

SEÑOR

JUEZ SEXTO (6) CIVIL DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS
MULTIPLES DE BOGOTÁ

E.S.D.

REF: **Contestación de la Demanda.** - EJECUTIVO DE BANCO POPULAR S.A.
CONTRA MAIRA ALEJANDRA GUTIERREZ ACEVEDO.

Proceso: 2019-01341-00

18541 7-FEB-2019 17:02
J.G. PEO CAU COM MULT

HERNANDO MORENO MONISTOQUE, mayor y vecino de esta ciudad, identificado como aparece al pie de mi correspondiente firma, obrando en mi condición de apoderado de la Señora MAIRA ALEJANDRA GUTIERREZ ACEVEDO, igualmente mayor y de esta vecindad, ejecutada dentro del proceso de la referencia, comedidamente solicito a usted que previo el trámite legal, con citación y audiencia del ejecutante, BANCO POPULAR S.A. de condiciones civiles conocidas en el proceso, se sirva hacer lo siguiente:

HECHOS

PRIMERO: Es de aclarar que en el libelo de demanda de las copias anexas al correo de notificación entregado a mi poderdante, como las copias retiradas del despacho judicial no contiene el acápite de hechos.

PRETENSIONES: Me opongo a todas y cada una de las pretensiones, ya que por carecer de hechos es imposible garantizar el derecho al debido proceso y las demás garantías constitucionales involucradas. Así mismo, por carecer de hechos es imposible establecer el origen del debate, y trazar los límites dentro de los cuales la jurisdicción del estado puede discurrir su actividad.

EXCEPCIONES

PREVIAS: La consagrada en el Artículo 100 Numeral 5 del Código General del Proceso denominada ineptitud de la demanda ya que no cumple con lo establecido en el Artículo 82 Numeral 5 del mismo código.

DE MERITO: La mala fe consistente en el envío de información incompleta para ejercer el derecho a la defensa.

De lo analizado del punto de excepciones, muy respetuosamente solicito a su señoría, que estas, como la sentencia se resuelvan a favor de mi cliente, ya que al no cumplir con las formalidades de la demanda se está vulnerando el derecho fundamental la defensa y al debido proceso.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Lo consagrado en los Artículo 82 y subsiguientes del Código General del Proceso, así mismo lo consagrado en la Constitución Política Colombiana en lo referente al debido proceso y derecho a la defensa.

PRUEBAS

Solicito se tengan y decreten las siguientes:

1. La actuación del proceso principal.
2. Las demás que consideren necesarias para el caso presente.

ANEXOS

copia de este escrito para archivo del juzgado.

NOTIFICACIONES

Recibo la notificación en la Secretaría de su Despacho.
Correo: hernandomm2015@gmail.com
Cel: 3204467105 -3007614454

La ejecutante en la dirección aportada en la demanda principal

Del Señor Juez,

Atentamente,



HERNANDO MORENO MONISTOQUE
C.C. N° 79.544.238 de Bogotá.
T.P. N°316.193 del Consejo Superior de la Judicatura.



República de Colombia
 Rama Judicial del Poder Público
 JUZGADO SEKTO CIVIL MUNICIPAL
 DE DESAMONESTACIÓN DE BOGOTÁ
 (ACUERDO PS. 10512 DE 29 DE ABRIL DE 2016)

Al Despacho del Sr. Juez informado que:

- 1. No se dio cumplimiento al auto anterior.
- 2. La providencia anterior se encuentra ejecutoriada.
- 3. Se pronunció a tiempo. SI NO
- 4. Venció el término traslado de Recursos de Reposición.
- 5. Venció el término de traslado contado en el auto anterior. La(s) parte(s) se pronunció(eron) en tiempo, SI NO
- 6. Venció el término probatorio.
- 7. El término de emplazamiento venció en (los) emplazados. No compareció publicaciones en tiempo SI NO
- 8. Dando cumplimiento al auto anterior.
- 9. Se presentó la anterior solicitud para resolver.
- 10. Otra _____

Fecha _____ 19 FEB 2020

Secretario(a)

Folios 68 y 51 (2)

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO SEXTO (6º) DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ

TRASLADO DE EXCEPCIONES

PROCESO N. 2019-01341

SE FIJA EN LISTA LAS EXCEPCIONES PRESENTADA POR LA PASIVA Y SE LE DA EL TRAMITE ESTABLECIDO EN EL **ARTÍCULO 442 DEL C.G-P.** , QUEDANDO A DISPOSICIÓN DE LA PARTI CONTRARIA EN LA SECRETARIA DEL JUZGADO POR EL TERMINO LEGAL Y SE HACE CONSTAI DE CONFORMIDAD CON EL ART. 110 IBIDEM.

SE FIJA EN LISTA HOY 8 DE JULIO DE 2020

INICIA TRASLADO 9 DE JULIO DE 2020

VENCE TRASLADO 13 DE JULIO DE 2020


JOHANNA LEONOR GOMEZ PALMIERI
SECRETARIA

AL DESPACHO HOY _____, PARA RESOLVER EL RECURSO DE REPOSICIÓN, TÉNGASE EN CUENTA QUE EL TRASLADO VENCÍÓ Y LA CONTRAPARTE DESCORRIÓ EL TRASLADO SI _____ NO _____. EN TIEMPO SI _____ NO _____. SEÑORA JUEZ SÍRVASE PROVEER.

JOHANNA LEONOR GOMEZ PALMIERI
SECRETARIA

37

Señor

JUEZ SEXTO (6) CIVIL DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE DE BOGOTÁ

E. S. D.

Referencia: Ejecutivo
Demandante: Conjunto Residencial Palmas de Iraka 1 Propiedad Horizontal
Demandado: Alianza Fiduciaria S.A. como vocera y administradora del Patrimonio Autónomo denominado Fideicomiso ADM La Mesa
Radicado: 2019 – 1520
Asunto: Poder

TATIANA ANDREA ORTIZ BETANCUR, mayor de edad, domiciliada y residente en la ciudad de Bogotá D.C., identificada con la Cédula de Ciudadanía No. 53.106.721 de Bogotá, actuando en mi calidad de Representante Legal para Asuntos Judiciales de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, Sociedad de Servicios Financieros legalmente constituida mediante Escritura Pública No. 545 otorgada el 11 de febrero de 1.986 en la Notaría Décima del Círculo de Cali, con permiso de funcionamiento otorgado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante Resolución No. 3357 del 16 de junio de 1.986, todo lo cual consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por dicha Superintendencia, que anexo; sociedad que a su vez obra como vocera y administradora del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO ADM LA MESA**, por medio del presente escrito otorgo poder especial, amplio y suficiente al Doctor **JAIME LUIS CUELLAR TRUJILLO**, también mayor de edad, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 19.360.271, abogado en ejercicio, portador de la Tarjeta Profesional No. 64905 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, cuyo correo electrónico jaimelcuellar@gmail.com para que represente los intereses del citado Patrimonio Autónomo al interior del proceso de la referencia.

El Doctor **JAIME LUIS CUELLAR TRUJILLO**, cuenta con todas las facultades inherentes para el ejercicio del presente poder, en especial las de transigir, conciliar, sustituir, recibir y todas aquéllas que tiendan al buen y fiel cumplimiento de su gestión, así como también las atinentes al artículo 77 del C.G.P.

Mi apoderado está facultado para realizar todos los actos, gestiones, y diligencias que sean necesarias para el perfeccionamiento del presente mandato, siempre dentro de los límites del mismo.

Alianza Fiduciaria S.A. recibirá notificaciones en el correo electrónico notificacionesjudiciales@alianza.com.co

Respetuosamente,



Firmado digitalmente por
Tatiana Andrea Ortiz Betancur
Fecha: 2020.07.03 15:51:13
-05'00'

TATIANA ANDREA ORTIZ BETANCUR
C.C. No. No. 53.106.721 de Bogotá
Representante Legal para Asuntos Judiciales
ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

Acepto,

JAIME LUIS CUELLAR TRUJILLO
C.C. No. 19.360.271
T.P. 64905 del C.S.J



Alianza
Fiduciaria



Fecha 2010/2010 11 55 07 a.m. (S) B324305
Destinatario ADM LA MESA
Remitente ADRJANIA MOSQUERA

36

MODIFICACION AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA FIDEICOMISO ADM LA MESA

Entre los suscritos, de una parte, LUIS FERNANDO CORREA BAHAMÓN, quien dijo ser mayor de edad, domiciliado en Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número 19.272.906 expedida en Bogotá, quien obra en su condición de Apoderado de **LIRICOM INVESTMENTS LTD**, compañía mercantil internacional y quien en adelante y para los efectos del presente contrato, se denominará **EL FIDEICOMITENTE**, y de la otra, GUSTAVO ADOLFO MARTINEZ GARCIA, quien dijo ser mayor de edad, domiciliado y residente en Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.353.638 expedida en Bogotá, quien en su calidad de Suplente del Presidente, actúa en nombre y representación legal de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, sociedad con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C. y legalmente constituida según consta en la Escritura Pública número quinientos cuarenta y cinco (#545) del once (11) de febrero de mil novecientos ochenta y seis (1986), otorgada en la Notaría Décima (10) del Círculo de Cali, calidad que acredita con el certificado expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, sociedad que en adelante se denominará **ALIANZA y/o LA FIDUCIARIA**, manifestaron que celebran el presente otrosí al contrato de fiducia mercantil irrevocable de administración constituido por documento privado de fecha trece (13) de octubre de dos mil seis (2006), que se registró por las siguientes estipulaciones y en lo no **previsto en ellas, por las normas vigentes aplicables, previas las siguientes consideraciones:**

CONSIDERACIÓN PRIMERA: **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** en calidad de **FIDUCIARIO** y **LIRICOM INVESTMENTS LTD** en calidad de **FIDEICOMITENTE**, constituyeron mediante documento privado de fecha trece (13) de octubre de dos mil seis (2006) un contrato de fiducia mercantil de administración que dio origen al patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO ADM LA MESA**.

CONSIDERACIÓN SEGUNDA: Que a dicho fideicomiso fue transferido, entre otros, el lote denominado **LOTE CONCORDATO** ubicado en la zona urbana del Municipio de La Mesa Cundinamarca, identificado con la matrícula inmobiliaria número 166-61495 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de La Mesa Cundinamarca.

CONSIDERACION TERCERA: Que el **FIDEICOMITENTE** ha manifestado su voluntad de desarrollar un proyecto inmobiliario sobre el inmueble descrito en la consideración segunda anterior, para lo cual



se hace necesario modificar el objeto del contrato de fiducia que dio origen al patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO ADM LA MESA.

En razón de todo lo anterior, las partes de común acuerdo, convienen en modificar el contrato en los siguientes términos:

PRIMERA. DEFINICIONES: Para los efectos de este contrato, las palabras o términos que a continuación se relacionan tendrán el significado que aquí se establece:

BENEFICIARIO: Es el mismo FIDEICOMITENTE, quien podrá ceder la totalidad o parte de su beneficio, de acuerdo con lo que se establece adelante. También serán beneficiarios del presente fideicomiso EL CONSTRUCTOR Y EL PROMOTOR pero su beneficio se limita única y exclusivamente a recibir la contraprestación por sus aportes de conformidad con lo establecido en el presente contrato.

BENEFICIARIO CONDICIONADO: EL BENEFICIARIO CONDICIONADO según se establece en el contrato de encargo fiduciario de inversión que suscriban los terceros interesados en adquirir unidades inmobiliarias en el PROYECTO, será el mismo FIDEICOMITENTE si acredita el cumplimiento de CONDICIONES DE GIRO.

BENEFICIARIOS DE AREA: Serán las personas naturales o jurídicas que mediante la celebración del respectivo documento de vinculación al FIDEICOMISO, el aporte al mismo de los recursos establecidos por EL FIDEICOMITENTE y el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el respectivo contrato, adquieran dicha calidad respecto a una o varias unidades inmobiliarias en el PROYECTO, con las limitaciones establecidas en este contrato y en los respectivos contratos de vinculación al FIDEICOMISO.

CONDICIONES DE GIRO: Son los requisitos que se establecen en la cláusula décima, necesarios para llevar a cabo la construcción y terminación total del PROYECTO, debidamente aprobados y certificados por el INTERVENTOR.

PROYECTO: Desarrollo inmobiliario conformado por un conjunto que constará de cinco (5) grandes espacios urbanos distribuidos en cinco (5) fases, pero en este contrato solo será regulada inicialmente la primera fase que se denominará PALMAS DE IRAKA I y está compuesto por nueve (9) etapas de apartamentos, cada una de ellas con veinte (20) unidades para un total de ciento ochenta (180) apartamentos y cuatro (4) etapas de casas compuestas así: I etapa dieciséis (16) casas; II etapa



veinticuatro (24) casas; III etapa dieciséis (16) casas y IV etapa diecinueve (19) casas, para un total de setenta y cinco (75) casas, sometidas al régimen de propiedad horizontal, que se denominará PALMAS DE IRAKA I, el cual se desarrollará en un lote de terreno ubicado en la zona Urbana del Municipio de La Mesa Cundinamarca, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 166-61495 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de La Mesa.

Las demás fases del PROYECTO serán reguladas posteriormente mediante la suscripción del respectivo otrosí al presente contrato de fiducia, previa instrucción que para el efecto sea impartida por el FIDEICOMITENTE.

FIDEICOMISO O PATRIMONIO AUTONOMO: Conjunto de derechos y obligaciones creado a través del presente contrato, que se denominará **FIDEICOMISO ADM LA MESA.**

FIDUCIARIA O ALIANZA: Es **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

FIDEICOMITENTE: Es **LIRICOM INVESTMENTS LTD**

GERENTE DEL PROYECTO: Es la sociedad **LUIS F. CORREA Y ASOCIADOS S.A.**

CONSTRUCTOR: Será la sociedad **CONSTRUCTORA CORREAS LTDA**

PROMOTOR: Será la sociedad **LUIS F. CORREA Y ASOCIADOS S.A.**

INTERVENTOR: Es el profesional o persona jurídica especializada, designada por EL FIDEICOMITENTE. Sus actividades, obligaciones y responsabilidades serán las contenidas en los numerales 6.1.1, 6.1.2., 6.1.2.1. y 6.1.2.2. del Decreto número 2090 de 1989 y las propias a las que obliga la supervisión técnica según Ley 400 de 1997 y demás normas que lo modifiquen o adicionen. La designación de dicho INTERVENTOR es necesaria para alcanzar las CONDICIONES DE GIRO.

UNIDADES INMOBILIARIAS DEL PROYECTO: Será un desarrollo inmobiliario conformado por un conjunto que constará de cinco (5) grandes espacios urbanos distribuidos en cinco (5) fases, pero en este contrato solo será regulada inicialmente la primera fase que se denominará PALMAS DE IRAKA I y está compuesto por nueve (9) etapas de apartamentos, cada una de ellas con veinte (20) unidades para un total de ciento ochenta (180) apartamentos y cuatro (4) etapas de casas para un total de setenta y cinco (75) casas que de conformidad con la(s) Licencia(s) de Construcción vigentes respecto de los inmuebles

que se transfieran al fideicomiso se deriven del desarrollo del PROYECTO.

SEGUNDA. – MANIFESTACIÓN DE LAS PARTES:

Las partes dejan expresa constancia que el presente contrato ha sido libre y ampliamente discutido y deliberado en los aspectos esenciales y sustanciales, en un plano de igualdad y equivalencia de condiciones para cada una de ellas.

TERCERA- NATURALEZA DEL CONTRATO:

El presente CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA es un contrato de derecho privado que se rige por las normas del Código de Comercio y del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero (Decreto 663 de 1993); por lo tanto los bienes fideicomitados constituyen un patrimonio autónomo independiente y separado de los patrimonios de las partes en este contrato, el cual está exclusivamente destinado a los fines del presente contrato de fiducia. En consecuencia, los bienes de propiedad de patrimonio autónomo se destinarán exclusivamente al cumplimiento del objeto del presente contrato.

CUARTA.- DECLARACIONES DEL FIDEICOMITENTE:

4.1 DECLARACIÓN DE SOLVENCIA: El FIDEICOMITENTE declara bajo la gravedad del juramento, encontrarse solvente económicamente y que la transferencia de los bienes que realiza mediante la suscripción de este contrato se efectúa en forma lícita y de buena fe en relación con posibles acreedores anteriores a la fecha de celebración del presente contrato, y que cuenta con la capacidad técnica, administrativa y financiera acordes con la magnitud del proyecto que desarrollará a través del FIDEICOMISO

Igualmente el FIDEICOMITENTE declara bajo la gravedad del juramento que los bienes que entregan a título de fiducia no provienen ni directa ni indirectamente del ejercicio de actividades establecidas como ilícitas de conformidad con los decretos 4336 y 4334 de 2008 (Captación masiva y habitual de dineros) , la Ley 190/95, 333/96, 365/97, la ley 1121 de 29 de diciembre de 2006 (Por la cual se dictan normas para la prevención, detección, investigación y sanción de la financiación del terrorismo) entre otras disposiciones, ni han sido utilizados por el FIDEICOMITENTE, sus socios o accionistas, dependientes, arrendatarios etc., como medios o instrumentos necesarios para la realización de dichas conductas.



4.2. ORGANIZACIÓN, FACULTADES, CUMPLIMIENTO CON LAS LEYES: El FIDEICOMITENTE se encuentra: (i) Debidamente constituido, valido y actualmente existente bajo las leyes de su respectiva jurisdicción de constitución (ii) Cuenta con la facultad, la capacidad corporativa y el derecho legal de ser propietario de sus bienes, para adelantar los negocios a los cuales están dedicados en la actualidad y que se propone adelantar y (iii) Cumple con la totalidad de los requerimientos de ley.

4.3. CAPACIDAD: El FIDEICOMITENTE, lo mismo que las personas que actúan en su nombre, tienen la facultad, capacidad y el derecho legal de celebrar y cumplir con todas y cada una de las obligaciones del presente Contrato. Adicionalmente, no requiere ningún consentimiento, orden, licencia o autorización, radicación o registro, notificación u otro acto de ninguna autoridad gubernamental o de ninguna otra persona en relación con la celebración del presente Contrato y su ejecución.

4.4. ACCIONES LEGALES, DEMANDAS Y PROCESOS: El FIDEICOMITENTE declara que no ha sido notificado de litigios, investigaciones, demandas o procedimientos administrativos, que puedan afectar el cumplimiento de sus obligaciones en desarrollo del presente **CONTRATO**.

4.5. CUMPLIMIENTO DE CONTRATOS: El FIDEICOMITENTE declara que a la fecha está cumpliendo a cabalidad la totalidad de los contratos, obligaciones, acuerdos y otros documentos que lo obliguen o que vinculen sus bienes. A la fecha, no ha ocurrido, ni continúa ningún incumplimiento y hará su mejor esfuerzo como un buen hombre de negocios para evitar cualquier tipo de incumplimiento.

4.6. TRIBUTOS: El FIDEICOMITENTE declara que a su leal saber y entender, ha pagado oportunamente y se encuentra al día en sus obligaciones fiscales, parafiscales, salarios y prestaciones laborales a que tienen derecho sus trabajadores según la legislación laboral colombiana y que tiene constituidas todas las reservas y provisiones que razonablemente se requieren para reflejar los riesgos derivados de sus negocios.

4.7. SITUACIÓN FINANCIERA: El FIDEICOMITENTE declara que a la fecha de firma del presente **CONTRATO** no han ocurrido hechos que afecten su situación financiera.

4.8. PROPIEDAD: El FIDEICOMITENTE declara y garantiza que es propietario y titular pleno de los activos que son transferidos por él a título de fiducia mercantil irrevocable, y que los mismos se hallan



libres de cualquier gravamen o limitación de dominio que afecte su utilización para los fines propios del objeto del presente Contrato.

QUINTA. OBJETO DEL CONTRATO. Consiste en que:

1. ALIANZA como vocera del FIDEICOMISO mantenga la titularidad jurídica de los bienes transferidos así como los que se le transfieran posteriormente a título de fiducia mercantil para la conformación del PATRIMONIO AUTÓNOMO, y de aquellos que en ejecución del presente contrato le sean transferidos posteriormente al mismo título, incluidas las mejoras que se realicen por parte del FIDEICOMITENTE.
2. A través del FIDEICOMISO y sobre el inmueble que lo conforma el FIDEICOMITENTE desarrolle el PROYECTO bajo su exclusiva y única responsabilidad técnica, financiera jurídica y administrativa.
3. ALIANZA reciba, administre e invierta los recursos que a título de fiducia mercantil aporten el FIDEICOMITENTE y los BENEFICIARIOS DE AREA, de conformidad con lo establecido en el presente contrato.
4. ALIANZA entregue los recursos del FIDEICOMISO al FIDEICOMITENTE, una vez obtenidas CONDICIONES DE GIRO, en la medida que dicho FIDEICOMITENTE efectúe la solicitud de giro en los términos del presente contrato, debidamente aprobada por el INTERVENTOR.
5. Una vez terminadas las obras objeto del PROYECTO por parte del FIDEICOMITENTE, y previamente incorporadas las mejoras al FIDEICOMISO, transfiera a los BENEFICIARIOS DE AREA a título de beneficio fiduciario, las unidades inmobiliarias respecto de las cuales adquirieron el beneficio, siempre y cuando se encuentren a paz y a salvo por todo concepto derivado del presente contrato de Fiducia Mercantil y del contrato de vinculación.
6. Entregue al BENEFICIARIO del FIDEICOMISO, los bienes y recursos que se encuentren formando parte del FIDEICOMISO al momento de liquidarlo, una vez se haya efectuado la transferencia de todas las unidades a los BENEFICIARIOS DE ÁREA.

SEXTA. CONFORMACION DEL FIDEICOMISO. El fideicomiso actualmente se encuentra conformado, entre otros, con el lote denominado LOTE CONCORDATO, el cual se encuentra ubicado en la zona urbana del Municipio de la Mesa Cundinamarca, y cuya área y linderos se encuentran especificados en la escritura pública número ochocientos veintinueve (829) de fecha veintiocho (28) de febrero de dos mil siete (2007) otorgada en la Notaría Primera (1ª) de Bogotá, mediante la cual fue transferido al patrimonio autónomo que por este documento se modifica.



PARAGRAFO PRIMERO. Al PATRIMONIO AUTÓNOMO ingresarán los bienes y recursos que con destino a él entregue el FIDEICOMITENTE, como también los recursos aportados por LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y los rendimientos que produzcan los bienes que en su momento lo conformen.

PARAGRAFO SEGUNDO. EL CONSTRUCTOR aportará las labores en industria derivadas de la construcción del PROYECTO aportes que serán restituidos por el FIDEICOMISO por valor correspondiente al 8% sobre el valor de los costos directos de la construcción y en todo caso, una vez cumplidas las CONDICIONES DE GIRO.

PARAGRAFO TERCERO. EL PROMOTOR aportará las labores e industria derivadas de la Promoción del PROYECTO, aportes que serán restituidos por el FIDEICOMISO por valor correspondiente al 3% sobre el valor de las ventas del PROYECTO, en todo caso, una vez cumplidas las CONDICIONES DE GIRO.

PARÁGRAFO CUARTO: EL GERENTE aportará las labores derivadas de la gerencia del PROYECTO, aportes que serán restituidos por el FIDEICOMISO por valor correspondiente al 2.5% sobre el valor de las ventas del PROYECTO, en todo caso, una vez cumplidas las CONDICIONES DE GIRO.

SEPTIMA. PATRIMONIO AUTONOMO: Para todos los efectos legales, con los bienes transferidos en virtud de la celebración del presente contrato, se conforma un patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO ADM LA MESA**, el cual estará afecto a la finalidad contemplada en el objeto establecido en la cláusula quinta anterior, según las instrucciones que imparta por escrito **EL FIDEICOMITENTE** dentro de los límites del mismo, y dichos bienes se mantendrán separados del resto de los activos de **LA FIDUCIARIA** y de los que pertenezcan a otros patrimonios autónomos. Los bienes que conforman el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** no forman parte de la garantía general de los acreedores de **LA FIDUCIARIA** ni de **EL FIDEICOMITENTE**, y sólo se destinarán al cumplimiento de las obligaciones contraídas en el cumplimiento de la finalidad perseguida con este contrato, de conformidad con lo establecido en los artículos 1227, 1233 y 1238 del Código de Comercio.

OCTAVA. SANEAMIENTO POR EVICCIÓN Y VICIOS REDHIBITORIOS. **EL FIDEICOMITENTE** se obliga al saneamiento para el caso de evicción y vicios redhibitorios en los términos de ley, respecto de los inmuebles que ingresen al FIDEICOMISO, obligación que hacen extensiva no sólo hacia **ALIANZA**, sino también frente a terceros a quienes ésta transfiera los inmuebles o sus desmembraciones, haciendo suyas **EL FIDEICOMITENTE** dichas obligaciones. Desde ahora se entiende que **EL FIDEICOMITENTE** ha autorizado a **ALIANZA** para hacer constar esta cláusula en el texto del documento por el que se llegue a transferir a cualquier título la propiedad de los bienes fideicomitidos.

PARAGRAFO: EL FIDEICOMITENTE se obliga a responder por ellas ante **ALIANZA** y ante terceros por las mejoras que se efectúen en los inmuebles fideicomitidos, de tal manera que **ALIANZA** y **EL FIDEICOMISO** quedan exonerados de toda responsabilidad por cualquier acto o hecho que se relacione con dichas mejoras. Esta estipulación deberá constar en el texto del documento por el que se llegue a transferir a título de beneficio de los bienes fideicomitidos.

NOVENA- CUSTODIA Y TENENCIA DE LOS BIENES: La custodia y tenencia de los bienes que hacen parte del fideicomiso es ostentada por **EL GERENTE** a título de comodato gratuito y precario el cual se rige por las siguientes estipulaciones:

9.1. CONSTITUCION DEL COMODATO. **ALIANZA**, debidamente instruida para tal efecto, y en calidad de **COMODANTE**, entrega a título de Comodato Precario a favor del **GERENTE**, en calidad de **COMODATARIO**, y éste recibe al mismo título, los bienes muebles o inmuebles transferidos y con los cuales sea incrementado el **FIDEICOMISO**, de conformidad con lo establecido en este contrato. El comodato se regirá por lo determinado en la presente cláusula y en lo no contemplado en ella por las normas que lo regulen.

9.2 OBLIGACIONES DEL COMODATARIO:

1. No darle uso diferente al actual, al bien objeto de comodato, ni cederlo a cualquier título o entregarlo en arrendamiento sin la autorización escrita de **EL COMODANTE**, renunciando a cualquier derecho que sobre este punto exista a su favor.
2. Notificar a **ALIANZA** de cualquier hecho que pueda atentar contra su derecho de dominio o libre disfrute de la tenencia por parte de cualquier tercero.
3. Entregar a **ALIANZA** el bien junto con las mejoras efectuadas en él sin derecho a retención o reclamación de perjuicios. Esta obligación será exigible desde el día sexto calendario siguiente al envío de la comunicación de petición de entrega de los bienes efectuada por **ALIANZA**. Para estos efectos será prueba suficiente la copia sellada por Telecom o por cualquier entidad que preste el servicio de telegrama o de correo certificado, mediante el cual se haga el referido el requerimiento.
4. Permitir que **ALIANZA** o el funcionario designado por ella, inspeccione en cualquier momento el estado en que se encuentran los bienes objeto de comodato.

9.3. RESPONSABILIDAD DEL COMODATARIO. Responderá hasta por la culpa levísima en el uso que dé a los bienes objeto de comodato, ante **ALIANZA**, ante **EL FIDEICOMISO**, ante los **BENEFICIARIOS DE**



AREA y ante terceros, por los daños o perjuicios que puedan derivarse del descuido en la custodia o el mal uso que a dichos inmuebles se les dé.

9.4. **TERMINACION.** ALIANZA podrá en cualquier momento dar por terminado el presente contrato de comodato, y revocar la custodia y tenencia que ostenta el **COMODATARIO**, con sólo requerirlo por escrito. En el evento de la revocatoria antes mencionada, **EL COMODATARIO**, se compromete a entregar el bien, junto con las mejoras efectuadas en él, sin derecho a retención o reclamación de perjuicios alguna, el sexto (6) día calendario siguiente a la fecha de envío de la comunicación escrita en que se le solicite formalmente la entrega. Esta obligación será exigible por vía ejecutiva con la sola presentación de este contrato y copia de la comunicación enviada a al **COMODATARIO** por medio de la cual se le solicita la restitución de la tenencia. En todo caso, **EL COMODATARIO** deberá cancelar a título de multa al FIDEICOMISO cuatro (4) salarios mínimos legales mensuales legales vigentes por cada día de mora en la restitución del inmueble, sin perjuicio del cobro de los perjuicios que se causen por dicha mora.

9.5. **DURACIÓN DEL CONTRATO DE COMODATO:** El contrato de comodato, tendrá una duración máxima igual a la duración del presente contrato de fiducia mercantil.

DECIMA. DESARROLLO DEL PROYECTO: El **PROYECTO** será desarrollado mediante dos períodos uno preoperativo y uno operativo, cuyas finalidades se indican a continuación:

PERÍODO PREOPERATIVO: Tiene por finalidad obtener las **CONDICIONES DE GIRO**, lo cual comprende la elaboración de los diseños y estudios técnicos y financieros, y la celebración de todos los actos jurídicos necesarios para la obtención de recursos dirigidos a la realización de **EL PROYECTO** y a la promoción del mismo a través de la celebración de encargos fiduciarios de inversión con destinación específica constituidos por terceros interesados en adquirir una unidad inmobiliaria resultante de dicho **PROYECTO**.

Para tener por obtenidas las **CONDICIONES DE GIRO**, de la primera fase del **PROYECTO** será necesario:

- La entrega a ALIANZA de la constancia de radicación ante la autoridad distrital o municipal competente, de todos los documentos necesarios para llevar a cabo actividades de anuncio y enajenación de las unidades de vivienda resultantes del **PROYECTO**.
- La existencia y entrega de un número de contratos de encargo de inversión que correspondan a los siguientes puntos de equilibrio:
 - APTOS ETAPA 1: 20 unidades: punto de equilibrio 16 aptos (80%)



- APTOS ETAPA 2 a ETAPA 9: 20 unidades por etapa: **punto de equilibrio 12 aptos (60%)**
 - CASAS ETAPA 1: 16 unidades: **punto de equilibrio 12 casas (75%)**
 - CASAS ETAPA 2: 24 unidades: **punto de equilibrio 16 casas (66%)**
 - CASAS ETAPA 3: 16 unidades: **punto de equilibrio 10 casas (62%)**
 - CASAS ETAPA 4: 19 unidades: **punto de equilibrio 13 casas (68%)**
-
- La existencia y entrega a ALIANZA de la licencia de construcción ejecutoriada del PROYECTO, el flujo de caja y el presupuesto de obra, los estudios de factibilidad, el presupuesto de la construcción aprobado por el INTERVENTOR los estudios técnicos eléctricos, hidráulicos y de equipos especiales, los planos arquitectónicos, el estudio de suelos y recomendaciones de cimentación, los cálculos, memorias y diseños estructurales; y en general toda la documentación técnica del PROYECTO.
 - La certificación de haber alcanzado la viabilidad financiera del PROYECTO, con base en los documentos anteriores suscrita por EL FIDEICOMITENTE, y certificada por el INTERVENTOR
 - La aprobación de un crédito por parte de una entidad vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia, si de acuerdo con la planeación financiera del PROYECTO, dicho crédito se requiere.
 - La presentación a ALIANZA de las pólizas expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera, constituidas por el FIDEICOMITENTE, por los amparos de todo riesgo en construcción.
 - La entrega a ALIANZA de la constancia de presentación de la declaración del impuesto de delineación urbana y su correspondiente pago por parte del titular de la licencia de construcción o de quien de acuerdo con la normatividad local aplicable sea el sujeto pasivo de dicho impuesto, según sea el caso.

