

PRESENTACIÓN DE LA LIQUIDACIÓN DEL CRÉDITO // BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. VS. ANDREA PAOLA VILLAMIZAR MONROY

Contacto Pardo Corredor Abogados <contacto@epardocoabogados.com>

Jue 25/04/2024 14:41

Para: Juzgado 32 Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C. <j32cctobta@cendoj.ramajudicial.gov.co>
CC: andana8@hotmail.com <andana8@hotmail.com>

📎 1 archivos adjuntos (163 KB)

pca_abcnet_juridico-28-1714057308.pdf;

Buenas tardes Sr

JUEZ 32 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.

E. S. D.

**REFERENCIA: EJECUTIVO SINGULAR
BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. VS.
ANDREA PAOLA VILLAMIZAR MONROY
RAD. NO. 11001310303220240001900
ASUNTO: PRESENTACIÓN DE LA LIQUIDACIÓN DEL CRÉDITO**

ESMERALDA PARDO CORREDOR, como apoderada de la parte actora en el proceso de la referencia, por medio del presente escrito, allego liquidación del crédito de conformidad a lo establecido en el parágrafo del artículo 9 de la ley 2213 del 13 de junio de 2022.

Cordialmente,



ESMERALDA PARDO CORREDOR

CC 51775463 Bogotá / TP 79450 CSJ

Cra. 17 No. 89-31 Oficina 304 Edificio Gaia Tels. 6017421569 / 3227448062 / 3155896464 / 3183489419

SEÑOR
JUEZ 32 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.
E. S. D.

REFERENCIA: EJECUTIVO SINGULAR
BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. VS.
ANDREA PAOLA VILLAMIZAR MONROY
RAD. NO. 11001310303220240001900
ASUNTO: PRESENTACIÓN DE LA LIQUIDACIÓN DEL CRÉDITO

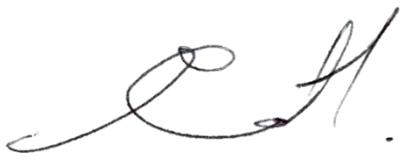
ESMERALDA PARDO CORREDOR, como apoderada de la parte actora en el proceso de la referencia, por medio del presente escrito, allego liquidación del crédito de conformidad a lo establecido en el parágrafo del artículo 9 de la ley 2213 del 13 de junio de 2022 que establece: “cuando una parte acredite haber enviado un escrito del cual deba correrse traslado a los demás sujetos procesales, mediante la remisión de la copia por un canal digital, se prescindirá del traslado por secretaria, el cual se entenderá realizado a los dos (2) días hábiles siguientes al envío del mensaje y el término respectivo empezará a contarse cuando el iniciador recepcione acuse de recibido o se pueda por otro medio constatar el acceso del destinatario al mensaje”; la suscrita remite la presente liquidación de crédito al correo electrónico de la parte demandada, el cual había sido informado como canal digital en la demanda. En los términos del Art. 446 del C.G. del P., aporto la misma en ejercicio liquidatorio por valor de:

GRAN TOTAL LIQUIDACIÓN Pagaré No. 9600181918/9600172784/9600170598/ 5010296400/5007181795	\$ 215.348.325,42
---	--------------------------

En tal virtud con la copia del envío de la liquidación a la parte demandada al(los) correo(s), **junto con la confirmación de que el demandado a través del canal digital tuvo apertura al documento**, en cumplimiento a la norma transcrita, solicito comedidamente que por secretaría se proceda a su contabilización sin realizar traslado alguno, a fin de validar si la parte demandada procede a su objeción.

En caso de validar que la parte demandada no haga uso del derecho de objeción, solicito comedidamente se imparta aprobación sobre la liquidación de crédito presentada.

Cordialmente,



ESMERALDA PARDO CORREDOR
C.C. No. 51.775.463 de Bogotá
T.P. No. 79.450 del C.S.J.



TIPO	Liquidación de intereses moratorios
PROCESO	11001310303220240001900
DEMANDANTE	BBVA COLOMBIA S.A
DEMANDADO	ANDREA PAOLA VILLAMIZAR MONROY
TASA APLICADA	$((1+TasaEfectiva)^{(Períodos/DíasPeríodo))}-1$

DISTRIBUCION ABONOS

DESDE	HASTA	DIAS	% ANUAL	CAPITAL	CAPITAL BASE LIQ.	INTERES	SUBTOTAL	VALOR ABONO	SALDO INTERESES	SALDO ADEUDADO	SALDO A FAVOR	ABONO INTERESES	ABONO CAPITAL
2024-01-22	2024-01-22	1	34,98	195.392.472,00	195.392.472,00	160.639,23	195.553.111,23	0,00	5.254.368,23	200.646.840,23	0,00	0,00	0,00
2024-01-23	2024-01-31	9	34,98	0,00	195.392.472,00	1.445.753,06	196.838.225,06	0,00	6.700.121,28	202.092.593,28	0,00	0,00	0,00
2024-02-01	2024-02-29	29	34,97	0,00	195.392.472,00	4.656.810,91	200.049.282,91	0,00	11.356.932,19	206.749.404,19	0,00	0,00	0,00
2024-03-01	2024-03-31	31	33,30	0,00	195.392.472,00	4.771.806,74	200.164.278,74	0,00	16.128.738,93	211.521.210,93	0,00	0,00	0,00
2024-04-01	2024-04-25	25	33,09	0,00	195.392.472,00	3.827.114,49	199.219.586,49	0,00	19.955.853,42	215.348.325,42	0,00	0,00	0,00



TIPO	Liquidación de intereses moratorios
PROCESO	11001310303220240001900
DEMANDANTE	BBVA COLOMBIA S.A
DEMANDADO	ANDREA PAOLA VILLAMIZAR MONROY
TASA APLICADA	$((1+TasaEfectiva)^{(Períodos/DíasPeríodo))-1}$

RESUMEN LIQUIDACION

VALOR CAPITAL	\$195.392.472,00
SALDO INTERESES	\$19.955.853,42

VALORES ADICIONALES

INTERESES ANTERIORES	\$5.093.729,00
SALDO INTERESES ANTERIORES	\$5.093.729,00
SANCIONES	\$0,00
SALDO SANCIONES	\$0,00
VALOR 1	\$0,00
SALDO VALOR 1	\$0,00
VALOR 2	\$0,00
SALDO VALOR 2	\$0,00
VALOR 3	\$0,00
SALDO VALOR 3	\$0,00

TOTAL A PAGAR	\$215.348.325,42
----------------------	-------------------------

INFORMACION ADICIONAL

TOTAL ABONOS	\$0,00
SALDO A FAVOR	\$0,00

OBSERVACIONES

Pagaré No. 9600181918/9600172784/9600170598/5010296400/5007181795

J32CC - EJECUTIVO #11001310303220230054900 - ADRIAN L PATIÑO G VS MARIO A CUEVAS F - LIQUIDACIÓN DEL CRÉDITO EJECUTADO

Pedro Martinez <pejomar@hotmail.com>

Mié 17/04/2024 13:12

Para: Juzgado 32 Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C. <j32cctobta@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: MARIO ALBERTO CUEVAS FONSECA <macuevasfonseca46@gmail.com>

📎 1 archivos adjuntos (296 KB)

j32CC - EJECUTIVO #11001310303220230054900 - LIQUIDACIÓN CRÉDITO EJECUTADO.pdf;

Señor

Juez 32 Civil del Circuito de Bogotá

j32cctobta@cendoj.ramajudicial.gov.co

E. S. D.

Referencia:

Rad: **11001310303220230054900**

Clase: Ejecutivo singular

Demandante; Adriana Lucía Patiño Gómez

Demandados: Mario Alberto Cuevas Fonseca.

Asunto: Liquidación del crédito ejecutado en el proceso de la referencia

PEDRO JOSÉ MARTÍNEZ PEÑA, mayor y vecino de Bogotá, abogado titulado y en ejercicio, portador de la T.P. 55.822 del C.S.J., identificado con IICC 91.213.038, obrando en calidad de endosatario en procuración de la demandante **ADRIANA LUCÍA PATIÑO GÓMEZ**, dentro del proceso de la referencia, manifiesto que presento liquidación del crédito ejecutado en el proceso de la referencia, así:

CAPITAL EJECUTADO	\$3.000.000.000
INTERESES LIQUIDADADOS A LA TASA MÁXIMA PERMITADA CONTADOS A PARTIR DEL 28/06/2023 al 17/04/2024 (295 DÍAS)	\$ 798.169.984
TOTAL	\$3.798.169.984

La liquidación del crédito ejecutado capital más intereses de mora liquidada a la tasa máxima permitida por la ley a fecha 17 de abril de 2024, es de:

TRES MIL SETECIENTOS NOVENTA Y OCHO MILLONES CIENTO SESENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y CUATRO PESOS (\$3.798.169.984) M/C

SE ADJUNTA MEMORIAL EN PDF Y SE ENVÍA COPIA DEL MISMO AL DEMANDADO AL CORREO ELECTRÓNICO "**MACUEVASFONSECA46@GMAIL.COM**"

Atentamente,

Pedro José Martínez Peña
CC 91.213.038 – T.P. 55.822 CSJ
Móvil 320 4920999
Email pejomar@hotmail.com

PEDRO JOSÉ MARTÍNEZ PEÑA
Derecho: Comercial – Financiero – Minero
Móvil: (+57) 3204920999
Correo: pejomar@hotmail.com
KR 14 # 94 – 24/44 Torre A Of. 401
Bogotá D.C. – Colombia

Señor
Juez 32 Civil del Circuito de Bogotá
j32cctobta@cendoj.ramajudicial.gov.co
E. S. D.

Referencia:

Rad: **11001310303220230054900**
Clase: Ejecutivo singular
Demandante; Adriana Lucía Patiño Gómez
Demandados: Mario Alberto Cuevas Fonseca.

Asunto: Liquidación del crédito ejecutado en el proceso de la referencia

PEDRO JOSÉ MARTÍNEZ PEÑA, mayor y vecino de Bogotá, abogado titulado y en ejercicio, portador de la T.P. 55.822 del C.S.J., identificado con IICC 91.213.038, obrando en calidad de endosatario en procuración de la demandante **ADRIANA LUCÍA PATIÑO GÓMEZ**, dentro del proceso de la referencia, manifiesto que presento liquidación del crédito ejecutado en el proceso de la referencia, así:

CAPITAL EJECUTADO	\$3.000.000.000
INTERESES LIQUIDADADOS A LA TASA MÁXIMA PERMITADA CONTADOS A PARTIR DEL 28/06/2023 al 17/04/2024 (295 DÍAS)	\$ 798.169.984
TOTAL	\$3.798.169.984

La liquidación del crédito ejecutado capital más intereses de mora liquidada a la tasa máxima permitida por la ley a fecha 17 de abril de 2024, es de:

TRES MIL SETECIENTOS NOVENTA Y OCHO MILLONES CIENTO SESENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y CUATRO PESOS (\$3.798.169.984) M/C

Atentamente,



Pedro José Martínez Peña
CC 91.213.038 – T.P. 55.822 CSJ
Móvil 320 4920999
Email pejomar@hotmail.com

RV: J32CC - EJECUTIVO #11001310303220230054900 - ADRIAN L PATIÑO G VS MARIO A CUEVAS F - LIQUIDACIÓN DEL CRÉDITO EJECUTADO

Pedro Martinez <pejomar@hotmail.com>

Jue 18/04/2024 9:24

Para: Juzgado 32 Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C. <j32cctobta@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 1 archivos adjuntos (296 KB)

j32CC - EJECUTIVO #11001310303220230054900 - LIQUIDACIÓN CRÉDITO EJECUTADO.pdf;

No suele recibir correos electrónicos de pejomar@hotmail.com. [Por qué esto es importante](#)

Señores Juzgado 32 Civil del Circuito de Bogotá, **reenvío mensaje de datos del día de ayer 17 de abril de 2024**, del cual no me llegó confirmación de recibo por parte de este despacho.

Cordial saludo

PEDRO JOSÉ MARTÍNEZ PEÑA

Derecho: Comercial – Financiero – Minero

Móvil: (+57) 3204920999

Correo: pejomar@hotmail.com

KR 14 # 94 – 24/44 Torre A Of. 401

Bogotá D.C. – Colombia

De: Pedro Martinez <pejomar@hotmail.com>

Enviado: miércoles, 17 de abril de 2024 1:12 p. m.

Para: Juzgado 32 Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C. <j32cctobta@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Cc: MARIO ALBERTO CUEVAS FONSECA <macuevasfonseca46@gmail.com>

Asunto: J32CC - EJECUTIVO #11001310303220230054900 - ADRIAN L PATIÑO G VS MARIO A CUEVAS F - LIQUIDACIÓN DEL CRÉDITO EJECUTADO

Señor

Juez 32 Civil del Circuito de Bogotáj32cctobta@cendoj.ramajudicial.gov.co

E. S. D.

Referencia:Rad: **11001310303220230054900**

Clase: Ejecutivo singular

Demandante; Adriana Lucía Patiño Gómez

Demandados: Mario Alberto Cuevas Fonseca.

Asunto: Liquidación del crédito ejecutado en el proceso de la referencia

PEDRO JOSÉ MARTÍNEZ PEÑA, mayor y vecino de Bogotá, abogado titulado y en ejercicio, portador de la T.P. 55.822 del C.S.J., identificado con IICC 91.213.038, obrando en calidad de endosatario en procuración de la demandante **ADRIANA LUCÍA PATIÑO GÓMEZ**, dentro del proceso de la referencia, manifiesto que presento liquidación del crédito ejecutado en el proceso de la referencia, así:

CAPITAL EJECUTADO	\$3.000.000.000
INTERESES LIQUIDADADOS A LA TASA MÁXIMA PERMITADA CONTADOS A PARTIR DEL 28/06/2023 al 17/04/2024 (295 DÍAS)	\$ 798.169.984
TOTAL	\$3.798.169.984

La liquidación del crédito ejecutado capital más intereses de mora liquidada a la tasa máxima permitida por la ley a fecha 17 de abril de 2024, es de:

TRES MIL SETECIENTOS NOVENTA Y OCHO MILLONES CIENTO SESENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y CUATRO PESOS (\$3.798.169.984) M/C

SE ADJUNTA MEMORIAL EN PDF Y SE ENVÍA COPIA DEL MISMO AL DEMANDADO AL CORREO ELECTRÓNICO "**MACUEVASFONSECA46@GMAIL.COM**"

Atentamente,

Pedro José Martínez Peña
CC 91.213.038 – T.P. 55.822 CSJ
Móvil 320 4920999
Email pejomar@hotmail.com

PEDRO JOSÉ MARTÍNEZ PEÑA
Derecho: Comercial – Financiero – Minero
Móvil: (+57) 3204920999
Correo: pejomar@hotmail.com
KR 14 # 94 – 24/44 Torre A Of. 401
Bogotá D.C. – Colombia

Señor
Juez 32 Civil del Circuito de Bogotá
j32cctobta@cendoj.ramajudicial.gov.co
E. S. D.

Referencia:

Rad: **11001310303220230054900**
Clase: Ejecutivo singular
Demandante; Adriana Lucía Patiño Gómez
Demandados: Mario Alberto Cuevas Fonseca.

Asunto: Liquidación del crédito ejecutado en el proceso de la referencia

PEDRO JOSÉ MARTÍNEZ PEÑA, mayor y vecino de Bogotá, abogado titulado y en ejercicio, portador de la T.P. 55.822 del C.S.J., identificado con IICC 91.213.038, obrando en calidad de endosatario en procuración de la demandante **ADRIANA LUCÍA PATIÑO GÓMEZ**, dentro del proceso de la referencia, manifiesto que presento liquidación del crédito ejecutado en el proceso de la referencia, así:

CAPITAL EJECUTADO	\$3.000.000.000
INTERESES LIQUIDADADOS A LA TASA MÁXIMA PERMITADA CONTADOS A PARTIR DEL 28/06/2023 al 17/04/2024 (295 DÍAS)	\$ 798.169.984
TOTAL	\$3.798.169.984

La liquidación del crédito ejecutado capital más intereses de mora liquidada a la tasa máxima permitida por la ley a fecha 17 de abril de 2024, es de:

TRES MIL SETECIENTOS NOVENTA Y OCHO MILLONES CIENTO SESENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y CUATRO PESOS (\$3.798.169.984) M/C

Atentamente,



Pedro José Martínez Peña
CC 91.213.038 – T.P. 55.822 CSJ
Móvil 320 4920999
Email pejomar@hotmail.com

memorial allegando liquidación del crédito dentro del proceso ejecutivo de Banco Davivienda S.A. contra Geinford SAS y Gabriel Humberto Pérez Martínez radicación 2.023-00526

Alvaro José Rojas Ramirez <aljoserojas@yahoo.com>

Mar 02/04/2024 11:48

Para:Juzgado 32 Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C. <j32cctobta@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 1 archivos adjuntos (127 KB)

MEMORIAL ALLEGANDO LIQUIDACION GEINFORD.pdf;

Señores:

Juzgado Treinta y dos (32) Civil del Circuito de Bogotá

Respetados Señores:

De forma atenta y en archivo adjunto, envío memorial allegando liquidación del crédito dentro del proceso ejecutivo de Banco Davivienda S.A. contra Geinford SAS y Gabriel Humberto Pérez Martínez radicación 2.023-00526

Atentamente,

Alvaro Jose Rojas Ramirez

Tel. 2 118187 y 2 353712

aljoserojas@yahoo.com

ajr

Álvaro José Rojas Ramírez
Abogado

Señor
JUEZ TREINTA Y DOS (32) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ DISTRITO
CAPITAL
E. S. D.

Ref: PROCESO EJECUTIVO DE BANCO DAVIVIENDA S.A. - CONTRA
GEINFORD S.A.S Y GABRIEL HUMBERTO PEREZ MARTÍNEZ

Radicación: 2.023-00526

Respetado Señor Juez:

Como apoderado de la parte actora (BANCO DAVIVIENDA S.A.), allego
liquidación de los créditos objeto del proceso, donde se indica de forma clara la
liquidación conforme al mandamiento de pago

Capital (acelerado)	\$ 373'696.541,00
Intereses de plazo	\$ 138'099.011,00
Intereses moratorios sobre el capital Acelerado desde El 12 de octubre de 2023 fecha de presentación de la Demanda y hasta el 31 de marzo de 2.024	\$ 58'833.662,00
Total, Liquidación	\$570'629.214,00

TOTAL, LIQUIDACIÓN: QUINIENTOS SETENTA MILLONES
SEISCIENTOS VEINTINUEVE MIL DOSCIENTOS CATORCE PESOS
(\$570'629.214,00)

Cordialmente,



ÁLVARO JOSÉ ROJAS RAMÍREZ
C.C. N°. 79.347.087 de Bogotá
T.P. 110269 del C.S.J.

LIQUIDACION GEINFORD S.A.S.

MES	AÑO	No. DE CUOTA	CAPITAL	VALOR INTERES CORRIENTE	TASA MORATORIA EFECTIVA MENSUAL	VALOR INTERES MORATORIO	TOTAL CAPITAL + INTERES CORRIENTE + INTERES ACUMULADO
12 DE OCTUBRE	2023	1	\$ 373.696.541,00	\$ 138.099.011,00	2,83%	\$ 10.580.843,86	\$ 522.376.395,86
NOVIEMBRE	2023	2	\$ 373.696.541,00	\$ 138.099.011,00	2,74%	\$ 10.230.690,20	\$ 522.026.242,20
DICEMBRE	2023	3	\$ 373.696.541,00	\$ 138.099.011,00	2,69%	\$ 10.063.647,85	\$ 521.859.199,85
TOTAL INTERES MORATORIO ACUMULADO ANUAL						\$ 30.875.181,91	
ENERO	2024	4	\$ 373.696.541,00	\$ 138.099.011,00	2,53%	\$ 9.458.633,15	\$ 521.254.185,15
FEBRERO	2024	5	\$ 373.696.541,00	\$ 138.099.011,00	2,53%	\$ 9.456.390,97	\$ 521.251.942,97
MARZO	2024	6	\$ 373.696.541,00	\$ 138.099.011,00	2,42%	\$ 9.043.456,29	\$ 520.839.008,29
TOTAL INTERES MORATORIO ACUMULADO ANUAL						\$ 27.958.480,41	
TOTALES			\$ 373.696.541,00	\$ 138.099.011,00		\$ 58.833.662	\$ 570.629.214,33

PERIODO	TASA AUTORIZADA EFECTIVA ANUAL- INTERES BANCARIO CORRIENTE - SUPERINTENDENCIA	EFFECTIVA MENSUAL SUPERINTENDENCIA	TASA DE INTERES ANUAL MORATORIO AUTORIZADO	TASA EFECTIVA MENSUAL MORATORIA SUPERINTENDENCIA
1/01/2022	17,66%	1,3645%	26,49%	1,9776%
1/02/2022	18,30%	1,4103%	27,21%	2,0258%
1/03/2022	18,47%	1,4224%	27,71%	2,0592%
1/04/2022	19,05%	1,4637%	28,58%	2,1169%
1/05/2022	19,71%	1,5105%	29,57%	2,1822%
1/06/2022	20,40%	1,5591%	30,60%	2,2497%
1/07/2022	21,28%	1,6208%	31,92%	2,3354%
1/08/2022	22,21%	1,6855%	33,32%	2,4255%
1/09/2022	23,50%	1,7745%	35,25%	2,5482%

1/10/2022	31/10/2022	24,61%	1,8504%	36,92%	2,6531%
1/11/2022	30/11/2022	25,78%	1,9298%	38,67%	2,7618%
1/12/2022	31/11/2022	27,64%	2,0545%	41,46%	2,9326%
1/01/2023	31/01/2023	28,84%	2,1341%	43,26%	3,0411%
1/02/2023	28/02/2023	30,18%	2,2222	45,27%	3,1608%
1/03/2023	31/03/2023	30,84%	2,2653	46,26%	3,2192%
1/04/2023	30/04/2023	31,39%	2,3011	47,09%	3,2679%
1/05/2023	31/05/2023	30,27%	2,2281	45,41%	3,1691%
1/06/2023	30/06/2023	29,76%	2,1947	44,64%	3,1234%
1/07/2023	31/07/2023	29,36%	2,1684%	44,04%	3,0877%
1/08/2023	31/08/2023	28,75%	2,1282	43,14%	3,0339%
1/09/2023	30/09/2023	28,03%	2,0805%	42,05%	2,9683%
1/10/2023	31/10/2023	26,53%	1,9803%	39,80%	2,8314%
1/11/2023	30/11/2023	25,52%	1,9122%	38,28%	2,7377%
1/12/2023	31/11/2023	25,04%	1,8796	37,56%	2,6930%
1/01/2024	31/01/2024	23,32%	1,7621	34,98%	2,5311%
1/02/2024	29/02/2024	23,31%	1,7614	34,97%	2,5305%
1/03/2024	31/03/2024	22,20%	1,6848	33,30%	2,4242%

CONTESTACIÓN DE DEMANDA - 630013105002-2023-00195-00

Miguel Angel Aguilar Castañeda <miguel.aguilar@accion.co>

Jue 30/11/2023 16:47

Para: Juzgado 32 Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C. <j32cctobta@cendoj.ramajudicial.gov.co>
CC: diana_ado@yahoo.com <diana_ado@yahoo.com>; lespinel16@gmail.com <lespinel16@gmail.com>;
camilo@alvaradoestrategia.com <camilo@alvaradoestrategia.com>

 1 archivos adjuntos (7 MB)

RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DEL AUTO QUE ADMITIÓ LA DEMANDA - 630013105002-2023-00195-00;

Bogotá D.C, noviembre de 2023

Señor Juez:

Dr. JOHN SANDER GARAVITO SEGURA

JUZGADO TREINTA Y DOS (32) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ**E-mail:** j32cctobta@cendoj.ramajudicial.gov.co

Ciudad

E. _____ S. _____ D. _____

-

REF.: PROCESO ORDINARIO DE INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO Y RESPONSABILIDAD CONTRACTUAL**DEMANDANTE:** DIANA ROCIO ARIAS Y LAURA ROCIO ESPINEL ARIAS**DEMANDANDO:** ARENA BOGOTÁ ENTERTAINMENT S.A.S, ENTERTAINMENT ABE S.A.S Y ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A como vocera y administradora del **FIDEICOMISO ARENA BOGOTÁ LOCALES FASE 3****RADICADO:** 630013105002-2023-00195-00**Asunto:** CONTESTACIÓN DE DEMANDA - 630013105002-2023-00195-00

MIGUEL ANGEL AGUILAR CASTAÑEDA, mayor de edad, identificado con cedula de ciudadanía Nro. 1 '014.269.165, portador de la tarjeta profesional 333.245 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando en calidad de Apoderado Especial de ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., la cual actúa únicamente en la calidad de vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO ARENA BOGOTÁ LOCALES FASE 3**, identificado con NIT. 805.012.921-0, en adelante EL FIDEICOMISO, por medio del presente escrito respetuosamente me dirijo a su Despacho para presentar contestación a la demanda de la referencia.

Con ocasión al tamaño de los documentos relacionados en el acápite de pruebas, procedemos a remitir link de acceso a One Drive priorizando el correcto acceso de su despacho a dicho contenido:

 [CONTESTACIÓN Y PRUEBAS - DIANA ROCIO ARIAS Y OTRA](#)

En ese orden de ideas, solicito tener en cuenta la presente contestación y se integre el presente proceso para su correspondiente estudio.

