencia en el sector inmobiliario, en busca de la empresa idónea para



NIT: 900244334-7

Desarrollar la gerencia del proyecto en mención, escogiendo a la firma DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.

2. Desarrollos Inmobiliarios actuando como gerencia del proyecto, presentó al grupo promotor dos entidades con las que ya ellos venían trabajando y con quienes hacían la mayoría de proyectos: La fiduciaria Corficolombiana y el Banco Colpatria. La razón de escoger estas instituciones era que ellos ya eran un equipo, que siempre trabajaban juntos y además eran buenos amigos a nivel personal. Ese fue a mi juicio un error garrafal pues esas cercanías y amistades dieron lugar a las malas prácticas empresariales y a la defraudación de terceros, promotor y poseedores.

3. En el 2008 se firma con la fiduciaria Corficolombiana el contrato de preventas del proyecto Torre Medica Spazio.

4. Una vez establecido todos los requisitos legales de pre inversión como pago de impuestos del proyecto, diseños iniciales, construcción de sala de ventas, gastos de operación de ventas, licencia de construcción y cumplido el punto de equilibrio, se firmó en septiembre 9 del 2009 el contrato de fiducia mercantil irrevocable de administración, con la participación de todos (Desarrollos Inmobiliarios que oficiaba como Gerencia; Banco Colpatria, como acreedor del crédito constructor; Fiduciaria Corficolombiana y Spazio Premium como fideicomitente del proyecto.) (Anexo 2).

5. Teniendo en cuenta que Spazio Premium también iba a ser cliente del proyecto en la compra de unos inmuebles aportó los lotes donde se construyó el proyecto, todos los gastos de pre inversión y además un crédito a título propio a través de la firma Leasing Bancoldex por un valor de 1400 millones de pesos

6. Para iniciar la obra, el Banco Colpatria puso como requisito que Leasing Bancoldex hiciera el primer desembolso por lo que se hizo el giro de 1260 millones equivalente al 90% del valor del crédito a la fiduciaria, quien recibió además los aportes de las preventas de los clientes del proyecto, más el aporte hecho por el grupo promotor (lotes y costos iniciales). Dándose inicio a la construcción de la obra.

7. La obra se desarrolla de forma normal hasta que se empieza a notar una mala gestión, de la firma Desarrollos Inmobiliarios que gerenciaba el proyecto,



NIT: 900244334-7

En el manejo de los costos y tiempos de entrega, situación que el promotor pone en conocimiento de la fiducia y el banco, pero no encuentra apoyo pues manifiestan que esa empresa es de confianza de ellos y no puede ser retirada del proyecto.

8. A principios del 2011 la gerencia informa que hay unos problemas de presupuesto y que se necesita más dinero del presupuestado, al pedir informes se establece que la gerencia no está actuando correctamente y se le pide cuentas claras, sin obtenerlas y sin que el banco ni la fiducia que debía vigilar la correcta inversión y velar por los intereses de los que compraron el proyecto hicieran nada al respecto. Se hace un esfuerzo para terminar ya que se deberían empezar las entregas de los primeros inmuebles.

9. A mediados del 2011 como se requería dinero se inicia la entrega de la primera etapa del proyecto hasta el piso 9 de consultorios, pero se debía tener listo el reglamento de propiedad horizontal para poder escriturar, situación que era responsabilidad de la gerencia, sin embargo ya se veía que esta empresa tenía graves problemas con nuestro proyecto y con los otros que ellos estaban desarrollando de los que eran dueños y en los que también participaba el Banco Colpatria y la Fiducia Corficolombiana.

10. En junio del 2012 la gerencia Desarrollos Inmobiliarios decide entregarle al promotor la gestión comercial del proyecto pues ya no podía pagar ni su propia nómina ni su propio personal.

11. Se le pide a la gerencia que haga el reglamento de propiedad horizontal de forma correcta pues ya lo habían devuelto de la oficina de Registro por diferentes inconsistencias, situación que impedía el recaudo de las últimas cuotas que contra escrituración se recibirían. No se le puede cancelar al banco una cuota de intereses, según lo pactado; la fiducia ante mi preocupación manifiesta que no hay problema porque el banco puede tolerar la situación debido a la amistad y cercanía que tenían y los proyectos que compartían. (Anexo 3).