El término para la culminación del periodo pre-operativo de la primera fase del PROYECTO es de veinticuatro (24) meses, los cuales se contarán a partir de la firma del presente documento. Dichos términos podrán ser prorrogados por una sola vez y por el mismo tiempo automáticamente. Vencido el plazo sin que se haya cumplido con los requisitos anteriores, se restituirán los recursos entregados por los BENEFICIARIOS DE AREA, que previamente hayan suscrito encargos fiduciarios de inversión y sus correspondientes cartas de instrucciones con respecto a una unidad inmobiliaria resultante del PROYECTO, y se procederá de la forma establecida más adelante, en la cláusula relativa a la liquidación anticipada del PATRIMONIO AUTÓNOMO.

PERÍODO OPERATIVO: Se inicia a partir del día siguiente a la fecha en que se hayan obtenido las **CONDICIONES DE GIRO**.

A partir de la iniciación de este período, ALIANZA pondrá los recursos del FIDEICOMISO, a disposición del FIDEICOMITENTE Y/O GERENTE, para la cancelación de la totalidad de los costos del PROYECTO, cuya solicitud de giro deberá constar por escrito suscrito por el FIDEICOMITENTE, previo visto bueno del INTERVENTOR. Los recursos serán entregados al FIDEICOMITENTE o a los terceros que éste indique, en un plazo de tres (3) días hábiles siguientes a la fecha de radicación de la solicitud en ALIANZA, siempre y cuando se hayan cumplido las condiciones de giro establecidas en el presente contrato, y en todo caso no antes de los quince (15) días siguientes a la radicación de los documentos necesarios para anunciar y/o desarrollar las actividades de enajenación de las unidades inmobiliarias resultantes del PROYECTO, ante la autoridad competente.

Los giros referidos, se entienden realizados por ALIANZA por cuenta de EL FIDEICOMITENTE, de allí, que sea este último en su calidad de pagador, el único responsable de realizar la respectiva retención en la fuente según normas legales vigentes.

El término para la culminación del periodo operativo es de veinticuatro (24) meses contados a partir de la fecha de obtención de las **CONDICIONES DE GIRO**. Estas fechas deberán aparecer en los contratos de vinculación suscritos por los **BENEFICIARIOS DE AREA**.

DECIMA PRIMERA. OBLIGACIONES DEL GERENTE DEL PROYECTO. Además de las establecidas en otras cláusulas del presente contrato, son en general las establecidas en el Decreto 2090 de 1989, por el cual se aprueba el reglamento de honorarios para los trabajos de arquitectura, y en particular las siguientes:

11.1 OBLIGACIONES GENERALES:

1. Llevar a cabo por su cuenta y riesgo a través del FIDEICOMISO, todas las gestiones y actividades necesarias para construir y desarrollar el PROYECTO y cumplir con sus obligaciones frente a los **BENEFICIARIOS DE AREA**.
2. Asegurar la calidad de la construcción, el cumplimiento de las especificaciones y requerimientos técnicos, y el normal desarrollo de los períodos proyectados para el desarrollo del PROYECTO.

3. Entregar con cinco (5) días hábiles de antelación las minutas de los documentos que legalmente ALIANZA deba firmar en desarrollo de este contrato en su condición de propietaria fiduciaria de los bienes inmuebles sobre los que se ejecuta el PROYECTO.
4. Responder frente a ALIANZA por la recopilación y recepción de toda la información necesaria para lograr obtener la información sobre conocimiento del cliente de las personas que van a vincularse al PROYECTO, de acuerdo con la reglamentación expedida por la Superintendencia Financiera.
5. Garantizar que la construcción del PROYECTO esté amparada por una póliza por el amparo de todo riesgo constructor. Dicha póliza tendrá como beneficiario del amparo al FIDEICOMISO.
6. Solicitar a ALIANZA autorización previa escrita, en el evento que pretenda por sí o por interpuesta persona, hacer uso de avisos, o cualquier otro medio publicitario relacionado con la comercialización del PROYECTO a desarrollarse en el inmueble fideicomitado, cuando de algún modo se mencione en ellos a ALIANZA. El FIDEICOMITENTE se obliga a abstenerse de utilizar medios publicitarios en los que mencione a ALIANZA y que no sean previamente autorizados por LA FIDUCIARIA.
7. Suministrar mensualmente a ALIANZA y a los BENEFICIARIOS DE AREA un reporte sobre el avance de obra, el estado del PROYECTO, el cambio en las condiciones de los contratos de vinculación con los adquirentes y/o cualquier otra información o circunstancia que afecte o modifique los términos del presente contrato.
8. Reportar mensualmente por escrito a ALIANZA las mejoras, y su valor, que se ejecuten en los inmuebles del FIDEICOMISO, mediante escrito firmado por el representante legal y revisor fiscal del FIDEICOMITENTE.
9. Autorizar a ALIANZA la constitución de Hipoteca sobre los bienes del PATRIMONIO AUTÓNOMO para respaldar obligaciones de éste, y/o suscribir los títulos valores a que haya lugar, así como para constituir las servidumbres legalmente requeridas.
10. Simultáneamente, con el momento en que ALIANZA proceda a transferir las unidades resultantes del proyecto a los BENEFICIARIOS DE AREA, el FIDEICOMITENTE deberá adelantar todas las gestiones necesarias con el fin de que el inmueble sobre el cual se desarrolla el PROYECTO sea liberado de la hipoteca en mayor extensión constituida sobre el mismo, en desarrollo de lo establecido en el numeral noveno anterior, asumiendo desde ahora cualquier responsabilidad que se pueda generar frente a los BENEFICIARIOS DE AREA, frente a la entidad acreedora hipotecaria, y frente a cualquier tercero por la omisión de esta obligación y manteniendo en todo momento indemne a ALIANZA y al FIDEICOMISO por dicho concepto.
11. Ejercer la custodia y tenencia de los bienes inmuebles del FIDEICOMISO y las demás actuaciones inherentes a la administración de los bienes vinculados al mismo.

72



12. Oponerse a toda medida preventiva o ejecutiva tomada contra los bienes del FIDEICOMISO o por obligaciones que los afecten, en el caso de que ALIANZA no lo hiciera.
13. Velar por el correcto y oportuno cumplimiento de las obligaciones de los contratistas y subcontratistas que intervengan en el desarrollo del PROYECTO.
14. Llevar el control de ingresos, gastos, cuentas por pagar, proveedores, aportes por cobrar a los BENEFICIARIOS DE AREA y en general toda la información financiera del PROYECTO, incluido un control de la contabilidad del mismo, por no ser esta una actividad del FIDEICOMISO.
15. Certificar de manera mensual la declaración y el pago ante la autoridad administrativa competente, de las retenciones practicadas producto de los giros ordenados en desarrollo del objeto del presente contrato. Dicha certificación deberá estar suscrita por el Representante Legal del FIDEICOMITENTE y su Revisor Fiscal.

11.2. OBLIGACIONES DEL GERENTE EN LA ETAPA PREOPERATIVA:

1. Definir las especificaciones, diseños, y demás características del PROYECTO e informarlas a los BENEFICIARIOS DE AREA.
2. Radicar ante las autoridades competentes la totalidad de los documentos que se requieran para obtener el permiso correspondiente para anunciar y/o desarrollar las actividades de enajenación de las unidades inmobiliarias resultantes del PROYECTO, ante la autoridad competente.
3. Promover la transferencia de las unidades de **EL PROYECTO** a través de los contratos de encargo fiduciario de inversión y sus correspondientes cartas de instrucciones y contratos de vinculación.
4. Suscribir los contratos de vinculación y las cartas de instrucciones con los BENEFICIARIOS DE AREA.

11.3. OBLIGACIONES EN LA ETAPA OPERATIVA:

1. Elaborar bajo su exclusiva responsabilidad frente a los aspectos técnicos y jurídicos, el reglamento de propiedad horizontal o la constitución de urbanización según sea el caso, las escrituras de servidumbre, y las escrituras públicas de loteo o fraccionamiento necesarias para desarrollar el PROYECTO, que legalmente deban ser suscritas por ALIANZA en su condición de propietaria fiduciaria del predio sobre el cual éste se desarrolla.
2. Coordinar la presentación, trámite, prorrateo y subrogación de los créditos individuales que otorguen las entidades crediticias que financien el proyecto, respecto de los BENEFICIARIOS DE AREA que

se lo soliciten.

3. Destinar los recursos entregados al FIDEICOMISO por los BENEFICIARIOS DE AREA, exclusivamente a cubrir los costos totales del PROYECTO.
4. Establecer un procedimiento para la realización de las reformas que cada uno de LOS BENEFICIARIOS DE AREA pretenda introducir por su cuenta, de conformidad con lo determinado para el efecto por el FIDEICOMITENTE a la unidad o unidades a las que se vincularon. Este deberá mínimo contener el proceso de aprobación, el plazo en el cual éstas deberán ejecutarse y la forma de pago.
5. Efectuar la entrega definitiva, conforme con las especificaciones ofrecidas en los contratos individuales, de las unidades inmobiliarias a los BENEFICIARIOS DE AREA, en cumplimiento de sus obligaciones para con estos, así como las obras de urbanismo, las zonas de cesión y los servicios públicos.
6. Entregar conforme con las especificaciones ofrecidas, en cumplimiento de sus obligaciones, los bienes comunes de uso y goce general al administrador definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y transferido a los BENEFICIARIOS DE AREA un número de unidades privadas que represente por lo menos el cincuenta y uno (51%) por ciento de los coeficientes de copropiedad de cada etapa.
7. Gestionar y obtener las acometidas e instalación de servicios públicos domiciliarios para el PROYECTO.
8. Teniendo en cuenta que será el GERENTE quien maneje la cartera del PROYECTO y no ALIANZA, este deberá remitir a ALIANZA por cada unidad inmobiliaria que se deba escriturar a los BENEFICIARIOS DE AREA, el paz y salvo correspondiente a los aportes efectuados por el correspondiente BENEFICIARIO DE AREA.
9. Mensualmente, entregar a ALIANZA el reporte de mejoras efectuadas en los bienes del FIDEICOMISO dentro de los tres (3) días hábiles siguientes al cierre de cada mes, con el fin de legalizar los anticipos entregados al GERENTE, en el evento que dichos anticipos hayan sido realizados.
10. Previo a la liquidación del FIDEICOMISO entregar a la FIDUCIARIA los certificados de libertad y tradición de los inmuebles que integren el FIDEICOMISO para dicho momento.
11. Firmar las escrituras públicas de transferencia del área a título de beneficio conjuntamente con La fiduciaria.

DECIMA SEGUNDA. INSTRUCCIONES: En desarrollo del presente contrato ALIANZA seguirá las enunciadas en el texto de este contrato, y las que se enumeran a continuación:

13



1. Suscribir la documentación y solicitudes de trámites que legalmente le correspondan en su condición de propietario fiduciario, y que se requieran para el desarrollo del PROYECTO, en los casos en que el FIDEICOMITENTE y/o EL GERENTE no pueda suscribirlos directamente, según lo establecido en el Decreto 1469 de 2010 o la normatividad que se encuentre vigente expedida por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial o la autoridad competente, y demás que las modifiquen o adicionen.
2. Otorgar la escritura o escrituras públicas mediante las cuales se constituya, reforme, amplíe o modifique el alcance del régimen de propiedad horizontal del PROYECTO.
3. Recibir y administrar los recursos entregados al FIDEICOMISO por parte de los BENEFICIARIOS DE AREA, en cumplimiento de lo establecido en los contratos de vinculación correspondiente.
4. Llevar una contabilidad del FIDEICOMISO separada de la Sociedad Fiduciaria, de conformidad con lo establecido en las normas establecidas en la Circular Externa 100 de 1995 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en Colombia según el decreto 2649 de 1993 y demás normas que la modifiquen o complementen; dicha información con los soportes que se requieran para registrarlos de acuerdo al objeto del presente contrato deberá entregarlos de manera obligatoria quien ostente la calidad de GERENTE a ALIANZA de manera oportuna, adecuada y completa: con el fin de que se puedan contabilizar. ALIANZA NO tendrá responsabilidad si estos no son entregados a la FIDUCIARIA cuando sean requeridos, de acuerdo con las operaciones que se realicen en desarrollo del FIDEICOMISO.
5. Otorgar conjuntamente con EL GERENTE las escrituras mediante las cuales se transfiera a título de beneficio en fiducia mercantil a favor de los BENEFICIARIOS DE AREA, las unidades inmobiliarias del PROYECTO que les correspondan, previa confirmación del cumplimiento de los requisitos contenidos en el contrato de vinculación que se suscriba.
6. Otorgar las escrituras mediante la cual se efectúe la segregación y entrega de las zonas de cesión. La minuta de dicha escritura deberá ser elaborada por el FIDEICOMITENTE, previa la obtención de la licencia de urbanismo.
7. Constituir como vocera del FIDEICOMISO y sobre los inmuebles que lo conforman, hipoteca a la entidad bancaria que para el efecto indique el FIDEICOMITENTE, a fin de garantizar con dicho bien el crédito constructor que éste último obtenga para el desarrollo del PROYECTO.
8. Recibir con destino al FIDEICOMISO los recursos provenientes del crédito referido en el numeral 7. anterior, y registrar dicho ingreso dentro de la contabilidad del Patrimonio Autónomo.
9. Una vez cumplidas las condiciones de giro, entregar al FIDEICOMITENTE y/o al GERENTE los recursos provenientes del crédito constructor. Tales anticipos serán legalizados con el reporte



mensual de los costos de las mejoras adelantadas por el FIDEICOMITENTE sobre el bien fideicomitado.

10. Recibir los recursos entregados al FIDEICOMISO por los BENEFICIARIOS DE AREA, quienes los entregarán de acuerdo a los planes establecidos en el contrato de encargo fiduciario de inversión y las correspondientes cartas de instrucciones suscritos por ellos, así como en el contrato de vinculación correspondiente, para que la fiduciaria aplique al **BENEFICIARIO DE AREA** incumplido el procedimiento definido en el encargo fiduciario que ha firmado y en el contrato de vinculación, se requerirá la solicitud por escrito de **EL FIDEICOMITENTE**.

DÉCIMA TERCERA. OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA: ALIANZA tiene las siguientes obligaciones:

1. Realizar las gestiones relacionadas con el desarrollo del objeto del contrato, siempre dentro de los límites del mismo, de acuerdo con las instrucciones que imparta quien ostente la calidad de FIDEICOMITENTE para tales efectos.
2. Ejercer las acciones o proponer las excepciones legales, inherentes a su calidad de propietario fiduciario, respecto de los bienes del PATRIMONIO AUTÓNOMO, en cuanto sea informada por el FIDEICOMITENTE de los hechos que originen la exigencia de tal ejercicio. Queda entendido que el ejercicio de dichas acciones o excepciones esta supeditado a la información que sobre los hechos que los haga necesarios le proporcione el FIDEICOMITENTE, quien es por lo tanto responsables de los perjuicios que se causen con la omisión en proporcionar la información.
3. Rendir cuentas comprobadas de su gestión cada seis (6) meses contados a partir de la celebración del presente contrato. Dicha rendición de cuentas deberá ser presentada y enviada al correo electrónico suministrado por el FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO en el presente contrato, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha del corte que se está informando, de conformidad con lo establecido en la Circular Externa 046 de 2008 de la Superintendencia Financiera). Si la **FIDUCIARIA** no recibe reparo alguno a la rendición de cuentas presentada, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de envío por parte de ALIANZA a dichas direcciones electrónicas arriba mencionadas, esta se entenderá aprobada por los destinatarios de las mismas.
4. Pedir instrucciones al FIDEICOMITENTE cuando en la ejecución del contrato se presentaren hechos sobrevinientes e imprevistos, que impidan el cumplimiento de sus obligaciones contractuales. Cuando la FIDUCIARIA haga uso de esta facultad quedarán en suspenso todas las obligaciones relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se produzca la respuesta por parte del FIDEICOMITENTE, sin que pueda imputársele por este hecho responsabilidad alguna a la FIDUCIARIA

5. Pedir instrucciones a la Superintendencia Financiera cuando se tengan fundadas dudas sobre la naturaleza y alcance de sus facultades y obligaciones o cuando deba apartarse de las autorizaciones contenidas en este contrato, o cuando las circunstancias así lo exijan. En el evento en que la FIDUCIARIA haga uso de esta facultad, quedarán en suspenso sus obligaciones relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se obtenga la correspondiente respuesta, sin que por ello pueda imputársele responsabilidad alguna a la FIDUCIARIA.
6. Informar al FIDEICOMITENTE las circunstancias que surjan al momento de la ejecución del contrato y que sean conocidas por ella, que puedan incidir de manera desfavorable en el desarrollo del objeto del presente contrato de fiducia mercantil, con independencia de la ejecución del PROYECTO.
7. Invertir, durante la etapa operativa las sumas de dinero del FIDEICOMISO en la Carteras Colectivas administradas por ALIANZA, cuyos reglamentos han sido entregados por la FIDUCIARIA, y el FIDEICOMITENTE y los BENEFICIARIOS DE AREA declaran conocerlos y aceptarlos o efectuar con dichas sumas las inversiones temporales por un lapso no superior a cinco (5) que indique el FIDEICOMITENTE previo acuerdo con ALIANZA.
8. Mantener los bienes del PATRIMONIO AUTÓNOMO separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios.
9. Llevar una contabilidad separada de este negocio, de conformidad con las disposiciones normativas que regulan la materia, en especial, lo establecido en la Circular Externa 100 de 1995 de la Superintendencia Financiera de Colombia, y demás normas que la modifiquen, adicionen o complementen.
10. Presentar al FIDEICOMITENTE un informe de Movimiento de recaudos de los recursos entregados por los BENEFICIARIOS DE AREA semanalmente en un archivo de Excel
11. Presentar al FIDEICOMITENTE un informe semanal de saldos en cada uno de los encargos constituidos por los encargantes en la etapa preoperativa en un archivo de Excel.
12. Remitir a los BENEFICIARIOS DE ÁREA un extracto de clientes consolidados con periodicidad mensual y en formato PDF.
13. Las demás que se consignan en el presente contrato o en la ley.

DECIMA CUARTA. DERECHOS DE ALIANZA: Además de los ya relacionados en el texto del contrato, y en la ley:

1. Cobrar la comisión fiduciaria establecida a su favor.
2. Descontar automáticamente de los recursos fideicomitidos, todos los costos, gastos y pagos, necesarios para el cumplimiento del objeto del presente contrato y los que se generen por su

constitución, ejecución, desarrollo y disolución o liquidación, sean ellos de origen contractual o legal, al igual que su remuneración.

3. Solicitar modificaciones, aclaraciones o adiciones a los textos del reglamento de propiedad horizontal y en general a las minutas y documentos legales que le sean enviados para su firma, cuando los mismos establezcan gestiones a cargo de la FIDUCIARIA o del FIDEICOMISO que excedan los límites de las obligaciones y responsabilidades a cargo de ALIANZA o del PATRIMONIO AUTONOMO establecidas en el presente contrato. Oponerse si lo considere, a la solicitud de suscripción y de realización de peticiones legales ante las autoridades competentes cuando la ley permita su trámite por parte del FIDEICOMITENTE.

DECIMA QUINTA. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE: Además de las generales establecidas en otras cláusulas del presente contrato y aquellas derivadas de su objeto, son obligaciones las siguientes:

1. **Salir al saneamiento por evicción del inmueble** fideicomitado, de vicios redhibitorios frente a las construcciones realizadas en desarrollo del PROYECTO, y asumir las obligaciones de constructor frente a los BENEFICIARIOS DE AREA, a ALIANZA y a terceros.
2. Entregar previamente a ALIANZA, los documentos necesarios para que se realice un estudio de títulos sobre los inmuebles que deban incrementar el FIDEICOMISO;
3. Asumir el pago de los honorarios del abogado que realice el estudio de títulos de los inmuebles que deban incrementar el FIDEICOMISO.
4. Mantener indemne a la FIDUCIARIA frente a las reclamaciones judiciales, administrativas y de cualquier otra naturaleza que sean presentadas en contra de la FIDUCIARIA directamente o como vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO, derivadas de la promoción, comercialización, construcción, gerencia, ventas, constitución y levantamiento de gravámenes hipotecarios sobre los bienes fideicomitados y demás aspectos del PROYECTO, incluido el otorgamiento de la licencia de construcción. Igualmente el FIDEICOMITENTE se obliga a asumir todos los costos y gastos que se generen para atender las reclamaciones presentadas en contra de la FIDUCIARIA, y a sustituir a la FIDUCIARIA o al FIDEICOMISO económica y procesalmente en todos los aspectos relacionados con el asunto.
5. Suministrar oportunamente a ALIANZA las sumas de dinero que ésta le solicite por escrito y en lo posible con un término de antelación no menor de cinco (5) días hábiles, para pagar la totalidad de las obligaciones que contraiga el PATRIMONIO AUTÓNOMO, para sufragar todos los costos en los cuales se incurran y en general para el cumplimiento de sus gestiones. El no suministro oportuno del dinero liberará a ALIANZA de cualquier responsabilidad que por esta razón pueda causarse al PROYECTO,

45



- a LOS BENEFICIARIOS DE AREA y a terceros.
- 6. Prestar su colaboración a ALIANZA para la realización del fin establecido en este contrato.
- 7. Pagar por su cuenta la totalidad de los impuestos, tasas y contribuciones, que se causen por la celebración, ejecución y liquidación del presente contrato.
- 8. En el evento de tomar un crédito hipotecario, pagar las pólizas que sean exigidas por los bancos como requisito del crédito hipotecario.
- 9. Informar por escrito a ALIANZA dentro de los quince (15) días hábiles siguientes, cada vez que se modifiquen o cambien los datos correspondientes a dirección, domicilio, teléfono, fax, ocupación, profesión, oficio, razón social, representación legal, lugar de trabajo o residencia y en fin cualquier circunstancia que varíe de las que reporten a la firma del presente contrato, con base en lo dispuesto por las circulares emitidas por la Superintendencia Financiera, sin perjuicio de la obligación de suministrar los documentos que deban ser entregados en virtud de actos y disposiciones legales o administrativas, relacionados con la obligación a que se hace referencia. Igualmente, se obliga a enviar fotocopia del certificado de ingresos y retenciones, declaración de renta, constancia de honorarios o balance del último año según el caso, por cada año de vigencia del presente contrato, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a aquel en que dichos documentos sean expedidos o presentados.
- 10. Las demás establecidas en este contrato y cualquier otra que se desprenda de la naturaleza de su gestión, de acuerdo con las normas legales vigentes.

DECIMA SEXTA. BENEFICIARIOS DEL FIDEICOMISO: Es **BENEFICIARIO** del presente contrato el mismo **FIDEICOMITENTE**.

EL FIDEICOMITENTE podrá ceder la totalidad o parte de los derechos y las obligaciones correlativas a ellos que le corresponden en este contrato. Dicha cesión se efectuará mediante documento privado suscrito por cedente y cesionario, será notificado y enviado a **ALIANZA**, en el cual conste el nombre, dirección y teléfono del cedente y cesionario, la declaración por la cual el cesionario manifiesta y conoce el contrato de fiducia constitutivo del **FIDEICOMISO**, el estado del mismo, y las obligaciones y derechos que adquiere en virtud de la cesión, todo ello para efecto de los registros de **ALIANZA**, documento que como mínimo deberá ceñirse a lo previsto en este contrato.

ALIANZA, podrá solicitar modificaciones, aclaraciones o adiciones al texto del acuerdo de cesión, cuando considere que con el mismo se afectan derechos de terceros, de los contratantes o de **ALIANZA**, así mismo, podrá objetar la vinculación de cesionarios mediante comunicación escrita en dicho sentido dirigida al cedente, sin que para ello se requiera motivación alguna.



Adicionalmente, en virtud de la cesión efectuada en los términos anteriores, y como requisito necesario para el registro de la misma en ALIANZA, el cesionario deberá suscribir un pagaré con espacios en blanco para que ALIANZA lo llene según las instrucciones que el otorgante dará y en las cuales se preverá que el valor del pagaré será por concepto de comisiones fiduciarias, costos y gastos a favor de ALIANZA, en desarrollo del objeto del presente contrato

Así mismo lo serán el CONSTRUCTOR Y EL PROMOTOR pero su beneficio se limita única y exclusivamente a recibir la contraprestación por sus aportes en industria de conformidad con lo establecido en la cláusula sexta del presente contrato.

DECIMA SEPTIMA. BENEFICIARIOS DE AREA: Serán aquellas personas que se vinculen al FIDEICOMISO mediante un contrato de vinculación que suscribirán con EL FIDEICOMITENTE y ALIANZA, con el propósito de aportar recursos al FIDEICOMISO y recibir por parte del FIDEICOMITENTE determinadas unidades inmobiliarias del PROYECTO, mediante la transferencia de las mismas a título de beneficio fiduciario por parte de ALIANZA. Los **BENEFICIARIOS DE AREA** no contraen obligación alguna relacionada con el desarrollo del PROYECTO, no tendrán derechos ni obligaciones derivados del presente contrato de Fiducia Mercantil, diferentes del derecho a recibir la o las unidades inmobiliarias resultantes del PROYECTO y a suscribir la correspondiente escritura pública de transferencia a título de beneficio fiduciario. La calidad de BENEFICIARIO DE ÁREA solo se adquiere cuando efectivamente se haya suscrito el contrato de vinculación, y este haya sido aceptado por ALIANZA junto con todos los documentos soportes del mismo.

PARAGRAFO PRIMERO: Los recursos aportados por los BENEFICIARIOS DE AREA, serán invertidos temporalmente en la Cartera Colectiva Abierta Alianza, mientras el PROYECTO se encuentre en la etapa preoperativa. En los contratos de vinculación suscritos deberá constar la manifestación expresa del BENEFICIARIO DE ÁREA de conocer y aceptar el presente contrato de Fiducia Mercantil.

PARAGRAFO SEGUNDO: Los BENEFICIARIOS DE AREA no tendrán derecho ni participación alguna en la definición del PROYECTO, ni en los excedentes del FIDEICOMISO.

DECIMA OCTAVA. EXCEDENTES: Los excedentes que puedan producir los bienes fideicomitidos o los que puedan resultar en el activo del FIDEICOMISO al momento de su liquidación, serán para EL BENEFICIARIO, después de pagar los pasivos, de levantar los gravámenes que pesen sobre los bienes

78



del FIDEICOMISO, y haber hecho las transferencias a que hubiere lugar a los BENEFICIARIOS DE AREA.

DECIMA NOVENA . RESPONSABILIDAD DE ALIANZA: Las obligaciones de ALIANZA son de medio y no de resultado, y su responsabilidad se extiende hasta la culpa leve.

Queda entendido que ALIANZA no contraerá responsabilidad por:

- Los aspectos técnicos, financieros y jurídicos requeridos para adelantar el PROYECTO, tales como estudios técnicos y de factibilidad, presupuestos, flujo de caja, licencias, planos arquitectónicos, programación general del PROYECTO, permisos para el desarrollo de las obras, estudios de suelos y recomendaciones de cimentación, a manera ~~ag~~ enunciativa.
- El destino final que se de a los recursos recibidos de los BENEFICIARIOS DE AREA una vez sean entregadas al FIDEICOMITENTE en la etapa operativa.
- La comercialización, promoción, construcción, gerencia, ventas, interventoría, y demás aspectos del PROYECTO, pues no ostenta ninguna de dichas calidades, ni participa en manera alguna en el desarrollo del PROYECTO y en consecuencia no es responsable ni puede serlo en ninguno de los eventos previstos en este contrato, por la terminación, calidad, cantidad o precio de las unidades resultantes del mismo.
- Caso fortuito, fuerza mayor, el hecho de un tercero o la violación de deberes legales o contractuales por parte del FIDEICOMITENTE o los BENEFICIARIOS DE AREA.

Sin perjuicio del deber de diligencia y del cumplimiento de las obligaciones que ALIANZA adquiere como vocera del FIDEICOMISO, queda entendido que la FIDUCIARIA no actuará en desarrollo del presente contrato como asesor jurídico, tributario, financiero, cambiario o de cualquier otra índole y por tanto no responderá por las consecuencias derivadas de las decisiones que el FIDEICOMITENTE o sus asesores tomen con respecto a dichos aspectos.

VIGESIMA. REMUNERACION DE ALIANZA: Como retribución por sus servicios, ALIANZA tendrá derecho a título de comisión a las siguientes sumas de dinero:

1. UN MILLON DE PESOS MONEDA CORRIENTE (Col\$1.000.000.00) por concepto de las labores de estructuración del presente otrosí, pagadera a la firma de este contrato.
2. Una comisión de administración cobrada de la siguiente manera



- Desde el momento de la constitución del FIDEICOMISO y hasta la fecha de cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO, se cobrará una comisión equivalente a dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes, pagadera por mes o fracción.
- Con posterioridad a la fecha de cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO se cobrará una comisión correspondiente al 0.3% -sobre el valor proyectado de las ventas de cada etapa del PROYECTO, la cual se verificará al momento de decretar el cumplimiento de las condiciones de giro de conformidad con el correspondiente flujo de caja, la cual será pagada en el número de meses que dure cada etapa del PROYECTO. Dicha suma será ajustada en caso que las ventas reales sean superiores a las proyectadas. Esta comisión incluye la realización de hasta 20 giros mensuales mediante transferencia electrónica de recursos.