Atentamente,

**ACCION FIDUCIARIA****Miguel Angel Aguilar Castañeda****Abogado de Procesos Judiciales** (+57) 6915090 Ext. 1332 miguel.aguilar@accion.co Cra. 23 #86a - 50 Bogotá D.C. www.accion.com.co

En atención a las disposiciones de la Ley 1328 de 2009 ACCION Fiduciaria cuenta con un Defensor del Consumidor Financiero quien podrá: conocer y resolver de forma objetiva y gratuita las quejas presentadas por los consumidores y actuar como conciliador entre estos y ACCION, ser vocero de los consumidores ante la Fiduciaria y efectuar recomendaciones relacionadas con los servicios y la atención al consumidor financiero. Defensor Principal: Carlos Mario Serna Jaramillo. Defensor Suplente: Patricia Amelia Rojas Amezcuita. Dirección: Carrera 16 A No 80-63 oficina 601. Edificio Torre Oval, Bogotá. Teléfono 60 (1) 4898285. Correo electrónico: defensoria@semarojasasociados.com Horario de atención: lunes a viernes de 8:00 a.m. a 5:30 p.m. Este mensaje y sus anexos pueden contener información confidencial, si usted no es el destinatario del mensaje, se le notifica que la revisión, divulgación, distribución o cualquier acción relacionada con el mensaje y sus anexos está prohibida, por favor informar al emisor y borrar el mensaje. Gracias.

Señor Juez:

Dr. JOHN SANDER GARAVITO SEGURA

JUZGADO TREINTA Y DOS (32) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

E-mail: j32cctobta@cendoj.ramajudicial.gov.co

Ciudad

E. _____ S. _____ D. _____

REF.: PROCESO ORDINARIO DE INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO Y RESPONSABILIDAD CONTRACTUAL

DEMANDANTE: DIANA ROCIO ARIAS Y LAURA ROCIO ESPINEL ARIAS

DEMANDANDO: ARENA BOGOTÁ ENTERTAINMENT S.A.S, ENTERTAINMENT ABE S.A.S Y ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A como vocera y administradora del **FIDEICOMISO ARENA BOGOTÁ LOCALES FASE 3**

RADICADO: 630013105002-2023-00195-00

MIGUEL ANGEL AGUILAR CASTAÑEDA, mayor de edad, identificado con cedula de ciudadanía Nro. 1'014.269.165, portador de la tarjeta profesional 333.245 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando en calidad de Apoderado Especial de ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., la cual actúa únicamente en la calidad de vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO ARENA BOGOTÁ LOCALES FASE 3**; respetuosamente me dirijo a su Despacho para presentar la contestación de la demanda, en los siguientes términos:

I. OPORTUNIDAD

El Despacho mediante auto del 30 de octubre de 2023, notificado por estado del 31 de octubre de 2023 la misma anualidad, resolvió el recurso de reposición interpuesto por mis representados contra el auto admisorio de la demanda en el sentido de no revocar el auto del 1 de agosto de 2023. Así las cosas, el artículo 118 del CGP, para efectos de calcular el término para contestar la demanda y formular excepciones, dispone:

“Artículo 118. Cómputo de términos. El término que se conceda en audiencia a quienes estaban obligados a concurrir a ella correrá a partir de su otorgamiento. En caso contrario, correrá a partir del día siguiente al de la notificación de la providencia que lo concedió.

(...)

“Cuando se interpongan recursos contra la providencia que concede el término, o del auto a partir de cuya notificación debe correr un término por ministerio de la ley, este se interrumpirá y comenzará a correr a partir del día siguiente al de la notificación del auto que resuelva el recurso”.
(Negrita y subraya fuera del texto original).

En consecuencia, los veinte días conferidos para presentar la contestación de la demanda transcurren entre el 31 de octubre de 2023 y el 30 de noviembre de 2023, por lo que este escrito se presenta ante su Despacho dentro del término legal correspondiente.

II. CONSIDERACIONES PRELIMINARES

A. ASPECTOS FUNDAMENTALES DEL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL.

Antes de pronunciarnos de fondo, consideramos de la mayor importancia reiterar el contexto normativo y operativo de los Fideicomisos, por lo que a continuación pasaremos a describir los lineamientos generales del Contrato de Fiducia Mercantil, indicando el papel que cumple cada parte y en especial ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., como vocera y administradora de los Patrimonios Autónomos denominados: **FIDEICOMISO ARENA BOGOTÁ LOCALES FASE 3,**

Tal y como consta en el certificado de existencia y representación legal de ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A, este tipo de sociedades anónimas tienen por **objeto social exclusivo** las actividades de las sociedades de fiducia.

La fiducia mercantil es un negocio jurídico en virtud del cual una persona llamada fiduciante o fideicomitente transfiere uno o más bienes especificados a otro llamado fiduciario, quien se obliga a administrarlos o enajenarlos, para cumplir una finalidad determinada por el fideicomitente, en provecho de éste o un tercero llamado beneficiario. Dicho contrato tiene dos características esenciales a saber:

•**Una separación absoluta de bienes:** La fiduciaria debe mantener una separación total entre su propio patrimonio y los bienes que le entregan los clientes, así como también entre los de estos últimos, de manera que no se confundan entre sí.

•**La formación de un patrimonio autónomo:** El patrimonio autónomo puede considerarse como una especie de bolsa que contiene los bienes entregados por un solo cliente. El patrimonio autónomo es administrado por la sociedad fiduciaria, sin que ello implique que ésta pase a ser su dueña absoluta de los bienes que conforman el patrimonio.

Teniendo en cuenta que los patrimonios autónomos no son personas jurídicas, para efectos de la debida conformación del extremo pasivo de una *litis*, son estos quienes deben comparecer judicialmente y para todos los efectos legales por conducto de las sociedades fiduciarias que los administran.

En este sentido la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil en Sentencia del 3 de agosto de 2005 dispuso:

“ 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 el fiduciario al 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.** (Negrita y subraya fuera de texto)

De lo anterior, puede concluirse que cuando el proceso versa sobre situaciones derivadas del patrimonio autónomo, es este el llamado a comparecer al proceso 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"**.

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 éste por la calidad de que están revestidos y no en nombre propio aun cuando tampoco en nombre ajeno, precisamente porque la carencia de personería 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 disponerlo así la ley sustancial, para la protección y consecución de los fines del contrato.

A sabiendas que los patrimonios autónomos no son personas jurídicas, para efectos de la debida conformación del extremo pasivo de una actuación administrativa o judicial, deben comparecer para todos los efectos legales por conducto de las sociedades fiduciarias que los administran; pero en ningún caso se entiende que la Fiduciaria actúa en nombre propio.

En relación con este tema, la ley 1564 de 2012, Código General del Proceso, dispuso:

"Artículo 53. Capacidad para ser parte.

Podrán ser parte en un proceso:

1. Las personas naturales y jurídicas.

2. Los patrimonios autónomos. (Subrayas y Negrilla fuera del texto)

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

4. Los demás que determine la ley."

Ahora bien, resulta de la mayor relevancia poner de presente que el contrato que hoy nos ocupa se trata de un Contrato de Fiducia Mercantil, donde el objetivo es el desarrollo por parte del Fideicomitente de un proyecto de construcción de un conjunto comercial destinado a entretenimiento y diversión, por tanto y por obvias razones la tenencia material del inmueble y la promoción y comercialización del proyecto queda en cabeza del Fideicomitente, pues de no ser así, sería imposible desarrollar y ejecutar un proyecto de construcción.

Por lo anterior, es preciso traer a colación la sentencia de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, del catorce (14) de febrero de dos mil seis (2006) Expediente No. 05001-3103-012-1999-1000-01, que al respecto dispone:

“Esta puntual referencia a los antecedentes de la fiducia mercantil, permite subrayar algunas de sus especiales características, de marcada incidencia en el asunto escrutado por la Corte, las cuales afloran de la definición consagrada en el artículo 1226 del Código de Comercio:

*1.1.2.1. En primer lugar, implica la transferencia de los bienes fideicomitados por parte del fiduciante al fiduciario, quien, por tanto, adquiere la titularidad del derecho de propiedad, aunque nunca de manera plena, ni definitiva, stricto sensu (art. 1244 C. de Co.), sino en la medida necesaria para atender los fines establecidos primigeniamente por el fideicomitente (propiedad instrumental). **En rigor, el fiduciario entonces no recibe – ni se le transfiere- un derecho real integral o a plenitud, a fuer de concluyente y con vocación de perpetuidad, no sólo porque en ningún caso puede consolidar dominio sobre los bienes objeto de la fiducia, ni ellos forman parte de su patrimonio** (arts. 1227 y 1233 ib.), sino porque esa transferencia, de uno u otro modo, está condicionada por el fiduciante, quien no sólo determina el radio de acción del fiduciario, sino que es la persona –o sus herederos- a la que pasara nuevamente el dominio, una vez termine el contrato, salvo que el mismo fideicomitente hubiere señalado otra cosa” (art. 1242 ib.).*

Esa particularísima transferencia del dominio, esa singular forma de recibir el fiduciario la propiedad, explica que el legislador hubiere previsto que, por regla, los bienes fideicomitados constituirían un patrimonio autónomo –o especial para otros- afecto a la finalidad prevista en la fiducia (art. 1233 C. de Co.), cuyo titular formal es el fiduciario, aunque no puede desconocerse que, mutatis mutandis, “bajo ciertas condiciones y limitaciones” subsiste una titularidad en el constituyente, “en cuyo patrimonio pueden considerarse, en ocasiones, los bienes fideicomitados, los cuales, inclusive, pueden regresar a dicho constituyente”, como lo precisan las actas de la referida Comisión Redactora del Proyecto de Código de Comercio de 1958, muy útiles para reconstruir la intención del legislador mercantil.

Por eso la Corte, en lozana jurisprudencia, puntualizó que el fiduciario “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” (se subraya; cas. civ. de 3 de agosto de 2005; exp.: 1909), pues bien “especial” es la titularidad del derecho, como en el mismo fallo se reconoció, acogiendo lo que sobre el punto afirma un sector de la doctrina vernácula.

1.1.2.2. En segundo lugar, destácase la ley precisó el contenido de la obligación del fiduciario: administrar o enajenar los bienes fideicomitados (art. 1234 ib.), pero no impuso limitación alguna en lo tocante con el propósito de la fiducia, de suerte que este puede ser delineado con libertad por el fideicomitente, desde luego que no en términos absolutos, como quiera que siempre deberán respetarse los límites impuestos por la Constitución, la ley, el orden público y las buenas costumbres (arts. 16 y 1524 inc. 2 C.C.).

Así mismo, es preciso traer a colación la sentencia SU143/20 de la Sala de plena de la Corte Constitucional, del trece (13) de mayo de dos mil veinte (2020) Expediente T-7.478.061, que al respecto dispone:

Sobre el particular, la Sala aclara el alcance de las relaciones de las fiduciarias y del patrimonio autónomo, de la siguiente forma:

Acorde con el título XI del Código de Comercio y su decreto reglamentario D-1049 de 2006, el contrato de fiducia mercantil es un acuerdo de voluntades¹ por medio del cual una persona (fiduciante) transfiere a otra (fiduciaria) unos bienes determinados (patrimonio autónomo), con la obligación, por parte de la fiduciaria de administrarlos o de enajenarlos para cumplir una determinada finalidad. Al ser personas independientes sus patrimonios están separados de conformidad con las siguientes normas:

FIDUCIARIA	PATRIMONIO AUTÓNOMO
C.Co. ART. 1233. SEPARACIÓN DE BIENES FIDEICOMITIDOS. Para 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.	C.Co. ART. 1227. OBLIGACIONES GARANTIZADAS CON LOS BIENES ENTREGADOS EN FIDEICOMISO. 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.
C.Co. ART. 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 ² .	C.Co. ART. 1238. PERSECUCIÓN DE BIENES OBJETO DEL NEGOCIO FIDUCIARIO. Los bienes objeto del negocio fiduciario no podrán ser perseguidos por los acreedores del fiduciante, a menos que sus acreencias sean anteriores a la constitución del mismo. Los acreedores del beneficiario solamente podrán perseguir los rendimientos que le reporten dichos bienes.// El negocio fiduciario celebrado en fraude de terceros podrá ser impugnado por los interesados.

B. PREVISIONES GENERALES DE LA FIDUCIA INMOBILIARIA EN COLOMBIA.

Tal y como lo prevé la Circular Externa 029 de 2014 de la Superintendencia Financiera de Colombia (Circular Básica Jurídica), en su Parte II, Título II, Numerales 8.2, la Fiducia Inmobiliaria “Es el negocio fiduciario que, en términos generales, tiene como finalidad la administración de recursos y bienes afectos a un proyecto inmobiliario o a la administración de los recursos asociados al desarrollo y ejecución de un proyecto, de acuerdo con las instrucciones señaladas en el contrato. Puede presentar varias modalidades”:

8.2.1. De admiración y pagos

¹ Código de Comercio, artículo 1239. CONCEPTO DE LA FIDUCIA MERCANTIL. “La fiducia mercantil es un negocio jurídico en virtud del cual una persona, llamada fiduciante o fideicomitente, transfiere uno o mas 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. // Una persona puede ser al mismo tiempo fiduciante y beneficiario. // Solo los establecimientos de crédito y las sociedades fiduciarias, especialmente autorizados por la Superintendencia Bancaria, podrán tener la calidad de fiduciarios”.

² De igual modo, el Decreto 1049 de 2006 aclara en su artículo 1° sobre los derechos y deberes del fiduciario que, “Los patrimonios autónomos conformados en desarrollo del contrato de fiducia mercantil, aún cuando no son personas jurídicas, se constituyen en receptores de los derechos y obligaciones legal 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 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 (resaltado fuera de texto). // **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”.

En virtud del cual se transfiere un bien inmueble a la sociedad fiduciaria, sin perjuicio de la transferencia o no de otros bienes o recursos, para que administre el proyecto inmobiliario, efectúe los pagos asociados a sus desarrollo de acuerdo con las instrucciones señaladas en el acto constitutivo y transfiera las unidades construidas a quienes resulten beneficiarios del respectivo contrato. En desarrollo de este negocio la sociedad fiduciaria puede asumir la obligación de efectuar la escrituración de las unidades resultantes del proyecto inmobiliario. (Subraya fuera del texto).

Tiene como finalidad principal encomendar a la sociedad fiduciaria la inversión y administración de los recursos en efectivo destinados a la ejecución de un proyecto inmobiliario.

8.2.3. De preventas

Conlleva para la sociedad fiduciaria como obligación principal, efectuar el recaudo de los dineros provenientes de la promoción y consecución de interesados en adquirir inmuebles dentro de un proyecto inmobiliario. En este caso, la fiduciaria recibe los recursos como mecanismo de vinculación a un determinado proyecto inmobiliario. En este caso, la fiduciaria recibe recursos como mecanismo de vinculación a un determinado proyecto inmobiliario y los administra e invierte mientras se cumplen las condiciones establecidas para ser destinadas al desarrollo del proyecto inmobiliario.

En este contexto, en este tipo de negocios de fiducia inmobiliaria las fiduciarias usualmente, de manera exclusiva o complementaria con otras obligaciones, tienen la de administrar los recursos de los clientes y de realizar las demás gestiones que se le encomienden para lograr la finalidad del contrato (dependiendo de esa finalidad y de lo señalado en el contrato variaran las obligaciones de la fiduciaria). De esta forma existe la seguridad de que los recursos son administrados por un profesional. Ahora bien, en el caso de los recursos recaudados en la etapa de preventas (Fase Previa), la fiduciaria tiene por regla general la obligación de invertirlos y entregarlos al constructor solo una vez verificadas las condiciones señaladas en el contrato, para evitar que sean utilizados por este antes de que se cumplan tales condiciones.

En este punto es pertinente señalar que las sociedades fiduciarias solo responden por obligaciones de medio, entendiéndose por ellas, las que no garantizan la consecución de un resultado concreto. Sin perjuicio de lo anterior deben emplear la suficiente diligencia con mirar a obtener la finalidad del negocio encomendado. Superintendencia Financiera de Colombia / Concepto 2008068357003 de 27 de Noviembre de 2008.

III. MANIFESTACIÓN SOBRE LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA

El FIDEICOMISO ARENA BOGOTÁ LOCALES FASE 3 cuya vocera y administradora es Accion sociedad Fiduciaria S.A., se opone a todas y cada una de las pretensiones de la demanda, dado que, no están acreditados los requisitos legales y probatorios para su procedencia, pues la demanda carece de presupuestos facticos y jurídicos que permitan la prosperidad de las mismas.

En primer lugar, debe indicarse que no existe incumplimiento alguno a cargo del FIDEICOMISO aquí demandado, ya que mi poderdante dio cabal cumplimiento al marco contractual establecido en los citados negocios jurídicos. Adicionalmente, debe indicarse que ni legal ni contractualmente hay lugar a declarar la solidaridad en caso de encontrarse probado el incumplimiento de los codemandados, y por lo tanto el FIDEICOMISO, no tendría que soportar los eventuales resultados adversos a sus fideicomitentes.

III. MANIFESTACIÓN SOBRE LOS HECHOS DE LA DEMANDA

Me permito dar contestación a los hechos de la demanda en el mismo orden propuesto por la parte demandante en su libelo introductor:

A. PRONUNCIAMIENTO ANTE LOS HECHOS PROCESO 11001 3103 0 32 20 23 0 0195 0 0 DIANA ARIAS y LAURA ESPINEL vs ENTERTAINMENT ABE y ACCIÓN FIDUCIARIA

1. **ES CIERTO**, no obstante, es preciso mencionar que, en el objeto del referido contrato de vinculación, registrado bajo el No. de encargo fiduciario No. 1700014097, se estableció lo siguiente:

(...)

PRIMERA.- OBJETO.- El objeto del presente contrato consiste en establecer las condiciones por las cuales EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA se vincula(n) al FIDEICOMISO ARENA BOGOTÁ LOCALES FASE 3 mediante la entrega de recursos en dinero, que le(s) confiere(n) el derecho a recibir como beneficio la propiedad y la entrega material de la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) respecto de la(s) cual(es) se vincula(n).

EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA suscribe(n) el presente contrato, el cual reglamenta el actuar de las partes en el presente negocio, bajo el entendido de que **las funciones de ACCION están circunscritas al cumplimiento de las instrucciones que en el contrato de fiducia mercantil de Administración Inmobiliaria de Tesorería constitutivo del FIDEICOMISO ARENA BOGOTÁ LOCALES FASES 3, se establecieron, con total independencia del desarrollo del proyecto, el cual es responsabilidad única y exclusiva de EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S).**

La descripción, especificaciones, diseños y demás características del proyecto en sus fase 3 y de la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) ya han sido definidas por EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) y **aceptadas por EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**, y constan en el ANEXO UNO, que hace parte del presente contrato.

(...)

En virtud de lo anterior, de entrada se advierte la improcedencia de las pretensiones elevadas por la parte actora en contra de Accion sociedad Fiduciaria S.A. como vocera y administradora del FIDEICOMISO ARENA BOGOTÁ LOCALES FASE 3 pues es claro que en virtud de dicho contrato el mencionado patrimonio autónomo, no adquiere o tiene injerencia alguna en la construcción, ni interventoría del mismo, así como tampoco es responsable de su ejecución, terminación o entrega, todo lo cual recae única y exclusivamente en los FIDEICOMITENTES.

2. **ES CIERTO**, no obstante, es preciso mencionar que, en el objeto del referido contrato de vinculación, registrado bajo el No. de encargo fiduciario No. 1700013522, se estableció lo siguiente:

(...)

PRIMERA.- OBJETO.- El objeto del presente contrato consiste en establecer las condiciones por las cuales EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA se vincula(n) al FIDEICOMISO ARENA BOGOTÁ LOCALES FASE 3 mediante la entrega de recursos en dinero, que le(s) confiere(n) el derecho a recibir como beneficio la propiedad y la entrega material de la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) respecto de la(s) cual(es) se vincula(n).

EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA suscribe(n) el presente contrato, el cual reglamenta el actuar de las partes en el presente negocio, bajo el entendido de que **las funciones de ACCION están circunscritas al cumplimiento de las instrucciones que en el contrato de fiducia mercantil de Administración Inmobiliaria de Tesorería constitutivo del FIDEICOMISO ARENA BOGOTÁ LOCALES FASES 3, se establecieron, con total independencia del desarrollo del proyecto, el cual es responsabilidad única y exclusiva de EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S).**

La descripción, especificaciones, diseños y demás características del proyecto en sus fase 3 y de la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) ya han sido definidas por EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) y **aceptadas por EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**, y constan en el ANEXO UNO, que hace parte del presente contrato.

(...)

En virtud de lo anterior, de entrada se advierte la improcedencia de las pretensiones elevadas por la parte actora en contra de Accion sociedad Fiduciaria S.A. como vocera y administradora del FIDEICOMISO ARENA BOGOTA LOCALES FASE 3 pues es claro que en virtud de dicho contrato el mencionado patrimonio autónomo, no adquiere o tiene injerencia alguna en la construcción, ni interventoría del mismo, así como tampoco es responsable de su ejecución, terminación o entrega, todo lo cual recae única y exclusivamente en los FIDEICOMITENTES.

3. **NO ES CIERTO EN LOS TERMINOS PLANTEADOS POR LA PARTE ACTORA**, para el efecto es preciso remitirnos a los términos de los contratos de vinculación suscritos por las aquí demandantes, pues como ya quedo demostrado en precedencia, todo lo relativo a la construcción e interventoría del proyecto, así como su ejecución, terminación o entrega son aspectos que escapan de la órbita del FIDEICOMISO ARENA BOGOTA LOCALES FASE 3 y recaen en cabeza de LOS FIDIECOMITENTES del patrimonio autónomo, por lo cual es pertinente efectuar la correspondiente distinción entre cada una de las partes y las responsabilidades que a las mismas le asisten en virtud de lo contractualmente establecido, como por ejemplo se puede extraer del mismo contenido de los contratos de vinculación suscritos por las demandantes:

(...)

SEGUNDA.- ENTREGA DE RECURSOS.- EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA se obliga(n) a entregar los recursos en las cuantías y oportunidades establecidas al inicio del presente contrato. ACCION deberá administrar los dineros que entreguen EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA de conformidad con lo previsto en el presente contrato.

(...)

TERCERA.- ADMINISTRACIÓN DE LOS RECURSOS.- En desarrollo del presente contrato, ACCION administrará los bienes entregados, de conformidad con lo previsto en las normas legales y reglamentarias sobre esta materia, invirtiéndolos en cualquiera de los fondos de inversión colectiva que ella administra. ACCION administrará los recursos de conformidad con lo previsto en el contrato de fiducia por medio del cual se constituyó el FIDEICOMISO ARENA BOGOTA LOCALES FASE 3 entregándolos al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR previa solicitud escrita de éste en tal sentido, con autorización del INTERVENTOR.

(...)

Por lo anterior, resulta superflua e imprecisa la manifestación contenida en este hecho en cuanto a las responsabilidades que le asisten a las partes contratantes, desconociendo incluso las manifestaciones que expresamente se encuentran en los contratos de vinculación por ellas suscritos:

(...)

VIGESIMA SEGUNDA.- DECLARACIÓN.- EL(LOS) BENEFICIARIO(S) VINCULADO(S) declara(n) conocer y aceptar que:

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

22.2. ACCION no participa en el desarrollo de EL PROYECTO, ni como constructor, ni como GERENTE DEL PROYECTO. Tampoco tiene ninguna injerencia en la determinación del punto de equilibrio que se requiera para llevar a cabo el mencionado PROYECTO, ni en la viabilidad técnica, jurídica y financiera del mismo.

22.3. ACCION no verifica, ni ejerce control sobre la destinación de los recursos por ella recibidos, de manera que, una vez éstos sean entregados a EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S), la responsabilidad por la administración, utilización y destinación de los mismos es exclusiva de aquellos.



(...)

Como consecuencia de lo anterior, no puede imputársele responsabilidad alguna a ACCION, en su propio nombre y como vocera y administradora del FIDEICOMISO LOTE Y FIDEICOMISO ARENA BOGOTA LOCALES FASE 3, por los conceptos contenidos en la anterior declaración.

(...)

4. **ES PARCIALMENTE CIERTO**, no obstante nótese como de las mismas pruebas allegadas por la parte actora y en especial en lo que se refiere al ESTADO DE CUENTA sobre el encargo relativo al Inmueble AM 88/LOCAL (encargo No. 1700014097) se observa que las demandantes no dieron cumplimiento al cronograma de pagos que se estableció en el contrato de vinculación, lo cual, conforme ellas mismas aducen en el hecho 3 de su escrito de demanda "La obligación principal de las demandantes era efectuar los pagos acordados" y conforme la ya citada cláusula segunda del contrato de vinculación "SEGUNDA. ENTREGA DE RECURSOS.- EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA se obliga(n) a entregar los recursos en las cuantías y oportunidades establecidas al inicio del presente contrato" (énfasis añadido):

(...)