12. En agosto del 2012 la empresa Desarrollos Inmobiliarios se va a ley 1116 sin que nadie se diera cuenta y en septiembre el banco demanda el proyecto y en octubre lo embarga, iniciando así todo un recorrido legal que hasta la fecha



NIT: 900244334-7

No se ha podido resolver pues la situación legal impide el cierre de algún negocio comercial.

13. El banco prematuramente, sin que se diera la circunstancia de la terminación de la obra, sin que se llegara al estadio de la venta de los bienes para pagar, con su producto, el crédito constructor, lo cual es de su esencia, demandó ejecutivamente. El proceso ejecutivo se llevó en el Juzgado 12 Civil del Circuito de Medellín, bajo el Radicado 00782- 2012.

14. El banco me requirió con la finalidad de que concurriera a notificarme de la demanda, pero advirtiéndome que no consiguiera abogado, que nos sentáramos a negociar para salir del problema. Su insistencia me llevó a desconfiar y consulté con mi abogado de confianza, el Dr. Oscar Guillermo Pérez Gutiérrez, quien me advirtió que era una treta muy usual, pues se le pedía al demandado sentarse a negociar, después de notificado, mientras corría el término en el cual se podía atacar, mediante las excepciones, la demanda, con lo cual se quedaba sin defensa y por consiguiente perdía el proceso. El consejo entonces era que atacáramos la demanda y luego sí, sentarnos a negociar. Atendí el consejo y eso provocó la ira del banco que ya no quiso negociar.

15. La forma como mi abogado atacó la demanda, fue mediante una excepción que denominó Indebida Conformación del Capital, que la hacía consistir en el notorio hecho de haber construido un ficticio capital para llenar el espacio en blanco de los pagarés, pues se habían capitalizado los intereses, fenómeno que se denomina Anatocismo y que está prohibido por la ley, y el cobro exagerado de unos honorarios de abogado que aún no se habían causado. Esa indebida acumulación generaba una suma mentirosa y a partir de ella se cobraban intereses moratorios con lo cual la progresión resultaba en demasía onerosa. El fallo de primera instancia nos dio la razón, la excepción prosperó, declarando la indebida conformación del capital y circunscribiendo el pago al verdadero capital y a los intereses de ley.

16. Antes de darse el fallo, insistí con el banco para llegar a un acuerdo, atendiendo que la esencia del crédito constructor es el pago de la obligación mediante la venta de los bienes y ello no había sido posible por la acción prematura, sin aún terminar la obra, de embargarlos. Se extendió un acuerdo que básicamente permitía la venta de los inmuebles hasta la concurrencia del



NIT: 900244334-7

Crédito constructor recurriendo a ir liberando bienes. En un acto de buena fe, firmé el acuerdo y lo envié al banco para su firma, con los nuevos pagarés, sin embargo, pasaban y pasaban los días y el banco no lo retornaba a pesar del acuerdo verbal. Me enteré después que, por alguna vía que desconozco, el Banco tenía conocimiento de la fecha del fallo y decidió guardárselo, en actitud poco ética, hasta conocer el resultado: si le era adverso lo firmaba si no lo desechaba y continuaba la acción. Como el fallo no se le diera favorablemente, lo firmó y con ello evitó la apelación de mi apoderado que pretendía en segunda instancia que se declararan nulos los pagarés presentados pues al tener un capital falso necesariamente tendrían que ser declarados sin efecto por falsedad ideológica. El fallo llamaba la atención sobre el ilegal acto de hacer anatocismo y del abuso en cobrar sumas enormes de honorarios de abogado sin que se hubiesen causado. (Anexo 4)

17. En septiembre 25 del 2013 y después de varios intentos por la dificultad de estar demandados y embargados, se logra que la oficina de instrumentos públicos inscriba el reglamento de propiedad horizontal.

18. Hasta septiembre 17 del 2014 se puede levantar el embargo sobre los inmuebles del proyecto por todos los contratiempos legales que el banco había creado. (Anexo 5)

19. En octubre del 2014 el banco sugiere que se deben terminar los inmuebles que están en obra gris pisos 10, 11 y 12. Para eso nos ofrece un crédito puente y nos pide que le entreguemos una valoración de las acciones de la Clínica de cirugía ambulatoria. Este requerimiento nos obliga a presentar todo el proyecto de la clínica de cirugía ambulatoria actualizado (valor de los equipos a comprar con cotizaciones, estudio de mercado de la actividad, proyecciones de venta, costos de operación, costos de insumos actualizados, es decir, que les entregamos todo nuestro know how del negocio a un experto propuesto por el banco, pero pagado por el grupo promotor). Todo este proceso dura casi tres meses y en enero del 2015 el banco entrega la valoración de las acciones de la clínica. (Anexo 6).