En los siguientes eventos, ALIANZA tendrá derecho a las siguientes sumas, a título de remuneración:

- Por cada giro adicional mediante transferencia electrónica de recursos la suma de QUINCE MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$15.000.00)
- Una suma de CUATRO MIL QUINIENTOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$4.500.00) por cada tarjeta adicional a las unidades del PROYECTO..
- En el caso de que surjan en desarrollo del FIDEICOMISO actuaciones que requieran la asistencia de funcionarios de ALIANZA, se cobrará la tarifa horas /hombre de la siguiente forma: Presidente: Un (1) salarios mínimos legales mensuales vigentes, Vicepresidente: cero punto siete (0.7) salarios mínimos legales mensuales vigentes, Gerente o Director de Negocios: cero punto cinco (0.5) salarios mínimos legales mensuales vigentes. Esta remuneración se causará siempre y cuando la misma sea previamente acordada entre el FIDEICOMITENTE y ALIANZA.
- Por inversiones temporales que se realicen previo acuerdo entre ALIANZA y el FIDEICOMITENTE se cobrará el uno por mil sobre el valor de cada inversión.
- Cualquier gestión adicional no establecida en este contrato, será cobrada de manera independiente, previa aceptación de ALIANZA de las gestiones o finalidades solicitadas y de las partes respecto de su remuneración.

PARAGRAFO PRIMERO: ALIANZA podrá abstenerse de realizar gestión alguna relacionada con el desarrollo del presente contrato si al momento en que sea solicitada se está en mora en la cancelación de la comisión fiduciaria a que tiene derecho.

PARAGRAFO SEGUNDO: Estas comisiones generan IVA de acuerdo con la normatividad vigente.

PARAGRAFO TERCERO: Por los recursos administrados a través de las Carteras Colectivas administradas por ALIANZA, se cobrará la comisión establecida en el reglamento correspondiente

PARAGRAFO CUARTO: Las comisiones expresadas en sumas fijas serán ajustadas al 1º de enero de cada año, con base en el Índice de Precios al Consumidor certificado para el DANE para el año inmediatamente anterior.

PARÁGRAFO QUINTO: La comisión fiduciaria será pagada de manera solidaria por quien ostente la calidad de FIDEICOMITENTE. En el evento que exista incumplimiento total o parcial en dicho pago, la FIDUCIARIA podrá exigir el mismo a cualquiera los FIDEICOMITENTES. El pago que efectúe cualquiera de los FIDEICOMITENTES de esta manera será, a discreción del FIDEICOMITENTE que realizó el pago, registrado como un pasivo en el FIDEICOMISO a su favor, o le dará derecho a que sea registrada automáticamente a su favor, una mayor participación en los derechos fiduciarios del PATRIMONIO AUTONOMO en proporción al valor así pagado, en ambos casos, menos la prorrata de su participación en el FIDEICOMISO. Esta cláusula deberá ser conocida y aceptada por quien ostente la calidad de FIDEICOMITENTE, al momento de su vinculación.

VIGESIMA PRIMERA. COSTOS Y GASTOS: Los costos y gastos necesarios para el cumplimiento del objeto del presente contrato y los que se generen por su constitución, ejecución, desarrollo y disolución o liquidación, sean ellos de origen contractual o legal, al igual que la remuneración de la FIDUCIARIA serán a cargo del FIDEICOMITENTE, quien desde ya autoriza a la FIDUCIARIA para que sean descontados de los recursos del FIDEICOMISO.

Se considerará como costos y gastos del PATRIMONIO AUTÓNOMO, entre otros los siguientes:

1. La comisión fiduciaria.
2. Los gastos bancarios.
3. El pago de los tributos (impuestos, tasa y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) y otros gastos que se causen con ocasión de la celebración, ejecución, terminación y liquidación de este contrato o de los actos y contratos en los cuales el FIDEICOMISO debe participar, de acuerdo con la ley o lo pactado que le corresponda asumir.
4. El pago de honorarios para la protección de los bienes del FIDEICOMISO, así como los gastos en que deba incurrirse por razón de procesos judiciales en los cuales haya de intervenir la FIDUCIARIA en defensa de los bienes del patrimonio autónomo.

5. El pago de las primas correspondientes a los seguros que deba incurrirse por razón de procesos judiciales en los cuales haya de intervenir la FIDUCIARIA en defensa de los bienes del FIDEICOMISO.
6. El pago del valor de las multas o sanciones que llegaren a causarse derivadas del desarrollo del contrato de fiducia mercantil.
7. Los gastos de viaje y otros gastos razonables en que incurra la FIDUCIARIA con ocasión del desarrollo de la gestión que le ha sido encomendada, cuando la cuantía exceda de cinco (5) salarios mínimos legales mensuales vigentes será necesaria la previa aprobación del FIDEICOMITENTE.
8. Los gastos de la revisoría fiscal por concepto de honorarios, cuando se requiera de su dictamen sobre los estados financieros del FIDEICOMISO por solicitud del FIDEICOMITENTE, la Superintendencia Financiera o cualquier entidad administrativa o judicial.
9. Los costos por la elaboración de informes diferentes a los estipulados en el presente contrato, los cuales serán definidos previamente entre el FIDEICOMITENTE y la FIDUCIARIA con anterioridad a la elaboración del respectivo informe.
10. Los gastos que ocasione la disolución o liquidación del patrimonio autónomo.
11. Todos aquellos gastos directos o indirectos que sean necesarios para el buen desarrollo del objeto del contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO: La totalidad de los gastos e impuestos que ocasione la transferencia de los bienes inmuebles para el posterior incremento al Patrimonio Autónomo, de conformidad con lo establecido en el presente contrato, será pagada, exclusiva y excluyentemente, por el FIDEICOMITENTE.

PARAGRAFO SEGUNDO: La FIDUCIARIA no asume con recursos propios gastos, costos o pagos derivados del presente contrato de fiducia mercantil.

PARAGRAFO TERCERO: En el evento en que no existan recursos en el FIDEICOMISO, estos costos y gastos serán pagados directamente por el FIDEICOMITENTE, quien los pagará a la FIDUCIARIA con la sola demostración sumaria de los mismos, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la presentación de la cuenta de cobro por parte de ésta, en la dirección que se encuentre en sus registros. Las sumas derivadas de estos conceptos y las de la remuneración de la FIDUCIARIA, causarán intereses de mora, a razón de la tasa comercial de mora más alta que permita la Ley. No obstante lo anterior, en los eventos en que el gasto sea previsible, la FIDUCIARIA solicitará los recursos al FIDEICOMITENTE con una antelación de cinco (5) días hábiles.

PARAGRAFO CUARTO: La certificación suscrita por el Representante Legal de la FIDUCIARIA y su

Revisor Fiscal, en la que consten las sumas adeudadas por el FIDEICOMITENTE, prestará mérito ejecutivo para obtener el pago de las mismas.

PARÁGRAFO QUINTO: Para garantizar el pago de la comisión fiduciaria, los FIDEICOMITENTES firman en favor de la FIDUCIARIA un pagaré en blanco con carta de instrucciones, el cual será diligenciado en el evento en que EL FIDEICOMITENTE incumpla el pago de las sumas adeudadas a la FIDUCIARIA, vencidos los cinco (5) días hábiles siguientes al requerimiento efectuado por la FIDUCIARIA.

VIGESIMA SEGUNDA. DURACIÓN: El presente contrato tendrá una duración de veinticuatro (24) meses contados a partir de la fecha en que sean cumplidas las CONDICIONES DE GIRO. Dicho término será prorrogado automáticamente por un periodo igual, si dentro de los ocho (8) días hábiles anteriores al vencimiento del plazo acá establecido, no se envía comunicación por parte del FIDEICOMITENTE dándolo por terminado.

VIGÉSIMA TERCERA. TERMINACIÓN: Acaecimiento de alguna de las causales previstas en el artículo 1240 del Código de Comercio, excepto las causales establecidas en los numerales sexto (6º) y décimo primero (11º) del mismo.

1. Por la renuncia de la FIDUCIARIA, cuando se den las causales del artículo 1232 del Código de Comercio.
2. Podrá darse por terminado este contrato en forma unilateral por parte de la FIDUCIARIA previo aviso a los BENEFICIARIOS DE AREA en los siguientes casos:
 - Por incumplimiento del FIDEICOMITENTE a la obligación de actualizar la información a que se refiere el presente contrato de fiducia mercantil.
 - Cuando se presente mora en el pago de la comisión fiduciaria por un periodo consecutivo de dos (2) meses.
4. Por solicitud de la FIDUCIARIA o el FIDEICOMITENTE, presentada a la otra con treinta días calendario de antelación. En este evento el FIDEICOMITENTE deberá pagar a la FIDUCIARIA a título de indemnización el valor equivalente a tres (3) meses de comisión fiduciaria.
5. Por encontrarse el FIDEICOMITENTE incluido en las listas para el Control de Lavado de Activos, administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como la Oficina de Control de Activos en el Exterior (OFAC).

VIGÉSIMA CUARTA. LIQUIDACIÓN ANTICIPADA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO. Si no fuere posible iniciar la construcción del PROYECTO por cualquier circunstancia y fuere decidida por las partes la

liquidación anticipada del PATRIMONIO AUTONOMO, antes de alcanzadas las CONDICIONES DE GIRO, al FIDEICOMITENTE se le reintegrarán las sumas de dinero que haya aportado y los rendimientos que se hubieren generado, salvo la prorrata respectiva sobre los gastos efectuados con dichos recursos que hayan sido autorizados y los previamente efectuados. Así mismo se reintegrará el inmueble del FIDEICOMISO al FIDEICOMITENTE previa cancelación de los costos de legalización a que haya lugar por parte de éste. De igual forma, serán de cargo del FIDEICOMITENTE de ser procedentes, los gastos, costos, multas, y demás circunstancias que se hayan establecido en los respectivos contratos celebrados por cuenta de éste con los partícipes en la proyectada construcción del PROYECTO. A los terceros que hayan suscrito encargos fiduciarios de inversión y sus correspondientes cartas de instrucciones con el fin de adquirir una unidad resultante del PROYECTO, les serán restituidos los recursos por ellos entregados, con los rendimientos generados por la inversión de los mismos, si hay lugar a ellos.

VIGÉSIMA QUINTA. LIQUIDACION DEL PATRIMONIO AUTONOMO A LA TERMINACION DEL CONTRATO:

Ocurrida la terminación del presente contrato, la gestión de la FIDUCIARIA deberá dirigirse exclusivamente a realizar actos directamente relacionados con la liquidación del PATRIMONIO AUTÓNOMO. Terminado el contrato por cualquiera de las causales previstas se procederá a su liquidación en el siguiente orden:

1. (i) El pago de las sumas de dinero que se deban a la FIDUCIARIA por concepto de comisión. (ii) El pago de los gastos por concepto de tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden o nivel territorial o administrativo). (iii) Los demás gastos directos e indirectos en que incurra el FIDEICOMISO.
2. Una vez canceladas todas las obligaciones, los excedentes se entregarán al FIDEICOMITENTE o a quien este designe dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la terminación del contrato.
3. Posteriormente, y dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes, la FIDUCIARIA presentara una rendición final de cuentas de conformidad con la Circular Externa 046 de 2008 de la Superintendencia Financiera de Colombia, entendiéndose que si dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a su presentación no se formulan observaciones, o diez (10) días hábiles después de haberse presentado las explicaciones solicitadas, esta se entenderá aprobada y se dará por terminada satisfactoriamente la liquidación y en consecuencia el vinculo contractual que se generó con este contrato.

PARAGRAFO PRIMERO: Queda entendido desde ahora que la liquidación del FIDEICOMISO en los

términos establecidos en la presente cláusula se iniciará siempre y cuando todas las unidades resultantes del PROYECTO comprometidas con BENEFICIARIOS DE ÁREA hayan sido transferidas a su favor según corresponda, lo cual deberá constar en el Certificado de Libertad y Tradición correspondiente a cada UNIDAD INMOBILIARIA DEL PROYECTO, y en ningún caso no podrán existir obligaciones pendientes a cargo del FIDEICOMISO y a favor de dichos BENEFICIARIOS DE ÁREA. Mientras lo establecido en el presente párrafo no ocurra, el FIDEICOMISO no podrá ser liquidado y se seguirá causando la comisión fiduciaria correspondiente a favor de ALIANZA.

PARAGRAFO SEGUNDO: Todos los gastos del FIDEICOMISO pendientes de pago que no pudieron ser cancelados con los recursos del mismo, serán asumidos automática y directamente por el FIDEICOMITENTE, quien tendrá la calidad de deudor frente a esas obligaciones, circunstancia que es aceptada por el FIDEICOMITENTE con la firma del presente contrato.

PARÁGRAFO TERCERO: Si al terminar esta liquidación por algún motivo quedare a cargo del FIDEICOMITENTE alguna suma de dinero a favor de la FIDUCIARIA, este se obliga de manera clara y expresa a pagarla a la orden de la FIDUCIARIA dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al que se le presente la cuenta respectiva.

VIGESIMA SEXTA: INTERVENTORIA: EL PROYECTO tendrá un INTERVENTOR de carácter técnico y administrativo designado por el FIDEICOMITENTE, que cumpla con las condiciones mínimas establecidas el Decreto 2090 de 1.989, y que cumpla las funciones de supervisor técnico en los términos establecidos en la Ley 400 de 1997, o demás normas que lo modifiquen, adicionen o complementen.

VIGESIMA SEPTIMA. ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS DE AREA: Se constituirá con el número de BENEFICIARIOS DE AREA que se encuentre registrado en ALIANZA y con quien se encuentre registrado en ALIANZA como BENEFICIARIO del FIDEICOMISO, únicamente para efectos de ejecutar el plan de contingencia establecido en la cláusula siguiente. La asamblea será convocada por un porcentaje mayor al ochenta por ciento (80%) de los BENEFICIARIOS del FIDEICOMISO incluidos los BENEFICIARIOS DE AREA.

Sus funciones se limitan por tanto a impartir las instrucciones necesarias para la aplicación de lo dispuesto en la cláusula siguiente. La asamblea funcionará de manera igual a la establecida para la asamblea de accionistas de la sociedad anónima regulada en el Código de Comercio, exclusivamente en lo que concierne al quórum decisorio y deliberatorio, a los mecanismos para la toma de decisiones.

decisiones no presenciales, y actas.

VIGÉSIMA OCTAVA. PLAN DE CONTINGENCIA: Es un mecanismo de carácter extraordinario, encaminado a restablecer las condiciones para la culminación del proyecto y la protección de los derechos de **LOS BENEFICIARIOS DE AREA**. El Plan de Contingencia se iniciará de acaecer uno o más de los siguientes eventos, previamente declarados por la asamblea de **BENEFICIARIOS DE ÁREA**:

1. Suspensión sin justa causa de los trabajos de obra por un período igual o superior a cuarenta y cinco (45) días calendario. La solicitud para que se declare este evento será realizada por un porcentaje no inferior al ochenta por ciento (80%) de los **BENEFICIARIOS** del FIDEICOMISO incluidos los **BENEFICIARIOS DE AREA**, y por el **INTERVENTOR**.
2. Denuncias efectuados por los vecinos del **PROYECTO** que conlleven el cierre de la obra del mismo. La solicitud para que se declare este evento será realizada por un porcentaje no inferior al ochenta por ciento (80%) de los **BENEFICIARIOS** del FIDEICOMISO incluidos los **BENEFICIARIOS DE AREA**, y por el **INTERVENTOR**.
3. Incumplimiento por parte del **FIDEICOMITENTE** los aportes a que se obliga para atender los créditos obtenidos por el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, por más de noventa (90) días calendario, circunstancia que será acreditada mediante la certificación expedida por la entidad de crédito o el **INTERVENTOR**.
4. El retardo sin justa causa en la entrega de las unidades inmobiliarias del proyecto, por más de seis (6) meses, contados a partir de la fecha establecida en los contratos de vinculación para dicha entrega. La solicitud para que se declare este evento será realizada por un porcentaje no inferior al ochenta por ciento (80%) de los **BENEFICIARIOS** del FIDEICOMISO incluidos los **BENEFICIARIOS DE AREA**.

PARAGRAFO PRIMERO: Una vez declarado cualquiera de los eventos antes relacionados por parte de la asamblea de **BENEFICIARIOS DE ÁREA**, esta se lo notificará a **ALIANZA**, adjuntado copia del acta respectiva, y a partir de ese momento la asamblea de **BENEFICIARIOS DE ÁREA** asumirá bajo su responsabilidad el desarrollo del **PROYECTO**.

PARAGRAFO SEGUNDO: Los **BENEFICIARIOS DE ÁREA** deberán, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de la asamblea en que se declara uno cualquiera de los eventos previstos para el plan de contingencia, designar un Gerente del Proyecto y un Interventor y aportar los recursos que sean necesarios para el desarrollo del **PROYECTO**. Dicho Gerente e Interventor deberán ser aprobados por la **FIDUCIARIA**.



PARAGRAFO TERCERO: ALIANZA, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la notificación por parte de la asamblea de BENEFICIARIOS DE ÁREA sobre la adopción del plan de contingencia, informará a estos si acepta o no continuar su calidad de fiduciario dentro del FIDEICOMISO, así como los términos y condiciones en que continuaría con la ejecución del contrato de fiducia mercantil. Si dentro del término aquí previsto ALIANZA guarda silencio se entenderá que no continua con la ejecución del FIDEICOMISO. Si los BENEFICIARIOS DE ÁREA, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la comunicación de ALIANZA, no aceptan los términos y condiciones para continuar con la ejecución del fideicomiso o guardan silencio, se procederá a liquidar el fideicomiso en los términos previstos en el parágrafo cuarto siguiente.

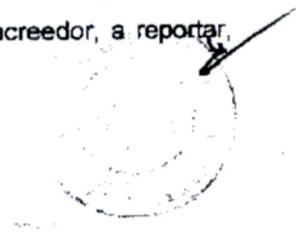
PARAGRAFO CUARTO: En el evento que dentro del término previsto en el parágrafo segundo anterior, los BENEFICIARIOS DE ÁREA no cumplan con la obligación a que se refiere el mismo parágrafo, se procederá a la liquidación del FIDEICOMISO, mediante la transferencia en común y proindiviso de los activos del PATRIMONIO AUTÓNOMO a los BENEFICIARIOS DE ÁREA y al FIDEICOMITENTE, de acuerdo con los porcentajes de participación que tengan en el mismo, para lo cual desde ya los BENEFICIARIOS DE ÁREA y el FIDEICOMITENTE otorgan poder especial, amplio y suficiente a ALIANZA para que suscriba las escrituras públicas y demás documentos que sean necesarios para la liquidación en los términos aquí establecidos.

VIGESIMA NOVENA. NOTIFICACIONES: Las partes para los fines de este contrato recibirán notificaciones en las siguientes direcciones:

EL FIDEICOMITENTE
 Dirección: Calle 93 B No. 17-62
 Teléfono: 6324400
 e-mail: mjaramillo@fmglobal.com

La FIDUCIARIA
 Dirección: Avenida 15 No. 100-43 pisos 3 y 4 de Bogotá
 Teléfono: 6447700

TRIGESIMA. AUTORIZACIÓN REPORTE Y CONSULTA A LA CIFIN: El FIDEICOMITENTE, autoriza a ALIANZA o a quien represente sus derechos u ostente en el futuro la calidad de acreedor, a reportar,



procesar, solicitar y divulgar a la Central de Información del Sector Financiero -CIFIN- que administra la Asociación Bancaria y de Entidades Financieras de Colombia, o a cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos con los mismos fines, toda la información referente a su comportamiento como clientes de la entidad. Lo anterior implica que el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones se reflejará en las mencionadas bases de datos, en donde se consignan de manera completa, todos los datos referentes a su actual y pasado comportamiento frente al sector financiero y, en general, al cumplimiento de sus obligaciones.

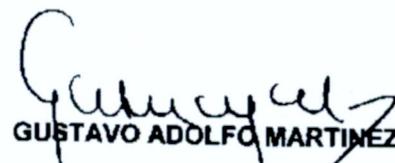
TRIGESIMA PRIMERA.- ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN Y MECANISMOS DE MITIGACION DE RIESGO: El FIDEICOMITENTE se obliga a actualizar por lo menos una vez al año, la información requerida por la FIDUCIARIA para el cumplimiento de las disposiciones que se requieren para el cumplimiento de las normas relativas al Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo – SARLAFT, exigidas por la Superintendencia Financiera.

ALIANZA aplicará, durante toda la vigencia del presente contrato al FIDEICOMITENTE, a sus cesionarios por otra parte desde su vinculación, y en general a los terceros que resulten partícipes en el desarrollo del presente contrato, los procedimientos y políticas establecidos en los documentos que a continuación se relacionan, así como todos aquellos que se elaboren durante la vigencia del presente contrato: MANUAL DEL SISTEMA DE ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACIÓN AL TERRORISMO (SARLAFT), MANUAL DEL SISTEMA DE ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS OPERACIONALES (SARO) y MANUAL DEL SISTEMA GENERAL DE ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS DEL MERCADO (SARM). **14 OCT. 2010**

EL FIDEICOMITENTE,

ALIANZA,


LUIS FERNANDO CORREA BAHAMÓN
LIRICOM INVESTMENTS LTD
Apoderado


GUSTAVO ADOLFO MARTINEZ GARCIA
ALIANZA FIDUCIARIA S.A.
Representante Legal



51



que se transfieran al fideicomiso se deriven del desarrollo del PROYECTO.

SEGUNDA. – MANIFESTACIÓN DE LAS PARTES:

Las partes dejan expresa constancia que el presente contrato ha sido libre y ampliamente discutido y deliberado en los aspectos esenciales y sustanciales, en un plano de igualdad y equivalencia de condiciones para cada una de ellas.

TERCERA- NATURALEZA DEL CONTRATO:

El presente CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA es un contrato de derecho privado que se rige por las normas del Código de Comercio y del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero (Decreto 663 de 1993); por lo tanto los bienes fideicomitados constituyen un patrimonio autónomo independiente y separado de los patrimonios de las partes en este contrato, el cual está exclusivamente destinado a los fines del presente contrato de fiducia. En consecuencia, los bienes de propiedad de patrimonio autónomo se destinarán exclusivamente al cumplimiento del objeto del presente contrato.

CUARTA.- DECLARACIONES DEL FIDEICOMITENTE:

4.1 DECLARACIÓN DE SOLVENCIA: El FIDEICOMITENTE declara bajo la gravedad del juramento, encontrarse solvente económicamente y que la transferencia de los bienes que realiza mediante la suscripción de este contrato se efectúa en forma lícita y de buena fe en relación con posibles acreedores anteriores a la fecha de celebración del presente contrato, y que cuenta con la capacidad técnica, administrativa y financiera acordes con la magnitud del proyecto que desarrollará a través del FIDEICOMISO

Igualmente el FIDEICOMITENTE declara bajo la gravedad del juramento que los bienes que entregan a título de fiducia no provienen ni directa ni indirectamente del ejercicio de actividades establecidas como ilícitas de conformidad con los decretos 4336 y 4334 de 2008 (Captación masiva y habitual de dineros) , la Ley 190/95, 333/96, 365/97, la ley 1121 de 29 de diciembre de 2006 (Por la cual se dictan normas para la prevención, detección, investigación y sanción de la financiación del terrorismo) entre otras disposiciones, ni han sido utilizados por el FIDEICOMITENTE, sus socios o accionistas, dependientes, arrendatarios etc., como medios o instrumentos necesarios para la realización de dichas conductas.

veinticuatro (24) casas; III etapa dieciséis (16) casas y IV etapa diecinueve (19) casas, para un total de setenta y cinco (75) casas, sometidas al régimen de propiedad horizontal, que se denominará PALMAS DE IRAKA I, el cual se desarrollará en un lote de terreno ubicado en la zona Urbana del Municipio de La Mesa Cundinamarca, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 166-61495 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de La Mesa.

Las demás fases del PROYECTO serán reguladas posteriormente mediante la suscripción del respectivo otrosí al presente contrato de fiducia, previa instrucción que para el efecto sea impartida por el FIDEICOMITENTE.

FIDEICOMISO O PATRIMONIO AUTONOMO: Conjunto de derechos y obligaciones creado a través del presente contrato, que se denominará **FIDEICOMISO ADM LA MESA.**

FIDUCIARIA O ALIANZA: Es **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

FIDEICOMITENTE: Es LIRICOM INVESTMENTS LTD

GERENTE DEL PROYECTO: Es la sociedad **LUIS F. CORREA Y ASOCIADOS LTDA.**

CONSTRUCTOR: Será la sociedad **CONSTRUCTORA CORREAS LTDA**

PROMOTOR: Será la sociedad **LUIS F. CORREA Y ASOCIADOS S.A.**

INTERVENTOR: Es el profesional o persona jurídica especializada, designada por EL FIDEICOMITENTE. Sus actividades, obligaciones y responsabilidades serán las contenidas en los numerales 6.1.1, 6.1.2., 6.1.2.1. y 6.1.2.2. del Decreto número 2090 de 1989 y las propias a las que obliga la supervisión técnica según Ley 400 de 1997 y demás normas que lo modifiquen o adicionen. La designación de dicho INTERVENTOR es necesaria para alcanzar las **CONDICIONES DE GIRO.**

UNIDADES INMOBILIARIAS DEL PROYECTO: Será un desarrollo inmobiliario conformado por un conjunto que constará de cinco (5) grandes espacios urbanos distribuidos en cinco (5) fases, pero en este contrato solo será regulada inicialmente la primera fase que se denominará PALMAS DE IRAKA I y está compuesto por nueve (9) etapas de apartamentos, cada una de ellas con veinte (20) unidades para un total de ciento ochenta (180) apartamentos y cuatro (4) etapas de casas para un total de setenta y cinco (75) casas que de conformidad con la(s) Licencia(s) de Construcción vigentes respecto de los inmuebles

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público



JUZGADO CUARENTA Y NUEVE CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.
Bogotá D.C., 24 MAR 2017

Numero Proceso No. 11001400304920160060300

Procede el despacho a decidir las excepciones previas propuestas por la parte demandada mediante recurso de reposición, contra el auto proferido el 20 de Septiembre de 2016, por medio del cual se Libró Mandamiento de Pago.

ANTECEDENTES

El inconforme manifiesta que no se cumplió con los requisitos formales de la demanda, al no identificar de manera correcta el demandado, incluyendo el nombre y el NIT del patrimonio autónomo que sería sujeto pasivo dentro del presente proceso. Así mismo solicita que se revoque el auto atacado por ineptitud de la demanda y falta de legitimación en la causa pasiva. Al haberse dirigido la demanda contra ALIANZA FIDUCIARIA y no contra ALIANZA FIDUCIARIA COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO LOTE 1 - 7 SANTA ANA DE CHIA. Que una cosa es el patrimonio autónomo de la entidad fiduciaria en si misma considerada y otro muy distinta es el patrimonio de los patrimonios autónomos que la entidad fiduciaria administre, y que es sólo por la falta de personería jurídica de los patrimonios autónomos que la entidad fiduciaria celebra sus actos jurídicos sin que comprometa por ello su responsabilidad patrimonial personal.

Argumenta que es necesario hacer el deslinde jurídico y diferenciar la calidad en que actúa una entidad fiduciaria, debido que en algunas oportunidades actuará en forma directa y en otras en representación de alguno de sus patrimonios autónomos.

CONSIDERACIONES:

Es de común conocimiento que el recurso de reposición se encamina unívocamente a obtener que el Juzgador revoque o modifique su decisión cuando al emitirla ha incurrido en error, tal como se infiere de una diáfana exégesis de lo dispuesto por el art. 318 del C.G.P. Esa es pues la aspiración del recurrente, luego, la revisión que por esta vía se hace resulta procedente.

De otro lado, las excepciones previas corresponden a impedimentos procesales que buscan controlar los presupuestos del proceso para evitar nulidades procesales y fallos inhibitorios, figuras estas que atentan contra la pronta y eficaz administración de justicia, son además, medios defensivos enlistados taxativamente en nuestro estatuto Procesal Civil, mediante los cuales el demandado puede alegar la improcedencia de la relación jurídico-

10

procesal en la forma como ha quedado estructurada y solicitar que no se continúe el proceso mientras el defecto observado no sea depurado en la forma que corresponda, esto es, que la finalidad de ellas, es purificar desde un comienzo, de los vicios que tenga principalmente de forma, mediante una ritualidad breve a efecto de dilucidar preliminarmente si es válido y eficaz, sin afectar el fondo de la pretensión deprecada, controlando así los presupuestos procesales y dejando regularizado el proceso desde el principio, y en específicos casos que determina la ley procedimental pueden poner fin al proceso.

Sobre la falta de legitimación en la causa, la Honorable Corte Suprema de Justicia, en Sala de Casación Civil y Agraria ha determinado que:

...Preciso es notar cómo la legitimación en la causa, ha dicho insistentemente la Corte, es cuestión propia del derecho sustancial y no del procesal, por cuanto ayude a la pretensión debatida en el litigio y no a los requisitos indispensables para la integración y desarrollo válido de éste. Por eso, su ausencia no constituye impedimento para resolver de fondo la litis, sino motivo para decidir adversamente, pues ello es lo que se aviene cuando quien reclama un derecho no es su titular o cuando lo aduce ante quien no es el llamado a contradecirlo, pronunciamiento ese que, por ende, no sólo tiene que ser desestimatorio sino con fuerza de cosa juzgada material para que ponga punto final al debate, distinto de un fallo inhibitorio carente de sentido lógico por cuanto tras apartarse de la validez del proceso siendo éste formalmente puro, conduce a la inconveniente práctica de que quien no es titular del derecho insista en reclamarlo o para que siéndolo en la realidad lo aduzca nuevamente frente a quien no es el llamado a responder..." (S-094 de agosto 14 de 1995, M.P.: Nicolás Bechara Simancas).

Ahora, y en respecto con la ineptitud de la demanda por falta de requisitos formales, dicha causal de excepción se configura cuando el libelo, no cumple con los requisitos generales de redacción consagrados en el artículo 82 del CGP, más los especiales que la ley consagra para cada proceso en particular.

Para el presente asunto, sea lo primero advertir que el Patrimonio Autónomo, es una masa de bienes sometida al régimen establecido por la ley, independiente del patrimonio de quien lo transfirió denominado fideicomitente, de quien es su titular para efectos de su administración (fiduciario), y del patrimonio del beneficiario, libre de las acciones de sus acreedores y de los acreedores del patrimonio que le dio origen.

La masa de bienes que compone el patrimonio autónomo tiene un titular, el fiduciario quien la ostenta para efectos de su defensa aún contra actos del mismo fideicomitente, propiedad que está afectada al fin determinado en el contrato fiduciario, salvo que se anule el contrato o se revoque el acto de enajenación.

La creación del patrimonio autónomo es de origen legal y no simplemente contractual, tal y como acontece en la fiducia mercantil para así poder hacer viable que con los bienes fideicomitados se cumpla una finalidad o destinación determinada en el acto de la constitución de aquélla.

En relación con el patrimonio autónomo, la H. Corte Suprema de Justicia, en sentencia de agosto 3 de 2005, expuso:

"3. Así, se observa que luego de definirla como "un negocio jurídico en virtud del cual una persona llamada fiduciante o fideicomitente, transfiere uno o más bienes especificados a otra, llamada fiduciario, quien se obliga a administrarlos o enajenarlos para cumplir una finalidad determinada por el constituyente, en provecho de éste o de un tercero llamado beneficiario..."