ESTADO DE CUENTA				
Proyecto: FA-3474 FIDEICOMISO ARENA BOGOTA LOCALES FASE 3				
Inmueble: Unidad N. AM88 / LOCAL				
Nombre: DIANA ROCIO ARIAS OSORIO/LAURA ROCIO ESPINEL ARIAS				
Identificación: CC 63352465				
Dirección: DIANA_ADO@YAHOO.COM BOGOTA				
Encargo: 0001700014097				
Valor Inmueble: \$ 167.142.850,00				
NIT. 805.012.921-0				
VALOR COMPROMISO		\$ 167.142.850,00		
VALOR CONSIGNADO		\$ 167.222.782,00		
VALOR PENDIENTE		-\$ 79.932,00		
Administrado: ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA SA. Tel. 6915090				
Constructor: ARENA BOGOTA ENTERTAINMENT SAS NIT. 900690807				
Fecha de corte: 16/09/2020 Pag 1 de 1				
PLAN DE PAGOS				
Cuota	Concepto	Fecha Compromiso	Valor Compromiso	Valor Pagado
1	CUOTA INICIAL	16/01/2017	90.000.000,00	90.000.000,00
2	CUOTA INICIAL	04/02/2017	80.000.000,00	80.000.000,00
3	CUOTA INICIAL	11/06/2018	22.671.425,00	22.671.425,00
4	CUOTA INICIAL	13/07/2018	83.571.425,00	83.651.357,00
TOTAL COMPROMISO			\$ 167.142.850,00	\$ 167.222.782,00
DETALLE DE APORTES				
Fecha Consignación	Fecha Aplicación	Valor Consignado	Observación	
16/01/2017	06/02/2017	90.000.000,00	MANUAL: ADM	
27/02/2017	27/02/2017	58.000.000,00	ADICION POR CONSIGNACION	
21/03/2017	21/03/2017	2.000.000,00	ADICION POR CONSIGNACION	
21/02/2019	21/02/2019	87.822.782,00	ADICION POR CONSIGNACION	
04/06/2019	04/06/2019	2.000.000,00	ADICION POR CONSIGNACION	
04/06/2019	04/06/2019	5.000.000,00	ADICION POR CONSIGNACION	
05/06/2019	05/06/2019	5.000.000,00	ADICION POR CONSIGNACION	
05/06/2019	05/06/2019	1.500.000,00	ADICION POR CONSIGNACION	
05/06/2019	05/06/2019	5.000.000,00	ADICION POR CONSIGNACION	
TOTAL CONSIGNADO		\$ 167.222.782,00		

(...)

5. **ES PARCIALMENTE CIERTO**, no obstante nótese como de las mismas pruebas allegadas por la parte actora y en especial en lo que se refiere al ESTADO DE CUENTA sobre el encargo relativo al Inmueble AM 89/LOCAL (encargo No. 1700013522) se observa que las demandantes no dieron cumplimiento al cronograma de pagos que se estableció en el contrato de vinculación, lo cual, conforme ellas mismas aducen en el hecho 3 de su escrito de demanda “La obligación principal de las demandantes era efectuar los pagos acordados” y conforme la ya citada cláusula segunda del contrato de vinculación “SEGUNDA. ENTREGA DE RECURSOS.- EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA se obliga(n) a entregar los recursos en las cuantías y oportunidades establecidas al inicio del presente contrato” (énfasis añadido):

(...)

ESTADO DE CUENTA				
Proyecto: ARENA BOGOTA LOCALES FASE 3				
Inmueble: Unidad N. AM89 / LOCAL				
Nombre: DIANA ROCIO ARIAS OSORIO/LAURA ROCIO ESPINEL ARIAS				
Identificación: CC 63352465				
Dirección: DIANA_ADO@YAHOO.COM BOGOTA				
Encargo: 0001700013522				
Valor inmueble: \$ 167.142.850,00				
		VALOR COMPROMISO	\$ 167.142.850,00	
		VALOR CONSIGNADO	\$ 167.142.850,00	
		VALOR PENDIENTE	\$ 0,00	
Fecha de 30/04/2022 Pág 1 de 2				
Administrado: ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. Tel. 6915090				
Constructor: ARENA BOGOTA ENTERTAINMENT SAS Nit. 900690807				

PLAN DE PAGOS					DETALLE DE APORTES			
Cuota	Concepto	Fecha Compromiso	Valor Compromiso	Valor Pagado	Fecha Consignación	Fecha Aplicación	Valor Consignado	Observación
1	CUOTA INICIAL	16/01/2017	900.000,00	900.000,00	16/01/2017	06/02/2017	900.000,00	MANEJO: ADM.
2	CUOTA INICIAL	04/02/2017	60.000.000,00	60.000.000,00	27/02/2017	27/02/2017	34.000.000,00	ADICION POR CONSIGNACION
3	CUOTA INICIAL	11/04/2018	22.671.425,00	22.671.425,00	21/03/2017	21/03/2017	2.500.000,00	ADICION POR CONSIGNACION
4	CUOTA INICIAL	11/07/2018	83.571.425,00	83.571.425,00	30/03/2017	30/03/2017	6.000.000,00	ADICION POR CONSIGNACION
TOTAL COMPROMISO			\$ 167.142.850,00	\$ 167.142.850,00	31/03/2017	31/03/2017	6.000.000,00	ADICION POR CONSIGNACION
					03/04/2017	03/04/2017	6.000.000,00	ADICION POR CONSIGNACION
					04/04/2017	04/04/2017	4.600.000,00	ADICION POR CONSIGNACION
					30/05/2017	30/05/2017	900.000,00	ADICION POR CONSIGNACION
					12/08/2019	12/08/2019	8.000.000,00	ADICION POR CONSIGNACION
					23/08/2019	23/08/2019	8.000.000,00	ADICION POR CONSIGNACION
					24/08/2019	24/08/2019	8.000.000,00	ADICION POR CONSIGNACION
					04/09/2019	04/09/2019	8.000.000,00	ADICION POR CONSIGNACION

(...)

Sin perjuicio de lo anterior y pese a este incumplimiento de parte de las aquí demandantes, EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, conforme se establece en la cláusula DECIMO PRIMERA del contrato de vinculación, cito a los BENEFICIARIOS DE AREA a fin de que comparecieran a suscribir la escritura pública de transferencia sobre el LOCAL AM 89, para el día DIECINUEVE (19) DE MARZO DE DOS MIL DIECINUEVE (2019) a las once de la mañana (11:00 am) a la Notaria 42 de Bogotá, cita que fue incumplida por parte de las aquí demandantes, conforme obra en el ACTA DE COMPARECENCIA #0022-2019 extendida por el Señor Notario 42 de Bogotá, JUAN CARLOS VARGAS JARAMILLO la cual se adjunta a la presente.

DECIMA PRIMERA.- OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PUBLICA.- La escritura pública mediante la cual se transfiera el derecho de dominio y la posesión a título de beneficio fiduciario de la(s) unidad(es) a la(s) que constituye el beneficio en este contrato, la cual se efectuará como cuerpo cierto, junto con la información de los coeficientes de copropiedad y módulos de contribución que le correspondan de acuerdo con el reglamento de Propiedad Horizontal, será otorgada por ACCION como vocera del FIDEICOMISO LOTE y por EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA o por sus eventuales cesionarios, previamente autorizados por LOS FIDEICOMITENTES, en la fecha y notaría que informe EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) a EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, con al menos treinta (30) días calendario de anticipación, en todo caso, la escritura deberá otorgarse al menos dentro de los dos meses siguientes a la fecha en la cual se culmine la construcción del PROYECTO en su Fase 3 (según certificación del constructor); y una vez se

6. **NO ME CONSTA**, y me atengo a lo que resulte probado en el proceso pues es un hecho que no se encuentra relacionado con Accion Sociedad Fiduciaria S.A. como vocera del patrimonio autónomo por aquí demandando, pues nótese como es un hecho que involucra únicamente a las aquí demandantes y aun tercero (BANCO DE BOGOTA).
7. **NO ES CIERTO EN LOS TERMINOS PLANTEADOS POR LA PARTE ACTORA**, pues lo relativo a la escritura pública suscrita en la **Notaria 32** de Bogotá y a la cual se refiere la parte actora, es un hecho que no nos consta por cuanto la misma no guarda relación alguna con Accion Sociedad Fiduciaria S.A. o los patrimonios autónomos por ella administrados, sin perjuicio de lo anterior se pone de presente que la escritura pública cuyo objeto es la TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL respecto del bien inmueble **LOCAL COMERCIAL AM #88**, QUE HACE PARTE DEL CONJUNTO COMERCIAL Y DE LAS ARTES ESCÉNICAS ARENA BOGOTÁ CENTRO CULTURAL Y DE ENTRETENIMIENTO - PROPIEDAD HORIZONTAL, UBICADO EN LA ZONA AGROPECUARIA E INDUSTRIAL, CORREDOR INDUSTRIAL Y DE COMERCIO", VEREDA SIBERIA, MUNICIPIO DE COTA, DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA MATRÍCULA INMOBILIARIA: 50N-20835899, y a la cual le corresponde el No. 1123 del 1 de octubre de 2020 de la Notaria 42 de Bogotá, en efecto fue suscrita por parte de ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. actuando exclusivamente como vocera y administradora del Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO PROYECTO OLYMPIC ARENA, HOTEL, COMERCIAL & CONVENTION CENTER, la sociedad ARENA BOGOTÁ ENTERTAINMENT S.A.S. en su calidad de FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y CONSTRUCTOR RESPONSABLE, y las Señoras DIANA ROCÍO ARIAS OSORIO Y LAURA ROCÍO ESPINEL ARIAS en su calidad de BENEFICIARIO DE AREA.
8. **NO ES CIERTO EN LOS TERMINOS PLANTEADOS POR LA PARTE ACTORA**, pues al referirse a la "mencionada escritura pública" que conforme al hecho séptimo del escrito de demanda corresponde a la "Notaria 32 de Bogotá", debemos manifestar que en lo que concierne a la escritura pública No. 1123 del 1 de octubre de 2020, la misma fue otorgada en la Notaria 42 de Bogotá, la cual conforme ya se advirtió, la misma fue suscrita por ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. **actuando exclusivamente como vocera y administradora** del Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO PROYECTO OLYMPIC ARENA, HOTEL, COMERCIAL & CONVENTION CENTER y en cumplimiento a lo dispuesto en la cláusula DECIMO PRIMERA del contrato de vinculación suscrito por las aquí demandantes:

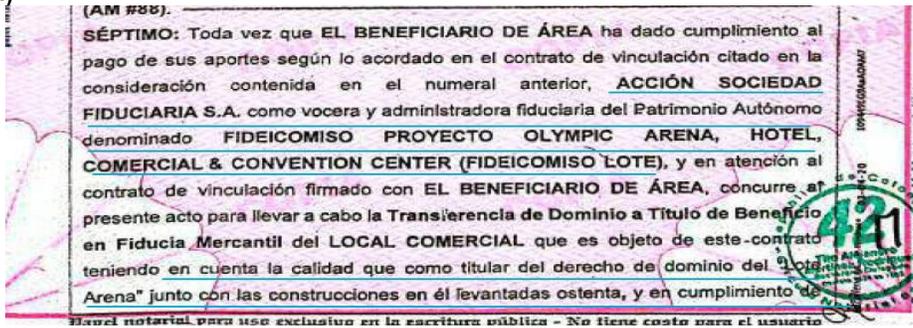
(...)

DECIMA PRIMERA.- OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PUBLICA.- La escritura pública mediante la cual se transfiera el derecho de dominio y la posesión a título de beneficio fiduciario de la(s) unidad(es) a la(s) que constituye el beneficio en este contrato, la cual se efectuará como cuerpo cierto, junto con la información de los coeficientes de copropiedad y módulos de contribución que le correspondan de acuerdo con el reglamento de Propiedad Horizontal, será otorgada por ACCION como vocera del FIDEICOMISO LOTE y por EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA o por sus eventuales cesionarios, previamente autorizados por LOS FIDEICOMITENTES, en la fecha y notaría que informe EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) a EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, con al menos treinta (30) días calendario de anticipación, en todo caso, la escritura deberá otorgarse al menos dentro de los dos meses siguientes a la fecha en la cual se culmine la construcción del PROYECTO en su Fase 3 (según certificación del constructor); y una vez se

(...)

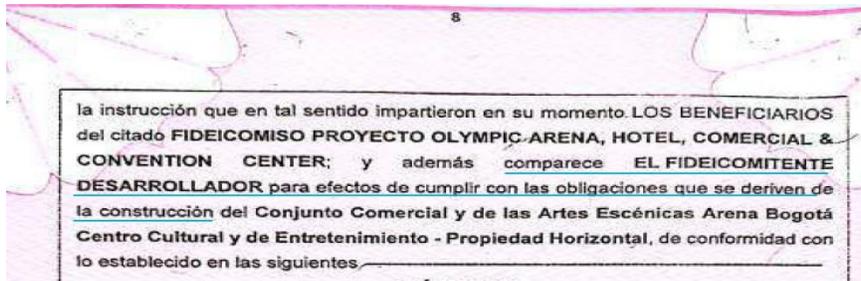
Es decir, en lo que concierne a Acción Sociedad Fiduciaria S.A. como vocera y administradora del Fideicomiso Lote, su única responsabilidad, respecto del otorgamiento de la escritura pública, era la concerniente a suscribir el correspondiente instrumento publico dada su calidad de propietario fiduciario del Bien inmueble sobre el cual se desarrolló el proyecto por cuenta, costo y riesgo de los FIDEICOMITENTES, todo lo cual quedo igualmente consignado en la escritura pública No. 1123 del 1 de octubre de 2020 de la Notaria 42 de Bogotá, suscrita, aceptada e incluso, aportada como prueba dentro de su acervo probatorio, por las aquí demandantes.

(...)



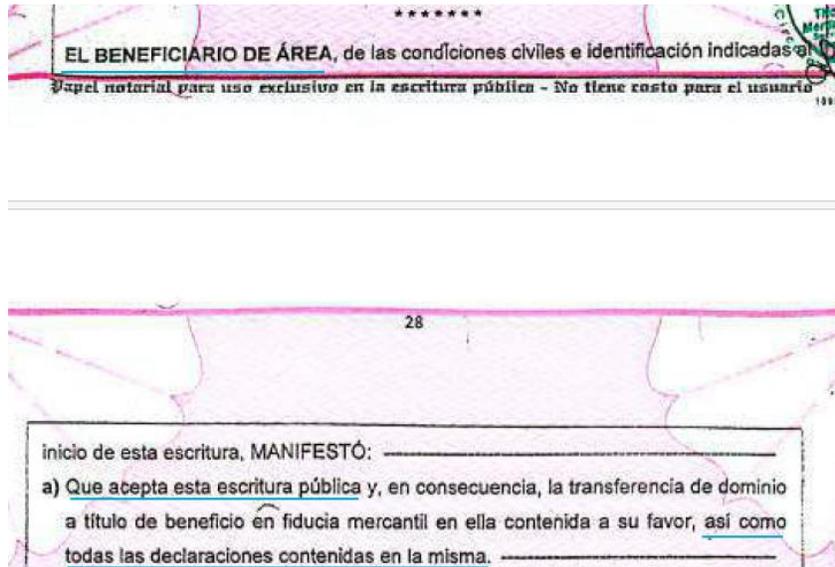
(AM #88).
SÉPTIMO: Toda vez que EL BENEFICIARIO DE ÁREA ha dado cumplimiento al pago de sus aportes según lo acordado en el contrato de vinculación citado en la consideración contenida en el numeral anterior, ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. como vocera y administradora fiduciaria del Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO PROYECTO OLYMPIC ARENA, HOTEL, COMERCIAL & CONVENTION CENTER (FIDEICOMISO LOTE), y en atención al contrato de vinculación firmado con EL BENEFICIARIO DE ÁREA, concurre al presente acto para llevar a cabo la Transferencia de Dominio a Título de Beneficio en Fiducia Mercantil del LOCAL COMERCIAL que es objeto de este contrato teniendo en cuenta la calidad que como titular del derecho de dominio del "Local Arena" junto con las construcciones en él levantadas ostenta, y en cumplimiento de

Notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario



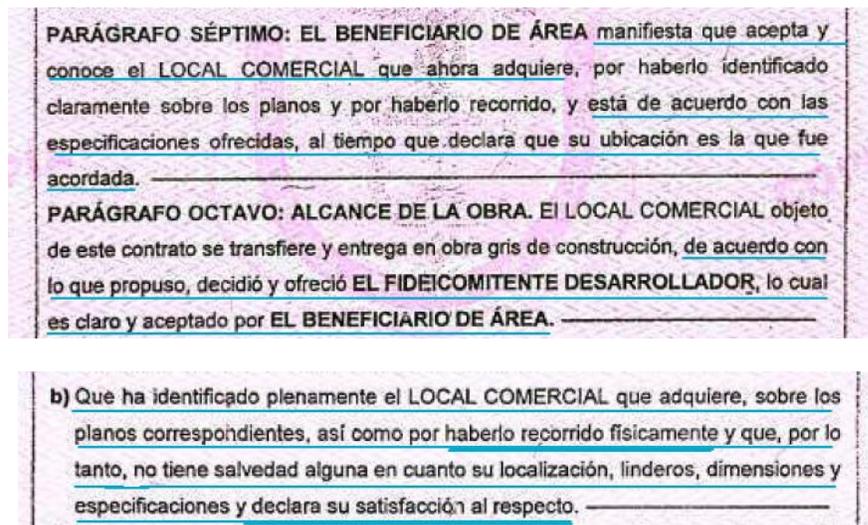
la instrucción que en tal sentido impartieron en su momento LOS BENEFICIARIOS del citado FIDEICOMISO PROYECTO OLYMPIC ARENA, HOTEL, COMERCIAL & CONVENTION CENTER; y además comparece EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR para efectos de cumplir con las obligaciones que se derivan de la construcción del Conjunto Comercial y de las Artes Escénicas Arena Bogotá Centro Cultural y de Entretenimiento - Propiedad Horizontal, de conformidad con lo establecido en las siguientes:

(...)



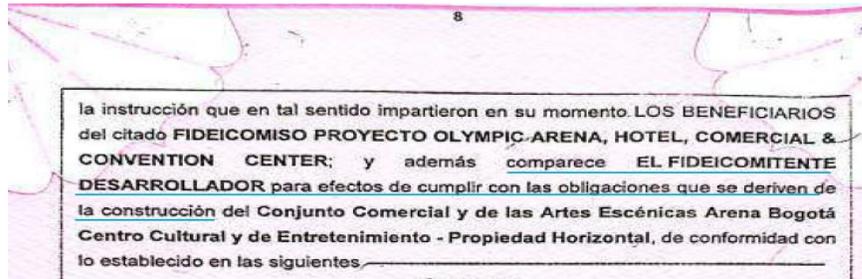
(...)

9. **NO ES CIERTO**, en primer lugar, por cuanto obedece a apreciaciones subjetivas de la parte demandante y, en segundo lugar, porque tal y como consta en la escritura pública No. 1123 del 1 de octubre de 2020 de la Notaria 42 de Bogotá, las Señoras DIANA ROCÍO ARIAS OSORIO y LAURA ROCÍO ESPINEL ARIAS en su calidad de BENEFICIARIO DE AREA, manifestaron y declararon lo siguiente:

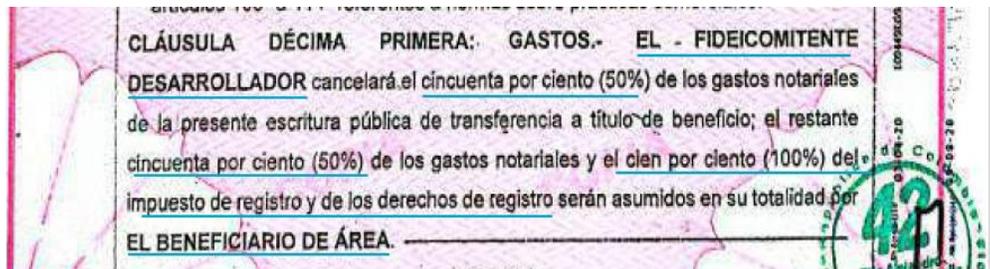


Sin perjuicio de lo anterior, conforme se ha advertido en precedencia, todo lo relativo a la construcción e interventoría del proyecto, así como su ejecución, terminación o entrega son aspectos del resorte único y excluyente de LOS FIDEICOMITENTES y en ningún caso de LA FIDUCIARIA como vocera y administradora del Fidecomiso aquí demandado. Adicionalmente tal y como lo declararon conocer y aceptar LAS BENEFICIARIAS DE AREA en la cláusula vigésima segunda del contrato de

vinculación y como igualmente quedo establecido en el ya citado antecedente Séptimo de la escritura pública No. 1123 del 1 de octubre de 2020 de la Notaria 42 de Bogotá en la cual expresamente se consignó que todo lo relativo a las obligaciones derivadas de la construcción del PROYECTO serian a cargo del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.



10. **NO ME CONSTA** pues este hecho escapa de la órbita de Accion sociedad Fiduciaria S.A. como vocera y administradora del del FIDEICOMISO ARENA BOGOTA LOCALES FASE 3., por lo que me atengo a lo que se encuentre probado en el expediente.
11. **NO ES CIERTO EN LOS TERMINOS PLANTEADOS PROLA PARTE ACTORA**, pues de la cláusula DECIMO PRIMERA de la escritura pública No. 1123 del 1 de octubre de 2020 de la Notaria 42 de Bogotá claramente se desprende que, en ningún momento, lo relativo a gastos notariales y/o de registro y/o cualquier otro derivado de dicho acto, serian por cuenta de Accion Sociedad Fiduciaria S.A. y/o EL FIDEICOMISO aquí demandado.



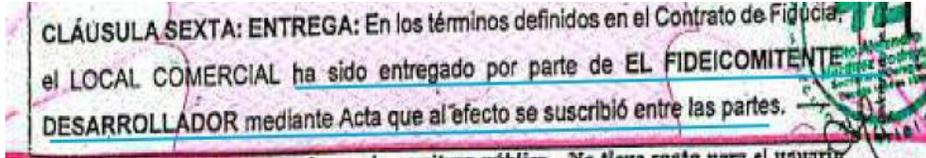
Por lo que llama la atención del despacho, que el apoderado de la parte actora pretenda inducir en error, o confusión a su señoría, imponiendo cargar y/u obligaciones que no se encuentran contempladas en los contratos que aquí se debaten ni en la escritura publica

12. En primer lugar, debe manifestarse que el hecho esta presentado contrario a la técnica procesal, sin perjuicio de lo anterior, me pronuncio a todos ellos (literal a al d) de la siguiente forma:

NO ME CONSTA, lo relativo a estos literales, pues lo allí expuesto hace referencia a temas propios de la construcción del PROYECTO, todo lo cual es del resorte exclusivo de los FIDEICOMITENTES, en los términos de los contratos de vinculación y de la escrituras publica ya relacionada, por lo cual carece de fundamento este hecho y las reclamaciones que en tal sentido que ha elevado la parte actora en contra de esta FIDUCIARIA en su calidad de vocera y administradora del patrimonio autónomo aquí demandado.

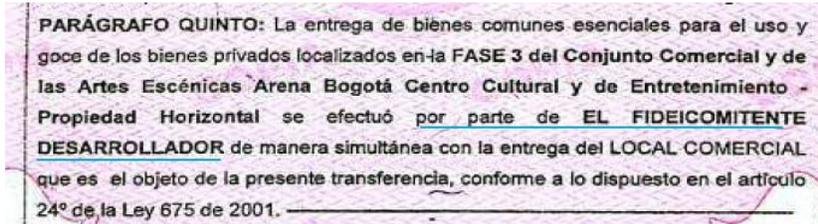
13. **ES CIERTO**

14. **NO ES CIERTO**, en primer lugar, es necesario aclarar que todo lo relacionado a la entrega de los bienes del PROYECTO son hechos cuya responsabilidad recae única y exclusivamente en cabeza del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, conforme el ya mencionado contrato de vinculación e igualmente, conforme consta en la escritura pública no. 1123 del 1 de octubre de 2020 de la notaría 42 de Bogotá:



CLÁUSULA SEXTA: ENTREGA: En los términos definidos en el Contrato de Fiducia, el LOCAL COMERCIAL ha sido entregado por parte de EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR mediante Acta que al efecto se suscribió entre las partes.

Sin perjuicio de lo anterior, nótese como allí mismo se dejó expresa constancia de lo siguiente:



PARÁGRAFO QUINTO: La entrega de bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados localizados en la FASE 3 del Conjunto Comercial y de las Artes Escénicas Arena Bogotá Centro Cultural y de Entretenimiento - Propiedad Horizontal se efectuó por parte de EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR de manera simultánea con la entrega del LOCAL COMERCIAL que es el objeto de la presente transferencia, conforme a lo dispuesto en el artículo 24° de la Ley 675 de 2001.

Así las cosas, el bien inmueble y las áreas comunes fueron efectivamente entregadas conforme obra en acta de entrega que suscribieron EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y las BENEFICIARIAS DE AREA, cuya copia nos permitimos adjuntar a la presente, como prueba que desvirtúa lo enunciado en este hecho.

DECIMA SEGUNDA.- ENTREGA MATERIAL.- EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR informará a EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA la fecha de la entrega material de la(s) unidad(es) inmobiliaria(s), la cual se perfeccionará mediante acta suscrita por EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA.

IV. EXCEPCIONES DE MERITO

En el presente acápite, ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. como vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado: **FIDEICOMISO ARENA BOGOTÁ LOCALES FASE 3** procederá a exponer los términos en los que presentará excepciones de mérito llamadas a controvertir los argumentos y reclamaciones del demandante.