20. En paralelo con la valoración de la clínica, el banco me pidió el presupuesto de obra para terminar los pisos propuestos y un tiempo aproximado de ejecución de obra para tal fin contratamos la firma Ochoa Arquitectos & Ingenieros S.A.S, realizo el presupuesto de obra.



NIT: 900244334-7

21. En marzo del 2015 y después de todo el esfuerzo de la valoración de la clínica y de la elaboración del presupuesto el Banco Colpatria se retracta del Crédito para la terminación de obra, nos empieza a presionar por el pago total del acuerdo o de lo contrario van a demandar de nuevo el proyecto.

22. El grupo promotor, a través de un asesor comercial llamado Joshua Vivar, encuentra un grupo inversionista extranjero que estaba dispuesto a pagarle al banco con un crédito al proyecto y le envía la carta de aprobación el 29 de mayo del 2015, pidiéndole una carta con las condiciones del negocio. En junio 12 del 2015, el banco emite la carta del acuerdo con unas condiciones y exigencias que el área legal del grupo inversionista califica de inaceptables por lo que termina desistiendo del negocio. Tanto el grupo inversionista como el asesor Joshua Vivar se retiran del negocio insistiéndonos que era evidente, que las intenciones reales del banco eran otras y no tenía ninguna intención de negociar. (Anexo 7).

23. El banco Colpatria fue comprado por ScotiaBank y su directiva fue cambiada; los abogados si continuaron siendo los mismos. Ese cambio al parecer conspiró para el cumplimiento del acuerdo por parte del banco quien nunca permitió la venta de los inmuebles, ni dio las facilidades para ello, amén de que sus abogados siempre propugnaron por la batalla jurídica y no querían dejarla pues hablaron siempre de que la clínica ya era de su propiedad. No quiero reseñar aquí, por lo extenso, todas las acciones tendientes a fracasar el acuerdo, y que ilustre, a manera de ejemplo, en el punto anterior. Siempre manejé la impotencia de tener los bienes suficientes para pagar la obligación y obtener la utilidad que mi enorme inversión merecía y el banco siempre hizo hasta lo imposible para quedarse con todo mi esfuerzo.

24. En Agosto del 2015 las empresas ESTETICA Y BIENESTAR S.A.S. NIT 900.534.376-0 Y CALL CENTER SION S.A.S. NIT 900.516.873-3 que tenían el dominio y uso de varios bienes, en calidad de poseedores, desde unos años atrás, continúan las obras de terminación de los cuatro locales comerciales del primer piso y de los pisos 6, 10 y 11.

25. En septiembre 22 del 2015 el Banco Colpatria demanda nuevamente y embarga los inmuebles, pero con la argucia de demandar no al grupo promotor



NIT: 900244334-7

Como fue en la primera demanda sino solamente a la Fiduciaria como administradora del patrimonio autónomo. Corficolombiana me exigió que pusiera y pagara el abogado y fue así como el Dr. Pérez Gutiérrez, en representación del patrimonio autónomo, dio respuesta a la demanda. Esta vez el banco no incurrió en los defectos y en los ardides que había realizado en la primera demanda (Anatocismo, honorarios de abogado no causados); esta vez el ardid fue después y de manera aún más grave e insólita. A escondidas, en contubernio, Corficolombiana y El Banco se pusieron de acuerdo para dar en dación de pago, bienes de la obra, no contaron para ello con la aquiescencia mía que como promotor, imperativamente, así lo dice el contrato de fiducia, y lo manifiesta claramente el acuerdo que diera por terminado el primer proceso ejecutivo, debía tener; tampoco contaron con el abogado que defendía el patrimonio autónomo y al cual se le había conferido el poder; tampoco se tuvo en cuenta que el contrato con la fiducia había terminado y por tanto ella ya no tenía facultades para hacerlo. El trámite lo hicieron todo en la ciudad de Bogotá cuando los bienes, los demandados, el proceso, todos coincidían en Medellín. Pero eso no es lo que define la enorme irregularidad y la defraudación que la fiducia y el banco hacen a los que compraron los derechos de área, al promotor, a los poseedores, y a Leasing Bancoldex; lo define el monto por el cual hicieron la dación: Tomaron un avalúo viejo, cuando se estaba en obra negra, desactualizado, sin tener en cuenta los enormes avances de obra que se habían realizado y la enorme inversión hecha; avaluó que ni siquiera era de Corficolombiana que tenía la obligación de velar por los futuros copropietarios, era del banco, y así terminó Corficolombiana regalándole al banco, bienes que comercialmente valían alrededor de veinte mil millones de pesos m. c. (\$20.000.000.000,00) por la inconcebible suma de cuatro mil setecientos setenta y un millones quinientos diecinueve mil doscientos tres pesos (\$4.771.519.203,00). Todo el proceso se tramitó en el Juzgado 17 Civil del Circuito de Medellín, bajo el radicado 05001310301720150066600. La visita para ese avalúo se había hecho en el Abril 10 de 2014, y su valoración se hizo el 12 de abril de 2015 y lo hicieron valer en Junio 19 de 2016, es decir más de dos años después de la visita, sin consideración a todo el avance de obra de ese tiempo y Corficolombiana, defensora de los derechos de terceros, llamada a cuidar la correcta inversión, aceptó la defraudación e hizo valer el espíritu de cuerpo del grupo amistoso que encaró la obra.