13

14

fideicomisario" según lo previsto en el artículo 1226 C. de Co., deja claramente dispuesto en el artículo 1227, que "los bienes objeto de la fiducia no forman parte de la garantía general de los acreedores del fiduciario y sólo garantizan las obligaciones contraídas en el cumplimiento de la finalidad perseguida; y adelante fija aún más su alcance al disponer en el artículo 1233 que "para todos los efectos legales, los bienes fideicomitidos deberán mantenerse separados del resto del activo fiduciario y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios, y forman un patrimonio autónomo afecto a la finalidad contemplada en el acto constitutivo". (...).

4. Ahora bien, que sea autónomo el patrimonio que se integra a propósito de la constitución de una fiducia mercantil -como igual puede ocurrir con otras especies del mismo-, y que no tenga personalidad jurídica, no significa a su vez que no está al frente de él ninguna persona que intervenga y afronte justamente las relaciones jurídicas que demanda el cumplimiento de la finalidad prevista por el constituyente. A ese respecto no puede pasarse por alto que por tal fiducia "se transfieren uno o más bienes especificados a otra, llamada fiduciario", y que "solamente los establecimientos y las sociedades fiduciarias, especialmente autorizados por la Superintendencia Bancaria pueden tener la calidad de fiduciarios (artículo 1226 C. de Co.), lo cual significa, ni más ni menos, que quien como persona jurídica ostenta esa calidad, es quien se expresa en todo lo que concierne con el patrimonio autónomo, al cual, desde esa perspectiva, no le falta entonces un sujeto titular del mismo así lo sea de un modo muy peculiar. (...).

6. Y ya no desde el punto de vista negocial que se acaba de examinar, sino de los efectos que debe reflejar para cuando con ocasión de la realización de un acto jurídico, como es la celebración de un contrato, se ve precisado al fiduciario a demandar al otro contratante o por el contrario a recibir el reclamo judicial que hace éste en torno al mismo, importa igualmente determinar cómo debe darse su comparecencia al respectivo proceso, lo que se traduce en establecer su condición procesal en asuntos que atañen con el susodicho patrimonio autónomo, punto en el cual cabe hacer las siguientes reflexiones:

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

b) De modo que, como lo dijo la Corte respecto de otra especie de patrimonio autónomo, según providencia de 8 de agosto de 1994, a la que se hacen las adaptaciones que demanda el presente caso, en la cual se citó al tratadista Enrico Redenti, nuevamente acogida en Sentencia 038 de 1999, Expediente 5227, bien se puede afirmar ahora que también la fiducia no es persona, ni natural ni jurídica, y por consiguiente no tiene propiamente capacidad para ser parte de un proceso; pero por el hecho de que ella no tenga esa condición ni tenga por consiguiente un representante, da viene que no pueda demandar, ni ser demandada. Mediante la teoría del 'patrimonio autónomo' ello es posible, pero siempre por conducto del fiduciario, quien como titular de los bienes fideicomitidos asume el debate judicial para proteger intereses en razón de esa su condición, "sin que en tal caso se pueda decir, ni que esté en juicio en nombre propio (ya que no responde personalmente), ni que esté en juicio en nombre de otro (ya que no hay tras él un sujeto de quien sea representante). Surge más bien de ahí un tertium genus, que es el de estar en juicio en razón de un cargo asumido y en calidad particular de tal".

c) En términos semejantes se han expresado doctrinantes nacionales, entre otros autores, cuando han dicho de manera general respecto de los patrimonios autónomos, lo siguiente: "existen ciertas entidades que sin ser personas jurídicas se ven vinculadas con el proceso; sus integrantes o gestores obran en ésta por la calidad de que están revestidos y no en nombre propio aún cuando tampoco en nombre ajeno, precisamente porque la carencia de personalidad jurídica impide el concepto de representación, el cual implica necesariamente que se actúe en nombre de una persona natural o jurídica"; y de manera específica en torno a la fiducia mercantil que "prevista en el artículo 1226 del C. de Co. se expresa procesalmente, bien como demandante o como demandado, por intermedio del fiduciario por disponer así la ley sustancial, para la protección y consecución de los fines del contrato".

7. En consecuencia, no se identifica jurídicamente el fiduciario cuando actúa en su propia persona como persona jurídica, a cuando lo hace en virtud del encargo que emana de la constitución de la fiducia mercantil, sin perjuicio, claro está, de que eventualmente pueda ser demandado directamente por situaciones en que se le sindicó de haber incurrido en extralimitación, por culpa

o por dolo en detrimento de los bienes fideicomitidos que se le han confiado, hipótesis en la cual obviamente se le debe llamar a responder por ese. Indebido proceder por el que en realidad ya no puede resultar comprometido el patrimonio autónomo.

Para si es precisamente con ocasión del ejercicio o los actos que celebra en busca de obtener la finalidad perseguida en la fiducia mercantil, para lo cual le fue transferido el dominio de los bienes que integran el correspondiente patrimonio autónomo, la cuestión no atañe estrictamente con el presupuesto de capacidad para ser parte, que bajo las consideraciones anteriores se supera suficientemente para asegurar su comparecencia al proceso por conducto del fiduciario como su especial titular, sino con la legitimación en la causa, habida consideración de que, como lo señala también un autor nacional, "el fiduciario es titular de un derecho real especial, fiduciario. Y esa titularidad reposa sobre el bien transferido que constituye el denominado patrimonio autónomo. De allí (...) que el fiduciario detenta es una legitimación sustancial restringida por los límites del negocio celebrado".

8. Se sigue de lo discurrido en los párrafos precedentes que no se equivocó el tribunal por haber estimado que las pretensiones de la demanda se refieren a la renovación de un contrato de interventoría celebrado inicialmente por la sociedad Fiduciaria (...) con la demandante, donde aquella actuó diciéndose "vocera" del patrimonio autónomo que surgió a raíz de la constitución de la fiducia mercantil que tenía por finalidad la construcción del conjunto "allos (...)", y que por consiguiente tal patrimonio es el que debe soportar las pretensiones y no la fiduciaria directamente como consideró que fue demandada.

No erró, entonces, al verificar la falta de legitimación en la causa por pasiva, bajo el entendido de que la fiduciaria obró contractualmente en la condición de fiduciario y de esa misma manera debió demandarse atendidas las explicaciones precedentes que, si bien no coinciden exactamente con las dadas por el ad quem, permiten concluir también que no era dable demandar directamente a la nombrada sociedad fiduciaria, o a quien hoy hace sus veces, para hacer recaer los efectos de la renovación del contrato en sus propios bienes, sino a ella como vinculada a ese patrimonio autónomo en el carácter indicado. De allí que los cargos primero y segundo que por vías distintas pretenden que se acepte la legitimación directa de la sociedad fiduciaria, bajo el argumento de que el patrimonio autónomo no tiene capacidad negociada ni para ser parte de un proceso, no están llamados a prosperar. (...)

A su turno el art. 53 del Código General del Proceso, indica:

"Podrán ser parte en un proceso:

1. Las personas naturales y jurídicas.
2. Los patrimonios autónomos.
3. El concebido, para la defensa de sus derechos.
4. Los demás que determine la ley."

En este orden de ideas, de lo indicado por la ley y la jurisprudencia reseñada en precedencia, sin mayores discernimientos observa el despacho que le asiste razón a la apoderada judicial de la parte demandada, pues es claro que la presente demanda no debió dirigirse en contra única y exclusivamente de ALIANZA FIDUCIARIA S.A., como sociedad, sino en su condición de vocera del Fideicomiso Lote I-7 Santa Ana de Chía, conforme lo establece el numeral 2 artículo 53 de nuestro estatuto procesal vigente.

Palmario es que el actor al incoar el libelo demandatorio, incurrió en un error sustancial y procedimental al dirigir la misma a quien no es la parte obligada dentro del presente asunto, pues se itera, que Alianza Fiduciaria obra como vocera del Fideicomiso Lote I-7 Santa Ana Chía, más no directamente, por lo que

46

no era dable desde ningún punto demandarla, en el entendido que el patrimonio autónomo, como aquí acontece, sólo será responsable por las obligaciones que se contraigan por el logro de la finalidad para la cual fue entregado en administración y nunca por las obligaciones derivadas del cumplimiento del objeto social de la empresa administradora, ni por las que haya adquirido el fiduciante.

Por lo expuesto, la excepción previa de "falta de legitimación en la causa" e "inepta demanda", planteada por el extremo demandado: habrá de declararse fundada y en consecuencia, se ordenará la terminación del proceso, atendiendo a lo normado en el artículo 101 en concordancia con lo establecido en el numeral 3 del artículo 442 del Código General del Proceso.

En mérito de lo expuesto el Juzgado Cuarenta y Nueve Civil Municipal de Bogotá D.C.

RESUELVE:

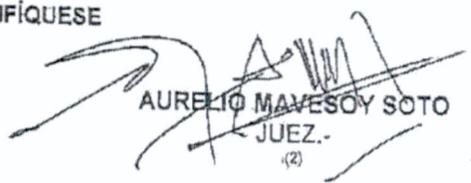
PRIMERO. DECLARAR fundada la excepción previa de "INEPTITUD DE LA DEMANDA y FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA", alegada por el extremo demandado, mediante recurso de reposición.

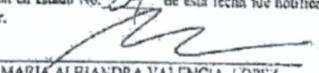
SEGUNDO. En consecuencia, se impone declarar terminado el proceso de la referencia, conforme a lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

TERCERO. ORDENAR el levantamiento de las medidas cautelares decretadas dentro del presente asunto. Oficiase.

CUARTO. CONDENAR en costas y perjuicios a la parte actora del litigio y a favor del extremo demandado del litigio. Para el efecto, se fija como agencias en derecho la suma de \$1.200.000. Liquidense.

NOTIFÍQUESE


AURELIO MAVESYO SOTO
JUEZ.-
(2)

JUZGADO 49 CIVIL MUNICIPAL
Bogotá, D.C. 27 MAR 2017
Por anotación en estado No. 27 de esta fecha fue notificado el auto anterior.

MARÍA ALEJANDRA VALENCIA LOPEZ
Secretaria

ca

REPUBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO DIECISIETE CIVIL MUNICIPAL

Bogotá, D.C. Veintinueve (29) de agosto de dos mil dieciocho (2018).

RAD. 11001400301720170089700

OBJETO DE DECISIÓN

Se dirime la controversia sobre la excepción previa, alegada mediante recurso de reposición contra la providencia de agosto 30 de 2017, mediante el cual se libró mandamiento de pago, dentro del proceso ejecutivo singular de menor cuantía promovido por el EDIFICIO TORRE VERONA PROPIEDAD HORIZONTAL contra FIDUCIARIA ALIANZA S.A.

ANTECEDENTES

La Copropiedad EDIFICIO TORRE VERONA P.H., mediante apoderada judicial impetró proceso ejecutivo singular en contra de FIDUCIARIA ALIANZA S.A. con el fin de obtener el pago de las cuotas de administración causadas desde noviembre de 2013 a junio de 2017, 2 cuotas extras de noviembre de 2016 y mayo de 2017 y retroactivos causados en abril de 2017, contenido en el certificado expedido por la administradora de la ejecutante.

Mediante proveído de agosto 30 de 2017 (fl. 17) se libró el respectivo mandamiento de pago.

La FIDUCIARIA ALIANZA S.A., mediante apoderado judicial se notificó de manera personal del auto que emitió orden de pago tal como consta en el expediente en acta que milita a folio 18, quien dentro del término legal propuso excepciones previas, conforme a la figura del recurso de reposición establecida en el numeral 3 del artículo 442 del C.G. del P.

Así las cosas, el Juzgado procedió a correr traslado de las excepciones propuestas por el ejecutado a la parte actora, como lo prevé el artículo 101 ibídem, en concordancia con el artículo 110 de misma norma, frente al cual el ejecutante la describió en tiempo.

CONSIDERACIONES

De conformidad con lo dispuesto en el numeral 2º del artículo 278 del Código General del Proceso, *"En cualquier estado del proceso, el juez deberá dictar sentencia anticipada, total o parcial, en los siguientes eventos: (...) 3.- Cuando se encuentre probada [...] la carencia de legitimación en la causa"*, de tal manera que si el Juez encuentra pruebas que determinen el rumbo del proceso, procederá conforme a lo ordenado en la norma procesal vigente.

Respecto del caso objeto de análisis, el Despacho debe precisar que el proceso ejecutivo tiene por finalidad obtener la plena satisfacción de unas prestaciones u

obligaciones a favor del ejecutante y a cargo del ejecutado; se trata, como lo han definido los doctrinantes de una pretensión cierta pero insatisfecha, que se caracteriza porque no se agota sino con el pago total de la obligación la cual tiene como características, ser clara, expresa y exigible.

En cuanto al extremo pasivo se tiene que presentó la excepción denominada: "ineptitud de la demanda por falta de los requisitos formales" y "FALTA DE LEGITIMACIÓN POR PASIVA"; ahora bien, al realizar un análisis conjunto de las excepciones previas se observa que en la segunda no se reconoce la obligación por parte del ejecutado, por lo tanto se entrará a valorar esta, que en el caso de prosperar no habrá necesidad de desarrollar la primera.

Señala la apoderada de la sociedad ejecutada que la parte actora ignoró la anotación del folio de matrícula inmobiliaria N° 50C-550240 en donde hay una transferencia del derecho de dominio a Alianza Fiduciaria S.A. a Título de fiduciaria mercantil a través de la escritura pública N° 8438 de diciembre 14 de 1993 de la notaria 18 del círculo de Bogotá D.C., obrando la misma propietaria en calidad de vocera y administradora del Fideicomiso INM Edificio Verona; y siendo el certificado de libertad y tradición el documento idóneo para determinar el titular del bien inmueble, no dirige la demanda en contra del patrimonio autónomo, por el contrario se limitó a demandar al administrador del fideicomiso para obtener el cumplimiento de la obligación de pago.

Ahora bien, en defensa de los intereses de la ejecutante, su apoderada esgrime que la ley 675 de 2001, indica de manera clara y precisa quienes tienen la obligación de pagar las expensas comunes, existiendo solidaridad entre el anterior y el nuevo propietario con respecto al pago de expensas ordinarias o extraordinarias no pagadas; y conforme a la excepción planteada de falta de legitimación en la causa por pasiva, indica que los propietarios de los bienes privados están obligados a contribuir al pago de las expensas necesarias para la existencia y conservación de la copropiedad, las que son certificadas por el administrador y representante legal de la entidad sujeta a Propiedad Horizontal.

Denuncia que la oficina 604 se ubica dentro de una entidad sujeta al régimen de propiedad horizontal, por lo cual su propietario y la fiducia tienen una obligación legal frente a las expensas causadas; y no puede pretenderse que mediante la suscripción de un contrato, cualquiera que este sea, con un tercero, se desprenda de su obligación y la copropiedad se encuentre obligada a ejercer el cobro a un tercero, de quien se desconoce el derecho bajo el cual se encuentra habitando el bien. Recalcando que quien aparece en el folio de matrícula inmobiliaria es el aquí demandado y la copropiedad inicia la ejecución contra éste.

Al respecto se dirá que, el concepto de parte se encuentra ligado inexorablemente a la legitimación en la causa ya sea por activa o bien por pasiva, en este sentido, no es posible separar o ni sistematizar los elementos sustanciales de la acción, entendida ésta como pretensión, pues tales componentes colaborar necesariamente con el éxito de las peticiones, no en vano nuestro alto tribunal de justicia ha expresado:

"... aquellos inciden en el funcionamiento de cada derecho subjetivo, de cada acción, condicionada por las circunstancias individuales de quien lo ejerce y del fin con el cual lo hace; las condiciones de cada acción difieren como los sujetos de cada una y como las situaciones singulares que cada acción contiene o reviste"

no se recoge una buena obrar".

Con claridad se colige obrar conduce necesaria admisible atender el derechos reclamados p

Y es que la legitimación facultad para demandar además si dirige la d derecho instado, único

Concatenado a lo anterior existe en la medida quien en nombre pro tal orden de ideas derecho, y pasiva p

En punto de los términos genéricos configura una posición la otra.

Se debe tener en cuenta procesos de ejecución califican como título ajusta a derecho.

Sobre este particular

"[...] en los condiciones encuentre de la discreción con p título 488 d

En ese orden arrojado como considerado t seguir soporta

Recordemos copropiedad artículo 48 que legal de la per

¹ Corte Suprema

no obstante en esta multiplicidad haya un fenómeno constante que siempre recoge una buena suma de condiciones de la acción llamada... legitimación para obrar".

Con claridad se colige entonces, que la falta de verificación de la legitimidad para obrar conduce necesariamente a la sentencia absolutoria, puesto que no es admisible atender el pedimento de quien no ostenta en su órbita personal los derechos reclamados por vía judicial.

Y es que la legitimación solo emana si quien impetra la acción tiene a su favor la facultad para demandar, que emana por supuesto de la propia ley sustancial, y además si dirige la demanda en contra de la persona llamada a responder por el derecho instado, único sujeto entonces que puede atender la pretensión.

Concatenado a lo anterior, la legitimación tiene su hontanar en la ley sustancial y existe en la medida permitida por ésta cuando demanda el autorizado, contra quien en nombre propio o por medio de representante es llamado a responder. En tal orden de ideas, será activa para quien puede proseguir judicialmente un derecho, y pasiva para aquel contra el cual se hace valer éste.

En punto de los argumentos fraguados, puede afirmarse válidamente que en términos genéricos la legitimidad es sinónimo de titularidad del derecho, que configura una posición de sujeto activo para una de las partes, y la de pasivo para la otra.

Se debe tener en cuenta, que es deber de los jueces, al momento de dictar fallos, en procesos de ejecución, auscultar si los documentos presentados con la demanda, califican como títulos ejecutivos y por consiguiente, si el mandamiento de pago se ajusta a derecho.

Sobre este particular, ha precisado la jurisprudencia que:

*"[...] la orden de impulsar la ejecución, objeto de las sentencias que se profieran en los procesos ejecutivos, implica el previo y necesario análisis de las condiciones que le dan eficacia al título ejecutivo, sin que en tal caso se encuentre el fallador limitado por el mandamiento de pago proferido al comienzo de la actuación procesal; por lo tanto, no funda la falta de competencia la discrepancia que pueda surgir entre el liminar orden de pago y la sentencia que, con posterioridad, decida no llevar adelante la ejecución por reputar que en el título aportado para la misma no militan las condiciones pedidas por el artículo 488 del C. de P.C."*¹

En ese orden de ideas, es deber de este despacho, verificar, si el documento arrimado como venero de ejecución, reúne los requisitos sustanciales, para ser considerado título ejecutivo y si por ende, posee fuerza ejecutiva suficiente para seguir soportando la acción.

Recordemos que el certificado expedido por los administradores de las copropiedades para ser ejecutado, tienen su fuente de la ley 675 del 2001, en su artículo 48 que a la letra reza: "[...] En los procesos ejecutivos entablados por el representante legal de la persona jurídica a que se refiere esta ley para el cobro de multas u obligaciones

¹ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia 068 de 7 de marzo de 1988

pecuniarias derivadas de expensas ordinarias y extraordinarias, con sus correspondientes intereses, sólo podrán exigirse por el juez competente como anexos a la respectiva demanda el pago debidamente otorgado, el certificado sobre existencia y representación de la persona jurídica demandante y demandada en caso de que el deudor ostente esta calidad, el título ejecutivo contenido de la obligación que será solamente el certificado expedido por el administrador sin ningún requisito ni procedimiento adicional y copia del certificado de intereses expedido por la Superintendencia Bancaria o por el organismo que haga sus veces o de la parte pertinente del reglamento que autorice un interés inferior [...]."

Además, el artículo 79 de misma normatividad prevé: "los Administradores de Unidades Inmobiliarias Cerradas podrán demandar la ejecución de las obligaciones económicas y de las sanciones pecuniarias impuestas a propietarios y moradores.

En tales procesos de liquidación de las obligaciones vencidas a cargo del propietario o morador, realizada por el Administrador, prestará mérito ejecutivo de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 48 de la presente ley, sin necesidad de protesto ni otro requisito adicional.

PARÁGRAFO. En todo caso el copropietario de cada inmueble responderá solidariamente por todas las obligaciones ordinarias y extraordinarias y por las sanciones pecuniarias impuestas a los moradores de su inmueble".

De las anteriores regulaciones, se extrae que la legitimidad de la parte activa orbita en la calidad de quien expide el certificado, en este caso el administrador quien ostenta la figura de representante de la Copropiedad, y lo que en efecto acá acaeció, sin embargo lo que molesta al extremo pasivo es la legitimación de quien debe entrar a responder por los rubros que se pretende ejecutar.

Por esta razón, habrá que entrar a estudiar e identificar la identidad del propietario para establecer si quien acá se ejecuta es el obligado o por el contrario no le asiste obligación alguna.

En este sentido, se pone en controversia por parte de los extremos del litigio la titularidad del bien, pues se debe establecer si el inmueble se encuentra en cabeza de Fiduciaria Alianza S.A. o de Alianza Fiduciaria como vocera y administradora del fideicomiso.

Partamos entonces del concepto de Fiducia Mercantil estatuido en el artículo 1226 del Código de Comercio, el que lo establece como "un negocio jurídico en virtud del cual una persona, llamada fiduciante o fideicomitente, transfiere uno o más bienes especificados a otra, llamada fiduciario, quien se obliga a administrarlos o enajenarlos para cumplir una finalidad determinada por el constituyente, en provecho de éste o de un tercero llamado beneficiario o fideicomisario" (subrayado fuera del texto). En este sentido, celebrado dicho contrato el bien objeto del mismo, deja el patrimonio del primero para pasar al atributo del segundo como administrador.

Ahora bien, el descontento parte del hecho en que sostiene el ejecutante que al que se le transfiere el bien es a la sociedad que hizo parte del negocio, es decir a Alianza Fiduciaria como fiduciario y no a la figura que de aquel se desprende.

Entremos entonces a analizar el artículo 1227 ibídem: "Los bienes objeto de la fiducia no forman parte de la garantía general de los acreedores del fiduciario y sólo garantizan las obligaciones contraídas en el cumplimiento de la finalidad perseguida". De manera que, la característica fundamental de este negocio jurídico, es que los bienes conforman un

patrimonio autónomo de finalidad encomendada.

En consonancia, el administrador de encomienda como debe defender de los bienes fideicomitente [...]."

Ahora bien, en marco de la Ley 1607 de 2010 en su artículo 25, desarrollo del contrato de fideicomiso en receptores de los derechos de los contratos celebrados y ejecutados. Lo que enseña ver que el Código de Comercio Mercantil, no es destituido pues lo anterior única y exclusivamente tener legitimación en iure.

Reforcemos las anteriores disposiciones de la Ley 1607 de 2012, que modificó el Código de Comercio de los Impuestos Adicionales (Decreto 624 de 1989) para cumplir con las formalidades asignando NIT diferenciado que identifica el fideicomiso.

Por cuenta de la calidad de quien recae la obligación y en el caso de no haber complementación de la fiducia mercantil GLORIA, LEÓNID

Por último, recordemos que quienes tienen capacidad determina: "[...] Por patrimonio autónomo determine la ley [...] procesal el artículo los patrimonios autónomos lo que disponga la ley constituidos a través del apoderado de la res"

Corolario de la ley certificarse la excepción alejada anticipada, en causa,

Como quiere recurrente,

patrimonio autónomo del cual solo se puede disponer para llevar a cabo la finalidad encomendada, es decir, para cumplir el negocio fiduciario.

En consonancia, el numeral 4 del artículo 1234 de la misma codificación se le encomienda como deber de Fiduciario: “[...] llevar la personería para la protección y defensa de los bienes fideicomitidos contra actos de terceros, del beneficiario y aún del mismo constituyente [...]”;

Ahora bien, en marco de regulación de la Fiducia Mercantil, el decreto 2555 del 2010 en su artículo 2.5.2.1.1., señala que “[...] los patrimonios autónomos conformados en desarrollo del contrato de fiducia mercantil, aun cuando no son personas jurídicas, se constituyen en receptores de los derechos y obligaciones legales y convencionalmente derivados de los actos y contratos celebrados y ejecutados por el fiduciario en cumplimiento del contrato de fiducia [...]”. Lo que enseña ver que pese a que Alianza Fiduciaria realizó el negocio de Fiducia Mercantil, no es destinatario de la obligación por los conceptos que acá se ejecuta; pues lo anterior únicamente lo atañe para la defensa de los intereses, es decir, para tener legitimación en la defensa del patrimonio autónomo.

Reforcemos las anteriores aseveraciones con lo preceptuado en el artículo 127 de la ley 1607 de 2012, que modificó el numeral 5 del artículo 102 del Estatuto Tributario de los Impuestos Administrados por la Dirección General de Impuestos Nacionales (Decreto 624 de 1989), en el que señala el deber de las sociedades fiduciarias en cumplir con las formalidades de los patrimonios autónomos que administren, asignando NIT diferente a los patrimonios autónomos administrados que identifica el fideicomiso que administran.

Por cuenta de la cadena normativa traída a colación se identifica plenamente en quien recae la obligación, que no es mas que al patrimonio autónomo de la fiducia, y en el caso de marras en el folio de matricula inmobiliaria 50C-1446225 en complementación indica: “[...] FIDUCIARIA ALIANZA adquirió a titulo de fiducia mercantil irrevocable de CONSTRUCCIÓN TORCOROMA LTDA, GLORIA, LEÓNIDAS y MANUEL DE LA ROSA [...]”.

Por último, recordemos que el Código General del Proceso señala expresamente quienes tienen capacidad para ser parte del proceso y por ello su artículo 53, determina: “[...] Podrán ser parte en un proceso: 1. Las personas naturales y jurídicas. 2. Los patrimonios autónomos. 3. El concebido, para la defensa de sus derechos. 4. Los demás que determine la ley [...]” (subrayado fuera del texto), y en continuación del texto procesal el artículo 54 soporta: “[...] comparecencia al proceso [...] las personas jurídicas y los patrimonios autónomos comparecerán al proceso por medio de sus representantes, con arreglo a lo que disponga la Constitución, la ley o los estatutos. En el caso de los patrimonios autónomos constituidos a través de sociedades fiduciarias, comparecerán por medio del representante legal o apoderado de la respectiva sociedad fiduciaria, quien actuará como su vocera [...]”.

Corolario de lo antes analizado, siendo el patrimonio autónomo a quien debió certificarse la obligación y por ende ejecutarse, le asiste prosperidad en el medio exceptivo alegado, por lo tanto, éste Despacho procede a dictar sentencia anticipada, en el sentido de encontrarse probada la carencia de legitimación en la causa,

Como quiera que se encuentra probada una de las excepciones planteadas por el recurrente, no se hace necesario resolver sobre el otro medio exceptivo.

9

DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO DIECISIETE CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C., administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

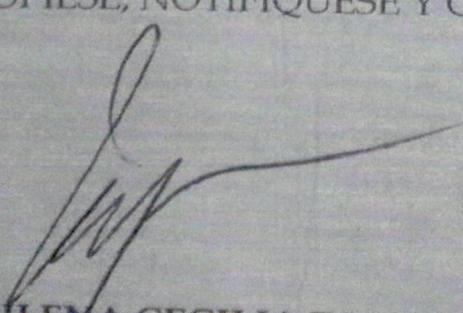
PRIMERO.- Declarar fundada la excepción previa denominada "FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA", argüida por la sociedad ejecutada.

SEGUNDO.- En consecuencia, de DECLARAR terminado el proceso de la referencia, por las razones expuestas en la parte considerativa de la presente decisión.

TERCERO.- ORDENAR el levantamiento de las medidas cautelares que recaigan sobre los bienes de la parte pasiva. En caso de recaer embargo sobre los remanentes procédase conforme lo establece el artículo 466 del C.G. del P. Oficiése.

CUARTO.- Condenar en costas de instancia a la parte ejecutante, fíjese la suma de \$ 400.000⁰⁰ M/cte, como agencias en derecho, Tásense y liquídense las mismas por Secretaría.

CÓPIESE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,


MILEMA CECILIA DUQUE GUZMÁN
JUEZ

NOTIFICACIÓN POR ESTADO: La providencia anterior es notificada por anotación en estado No. <u>127</u> de hoy 04 SET. 2018 CATHY ESTHER DÍAZ PÉREZ. La Secretaria,

Radicación 2018 - 0095

Proceso: Verbal

Demandante: ZAMIR CASALINS

Demandados: CONSTRUCTORA DANTE S.A.S Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

472

JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD.- Barranquilla, treinta (30) de octubre de dos mil dieciocho (2018).-

Procede el despacho a dictar sentencia anticipada parcial por falta de legitimación en la causa por pasiva, ya que al excluir a ALIANZA FIDUCIARIA no hay lugar a resolver las excepciones previas propuestas por el apoderado de dicha sociedad.

Así mismo se aclara por parte de éste despacho judicial que la sentencia anticipada se dictará de forma escrita en atención a que el proceso referenciado no ha superado el etapa inicial eminentemente escritural.

Bajo éste entendido, resulta pertinente citar la sentencia de 15 de agosto de 2017 proferida por la Corte Suprema de Justicia - Sala de Casación Civil, Magistrado Ponente Luis Alonso Rico Puerta, la cual señala lo siguiente:

"De igual manera, cabe destacar que aunque la esquemática preponderantemente oral del nuevo ordenamiento procesal civil, supone por regla general una sentencia dictada de viva voz, es evidente que tal pauta admite numerosas excepciones, de la que es buen ejemplo la presente, donde la causal para proveer de fondo por anticipado se configuró cuando la serie no ha superado su fase escritural y la convocatoria a audiencia resulta inane."

En relación con la FALTA DE LEGITIMACIÓN EN CAUSA POR ACTIVA ha sido puntualizada por nuestra Honorable Corte Suprema de Justicia:

La legitimación en la causa, o sea, el interés directo, legítimo y actual del "titular de una determinada relación jurídica o estado jurídico" (U. Rocco, Tratado de derecho procesal civil, T. I, Parte general, 2ª reimpresión, Temis-Depalma, Bogotá, Buenos Aires, 1983, pp. 360), tiene sentado la reiterada jurisprudencia de la Sala, "es cuestión propia del derecho sustancial y no del procesal, por cuanto alude a la pretensión debatida en el litigio y no a los requisitos indispensables para la integración y desarrollo válido de éste" (Cas. Civ. sentencia de 14 de agosto de 1995 exp. 4268), en tanto, "según concepto de Chioyenda, acogido por la Corte, la 'legitimatio ad causam' consiste en la identidad de la persona del actor con la persona a la cual la ley concede la acción (legitimación activa) y la identidad de la persona del demandado con la persona contra la cual es concedida la acción (legitimación pasiva). (Instituciones de Derecho Procesal Civil, I, 185)" (CXXXVIII, 364/65), por lo cual, "el juzgador debe verificar la legitimatio ad causam con independencia de la actividad de las partes y sujetos procesales al constituir una exigencia de la sentencia estimatoria o desestimatoria, según quien pretende y frente a quien se reclama el derecho sea o no su titular" (Cas. Civ. sentencia de 1º de julio de 2008, [SC-061-2008], exp. 11001-3103-033-2001-06291-01).