De conformidad con esto, mi representada, se manifiesta respecto de lo siguiente:

- 1. DEBIDO CUMPLIMIENTO A LAS ESTIPULACIONES CONTRACTUALES DEL CONTRATO DE VINCULACIÓN POR ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA FIDEICOMISO ARENA BOGOTÁ LOCALES FASE 3**

Es principio general el que los contratos se celebran con el único objeto de ser cumplidos y, como consecuencia de su fuerza obligatoria, es que las partes deban ejecutar las presentaciones que emanan de él en forma íntegra, efectiva y oportuna, tal cual como hasta la fecha lo ha hecho el **FIDEICOMISO ARENA BOGOTÁ**

LOCALES FASE 3, cuya vocera y administradora es ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., de suerte que el incumplimiento de las mismas, por falta de ejecución o ejecución tardía y/o defectuosa, es sancionada por el orden jurídico a título de responsabilidad subjetiva y por culpa, que sólo admite exoneración, en principio, por causas que justifiquen la conducta no imputables al contratante fallido (fuerza mayor, caso fortuito, hecho de un tercero o culpa del contratante, según el caso y los términos del contrato).

En ese sentido, los CONTRATOS DE VINCULACIÓN suscritos por las aquí demandantes, son una expresión de la autonomía de la voluntad, y se rige por el principio de “lex contractus, pacta sunt servanda” consagrado en el artículo 1602 del Código Civil, según el cual:

“ARTÍCULO 1602. <LOS CONTRATOS SON LEY PARA LAS PARTES>. *Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales.*”

En concordancia con la norma anterior, el artículo 1603 de la misma obra, prescribe que los contratos “*deben ser ejecutados de buena fe y, por consiguiente, obligan no sólo a lo que en ellos se expresa, sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación o que por ley le pertenecen a ella sin clausula penal*”.

En ese sentido consideramos pertinente señalar que, es el mismo contrato de constitución del Fideicomiso, conocido y aceptado por todos los beneficiarios de área manifestaron conocer, el que establece cada una de las obligaciones en cabeza de la fiduciaria, así:

DÉCIMA SEGUNDA. OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA: Además de las establecidas en el artículo 1234 del Código de Comercio **LA FIDUCIARIA** contrae las siguientes:

1. Realizar diligentemente todos los actos necesarios para la administración de los bienes fideicomitidos de acuerdo con lo establecido en el presente contrato.
2. Mantener los bienes fideicomitidos separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios.
3. Llevar la personería para la protección y defensa de los bienes fideicomitidos contra actos de terceros, o de los mismos **FIDEICOMITENTES** o de **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA**. En consecuencia, ejercerá los derechos y las acciones y propondrá las excepciones derivadas de esos mismos derechos, respecto de los bienes del **FIDEICOMISO**. Para el cabal cumplimiento de esta obligación, **LOS FIDEICOMITENTES** proporcionarán a **LA FIDUCIARIA** la información que sea requerida y serán por tanto responsables de los perjuicios que el **FIDEICOMISO** sufre por omisiones o errores en tal información. De igual forma **LOS FIDEICOMITENTES** deberán suministrar los recursos necesarios para que **LA FIDUCIARIA** pueda ejercer debidamente la defensa de los bienes, exonerándola de cualquier responsabilidad por omisión en caso de que no se suministren oportunamente los dineros solicitados, siempre y cuando estos no puedan ser descontados de los recursos fideicomitidos.
4. Rendir cuentas comprobadas de su gestión a **LOS FIDEICOMITENTES**, cada seis (6) meses, de acuerdo con lo establecido en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera.
5. Llevar la contabilidad separada del **FIDEICOMISO** tomando en consideración su calidad de patrimonio autónomo de conformidad con las disposiciones legales que regulan la materia.
6. Pedir instrucciones a la Superintendencia Financiera cuando tenga fundadas dudas acerca de la naturaleza y alcance de las obligaciones contenidas en este acto constitutivo, cuando así lo exijan las circunstancias. Cuando **LA FIDUCIARIA** haga uso de esta facultad, quedarán en suspenso todas las obligaciones relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en el cual se produzca

la respectiva respuesta por parte del organismo de control señalado, sin que por este hecho pueda imputarse responsabilidad alguna.

7. Invertir, durante la etapa operativa las sumas de dinero del **FIDEICOMISO** en el Fondo Abierto **ACCION UNO**, cuyos reglamentos han sido entregados por la **FIDUCIARIA** a **LOS FIDEICOMITENTES** y los **BENEFICIARIOS DE ÁREA**, quienes declaran conocerlos y aceptarlos.
8. Las demás que le correspondan conforme a las normas legales o a este contrato.

En ese orden de ideas, consideramos importante señalar que, bien puede su despacho analizar que las quejas presentadas por el extremo demandante recaen, en resumen, sobre obligaciones que no son de resorte por parte del fideicomiso. **Es decir, por ningún concepto pueden llegar a ser atribuibles labores de construcción y logística del proyecto inmobiliario.**

Téngase en cuenta que tal y como se estableció en el Contrato de Fiducia Mercantil de Administración Inmobiliaria de Tesorería por medio del cual se dio origen al **FIDEICOMISO ARENA BOGOTÁ LOCALES FASE 3**, las labores que recaen sobre el fideicomiso corresponden a obligaciones administración, representación e información respecto de los movimientos del negocio fiduciario. En ese sentido, no hay clausulado, jurisprudencia o lógica alguna que pueda llegar a tener relación a que un fideicomiso esta llamado a responder por omisiones relacionadas al tema constructor.

2. ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. EN SU CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO ARENA BOGOTÁ LOCALES FASE 3 NO PUEDE SER RESPONSABLE POR TRAMITES PENDIENTES DE TERCEROS.

Nótese señor Juez, que la *causa petendi* de la presente demanda tienen que ver con obligaciones que están intrínsecamente ligadas a las obligaciones de la sociedad **ARENA BOGOTÁ ENTERTAINMENT S.A.S y ENTERTAINMENT ABE S.A.S.** en su calidad de FIDEICOMITENTE GERENTE, toda vez que el desarrollo del proyecto inmobiliario, avance de obra, e instrucción para proceder con la firma de escritura Pública es de responsabilidad única y exclusivamente de éste, así como su injerencia para la devolución de los recursos dinerarios aportados por los BENEFICIARIOS DE AREA al FIDEICOMISO ARENA BOGOTÁ LOCALES FASE 3.

En consecuencia, Los hechos que son objeto de reparo del demandante, corresponden a temas ajenos a mi representada en su doble calidad, en nombre propio y en su calidad de vocera y administradora del **FIDEICOMISO ARENA BOGOTÁ LOCALES FASE 3.**

En línea con lo anterior, y habiendo indicado que la ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. en calidad de vocera y administradora del **FIDEICOMISO ARENA BOGOTÁ LOCALES FASE 3** dio cumplimiento a lo contractualmente estipulado en el CONTRATO DE VINCULACIÓN, es importante resaltar que la obligación del **desarrollo del proyecto inmobiliario** está en cabeza de la sociedad fideicomitente gerente **ARENA BOGOTÁ ENTERTAINMENT S.A.S y ENTERTAINMENT ABE S.A.S**, conforme a los ANTECEDENTES:

ANTECEDENTES:

PRIMERO.- Que mediante documento privado del 31 de octubre de del 2012, EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y las sociedades INVERSIONES ALTOS DEL BOSQUE S.A. y NUEVA ERA S.A.S., celebraron con ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., un contrato de fiducia mercantil de administración por el cual se constituyó el patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO PROYECTO OLYMPIC ARENA, HOTEL, COMERCIAL & CONVENTION CENTER, en adelante el FIDEICOMISO LOTE al cual se aportó el Predio en mayor extensión, ubicado en la Vereda Siberia, Municipio de Cota – Cundinamarca, con un área aproximada de 74.799.85 M2, con Cédula Catastral matriz 00-00-00047-1103-00 y Folio de Matrícula Inmobiliaria en mayor extensión 50N-920529, en adelante EL FIDEICOMISO LOTE.

SEGUNDO.- Que sobre el inmueble aportado al FIDEICOMISO LOTE, LOS FIDEICOMITENTES se encuentran interesados en desarrollar un proyecto inmobiliario que comprende la construcción de locales comerciales, un hotel y una arena para la realización de eventos y espectáculos, para lo cual al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, se le expidió, por parte de la Secretaría de Planeación Municipal de Cota, la licencia de urbanismo y de construcción No. 124 del 18 de julio de 2.010, la cual se encuentra ejecutoriada y modificada en varias oportunidades y que su última modificación fue la instrumentada mediante Resolución del 2 de diciembre de 2.015, proferida por la Secretaría de Planeación Municipal y la cual se encuentra ejecutoriada.

TERCERO.- Que para efectos de llevar a cabo el proyecto señalado en la consideración anterior, ARENA BOGOTÁ ENTERTAINMENT S.A.S, junto con las sociedades NUEVA ERA S.A.S e INVERSIONES ALTOS DEL BOSQUE S.A celebraron en calidad de FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y FIDEICOMITENTES APORTANTES, respectivamente, con ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., en calidad de fiduciario, un contrato de fiducia mercantil que obra en documento privado del once (11) de septiembre de dos mil catorce (2.014) mediante el cual se constituyó el patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO ARENA CENTRO DE ENTRETENIMIENTO FASE 1, el cual fue modificado integralmente mediante documento privado del veintitrés (23) de septiembre de dos mil catorce (2.014) y que ahora se denomina FIDEICOMISO ARENA BOGOTÁ CENTRO CULTURAL Y DE ENTRETENIMIENTO FASES 1 y 2.

CUARTO.- Que el contrato señalado en la consideración anterior tiene por objeto lo siguiente:

“la constitución de un patrimonio autónomo para que LA FIDUCIARIA reciba los aportes que realicen LOS FIDEICOMITENTES así como los de LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA que se obligan a entregar mediante la suscripción de los CONTRATOS DE VINCULACIÓN y los invierta de conformidad con lo previsto en el presente documento.”

De la misma manera, los recursos de LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA, una vez cumplidos los requisitos que se establecen adelante, serán entregados por LA FIDUCIARIA al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR o a las personas que este instruya, previa solicitud escrita con autorización del INTERVENTOR. En el evento en que no se den las condiciones dentro del término que se establece en la cláusula séptima del presente contrato, LA FIDUCIARIA procederá a reintegrar a LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA los recursos que se encuentren en el encargo fiduciario por éstos abierto, descontada la remuneración de LA FIDUCIARIA establecida en el contrato de vinculación y descontado el gravamen a los movimientos financieros y demás impuestos vigentes en la fecha del desembolso.

En el FIDEICOMISO se administrarán de igual forma los recursos que ingresarán por concepto de los créditos para capital de trabajo que se otorguen a favor del FIDEICOMISO o de los FIDEICOMITENTES con destino al PROYECTO.

Los recursos transferidos a la FIDUCIARIA, serán destinados al desarrollo del PROYECTO, el cual será ejecutado bajo la responsabilidad, autonomía administrativa, financiera, legal y técnica del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.”

QUINTO.- Que las condiciones para dar inicio a la Fase de Construcción establecidas en el contrato señalado en las consideraciones quinta y sexta anteriores ya fueron acreditadas por el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y por ende se ha culminado exitosamente la Fase Pre-operativa establecida en el contrato de fiducia mercantil que dio origen al FIDEICOMISO ARENA BOGOTÁ CENTRO CULTURAL Y DE ENTRETENIMIENTO FASES 1 y 2.

SEXTO.- Que el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR se encuentra interesado en adelantar la construcción de la Fase 3 del PROYECTO, la cual comprende la construcción de locales y el coliseo denominado Arena.

SEPTIMO: .- Que para efectos de llevar a cabo la FASE 3 del proyecto señalado en la consideración anterior, ARENA BOGOTÁ ENTERTAINMENT S.A.S, junto con las sociedades NUEVA ERA S.A.S e INVERSIONES ALTOS DEL BOSQUE S.A celebraron en calidad de FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y FIDEICOMITENTES APORTANTES, respectivamente con ACCIÓN SOCIEDAD

FIDUCIARIA S.A., en calidad de fiduciario, un contrato de fiducia mercantil de Administración Inmobiliaria de Tesorería que obra en documento privado del veintitrés (23) de diciembre de dos mil quince (2015) mediante el cual se constituyó el patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO ARENA BOGOTA LOCALES FASE 3 el cual tendrá por objeto administrar los recursos que aporten los FIDEICOMITENTES y BENEFICIARIOS DE ÁREA, para el desarrollo de la FASE 3 del PROYECTO, la cual comprende la construcción de locales y el coliseo denominado Arena, que se obligan a entregar mediante la suscripción de los **CONTRATOS DE VINCULACION** y los invierta de conformidad con lo previsto en el presente documento.

De la misma manera, los recursos de **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA**, una vez cumplidos los requisitos que se establecen adelante, serán entregados por **LA FIDUCIARIA** al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** o a las personas que este instruya, previa solicitud escrita con autorización del **INTERVENTOR**. En el evento en que no se den las condiciones dentro del término que se establece en la cláusula cuarta del presente contrato, **LA FIDUCIARIA** procederá a reintegrar a **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA** los recursos que se encuentren en el encargo fiduciario por éstos abierto, descontada la remuneración de **LA FIDUCIARIA** establecida en el contrato de vinculación y descontado el gravamen a los movimientos financieros y demás impuestos vigentes en la fecha del desembolso." Este patrimonio autónomo, para efectos del presente contrato, se denominará **EL FIDEICOMISO ARENA BOGOTA LOCALES FASE 3**.

OCTAVO.- Que el proyecto a que se hace referencia, consiste en el desarrollo arquitectónico y la construcción de **La FASE 3** la cual corresponde a los locales comerciales y espacios comerciales, con un mínimo de noventa (90) unidades privadas, que incluyen un segundo nivel y las unidades inmobiliarias la Arena (coliseo) y el teatrino además del equipamiento comunal, todo de acuerdo con la Licencia de Construcción, y sus adiciones y modificaciones. El área individual y la localización de las respectivas unidades privadas, unidades Inmobiliarias y zonas comunes que conformarán la denominada FASE 3 serán las que queden finalmente aprobadas en el cuadro de áreas que se presente para aprobación ante las entidades municipales del Municipio de Cota (Departamento de Cundinamarca).

NOVENO.- Que por el presente contrato, **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**, se vinculan al **FIDEICOMISO ARENA BOGOTA LOCALES FASE 3**, con el objeto de realizar aportes y al final del proyecto, adquirir a título de beneficio en fiducia mercantil, la (s) unidad (es) inmobiliaria (s) a que hace referencia el cuadro de la primera página del presente contrato, una vez hayan cumplido con la realización total de sus aportes.

Así las cosas, le corresponde a la sociedad **ARENA BOGOTÁ ENTERTAINMENT S.A.S y ENTERTAINMENT ABE S.A.S.** en su calidad de FIDEICOMITENTE GERENTE del PROYECTO INMOBILIARIO, desarrollar el proyecto inmobiliario y la posterior entrega de la unidad inmobiliaria asignada en el contrato de vinculación y proceder a citar a los beneficiarios de área y la entidad fiduciaria como vocera del **FIDEICOMISO ARENA BOGOTÁ LOCALES FASE 3** a suscribir la escritura pública de transferencia de dominio, pues es de resorte única y exclusivamente de esta, tal obligación.

Así mismo, lo reconoce y acepta la demandante de conformidad con lo estipulado en el contrato de vinculación en la cláusula **OCTAVA.- DECLARACION DE EL(LOS) BENEFICIARIOS DE AREA.-** que dice:

OCTAVA.- DECLARACIÓN DE EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA.- EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA con la firma del presente contrato acepta(n) que EL PROYECTO que se ha de construir y desarrollar sobre parte del predio que en su totalidad se encuentra en cabeza del FIDEICOMISO LOTE, es responsabilidad única y exclusiva de EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S), quien(es) por la vinculación de EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA no pierde(n) tal calidad, y que ACCION es la titular de los bienes que conformen EL FIDEICOMISO LOTE, sin injerencia en el desarrollo de las construcciones o en el cumplimiento de las obligaciones que surgen para EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) en virtud de la presente vinculación.

EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA manifiesta(n) que ha(n) sido claramente informado(s) y que conoce(n) y acepta(n) que LOS FIDEICOMITENTES podrán desarrollar y construir en un futuro en el área restante del lote cuyo titular es el FIDEICOMISO LOTE, etapas subsiguientes, dejándose constancia que conoce(n) que las fases 1 y 2 actualmente se encuentran en proceso constructivo, razón por la cual consienten y aceptan sin reserva los siguientes aspectos:

1. Que el desarrollo del área restante en etapas subsiguientes podrá corresponder a aquél permitido por las normas urbanísticas aplicables a dicho predio, incluyendo y sin limitarse, a la construcción de áreas para el comercio, un hotel, locales, bodegas y parqueaderos privados, además del equipamiento comunal correspondiente
2. Que los FIDEICOMITENTES, quedan facultados para construir y adicionarle a las Fases 1,2, y 3, cuando lo estimen oportuno, y en la medida en que se aprueben las respectivas licencias de construcción para las etapas subsiguientes al PROYECTO, para lo cual podrán impartir instrucciones a LA FIDUCIARIA, como vocera y administradora del FIDEICOMISO LOTE, para que otorgue las correspondientes escrituras adicionales a la propiedad horizontal, en las cuales se identificarán los bienes privados y los bienes comunes localizados en cada etapa.
3. Que **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** faculta(n) desde ahora de manera irrevocable al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, para que defina(n), cuándo y cómo lo estime(n) pertinente, el número de etapas, el diseño arquitectónico del proyecto que se edificaría en la nueva o nuevas etapas y el número de unidades privadas que las conformarán y aceptan que podrá EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR impartir todas las instrucciones necesarias para que la FIDUCIARIA, en su condición de vocera y administradora del FIDEICOMISO, otorgue las escrituras correspondientes para adicionar las nuevas etapas, sin que medie la intervención de EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, siempre y cuando las condiciones y áreas de EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA no sean afectadas por tales circunstancias y potestades.
4. Que en la medida en que se construyan cada una de la futura o futuras etapas por los FIDEICOMITENTES, EL FIDEICOMISO LOTE, previa instrucción del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, extenderá los efectos del reglamento de propiedad horizontal de las Fases 1 y 2 y Fase 3 a las nuevas etapas, por la cual EL FIDEICOMISO LOTE, sus FIDEICOMITENTES, sus causahabientes o quien represente sus derechos, podrán, sin necesidad de autorización previa de los órganos de administración, reformar, adicionar, modificar y adecuar el reglamento de propiedad horizontal de las Fases 1 y 2 y Fase 3 con el fin de incorporar a dicho reglamento el nuevo o nuevos predios y las nuevas unidades inmobiliarias que conformarán las futuras etapas de construcción, en la medida en que se obtengan de las autoridades competentes las licencias y permisos correspondientes, de conformidad con las instrucciones que para tal efecto imparta el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.
5. Que en el mismo sentido, EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR o quien represente sus derechos, queda facultado, en forma irrevocable, para que en la medida que se aprueben las licencias de construcción para la futura o futuras etapas de construcción del proyecto general, imparta instrucciones a LA FIDUCIARIA, para que como vocera y administradora del FIDEICOMISO LOTE, otorgue la escritura pública por medio de la cual se reforme el reglamento de propiedad horizontal de las Fases 1 y 2 y de la Fase 3, con el fin de adicionar los nuevos bienes y áreas comunes, las nuevas unidades de dominio privado y el nuevo cálculo de coeficientes de copropiedad y módulos de contribución que surgirán como consecuencia de tales edificaciones y en general, para que realice todos los cambios que estime necesarios para

que tales incorporaciones queden efectuadas en debida forma y, muy especialmente para que redefina el globo de terreno sobre el cual va a recaer dicho reglamento.

6. Que el desarrollo de las mencionadas áreas restantes podrá ser integrada a la copropiedad de las Fases 1 y 2 y Fase 3, en cuyo caso dichas futuras etapas utilizarán todos los accesos, y parqueaderos de las Fases 1 y 2 y Fase 3 y así mismo, las Fases 1 y 2 y Fase 3, utilizarán los accesos y parqueaderos de las futuras etapas.
7. Que para efectos de la integración arquitectónica de las subsiguientes etapas del Proyecto general, podrán suprimirse o eliminarse algunas unidades privadas y zonas comunes dispuestas y determinadas en las Fases 1 y 2 y Fase 3, las cuales se han reservado los FIDEICOMITENTES del FIDEICOMISO LOTE y del FIDEICOMISO ARENA BOGOTÁ LOCALES FASE 3, como promotores del proyecto, con el fin de que los mismos se conviertan en zonas comunes que sirvan para el acceso y comunicación entre las subsiguientes etapas y las Fases 1 y 2 y Fase 3. Así mismo podrá integrarse el sótano si arquitectónicamente se construye de las subsiguientes etapas al de las fases 1 y 2. Es claro para las partes que EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR no podrá suprimir las unidades que se encuentren vinculadas a BENEFICIARIO(S) DE ÁREA que hayan suscrito sus correspondientes contratos de vinculación, salvo que por exigencia arquitectónica de las entidades municipales de Cotá, fuera necesario modificarlas o suprimirlas, caso en el cual se re-ubicara la unidad privada o se remplazara por otra área dentro del mismo proyecto si así lo acepta el BENEFICIARIO DE ÁREA, de lo contrario, este podrá desistir sin que haya lugar a aplicación de sanción, cláusula penal, indemnización, multa, etc. a su cargo. No obstante lo anterior, el FIDEICOMITENTE pagará a EL(LOS) BENEFICIARIOS DE ÁREA intereses a la tasa legal permitida, sobre el valor de los montos a restituir.
8. Que el FIDEICOMITENTE como desarrollador de las subsiguientes etapas, según este lo determine, se podrá impartir las instrucciones para que EL FIDEICOMISO LOTE, pueda constituirse bajo una copropiedad independiente de las Fases 1 y 2 y de la Fase 3, lo cual desde ahora es igualmente aceptado por EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA.
9. Que a partir de la fecha de terminación de la obra y entrega de las unidades inmobiliarias que han de conformar las subsiguientes etapas y en la medida en que éstas se integren a las Fases 1 y 2 y a la Fase 3 contribuirán en las expensas y gastos de administración de las Fases 1 y 2 y Fase 3 conforme se disponga en el reglamento de propiedad horizontal.

En este orden de ideas, es claro que el **FIDEICOMISO ARENA BOGOTÁ LOCALES FASE 3** y ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. actuando como vocera y administradora del aludido fideicomiso, han obrado conforme han estipulado las partes en el CONTRATO DE VINCULACIÓN, por lo que no puede ser responsable de la ejecución o no ejecución de actos u tramites de resorte de terceros, que para el caso que nos atañe son de resorte única y exclusivamente del FIDEICOMITENTE GERENTE la sociedad **ARENA BOGOTÁ ENTERTAINMENT S.A.S** y **ENTERTAINMENT ABE S.A.S.** y del beneficiario de área.

3. AUSENCIA DE RESPONSABILIDAD EN RAZON AL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES CONTRACTUALES POR PARTE DE ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. EN CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO ARENA BOGOTÁ LOCALES FASE 3.

En línea con lo anterior, y en concordancia con las mencionadas estipulaciones contractuales consagradas en el CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL como las consagradas en los CONTRATOS DE VINCULACIÓN, es importante mostrar al Despacho cual es la dinámica de los proyectos inmobiliarios que se comercializan a través de un esquema fiduciario, en especial sobre el rol y el alcance de las responsabilidades de la Fiduciaria y el **FIDEICOMISO** dentro de dicho esquema.

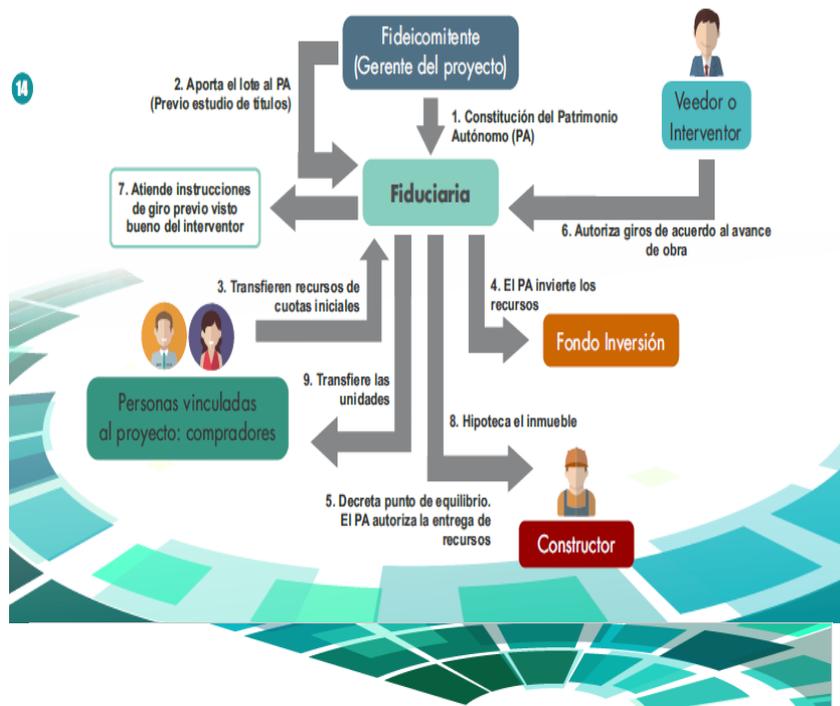
Por lo anterior, me permito traer a colación lo dicho por la Superintendencia Financiera de Colombia, entidad encargada de la supervisión, control y vigilancias de las entidades financieras, entre ellas ACCIÓN SOCIEDAD

FIDUCIARIA S.A., actuando única y exclusivamente como vocera y administradora del **FIDEICOMISO ARENA BOGOTÁ LOCALES FASE 3**, en la cartilla denominada “NEGOCIOS FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS” la cual contiene una descripción general de los principales aspectos a tener en cuenta al vincularse en un proyecto inmobiliario administrado por una sociedad fiduciaria, como lo son los siguientes:

3. Esquema inmobiliario completo

Este esquema incluye la fase de *preventa*, la fase de *construcción* y, en ocasiones, la fase de *escrituración* de los proyectos.