NIT: 900244334-7

Con el fin de entender la forma en que la Fiduciaria había actuado se le hizo un derecho de petición solicitando explicación sobre las actuaciones. (Anexo 8 y 9).

26. Mi apoderado hubo de renunciar al caso por cuanto representaba a Corficolombiana como vocera del patrimonio autónomo y representaba mis intereses como promotor lo cual, con mi malestar por el actuar de la fiduciaria, nos enfrentaba; expuso un conflicto de intereses, amén de protestar porque la dación se hizo completamente a sus espaldas. El juez de la causa aceptó el conflicto de intereses y entonces se nombró otro abogado que siguiera la causa. Ante el desafuero, y la argucia de no haberme demandado, me presente al juzgado con un abogado tratando de acceder como litis consorte necesario, pero el juez de la causa considero que no existía el derecho y por tanto la dación se aceptó con el argumento de que el mismo demandado, es decir la fiduciaria como vocera del patrimonio autónomo, había ofrecido los bienes y había aceptado el avalúo que se le hizo. Para signar todavía más el despropósito y el ánimo defraudatorio que el banco y la fiduciaria habían hecho, se hizo un avalúo que precisaba el valor de los bienes en alrededor de quince mil millones de pesos, antes de las inversiones para terminar la obra.

27. Ante tamaño despropósito y después de intentar negociar de algún modo con El Banco, tiempo precioso perdido por cuanto los abogados torpedearon por todos los medios la negociación, siempre bajo el argumento que los bienes eran ya propios del banco, mis abogado decidieron demandar la nulidad de la dación en pago; la demanda fue admitida y cuenta con medida cautelar de inscripción en Instrumentos Públicos; se encuentra en el Juzgado Civil del Circuito de Medellín, bajo el radicado 2019 445 00; ya fue notificada y se encuentra para resolver excepciones previas, y la primera audiencia de conciliación, saneamiento, fijación del litigio y decreto de pruebas. (Anexo 10)

28. El Banco adelantó una demanda para dar por terminado el contrato de comodato que tenía La Fiduciaria como vocera del patrimonio autónomo conmigo como promotor; contrato que es usanza normal en las construcciones después de constituir el patrimonio autónomo, y que se le deriva al promotor para que administre los bienes mientras se construye. Como era de esperarse, bajo el presupuesto de que el banco ya tenía escriturado los bienes y podía dar por terminado el comodato, la demanda prosperó y como promotor me



NIT: 900244334-7

Encuentro en la terrible obligación de entregar todos los bienes. La demanda se tramitó en el Juzgado 13 Civil del Circuito de Medellín, bajo el radicado 05001310301320190016000.

29. Mientras se realizaban todos estos trámites jurídicos, dueños de derechos de área, a los cuales se les había entregado los bienes para su explotación económica, con la promesa de escriturarles, y otros que se erigen como poseedores, con recursos propios, hicieron mejoras y terminaron la obra, por un valor que se estima cercano a los tres mil millones de pesos. La obra se encuentra terminada y la clínica, con capacidad para cuatro quirófanos, no se ha podido abrir por cuanto el banco lo impide, bajo el presupuesto de que es suya.