Se denomina legitimación en la causa la capacidad de poder ser parte en un proceso, es así como se habla de legitimación en la causa por pasiva para determinar quién es el demandado y de legitimación en la causa por activa con la finalidad de establecer quién es el que tiene la facultad de demandar.

En el asunto bajo estudio, se observa que por Escritura Pública No. 553 de fecha 14 de marzo de 2014, visible a folios 178 a 211 del expediente, se constituyó FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN en favor de ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO denominado FIDEICOMISO DANTE STIL NOVO, cuyo objeto es la constitución de un patrimonio autónomo para que la fiduciaria como su vocera mantenga la titularidad jurídica de los bienes que serán transferidos mediante la celebración de dicho contrato y adelantar las gestiones establecidas en éste contrato y en instrucciones que por escrito le imparta el fideicomitente.

Radicación 2018 - 0095
Proceso Verbal
Demandante ZAMIR CASALINS
Demandados CONSTRUCTORA DANTE S.A.S. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

El despacho observa que el fideicomiso DANTE STIL NOVO tiene por objeto que ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO DANTE STIL NOVO permita el desarrollo de un proyecto inmobiliario denominado DANTE STIL NOVO, consecuentemente para la puesta en marcha de dicho proyecto inmobiliario se suscribió entre el demandante señor ZAMIR CASALINS GRANADOS y el FIDEICOMISO DANTE STIL NOVO representado legalmente por ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como VOCERA DEL PATRIMONIO FIDEICOMISO DANTE STIL NOVO una CARTA DE INSTRUCCIONES (folios 15 - 21) y un CONTRATO DE VINCULACIÓN como BENEFICIARIO DE ÁREA EN EL FIDEICOMISO DANTE STIL NOVO.

Bajo éste entendido, es diáfano que ALIANZA FIDUCIARIA S.A. no actúa en su propio nombre al administrar el FIDEICOMISO DANTE STIL NOVO, sino que lo hace como VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO DANTE STIL NOVO, es decir, que administra los bienes fideicomitidos propios del fideicomiso. Además que dicha sociedad es parte integrante del negocio jurídico - Contrato de Vinculación Como Beneficiario de Área en el Fideicomiso Dante Stil Novo, razón por la cual debió demandarse a la ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO DANTE STIL NOVO y no a la ALIANZA FIDUCIARIA S.A, cuestión que evidencia una falta de legitimación en la causa por pasiva.

Ahora bien, el artículo 61 del Código General del Proceso regula lo relacionado con el litisconsorcio necesario y la integración del contradictorio, señalando lo siguiente:

"Art. 61.- Cuando el proceso verse sobre relaciones o actos jurídicos respecto de los cuales, por su naturaleza o por su disposición legal, haya de resolverse de manera uniforme y no sea posible decidir de mérito sin la comparecencia de las personas que sean sujetos de tales relaciones o que intervinieron en dichos actos, la demanda deberá formularse por todas o dirigirse contra todas; si no se hiciere así, el juez, en el auto que admite la demanda, ordenará notificar y dar traslado de ésta a quienes falten para integrar el contradictorio, en la forma y con el término de comparecencia dispuestos para el demandado.

En caso de no haberse ordenado el traslado al admitirse la demanda, el juez dispondrá la citación de las mencionadas personas, de oficio o a petición de parte, mientras no se haya dictado sentencia de primera instancia, y concederá a los citados el mismo término para que comparezcan. El proceso se suspenderá durante dicho término..."
(Negrillas fuera del texto)

Con fundamento en la norma citada, y que la sociedad ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO DANTE STIL NOVO es parte integrante del negocio jurídico - Contrato de Vinculación Como Beneficiario de Área en el Fideicomiso Dante Stil Novo, el despacho ordenará de oficio disponer la citación de La citada sociedad.

Por todo lo anterior, el JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE BARRANQUILLA, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

- 1.- Declarar la falta de legitimación en la causa por pasiva de ALIANZA FIDUCIARIA S.A. y dar por terminado el mismo en relación con dicha sociedad.
- 2.- Integrar al contradictorio a ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO DANTE STIL NOVO, en consecuencia, se ordena su citación, dándole traslado por el término de veinte (20) días. Notifíquesele personalmente.

Radicación 2018 - 0095
Proceso Verbal
Demandante ZAMIR CASALINS
Demandados CONSTRUCTORA DANTE S.A.S. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

473

El demandante o el patrimonio autónomo citado, deberán presentar la prueba de la constitución del patrimonio y de su representación por la vocera ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

El demandante debe presentar copia de la demanda y sus anexos por el traslado convocado.

El proceso se suspenderá durante el término concedido para que el citado comparezca al proceso.

3.- Ordenar continuar el proceso con CONSTRUCTORA DANTE S.A.S. y ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO DANTE STIL NOVO.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE

JAVIER VELÁSQUEZ
EL JUEZ

JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO
SECRETARIA

BARRANQUILLA 09/07/18 DE 200

NOTIFICADO POR ESTADO No. 181

A SECRETARIA.

9



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE LA MESA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 200413921730074031

Nro Matrícula: 166-91011

Página 1

Impreso el 13 de Abril de 2020 a las 03:20:36 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 166 - LA MESA DEPTO: CUNDINAMARCA MUNICIPIO: LA MESA VEREDA: LA MESA

FECHA APERTURA: 13-03-2013 RADICACIÓN: 2013-166-6-1354 CON: ESCRITURA DE: 27-12-2012

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

ASA NUMERO UNO (1) MANZANA CINCO (5) CON AREA DE 109.05 M2 AREA TOTAL CONSTRUIDA, AREA TOTAL PRIVADA CUBIERTA DE 97.67 M2., AREA PRIVADA LIBRE 3.52 M2, SE DESARROLLA EN 3 NIVELES, UBICADO EN EL AREA URBANA DE EL MUNICIPIO DE LA MESA, COEFICIENTE DE PROPIEDAD 0.486% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 3951, 2012/12/27, NOTARIA CUARENTA Y DOS BOGOTA D.C.. ARTICULO 11 DECRETO 1711 DE 1984

COMPLEMENTACION:

COMPLEMENTACION DE LA TRADICION:-----POR ESCRITURA NUMERO 1219 OTORGADA EN LA NOTARIA 42 DE BOGOTA EL 15 DE MAYO DE 2012, REGISTRADA EL 17 DE AGOSTO DE 2012, ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO ADM LA MESA RATIFICA CONTRATO ESCRITURA 829 DE 28/02/2007 NOTARIA 1 DE BOGOTA, HOY CONJUNTO RESIDENCIAL PALMAS DE IRAKA I PROPIEDAD HORIZONTAL, DEL CUAL ES INTEGRANTE EL LOTE ARRIBA DETERMINADO.-----POR ESCRITURA NUMERO 2151 OTORGADA EN LA NOTARIA 42 DE BOGOTA EL 10 DE AGOSTO DE 2012, REGISTRADA EL 17 DE LOS CITADOS MES Y AÑO, ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO ADM LA MESA ACLARA E INCLUYE LA ESCRITURA NUMERO 1219 DE 15/05/2012 NOTARIA 42 DE BOGOTA, EN SU CLAUSULA 2 NUMEROS DE MATRICULAS INMOBILIARIAS.-----POR ESCRITURA NUMERO 0700 CORRIDA EN LA NOTARIA 25 DE BOGOTA, EL 9 DE ABRIL DE 2010, REGISTRADA EL 21 DE ABRIL DE 2010, ALIANZA FIDUCIARIA S.A. EN SU CALIDAD DE VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO LA MESA, DIVIDE MATERIALMENTE EL LOTE CONCORDATO DANDO ORIGEN AL LOTE 1, ARRIBA DETERMINADO.-----POR ESCRITURA NUMERO 829 DEL 28 DE FEBRERO DE 2007, OTORGADA EN LA NOTARIA 1ª DE BOGOTA, REGISTRADA EL 26 DE SEPTIEMBRE DEL MISMO AÑO, BANCO CENTRAL HIPOTECARIO HOY CENTRAL DE INVERSIONES S.A. CISA, BANCO DE BOGOTA, BANCO DE CREDITO, BANCO EXTEBANDES HOY STANDARD CHARTERD, BANCO GANADERO HOY BBV BANCO COLOMBIA, BANCO TEQUENDAMA HOY SOCIEDAD INVERSIONES ROHAM LTDA, BANCO UNION COLOMBIANO, BANCOLOMBIA S.A., CARVAJAL S.A., CORFINSURA S.A. HOY BANCOLOMBIA S.A., FIDEICOMISO ACTIVOS IMPRODUCTIVOS COLTEFINANCIERA, FIDUAGRARIA (FIDUIFI), FINANCIERA INTERNACIONAL S.A., FONDOS DE CESANTIAS PROTECCION, FONDOS DE PENSIONES OBLIGATORIAS PROTECCION, INDUFINANCIERA, INVERSORA PICHINCHA S.A., LEASING DE OCCIDENTE, LEASING POPULAR COMPAÑIA DE FINANCIAMIENTO COMERCIAL, MADRIÑAN DE IRAGORRI ANA MATILDE Y MULTIFANCIERA S.A. VENDEN A ALIANZA FIDUCIARIA S.A. ACTUANDO COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO LA MESA EL LOTE CONCORDATO DEL ARRIBA DETERMINADO.-----ESTA ESCRITURA FUE ACLARADA SEGÚN ESCRITURA N°. 5070 DEL 10 DE SEPTIEMBRE DE 2007, OTORGADA EN LA NOTARIA 1ª DE BOGOTA, EN CUANTO A LOS ACTUALES VENEDORES Y/O FIDEICOMITENTES.-----POR ESCRITURA NUMERO 18514 DEL 22 DE DICIEMBRE DE 2006, OTORGADA EN LA NOTARIA 29 DE BOGOTA, REGISTRADA EL 15 DE MAYO DE 2007, POR FUSION DE UN 6.93% DEL BANCO UNION COLOMBIANO S.A. A BANCO DE OCCIDENTE S.A. EN EL LOTE CONCORDATO ANTES CITADO.-----POR ESCRITURA NUMERO 3315 DEL 21 DE DICIEMBRE DE 2006, OTORGADA EN LA NOTARIA 50 DE BOGOTA, REGISTRADA EL 24 DE ABRIL DE 2007, ADICION A LA ESCRITURAS DE FUSION N°. 14112 DE 22/12/1998 Y 3251 DE 26/03/2004 NOTARIA 29 DE BGTA. EN CUANTO A LA MODIFICACION DEL TITULAR DE DOMINIO, DE BANCO NACIONAL DEL COMERCIO HOY BBVA BANCO GANADERO S.A., A BBVA COLOMBIA HOY BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A BBVA COLOMBIA Y POR ESTA MISMA ESCRITURA, VENTA DE DERECHO DE CUOTA O 4.67241% DE BANCO UNION COLOMBIANO S.A. A BANCO DE OCCIDENTE S.A. SOBRE EL LOTE CONCORDATO.-----POR ESCRITURA NUMERO 473 DEL 16 DE ENERO DE 2006, OTORGADA EN LA NOTARIA 71 DE BOGOTA, REGISTRADA EL 9 DE FEBRERO DEL MISMO AÑO, POR ADICION A LA ESCRITURA DE FUSION N°. 12364 DEL 30/12/2005, NOTARIA 18 DE BOGOTA EN CUANTO A LA MODIFICACION DEL TITULAR DE DOMINIO O 32.48239% DE PROGRESO CORPORACION FINANCIERA DESPUES CORPORACION FINANCIERA DE LOS ANDES HOY CORPORACION FINANCIERA COLOMBIANA, CORPORACION FINANCIERA DEL TOLIMA, DESPUES COPORACION FINANCIERA SANTANDER HOY CORPORACION FINANCIERA COLOMBIANA, CORPORACION FINANCIERA DE LOS ANDES HOY CORPORACION FINANCIERA COLOMBIANA, CORPORACION FINANCIERA SANTANDER HOY CORPORACION FINANCIERA COLOMBIANA S.A., CORPORACION FINANCIERA DE BOYACA DESPUES CORPORACION FINANCIERA DE LOS ANDRES HOY CORPORACION FINANCIERA COLOMBIANA, CORPORACION FINANCIERA COLOMBIANA S.A. A CORPORACION FINANCIERA DEL VALLE S.A. HOY CORPORACION FINANCIERA COLOMBIANA S.A.-----POR ESCRITURA NUMERO 10278 DEL 31 DE OCTUBRE DE 2005, OTORGADA EN LA NOTARIA 18 DE BOGOTA, REGISTRADA EL 27 DE DICIEMBRE DE 2006, SOCIEDAD ROHAM INVERSIONES LIMITADA VENDE A NEGOCIOS ESPECIALES ROHAM S.A. UN DERECHO DE CUOTA O 4.669% SOBRE EL LOTE CONCORDATO ANTES CITADO.-----POR ESCRITURA NUMERO 4446 DEL 24 DE NOVIEMBRE DE 2005, OTORGADA



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE LA MESA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 200413921730074031

Nro Matrícula: 166-91011

Página 2

Impreso el 13 de Abril de 2020 a las 03:20:36 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

EN LA NOTARIA 35 DE BOGOTA, REGISTRADA EL 29 DE NOVIEMBRE DE 2005, BANCO DE BOGOTA S.A DONA A UNIVERSIDAD DE LA SABANA UN DERECHO DE CUOTA O 9.27815% SOBRE EL LOTE ANTES CITADO.-----POR ESCRITURA NUMERO 2132 DEL 1 DE NOVIEMBRE DE 2003, OTORGADA EN LA NOTARIA 61 DE BOGOTA, REGISTRADA EL 17 DE AGOSTO DE 2005, FUSION DE 0.0224% DE SOCIEDAD FIDUCIARIA INDUSTRIAL S.A. FIDUIFI S.A. A FIDUCIARIA DE DESARROLLO AGROPECUARIO S.A. FIDUCIARIA S.A.-----POR ESCRITURA NUMERO 6829 DEL 21 DE DICIEMBRE DE 2004, OTORGADA EN LA NOTARIA 29 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 26 DE ENERO DE 2005 BANCOLOMBIA S.A. DONA UN DERECHO DE CUOTA O 15.73% A FUNDACION UNIVERSITARIA KONRAD LORENZ (CÓDIGO 2712) SOBRE EL LOTE ANTES CITADO.----- .POR ESCRITURA NUMERO 1856 DEL 28 DE JUNIO DE 2004, OTORGADA EN LA NOTARIA 33 DE BOGOTA D.C. REGISTRADA EL 16 DE JULIO DE 2004, BANCO CENTRAL HIPOTECARIO EN LIQUIDACION DA EN DACION EN PAGO UN DERECHO DE CUOTA O 2.3494% A CENTRAL DE INVERSIONES S.A. SOBRE EL LOTE YA CITADO.-----POR ESCR.#4455 DEL 31 DE DICIEMBRE DE 2003, OTORGADA EN LA NOTARIA 35 DE BOGOTA, REGISTRADA EL 8 DE ENERO DE 2004, CORPORACION FINANCIERA DE OCCIDENTE S.A. CORFIOCCIDENTE EN LIQUIDACION DA EN DACION EN PAGO UN DERECHO DE CUOTA A FONDO DE PENSIONES OBLIGATORIAS PROTECCION S.A. (1.814836591%) Y A FONDO DE CESANTIAS PROTECCION S.A. (0.796063409%) SOBRE EL LOTE ANTES MENCIONADO.-----POR ESCRITURA NUMERO 1408 DEL 25 DE JULIO DE 2003, OTORGADA EN LA NOTARIA 61 DE BOGOTA, REGISTRADA EL 3 DE SEPTIEMBRE DEL MISMO AÑO, COLTEFINANCIERA S.A. COMPAÑIA DE FINANCIAMIENTO COMERCIAL TRANSFIERE A TITULO DE FIDUCIA MERCANTIL UN DERECHO DE CUOTA O 0.2033% A FIDEICOMISO ACTIVOS IMPRODUCTIVOS COLTEFINANCIERA SOBRE EL LOTE YA MENCIONADO.-----POR ESCRITURA NUMERO 6607 DEL 29 DE NOVIEMBRE DE 2002, OTORGADA EN LA NOTARIA 18 DE BOGOTA, REGISTRADA EL 26 DE DICIEMBRE DEL MISMO AÑO, BANCO TEQUENDAMA S.A. DA EN DACION EN PAGO UN DERECHO DE CUOTA O 4.669% A SOCIEDAD ROHAM INVERSIONES LIMITADA EN EL LOTE ANTES CITADO.-----POR AUTO 410 DEL 11 DE DICIEMBRE DE 2001 DE LA SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES DE BOGOTA, REGISTRADA EL 13 DE FEBRERO DEL 2002, BANCO TEQUENDAMA S.A. POR ACTA CONCORDATARIA DA EN DACION EN PAGO UN 2.296% A BANCO DE COLOMBIA HOY BANCOLOMBIA S.A., PROGRESO CORPORACION FINANCIERA COLOMBIANA, BBVA BANCO GANADERO, BANCO DE BOGOTA, BANCO EXTEBANDES HOY BANCO STANDARD CHARTERED COLOMBIA, BANCO DE CREDITO, BANCO NACIONAL DEL COMERCIO HOY BBVA BANCO GANADERO, BANCO UNION COLOMBIANO, BANCO CENTRAL HIPOTECARIO, CORPORACION FINANCIERA DEL TOLIMA HOY CORPORACION FINANCIERA COLOMBIANA, MULTIFINANCIERA COMPAÑIA DE FINANCIAMIENTO COMERCIAL, CORPORACION FINANCIERA DE LOS ANDRES HOY CORPORACION FINANCIERA COLOMBIANA, CORPORACION FINANCIERA SANTANDER HOY CORPORACION FINANCIERA COLOMBIANA, FINANCIERA INTERNACIONAL S.A. COMPAÑIA DE FINANCIAMIENTO COMERCIAL, CORPORACION FINANCIERA DE BOYACA HOY CORPORACION FINANCIERA COLOMBIANA, CARVAJAL S.A., CORFINSURA, CORPORACION FINANCIERA COLOMBIANA, FINEVESA S.A., SOCIEDAD FIDUCIARIA INDUSTRIAL FIDUIFI, CORPORACION FINANCIERA DEL VALLE, COLTEFINANCIERA, CORPORACION FINANCIERA DE OCCIDENTE S.A. TODOLEASING S.A., LEASING POPULAR, MULTILEASING HOY LEASING DE OCCIDENTE, LEASING BOYACA HOY LEASING DE OCCIDENTE, PROGRESO LEASING HOY LEASING DE OCCIDENTE, LEASING LA ANDINA Y LEASING DEL COMERCIO-LEASING DE OCCIDENTE, SOBRE EL LOTE CONCORDATO ANTES CITADO.-----POR ESCRITURA NUMERO 0815 DEL 3 DE MARZO DE 1999, OTORGADA EN LA NOTARIA 42 DE BOGOTA, REGISTRADA EL 9 DE MARZO DEL MISMO AÑO, INDUSTRIAS ALIMENTICIAS ARETAMA S.A. DA EN DACION EN PAGO A BANCO DE COLOMBIA HOY BANCOLOMBIA S.A., PROGRESO CORPORACION FINANCIERA HOY CORPORACION FINANCIERA DE LOS ANDES, BBV BANCO GANADERO, BANCO DE BOGOTA, BANCO EXTEBANDES HOY BANCO STANDARD

88

La validez de este documento podrá verificarse en la página www.snrbotondepago.gov.co/certificado/



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE LA MESA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 200413921730074031

Nro Matrícula: 166-91011

Pagina 3

Impreso el 13 de Abril de 2020 a las 03:20:36 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CHARTERED COLOMBIA, BANCO DE CREDITO, BANCO NACIONAL DEL COMERCIO, BANCO UNION COLOMBIANO, BANCO CENTRAL HIPOTECARIO, BANCO TEQUENDAMA, CORPORACION FINANCIERA DEL TOLIMA HOY CORPORACION FINANCIERA SANTANDER, MULTIFINANCIERA COMPAÑIA DE FINANCIAMIENTO COMERCIAL, CORPORACION FINANCIERA DE LOS ANDES, CORPORACION FINANCIERA SANTANDER, FINANCIERA INTERNACIONAL S.A., COMPAÑIA DE FINANCIAMIENTO COMERCIAL, CORPORACION FINANCIERA DE BOYACA HOY CORPORACION FINANCIERA DE LOS ANDES, CARVAJAL S.A., CORFINSURA, CORPORACION FINANCIERA COLOMBIANA, FINEVESA S.A., SOCIEDAD FIDUCIARIA INDUSTRIAL DUIFI, CORPORACION FINANCIERA DEL VALLE, INDUFINANCIERA, COLTEFINANCIERA, CORPORACION FINANCIERA DE OCCIDENTE S.A. TODOLEASIN S.A., LEASING POPULAR, MULTILEASING HOY LEASING DE OCCIDENTE, LEASING BOYACA HOY LEASING DE OCCIDENTE, PROGRESO LEASING HOY LEASING DE OCCIDENTE, LEASING LA ANDINA, LEASING ANDINA Y LEASING DE OCCIDENTE, EL LOTE CONCORDATO ANTES CITADO.-----POR ESCRITURA NUMERO 401 DEL 3 DE FEBRERO DE 1999, OTORGADA EN LA NOTARIA 42 DE BOGOTA, REGISTRADA EL 4 DE FEBRERO DEL MISMO AÑO, RICARDO LOPEZ PIÑEROS DESENGLOBA DEL PREDIO EL PILAR EL LOTE EL CONCORDATO DE 71.364,09 M2. Y POR ESTA MISMA ESCRITURA LO VENDE A INDUSTRIAS ALIMENTICIAS ARETAMA S.A.-----POR ESCRITURA NUMERO 1603, OTORGADA EN LA NOTARIA DE LA MESA, EL 22 DE JULIO DE 1996, REGISTRADA EL 26 DE JULIO DEL MISMO AÑO, SOCIEDAD INVERSIONES LOPREZ PIÑEROS LTDA INVERLOPEZ VENDIO A RICARDO LOPEZ PIÑEROS, EL RESTO O SALDO DEL PREDIO EL PILAR DEL CUAL HIZO PARTE EL LOTE CONCORDATO ANTES CITADO.-----POR ESCRITURA 1159 OTORGADA EN LA NOTARIA 13 DE BOGOTA, EL 17 DE MAYO DE 1978, REGISTRADA EL 7 DE JUNIO DEL MISMO AÑO, CARLOS ENRIQUE Y JULIO ALBERTO MONTAÑEZ G. VENDIERON A POLLOS SOBERANO LTDA, EL PREDIO EL PILAR ANTES REFERIDO.----- DICHO INMUEBLE FUE ADQUIRIDO POR LOS MONTAÑEZ G. SEGÚN ESCRITURA NUMERO 200, OTORGADA EN LA NOTARIA DE LA MESA, EL 30 DE ENERO DE 1963, REGISTRADA EL 12 DE FEBRERO DEL MISMO AÑO.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Uso Predio: URBANO

1) # CASA NUMERO UNO (1) MANZANA CINCO (5) CONJUNTO RESIDENCIAL PALMAS DE IRAKA I PROPIEDAD HORIZONTAL

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) (En caso de integración y otros)

166 - 88256

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 22-11-2011 Radicación: 2011-166-6-6850

Doc: ESCRITURA 2530 DEL 27-09-2011 NOTARIA UNICA DE LA MESA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0909 CONSTITUCION DE URBANIZACION PALMAS DE IRAKA-

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO ADM LA MESA

X NIT 860531315-3

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 22-11-2011 Radicación: 2011-166-6-6851

Doc: ESCRITURA 2986 DEL 18-11-2011 NOTARIA UNICA DE LA MESA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION Y RATIFICACION ESCR.# 2530 DEL 27/09/2011 NOTARIA DE LA MESA. EN CUANTO A IDENTIFICAR PLENAMENTE LA MATRICULA INMOBILIARIA, EL AREA Y LOS LINDEROS DE LOS PREDIOS OBJETO DE DIVISION.



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE LA MESA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 200413921730074031

Nro Matrícula: 166-91011

Página 4

Impreso el 13 de Abril de 2020 a las 03:20:36 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO ADM LA MESA

NIT# 8300538122 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 27-12-2011 Radicación: 2011-166-6-7652

Doc: ESCRITURA 3711 DEL 19-12-2011 NOTARIA CUARENTA Y DOS DE BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO ADM LA MESA

NIT# 8300538122 X

A: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 01-03-2013 Radicación: 2013-166-6-1354

Doc: ESCRITURA 3951 DEL 27-12-2012 NOTARIA CUARENTA Y DOS DE BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONJUNTO RESIDENCIAL PALMAS DE IRAKA I

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO ADM LA MESA

NIT# 8300538122 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 01-03-2013 Radicación: 2013-166-6-1355

Doc: ESCRITURA 272 DEL 11-02-2013 NOTARIA CUARENTA Y DOS DE BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION ESCRITURA NUMERO 3951 DE 27/12/2012 NOTARIA 42 DE BOGOTA EN CUANTO AL NUMERO CORRECTO DE MATRICULA INMOBILIARIA DE MAYOR EXTENSION (166-88256).

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO ADM LA MESA

NIT# 8300538122 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 23-07-2013 Radicación: 2013-166-6-4893

Doc: ESCRITURA 1787 DEL 09-07-2013 NOTARIA CUARENTA Y DOS DE BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION ESCRITURAS NUMEROS 3951 DE 27/12/2012 Y 272 DE 11/02/2013, NOTARIA 42 DE BOGOTA EN CUANTO A LOS ARTICULOS 17, 25 Y 27.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO ADM LA MESA

NIT# 8300538122 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 16-06-2016 Radicación: 2016-166-6-4095

81

La validez de este documento podrá verificarse en la página www.snrbotondepago.gov.co/certificado/



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE LA MESA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 200413921730074031

Nro Matrícula: 166-91011

Pagina 5

Impreso el 13 de Abril de 2020 a las 03:20:36 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

Doc: ESCRITURA 843 DEL 29-04-2016 NOTARIA CUARENTA Y DOS DE BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES (CANCELACIÓN HIPOTECA)

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO ADM LA MESA

NIT# 8300538122X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 16-06-2016 Radicación: 2016-166-6-4095

Doc: ESCRITURA 843 DEL 29-04-2016 NOTARIA CUARENTA Y DOS DE BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$201,800,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0164 TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO ADM LA MESA

NIT# 8300538122

A: IRGO S.A.S

NIT# 9008917423 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *8*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro:	Nro corrección:	Radificación:	Fecha:
1	1	2013-166-3-276	26-09-2013
NIT 860531315-3 NO VALE. NIT 830053812-2 SI VALE. ART. 59 LEY 1579 DE 2012. 26 DE SEPTIEMBRE DE 2013			
3	1	2013-166-3-276	26-09-2013
NIT 860531315-3 NO VALE. NIT 830053812-2 SI VALE. ART. 59 LEY 1579 DE 2012. 26 DE SEPTIEMBRE DE 2013			
4	1	2013-166-3-276	26-09-2013
NIT 860531315-3 NO VALE. NIT 830053812-2 SI VALE. ART. 59 LEY 1579 DE 2012. 26 DE SEPTIEMBRE DE 2013			
5	1	2013-166-3-276	26-09-2013
NIT 860531315-3 NO VALE. NIT 830053812-2 SI VALE. ART. 59 LEY 1579 DE 2012. 26 DE SEPTIEMBRE DE 2013			
6	1	2013-166-3-276	26-09-2013
NIT 860531315-3 NO VALE. NIT 830053812-2 SI VALE. ART. 59 LEY 1579 DE 2012. 26 DE SEPTIEMBRE DE 2013			
1	1	2013-166-3-276	26-09-2013
NIT EN SECUENCIA PARA CORREGIR OTROS FOLIOS DE MATRICULA. ART. 59 LEY 1579 DE 2012. 10 DE OCTUBRE DE 2013			



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE LA MESA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 200413921730074031

Nro Matrícula: 166-91011

Página 6

Impreso el 13 de Abril de 2020 a las 03:20:36 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

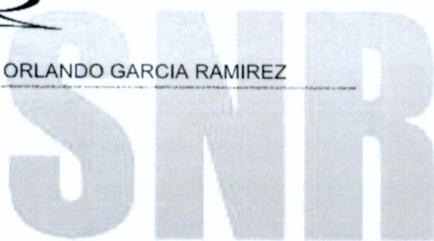
USUARIO: Realtech

TURNO: 2020-166-1-11489

FECHA: 13-04-2020

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: LUIS ORLANDO GARCIA RAMIREZ



**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO**
La guarda de la fe pública



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE LA MESA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 200413932030074032

Nro Matrícula: 166-91124

Página 1

Impreso el 13 de Abril de 2020 a las 03:20:36 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

CIRCULO REGISTRAL: 166 - LA MESA DEPTO: CUNDINAMARCA MUNICIPIO: LA MESA VEREDA: LA MESA

FECHA APERTURA: 13-03-2013 RADICACIÓN: 2013-166-6-1354 CON: ESCRITURA DE: 27-12-2012

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

DEPARTAMENTO NUMERO DOSCIENTOS DOS (202) TORRE SEIS (6) CON AREA DE 81.88 M2 AREA CONSTRUIDA, AREA PRIVADA DE 74.76 M2, UBICADO EN EL AREA URBANA DEL MUNICIPIO DE LA MESA, COEFICIENTE DE PROPIEDAD 0.371% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 3951, 2012/12/27, NOTARIA CUARENTA Y DOS BOGOTA D.C.. ARTICULO 11 DECRETO 1711 DE 1984

COMPLEMENTACION:

COMPLEMENTACION DE LA TRADICION:-----POR ESCRITURA NUMERO 1219 OTORGADA EN LA NOTARIA 42 DE BOGOTA EL 15 DE MAYO DE 2012, REGISTRADA EL 17 DE AGOSTO DE 2012, ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO ADM LA MESA RATIFICA CONTRATO ESCRITURA 829 DE 28/02/2007 NOTARIA 1 DE BOGOTA, HOY CONJUNTO RESIDENCIAL PALMAS DE IRAKA I PROPIEDAD HORIZONTAL, DEL CUAL ES INTEGRANTE EL LOTE ARRIBA DETERMINADO.-----POR ESCRITURA NUMERO 2151 OTORGADA EN LA NOTARIA 42 DE BOGOTA EL 10 DE AGOSTO DE 2012, REGISTRADA EL 17 DE LOS CITADOS MES Y AÑO, ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO ADM LA MESA ACLARA E INCLUYE LA ESCRITURA NUMERO 1219 DE 15/05/2012 NOTARIA 42 DE BOGOTA, EN SU CLAUSULA 2 NUMEROS DE MATRICULAS INMOBILIARIAS.-----POR ESCRITURA NUMERO 0700 CORRIDA EN LA NOTARIA 25 DE BOGOTA, EL 9 DE ABRIL DE 2010, REGISTRADA EL 21 DE ABRIL DE 2010, ALIANZA FIDUCIARIA S.A. EN SU CALIDAD DE VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO LA MESA, DIVIDE MATERIALMENTE EL LOTE CONCORDATO DANDO ORIGEN AL LOTE 1, ARRIBA DETERMINADO.-----POR ESCRITURA NUMERO 829 DEL 28 DE FEBRERO DE 2007, OTORGADA EN LA NOTARIA 1ª. DE BOGOTA, REGISTRADA EL 26 DE SEPTIEMBRE DEL MISMO AÑO, BANCO CENTRAL HIPOTECARIO HOY CENTRAL DE INVERSIONES S.A. CISA, BANCO DE BOGOTA, BANCO DE CREDITO, BANCO EXTEBANDES HOY STANDARD CHARTERD, BANCO GANADERO HOY BBV BANCO COLOMBIA, BANCO TEQUENDAMA HOY SOCIEDAD INVERSIONES ROHAM LTDA, BANCO UNION COLOMBIANO, BANCOLOMBIA S.A., CARVAJAL S.A., CORFINSURA S.A. HOY BANCOLOMBIA S.A., FIDEICOMISO ACTIVOS IMPRODUCTIVOS COLTEFINANCIERA, FIDUAGRARIA (FIDUFI), FINANCIERA INTERNACIONAL S.A., FONDOS DE CESANTIAS PROTECCION, FONDOS DE PENSIONES OBLIGATORIAS PROTECCION, INDUFINANCIERA, INVERSORA PICHINCHA S.A., LEASING DE OCCIDENTE, LEASING POPULAR COMPAÑIA DE FINANCIAMIENTO COMERCIAL, MADRIÑAN DE IRAGORRI ANA MATILDE Y MULTIFANCIERA S.A. VENDEN A ALIANZA FIDUCIARIA S.A. ACTUANDO COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO LA MESA EL LOTE CONCORDATO DEL ARRIBA DETERMINADO.-----ESTA ESCRITURA FUE ACLARADA SEGUN ESCRITURA Nº. 5070 DEL 10 DE SEPTIEMBRE DE 2007, OTORGADA EN LA NOTARIA 1ª DE BOGOTA, EN CUANTO A LOS ACTUALES VENDEDORES Y/O FIDEICOMITENTES.-----POR ESCRITURA NUMERO 18514 DEL 22 DE DICIEMBRE DE 2006, OTORGADA EN LA NOTARIA 29 DE BOGOTA, REGISTRADA EL 15 DE MAYO DE 2007, POR FUSION DE UN 6.93% DEL BANCO UNION COLOMBIANO S.A. A BANCO DE OCCIDENTE S.A. EN EL LOTE CONCORDATO ANTES CITADO.-----POR ESCRITURA NUMERO 3315 DEL 21 DE DICIEMBRE DE 2006, OTORGADA EN LA NOTARIA 50 DE BOGOTA, REGISTRADA EL 24 DE ABRIL DE 2007, ADICION A LA ESCRITURAS DE FUSION Nº. 14112 DE 22/12/1998 Y 3251 DE 26/03/2004 NOTARIA 29 DE BGTA. EN CUANTO A LA MODIFICACION DEL TITULAR DE DOMINIO, DE BANCO NACIONAL DEL COMERCIO HOY BBVA BANCO GANADERO S.A., A BBVA COLOMBIA HOY BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A BBVA COLOMBIA Y POR ESTA MISMA ESCRITURA, VENTA DE DERECHO DE CUOTA O 4.67241% DE BANCO UNION COLOMBIANO S.A. A BANCO DE OCCIDENTE S.A. SOBRE EL LOTE CONCORDATO.-----POR ESCRITURA NUMERO 473 DEL 16 DE ENERO DE 2006, OTORGADA EN LA NOTARIA 71 DE BOGOTA, REGISTRADA EL 9 DE FEBRERO DEL MISMO AÑO, POR ADICION A LA ESCRITURA DE FUSION Nº. 12364 DEL 30/12/2005, NOTARIA 18 DE BOGOTA EN CUANTO A LA MODIFICACION DEL TITULAR DE DOMINIO O 32.48239% DE PROGRESO CORPORACION FINANCIERA DESPUES CORPORACION FINANCIERA DE LOS ANDES HOY CORPORACION FINANCIERA COLOMBIANA, CORPORACION FINANCIERA DEL TOLIMA, DESPUES CORPORACION FINANCIERA SANTANDER HOY CORPORACION FINANCIERA COLOMBIANA, CORPORACION FINANCIERA DE LOS ANDES HOY CORPORACION FINANCIERA COLOMBIANA, CORPORACION FINANCIERA SANTANDER HOY CORPORACION FINANCIERA COLOMBIANA S.A., CORPORACION FINANCIERA DE BOYACA DESPUES CORPORACION FINANCIERA DE LOS ANDRES HOY CORPORACION FINANCIERA COLOMBIANA, CORPORACION FINANCIERA COLOMBIANA S.A. A CORPORACION FINANCIERA DEL VALLE S.A. HOY CORPORACION FINANCIERA COLOMBIANA S.A.-----POR ESCRITURA NUMERO 10278 DEL 31 DE OCTUBRE DE 2005, OTORGADA EN LA NOTARIA 18 DE BOGOTA, REGISTRADA EL 27 DE DICIEMBRE DE 2006, SOCIEDAD ROHAM INVERSIONES LIMITADA VENDE A NEGOCIOS ESPECIALES ROHAM S.A. UN DERECHO DE CUOTA O 4.669% SOBRE EL LOTE CONCORDATO ANTES CITADO.-----POR ESCRITURA NUMERO 4446 DEL 24 DE NOVIEMBRE DE 2005, OTORGADA EN LA NOTARIA 35 DE BOGOTA, REGISTRADA EL 29 DE NOVIEMBRE DE 2005, BANCO DE BOGOTA S.A DONA A UNIVERSIDAD DE LA SABANA UN



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE LA MESA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 200413932030074032

Nro Matrícula: 166-91124

Página 2

Impreso el 13 de Abril de 2020 a las 03:20:36 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

DERECHO DE CUOTA O 9.27815% SOBRE EL LOTE ANTES CITADO.-----POR ESCRITURA NUMERO 2132 DEL 1 DE NOVIEMBRE DE 2003, OTORGADA EN LA NOTARIA 61 DE BOGOTA, REGISTRADA EL 17 DE AGOSTO DE 2005, FUSION DE 0.0224% DE SOCIEDAD FIDUCIARIA INDUSTRIAL S.A. FIDUIFI S.A. A FIDUCIARIA DE DESARROLLO AGROPECUARIO S.A. FIDUCIARIA S.A.-----POR ESCRITURA NUMERO 6829 DEL 21 DE DICIEMBRE DE 2004, OTORGADA EN LA NOTARIA 29 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 26 DE ENERO DE 2005 BANCOLOMBIA S.A. DONA UN DERECHO DE CUOTA O 15.73% A FUNDACION UNIVERSITARIA KONRAD LORENZ (CÓDIGO 2712) SOBRE EL LOTE ANTES CITADO.----- .POR ESCRITURA NUMERO 1856 DEL 28 DE JUNIO DE 2004, OTORGADA EN LA NOTARIA 33 DE BOGOTA D.C. REGISTRADA EL 16 DE JULIO DE 2004 BANCO CENTRAL HIPOTECARIO EN LIQUIDACION DA EN DACION EN PAGO UN DERECHO DE CUOTA O 2.3494% A CENTRAL DE INVERSIONES S.A. SOBRE EL LOTE YA CITADO.-----POR ESCR.#4455 DEL 31 DE DICIEMBRE DE 2003, OTORGADA EN LA NOTARIA 35 DE BOGOTA, REGISTRADA EL 8 DE ENERO DE 2004, CORPORACION FINANCIERA DE OCCIDENTE S.A. CORFIOCCIDENTE EN LIQUIDACION DA EN DACION EN PAGO UN DERECHO DE CUOTA A FONDO DE PENSIONES OBLIGATORIAS PROTECCION S.A. (1.814836591%) Y A FONDO DE CESANTIAS PROTECCION S.A. (0.796063409%) SOBRE EL LOTE ANTES MENCIONADO.-----POR ESCRITURA NUMERO 1408 DEL 25 DE JULIO DE 2003, OTORGADA EN LA NOTARIA 61 DE BOGOTA, REGISTRADA EL 3 DE SEPTIEMBRE DEL MISMO AÑO, COLTEFINANCIERA S.A. COMPAÑIA DE FINANCIAMIENTO COMERCIAL TRANSFIERE A TITULO DE FIDUCIA MERCANTIL UN DERECHO DE CUOTA O 0.2033% A FIDEICOMISO ACTIVOS IMPRODUCTIVOS COLTEFINANCIERA SOBRE EL LOTE YA MENCIONADO.-----POR ESCRITURA NUMERO 6607 DEL 29 DE NOVIEMBRE DE 2002, OTORGADA EN LA NOTARIA 18 DE BOGOTA, REGISTRADA EL 26 DE DICIEMBRE DEL MISMO AÑO, BANCO TEQUENDAMA S.A. DA EN DACION EN PAGO UN DERECHO DE CUOTA O 4.669% A SOCIEDAD ROHAM INVERSIONES LIMITADA EN EL LOTE ANTES CITADO.-----POR AUTO 410 DEL 11 DE DICIEMBRE DE 2001 DE LA SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES DE BOGOTA, REGISTRADA EL 13 DE FEBRERO DEL 2002, BANCO TEQUENDAMA S.A. POR ACTA CONCORDATARIA DA EN DACION EN PAGO UN 2.296% A BANCO DE COLOMBIA HOY BANCOLOMBIA S.A., PROGRESO CORPORACION FINANCIERA COLOMBIANA, BBVA BANCO GANADERO, BANCO DE BOGOTA, BANCO EXTEBANDES HOY BANCO STANDARD CHARTERED COLOMBIA, BANCO DE CREDITO, BANCO NACIONAL DEL COMERCIO HOY BBVA BANCO GANADERO, BANCO UNION COLOMBIANO, BANCO CENTRAL HIPOTECARIO, CORPORACION FINANCIERA DEL TOLIMA HOY CORPORACION FINANCIERA COLOMBIANA, MULTIFINANCIERA COMPAÑIA DE FINANCIAMIENTO COMERCIAL, CORPORACION FINANCIERA DE LOS ANDRES HOY CORPORACION FINANCIERA COLOMBIANA, CORPORACION FINANCIERA SANTANDER HOY CORPORACION FINANCIERA COLOMBIANA, FINANCIERA INTERNACIONAL S.A. COMPAÑIA DE FINANCIAMIENTO COMERCIAL, CORPORACION FINANCIERA DE BOYACA HOY CORPORACION FINANCIERA COLOMBIANA, CARVAJAL S.A., CORFINSURA, CORPORACION FINANCIERA COLOMBIANA, FINEVESA S.A., SOCIEDAD FIDUCIARIA INDUSTRIAL FIDUIFI, CORPORACION FINANCIERA DEL VALLE, COLTEFINANCIERA, CORPORACION FINANCIERA DE OCCIDENTE S.A. TODOLEASING S.A., LEASING POPULAR, MULTILEASING HOY LEASING DE OCCIDENTE, LEASING BOYACA HOY LEASING DE OCCIDENTE, PROGRESO LEASING HOY LEASING DE OCCIDENTE, LEASING LA ANDINA Y LEASING DEL COMERCIO-LEASING DE OCCIDENTE, SOBRE EL LOTE CONCORDATO ANTES CITADO.-----POR ESCRITURA NUMERO 0815 DEL 3 DE MARZO DE 1999, OTORGADA EN LA NOTARIA 42 DE BOGOTA, REGISTRADA EL 9 DE MARZO DEL MISMO AÑO, INDUSTRIAS ALIMENTICIAS ARETAMA S.A. DA EN DACION EN PAGO A BANCO DE COLOMBIA HOY BANCOLOMBIA S.A., PROGRESO CORPORACION FINANCIERA HOY CORPORACION FINANCIERA DE LOS ANDES, BBV BANCO GANADERO, BANCO DE BOGOTA, BANCO EXTEBANDES HOY BANCO STANDARD CHARTERED COLOMBIA, BANCO DE CREDITO, BANCO NACIONAL DEL COMERCIO, BANCO UNION COLOMBIANO, BANCO CENTRAL HIPOTECARIO,



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE LA MESA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 200413932030074032

Nro Matrícula: 166-91124

Página 3

Impreso el 13 de Abril de 2020 a las 03:20:36 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

BANCO TEQUENDAMA, CORPORACION FINANCIERA DEL TOLIMA HOY CORPORACION FINANCIERA SANTANDER, MULTIFINANCIERA COMPAÑIA DE FINANCIAMIENTO COMERCIAL, CORPORACION FINANCIERA DE LOS ANDES, CORPORACION FINANCIERA SANTANDER, FINANCIERA INTERNACIONAL S.A., COMPAÑIA DE FINANCIAMIENTO COMERCIAL, CORPORACION FINANCIERA DE BOYACA HOY CORPORACION FINANCIERA DE LOS ANDES, CARVAJAL S.A., CORFINSURA, CORPORACION FINANCIERA COLOMBIANA, FINEVESA S.A., SOCIEDAD FIDUCIARIA INDUSTRIAL FIDUIFI, CORPORACION FINANCIERA DEL VALLE, INDUFINANCIERA, COLTEFINANCIERA, CORPORACION FINANCIERA DE OCCIDENTE S.A., DOLEASIN S.A., LEASING POPULAR, MULTILEASING HOY LEASING DE OCCIDENTE, LEASING BOYACA HOY LEASING DE OCCIDENTE, PROGRESO LEASING HOY LEASING DE OCCIDENTE, LEASING LA ANDINA, LEASING ANDINA Y LEASING DE OCCIDENTE, EL LOTE CONCORDATO ANTES CITADO.-----POR ESCRITURA NUMERO 401 DEL 3 DE FEBRERO DE 1999, OTORGADA EN LA NOTARIA 42 DE BOGOTA, REGISTRADA EL 4 DE FEBRERO DEL MISMO AÑO, RICARDO LOPEZ PIÑEROS DESENGLOBA DEL PREDIO EL PILAR EL LOTE EL CONCORDATO DE 71.364,09 M2. Y POR ESTA MISMA ESCRITURA LO VENDE A INDUSTRIAS ALIMENTICIAS ARETAMA S.A.-----POR ESCRITURA NUMERO 1603, OTORGADA EN LA NOTARIA DE LA MESA, EL 22 DE JULIO DE 1996, REGISTRADA EL 26 DE JULIO DEL MISMO AÑO, , SOCIEDAD INVERSIONES LOPREZ PIÑEROS LTDA INVERLOPEZ VENDIO A RICARDO LOPEZ PIÑEROS, EL RESTO O SALDO DEL PREDIO EL PILAR DEL CUAL HIZO PARTE EL LOTE CONCORDATO ANTES CITADO.----- POR ESCRITURA 1159 OTORGADA EN LA NOTARIA 13 DE BOGOTA, EL 17 DE MAYO DE 1978, REGISTRADA EL 7 DE JUNIO DEL MISMO AÑO, CARLOS ENRIQUE Y JULIO ALBERTO MONTAÑEZ G. VENDIERON A POLLOS SOBERANO LTDA, EL PREDIO EL PILAR ANTES REFERIDO.----- DICHO INMUEBLE FUE ADQUIRIDO POR LOS MONTAÑEZ G. SEGÚN ESCRITURA NUMERO 200, OTORGADA EN LA NOTARIA DE LA MESA, EL 30 DE ENERO DE 1963, REGISTRADA EL 12 DE FEBRERO DEL MISMO AÑO.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

APARTAMENTO NUMERO 202 TORRE SEIS (6) CONJUNTO RESIDENCIAL PALMAS DE IRAKA | PROPIEDAD HORIZONTAL

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) (En caso de integración y otros)

166 - 88256

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 22-11-2011 Radicación: 2011-166-6-6850

Doc: ESCRITURA 2530 DEL 27-09-2011 NOTARIA UNICA DE LA MESA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0909 CONSTITUCION DE URBANIZACION PALMAS DE IRAKA-

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO ADM LA MESA

X NIT 860531315-3

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 22-11-2011 Radicación: 2011-166-6-6851

Doc: ESCRITURA 2986 DEL 18-11-2011 NOTARIA UNICA DE LA MESA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION Y RATIFICACION ESCR.# 2530 DEL 27/09/2011 NOTARIA DE LA MESA. EN CUANTO A IDENTIFICAR PLENAMENTE LA MATRICULA INMOBILIARIA, EL AREA Y LOS LINDEROS DE LOS PREDIOS OBJETO DE DIVISION.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE LA MESA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 200413932030074032

Nro Matrícula: 166-91124

Página 4

Impreso el 13 de Abril de 2020 a las 03:20:36 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO ADM LA MESA

NIT# 8300538122 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 27-12-2011 Radicación: 2011-166-6-7652

Doc: ESCRITURA 3711 DEL 19-12-2011 NOTARIA CUARENTA Y DOS DE BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO ADM LA MESA

NIT# 8300538122 X

A: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 01-03-2013 Radicación: 2013-166-6-1354

Doc: ESCRITURA 3951 DEL 27-12-2012 NOTARIA CUARENTA Y DOS DE BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONJUNTO RESIDENCIAL PALMAS DE IRAKA I

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO ADM LA MESA

NIT# 8300538122 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 01-03-2013 Radicación: 2013-166-6-1355

Doc: ESCRITURA 272 DEL 11-02-2013 NOTARIA CUARENTA Y DOS DE BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION ESCRITURA NUMERO 3951 DE 27/12/2012 NOTARIA 42 DE BOGOTA EN CUANTO AL NUMERO CORRECTO DE MATRICULA INMOBILIARIA DE MAYOR EXTENSION (166-88256).

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO ADM LA MESA

NIT# 8300538122 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 23-07-2013 Radicación: 2013-166-6-4893

Doc: ESCRITURA 1787 DEL 09-07-2013 NOTARIA CUARENTA Y DOS DE BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION ESCRITURAS NUMEROS 3951 DE 27/12/2012 Y 272 DE 11/02/2013, NOTARIA 42 DE BOGOTA EN CUANTO A LOS ARTICULOS 17, 25 Y 27.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO ADM LA MESA

NIT# 8300538122 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 09-12-2019 Radicación: 2019-166-6-9465

Doc: OFICIO 19-1935 DEL 08-10-2019 JUZGADO SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA D.C.

64

La validez de este documento podrá verificarse en la página www.snrbotondepago.gov.co/certificado/



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE LA MESA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 200413932030074032

Nro Matrícula: 166-91124

Pagina 5

Impreso el 13 de Abril de 2020 a las 03:20:36 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL NO. 11001418900620190152000.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: CONJUNTO RESIDENCIAL PALMAS DE IRAKA 1 PH NIT. 9007407891

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. NIT. 8605313153

X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *7*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 2	Nro corrección: 1	Radicación: 2013-166-3-276	Fecha: 26-09-2013
NIT 860531315-3 NO VALE. NIT 830053812-2 SI VALE. ART. 59 LEY 1579 DE 2012. 26 DE SEPTIEMBRE DE 2013			
Anotación Nro: 3	Nro corrección: 1	Radicación: 2013-166-3-276	Fecha: 26-09-2013
NIT 860531315-3 NO VALE. NIT 830053812-2 SI VALE. ART. 59 LEY 1579 DE 2012. 26 DE SEPTIEMBRE DE 2013			
Anotación Nro: 4	Nro corrección: 1	Radicación: 2013-166-3-276	Fecha: 26-09-2013
NIT 860531315-3 NO VALE. NIT 830053812-2 SI VALE. ART. 59 LEY 1579 DE 2012. 26 DE SEPTIEMBRE DE 2013			
Anotación Nro: 5	Nro corrección: 1	Radicación: 2013-166-3-276	Fecha: 26-09-2013
NIT 860531315-3 NO VALE. NIT 830053812-2 SI VALE. ART. 59 LEY 1579 DE 2012. 26 DE SEPTIEMBRE DE 2013			
Anotación Nro: 6	Nro corrección: 1	Radicación: 2013-166-3-276	Fecha: 26-09-2013
NIT 860531315-3 NO VALE. NIT 830053812-2 SI VALE. ART. 59 LEY 1579 DE 2012. 26 DE SEPTIEMBRE DE 2013			
Anotación Nro: 1	Nro corrección: 1	Radicación: 2013-166-3-276	Fecha: 26-09-2013
NIT EN SECUENCIA PARA CORREGIR OTROS FOLIOS DE MATRICULA. ART. 59 LEY 1579 DE 2012. 17 DE OCTUBRE DE 2013			

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2020-166-1-11490

FECHA: 13-04-2020

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: LUIS ORLANDO GARCIA RAMIREZ

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Certificado Generado con el Pin No: 6563771431866674

Generado el 17 de abril de 2020 a las 19:24:30

**ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN ACTUAL DE LA ENTIDAD
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN**

EL SECRETARIO GENERAL

En ejercicio de las facultades y, en especial, de la prevista en el numeral 10 del artículo 11.2.1.4.59 del Decreto 1848 del 15 de noviembre del 2016.

CERTIFICA

RAZÓN SOCIAL: ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

NATURALEZA JURÍDICA: Sociedad Comercial Anónima De Carácter Privado, Entidad sometida al control y vigilancia por parte de la Superintendencia Financiera de Colombia.

CONSTITUCIÓN Y REFORMAS: Escritura Pública No 545 del 11 de febrero de 1986 de la Notaría 10 de CALI (VALLE), bajo la denominación FIDUCIARIA ALIANZA S.A.

Escritura Pública No 7569 del 09 de diciembre de 1997 de la Notaría 6 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA). Cambió su denominación social por ALIANZA FIDUCIARIA y traslada su domicilio de la ciudad de Cali a Bogotá.

Escritura Pública No 6257 del 10 de diciembre de 1998 de la Notaría 6 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA). Cambió su denominación social por ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

Resolución S.F.C. No 2245 del 19 de diciembre de 2014 La Superintendencia Financiera de Colombia autoriza la cesión de los activos, pasivos y contratos de FIDUCIARIA FIDUCOR S.A., como cedente, a favor de ALIANZA FIDUCIARIA S.A., como cesionaria.

AUTORIZACIÓN DE FUNCIONAMIENTO: Resolución S.B. 3357 del 16 de junio de 1986

REPRESENTACIÓN LEGAL: REPRESENTACIÓN LEGAL - La representación legal de la sociedad estará a cargo del Presidente Ejecutivo Corporativo, el Presidente de la sociedad y sus suplentes, quienes también tendrán permanentemente la representación legal de la sociedad, y cuya elección y remoción se encontrará sujeta a los términos establecidos en el Acuerdo de Accionistas. También tendrá los representantes legales para asuntos Judiciales que designe el Presidente, quienes podrán representar a la sociedad en todas las gestiones y actuaciones que se lleven a cabo ante las autoridades y jurisdicciones que cumplan funciones judiciales y administrativas, entre otras como audiencias de conciliación, interrogatorios de parte, y otorgamiento de poderes, con excepción de los tramites que correspondan a la Superintendencia Financiera de Colombia, salvo que dichos trámites se deban desarrollar ante la delegatura para funciones jurisdiccionales de esta entidad, caso en el cual, los representantes legales para asuntos Judiciales conservaran sus facultades. Ni el Presidente Ejecutivo Corporativo, el Presidente ni el Vicepresidente financiero, ni sus respectivos suplentes podrán ser miembros de la Junta Directiva, pero podrán ser invitados a participar de la Junta Directiva sin derecho a voto. **PRESIDENTE EJECUTIVO CORPORATIVO** - La sociedad contará con un Presidente Ejecutivo Corporativo, que será el cargo del más alto de nivel ejecutivo en Alianza Fiduciaria. Será nombrado por la Junta Directiva de Alianza Fiduciaria y además de ejercer la representación legal de la sociedad, tendrá las siguientes funciones y obligaciones: (a) Someter a consideración y aprobación de la Junta Directiva de la sociedad el plan consolidado de negocios de Alianza Fiduciaria y de Alianza Valores, así como las modificaciones que de tiempo en tiempo se consideren necesarias o convenientes. (b) Someter a consideración y aprobación de la Junta Directiva de la sociedad los límites consolidados de exposición, concentración y de operaciones intra-grupo de la Alianza Fiduciaria y de Alianza Valores así como las modificaciones que de tiempo en tiempo se consideren necesarias o convenientes. (c) Someter a aprobación de la Junta Directiva de la sociedad las directrices generales para la adecuada identificación, revelación, administración y control de los



SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Certificado Generado con el Pin No: 6563771431866674

Generado el 17 de abril de 2020 a las 19:24:30

**ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN ACTUAL DE LA ENTIDAD
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN**

conflictos de interés que puedan surgir en las operaciones que realicen Alianza Fiduciaria y de Alianza Valores. (d) Dirigir en el ámbito de sus atribuciones las actividades del conjunto de entidades conformado por Alianza Fiduciaria y Alianza Valores, orientando la ejecución del plan consolidado de negocios y operaciones de las mismas, haciendo seguimiento a éste e impartiendo a los funcionarios de aquellas las instrucciones para su cumplimiento. (e) Pronunciarse sobre las desviaciones frente a los límites consolidados de exposición, concentración, y de operaciones intra-grupo de Alianza Fiduciaria y de Alianza Valores, y velar por que se tomen las acciones correctivas y de mejora necesarias, una vez sea informado por la Junta Directiva al respecto. (f) Considerar las recomendaciones y requerimientos en materia de gestión de riesgos realizados por los demás órganos del gobierno de riesgos incluyendo el comité de riesgos y de auditoría y cumplimiento de Alianza Fiduciaria. (g) Asistir a los comités de la Junta Directiva de la sociedad, con voz pero sin voto. (h) Asistir a las sesiones de la Junta Directiva de la sociedad. (i) Presentar reportes con la periodicidad y alcance que determine la Junta Directiva de la sociedad en materia de gestión consolidada de riesgos de las Alianza Fiduciaria y de Alianza Valores, y proponer acciones de mejora y correctivas necesarias. (j) Nombrar y remover a los empleados de la sociedad, salvo aquellos cuya facultad se encuentre atribuida a otro órgano societario. (k) Convocar a la Asamblea General de Accionistas y Junta Directiva de la sociedad, cuando en el marco de sus funciones lo estime necesario o conveniente. (l) Requerir información y documentación a las áreas y vicepresidencias de la sociedad que estime necesarias y convenientes, en el marco del cumplimiento de sus funciones. (m) Evaluar los informes presentados por los comités de la Junta Directiva de la sociedad; (n) Direccionar los mecanismos de relacionamiento y coordinación entre los comités de riesgo y de auditoría y cumplimiento de las sociedades. (o) Las demás que le asigne la Junta Directiva de Alianza Fiduciaria en relación con dicha entidad y las sociedades controladas por ésta. **PRESIDENTE Y FUNCIONES.** La sociedad contará con un Presidente, quien ostentará también la representación legal de la compañía. -El Presidente tendrá todas las facultades y obligaciones propias de la naturaleza de su cargo, y en especial las siguientes: (a) Ser representante legal de la sociedad ante los accionistas, ante terceros y ante toda clase de autoridades del orden administrativo o jurisdiccional. (b) Ejecutar u ordenar todos los actos y operaciones correspondientes al objeto social, de conformidad con lo previsto en las leyes y en estos estatutos. (c) Presentar a la Asamblea General de Accionistas, conjuntamente con la Junta Directiva, en sus reuniones ordinarias, un inventario y un balance general de fin de ejercicio, junto con un informe escrito sobre la situación de la sociedad, un detalle completo de la cuenta de pérdidas y ganancias y un proyecto de distribución de utilidades. (d) Nombrar y remover los empleados de la sociedad y designar los representantes legales para asuntos judiciales que se requieran. No tendrá facultad para nominar y designar empleados de la sociedad, que deban ser expresamente nominados o designados por la Junta Directiva. (e) Tomar todas las medidas que reclame la conservación y seguridad de los bienes sociales, vigilar la actividad de los empleados de la sociedad e impartir las órdenes e instrucciones que exija el normal desarrollo de la empresa social. (f) Convocar la Asamblea General de Accionistas a reuniones extraordinarias cuando lo juzgue necesario o conveniente y hacer las convocaciones del caso cuando lo ordenen los estatutos, la Junta Directiva o el Revisor Fiscal. (g) Convocar la Junta Directiva una vez al mes y cuando lo considere necesario o conveniente y mantenerla informada del curso de los negocios sociales. (h) Presentar a la Junta Directiva, previa aprobación del Presidente Ejecutivo Corporativo, el balance de ejercicio, los balances de prueba y suministrar todos los informes que ésta le solicite en relación con la sociedad y sus actividades. (i) Cumplir órdenes e instrucciones que le impartan el Presidente Ejecutivo Corporativo, la Asamblea General de Accionistas o la Junta Directiva. (j) Delegar parcialmente sus funciones y constituir los apoderados que requiera el buen giro de las actividades sociales. (k) Cumplir o hacer que se cumplan oportunamente todos los requisitos o exigencias que se relacionen con la existencia, funcionamiento y actividades de la sociedad. (l) Celebrar los contratos de fiducia que constituyen el objeto social de la sociedad. (m) Tomar todas las medidas y celebrar los actos y contratos relativos a los bienes que integran cualquiera de los patrimonios fideicomitidos pudiendo obrar libremente en cuanto tales medidas o negocios no excedan límites fijados por el Consejo de Administración, si lo hay, nombrado para tal fideicomiso o fideicomisos o a las instrucciones de manejo de los patrimonios fideicomitidos. (n) Renunciar a la gestión de la sociedad respecto de determinado fideicomiso, previa autorización de la Junta Directiva o del Superintendente Financiero. (o) Practicar el inventario de los bienes fideicomitidos, prestar las cauciones y tomar las medidas de carácter conservativo sobre los mismos en los casos a que haya lugar. (p) Proteger y defender los patrimonios fideicomitidos contra los actos de terceros, del beneficiario y aún del mismo constituyente. (q) Pedir instrucciones al Superintendente Financiero, o a la autoridad correspondiente, cuando tenga fundadas dudas acerca de la naturaleza y alcance de las obligaciones de la sociedad o deba esta apartarse de las



SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Certificado Generado con el Pin No: 6563771431866674

Generado el 17 de abril de 2020 a las 19:24:30

**ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN ACTUAL DE LA ENTIDAD
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN**

autorizaciones contenidas en el acto constitutivo, cuando así lo exijan las circunstancias. (r) Dar cumplimiento a las finalidades previstas para cada uno de los patrimonios fideicomitidos y procurar el mayor rendimiento de los bienes que integran los mismos. (s) Convocar a secciones a los consejos de administración de los fideicomisos que se llegaren a crear por disposición de la Junta Directiva para determinado fideicomiso, tipo de fideicomiso o grupo de fideicomisos. (t) Desarrollar las actividades necesarias para efectuar la emisión, colocación y negociación de los títulos, certificados, bonos fiduciarios, y en general tomar todas las medidas y celebrar los actos y contratos necesarios para que ellos cumplan su finalidad. (Escritura 2938 del 28/12/2018 Not.28 del 28/12/2018)

Que figuran posesionados y en consecuencia, ejercen la representación legal de la entidad, las siguientes personas:

NOMBRE	IDENTIFICACIÓN	CARGO
Gustavo Adolfo Martínez García Fecha de inicio del cargo: 24/01/2019	CC - 79353638	Presidente
José Manuel Ballesteros Ospina Fecha de inicio del cargo: 26/01/2017	CC - 79386114	Suplente del Presidente
Juan Carlos Castilla Martínez Fecha de inicio del cargo: 03/10/2019	CC - 79782445	Suplente del Presidente
Johanna Andrea González Plazas Fecha de inicio del cargo: 25/07/2019	CC - 52493359	Suplente del Presidente
Jose Ricardo Perez Sandoval Fecha de inicio del cargo: 25/04/2019	CC - 79691120	Suplente del Presidente
Camilo Andrés Hernández Cuellar Fecha de inicio del cargo: 08/11/2018	CC - 79789175	Suplente del Presidente
Ronald Andrade Yances Fecha de inicio del cargo: 07/11/2019	CC - 73162557	Suplente del Presidente
Francisco José Schwitzer Sabogal Fecha de inicio del cargo: 28/08/2014	CC - 93389382	Suplente del Presidente
Peggy Algarin Ladrón De Guevara Fecha de inicio del cargo: 21/03/2013	CC - 22479100	Suplente del Presidente
Felipe Ocampo Hernández Fecha de inicio del cargo: 20/10/2011	CC - 16657169	Suplente del Presidente
Jaime Ernesto Mayor Romero Fecha de inicio del cargo: 17/03/2011	CC - 19377264	Suplente del Presidente
Andrea Isabel Aguirre Sarria Fecha de inicio del cargo: 17/03/2011	CC - 31960908	Suplente del Presidente
Catalina Posada Mejia Fecha de inicio del cargo: 17/03/2011	CC - 43733043	Suplente del Presidente
Diego Alfonso Caballero Loaiza Fecha de inicio del cargo: 24/03/2011	CC - 16696173	Suplente del Presidente
Tatiana Andrea Ortiz Betancur Fecha de inicio del cargo: 10/05/2013	CC - 53106721	Representante legal para Asuntos Judiciales
Carlos José Jiménez Nieto Fecha de inicio del cargo: 22/12/2017	CC - 80040957	Representante Legal para Asuntos Judiciales
Liliana Herrera Movilla Fecha de inicio del cargo: 22/12/2017	CC - 22477588	Representante Legal para Asuntos Judiciales



66

La validez de este documento puede verificarse en la página www.superfinanciera.gov.co con el número de PIN

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Certificado Generado con el Pin No: 6563771431866674

Generado el 17 de abril de 2020 a las 19:24:30

ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN ACTUAL DE LA ENTIDAD
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN

NOMBRE	IDENTIFICACIÓN	CARGO
Ana María Bonilla Granada Fecha de inicio del cargo: 22/12/2017	CC - 1130604682	Representante Legal para Asuntos Judiciales
María Elena Restrepo Correa Fecha de inicio del cargo: 13/02/2007	CC - 42796040	Representante Legal para Asuntos Judiciales
Sandra Bonilla Giraldo Fecha de inicio del cargo: 26/12/2018	CC - 67021562	Representante Legal para Asuntos Judiciales
Bleidy Johanna Portela Fecha de inicio del cargo: 22/12/2017	CC - 1069730307	Representante Legal para Asuntos Judiciales
Mario Augusto Gómez Cuartas Fecha de inicio del cargo: 13/02/2007	CC - 79789999	Representante Legal para Asuntos Judiciales
Gabriel Uribe Téllez Fecha de inicio del cargo: 25/01/2019	CC - 80411962	Presidente Ejecutivo Corporativo

MÓNICA ANDRADE VALENCIA
SECRETARIO GENERAL

"De conformidad con el artículo 12 del Decreto 2150 de 1995, la firma mecánica que aparece en este texto tiene plena validez para todos los efectos legales."