Al incluir la fase de *construcción*, se constituye un **patrimonio autónomo** para entregar a título de **fiducia mercantil** el lote donde se construirá el proyecto. En éste se registran todos los costos en los que se incurre durante el diseño y construcción del proyecto e ingresan los recursos del constructor y, en algunos casos, los créditos bancarios con los que se financia la obra (“crédito constructor”), así como sus recursos, una vez cumplido el punto de equilibrio.



En la etapa de construcción la **fiduciaria** tiene la obligación de girar los recursos, previa verificación de requisitos indicados en el contrato, tal como puede ser la autorización del interventor.

Si bien la **fiduciaria** no es responsable de los riesgos técnicos de la obra, debe estar atenta a cualquier hecho que pueda afectar su terminación o que retrase los plazos, para informarles a los adquirentes.

Finalizada la *construcción* inicia la fase de *escrituración* en la que, como se indicó, puede o no participar la **sociedad fiduciaria**.

Así mismo deberá tenerse en cuenta:

✓ La **fiduciaria** no garantiza ni la viabilidad del proyecto ni su adecuada operación. No cubre los riesgos de construcción y/o los riesgos financieros propios de la inversión.

- En la fase de *preventa*, una de las mayores bondades del negocio **fiduciario** es que durante la recepción de los recursos y antes del inicio de la construcción, la **fiduciaria** mantiene separados sus recursos de los del constructor y de los demás inversionistas, por lo que si el punto de equilibrio no se cumple, los recursos serán devueltos.
- Una vez alcanzado el punto de equilibrio los recursos de los inversionistas son entregados al constructor para la ejecución de la obra.
- Durante la *ejecución* también se corren riesgos ajenos a la responsabilidad de la **fiduciaria**, como los relacionados con fenómenos naturales, retrasos y/o problemas en el diseño, entre otros.

En línea con lo anterior, en la cartilla denominada “NEGOCIOS FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS” indica lo siguiente:

(...) “La misión principal de la fiduciaria en este esquema es verificar el cumplimiento de los requisitos previos al giro de los recursos, pero no puede garantizarle un rendimiento de los mismos.

(...) La fiduciaria no respalda patrimonialmente el proyecto ni es responsable de los aspectos técnicos del mismo, por lo que se recomienda indagar sobre las coberturas del proyecto (pólizas) y si los mismos contarán con interventores

(...) Como en algunos esquemas la fiduciaria no participa ni revisa la promesa de compraventa, infórmese sobre las obligaciones que adquiere a través de este instrumento jurídico.

Inclusive, en la guía para el consumidor en el Sector Vivienda, expedida por la Superintendencia de Industria y Comercio en el año 2016, se hace claridad del alcance de la participación de las fiduciarias en el proyecto:

“Tenga en cuenta que, si en la publicidad del proyecto encuentra leyendas como: “Con el respaldo de la fiduciaria Z” o “Este proyecto es financiado por Banco X o Y”, dichas entidades no son responsables de la ejecución del proyecto y por lo tanto no aseguran la ejecución del mismo”

Se anexa la cartilla NEGOCIOS FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS y GUÍA PARA EL CONSUMIDOR EN EL SECTOR VIVIENDA de la Superintendencia Financiera de Colombia y Superintendencia de Industria y Comercio para mayor ilustración proyectos inmobiliarios en esquema fiduciario.

En ese orden de ideas, queda entendido que mi representada ha actuado al margen de lo estipulado contractualmente por las partes tanto en el CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL como lo estipulado por las partes en el CONTRATO DE VINCULACIÓN, pues administró los recursos aportados por la demandante conforme lo indicado en el contrato de fiducia mercantil, recibió y atendió en debida forma las instrucciones de la sociedad fideicomitente **ARENA BOGOTÁ ENTERTAINMENT S.A.S y ENTERTAINMENT ABE S.A.S.**, de manera que ha dado escrito cumplimiento de sus deberes y obligaciones en lo que a esta corresponde.

4. LAS PRESTACIONES SURGIDAS A CARGO DEL FIDEICOMITENTE DE EFECTUAR LA ENTREGA MATERIAL Y LA TRANSFERENCIA DEL DERECHO REAL DE DOMINIO DE LAS UNIDADES PRIVADAS A LOS BENEFICIARIOS DE AREA ESTÁN SUJETAS A CONDICIONES SUSPENSIVAS.

Resulta determinante poner de presente al Despacho, que, dado que tan solo cuando se reúnan los requisitos financieros, técnicos, jurídicos y administrativos del proyecto inmobiliario se podrá cumplir la finalidad de la fiducia mercantil.

Se precisa lo establecido en la cláusula 14.2 OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, párrafo, del contrato de Fiducia Mercantil constitutivo del **FIDEICOMISO ARENA BOGOTÁ LOCALES FASE 3:**

14.2 OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR: Son obligaciones especiales del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, las siguientes:

1. Entregar junto con **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES** a **LA FIDUCIARIA**, a más tardar el quinto (5) día hábil siguiente a que se le solicite, los recursos necesarios para la celebración, ejecución y terminación del presente **FIDEICOMISO**, así mismo los recursos para atender los pagos de sus honorarios y en general los gastos y costos que se generen con ocasión del presente contrato.
2. Realizar por su cuenta y riesgo, con plena autonomía administrativa, financiera, jurídica y técnica las gestiones de construcción, gerencia, promoción, interventoría, diseño, publicidad, mercadeo y comercialización del **PROYECTO**.
3. Contratar y subcontratar a las personas naturales y jurídicas idóneas en el área técnica, arquitectónica, financiera y legal para llevar a cabo el desarrollo del **PROYECTO**.
4. Informar por escrito a **LA FIDUCIARIA** dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, cada vez que modifique o cambie los datos correspondientes a dirección, domicilio, teléfonos, fax, ocupación, profesión, oficio, razón social, representación legal, lugar de trabajo o residencia y en fin cualquier circunstancia que varíe de las que reporte a la firma del presente contrato, tanto para personas naturales como jurídicas, con base en lo dispuesto en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera y todas aquellas que la aclaren, modifiquen o adicione. Igualmente, se obliga a enviar original 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 cinco (5) días hábiles siguientes a que dichos documentos sean expedidos o presentados.
5. Llevar la cartera de los aportes a los cuales se obligan **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA** y causar e informar a **LA FIDUCIARIA** los intereses que debe cargar a cada uno de ellos en caso de mora en el cumplimiento de los compromisos de aporte que se establezcan en los respectivos **CONTRATOS DE VINCULACIÓN**.
6. Responder frente a **LA FIDUCIARIA** 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.
7. Solicitar a **LA FIDUCIARIA** 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 **ACCIÓN**. El **FIDEICOMITENTE** se obliga a abstenerse de utilizar medios publicitarios en los que mencione a **ACCIÓN** y que no sean previamente autorizados por **LA FIDUCIARIA**.
 8. Suministrar trimestralmente a **LA FIDUCIARIA** y a los **BENEFICIARIOS DE ÁREA** 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.
 9. Será obligación de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** promover la transferencia de las unidades de **EL PROYECTO** a través de los contratos de encargo fiduciario y sus correspondientes cartas de instrucciones y/o contratos de vinculación.
 10. Elaborar bajo su exclusiva responsabilidad frente a los aspectos técnicos y jurídicos, el reglamento de propiedad horizontal, según sea el caso, las escrituras de servidumbre y modificación de las mismas, y las escrituras públicas de loteo o fraccionamiento necesarias para desarrollar el **PROYECTO**, que legalmente deban ser suscritas por **LA FIDUCIARIA** en su condición de vocera y administradora del patrimonio autónomo que ostente el derecho real de dominio sobre **EL BIEN INMUEBLE**.
 11. Coordinar la presentación, trámite, prorratio y subrogación de los créditos individuales que otorguen las entidades crediticias que financien el proyecto, respecto de los **BENEFICIARIOS DE ÁREA** que se lo soliciten.
 12. Destinar los recursos entregados al **FIDEICOMISO** por los **BENEFICIARIOS DE ÁREA**, exclusivamente a cubrir los costos totales del **PROYECTO**.
 13. Asegurar la calidad de la construcción, el cumplimiento de las especificaciones y requerimientos técnicos, y el normal desarrollo de los periodos proyectados para el desarrollo del **PROYECTO**.
 14. Garantizar que la construcción del **PROYECTO** esté amparada por una póliza de todo riesgo constructor. Dicha póliza tendrá como beneficiario del amparo al **FIDEICOMISO LOTE**.
 15. Velar por el correcto y oportuno cumplimiento de las obligaciones de los contratistas y subcontratistas que intervengan en el desarrollo del **PROYECTO**.
 16. Cumplir con lo establecido en la Circular Externa 6 de 2012, proferida por la Superintendencia de Industria y Comercio, en lo que se refiere al deber de información de proyectos inmobiliarios, o cualquier otra norma relacionada con la protección al consumidor.
 17. Adelantar por su cuenta y riesgo todas las gestiones relacionadas con los trámites de licencias urbanísticas en atención a lo prescrito en el Decreto 1469 de 2010.
 18. Llevar el control de ingresos, gastos, cuentas por pagar, proveedores, aportes por cobrar a los **BENEFICIARIOS DE ÁREA** 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**.

En ese sentido, la Corte Suprema de Justicia ha precisado que:

“la condición suspensiva, como expresa su nomen, suspende el efecto definitivo, normal, usual e inherente al acto, sujetándolo a un evento objetivamente incierto en cuanto futuro, susceptible de ocurrir o no, cuya incertidumbre respecto de su realización ulterior, hace incierta la relación al someter su eficacia a su verificación oportuna e íntegra”, de ahí que “pendiente la condición el contrato existente naturalmente genera su efecto vinculante, pero en el estado de pendencia no es exigible su cumplimiento, ni los derechos y obligaciones dimanadas, sino una vez verificada”³.

Igualmente, en un pronunciamiento más reciente, esa alta Corporación insistió en su doctrina de antaño al señalar que *“la obligación sujeta a condición suspensiva, tiene su nacimiento en suspenso hasta que ocurra el*

³ Sala de Casación Civil. Sentencia del 14 de octubre de 2010. Rad. 2001-00855-01.

*acontecimiento futuro e incierto en que consiste la condición, ya que antes de ese momento no tiene vida jurídica, ni, por ende, posibilidad de exigirse su cumplimiento*⁴.

Por consiguiente, comoquiera que en los contratos de fiducia inmobiliaria se requiere la verificación de una serie de condiciones técnicas, financieras, administrativas y jurídicas para que se cumpla su finalidad, de conformidad con el apartado 5.2. del Capítulo Primero del Título Segundo de la Parte Segunda de la Circular Externa 029 de 2014 de la Superintendencia Financiera de Colombia, es necesario que se comprueben aquellas circunstancias para que sea procedente inferir, en el marco de la acción de protección al consumidor, que el productor y/o proveedor no realizó la entrega oportuna del producto objeto del contrato de vinculación.

Ahora bien, en el presente litigio se encuentra acreditado que las demandantes, mediante contratos de vinculación aquí pluricitados, adquirieron los derechos a recibir, como beneficio de área, la propiedad de la unidad inmobiliarias locales AM88 y AM 89 del proyecto ARENA BOGOTA, **una vez se encontrara acreditado su plan de pagos; su entrega material, y obre la correspondiente instrucción por parte del Fideicomitente gerente de conformidad con la consagrado en el contrato de vinculación, los cuales todavía no han sido obtenidos.**

La anterior situación, por sí sola, no significa que exista un incumplimiento de la garantía legal prevista en el Estatuto del Consumidor, imputable a un incumplimiento de mi representada.

Esto se debe a que, dado que la transferencia de la propiedad y la entrega material de los locales está sujeta al cumplimiento de las condiciones técnicas, financieras, administrativas y jurídicas del negocio fiduciario inmobiliario.

Sin embargo, en el plenario no se aporta prueba alguna que corrobore, de forma clara, precisa, exhaustiva y detallada, que se acredite: i. el plan de pagos cumplido, ii. La instrucción del Fideicomitente gerente para proceder con la transferencia, sino todo lo contrario, ocasionando unas condiciones suspensivas que no permiten materializar dicha transferencia, objeto del contrato, por lo menos en este momento.

Por consiguiente, en virtud de las anteriores circunstancias se observa que todavía no estaban dadas las condiciones para que se efectuara la entrega jurídica de las unidades inmobiliarias del Proyecto Arena Bogota, ni tampoco para que se suscribieran la escritura pública de transferencia de la propiedad del bien raíz al beneficiario de área, por cuanto todavía está a cargo del fideicomitente Gerente la instrucción correspondiente de conformidad con la cláusula de otorgamiento de la escritura pública, de conformidad con lo estipulado en el contrato de vinculación, de modo que aún no se han cumplido todos los requerimientos para finalizar el negocio fiduciario inmobiliario.

5. CABAL CUMPLIMIENTO CON EL DEBER DE INFORMACIÓN QUE RECAE SOBRE FIDEICOMISO ARENA BOGOTÁ LOCALES FASE 3

Anteriormente, la exigencia de información relativa a los aspectos relevantes sobre los bienes y servicios involucrados en una relación contractual se consideraba como una cuestión semi- superficial, pues la naturaleza de las relaciones negociales y las características propias de los bienes y servicios parecía no requerirlo. Sin embargo, en la actualidad, debido a la complejidad de las relaciones contractuales se hace imperativa la

⁴ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia del 8 de agosto de 1974, reiterada en la sentencia STC-720 del 4 de febrero de 2021.

exigibilidad del deber de información, al punto que cumplir con la remisión de información sobre los aspectos trascendentales del negocio permiten ilustrar a la contraparte sobre la conveniencia de este se materializa en un requerimiento que está a la orden del día. Así las cosas, el deber de información contractual, se convierte en un tema de importancia.

En concordancia con lo anterior, ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A como vocera de sus patrimonios autónomos ha adoptado todas las medidas correspondientes para velar y garantizar el cumplimiento al deber de información que tiene con los vinculados a los fideicomisos administrados.

Dicho lo anterior, consideramos pertinente explicar a su despacho la manera en que la fiduciaria ha materializado su obligación de divulgar la información relacionada con el proyecto inmobiliario respectivo. Se trata entonces del documento denominado “INFORME PERIODICO – ADQUIRENTE DE UNIDADES INMOBILIARIAS”.

El “INFORME PERIODICO – ADQUIRENTE DE UNIDADES INMOBILIARIAS” es un documento por medio del cual se da cumplimiento a lo previsto en el numeral 6.2 de la Parte II, Título II, Capítulo I de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia; y tiene como propósito el mantener información a los vinculados con relación a todos los temas que tengan que ver con el negocio fiduciario, como de las gestiones adelantadas por la Fiduciaria. Lo anterior, con una periodicidad de seis (6) meses.

ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A en nombre propio y como vocera del **FIDEICOMISO ARENA BOGOTÁ LOCALES FASE 3** prepara el “INFORME PERIODICO – ADQUIRENTE DE UNIDADES INMOBILIARIAS” para que los vinculados tengan conocimiento de la siguiente información:

- ✓ DATOS GENERALES
- ✓ OBJETO Y FINALIDAD DEL NEGOCIO FIDUCIARIO
- ✓ DESCRIPCION DEL PROYECTO
- ✓ MONTO DE LOS RECURSOS DEL ADQUIRENTE DE LA UNIDAD INMOBILIRIA
- ✓ CONSTRUCTOR, INTERVENTOR, E INFORMACIÓN SUMINISTRADA SOBRE EL AVANCE DEL PROYECTO
- ✓ ALCANCE DE LAS FUNCIONES Y ACTIVIDADES DE LA FIDUCIARIA
- ✓ CONDICIONES Y ESTADO ACTUAL DEL PUNTO DE EQUILIBRIO O CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE LOS RECURSOS
- ✓ SITUACIONES QUE HAYAN AFECTADO EL NORMAL DESARROLLO DEL PROYECTO CONOCIDAS POR LA FIDUCIARIA
- ✓ ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN DE CONOCIMIENTO AL CLIENTE
- ✓ ZONA DE INFORMACION – CENTRO DE NEGOCIOS
- ✓ ANEXOS

Explicado lo anterior, señor Juez, es de su conocimiento que el “INFORME PERIODICO – ADQUIRENTE DE UNIDADES INMOBILIARIAS” contiene información detallada sobre cada uno de los puntos relevantes, y no, de los temas relacionados al negocio fiduciario que se vincularon.

En ese orden de ideas, las aquí demandantes, han sido receptor de los documentos denominados “INFORME PERIODICO – ADQUIRENTE DE UNIDADES INMOBILIARIAS”, motivo por el cual ha tenido conocimiento de lo explicado en cada uno de los ítems que contiene el informe. Ahora bien, el extremo demandante no podría llegar a hacer manifestaciones respecto de ausencia del cumplimiento del deber de información que recae sobre mi representada por cuanto recibió semestralmente toda la información relacionada con el fideicomiso que se encuentra siendo demandado. En ese sentido, dicha afirmación quedaría desvirtuada.

En aras de ejemplificar que DIANA ROCIO ARIAS Y LAURA ROCIO ESPINEL ARIAS han conocido los detalles y por menores que ha tenido el Fideicomiso aquí demandado respecto de este proyecto, consideramos pertinente mencionar los términos en los que se remitió los “INFORMES PERIODICOS – ADQUIRENTE DE UNIDADES INMOBILIARIAS” correspondientes a el primer semestre del año 2023 (periodos en donde ya se encontraba informada la acreditación del cumplimiento de punto de equilibrio), así:

FA-3474 FIDEICOMISO ARENA BOGOTA LOCALES FASE 3

Para el periodo comprendido entre el 01/01/2023 y el 30/06/2023

1 DATOS GENERALES

- a) Nombre del proyecto inmobiliario: ARENA BOGOTA LOCALES FASE 3
- b) Fideicomiso: FA-3474 FIDEICOMISO ARENA BOGOTA LOCALES FASE 3
- c) Oficina: CALLE 85
- d) Estado actual del proyecto inmobiliario: VIGENTE
- e) Fecha y forma jurídica de Constitución del fideicomiso: MIÉRCOLES, 23 DE DICIEMBRE DE 2015 FIDUCIA MERCANTIL
- f) Forma Jurídica de transferencia de la unidad: BENEFICIO DE ÁREA
- g) Tipo de negocio: FIDEICOMISOS INMOBILIARIOS - TESORERIA

2 OBJETO Y FINALIDAD DEL NEGOCIO FIDUCIARIO

El presente contrato tiene por objeto la constitución de un patrimonio autónomo para que LA FIDUCIARIA reciba los aportes que realicen LOS FIDEICOMITENTES así como los de LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA que se obligan a entregar mediante la suscripción de los CONTRATOS DE VINCULACIÓN y los invierta de conformidad con lo previsto en el presente documento. De la misma manera, los recursos de LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA, una vez cumplidos los requisitos que se establecen adelante, serán entregados por LA FIDUCIARIA al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR o a las personas que este instruya, previa solicitud escrita con autorización del INTERVENTOR. En el evento en que no se den las condiciones dentro del término que se establece en la cláusula séptima del presente contrato, LA FIDUCIARIA procederá a reintegrar a LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA los recursos que se encuentren en el encargo fiduciario por éstos abierto, descontada la remuneración de LA FIDUCIARIA establecida en el contrato de vinculación y descontado el gravamen a los movimientos financieros y demás impuestos vigentes en la fecha del desembolso. En el FIDEICOMISO se administrarán de igual forma los recursos que ingresarán por concepto de los créditos para capital de trabajo que se otorguen a favor del FIDEICOMISO o de los FIDEICOMITENTES con destino al PROYECTO. Los recursos transferidos a la FIDUCIARIA, serán destinados al desarrollo del PROYECTO, el cual será ejecutado bajo la responsabilidad, autonomía administrativa, financiera, legal y técnica del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.

3 DESCRIPCION DEL PROYECTO

Para los efectos de este contrato, las palabras o términos que a continuación se relacionan tendrán el significado que aquí se establece: 1.FIDEICOMISO o PATRIMONIO AUTÓNOMO: Se entenderá por éste al FIDEICOMISO ARENA LOCALES FASE 3. 2.FIDUCIARIA: Es ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., la cual administrará en calidad de fiduciario el presente contrato de fiducia mercantil de administración, en los términos del mismo, y en general en los términos establecidos por las normas aplicables a este tipo de contratos. 3.FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR: Es ARENA BOGOTÁ ENTERTAINMENT S.A.S., de las condiciones enunciadas al principio de este documento. 4.FIDEICOMITENTES APORTANTES: Son las sociedades INVERSIONES ALTOS DEL BOSQUE S.A. y NUEVA ERA S.A.S. de las condiciones señaladas al inicio del presente contrato. 5.LOS FIDEICOMITENTES: Se entenderá por éstos conjuntamente a EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y a LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES. 6.PROYECTO: Se entiende por este a La FASE 3 del PROYECTO ARENA BOGOTA CENTRO CULTURAL Y DE ENTRETENIMIENTO, la cual corresponde a los locales comerciales y espacios comerciales, con un mínimo de noventa (90) unidades privadas y las unidades inmobiliarias la Arena (coliseo) y el teatrino, además del equipamiento comunal, todo de acuerdo con la Licencia de Construcción, y sus adiciones y modificaciones a la cual se hace referencia en las consideraciones. El área individual y la localización de las respectivas unidades privadas, unidades inmobiliarias y zonas comunes que conformarán la denominada FASE 3 serán las que queden finalmente aprobadas en el cuadro de áreas que se presente para aprobación ante las entidades municipales del Municipio de Cota (Departamento de Cundinamarca). 7.BENEFICIARIOS: Son los tres (3) FIDEICOMITENTES, quienes podrán ceder la totalidad o parte de su beneficio, de acuerdo con lo que se establece adelante y cuyos porcentajes de participación son los señalados en el presente contrato. 8.BENEFICIARIOS DE ÁREA: Serán las personas naturales, jurídicas o cualquier entidad con capacidad para contratar, que mediante la celebración del respectivo CONTRATO

FA-3474 FIDEICOMISO ARENA BOGOTA LOCALES FASE 3

Para el periodo comprendido entre el 01/01/2023 y el 30/06/2023

DE VINCULACIÓN y el cumplimiento de las obligaciones contraídas en virtud del mismo, adquirirán dicha calidad respecto del FIDEICOMISO ARENA BOGOTA LOCALES FASE 3 con relación a una o varias unidades inmobiliarias.9.FIDEICOMISO OLYMPIC ARENA, HOTEL, COMERCIAL & CONVENTION CENTER o simplemente el FIDEICOMISO LOTE: Es el patrimonio autónomo que es el titular del derecho de dominio y propiedad sobre el BIEN INMUEBLE en el cual se ha de adelantar el PROYECTO, en los términos indicados en el presente contrato.10.BIEN INMUEBLE: Se entenderá por tal el Predio denominado Vuelta Grande, ubicado en la Vereda Siberia, Municipio de Cota ¿ Cundinamarca, con un área aproximada de 74.799.85 metros cuadrados, con Cédula Catastral 00-00-00047-1103-00 y Folio de Matrícula Inmobiliaria 50N-920529, el cual es propiedad de EL FIDEICOMISO LOTE sobre el cual se llevará a cabo la construcción del proyecto general denominado ARENA BOGOTA CENTRO CULTURAL Y DE ENTRETENIMIENTO, que se desarrollará por fases y etapas constructivas. Para todos los efectos, el área de terreno en la que se desarrollará la FASE 3 y en donde estarán ubicados locales comerciales, el coliseo la Arena y espacios comerciales estará delimitada y aliterada en planos, sin que en principio suponga desenglobe.11.CONDICIONES DE GIRO: Se entiende por tal el haber dado cumplimiento a las condiciones señaladas en el numeral 1 de la cláusula séptima de este contrato.12.INTERVENTOR: Es la persona natural o jurídica designada por LA FIDUCIARIA de una tema presentada por EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, quien estará encargado de realizar el control y vigilancia administrativa, técnica y financiera del PROYECTO.

Ubicación del Proyecto: VUELTA GRANDE VEREDA SIBERIA - COTA

4 MONTO DE LOS RECURSOS RECIBIDOS DEL ADQUIRENTE DE LA UNIDAD INMOBILIARIA

El registro que tiene la Fiduciaria de los aportes recibidos hasta la fecha de corte del presente informe periódico, y realizados por el adquirente se informan en el **ANEXO** – Reporte estado de cuenta.

5 CONSTRUCTOR, INTERVENTOR E INFORMACIÓN SUMINISTRADA SOBRE EL AVANCE DEL PROYECTO

A) Responsable de la construcción del proyecto

El constructor del proyecto es ARENA BOGOTA ENTERTAINMENT SAS

B) Interventor del proyecto

En la actualidad el proyecto inmobiliario tiene designado como interventor a OSCAR MAURICIO COY PINEDA, identificado con CC N° 7315636.

C) Información suministrada por el constructor/ interventor del proyecto

En el documento adjunto se indican las manifestaciones relacionadas con el desarrollo del proyecto inmobiliario por parte del Interventor en el periodo correspondiente.
Para validar el estado de avance del proyecto se envía como anexo el informe del constructor.