30. Leasing Bancoldex S. A., resulta también perjudicado, y enormemente pues compró derechos de área como forma de inversión; derechos de área que al convertirse en propiedad constituirían el leasing para recuperar la inversión que era de mil doscientos sesenta millones de pesos; al quedarse el Banco con los bienes pierde totalmente la inversión.

31. Considero que El Banco y la Fiduciaria engañaron al juez de la causa con un falso avalúo, y con el ánimo protervo de obtener pingües ganancias que se representan en el hecho de haber realizado un crédito constructor por valor de cuatro mil novecientos millones de pesos y obtener una obra que vale, al avalúo actual, después de mejoras e inversión para finalizarla, veinticinco mil millones de pesos. Una utilidad de cinco veces el valor del crédito constructor. Con ello se estás defraudando toda mi inversión que estimo en siete mil millones de pesos, se defrauda el crédito concedido por Bancoldex que es de mil doscientos sesenta millones de pesos; se defrauda el valor pagado por quienes compraron derechos de área, por poseedores que han invertido mucho capital, y ahora se quedan sin sus bienes. El Banco acudiendo a prácticas engañosas, y abusando del derecho, valga decirlo, obtuvo una utilidad que definitivamente es ilegal y que comporta unas prácticas comerciales odiosas.

32. El presidente del Banco antes de ser adquirido por ScotiaBanck, el Dr. Santiago Perdomo, cuando quise tratar el tema fuera de la influencia de los abogados, intervino con la orden perentoria de que se permitiera la venta de los inmuebles para que el banco obtuviera la compensación de los dineros prestados. Decía el Dr. Perdomo que no entendía porque se había seguido un



NIT: 900244334-7

Proceso ejecutivo, antes de terminar la obra, si la solución era de una sencillez enorme: vender los bienes y pagar al banco, además de que el pago seguía estando asegurado con la garantía real de la hipoteca. Pero los abogados siempre acudieron a dilatar y a torpedear; para ilustrar mejor diré que conseguí varios inversionistas dispuestos a sacarnos del problema y siempre se chocaron con los abogados del banco, que los invitaban a esperar un poco y Hacer la negociación directamente con ellos pues, afirmaban, los bienes ya era propios pues se los habían escriturado y ellos ofrecían un mejor precio.

33. Cuando ocurrió el lamentable caso de la dación de pago el mismo Dr. Perdomo, y hasta el mismo abogado al interior del banco, me dijeron: páguenos el dinero que me adeudan y los bienes vuelven a ser suyos. Lastimosamente para pagar tenía que vender bienes y ello no era posible sin la colaboración del banco. Lastimosamente también el Dr. Perdomo, al cambiar de dueño el banco, se retiró.

34. Con el nuevo presidente, se iniciaron conversaciones, con la finalidad de darle una solución al caso y evitar el costo de los largos procesos y la incertidumbre de no poder abrir la clínica, en un momento en que la sociedad la está necesitando con urgencia. En la primera reunión el presidente se mostró favorable a una negociación comercial, que evitara tanto desgaste, pero el triunfo de la demanda para terminar el contrato de comodato parece que envalentonó al banco y ya para la segunda reunión el presidente no acudió. Lo hicieron, en cambio, los abogados quienes volvieron al forcejeo jurídico, arguyendo que necesitaban hacer un avalúo de los bienes por cuanto su intención era realizarnos una venta y tenían que hacerlo por el valor comercial - antes en una conversación con un funcionario, se me manifestó que si quería comprarlos valían veinticinco mil millones de pesos - pues no podían caer en detrimento patrimonial. A pesar de ello, se me pidió que pasara una propuesta en el término de ocho días y que ellos responderían, también en los siguientes ocho días. La propuesta nuestra determinaba pagar la suma de cuatro mil novecientos millones de pesos y para zanjar la discusión de la venta sugeríamos presentarnos al juzgado y de común acuerdo dar marcha atrás a la dación de pago. La respuesta dada por el banco tuvo su misma inspiración: hacer un avalúo comercial y proponer una venta, que como ellos mismos aseguran, no puede darse si no por su valor comercial pues, arguyen, hacerlo por menos, determinaría una disminución sin justa causa de su patrimonio.



NIT: 900244334-7

Anexamos, para mayor comprensión, la propuesta nuestra y la respuesta del banco. (Anexo 11 y 12).