CERTIFICADO VÁLIDO EMITIDO POR LA SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

JAIME LUIS CUÉLLAR TRUJILLO
Abogado

Señor

**JUEZ SEXTO (6°) CIVIL DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE
DE BOGOTÁ
E.S.D**

REFERENCIA: PROCESO EJECUTIVO

DEMANDANTE: CONJUNTO RESIDENCIAL PALMAS DE
IRAKA I PROPIEDAD HORIZONTAL.

DEMANDADO: ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

RADICADO: 2019 – 1520.

ASUNTO: RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DEL
AUTO QUE LIBRÓ MANDAMIENTO DE PAGO POR MEDIO
DEL CUAL SE PROPONEN EXCEPCIONES PREVIAS.

JAIME LUIS CUÉLLAR TRUJILLO, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía No. 19.360.271, abogado, con la Tarjeta Profesional No. 64.905 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, obrando en mi condición de apoderado judicial de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, sociedad de servicios financieros legalmente constituida mediante escritura pública No. 545 otorgada el 11 de febrero de 1986 en la Notaría Décima del Círculo de Cali, con permiso de funcionamiento otorgado por la Superintendencia Financiera de Colombia, mediante Resolución No. 3357 del 16 de junio de 1986, tal y como consta en el poder que anexo, de la manera más atenta me dirijo a usted, para interponer recurso de reposición en contra del auto de fecha 23 de septiembre de 2019, notificado por aviso a mi representada el día 13 de marzo de 2020, mediante el cual libró mandamiento de pago en contra de Alianza Fiduciaria S.A., lo anterior de conformidad con lo establecido en el inciso 2° del artículo 430 del C.G.P., teniendo en cuenta que en el presente caso se configuran las excepciones previas de: A) *ineptitud de la demanda por falta de los requisitos formales*; B) *no haberse presentado prueba de la calidad en que se cita al demandado* y C) *haberse notificado el mandamiento de pago a persona distinta de la que fue demandada* contempladas en los numerales 5°, 6° y 11° del artículo 100 ibídem, por lo que me referiré a ello en los siguientes términos:

EXCEPCIONES PREVIAS

Calle 85 No. 14-48 Oficina 302 – Bogotá D.C
Correos electrónicos: cuellarysaenz@gmail.com / jaimelcuellar@gmail.com

JAIME LUIS CUÉLLAR TRUJILLO
Abogado

A. Ineptitud de la demanda por falta de los requisitos formales:

De conformidad con lo establecido en el numeral 2° del artículo 82 del CGP, es un requisito indispensable de toda demanda el contener la plena identificación de las partes, como el referido artículo reza:

“ARTÍCULO 82. REQUISITOS DE LA DEMANDA. Salvo disposición en contrario, la demanda con que se promueva todo proceso deberá reunir los siguientes requisitos:

1. La designación del juez a quien se dirija.

*2. **El nombre y domicilio de las partes y, si no pueden comparecer por sí mismas**, los de sus representantes legales. Se deberá indicar el número de identificación del demandante y de su representante y el de los demandados si se conoce. **Tratándose de personas jurídicas o de patrimonios autónomos será el número de identificación tributaria (NIT).**” (Negrita y subrayado fuera de texto original)*

Con base en la norma transcrita, es claro que en el presente caso nos encontramos ante una inepta demanda, ya que el apoderado de la parte actora omitió identificar de manera correcta a la parte demandada debido a:

1. En el Certificado de Tradición y Libertad del inmueble con el Número de Matrícula Inmobiliaria **166-91011** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de La Mesa, Cundinamarca correspondiente a la Casa número 1 de la Manzana 5 que hace parte del Conjunto Residencial Palmas de Iraka I Propiedad Horizontal, se puede observar en la anotación No. 008 de fecha 16 de junio de 2016 que el inmueble fue transferido por Alianza Fiduciaria S.A. como vocera y administradora del Patrimonio Autónomo denominado “Fideicomiso ADM La Mesa” a la sociedad **IRGO S.A.S. con NIT. 900.891.742-3 a título de beneficio en fiducia mercantil** a través de la Escritura Pública No. 843 del 29 de abril de 2016 de la Notaría 42 del Círculo de Bogotá, siendo ésta a quien debió habersele demandado y no a Alianza Fiduciaria S.A.

2. En el Certificado de Tradición y Libertad del inmueble con el Número

68

JAIME LUIS CUÉLLAR TRUJILLO
Abogado

de Matrícula Inmobiliaria **166-91124** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de La Mesa, Cundinamarca correspondiente al Apartamento número 202 de la Torre 6 que hace parte del Conjunto Residencial Palmas de Iraka I Propiedad Horizontal, se puede observar en sus anotaciones que en todos los actos comparece **Alianza Fiduciaria S.A. como vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado “Fideicomiso ADM La Mesa”**, pues con anterioridad se realizó transferencia a “esta entidad a título de fiducia mercantil constituyéndose el Fideicomiso ADM La Mesa, no obstante, se dirige la demanda en contra de Alianza Fiduciaria S.A. identificada con NIT. 860.531.315, lo cual es una gran equivocación, ya que una cosa es Alianza Fiduciaria S.A. propiamente dicha y otra muy diferente **Alianza Fiduciaria como vocera y administradora del Fideicomiso ADM La Mesa.**

En esa medida, nótese que, por un lado, se solicitó librar mandamiento de pago en contra de Alianza Fiduciaria S.A. cuando actualmente no es quien ostenta la titularidad jurídica sobre el inmueble con Matrícula Inmobiliaria No. 166-91011 correspondiente a la Casa número 1 de la Manzana 5, sino la sociedad **IRGO S.A.S con NIT. 900.891.742-3** a quien se le transfirió a título de beneficio en fiducia mercantil, y por otro lado, a la parte demandada se le identificó con el NIT. 860.531.315 el cual corresponde al de Alianza Fiduciaria S.A. como sociedad propiamente dicha y no con el Número de Identificación Tributaria de los Patrimonios Autónomos administrados por esta entidad fiduciaria que se identifican con el NIT. 830.053.812.

Sobre esto último, es importante aclarar que una cosa es el patrimonio de la Entidad Fiduciaria en sí misma considerada y otra cosa muy distinta es el patrimonio de cada uno de los Patrimonios Autónomos que la Entidad Fiduciaria administre, y es sólo por la carencia de personería jurídica de los Patrimonios Autónomos que la Entidad Fiduciaria celebra sus actos jurídicos sin que comprometa por ello su responsabilidad patrimonial personal.

Conforme con lo reseñado, nótese que las pretensiones de la demanda se encuentran dirigidas así:

JAIME LUIS CUÉLLAR TRUJILLO
Abogado

1. *PRETENSIONES*

- 1.1. Sírvase señor Juez, librar mandamiento de pago en favor de la copropiedad CONJUNTO RESIDENCIAL PALMAS DE IRAKA 1 PROPIEDAD HORIZONTAL y en contra de la sociedad ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCEERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO ADM LA MESA identificada con Nit. No. 860.531.315-3, por la suma de

Dicha situación, constituye un grave yerro en el libelo introductorio, como quiera que Alianza Fiduciaria S.A. no es la titular del dominio de la casa número 1 de la manzana 5 que hace parte del Conjunto Residencial Palmas de Iraka I Propiedad Horizontal, y por ende, sobre quien recae las obligaciones que se están ejecutando en este asunto, siendo lo correcto haber dirigido la demanda en contra de la sociedad **IRGO S.A.S. con NIT. 900.891.742-3** por ser la actual titular de dominio.

Adicionalmente, porque sobre las obligaciones que se están exigiendo en relación con el Apartamento 202 de la Torre 6, si bien la titularidad recae en el Fideicomiso ADM La Mesa, éste se identifica con el NIT 830.053.812 y no como lo señaló el apoderado de la parte actora en la demanda, pues los Patrimonios Autónomos tienen una identificación tributaria diferente a la identificación de las sociedades fiduciarias que los administran tal y como lo establece el artículo 102 del Estatuto Tributario, el cual reza:

“ARTICULO 102. CONTRATOS DE FIDUCIA MERCANTIL. Para la determinación del impuesto sobre la renta en los contratos de fiducia mercantil se observarán las siguientes reglas:

(...)

*5. Las sociedades fiduciarias deben cumplir con los deberes formales de los patrimonios autónomos que administren. **Para tal fin, se le asignará a las sociedades fiduciarias, aparte del NIT propio, un NIT que identifique en forma global a todos los fideicomisos que administren.** El Gobierno Nacional determinará adicionalmente en qué casos los patrimonios autónomos administrados deberán contar con un NIT individual, que se les asignará en consecuencia.”* (Negrita y subrayado fuera de texto original)

99

JAIME LUIS CUÉLLAR TRUJILLO
Abogado

En razón a lo anterior, los artículos 53 y 54 del Código General del Proceso establecen enfáticamente quien es el sujeto procesal y como se ejerce su representación:

“ARTÍCULO 53. CAPACIDAD PARA SER PARTE. *Podrán ser parte en un proceso:*

1. *Las personas naturales y jurídicas.*

2. Los patrimonios autónomos.

3. *El concebido, para la defensa de sus derechos.*

4. *Los demás que determine la ley.” (Negrita y subrayado fuera de texto original)*

“ARTÍCULO 54. COMPARECENCIA AL PROCESO. *Las personas que puedan disponer de sus derechos tienen capacidad para comparecer por sí mismas al proceso. Las demás deberán comparecer por intermedio de sus representantes o debidamente autorizadas por estos con sujeción a las normas sustanciales.*

(...)

Las personas jurídicas y los patrimonios autónomos comparecerán al proceso por medio de sus representantes, con arreglo a lo que disponga la Constitución, la ley o los estatutos. En el caso de los patrimonios autónomos constituidos a través de sociedades fiduciarias, comparecerán por medio del representante legal o apoderado de la respectiva sociedad fiduciaria, quien actuará como su vocera”. (Negrita y subrayado fuera de texto original)

Con base en lo planteado, no cabe duda que se ha presentado la causal de ineptitud de la demanda, pues quienes debieron ser convocados son: **1) IRGO S.A.S. con NIT. 900.891.742-3** por ser la actual titular de dominio de la Casa número 1 de la Manzana 5 que hace parte del Conjunto Residencial Palmas de Iraka I Propiedad Horizontal, y **2) el patrimonio autónomo** como se desprende de la demanda en cuestión con NIT. 830.053.812, siendo Alianza Fiduciaria S.A. su administradora, pues para efectos procesales, como se acabó de mencionar, son sujetos con obligaciones y derechos diferentes.

JAIME LUIS CUÉLLAR TRUJILLO
Abogado

Corolario de lo anterior, al configurarse una “*Inepta demanda*”, no se cumplió con los requisitos formales que exige la ley para la presentación de la misma al no identificar de manera correcta al demandado incluyendo el nombre y el NIT de la sociedad que es actual titular de la Casa 1, Manzana 5 y del Patrimonio Autónomo que sería sujeto pasivo dentro de este proceso sobre el Apartamento 202 de la Torre 6, teniendo así una demanda en contra de un sujeto que claramente no es el obligado al pago de las sumas reclamadas en éste trámite.

B. No haberse presentado prueba de la calidad en que se cita al ejecutado.

Con la demanda no se aportó título ejecutivo que contenga una **obligación clara, expresa y exigible en contra de Alianza Fiduciaria S.A.** como sociedad propiamente dicha, con el cual se pueda pretender el pago que se ejecuta en el proceso de la referencia, pues la única relación que puede existir entre la acá ejecutante y Alianza Fiduciaria S.A. es en virtud del Contrato de Fiducia Mercantil constitutivo del Patrimonio Autónomo denominado Fideicomiso ADM La Mesa, titular de uno de los inmuebles objeto de la obligación.

Lo anterior, en tanto que en la Cláusula Tercera del citado contrato se dejó completamente establecido que los bienes fideicomitidos constituyen un patrimonio autónomo independiente del de la sociedad fiduciaria, es así como la referida cláusula reza:

“TERCERA- NATURALEZA DEL CONTRATO:

*El presente CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA es un contrato de derecho privado que se rige por las normas del Código de Comercio y del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero (Decreto 663 de 1993); por lo tanto **los bienes fideicomitidos constituyen un patrimonio autónomo independiente y separado de los patrimonios de las partes del contrato, el cual está exclusivamente destinado a los fines del presente contrato de fiducia. En consecuencia, los bienes de propiedad de patrimonio autónomo se destinarán exclusivamente al cumplimiento del objeto del presente contrato.**” (Negrita y subrayado fuera de texto original)*

En el mismo sentido, el objeto del Contrato de Fiducia constitutivo del Patrimonio

Calle 85 No. 14-48 Oficina 302 – Bogotá D.C
Correos electrónicos: cuellarysaenz@gmail.com / jaimelcuellar@gmail.com

30

JAIME LUIS CUÉLLAR TRUJILLO
Abogado

Autónomo denominado Fideicomiso ADM La Mesa quedó debidamente reseñado en la cláusula quinta del mencionado contrato, así:

“CLÁUSULA QUINTA – OBJETO: *Consiste en que:*

1. **ALIANZA como vocera del FIDEICOMISO mantenga la titularidad jurídica de los bienes transferidos así como lo que se le transfieran posteriormente a título de fiducia mercantil para la conformación del PATRIMONIO AUTÓNOMO, y de aquellos que en ejecución del presente contrato le sean transferidos posteriormente al mismo título, incluidas las mejoras que se realicen por parte del FIDEICOMITENTE.**
2. **A través del FIDEICOMISO y sobre el inmueble que lo conforma el FIDEICOMITENTE desarrolle el PROYECTO bajo su exclusiva y única responsabilidad técnica, financiera, jurídica y administrativa.** (Negrita y subrayado fuera de texto original).

En el mismo sentido, la cláusula séptima del referido contrato indica lo siguiente:

“SÉPTIMA. PATRIMONIO AUTÓNOMO: Para todos los efectos legales, con los bienes transferidos en virtud de la celebración del presente contrato, se conforma un patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO ADM LA MESA, el cual estará afecto a la finalidad contemplada en el objeto establecido en la cláusula quinta anterior, según las instrucciones que imparta por escrito el FIDEICOMITENTE dentro de los límites del mismo, y dichos bienes se mantendrán separados del resto de los activos de LA FIDUCIARIA y de los que pertenezcan a otros patrimonios autónomos. Los bienes que conforman el PATRIMONIO AUTÓNOMO no forman parte de la garantía general de los acreedores de la FIDUCIARIA ni del FIDEICOMITENTE, y sólo se garantizan las obligaciones contraídas en el cumplimiento de la finalidad de este contrato de conformidad con lo establecido en los artículos 1227, 1233 y 1238 del Código de Comercio.” (Negrita y subrayado fuera de texto original).

Calle 85 No. 14-48 Oficina 302 – Bogotá D.C
Correos electrónicos: cuellarysaenz@gmail.com / jaimelcuellar@gmail.com

JAIME LUIS CUÉLLAR TRUJILLO
Abogado

De la lectura de las cláusulas transcritas, es claro que el patrimonio del Fideicomiso está separado del patrimonio de la sociedad fiduciaria, y solamente con los bienes que conforman el referido patrimonio autónomo se responderá por las obligaciones que surjan en el desarrollo del contrato fiduciario, con lo cual se buscó que no fueran afectados los bienes de otros fideicomisos o de la sociedad fiduciaria, contrario a lo ocurrido en el presente caso.

C. Haberse notificado el mandamiento de pago a persona distinta de la que fue demandada:

El auto de fecha 23 de septiembre de 2019 libró el mandamiento de pago en contra de Alianza Fiduciaria S.A., persona distinta a la cual se dirigió la demanda ejecutiva de la referencia, tal y como como se observa en las pretensiones de ésta que señalan:

1. PRETENSIONES

- 1.1. Sirvase señor Juez, librar mandamiento de pago en favor de la copropiedad CONJUNTO RESIDENCIAL PALMAS DE IRAKA 1 PROPIEDAD HORIZONTAL y en contra de la sociedad ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO ADM LA MESA identificada con Nit. No. 860.531.315-3, por la suma de

Mientras que la providencia objeto de reparo señalo:

1.- Librar mandamiento de ejecutivo singular de mínima cuantía, a favor del CONJUNTO RESIDENCIAL PALMAS DE IRAKA 1 – P. H contra ALIANZA FIDUCIARIA S. A, por las siguientes sumas de dinero:

Conforme con lo anterior, es importante resaltar que la calidad en que se invoca en la demanda a Alianza Fiduciaria S.A. es como vocera y administradora del Patrimonio Autónomo denominado Fideicomiso ADM La Mesa, el cual tiene capacidad para ser parte al interior del proceso de acuerdo con lo establecido en los artículos 53 y 54 del C.G.P, explicados ampliamente en precedencia.

Sin perjuicio de que la ejecutante haya demandado de manera equivocada a quien no ostenta la titularidad de dominio sobre la Casa No. 1 de la Manzana 5, en cuanto a las obligaciones que se están persiguiendo en este asunto que

71

JAIME LUIS CUÉLLAR TRUJILLO
Abogado

recaen en el titular del Apartamento 202 de la Torre 6, se citó incorrectamente el número de identificación NIT del mencionado patrimonio autónomo, sin embargo, es claro que la intención de la parte demandante es ejecutar a éste y no a Alianza Fiduciaria S.A. como sociedad propiamente dicha.

C.1 Indebida notificación:

Aunado a lo anterior, cabe poner en conocimiento del Despacho que respecto a las notificaciones enviadas por la parte actora, se presentó una indebida notificación, toda vez que la notificación por aviso de que trata el artículo 292 del Código General del Proceso:

*“**ARTÍCULO 292. NOTIFICACIÓN POR AVISO.** Cuando no se pueda hacer la notificación personal del auto admisorio de la demanda o del mandamiento ejecutivo al demandado, o la del auto que ordena citar a un tercero, o la de cualquiera otra providencia que se debe realizar personalmente, **se hará por medio de aviso que deberá expresar su fecha y la de la providencia que se notifica, el juzgado que conoce del proceso,** su naturaleza, el nombre de las partes y la advertencia de que la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del aviso en el lugar de destino”. (Negrita y subrayado fuera de texto original).*

De conformidad con la norma transcrita, la citación para la diligencia de notificación personal, se indicó como Despacho de conocimiento el Juzgado 6° Civil de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Bogotá, tal como se muestra a continuación:



Fecha 13/12/2019 01:16:36 p.m. (E) B2811688
Destinatario MARTHA PATRICIA GUERRERO
Remitente JUZGADO SEXTO CIVIL DE BOGOTÁ

**JUZGADO SEXTO (6) CIVIL DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE
DE BOGOTÁ D.C.
CARRERA 10 No. 19-65 PISO 11
EDIFICIO CAMACOL**

**CITACIÓN PARA DILIGENCIA
DE NOTIFICACIÓN PERSONAL
(ART. 291 DEL C.G.P.)**

Calle 85 No. 14-48 Oficina 302 – Bogotá D.C
Correos electrónicos: cuellarysaenz@gmail.com / jaimelcuellar@gmail.com

JAIME LUIS CUÉLLAR TRUJILLO
Abogado

No obstante, en la notificación por aviso, se indicó como Despacho de conocimiento el Juzgado Civil Municipal de la Mesa - Cundinamarca, así:



Alianza 
Fecha 13/03/2020 03:20:29 p.m. (E) B3040534
Destinatario MARTHA PATRICIA GUERRERO
Remitente JUZGADO CIVIL DE LA MESA CUNDINAMARCA

JUZGADO CIVIL MUNICIPAL DE LA MESA - CUNDINAMARCA
Calle 8 No. 19-88 Piso 3
La mesa - Cundinamarca

NOTIFICACIÓN POR AVISO
(ART. 292 DEL C.G.P.)

Así las cosas, es claro que nos encontramos ante una indebida notificación por las falencias señaladas en la notificación por aviso al haberse indicado un Despacho Judicial diferente del que se había comunicado inicialmente en la citación para la diligencia de notificación personal, lo que no cabe duda genera inconsistencias y confusiones a quien se pretende vincular en el proceso por no tener precisión y claridad al respecto.

Frente a la debida notificación como presupuesto para la garantía del derecho de defensa y contradicción, la Corte Constitucional señaló:

“Cualquier falla en el procedimiento de notificación es una grave omisión procedimental de tal entidad que vicia completamente la actuación judicial porque desconoce groseramente los derechos que tienen los ciudadanos a participar en las actuaciones judiciales de las que son parte y a ejercer los recursos que la ley les asigna”. Es por lo anterior que la Corte ha llegado a reconocer que la debida notificación es un ejercicio judicial que se deriva del respeto al principio de publicidad cuya finalidad es “garantizar el conocimiento de la existencia de un proceso o actuación judicial, de tal manera que asegure a las partes el ejercicio pleno del derecho de defensa, contradicción e impugnación”. Con todo, la notificación además de pretender formalizar la comunicación del inicio y desarrollo de una determinada actuación, busca legitimar las decisiones de las autoridades jurisdiccionales y proteger las garantías procesales intrínsecamente relacionadas con el derecho a la defensa. Su omisión o realización indebida se considera como una grave afectación del derecho de defensa y contradicción, contrariando así la

JAIME LUIS CUÉLLAR TRUJILLO
Abogado

garantía del derecho fundamental al debido proceso.¹ (Negrita y subrayado fuera de texto original).

SOLICITUD DE SENTENCIA ANTICIPADA

Como se encuentra plenamente probada la falta de legitimación en la causa por pasiva, toda vez que sin mayores elucubraciones el mandamiento de pago no puede ser librado en contra de Alianza Fiduciaria S.A., porque de un lado, se está ejecutando a quien no está llamado a responder pues no existe una relación jurídico sustancial con la demandante ya que se está pidiendo cumplir con unas obligaciones que recaen en cabeza del titular de la Casa No. 1 de la Manzana 5 que hace parte del Conjunto Residencial Palmas de Iraka I Propiedad Horizontal, quien en la actualidad es la sociedad **IRGO S.A.S. con NIT. 900.891.742-3** y no Alianza Fiduciaria S.A., tal como se desprende del Certificado de Tradición y Libertad de esta casa cuyo Folio de Matrícula Inmobiliaria es 166-91011:

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 16-06-2016 Radicación: 2016-166-6-4095

Doc: ESCRITURA 843 DEL 29-04-2016 NOTARIA CUARENTA Y DOS DE BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$201.800.000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0184 TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio.-Titular de dominio incompleto)

DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO ADM LA MESA

NIT# 8300538122

A: IRGO S.A.S

NIT# 9008917423 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: "8"

Por consiguiente, al no presentarse identidad entre la persona en la que recaen actualmente las obligaciones que el actor está exigiendo y a quien se está demandado, se reitera existe falta de legitimación en la causa por pasiva por parte de Alianza Fiduciaria S.A., como sociedad propiamente dicha o como vocera y administradora del Patrimonio Autónomo constituido denominado Fideicomiso ADM La Mesa, toda vez que dicho inmueble no está en cabeza suya sino de la sociedad IRGO S.A.S. con NIT. 900.891.742-3 a quien se le debe perseguir por las obligaciones que se han generado por concepto de cuotas de administración.

¹ Corte Constitucional, Sentencia T- 474 de 21 de julio de 2017, M.P. Iván Humberto Escrucería Mayolo.

JAIME LUIS CUÉLLAR TRUJILLO
Abogado

De otro lado, porque la única relación que puede llegar a existir con la Copropiedad demandante, es en virtud de la titularidad de dominio que ejerce sobre el Apartamento 202 de la Torre 6 que hace parte del Conjunto Residencial Palmas de Iraka I Propiedad Horizontal y dicha titularidad se debe al Contrato de Fiducia Mercantil constitutivo del Fideicomiso ADM La Mesa, cuyo objeto consiste en mantener la titularidad jurídica de los inmuebles fideicomitidos, razón por la que también se configura una falta de legitimación en la causa por pasiva dado que genera una inconsistencia que podría llevar al Despacho a incurrir en un grave error al tener como ejecutado a quien no es la parte obligada dentro de este asunto, pues la demanda ni siquiera está dirigida en contra de Alianza Fiduciaria S.A. directamente sino en contra de **Alianza Fiduciaria S.A. actuando como vocera y administradora del Fideicomiso ADM La Mesa**, lo cual puede llevar a dictar una sentencia que a la luz del ordenamiento jurídico no sería procedente contra mi representada.

Para sustentar lo anterior es necesario enunciar a groso modo la figura del Contrato de Fiducia Mercantil en Colombia y en especial la naturaleza jurídica de los Patrimonios Autónomos que se originan en virtud de este tipo de contratos.

El Contrato de Fiducia Mercantil se encuentra tipificado en el Código de Comercio en su artículo 1226 y siguientes, en los siguientes términos:

“Art. 1226.- La fiducia mercantil es un negocio jurídico en virtud del cual una persona, llamada fiduciante o fideicomitente, transfiere uno o más bienes especificados a otra, llamada fiduciario, quien se obliga a administrarlos o enajenarlos para cumplir una finalidad determinada por el constituyente, en provecho de éste o de un tercero llamado beneficiario o fideicomisario”.

En virtud de ésta figura legal una persona confía la administración de sus bienes a una Entidad Fiduciaria, con el fin de que cumpla una finalidad preestablecida. Por expresa disposición legal de los artículos 1233 y 1234 del Código de Comercio, la Entidad Fiduciaria lleva a cabo la finalidad asignada mediante la creación de un Patrimonio Autónomo, el cual nace a la vida jurídica con un patrimonio propio y que la Entidad Fiduciaria debe diferenciar de su patrimonio personal para cumplir la finalidad establecida.

“Art. 1233. <SEPARACIÓN DE BIENES FIDEICOMITIDOS>- Para

B

JAIME LUIS CUÉLLAR TRUJILLO
Abogado

todos los efectos legales, los bienes fideicomitidos deberán mantenerse separados del resto del activo del fiduciario y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios, y forman un patrimonio autónomo afecto a la finalidad contemplada en el acto constitutivo.”

“ARTÍCULO 1234. <OTROS DEBERES INDELEGABLES DEL FIDUCIARIO>. *Son deberes indelegables del fiduciario, además de los previstos en el acto constitutivo, los siguientes:*

(...)