6 ALCANCE DE LAS FUNCIONES Y ACTIVIDADES DE LA FIDUCIARIA

Las gestiones que ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., en adelante ACCION, realiza en ejecución del negocio fiduciario tienen que ver con la vinculación de terceros y la administración de los recursos destinados para el desarrollo del proyecto inmobiliario. Durante la Etapa o Fase Pre-operativa del negocio fiduciario ACCION realizó, entre otras gestiones, la vinculación de las personas interesadas en el proyecto aplicando para ello el estudio de conocimiento del cliente y atendiendo lo dispuesto por el SARLAFT de la compañía y las normas legales al respecto. También celebró, conjuntamente con el Promotor y/o Constructor, los contratos de vinculación con las personas interesadas en vincularse al proyecto inmobiliario. Así mismo, está a cargo del recaudo de los recursos entregados

FA-3474 FIDEICOMISO ARENA BOGOTA LOCALES FASE 3

Para el periodo comprendido entre el 01/01/2023 y el 30/06/2023

por los adquirentes y los administra de acuerdo con las instrucciones impartidas en los contratos de vinculación celebrados.

En la Etapa o Fase Operativa – Construcción, ACCION además de continuar vinculando terceros interesados en el proyecto inmobiliario, realiza entre otras gestiones: los giros ordenados por el Fideicomitente, lleva la contabilidad del fideicomiso, coadyuva al Constructor frente a las autoridades urbanísticas y de servicios públicos los permisos y gestiones que se requieran para el desarrollo del proyecto, concilia junto con la Gerencia del proyecto los ingresos del Fideicomiso, registra contablemente las mejoras sobre el Fideicomiso Lote, patrimonio autónomo que tiene la titularidad jurídica de los inmuebles sobre los cuales se desarrolla el proyecto. Atiende todos los requerimientos que realizan los adquirentes relacionados con certificaciones de aportes, estados de cuentas, conciliaciones de aportes etc.

En este punto es importante recordar que: a) Las obligaciones de ACCION son de medio y no de resultado; b) En desarrollo del contrato al que hace referencia la presente rendición de cuentas, la gestión de ACCION no se relaciona bajo ningún punto de vista con las actividades propias de la construcción y enajenación de inmuebles, ni constituye por parte de ésta directa, ni indirectamente, promoción de venta de los inmuebles que forman parte de EL PROYECTO; c) ACCION no participa en el desarrollo de EL PROYECTO, ni como constructor, ni como GERENTE DEL PROYECTO. Tampoco tiene ninguna injerencia en la determinación del punto de equilibrio que se requiera para llevar a cabo el mencionado PROYECTO, ni en la viabilidad técnica, jurídica y financiera del mismo; d) Una vez los recursos sean entregados a EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S), la responsabilidad por la administración, utilización y destinación de los mismos es exclusiva de aquellos.

7 CONDICIONES Y ESTADO ACTUAL DEL PUNTO DE EQUILIBRIO O CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE RECURSOS

Condiciones	Cumplida ¹	F/Cumplimiento ²	Estado actual ³	Etapa
TRANSFERENCIA INMUEBLES AL FIDEICOMISO	SI	24/03/2017	Punto de Equilibrio	1
LICENCIA URBANISMO	SI	24/03/2017	Punto de Equilibrio	1
CARTERA AL DIA	SI	24/03/2017	Punto de Equilibrio	1
CONSTITUCION POLIZA	SI	24/03/2017	Punto de Equilibrio	1
PRESUPUESTO APROBADO FIDEICOMITENTE	SI	24/03/2017	Punto de Equilibrio	1
10% DEL VALOR EN VENTAS EN LOS ENCARGOS	SI	24/03/2017	Punto de Equilibrio	1
FORMULARIO DE VINCULACION	SI	24/03/2017	Punto de Equilibrio	1

Las condiciones de entrega de los recursos o de punto de equilibrio establecido en el contrato se encuentran cumplidas. El mismo fue decretado el día 24-03-2017

8 SITUACIONES QUE HAYAN AFECTADO EL NORMAL DESARROLLO DEL PROYECTO CONOCIDAS POR LA FIDUCIARIA

Para el periodo objeto de la presente rendición de cuentas no se presentan situaciones que hayan afectado el normal desarrollo del proyecto conocidas por la fiduciaria.

9 ACTUALIZACIÓN INFORMACIÓN DE CONOCIMIENTO AL CLIENTE

En cumplimiento de la normatividad vigente, atentamente nos permitimos solicitar su colaboración en la actualización de sus datos, la cual debe realizarse al menos una vez al año.

ANEXO - REPORTE DE ESTADO DE CUENTA

Proyecto: FA-3474 FIDEICOMISO ARENA BOGOTA
LOCALES FASE 3
Nombre: ARIAS OSORIO DIANA ROCIO
Identificación: 63352465
Encargo: 001700014097

Inmueble: LOCAL AM88 /
Valor Inmueble: \$167.142.850,00
Valor Cuota Inicial: \$167.142.850,00

PLAN DE PAGOS

Nro. Cuota	Concepto	Fecha Compromiso	Valor Compromiso	Valor Pagado
1	CUOTA INICIAL	16/01/2017	\$900.000,00	\$900.000,00
2	CUOTA INICIAL	04/02/2017	\$60.000.000,00	\$60.000.000,00
3	CUOTA INICIAL	11/06/2018	\$22.671.425,00	\$22.671.425,00
4	CUOTA INICIAL	11/07/2018	\$83.571.425,00	\$83.651.357,00
TOTAL COMPROMISO			\$167.142.850,00	\$167.222.782,00

DETALLE DE APORTES

Fecha Consignación	Fecha Aplicación	Valor Consignado	Observación
16/01/2017	06/02/2017	\$900.000,00	MANUAL: ADM.
27/02/2017	27/02/2017	\$58.000.000,00	ADICION POR CONSIGNACION
21/03/2017	21/03/2017	\$2.000.000,00	ADICION POR CONSIGNACION
21/02/2019	21/02/2019	\$87.822.782,00	ADICION POR CONSIGNACION
04/06/2019	04/06/2019	\$5.000.000,00	ADICION POR CONSIGNACION
04/06/2019	04/06/2019	\$2.000.000,00	ADICION POR CONSIGNACION
05/06/2019	05/06/2019	\$5.000.000,00	ADICION POR CONSIGNACION
05/06/2019	05/06/2019	\$5.000.000,00	ADICION POR CONSIGNACION
05/06/2019	05/06/2019	\$1.500.000,00	ADICION POR CONSIGNACION
TOTAL CONSIGNADO		\$167.222.782,00	

Ahora, bien, la sociedad fiduciaria le señalaba, a las señoras DIANA ROCIO ARIAS Y LAURA ROCIO ESPINEL ARIAS, la oportunidad que se tenía para presentar dudas u objeciones sobre la información contenida. Sin embargo, validada nuestra base de datos, no se ha recibido ningún comentario, duda u objeción sobre el particular.

Aterrizándolo al caso en concreto, de ninguna manera consideramos que ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A como vocera del **FIDEICOMISO ARENA BOGOTÁ LOCALES FASE 3** ha omitido algún deber de información. Lo anterior, viéndose materializado en que las demandantes conocieron cada uno de los detalles, por menores, datos e información relacionados con el negocio fiduciario sin objeción o duda alguna, durante varios periodos.

6. INCOSISTENCIAS PRESENTADAS RESPECTO DE LAS MANIFESTIONES DEL DEMANDANTE Y LA EXPRESIÓN DE VOLUNTAD CONTENIDA EN LOS CONTRATO DE VINCULACIÓN CELEBRADO POR PARTE DE LAS BENEFICIARIAS DE AREA.

ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A como vocera del **FIDEICOMISO ARENA BOGOTÁ LOCALES FASE 3** se encuentra ante la imperiosa necesidad de advertir sobre una importante inconsistencia o contradicción que, supone, debe ser objeto de estudio por parte del Honorable Juez.

Las señoras DIANA ROCIO ARIAS Y LAURA ROCIO ESPINEL ARIAS, a través de su apoderado, pretende hacer entender a su despacho que, sobre el FIDEICOMISO que represento recae la obligación de determinar, verificar y ejercer control sobre el cumplimiento de los requisitos que acreditan el cumplimiento del punto de equilibrio.

Téngase en cuenta, su señoría, que los contratos celebrados por parte del demandante tenían en su contenido la CLAUSULA 8 – DECLARACIÓN DE EL BENEFICIARIO DE AREA.

Dicha Cláusula reza así:

OCTAVA.- DECLARACIÓN DE EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA.- EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA con la firma del presente contrato acepta(n) que EL PROYECTO que se ha de construir y desarrollar sobre parte del predio que en su totalidad se encuentra en cabeza del FIDEICOMISO LOTE, **es responsabilidad única y exclusiva de EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S)** quien(es) por la vinculación de EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA no pierde(n) tal calidad, y que ACCION es la titular de los bienes que conformen EL FIDEICOMISO LOTE, sin injerencia en el desarrollo de las construcciones o en el cumplimiento de las obligaciones que surgen para EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) en virtud de la presente vinculación.

EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA manifiesta(n) que ha(n) sido claramente informado(s) y que conoce(n) y acepta(n) que LOS FIDEICOMITENTES podrán desarrollar y construir en un futuro en el área restante del lote cuyo titular es el FIDEICOMISO LOTE, etapas subsiguientes, dejándose constancia que conoce(n) que las fases 1 y 2 actualmente se encuentran en proceso constructivo, razón por la cual consienten y aceptan sin reserva los siguientes aspectos:

1. Que el desarrollo del área restante en etapas subsiguientes podrá corresponder a aquél permitido por las normas urbanísticas aplicables a dicho predio, incluyendo y sin limitarse, a

Página 18 de 30

- la construcción de áreas para el comercio, un hotel, locales, bodegas y parqueaderos privados, además del equipamiento comunal correspondiente
2. Que los FIDEICOMITENTES, quedan facultados para construir y adicionarle a las Fases 1,2, y 3, cuando lo estimen oportuno, y en la medida en que se aprueben las respectivas licencias de construcción para las etapas subsiguientes al PROYECTO, para lo cual podrán impartir instrucciones a LA FIDUCIARIA, como vocera y administradora del FIDEICOMISO LOTE, para que otorgue las correspondientes escrituras adicionales a la propiedad horizontal, en las cuales se identificarán los bienes privados y los bienes comunes localizados en cada etapa.
3. Que EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA faculta(n) desde ahora de manera irrevocable al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, para que defina(n), cuándo y cómo lo estime(n) pertinente, el número de etapas, el diseño arquitectónico del proyecto que se edificaría en la nueva o nuevas etapas y el número de unidades privadas que las conformarán y aceptan que podrá EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR impartir todas las instrucciones necesarias para que la FIDUCIARIA, en su condición de vocera y administradora del FIDEICOMISO, otorgue las escrituras correspondientes para adicionar las nuevas etapas, sin que medie la intervención de EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, siempre y cuando las condiciones y áreas de EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA no sean afectadas por tales circunstancias y potestades.
4. Que en la medida en que se construyan cada una de la futura o futuras etapas por los FIDEICOMITENTES, EL FIDEICOMISO LOTE, previa instrucción del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, extenderá los efectos del reglamento de propiedad horizontal de las Fases 1 y 2 y Fase 3 a las nuevas etapas, por la cual EL FIDEICOMISO LOTE, sus FIDEICOMITENTES, sus causahabientes o quien represente sus derechos, podrán, sin necesidad de autorización previa de los órganos de administración, reformar, adicionar, modificar y adecuar el reglamento de propiedad horizontal de las Fases 1 y 2 y Fase 3 con el fin de incorporar a dicho reglamento el nuevo o nuevos predios y las nuevas unidades inmobiliarias que conformarán las futuras etapas de construcción, en la medida en que se obtengan de las autoridades competentes las licencias y permisos correspondientes, de conformidad con las instrucciones que para tal efecto imparta el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.
5. Que en el mismo sentido, EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR o quien represente sus derechos, queda facultado, en forma irrevocable, para que en la medida que se aprueben las licencias de construcción para la futura o futuras etapas de construcción del proyecto general, imparta instrucciones a LA FIDUCIARIA, para que como vocera y administradora del FIDEICOMISO LOTE, otorgue la escritura pública por medio de la cual se reforme el reglamento de propiedad horizontal de las Fases 1 y 2 y de la Fase 3, con el fin de adicionar los nuevos bienes y áreas comunes, las nuevas unidades de dominio privado y el nuevo cálculo de coeficientes de copropiedad y módulos de contribución que surgirán como consecuencia de tales adiciones y, en general, para que realice todos los cambios que estime necesarios para

- que tales incorporaciones queden efectuadas en debida forma y, muy especialmente para que redefina el globo de terreno sobre el cual va a recaer dicho reglamento.
6. Que el desarrollo de las mencionadas áreas restantes podrá ser integrada a la copropiedad de las Fases 1 y 2 y Fase 3, en cuyo caso dichas futuras etapas utilizarán todos los accesos, y parqueaderos de las Fases 1 y 2 y Fase 3 y así mismo, las Fases 1 y 2 y Fase 3, utilizarán los accesos y parqueaderos de las futuras etapas.
 7. Que para efectos de la integración arquitectónica de las subsiguientes etapas del Proyecto general, podrán suprimirse o eliminarse algunas unidades privadas y zonas comunes dispuestas y determinadas en las Fases 1 y 2 y Fase 3, las cuales se han reservado los FIDEICOMITENTES del FIDEICOMISO LOTE y del FIDEICOMISO ARENA BOGOTA LOCALES FASE 3, como promotores del proyecto, con el fin de que los mismos se conviertan en zonas comunes que sirvan para el acceso y comunicación entre las subsiguientes etapas y las Fases 1 y 2 y Fase 3. Así mismo podrá integrarse el sótano si arquitectónicamente se construye de las subsiguientes etapas al de las fases 1 y 2. Es claro para las partes que EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR no podrá suprimir las unidades que se encuentren vinculadas a BENEFICIARIO(S) DE ÁREA que hayan suscrito sus correspondientes contratos de vinculación, salvo que por exigencia arquitectónica de las entidades municipales de Cota, fuera necesario modificarlas o suprimirlas, caso en el cual se re-ubicará la unidad privada o se reemplazara por otra área dentro del mismo proyecto si así lo acepta el BENEFICIARIO DE ÁREA, de lo contrario, este podrá desistir sin que haya lugar a aplicación de sanción, cláusula penal, indemnización, multa, etc. a su cargo. No obstante lo anterior, el FIDEICOMITENTE pagará a EL(LOS) BENEFICIARIOS DE ÁREA intereses a la tasa legal permitida, sobre el valor de los montos a restituir.
 8. Que el FIDEICOMITENTE como desarrollador de las subsiguientes etapas, según este lo determine, se podrá impartir las instrucciones para que EL FIDEICOMISO LOTE, pueda constituirse bajo una copropiedad independiente de las Fases 1 y 2 y de la Fase 3, lo cual desde ahora es igualmente aceptado por EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA.
 9. Que a partir de la fecha de terminación de la obra y entrega de las unidades inmobiliarias que han de conformar las subsiguientes etapas y en la medida en que éstas se integren a las Fases 1 y 2 y a la Fase 3 contribuirán en las expensas y gastos de administración de las Fases 1 y 2 y Fase 3 conforme se disponga en el reglamento de propiedad horizontal.

La Fase 3, de la cual hace(n) parte la(s) unidad(es) privada(s) respecto del (las) cual(es) se vincula(n) EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA y que son el objeto del presente contrato, no incluye ni supone derecho económico o contraprestación alguna a cargo del FIDEICOMISO LOTE, EL FIDEICOMISO ARENA BOGOTA LOCALES FASE 3 o de la FIDUCIARIA, en su propio nombre o de LOS FIDEICOMITENTES, a favor de la copropiedad o de los propietarios en esta fase 3, respecto de los futuros inmuebles que se construyan bajo las subsiguientes etapas, o los que se construyan en las Fases 1 y 2 razón por la cual EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE

- ÁREA no podrá(n) reclamar prima, compensación, contraprestación o ventaja económica ninguna derivada de esa potencial circunstancia, lo cual es claro y aceptado desde ahora por EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA
10. Que EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA acepta(n) todos los actos necesarios para el desarrollo de las subsiguientes etapas, incluyendo pero sin limitarse a la permanencia de campamentos de obra, las excavaciones, las obras de construcción, el acceso de todo el personal requerido para la ejecución de la construcción, el acceso de maquinaria y equipos para la obra, la permanencia de una sala de negocios, la permanencia de unidades - modelo para la visita de potenciales clientes y el libre acceso de los futuros clientes, siempre y cuando el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR tome todas las medidas necesarias para que no se pongan en riesgo los derechos de EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, la seguridad de estos y de las demás personas que se encuentran en el bien inmueble, en todo caso, EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR se obliga a implementar todas las medidas de seguridad para mitigar cualquier tipo de contingencia derivada de todos los actos materiales que se ejecuten durante la obra.
 11. Que EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA faculta(n) de manera irrevocable al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, o a quien represente sus derechos, para que otorgue o imparta las instrucciones correspondientes para el otorgamiento de la o las escrituras públicas de reforma al reglamento de propiedad horizontal que tengan como propósito cumplir con lo establecido en la presente cláusula.
 12. Que todos los costos que implique la formalización de las modificaciones y/o adiciones al reglamento de propiedad horizontal de la fase 3, así como todos los impuestos y expensas para la inscripción de esa o esas modificaciones y/o adiciones en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos competente, correrán por cuenta exclusiva del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.
 13. Que la construcción del área restante, según lo determine libremente EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, podrá desarrollarse como un proyecto totalmente independiente de la Fase 3, en cuyo caso no habrá lugar a la aplicación de lo dispuesto en los numerales 6 y 7 de la presente cláusula.
 14. EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, manifiesta(n) aceptar y conocer que el uso y destinación de la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) objeto de este contrato de vinculación está limitada en su operación a no realizar ninguna de las siguientes actividades que han sido definidas por EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR únicamente para algunos locales comerciales catalogados como anclas o semi-anclas, todo en pro del mejor desarrollo, consolidación y comercialización del proyecto: 1. Proyección de cine; 2. Juegos de video, de realidad virtual, electrónicos, mecánicos, semi-mecánicos, manuales, semi-manuales y cualquier clase de juegos de entretenimiento que existan o que puedan existir en el futuro; 3. Discotecas; 4. Supermercados o Hipermercados; entre otros. En todo caso será el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR quien de manera autónoma autorice excepciones a la

presente limitación de operación en las unidades inmobiliarias situadas dentro del proyecto general en sus fases 1 y 2, fase 3 o etapas subsiguientes.

15. Cualquier ofrecimiento de servicios y concesiones especiales por parte de las personas autorizadas para la promoción y comercialización del proyecto, deberán ser confirmadas por escrito por parte del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, so pena de entenderse que estas no producen efectos, sin el previo conocimiento y aprobación de este.

Ceñidos a lo estipulado contractualmente, es claro que el demandante conocía cuales eran las responsabilidades que recaían, únicamente, sobre el Fideicomitente y cuales eran objeto de indemnidad respecto del actuar de la fiduciaria. Sin embargo, encontramos con extrañeza que se reclame por unos incumplimientos que, a toda luz, no corresponden a labores del FIDEICOMISO.

Téngase en cuenta que fue el demandante quien voluntariamente procedió con la firma y celebración de los contratos que lo vinculan al **FIDEICOMISO ARENA BOGOTÁ LOCALES FASE 3** y, en consecuencia, nos encontramos ante un actuar que expresa claramente la voluntad de las partes que se obligan al cumplimiento de las condiciones contenidas en un contrato de encargo fiduciario.

Ahora bien, las demandantes expresaron toda su voluntad de suscribir y aceptar la declaración contenida en la CLAUSULA OCTAVA explicada anteriormente, razón por la cual el demandante tuvo la oportunidad de expresar su desacuerdo e inconformidad con los términos en los que la misma se había suscrito. Sin embargo, nunca se recibió manifestación alguna sobre la misma. En ese orden de ideas, se cae de su peso el tratar de vincular al FIDEICOMISO a unos presuntos incumplimientos que, las demandantes y su apoderado, tiene total claridad que, por naturaleza del negocio al que se vincularon y contractualmente, la obligación de salir a subsanar cualquier tema constructivo y logístico corresponde al Fideicomitente Desarrollador y, en ningún caso, al FIDEICOMISO.

Finalmente, el patrimonio autónomo que represento encuentra que las manifestaciones realizadas por el extremo demandante respecto de unos supuestos incumplimientos cometidos por parte del **FIDEICOMISO ARENA BOGOTÁ LOCALES FASE 3** no corresponden ni a la realidad, ni a la expresión de voluntad de su representado. Lo anterior, por cuanto desde la misma fecha de su vinculación, conocía que las obligaciones, tareas, labores y responsabilidades de construir y gerenciar el proyecto recaían sobre el fideicomitente desarrollador. En ese orden de ideas, nos encontramos ante una declaratoria realizada con la suscripción y firma de cada uno de los contratos.

7. CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA RESPECTO DE LA ADMINISTRACIÓN DE LOS RECURSOS QUE INGRESARON AL FIDEICOMISO ARENA BOGOTÁ LOCALES FASE 3

ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A encuentra importante demostrar a su despacho que, en función de su objeto social y en cumplimiento de su deber legal, ha ejercido la totalidad de las obligaciones que, en marco del contrato de fiducia mercantil, estaban a su cargo.

En aras de hacer visible lo mencionado anteriormente, evidenciamos la necesidad de que el despacho encuentre materializada la gestión de la fiduciaria en la mera existencia del inmueble que era objeto del contrato. Es decir, tal y como lo señalaba el contrato que constituyo el **FIDEICOMISO ARENA BOGOTÁ LOCALES FASE 3** el objeto de este versaba sobre lo siguiente:

SEGUNDA. OBJETO: El presente contrato tiene por objeto la constitución de un patrimonio autónomo para que **LA FIDUCIARIA** reciba los aportes que realicen **LOS FIDEICOMITENTES** así como los de **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA** que se obligan a entregar mediante la suscripción de los **CONTRATOS DE VINCULACIÓN** y los invierta de conformidad con lo previsto en el presente documento.

De la misma manera, los recursos de **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA**, una vez cumplidos los requisitos que se establecen adelante, serán entregados por **LA FIDUCIARIA** al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** o a las personas que este instruya, previa solicitud escrita con autorización del **INTERVENTOR**. En el evento en que no se den las condiciones dentro del término que se establece en la cláusula séptima del presente contrato, **LA FIDUCIARIA** procederá a reintegrar a **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA** los recursos que se encuentren en el encargo fiduciario por éstos abierto, descontada la remuneración de **LA FIDUCIARIA** establecida en el contrato de vinculación y descontado el gravamen a los movimientos financieros y demás impuestos vigentes en la fecha del desembolso.

En el **FIDEICOMISO** se administrarán de igual forma los recursos que ingresarán por concepto de los créditos para capital de trabajo que se otorguen a favor del **FIDEICOMISO** o de los **FIDEICOMITENTES** con destino al **PROYECTO**.

Los recursos transferidos a la **FIDUCIARIA**, serán destinados al desarrollo del **PROYECTO**, el cual será ejecutado bajo la responsabilidad, autonomía administrativa, financiera, legal y técnica del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.

Si el despacho procede con un estudio minucioso de cada una de las condiciones relacionadas con el objeto del contrato encontrara que **ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A** como vocera del patrimonio autónomo aquí demanda, fue: (i) un correcto administrador de los recursos aportados por los adquirentes vinculados al proyecto, (ii) una vez aportados los documentos por parte del fideicomitente, se verificaron los términos en los que la constructora acredita el cumplimiento de este y (iii) finalmente, debido a que en la actualidad nos encontramos ante un proyecto prácticamente terminado.

La fiduciaria encuentra como cumplidas sus labores de administración del **FIDEICOMISO ARENA BOGOTÁ LOCALES FASE 3** al tener en cuenta que el proyecto inmobiliario corresponde, actualmente a un proyecto inmobiliario que cuenta con un porcentaje de avance de obra superior al noventa por ciento (90 %) aproximadamente. Adicionalmente, es de conocimiento por parte de todos los beneficiarios de área, que de conformidad con las instrucciones impartidas por parte del fideicomitente y levantadas las prorratas correspondientes, se tienen unidades que ya han sido objeto de transferencia real. En virtud de lo anterior, ya se ha dado trámite a la operación de escrituración de las unidades inmobiliarias.

Finalmente, a rasgos generales, el contrato de fiduciaria que constituyo el **FIDEICOMISO ARENA BOGOTÁ LOCALES FASE 3** tenía por objeto el desarrollo de un proyecto inmobiliario. A la fecha, el proyecto se encuentra adelantado en su totalidad, en funcionamiento y, a pesar de que es el fideicomitente quien se encargó de determinar el avance obra, es evidente que el mismo se encuentra en etapa de finalización total respecto de su desarrollo.

8. EL FIDEICOMISO ARENA BOGOTÁ LOCALES FASE 3 NO TIENE A SU CARGO LAS OBLIGACIONES DE LOGISTICA, ADMINISTRACIÓN Y PARTICIPACION EN EL FUNCIONAMIENTO DE LOS EVENTOS QUE SE LLEVEN A CABO EN EL INMUEBLE.

Con extrañeza se encuentra que las demandantes presenten un hecho en el que pretenda vincularse al **FIDEICOMISO** con situaciones de mera logística y organización de los eventos que se han llevado a cabo en el inmueble referido.