35. Mis abogados recomiendan iniciar las acciones penales del caso pues allí se presenta una defraudación a mí como promotor, a terceros adquirentes, a poseedores, al banco del estado Bancoldex. Existe, sin lugar a dudas, acciones que denotan fraude procesal cuando se engaña a un juez de la república para que admita una dación en pago con un avalúo que falta a la verdad y que no pudo ser controvertido por quienes hemos sido víctimas de la ambición desmedida del banco; pero todo ello derivaría en un largo proceso y mientras tanto la clínica seguiría parada y las pérdidas serían incalculables: cada día sin funcionar incrementa el problema.

También me han aconsejado recurrir a la Superintendencia Bancaria para que haga los controles que se les hace a las prácticas y manejos de los bancos. Pero gracias a Dios, se me presentó la oportunidad de llegar hasta Uds. para pedir ayuda y tratar de salvar, del desafuero bancario, un proyecto bello, emprendedor y que la sociedad en estos tiempos de pandemia necesita con urgencia. Soy un empresario honrado que a pesar de las enormes dificultades que en Colombia se presentan para hacer empresa, decidí apostarle a un proyecto de mucha proyección y no merezco la suerte de perderlo todo por unas acciones en que constructora, fiduciaria y banco parecen haberse alineado para defraudarme y quedarse con todo.

PRETENSIONES DE LA QUEJA

Les ruego estudiar bondadosamente el asunto e intervenir para que el asunto pueda ser resuelto favorablemente; talvez una mediación de su parte podría salvar el proyecto y que no se perjudique a tantas personas que de buena fe confiaron en el negocio; tal vez su mediación asesaría al banco y a la fiducia, para estar dispuesto a una conciliación que en equidad solucionara el conflicto y evitáramos el enorme desgaste y costo de los procesos judiciales. Eso si la conciliación tendría que ponerse en términos del banco recuperar su crédito y nosotros en posición de recuperar los bienes en el precio en que fueron prácticamente regalados por la fiducia.



NIT: 900244334-7

Si la mediación de su institución, no produce resultados por la negativa del banco y de la fiduciaria a conciliar en equidad, respetuosamente le pedimos iniciar la investigación en aras de determinar en qué malas prácticas comerciales incurrió el Banco Colpatria; si cumplió o no con las normas que rigen el sistema bancario; si su actuación estuvo ceñida a la rigurosa ética en los negocios. Igualmente solicitamos investigar la actuación de la Fiduciaria Corficolombiana S.A., si cumplió o no con las obligaciones propias del encargo fiduciario; si defendió o no los intereses de los compradores de derechos de área; cuál es la responsabilidad que le corresponde por la aceptación de un avalúo espurio y por la entrega de bienes sin cumplir con los requisitos de ley ni tener en cuenta al promotor y hasta al propio abogado; si incurrió en prácticas desleales o en malas prácticas comerciales. De predicarse responsabilidad solicitamos aplicar las sanciones de ley y condenar a pagar daños y perjuicios al promotor, a los terceros adquirentes de buena fe y a todo aquel que demuestre el daño ocasionado, amén de determinar la devolución de los bienes.

Por último, quería no dejar pasar la oportunidad para llamar la atención sobre la necesidad actual que tiene nuestra sociedad de instalaciones médicas que soporten la dura crisis en que nos ha metido la pandemia. La clínica está totalmente terminada y en condiciones de operar y es lamentable que no lo pueda hacer por la batalla jurídica que se presenta.

Ver anexos adjuntos.

Con consideraciones de respeto me suscribo

Carlos Arturo Ruiz Castillo

Representante Legal

SPAZIO PREMIUM S.A.



NIT: 900244334-7

Con copia:

Doctor JORGE CASTAÑO GUITIERREZ; Superintendente Financiero de Colombia.

Despacho Jefatura Gabinete Presidencial



NIT: 900244334-7

ANEXOS:

Anexo 1 Presentación Proyecto Torre Medica Spazio

Anexo 2 Contrato Fiduciario Irrevocable

Anexo 3 Relación de Pagos a Colpatria

Anexo 4 Acuerdo de Pago Colpatria

Anexo 5 Certificado de Libertad de uno de los inmuebles

Anexo 6 Valoración Clínica

Anexo 7 Carta Banco Colpatria

Anexo 8 Escritura dación en pago

Anexo 9 Respuesta Fiducia con Avaluó vencido y desactualizado

Anexo 10 Medida Cautelar

Anexo 11 Propuesta al Banco Colpatria

Anexo 12 Respuesta Banco Colpatria