2) Mantener los bienes objeto de la fiducia separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios;”

Igualmente, por expresa disposición legal del Artículo 2.5.2.1.1. del Decreto 2555 de 2010 que reglamentó los artículos 1233 y 1234 del Código de Comercio, corresponde a la Entidad Fiduciaria ser la vocera y administradora del Patrimonio Autónomo, toda vez que, éste último carece de personería jurídica por mandato legal.

“Artículo 2.5.2.1.1 Derechos y deberes del fiduciario.

Los patrimonios autónomos conformados en desarrollo del contrato de fiducia mercantil, aun cuando no son personas jurídicas, se constituyen en receptores de los derechos y obligaciones legales y convencionalmente derivados de los actos y contratos celebrados y ejecutados por el fiduciario en cumplimiento del contrato de fiducia.

*El fiduciario, como vocero y administrador del patrimonio autónomo, celebrará y ejecutará diligentemente todos los actos jurídicos necesarios para lograr la finalidad del fideicomiso, **comprometiendo al patrimonio autónomo** dentro de los términos señalados en el acto constitutivo de la fiducia. Para este efecto, **el fiduciario deberá expresar que actúa en calidad de vocero y administrador del respectivo patrimonio autónomo.***

En desarrollo de la obligación legal indelegable establecida en el numeral 4 del artículo 1234 del Código de Comercio, el Fiduciario

JAIME LUIS CUÉLLAR TRUJILLO
Abogado

llevará además la personería del patrimonio autónomo en todas las actuaciones procesales de carácter administrativo o jurisdiccional que deban realizarse para proteger y defender los bienes que lo conforman contra actos de terceros, del beneficiario o del constituyente, o para ejercer los derechos y acciones que le correspondan en desarrollo del contrato de fiducia.

Parágrafo. *El negocio fiduciario no podrá servir de instrumento para realizar actos o contratos que no pueda celebrar directamente el fideicomitente de acuerdo con las disposiciones legales.” (Negrita y subrayado fuera de texto original)*

Para una mayor ilustración del Despacho sobre los aspectos procesales de los Patrimonios Autónomos, traemos a colación lo señalado por la Circular 029 de 2018, proferida por la Superintendencia Financiera de Colombia que establece, al hacer referencia al alcance del artículo 1232 del Código de Comercio, lo siguiente en relación con los aspectos procesales:

*“Como consecuencia de la formación de ese patrimonio autónomo y dada su afectación al cumplimiento de la finalidad señalada en el acto constitutivo, **él se convierte en un centro receptor de derechos subjetivos pudiendo ser, desde el punto de vista sustancial, titular de derechos y obligaciones, y desde el punto de vista procesal, comparecer a juicio como demandante o demandado a través de su titular -el fiduciario-**.” (Resaltado fuera del texto).*

En este sentido también se ha pronunciado la Jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, la cual mediante sentencia de casación del 03 de agosto de 2005, dentro del expediente 1909, con ponencia del Magistrado Silvio Fernando Trejos Bueno señaló:

*“El patrimonio autónomo no es persona natural ni jurídica, y por tal circunstancia en los términos del artículo 44 del Código de Procedimiento Civil, en sentido técnico procesal, no tiene capacidad para ser parte en un proceso, pero **cuando sea menester deducir en juicio derechos u obligaciones que lo afectan, emergentes de la finalidad para la cual fue constituido, su comparecencia como demandante o como demandado debe darse por conducto del fiduciario QUIEN NO OBRA NI A NOMBRE PROPIO PORQUE SU PATRIMONIO**”*

Calle 85 No. 14-48 Oficina 302 – Bogotá D.C
Correos electrónicos: cuellarysaenz@gmail.com / jaimelcuellar@gmail.com

JAIME LUIS CUÉLLAR TRUJILLO
Abogado

PERMANECE SEPARADO DE LOS BIENES FIDEICOMITIDOS, ni tampoco exactamente a nombre de la fiducia, sino simplemente como dueño o administrador de los bienes que le fueron transferidos título de fiducia como un patrimonio autónomo afecto a una específica finalidad". (Resaltado fuera del texto).

Finalmente, a efectos de garantizar la total independencia del patrimonio de la Entidad Fiduciaria del patrimonio de los Patrimonios Autónomos administrados por la fiduciaria, el artículo 102 del Estatuto Tributario, dispone el deber legal para la Entidad Fiduciaria de identificar con un número de identificación tributaria (**NIT**) distinto al **NIT** con el cual se identifica la Entidad Fiduciaria en sí misma considerada a los Patrimonios Autónomos que ésta administre.

"ARTICULO 102. CONTRATOS DE FIDUCIA MERCANTIL. Para la determinación del impuesto sobre la renta en los contratos de fiducia mercantil se observarán las siguientes reglas:

(...)

5. Las sociedades fiduciarias deben cumplir con los deberes formales de los patrimonios autónomos que administren. **Para tal fin, se le asignará a las sociedades fiduciarias, aparte del NIT propio, un NIT que identifique en forma global a todos los fideicomisos que administren.** El Gobierno Nacional determinará adicionalmente en qué casos los patrimonios autónomos administrados deberán contar con un NIT individual, que se les asignará en consecuencia." (Negrita y subrayado fuera de texto original)

Para el efecto **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, se identifica con el **NIT 860.531.315-3** y sus distintos Patrimonios Autónomos se identifican con el **NIT. 830.053812-2**, entre ellos el Patrimonio Autónomo denominado **Fideicomiso ADM La Mesa**.

El anterior marco normativo, nos permite afirmar categóricamente que una cosa es el patrimonio de la Entidad Fiduciaria en sí misma considerada y otra cosa muy distinta es el patrimonio de cada uno de los patrimonios autónomos que la Entidad Fiduciaria administre, y es sólo por la falta de personería jurídica de los Patrimonios Autónomos que la Entidad Fiduciaria celebra sus actos jurídicos sin que comprometa por ello su responsabilidad patrimonial personal.

Así las cosas, es necesario hacer el deslinde jurídico y diferenciar la calidad en que

JAIME LUIS CUÉLLAR TRUJILLO
Abogado

actúa una Entidad Fiduciaria, pues unas veces actuará de forma directa (para el caso como **ALIANZA FIDUCIARIA S.A. NIT 860.531.315-3**) y otras veces en representación de alguno de sus Patrimonios Autónomos (para el caso como **ALIANZA FIDUCIARIA S.A. vocera y administradora del Fideicomiso ADM La Mesa con NIT 830.053812-2**). Esta diferencia no debe ser tomada de manera trivial, pues pese a que los Patrimonios Autónomos carecen de personería jurídica y actúan a través de la Sociedad Fiduciaria que los administra, en la práctica terminan asimilándose a una persona jurídica totalmente distinta de sociedad fiduciaria. El Patrimonio Autónomo al ser sujeto de derechos y obligaciones a groso modo:

(1) Tiene patrimonio propio que es distinto del patrimonio de la entidad fiduciaria que los administra. Es por eso que los acreedores del Patrimonio Autónomo no podrían perseguir los bienes en cabeza de la fiduciaria; (2) Celebra actos jurídicos con terceros que son distintos a los actos jurídicos que celebra la fiduciaria.

Este análisis es compartido por la Jurisprudencia de la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia, quien en sentencia ratificó su doctrina al señalar que es fundamental **diferenciar** las actuaciones y la responsabilidad de la sociedad fiduciaria de las actuaciones y responsabilidad de sus distintos Patrimonios Autónomos:

Es así como en sentencia del 1° de julio del 2009, con ponencia del Doctor William Namén Vargas, Ref: 11001-3103-039-2000-00310-01 la Sala explicó:

"(...) Se censura al juzgador al condenar a la Fiduciaria y no al patrimonio autónomo, cuando actuó como su vocera y se le vinculó no a título personal sino en virtud del contrato de fiducia.

(...) Por la confianza en el profesionalismo altamente especializado del fiduciario, el fiduciante acude a sus servicios, le transfiere uno o varios de sus bienes y le confía una finalidad fiduciaria, para su provecho o el de un tercero, confiriéndole poder dispositivo de los bienes integrantes del patrimonio autónomo; esa misma confianza en la profesión, conocimientos, experiencia, probidad, seriedad y eficiencia, motiva a terceros para celebrar actos, negocios y contratos vinculados al negocio fiduciario y, en general, la confianza, preside toda la formación, celebración, desarrollo, ejecución,

25

JAIME LUIS CUÉLLAR TRUJILLO
Abogado

terminación y liquidación del negocio fiduciario.

De allí a la importancia del fiduciario “como institución financiera especializada y profesional en la materia, a la par que sometido al control y vigilancia del Estado (policía administrativa)”, y “el peculiar celo del legislador en la regulación de la conducta que debe observar el fiduciario” (Sala de Casación Civil. Sentencia del 14 de febrero de 2006, [SC-03-2006], exp. 05001-3103-012-1999-1000-01).

Efecto de la confianza, es la conformación de un patrimonio autónomo, separado e independiente al de las partes, afecto y destinado exclusivamente a la finalidad fiduciaria (M. Bianca, Vincoli di destinazione e patrimoni separati, Padova, 1996, 89; L. Bigliuzzi, U. Geri, Patrimonio autonomo e separato, in Enc. Dir., Milano, 1982), cuya legitimación dispositiva, activa y pasiva, sustancial y procesal, para celebrar actos, negocios y contratos, adquirir derechos, contraer obligaciones, disponer de lo suyo, comprometer su responsabilidad y representarlo en juicio, ostenta ministerium legis el fiduciario.

Por eso, “no se identifica jurídicamente el fiduciario cuando actúa en su órbita propia como persona jurídica, a cuando lo hace en virtud del encargo que emana de la constitución de la fiducia mercantil” (Casación Civil del 3 de agosto de 2005, exp 1909), ni se confunde bajo ningún respecto con el patrimonio autónomo, ostentando su propia personificación, singularidad e individuación normativa, patrimonio, habilidad dispositiva y responsabilidad.

Con este entendimiento, mutatis mutandis, el fiduciario no compromete su responsabilidad patrimonial directa y personal en la ejecución del negocio fiduciario por los actos, negocios y contratos de desarrollo, ejecución o aplicación del encargo, la cual recae directa y exclusivamente en el patrimonio autónomo.
(Negrita y subrayado fuera de texto original)

Así las cosas, bajo la línea jurisprudencial que se expone, la Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil en sentencia del 26 de agosto de 2014 con REF: 11001 31 03 026 2007 00227 01 resolvió conceder la falta de legitimación en la

JAIME LUIS CUÉLLAR TRUJILLO
Abogado

causa propuesta por la parte pasiva atendiendo a los preceptos dados con anterioridad por ésta corporación y como se evidencia en el análisis que se desprende:

*“(...) La sociedad demandada no podía serlo a partir de su propia conducta, en cuanto que la calidad de propietaria del predio, iterase, la ostenta, ciertamente, pero no porque el bien haga parte de su dominio de manera plena, sino formal, como profesional en asuntos de fiducia, encargada de cumplir un objetivo especial el inmueble. Por consiguiente, **resulta incuestionable que la única forma en que podía habersele vinculado, por resultar afectado uno o varios de los elementos transferidos bajo esa modalidad, debió ser, entonces, bajo la condición de vocera del mismo**, para luego de ello si entrar a definir el fondo del litigio atinente a si existía o no responsabilidad por los daños causados a los demandantes por los titulares de esa propiedad.” (Negrita y subrayado fuera de texto original)*

Esto es tan claro, que no se explica por qué el mandamiento ejecutivo se dirige en contra de Alianza Fiduciaria S.A. como sociedad propiamente dicha, cuando por un lado actúa única y exclusivamente como vocera y administradora del Patrimonio Autónomo denominado Fideicomiso ADM La Mesa, más aún teniendo en cuenta que el acá ejecutante ha presentado su demanda en contra de éste último, que como se ha explicado, tiene capacidad para hacerse parte dentro de este proceso, y cuando por otro lado, no es la titular ni de las obligaciones que se pretenden exigir ni del inmueble relacionado con estas mismas ya que es la sociedad **IRGO S.A.S. con NIT. 900.891.742-3** en quien recaen ambas cosas, razón por la cual, tales inconsistencias podrían llevar al Despacho a incurrir en un grave error al tener como demandado a quien no es la parte obligada dentro del presunto asunto y a dictar una sentencia que, a la luz del ordenamiento jurídico, no es procedente contra la sociedad Alianza Fiduciaria S.A.

Lo anterior se fundamenta mucho más, teniendo en cuenta que la única relación existente entre el acá accionante y mi representada es única y exclusivamente en virtud de la titularidad que tiene Alianza Fiduciaria S.A. pero como vocera y administradora del Fideicomiso ADM La Mesa constituido a través del Contrato de Fiducia Mercantil antes citado y quien es el actual titular jurídico del Apartamento 202 de la Torre 6 que hace parte del Conjunto Residencial Palmas de Iraka I P.H.

Por consiguiente, ponemos en conocimiento de este Despacho que esta

Calle 85 No. 14-48 Oficina 302 – Bogotá D.C
Correos electrónicos: cuellarysaenz@gmail.com / jaimelcuellar@gmail.com

26

JAIME LUIS CUÉLLAR TRUJILLO
Abogado

excepción ha sido declarada procedente en reiteradas decisiones judiciales en procesos en los cuales Alianza Fiduciaria S.A. ha sido demandada, para el efecto transcribimos tres de las decisiones más recientes proferidas al respecto, las cuales se aportan como prueba:

1). Providencia de fecha 24 de marzo de 2017 notificada el 27 del mismo mes y año proferida por el Juzgado 49 Civil Municipal de Bogotá, al interior del Proceso ejecutivo de Conjunto Residencial Santa Ana de Chía en contra de Alianza Fiduciaria S.A. con número de radicado 2016-00603, mediante la cual, se confirma por parte del Señor Juez que se incurre en error cuando la demanda se formula en contra de Alianza Fiduciaria S.A. como sociedad propiamente dicha y no como vocera y administradora del Patrimonio Autónomo; el cual reiteramos, tiene plena capacidad para ser parte de conformidad con el Código General del Proceso, para el efecto nos permitimos transcribir un aparte de dicho pronunciamiento:

En este orden de ideas, de lo indicado por la ley y la jurisprudencia reseñada en precedencia, sin mayores discernimientos observa el despacho que le asiste razón a la apoderada judicial de la parte demandada, pues es claro que la presente demanda no debió dirigirse en contra única y exclusivamente de ALIANZA FIDUCIARIA (sic) S.A., como sociedad, sino en su condición de vocera del fideicomiso Lote I-7 Santa Ana de Chía, conforme lo establece el numeral 2 de nuestro estatuto procesal vigente.

Palmario es que el actor al incoar el libelo demandatorio, incurrió en un error sustancial y procedimental al dirigir la misma a quien no es la parte obligada dentro del presente asunto, pues se itera que Alianza Fiduciaria obra como vocera del fideicomiso Lote I-7 Santa Ana de Chía, más no directamente, por lo que no era dable desde ningún punto demandarla, en el entendido que el patrimonio autónomo, como aquí acontece sólo será responsable por las obligaciones que se contraigan por el logro de la finalidad para la cual fue entregado en administración y nunca por las obligaciones derivadas del cumplimiento del objeto social de la empresa administradora ni por las que haya adquirido el fiduciante.

Por lo expuesto, la excepción previa de "falta de legitimación en la causa" e "inepta demanda", planteada por el extremo demandado habrá de declararse fundada y en consecuencia se ordenará la

Calle 85 No. 14-48 Oficina 302 – Bogotá D.C
Correos electrónicos: cuellarysaenz@gmail.com / jaimelcuellar@gmail.com

JAIME LUIS CUÉLLAR TRUJILLO
Abogado

terminación del proceso atendiendo en lo normado en el artículo 101 en concordancia con lo establecido en el numeral 3 del artículo 442 del CGP”

2). Sentencia anticipada de fecha 29 de agosto de 2018 notificada por estado del 30 del mismo mes y año proferida por el Juzgado Diecisiete Civil Municipal de Bogotá al interior del proceso ejecutivo del Edificio Torre Verona P.H. en contra de Alianza Fiduciaria S.A. con número de radicado 2017-00897, en la cual señaló:

“Por esta razón, habrá que entrar a estudiar e identificar la identidad del propietario para establecer si quien acá se ejecuta es el obligado o por el contrario no le asiste obligación alguna.

En este sentido, se pone en controversia por parte de los extremos del litigio la titularidad del bien, pues se debe establecer si el inmueble se encuentra en cabeza de Fiduciaria Alianza S.A. (sic) o de Alianza Fiduciaria S.A. como vocera y administradora del fideicomiso.

Partamos entonces de concepto de Fiducia Mercantil estudiado en el artículo 1226 del Código de Comercio, el que lo establece como “un negocio jurídico en virtud del cual una persona, llamada fiduciante o fideicomitente, transfiere uno o más bienes especificados a otra, llamada fiduciario, quien se obliga a administrarlos o enajenarlos para cumplir una finalidad determinada por el constituyente, en provecho de éste o de un tercero llamado beneficiario o fideicomisario” (subrayado fuera del texto). En este sentido, celebrado dicho contrato el bien objeto del mismo, deja el patrimonio del primero para pasar al atributo del segundo como administrador.

Ahora bien, el descontento parte del hecho en que sostiene el ejecutante que al que se le transfiere el bien es a la sociedad que hizo parte del negocio, es decir a Alianza Fiduciaria como fiduciario y no a la figura de que aquel se desprende.

Entremos entonces a analizar el artículo 1227 ibídem: “Los bienes objeto de la fiducia no forman parte de la garantía general de los acreedores del fiduciario y sólo garantizan las obligaciones contraídas en el cumplimiento de la finalidad perseguida” De manera que, la característica fundamental de éste negocio jurídico es que los bienes conforman un patrimonio

27

JAIME LUIS CUÉLLAR TRUJILLO
Abogado

autónomo del cual solo se puede disponer para llevar a cabo la finalidad encomendada, es decir, para cumplir el negocio fiduciario.

En consonancia, el numeral 4 del artículo 1234 de la misma codificación se le encomienda como deber del fiduciario: "llevar la personería para la protección y defensa de los bienes fideicomitidos contra actos de terceros, del beneficiario y aún del mismo constituyente (...)"

Ahora bien, en marco de regulación de la Fiducia Mercantil, el decreto 2555 del 2010 en su artículo 2.5.2.1.1., señala que: "(...) los patrimonios autónomos conformados en desarrollo del contrato de fiducia mercantil, aun cuando no son personas jurídicas, se constituyen en receptores de los derechos y obligaciones legales y convencionales derivados de los actos y contratos celebrados y ejecutados por el fiduciario en cumplimiento del contrato de fiducia (...)" Lo que enseña que Alianza Fiduciaria realizó el negocio de Fiducia Mercantil, no es destinatario de la obligación por los conceptos que acá se ejecuta; por lo anterior únicamente atañe para la defensa de los intereses, es decir, para tener legitimación en la defensa del patrimonio autónomo.

Reforcemos las anteriores aseveraciones con lo preceptuado en el artículo 127 de la ley 1607 de 2012 que modificó el numeral 5 del artículo 102 del Estatuto Tributario de los Impuestos Administrados por la Dirección General de Impuestos Nacionales (Decreto 624 de 1989), en la que señala el deber de las sociedades fiduciarias en cumplir con las formalidades de los patrimonios autónomos que administren, asignando NIT diferente a los patrimonios autónomos administrados que identifican el fideicomiso que administran.

Por cuenta de la cadena normativa traída a colación se identifica plenamente en quien recae la obligación, que no es más que al Patrimonio Autónomo de la fiducia, y en el caso de marras en el folio de matrícula inmobiliaria 50C- 1446225 en complementación indica: "(...) FIDUCIARIA ALIANZA (sic) adquirió a título de fiducia mercantil irrevocable de CONSTRUCCIÓN TORCOROMA LTDA, GLORIA, LEONIDAS y MANUEL DEL ROSA (...)"

Por último, recordemos que el Código General del Proceso señala expresamente quienes tiene capacidad para ser parte del proceso y por ello su

Calle 85 No. 14-48 Oficina 302 – Bogotá D.C
Correos electrónicos: cuellarysaenz@gmail.com / jaimelcuellar@gmail.com

JAIME LUIS CUÉLLAR TRUJILLO
Abogado

artículo 53, determina: “(...) Podrán ser parte de un proceso: 1. Las personas naturales y jurídicas. 2. Los patrimonios autónomos. 3. El concebido, para la defensa de sus derechos. 4. Los demás que determine la ley (...)” (Subrayado fuera del texto), y en continuación del texto procesal el artículo 54 soporta: “(...) comparecencia al proceso (...) las personas jurídicas y los patrimonios autónomos comparecerán al proceso por medio de sus representantes, con arreglo a lo que disponga la Constitución, la ley o los estatutos. En el caso de los patrimonios autónomos constituidos a través de sociedades fiduciarias, comparecerán por medio del representante legal o apoderado de la respectiva sociedad fiduciaria, quien actuará como vocera (...)” (Negrita y subrayado fuera de texto original)

3. Sentencia anticipada de fecha 30 de octubre de 2018 notificada el 7 de noviembre de 2018 proferida por el Juzgado 4 Civil del Circuito de Oralidad de Barranquilla, al interior del Proceso de Responsabilidad Civil Extracontractual instaurado por Zamir Casalins Granados en contra de Alianza Fiduciaria S.A. y Otros, con número de radicado 2018-0095, en la cual señaló:

“Procede el despacho a dictar sentencia anticipada parcial por falta de legitimación en la causa por pasiva, ya que al excluir a ALIANZA FIDUCIARIA no hay lugar a resolver las excepciones previas propuestas por el apoderado de dicha sociedad.

Así mismo se aclara por parte de éste despacho judicial que la sentencia anticipada se dictará de forma escrita en atención a que el proceso referenciado no ha superado el etapa (sic) eminentemente escritural.

Bajo éste entendido, resulta pertinente citar la sentencia de 15 de agosto de 2017 proferida por la Corte Suprema de Justicia – Sala de Casación Civil, Magistrado Ponente Luis Alonso Rico Puerta, la cual señala lo siguiente:

“De igual manera, cabe destacar que aunque la esquemática preponderantemente oral del nuevo ordenamiento procesal civil, supone por regla general una sentencia dictada de viva voz, es evidente que tal pauta admite numerosas excepciones, de las que es buen ejemplo

Calle 85 No. 14-48 Oficina 302 – Bogotá D.C
Correos electrónicos: cuellarysaenz@gmail.com / jaimelcuellar@gmail.com

28

JAIME LUIS CUÉLLAR TRUJILLO

Abogado

la presente, donde la causal para proveer de fondo por anticipado se configuró cuando la serie no ha superado su fase escritural y la convocatoria a audiencia resulta inane.”

Se denomina legitimación en la causa la capacidad de poder ser parte en un proceso, es así como se habla de legitimación en la causa por pasiva para determinar quién es el demandado y de legitimación en la causa por activa con la finalidad de establecer quién es el que tiene la facultad de demandar.

En el asunto bajo estudio, se observa que por Escritura Pública No. 553 de fecha 14 de marzo de 2014, visible a folios 178 – 211 del expediente, se constituyó FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN en favor de ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO denominado FIDEICOMISO DANTE STIL NOVO, cuyo objeto es la constitución de un patrimonio autónomo para que la fiduciaria como su vocera mantenga la titularidad jurídica de los bienes que serán transferidos mediante la celebración de dicho contrato y adelantar las gestiones establecidas en éste contrato y en instrucciones que por escrito le imparta el fideicomitente.

El despacho observa que el fideicomiso DANTE STIL NOVO tiene por objeto que ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como VOCERA DEL PATRIMONIO FIDEICOMISO DANTE STIL NOVO permita el desarrollo de un proyecto inmobiliario denominado DANTE STIL NOVO, consecuentemente para la puesta en marcha de dicho proyecto inmobiliario se suscribió entre el demandante señor ZAMIR CASALINS GRANADOS y el FIDEICOMISO DANTE STIL NOVO representado legalmente por ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO DANTE STIL NOVO y no a la ALIANZA FIDUCIARIA S.A. cuestión que evidencia una falta de legitimación en la causa por pasiva. (Negrita y subrayado fuera de texto original)

Por tal razón de conformidad con lo establecido en el numeral 3 del artículo 278 del Código General del Proceso, solicito al Despacho respetuosamente se dicte sentencia anticipada ante la carencia de legitimación en la causa por pasiva de Alianza Fiduciaria S.A.

JAIME LUIS CUÉLLAR TRUJILLO
Abogado

PETICIÓN

1. Por los motivos anteriormente expuestos, reitero mi solicitud de que se revoque el auto de fecha 23 de septiembre de 2019 mediante el cual se libró mandamiento de pago en el proceso de la referencia, y en su lugar se declaren probadas las excepciones previas denominadas “*Ineptitud de la demanda*”, “*no haberse presentado prueba de la calidad en que se cita al demandado*” y “*haberse notificado el mandamiento de pago a persona distinta de la que fue demandada*”.
2. Se dicte sentencia anticipada por “*Falta de Legitimación en la causa por pasiva*” conforme las razones expuestas, y como consecuencia a ello, se ordene la terminación del proceso frente a Alianza Fiduciaria S.A.

PRUEBAS

Sírvase tener en cuenta como prueba del presente recurso todo lo que conste en el expediente del proceso de la referencia y además las siguientes:

1. Modificación integral al Contrato de Fiducia Mercantil constitutivo del Patrimonio Autónomo denominado Fideicomiso ADM LA Mesa.
2. Tres sentencias en donde Alianza Fiduciaria S.A. fue desvinculada por no existir legitimación en la causa por pasiva.
3. Certificado de tradición y libertad del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No.166-91011 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de La Mesa en donde claramente se indica que el titular actual es la sociedad Irgo S.A.S.
4. Certificado de tradición y libertad del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No.166-91124 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de La Mesa en donde claramente se puede ver en sus anotaciones que comparece Alianza Fiduciaria como vocera y administradora del **Fideicomiso ADM La Mesa.**

JAIME LUIS CUÉLLAR TRUJILLO
Abogado

ANEXOS

1. Los documentos enunciados en el acápite de pruebas.
2. Poder conferido al suscrito por Alianza Fiduciaria S.A.
3. Certificado de Existencia y Representación Legal de Alianza Fiduciaria S.A. expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia.

Cordialmente,



JAIME LUIS CUELLAR TRUJILLO

C.C. No. 19.360.271

T.P. No. 64905 del C. S. de la J.

JAIME LUIS CUÉLLAR TRUJILLO
Abogado

Radicado. 2019 - 1520

Cuéllar y Saénz Abogados <cuellarysaenz@gmail.com>

Vie 3/07/2020 4:27 PM

Para: Juzgado 06 Pequeñas Causas Competencia Multiple - Bogota - Bogota D.C. <j06pqccmbta@cendoj.ramajudicial.gov.co>

3 archivos adjuntos (7 MB)

Poder proceso 2019 - 1520 Juzgado 6 Civil de Pequeñas Causas y Competencia Multiple.pdf; Recurso de reposición 2019-1520 ADM LA MESA.pdf; Anexos 2019-1520 ADM LA MESA.pdf;

Buenas tardes

Jaime Luis Cuellar Trujillo, actuando como apoderado de Alianza Fiduciaria S.A., adjunto me permito aportar recurso de reposición contra el mandamiento de pago dentro del proceso promovido por Conjunto Residencial Palmas de Iraka I Propiedad Horizontal contra Alianza Fiduciaria S.A con radicado No. 2019-1520.

Al mismo adjunto los respectivos anexos enunciados en dicho recurso y el poder conferido al suscrito.

Cordialmente,

Jaime Luis Cuellar Trujillo

Correos electrónicos: jaimelcuellar@gmail.com / cuellarysaenz@gmail.com

----- Forwarded message -----

De: JAIME LUIS Cuellar <jaimelcuellar@gmail.com>

Date: vie., 3 jul. 2020 a las 16:10

Subject: Fwd: Otorgamiento de poder dentro del proceso con Rad. 2019 - 1520

To: <cuellarysaenz@gmail.com>**De:** Notificaciones Judiciales Alianza Fiduciaria <notificacionesjudiciales@alianza.com.co>**Fecha:** 3 de julio de 2020, 4:00:20 p. m. COT**Para:** j06pqccmbta@cendoj.ramajudicial.gov.co, jaimelcuellar@gmail.com**Cc:** Maria Camila Perez Forero <marperez@alianza.com.co>, Laura Valentina Galindo Fuquene <laugalindo@alianza.com.co>, Diana Carolina Prada Jurado <djprada@alianza.com.co>**Asunto:** Otorgamiento de poder dentro del proceso con Rad. 2019 - 1520

Señores:

Juzgado 6 de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Bogotá**Referencia:** Ejecutivo**Demandante:** Conjunto Residencial Palmas de Iraka 1 Propiedad Horizontal**Demandado:** Alianza Fiduciaria S.A. como vocera y administradora del Patrimonio Autónomo denominado Fideicomiso ADM La Mesa**Radicado:** 2019 – 1520

De la manera más atenta y dando cumplimiento a lo establecido en el Decreto 806 de 2020 allegamos el poder a través del cual le otorgamos poder al Dr. Jaime Cuellar.

Agradezco confirmar recibido y tener en cuenta que para el envío de información o comunicaciones relacionadas con este expediente, por favor remitirlas también al correo oficial de Alianza Fiduciaria, el cual es notificacionesjudiciales@alianza.com.co.

Cualquier duda o inquietud, con gusto serán atendidas.

Tatiana Andrea Ortiz Betancur

Directora Jurídica de Procesos

Alianza

Tel: +57 6447700

Ext: 1231

tortiz@alianza.com.co

Dirección Cr 15 # 82-99 - Piso 4

Bogotá - Colombia



Libre de virus. www.avast.com

81

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO SEXTO CIVIL DE PEQUEÑAS CAUSAS
Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ

TRASLADO DE RECURSO

PROCESO N. 2019-01520

EL RECURSO DE REPOSICIÓN FUE RECIBIDO EN TIEMPO Y SE LE DA EL TRAMITE ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 319 DEL C.G.P., QUEDANDO A DISPOSICIÓN DE LA PARTE CONTRARIA EN LA SECRETARIA DEL JUZGADO POR EL TERMINO LEGAL Y SE HACE CONSTAR DE CONFORMIDAD CON EL ART. 110 IBÍDEM.

SE FIJA EN LISTA HOY 8 DE JULIO DE 2020

INICIA TRASLADO 9 DE JULIO DE 2020

VENCE TRASLADO 13 DE JULIO DE 2020

JOHANNA LEONOR GÓMEZ PALMIERI
SECRETARIA

AL DESPACHO HOY _____, PARA RESOLVER EL RECURSO DE REPOSICIÓN, TÉNGASE EN CUENTA QUE EL TRASLADO VENCió Y LA CONTRAPARTE DESCORRIó EL TRASLADO SI _____ NO _____. EN TIEMPO SI _____ NO _____. SEÑORA JUEZ SÍRVASE PROVEER.

JOHANNA LEONOR GÓMEZ PALMIERI
SECRETARIA