Téngase en cuenta que en el hecho 12 del escrito de demanda, las señoras DIANA ROCIO ARIAS Y LAURA ROCIO ESPINEL ARIAS manifiestan lo siguiente:

12. La FASE 3 del proyecto Live Arena, al cual pertenecen los locales objeto de litigio, ha tenido diversas modificaciones que han afectado lo inicialmente prometido y proyectado, a saber:

- a. Se cambió la forma en la que ingresan los asistentes a los eventos del Live, de tal manera que lo que era una entrada por escaleras, se convirtió en un ascensor que aísla los locales adquiridos.
- b. Aunque tenían conocimiento los demandados de la idea de convertir ambos locales en uno solo, se puso una nueva columna en la mitad de ambos, lo que evitará la integración.
- c. Se redujeron los espacios para el tránsito de personas por los locales.
- d. Se hizo un rediseño general de las áreas, de tal manera que se tiene planteado ahora que deba hacerse un pago a un proveedor externo.

En ese orden de ideas, las demandantes presentan quejas sobre situaciones prácticas y relacionadas directamente con el ejercicio, organización y logística de los eventos que, al comercializarse el proyecto, le fueron ofrecidos. Sin embargo, a pesar de la obviedad que le atañe, consideramos importante detallar al despacho que el FIDEICOMISO no tiene en su haber el cumplimiento de dichas labores.

Téngase en cuenta que, contractualmente, el FIDEICOMISO no tiene relación alguna con los servicios de organización, logística y funcionamiento de los eventos que se contraten para llevarse a cabo en el complejo. Debido a que el fideicomiso únicamente funcionó como instrumento para el recaudo de recursos consignados por los beneficiarios de área que, una vez determinado el punto de equilibrio, fueron girados al fideicomitente, no podría por ningún concepto llegar a relacionarse con dichas presuntas omisiones.

Las circunstancias esgrimidas en el hecho 12 de la demanda corresponden a acuerdos y contratos comerciales con compañías terciarias y totalmente ajenas a la constitución del negocio fiduciario, por cuanto los mismos corresponden condiciones acordadas por los mismos organizadores y promotores de cada uno de los eventos organizados y llevados a cabo en el complejo.

9. EL FIDEICOMISO ARENA BOGOTÁ LOCALES FASE 3 NO TENDRIA POR QUE SER PARTE DE UN DEBATE PROCESAL COMO EL DE LA DEMANDA DE LA REFERENCIA POR CUANTO EL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL LO MANTIENE INDEMNEMENTE FRENTE A LAS OBLIGACIONES, PRESUNTAMENTE, INCUMPLIDAS POR PARTE DE LOS FIDEICOMITENTES

A pesar de lo expuesto anteriormente y de toda la defensa que se ha presentado por parte del **FIDEICOMISO ARENA BOGOTÁ LOCALES FASE 3**, consideramos pertinente llamar la atención de su despacho al manifestar que, en el marco del contrato, el patrimonio autónomo se debe mantener indemne de las responsabilidades que le son otorgadas a los fideicomitentes con relación al proyecto en su Fase 3.

Es así como la CLAUSULA VIGESIMA NOVENA establece la INDEMNIDAD de la siguiente manera:

VIGESIMA NOVENA. INDEMNIDAD: LOS FIDEICOMITENTES manifiestan en forma expresa e irrevocable que mantendrán siempre indemne a **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.** en su propio nombre y como vocera del **FIDEICOMISO**, en el evento que sea requerida por cualquier concepto relacionado con las responsabilidades que le son otorgadas en el presente contrato a los **FIDEICOMITENTES** con relación al desarrollo del **PROYECTO en su Fase 3**, toda vez que es claro para las partes que el diseño, la gerencia y la construcción, así como la entrega y post entrega de las unidades resultantes del **PROYECTO en su Fase 3**, de conformidad con las disposiciones legales y autorizaciones requeridas para la materia, es responsabilidad exclusiva y excluyente de **LOS FIDEICOMITENTES**, quienes se encuentran obligados a realizar todas las erogaciones que se requieran para el adecuado desarrollo del **PROYECTO en su Fase 3**, al igual que se encuentran obligados a realizar los pagos que por conceptos de tributos genere el desarrollo del mismo, incluidas las sanciones que puedan llegar a ser impuestas a **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.** y/o el **FIDEICOMISO** derivadas de obligaciones formales en materia tributaria asociadas al **PROYECTO en su Fase 3** y/o el **FIDEICOMISO**; por tanto se obligan con la suscripción del presente documento a sustituir extraprocesal, procesal y económicamente a **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.** en su propio nombre y como vocera del **FIDEICOMISO** en el evento de ser requerida por los mencionados conceptos.

Para los efectos anteriores, bastará que **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.** en su propio nombre y/o como vocera del **FIDEICOMISO** remita una comunicación informando el sentido del requerimiento y el valor que debe ser cancelado de acuerdo con la decisión de la autoridad competente. **LOS FIDEICOMITENTES** dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al recibo de la mencionada comunicación deberán entregar las sumas correspondientes a **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.** y/o al **FIDEICOMISO**, según corresponda.

Las partes acuerdan que ésta obligación de **INDEMNIDAD** permanecerá vigente durante el término de duración del presente contrato y hasta cinco (5) años después de su liquidación.

Es por esto que si bien, el **FIDEICOMISO** tiene total claridad respecto de las obligaciones y responsabilidades que se le aginan por contrato y su respectivo cumplimiento, las demandantes declararon voluntariamente conocer y aceptar la indemnidad de que contenía el contrato por medio del cual se constituyó el fideicomiso. Por consiguiente, no puede pretenderse que el patrimonio autónomo salga en defensa de presuntos incumplimientos cometidos por parte de terceros o de otra parte intervinientes en el contrato de fiducia mercantil de administración.

Respecto de la vigencia de dicha cláusula, es claro que la misma se encuentra dentro de los términos plasmados en el contrato por cuanto la misma registró hasta cinco años después de la liquidación del fideicomiso y, a la fecha, dicho patrimonio autónomo no se encuentra en proceso de liquidación. Es decir que la **CLAUSULA VIGESIMA NOVENA** que establece la **INDEMNIDAD** del patrimonio autónomo, se encuentra totalmente vigente y es exigible a las partes que la conocieron y aceptaron. Es decir, fideicomitentes y beneficiarios de área.

10. NO EXISTE SOLIDARIDAD ENTRE LOS FIDEICOMITENTES Y EL FIDEICOMISO ARENA BOGOTÁ LOCALES FASE 3

Como se observa de la excepción anterior, no existe solidaridad alguna entre el **FIDEICOMISO ARENA BOGOTÁ LOCALES FASE 3** y los Fideicomitentes, ni entre Acción Fiduciaria y los propios Fideicomisos.

Por lo tanto, al ser cada demandado independiente y autónomo, el demandante debe demostrar el perjuicio sufrido con ocasión al actuar de cada demandado. En otras palabras, debe demostrar la existencia del daño irrogado y su monto en atención al comportamiento de cada uno de los demandados.

En tal virtud, la parte actora debe demostrar la existencia del perjuicio sufrido y el monto del mismo derivado de las actuaciones de Acción Fiduciaria como vocera del patrimonio autónomo **FIDEICOMISO ARENA BOGOTÁ LOCALES FASE 3**. Dicho perjuicio, claro está, debe ser cierto, personal, directo, cuantificado y antijurídico y, en todo caso, relacionado causalmente con el comportamiento del Fideicomiso.

11. LA CONDUCTA DE ACCIÓN FIDUCIARIA COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO ARENA BOGOTÁ LOCALES FASE 3 FUE DILIGENTE Y BUENA FE

Según se desprende con claridad de todo lo expuesto, El fideicomiso no sólo adecuó su comportamiento a las prestaciones a su cargo, sino que, además, según quedará probado en el curso del proceso ajustó su conducta a los diversos deberes que se desprenden del principio de buena fe contractual.

En efecto, Acción Fiduciaria como vocera del Fideicomiso no sólo ha cumplido con las obligaciones a su cargo con ocasión del Contrato de Fiducia, sino que además ha buscado la protección de los fideicomitidos y promovido el desarrollo del objeto de dicho negocio jurídico.

12. INEXISTENCIA DE PERJUICIOS DERIVADOS DEL SUPUESTO E INEXISTENTE INCUMPLIMIENTO DE ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO ARENA BOGOTÁ LOCALES FASE 3

Las demandantes deben demostrar el perjuicio sufrido con ocasión al actuar de cada demandado. En otras palabras, debe demostrar la existencia del daño irrogado y su monto en atención al comportamiento de cada uno de los demandados.

En tal virtud, la parte actora debe demostrar la existencia del perjuicio sufrido y el monto del mismo derivado de las actuaciones de ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. como vocera y administradora del FIDEICOMISO ARENA BOGOTÁ LOCALES FASE 3. Dicho perjuicio, claro está, debe ser cierto, personal, directo, cuantificado y antijurídico y, en todo caso, relacionado causalmente con el comportamiento de la fiduciaria en nombre propio y en su calidad de Vocera y administradora del patrimonio autónomo anteriormente mencionado.

Situación que también aplica, en lo pertinente, frente al Fideicomiso.

En esta medida, al no encontrarse en la demanda prueba alguna tendiente a demostrar los perjuicios sufridos por las demandantes con ocasión de las actuaciones directas de la fiduciaria y del Fideicomiso, conforme no es procedente una condena de responsabilidad y, mucho menos, predicar una solidaridad, pues al no haber daños no hay responsabilidad contractual ante la carencia de su elemento axiológico.¹⁵

*“En especial, para lograr prosperidad en las pretensiones derivadas de la responsabilidad, cualquiera sea el origen de esta, **resulta indispensable que la parte interesada asuma la carga de acreditar los elementos axiológicos** que conduzcan a establecer, sin duda, la presencia de esa fuente de obligaciones, máxime si se trata del perjuicio, **pues como tiene dicho la Corte dentro del concepto y la configuración de la responsabilidad civil, es el daño un elemento primordial y el único común a todas las circunstancias, cuya trascendencia fija el ordenamiento.** De ahí que no se dé responsabilidad sin daño demostrado, y que el punto de partida de toda consideración en la materia, tanto teórica como empírica sea la enunciación, establecimiento y determinación de aquél, ante cuya falta resulta inoficiosa cualquiera acción indemnizatoria” (Sent. Cas. Civ. de 4 de abril de 1968, G.J. CXXIV, Pág. 62, reiterada en Sentencias de Casación Civil de 17 de julio de 2006, Exp. No. 02097-01 y 9 de noviembre de 2006, Exp. No. 00015).” (Destaco)*

13. EXCEPCION INNOMINADA

Solicito al señor Juez, de conformidad con lo establecido en el artículo 282 del Código General del Proceso, que en el evento que aparezcan hechos que constituyan una excepción que exonere a mi representada respecto de las pretensiones de la demanda, se sirva reconocerla oficiosamente y declarada probada en la sentencia.

VI. OBJECCIÓN AL JURAMENTO ESTIMATORIO

De acuerdo con el artículo 206 del CGP, realizó objeción al juramento estimatorio oponiéndome al mismo, de la siguiente manera:

- Las sumas de dinero aportadas por las demandantes, una vez acreditadas por los Fideicomitentes las condiciones de giro fueron puestas a disposición del desarrollo del proyecto en cumplimiento del Contrato de Fiducia y de los contratos de vinculación, por lo tanto, no puede predicarse ningún tipo de incumplimiento en contra de **FIDEICOMISO ARENA BOGOTÁ LOCALES FASE 3**.
- No existe lugar a reconocimiento de ningún tipo de interés, pues no se estableció de esa manera en los contratos de vinculación, pues en gracia de discusión los recursos generarían rendimientos hasta el momento en que fueran acreditadas por el fideicomitente las condiciones de giro del proyecto, como efectivamente se acreditó por las sociedades fideicomitentes. Situación que nunca ha sido asunto de debate por parte de las demandantes.
- En gracia de discusión, los incumplimientos de los cuales se duele la parte demandante no son atribuibles al **FIDEICOMISO ARENA BOGOTÁ LOCALES FASE 3**, por tal razón, mucho menos podría prosperar el juramento realizado en contra de ellos.
- El juramento estimatorio de la parte demandante no se encuentra debidamente soportado, máxime si ni siquiera se establece con claridad y precisión una suma determinada de dinero o la forma como se pretende llegar a ella, bajo el concepto de “valor por conceptos de intereses, capital, seguros y otros gastos pagados al Banco de Occidente”.

- Resulta incongruente que las aquí demandantes estén teniendo en cuenta el crédito con el banco de Occidente, pago que asumieron para dar por cumplido su plan de pagos, desconociendo que el mismo es un trámite propio de los beneficiarios de área, que asumen según el compromiso de sus aportes.
- Los “valor por conceptos de intereses, capital, seguros y otros gatos pagados al Banco de Occidente” pedidos en el juramento estimatorio no son acumulables o probables con un dictamen pericial, sobre todo porque es abiertamente improcedente la práctica del mismo.

V. SOLICITUD.

Conforme lo anteriormente expuesto, de manera respetuosa se solicita lo siguiente:

PRIMERO: Tener por probadas las excepciones de mérito planteadas de acuerdo a los hechos y consideraciones jurídicas anteriormente presentadas.

SEGUNDA: Condenar en costas y agencias en derecho a la parte demandante.

VI. PRUEBAS

Solicito se sirva tener como pruebas las siguientes:

Documentales:

Anexos:

- CONTRATO DE CONSTITUCION DEL FIDEICOMISO ARENA BOGOTÁ LOCALES FASE 3
- CONTRATO DE ENCARGO NO. 1700014097 L AM 88
- CONTRATO DE ENCARGO NO. 1700013522 L AM 89
- ACTA DE ENTREGA LOCAL AM88
- ACTA DE COMPARECENCIA #0022-2019

Interrogatorio de parte:

1. Solicito al honorable despacho citar a la señora demandante DIANA ROCIO ARIAS para que absuelvan el interrogatorio de parte que les será formulado en el momento procesal oportuno.
2. Solicito al honorable despacho citar a la señora demandante LAURA ROCIO ESPINEL ARIAS para que absuelvan el interrogatorio de parte que les será formulado en el momento procesal oportuno.
3. Solicito al honorable despacho citar a la administración del negocio fiduciario denominado FIDEICOMISO ARENA BOGOTÁ LOCALES FASE 3, él es Julian Forero Chaparro

VII. NOTIFICACIONES



El suscrito y **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.** como vocera y administradora de los patrimonios autónomos denominados: **FIDEICOMISO ARENA BOGOTÁ LOCALES FASE 3**, recibirán notificaciones en la Calle 85 No. 9-65 de la ciudad de Bogotá. E-mail. notijudicial@accion.com.co.

Del Señor Juez,

MIGUEL ANGEL AGUILAR CASTAÑEDA

CC. 1'014.269.165

T.P 333245 del CSJ

Apoderado Legal – ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A como administradora del **FIDEICOMISO ARENA BOGOTÁ LOCALES FASE 3**

Contestación la demanda Expediente No.11001310303220230019500

YOLIMA GONZALEZ CORREDOR <admon@rochavabogados.com.co>

Mar 12/09/2023 16:42

Para:Juzgado 32 Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C. <j32cctobta@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 5 archivos adjuntos (17 MB)

1. Contestación la demanda Expediente No.11001310303220230019500.pdf; 2. Pruebas Contestacion de la demanda. Expediente 2023 00195.pdf; 3. Anexos contestacion demanda Expediente No. 2023 00195.pdf; 4. ESCRITO DE DEMANDA EN RECONVENCION F.pdf; 5. Pruebas y Anexos Demanda de Reconvenccion.pdf;

Sres.

Juzgado Treinta y dos Civil del circuito de Bogotá.

DEMANDANTES: DIANA ROCIO ARIAS OSORIO Y LAURA ROCIO ESPINEL ARIAS.

DEMANDADOS: FIDEICOMISO ARENA BOGOTA LOCALES FASE 3 cuya vocera es Acción Sociedad Fiduciaria S.A. y **ENTERTAINMENT ABE SAS (ANTES ARENA BOGOTA ENTERTAINMET SAS)**

RADICADO: 11001310303220230019500

ASUNTO: CONTESTACION DEMANDA.

DEMANDA EN RECONVENCION

Adjunto al presente, encontraran los siguientes archivos adjuntos, los cuales se encuentran relacionados, a saber:

1. Contestación a la demanda relacionada con el expediente No.**11001310303220230019500** (Demandantes **DIANA ROCIO ARIAS OSORIO Y LAURA ROCIO ESPINEL ARIAS. VS ENTERTAINMENT ABE SAS - FIDEICOMISO ARENA BOGOTA LOCALES FASE 3**)
2. Archivo denominado Pruebas Contestación de la demanda.
3. Archivo denominado - Anexos Contestación de la demanda.
4. Escrito **Demanda de Reconvencción promovida por ENTERTAINMENT ABE SAS (Demandante en reconvencción) VS DIANA ROCIO ARIAS OSORIO Y LAURA ROCIO ESPINEL ARIAS (Demando en reconvencción).**
- 5. Pruebas y Anexos Demanda de Reconvencción**

Agradecemos confirmar su recepción,
Cordialmente,

--

CARMENZA DEL PILAR ROCHA VIVAS
Representante lega y apoderada judicial

ENTERTAINMENT ABE S.A.S.

Bogota D.C, Colombia

PBX: (+57.1) 432 79 12 - 432 79 02**CEL:** (+57.312) 370.30.85

--

Bogotá D.C. Septiembre de 2023

Señor Juez 32 Civil del Circuito de Bogotá

j32cctobta@cendoj.ramajudicial.gov.co

E.S.D.

Ref. PROCESO ORDINARIO. - EXPEDIENTE: 2023 0195.

DEMANDANTES: DIANA ROCIO ARIAS OSORIO Y LAURA ROCIO ESPINEL ARIAS.

DEMANDADOS: FIDEICOMISO ARENA BOGOTA LOCALES FASE 3 cuya vocera es Accion Sociedad Fiduciaria S.A. y **ENTERTAINMENT ABE SAS (ANTES ARENA BOGOTA ENTERTAINMET SAS)**

RADICADO: 11001310303220230019500

ASUNTO: CONTESTACION DEMANDA.
DEMANDA EN RECONVENCION.

CARMENZA DEL PILAR ROCHA VIVAS, mayor de edad, domiciliada y residente en esta ciudad, identificada con la Cédula de Ciudadanía número 51.879.430 de Bogotá, abogada en ejercicio, portadora de la Tarjeta Profesional número 88.965 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando en mi doble calidad, de una parte como representante legal suplente de la Sociedad **ENTERTAINMENT ABE S.A.S.** antes bajo la razón social de **ARENA BOGOTA ENTERTAINMENT SAS** con Nit 900.690.807-0, domiciliada en esta ciudad en la Carrera 7 #155 C 20 Oficina 4301, y además en mi condición de Abogada titulada e inscrita, como lo he indicado en la primera parte de mi identificación, por medio del presente escrito, encontrándome dentro del término legal, me permito dar contestación a la Demanda Ordinaria denominada de "Incumplimiento del Contrato y Responsabilidad Contractual" presentada por las señoras **DIANA ROCIO ARIAS OSORIO Y LAURA ROCIO ESPINEL ARIAS** por conducto de Apoderado Judicial, en los siguientes términos:

I. OPORTUNIDAD DE LA CONTESTACIÓN

Me encuentro en tiempo oportuno para contestar la demanda, en tanto que el auto por medio del cual fue admitida la demanda fue recibido por mi poderdante al correo arenabogota2014@gmail.com, en los términos contenidos en la Ley vigente.

II. CONSIDERACIONES PRELIMINARES

En primer término y antes de referirme y pronunciarme punto a punto, y en nombre de mi representada, tanto a los hechos que se relatan en la presente demanda y a oponerme a todas las pretensiones expuestas en el escrito de demanda, me parece oportuno manifestar respetuosamente al señor Juez, en relación con el caso que ocupa este proceso, que:

FRENTE A LOS HECHOS:

En relación con cada uno de ellos, de manera particular pasare a pronunciarme, no sin antes manifestar respetuosamente que los hechos que se enlistan en la demanda **no fueron presentados de manera completa, veraz y especialmente coherente**, toda vez que el apoderado de las señoras "demandantes", NO hace una clara determinación de los hechos, involucrando, mezclando y por demás confundiendo **dos (2) situaciones jurídicas DIFERENTES** que involucran **dos (2) LOCALES COMERCIALES**, el denominado LOCAL COMERCIAL **AM 88** y el LOCAL COMERCIAL **AM 89**, circunstancias estas, las que considero, inciden y son de relevancia "jurídica" para el proceso en cuestión, y que resumo para claridad del señor Juez, quien en su sana interpretación, juicio y razón ha de comprender:

Primero.- Para el **CASO DEL LOCAL COMERCIAL AM 88**, localizado en la Fase 3 del proyecto inmobiliario, en la zona de Arena Market que hace parte del Conjunto Comercial y de las Artes Escenicas Arena Bogota Centro Cultural y de Entretenimiento PH, ubicado en la "Zona Agropecuaria e Industrial, Corredor Industrial y de Comercio", vereda Siberia, Municipio de Cota, Departamento de Cundinamarca:

Se trata del NEGOCIO JURIDICO, representado ya en un "**Contrato de Transferencia de Dominio a Título de Beneficio en Fiducia Mercantil**", y contenido en la Escritura Publica Numero mil ciento veintitres (**#1.123**) del primero (**1º**) de **octubre** de dos mil veinte (**2020**) otorgada en la **Notaria 42** del Círculo de Bogotá.

- 1.1. En dicho contrato contenido en la citada escritura pública comparecieron tres partes contratantes:
Accion Sociedad Fiduciaria S.A. actuando únicamente como vocera y administradora del **FIDEICOMISO PROYECTO OLYMPIC ARENA, HOTEL, COMERCIAL & CONVENTION CENTER**, y/o denominado FIDEICOMISO LOTE, que detentaba la titularidad del LOCAL AM 88, en el entendido jurídico que es el Fideicomiso

quien lleva a cabo "la transferencia" del inmueble, pues es quien válidamente lo puede enajenar o transferir a dicho título.

Entertainment ABE SAS, en su condición de FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR como responsable de la gerencia, construcción y comercialización del proyecto inmobiliario, y como encargada del saneamiento del predio y sus construcciones representadas estas, en todos los locales y áreas comerciales que allí se edificaron, incluido por supuesto el LOCAL COMERCIAL AM 88.

Las señoras DIANA ROCIO ARIAS OSORIO Y LAURA ROCIO ESPINEL ARIAS, quienes, de acuerdo con el contrato de fiducia mercantil, el contrato de vinculación y la posterior escritura pública citada ostentan la condición de BENEFICIARIAS DE AREA, es decir adquirentes del derecho de dominio sobre el LOCAL COMERCIAL AM 88, que se comprometieron a adquirir, previo el cumplimiento de un plan de aportes en dinero (pagos) según el contrato de vinculación al "Fideicomiso Arena Bogota Locales Fase 3".

- 1.2. Dicha escritura pública citada en numeral anterior, fue otorgada en legal y debida forma, a dicho acto escriturario concurren de manera libre, voluntaria y espontánea las señoras **DIANA ROCIO ARIAS OSORIO Y LAURA ROCIO ESPINEL ARIAS**, quienes además de firmar dicha escritura, **RECIBIERON a satisfacción** el LOCAL COMERCIAL, como se desprende no solo del texto de la mencionada escritura, sino del **ACTA DE ENTREGA** del LOCAL AM 88, que se aportará como prueba a este escrito, desde el día primero (1º) de octubre de 2020, y que fue suscrito por ellas dos.
- 1.3. Dentro del texto de la escritura pública quedó claramente establecido entre las partes, de manera libre y voluntaria, que la transferencia de dominio a título de beneficio en Fiducia Mercantil era firme e irrevocable.
- 1.4. Ese contrato de **Contrato de Transferencia de Dominio a Título de Beneficio en Fiducia Mercantil**", y contenido en la Escritura Pública Número mil ciento veintitres (**#1.123**) del primero (1º) de **octubre** de dos mil veinte (**2020**) otorgada en la **Notaría 42** del Círculo de Bogotá, se encuentra finiquitado, ejecutado, terminado y cumplido contractualmente en desarrollo del negocio celebrado entre las partes.

-
- 1.5. Las señoras **DIANA ROCIO ARIAS OSORIO Y LAURA ROCIO ESPINEL ARIAS**, **asistieron a la Asamblea de Propietarios convocada el día 22 de septiembre de 2022**, y además de presentarse directamente, extendieron un poder para dicha reunión, y que se aportara igualmente como prueba.
- 1.6. Las señoras **DIANA ROCIO ARIAS OSORIO Y LAURA ROCIO ESPINEL ARIAS**, en su condición de propietarias, son las obligadas a adelantar a partir de la entrega del LOCAL AM 88, las obras de adecuación, montaje y apertura de su local comercial, **lo cual a la fecha no han realizado**, afectando la situación de los demás propietarios de locales que si lo han realizado, y que han buscado darle actividad a la zona de Arena Market donde se haya localizado dentro del Conjunto Comercial, el local AM 88.

Segundo.- Para el **CASO DEL LOCAL COMERCIAL AM 89**, localizado en la Fase 3 del proyecto inmobiliario, en la zona de Arena Market que hace parte del Conjunto Comercial y de las Artes Escenicas Arena Bogota Centro Cultural y de Entretenimiento PH, ubicado en la "Zona Agropecuaria e Industrial, Corredor Industrial y de Comercio", vereda Siberia, Municipio de Cota, Departamento de Cundinamarca:

Se trata del NEGOCIO JURIDICO, representado hasta ahora el "**Contrato de vinculación**" al "Fideicomiso Arena Bogotá Locales Fase 3", suscrito desde el veintisiete (27) de enero de dos mil diecisiete (2017), bajo número de referencia 1700013522, el cual se encuentra vigente en Accion Sociedad Fiduciaria S.A. .

- 2.1. El Fideicomitente Desarrollador, esto es ENTERTAINMENT ABE SAS antes bajo la razón social ARENA BOGOTA ENTERTAINMENT SA.S. NOTIFICÓ tal y como lo indica en el procedimiento acordado, según consta en la primera página de la caratula del contrato de vinculacion a las señoras beneficiaras de area, **DIANA ROCIO ARIAS OSORIO Y LAURA ROCIO ESPINEL ARIAS**, a concurrir al otorgamiento de la escritura pública respectiva cuyo objeto recae sobre el LOCAL AM 89, para el día DIECINUEVE (19) DE MARZO DE DOS MIL DIECINUEVE (2019) a las once de la mañana (11:00 am) a la Notaria 42 de Bogotá, y las mencionadas señoras, NO asistieron a dicha diligencia notarial, tal y como consta en el ACTA DE COMPARECENCIA debidamente suscrita en esa fecha, y que igualmente se aporta como prueba.

A continuación se transcribe el aparte de la caratula del contrato de vinculación previamente mencionada, y que igualmente hace parte de los elementos materiales probatorios allegados por las demandantes:

La fecha de firma de la escritura pública de transferencia a título de BENEFICIO FIDUCIARIO y la fecha de entrega material del(los) inmueble(s) serán notificadas por EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR a EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA mediante comunicación escrita que se enviará a la dirección de notificación de EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA registrada en el presente documento.

- 2.2. Para dicha fecha DIECINUEVE (19) DE MARZO DE DOS MIL DIECINUEVE (2019) las beneficiarias de area citadas, ADEUDABAN la suma de CUARENTA Y CUATRO MILLONES DE PESOS (\$44.000.000) MCTE, de capital, respecto del plan de aportes, además de los intereses moratorios respectivos causados debido a que las hoy demandantes se comprometieron a cumplir de dicha obligación el día once (11) de julio de dos mil dieciocho (2018).
- 2.3. La no asistencia al otorgamiento de la escritura pública, aunado al NO CUMPLIMIENTO de su parte en el plan de aportes (pagos) en las fechas indicadas, ha generado un enorme perjuicio al proyecto en general, además de ser “una clara señal de su desistimiento “ del negocio, con las consecuente sanción, contenida en la cláusula Novena del citado contrato que establece entre otros el reconocimiento a favor del proyecto, por conducto del fideicomiso de recursos, de una suma igual al treinta por ciento (30%) del valor total de los aportes efectivamente entregados

“NOVENA.- CLÁUSULA PENAL:

(...) En la misma forma se procederá en caso que la decisión de terminar el presente contrato desiste(n) o se retira(n)) del proyecto) por parte de EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA se dé una vez cumplidas las condiciones establecidas en la cláusula cuarta del presente contrato para la entrega de recursos, pero en este evento EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA deberá(n) esperar por la devolución respectiva hasta que a la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) que constituye(n) su beneficio, se haya vinculado un tercero mediante la suscripción del respectivo contrato de vinculación.

EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA desde ya autoriza(n) a LA FIDUCIARIA para descontar los recursos antes mencionados y girarlos a quién corresponda en los términos antes establecidos. [...]”

Así las cosas, el hecho y actuar de las demandantes al no haber NO concurrido al otorgamiento de la Escritura Pública para transferirles de esta manera, el derecho de dominio sobre el **LOCAL COMERCIAL AM 89**, ha afectado al proyecto en general, y de manera particular la caja del fideicomiso, en temas tales como el impuesto predial del local comercial, y el compromiso de pago de las cuotas o expensas de administracion de dicho inmueble.

De parte del proyecto, la suscrita igualmente obrando como representante del Fideicomitente Desarrollador del proyecto, en la Audiencia de Conciliación de fecha 15 diciembre de 2022, buscando fórmulas de arreglo, propuso a las Beneficiarias de Area concurrir al otorgamiento de la escritura pública y a su entrega sin que hasta la fecha haya sido posible que ellas accedan a conciliar por el tema del LOCAL AM 89, lo que demuestra que el actuar de las beneficiarias de area, se traduce en su falta de interés

FRENTE A LAS PRETENSIONES:

Así mismo en relación con las pretensiones que se presentan por conducto del apoderado de las demandantes, se insiste de mi parte, en que las mismas son contradictorias, y corresponden a una indebida acumulación de pretensiones entre principales y subsidiarias, toda vez que obedecen a dos (2) situaciones jurídicas diferentes, pues se trata de dos negocios diferentes, uno el del local comercial AM 88 y otro el del local comercial AM 89.

La insistencia de las hoy demandantes en desconocer dos (2) situaciones jurídicas diferentes, hoy con sorpresa se traduce en la búsqueda de un enriquecimiento que raya con lo ilícito, al querer aprovecharse de dos relaciones que no generan causalidad, y que para un caso el del LOCAL AM 88, transcurrieron más de tres (3) años, contados desde la fecha de la Escritura Pública de transferencia, y en el caso del LOCAL AM 89, cuenta con ACTA DE COMPARECENCIA de parte de mi representada.

Desconocer las actuaciones de cada caso, distan mucho de los conceptos de buena fe, y racionalidad que entre los particulares en sus relaciones contractuales se entiende conocen y aceptan.

Si bien es cierto, no existió finalmente un acuerdo conciliatorio, pues no era justo y valido en sus pretensiones, respecto del caso del local AM 89, y mucho menos involucrar un inmueble ya transferido por escritura pública como lo es el Local AM 88, también hoy lo es, que el motivo de la DEMANDA instaurada por las demandantes, excede los límites de cualquier transacción, con hechos confusos en cada caso, y con pretensiones exorbitantes a la luz de cualquier relación contractual.

Por último resaltar y precisar para los efectos a que hubiere lugar, que la sociedad fiduciaria que es vocera del fideicomiso Lote y Recursos es Acción sociedad Fiduciaria S.A y no Alianza Fiduciaria S.A como erróneamente se ha mencionado en la acción presentada.

III- CONTESTACIÓN A LOS HECHOS

Doy contestación a los hechos de la demanda en el mismo orden de su relato, de la siguiente manera:

1.- CONTESTACIÓN AL HECHO No. 1.

Es **PARCIALMENTE CIERTO**.

Lo anterior toda vez que el objeto sobre el cual recayó el contrato de vinculación es el LOCAL AM 88 y **no se denomina, ni nunca se ha denominado LIVE ARENA**. El local hace parte del Conjunto Comercial y de las Artes Escenicas Arena Bogota Centro Cultural y de Entretenimiento PH, inicialmente distinguido dentro del mencionado contrato de vinculación como Arena Bogota Centro Cultural y de Entretenimiento.

Al respecto importante **precisar** de mi parte, que el LOCAL COMERCIAL AM 88, fue transferido real y materialmente mediante **la Escritura Publica** número mil ciento veintitres (#1.123) del primero (1º) de octubre de **dos mil veinte (2020)** fue otorgada en la **Notaria 42** del Círculo de Bogotá, y se encuentra **entregado a las beneficiarias de área hoy propietarias**, desde esa misma fecha.

2.- CONTESTACIÓN AL HECHO No. 2.

Es **PARCIALMENTE CIERTO**.

Lo anterior toda vez que el objeto sobre el cual recayó el contrato de vinculación es el LOCAL AM 89 **y no se denomina, ni nunca se ha denominado LIVE ARENA**. El local hace parte del Conjunto Comercial y de las Artes Escenicas Arena Bogota Centro Cultural y de Entretenimiento PH, inicialmente distinguido dentro del mencionado contrato de vinculación como Arena Bogota Centro Cultural y de Entretenimiento.

Es de relevancia manifestar de mi parte, que El Fideicomitente Desarrollador, esto es ENTERTAINMENT ABE SAS antes bajo la razón social ARENA BOGOTA ENTERTAINMENT SA.S. **NOTIFICÓ** a las señoras beneficiaras de area, **DIANA ROCIO ARIAS OSORIO Y LAURA ROCIO ESPINEL ARIAS**, tal y como lo indica en el procedimiento previsto, según da fe la primera página de la caratula del contrato de vinculación mencionado,

"A concurrir al otorgamiento de la escritura pública de transferencia respectiva, cuyo objeto recae sobre el LOCAL AM 89, para el día DIECINUEVE (19) DE MARZO DE **DOS MIL DIECINUEVE (2019)** a la Notaria 42 de Bogota", y las mencionadas señoras, NO asistieron a dicha diligencia notarial, tal y como consta en el ACTA DE COMPARECENCIA suscrita en esa fecha de nuestra parte, y que **igualmente se aporta como prueba**.

De la primera página del contrato de vinculación, bajo número de referencia 1700013522, el cual se encuentra vigente en Accion Sociedad Fiduciaria S.A., que se

aportó por parte de las mismas demandantes a la demanda, objeto de esta contestación, como prueba documental

La fecha de firma de la escritura pública de transferencia a título de BENEFICIO FIDUCIARIO y la fecha de entrega material del(los) inmueble(s) serán notificadas por EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR a EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA mediante comunicación escrita que se enviará a la dirección de notificación de EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA registrada en el presente documento.

3.- CONTESTACIÓN AL HECHO No. 3.

ES PARCIALMENTE CIERTO.

Lo anterior, toda vez que son varias las obligaciones principales tanto de las BENEFICIARIAS DE AREA hoy "demandantes", como las del Fideicomitente Desarrollador, las cuales no solamente se circunscriben a cumplir el plan de aportes (pagos) y entregar los locales.

Al respecto me permito precisar para el caso del LOCAL AM 88:

Obligaciones de las beneficiarias de area

Cumplir el plan de aportes, acordado	Se hicieron abonos en diversas fechas, sin cumplir con el plan de aportes contenido en el contrato de vinculacion. De nuestra parte, se aceptó la mora y retardo en las cuotas y se firmó no obstante la escritura de transferencia a favor de las hoy demandantes. (*)
Llevar a cabo las gestiones de adecuación del local, a partir de la fecha de entrega (1o de octubre de 2020)	A la fecha NO lo han realizado las beneficiarias de area.
Pagar las expensas comunes de administracion	A la fecha las beneficiarias de area NO han pagado a la copropiedad por conducto de la administración, dichas cuotas.

(*) Para los fines pertinentes el siguiente es el estado de cuenta del PLAN DE APORTES del LOCAL AM 88, donde se observa que las fechas para el cumplimiento del pago de aportes, fue generalmente incumplido en sus fechas, afectando la caja del proyecto inmobiliario.

CUOTA	FECHA COMPROMISO	VLR. CUOTA	VLR. PAGADO	FECHA CONSIGNACIÓN	FECHA APLICACIÓN	VLR. PAGADO	DIAS DE MORA (respecto a fecha pactada para cumplimiento de cada cuota)
1	16/01/2017	\$ 900.000,00	\$ 900.000,00	16/01/2017	8/02/2017	\$ 900.000,00	0
2	4/02/2017	\$60.000.000,00	\$ 60.000.000,00	27/02/2017	28/02/2017	\$ 58.000.000,00	23
				21/03/2017	22/03/2017	\$ 2.000.000,00	45
3	11/06/2018	\$22,671,425.00	\$ 22.671.425,00	21/02/2019	22/02/2019	\$ 22.671.425,00	255
4	11/07/2018	\$83,571,425.00	\$ 83.571.425,00	21/02/2019	22/02/2019	\$ 65.151.357,00	225
				4/06/2019	5/06/2019	\$ 2.000.000,00	328
				4/06/2019	5/06/2019	\$ 5.000.000,00	328
				5/06/2019	6/06/2019	\$ 5.000.000,00	329
				5/06/2019	6/06/2019	\$ 1.500.000,00	329
				5/06/2019	6/06/2019	\$ 4.920.068,00	329

Como se puede observar, las demandantes no pagaron a tiempo, sino la cuota de separación del local por valor de novecientos mil pesos (\$900.000) mcte. Las demás cuotas del plan de aportes a su cargo "como obligación principal" no la cumplieron de acuerdo con la fechas convenidas.

En cuanto al Fideicomitente Desarrollador

**Obligaciones del Fideicomitente
Desarrollador**

Entregar el LOCAL COMERCIAL AM 88	Se entregó real y materialmente el día Primero (1º) de octubre de 2020. Se aporta acta de entrega, como prueba documental
-----------------------------------	---

Al respecto me permito precisar para el caso del LOCAL AM 89:

Obligaciones de las beneficiarias de area

Cumplir el plan de aportes, acordado	Se hicieron abonos en diversas fechas, sin cumplir con el plan de aportes contenido en el contrato de vinculacion, hoy vigente. Cabe resaltar que a la fecha de MARZO 19 DE 2019, FECHA en la cual fueron citadas las beneficiarias de area para firmar la escritura, se encontraban en mora en los pagos, incumpliendo asi sus obligaciones contractuales. (*)
Atender la NOTIFICACION para la fecha prevista para el otorgamiento de la Escritura Pública de transferencia del derecho de dominio	No fue cumplida. Y consta ACTA DE COMPARECENCIA NOTARIAL, suscrita por mi representada, de fecha 19 de marzo de 2019.

(*) Para los fines pertinentes el siguiente es el estado de cuenta del PLAN DE APORTES del LOCAL AM 89, donde se evidencia que las fechas para el cumplimiento del pago de aportes, fue generalmente incumplido en sus fechas, afectando la caja del proyecto inmobiliario.

CUOTA	FECHA COMPROMISO	VLR. CUOTA	VLR. PAGADO	FECHA CONSIGNACIÓN	FECHA APLICACIÓN	VLR. PAGADO	DIAS DE MORA (respecto a fecha pactada para cumplimiento de cada cuota)
1	16/01/2017	\$900,000.00	900.000,00	16/01/2017	8/02/2017	\$ 900.000,00	0
2	4/02/2017	\$60,000,000.00	60.000.000,00	27/02/2017	28/02/2017	\$34.000.000,00	23
				21/03/2017	22/03/2017	\$ 2.500.000,00	45
				30/03/2017	31/03/2017	\$ 6.000.000,00	54
				31/03/2017	1/04/2017	\$ 6.000.000,00	55

				3/04/2017	4/04/2017	\$ 6.000.000,00	58
				4/04/2017	5/04/2017	\$ 4.600.000,00	59
				30/05/2017	31/05/2017	\$ 900.000,00	115
3	11/06/2018	\$22,671,425.00	22.671.425,00	12/08/2019	13/08/2019	\$ 5.000.000,00	62
				23/08/2019	24/08/2019	\$ 8.000.000,00	73
				26/08/2019	27/08/2019	\$ 8.000.000,00	76
				4/09/2019	5/09/2019	\$ 1.671.425,00	85
4	11/07/2018	\$83,571,425.00	83.571.425,00	4/09/2019	5/09/2019	\$ 6.328.575,00	55
				4/09/2019	5/09/2019	\$ 8.000.000,00	55
				9/09/2019	10/09/2019	\$ 7.000.000,00	60
				9/09/2019	10/09/2019	\$ 8.000.000,00	60
				11/09/2019	12/09/2019	\$ 8.000.000,00	62
				19/09/2019	19/09/2019	\$ 3.500.000,00	70
				23/09/2019	23/09/2019	\$ 8.000.000,00	74
				16/02/2021	16/02/2021	\$ 1.500.000,00	951
				16/02/2021	16/02/2021	\$ 1.800.000,00	951
				16/02/2021	16/02/2021	\$ 300.000,00	951
				18/05/2021	18/05/2021	\$ 1.800.000,00	1042
				29/06/2022	29/06/2022	\$29.342.850,00	1449

Como se puede observar, las demandantes no pagaron a tiempo, sino la cuota de separación del local por valor de novecientos mil pesos (\$900.000) mcte. Las demás cuotas del plan de aportes a su cargo "como obligación principal" no la cumplieron de acuerdo con la fechas convenidas.

Obligaciones del Fideicomitente Desarrollador

Llevar a cabo la transferencia del LOCAL COMERCIAL AM 89. Y acto seguido la entrega en sitio (proyecto) del local.	Mi representada se encuentra lista para llevar a cabo la transferencia del derecho de dominio sobre el local comercial, desde el 19 de marzo de 2019. Se aporta acta de comparecencia #0022-2019 ante el Notario 42 de Bogota, como prueba documental.
--	--

Asi mismo, se deja constancia que a las señoras beneficiarias de area, se les hicieron varias llamadas y se les insto para reanudar la fecha de escrituración, existiendo en Notaria 42, constancia de la radicación en tiempo de la minuta de transferencia respectiva, sin que se hubiera logrado, hasta la fecha, el cumplimiento de su asistencia a la Notaria, lo cual denota "su decisión de desistir del negocio" con la consecuente causación de la cláusula penal respectiva, consagrada en el

CONTRATO DE VINCULACION, bajo número de referencia 1700013522, el cual se encuentra vigente en Accion Sociedad Fiduciaria S.A., que se aportó por parte de las mismas demandantes a la demanda, objeto de esta contestación, como prueba documental.

Tomado del Contrato de Vinculacion, suscrito entre las partes:

CLAUSULA DECIMO PRIMERA: OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PUBLICA:

[...]

Si EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA no firmaren la escritura de transferencia de dominio a título de beneficio en la fecha en que se le(s) requiera para tal fin, es decir que no comparezca (n) a la firma de la citada escritura, EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA se obliga(n) a cancelar a favor de ACCION una remuneración de cero punto tres (0.3) salarios mínimos legales mensuales vigentes pagaderos mes vencido por cada mes o fracción que transcurra entre el vencimiento de los cinco (5) días y la firma del instrumento público por su parte.

[...]

En el evento en que EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA se abstuviere(n) de otorgar la Escritura Pública de Transferencia en la fecha y lugar informados de conformidad con lo establecido en esta misma Clausula, se entenderá además incumplido de su parte el presente contrato y EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR podrá declarar la terminación del mismo y descontar la Cláusula Penal pactada en los términos de las clausula NOVENA anterior.

[...]

4.- CONTESTACIÓN AL HECHO No. 4.

PARCIALMENTE CIERTO.

Así mismo se precisa que la entrega de los recursos dentro del plan de aportes del LOCAL AM 88, fueron entregados a destiempo por parte de las beneficiarios de Area, incluido el depósito del aporte que fue girado el 5 de junio de 2019, cuando debería haberse cumplido, completo por valor total de \$83.571.425 mcte, por parte de los BENEFICIARIOS DE AREA, **desde el día 11 de julio de 2018**, según consta en el plan de aportes que se insertó en numeral 3, anterior de "pronunciamiento frente a los hechos"

CUOTA	FECHA COMPROMISO	VLR. CUOTA	VLR. PAGADO	FECHA CONSIGNACIÓN	FECHA APLICACIÓN	VLR. PAGADO	DIAS DE MORA (respecto a fecha pactada para cumplimiento de cada cuota)
				5/06/2019	6/06/2019	\$ 5.000.000,00	329
				5/06/2019	6/06/2019	\$ 1.500.000,00	329
				5/06/2019	6/06/2019	\$ 4.920.068,00	329

5.- CONTESTACIÓN AL HECHO No. 5.

ES PARCIALMENTE CIERTO.

Así mismo se precisa que la entrega de los recursos dentro del plan de aportes del LOCAL AM 89 fueron entregados a destiempo por parte de los beneficiarios de Area, debiendo haber cumplido con pago del aporte por valor de \$83.571.425 el día 11 de julio de 2018, el cual finalizó de pagar **solo hasta veintinueve (29) de junio de dos mil veintidós (2022)**, esto es casi CUATRO AÑOS después del compromiso adquirido, con lo cual incumplieron los Beneficiarios de Area con el cumplimiento de sus obligaciones principales como BENEFICIARIOS DE AREA, según consta en el plan de aportes que se insertó en numeral 3, anterior de "pronunciamiento frente a los hechos"

4	11/07/2018	\$83,571,425.00	83.571.425,00	4/09/2019	5/09/2019	\$ 6.328.575,00	55
				4/09/2019	5/09/2019	\$ 8.000.000,00	55
				9/09/2019	10/09/2019	\$ 7.000.000,00	60
				9/09/2019	10/09/2019	\$ 8.000.000,00	60
				11/09/2019	12/09/2019	\$ 8.000.000,00	62
				19/09/2019	19/09/2019	\$ 3.500.000,00	70
				23/09/2019	23/09/2019	\$ 8.000.000,00	74
				16/02/2021	16/02/2021	\$ 1.500.000,00	951
				16/02/2021	16/02/2021	\$ 1.800.000,00	951
				16/02/2021	16/02/2021	\$ 300.000,00	951
				18/05/2021	18/05/2021	\$ 1.800.000,00	1042
				29/06/2022	29/06/2022	\$29.342.850,00	1449

6.- CONTESTACIÓN AL HECHO No. 6.

NO ME CONSTA. Que se pruebe.

En este punto es importante resaltar, que si efectivamente tuviera una relación de causalidad el "préstamo" del que manifiestan haber incurrido las BENEFICIARIAS DE AREA" hoy demandantes, efectivamente el pago del plan de aportes para recibir el derecho de dominio y propiedad sobre los LOCALES AM 88 y AM 89, lo hubieran atendido y cumplido de conformidad, con los estados de cuenta referidos, en donde consta que a ninguno de los dos (2) locales se les observa el depósito o pago total "adición por consignación" en cuantía de \$ 92.907.741, por las fechas indicadas desde agosto 21 de 2019, sino al contrario se observa el incumplimiento en el plan de pagos referido.

Por lo anterior, no es viable manifestar, ni mucho menos aceptar, que el préstamo "concedido" por el banco de Bogotá, por la cuantía que indican haya sido destinado a cubrir y pagar el plan de aportes, basta con la lectura del extracto de

depósitos aportado por la parte demandante y las fechas en las que efectivamente fueron realizados por las beneficiarias de área los abonos.

Consideramos temeraria y falta a la verdad dicha manifestación y hechos relatados en este punto por el apoderado de las demandantes.

**7.- CONTESTACIÓN AL HECHO No. 7.
ES PARCIALMENTE CIERTO.**

Lo anterior toda vez que la Escritura Publica número mil ciento veintitres (#1.123) del primero (1º) de octubre de dos mil veinte (2020) fue otorgada en la **Notaria 42** del Círculo de Bogotá, y no en la Notaria 32 de Bogotá, como **erradamente** lo cita el apoderado de las demandantes, así mismo se precisa que el objeto de dicha transferencia de dominio a título de beneficio en Fiducia Mercantil corresponde al **LOCAL AM 88**, y no a un "lote" como equivocadamente lo indica el apoderado de las DEMANDANTES.

**8.- CONTESTACIÓN AL HECHO No. 8.
ES CIERTO.**

Precisando que es **una transcripción literal** del contenido de la Escritura Publica número mil ciento veintitres (#1.123) del primero (1º) de octubre de dos mil veinte (2020) fue otorgada en la **Notaria 42** del Círculo de Bogotá.

**9.- CONTESTACIÓN AL HECHO No. 9.
NO ES CIERTO.**

El local comercial **AM 88** fue **entregado a las BENEFICIARIAS DE AREA**, y para dicho fin así quedó manifestado en la cláusula SEXTA de la Escritura Publica número mil ciento veintitres (#1.123) del primero (1º) de octubre de dos mil veinte (2020) fue otorgada en la **Notaria 42** del Círculo de Bogotá, y además en el **acta de entrega** que fue suscrita el día primero (1º) de octubre de dos mil veinte (2020) según acta firmada directamente a mano alzada y de puño y letra de las señoras beneficiarias de área.

Igualmente manifestar que el LOCAL COMERCIAL fue entregado en obra gris de construcción, con las obras básicas de acabados ofrecidas desde el momento de comercialización del mismo, lo cual consta igualmente en el contrato de vinculación a ese LOCAL AM 88, que igualmente aportó en la demanda como prueba documental.

Se aporta copia del acta de entrega firmada, como prueba documental

Así mismo precisar:

El local AM 88, se encontraba en condiciones de ser recibido, como en efecto así fue entregado a las beneficiaras de area, para que procedieran con las obras de acabados.}

Las zonas comunes de Arena Market, estaban en proceso de finalización de algunas actividades no esenciales, tal y como fue anunciado dentro del texto de la misma Escritura Publica número mil ciento veintitres (#1.123) del primero (1º) de octubre de dos mil veinte (2020) fue otorgada en la **Notaria 42** del Círculo de Bogotá:

No obstante, los bienes comunes **esenciales** necesarios para el goce y uso de los bienes privados se encontraban dispuestos:

Tomado literal del parágrafo quinto de la cláusula sexta de la citada escritura pública:

“PARÁGRAFO QUINTO: La entrega de bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados localizados en la **FASE 3 del Conjunto Comercial y de las Artes Escénicas Arena Bogotá Centro Cultural y de Entretenimiento - Propiedad Horizontal** se efectuó por parte de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** de manera simultánea con la entrega del LOCAL COMERCIAL que es el objeto de la presente transferencia, conforme a lo dispuesto en el artículo 24º de la Ley 675 de 2001.”

Así mismo, importante resaltar que las actividades a adelantar en el local comercial AM 88, correspondían en primera fase a obras de adecuación, y que la fecha de apertura oficial de establecimientos de comercio en el conjunto comercial estaría anunciada con posterioridad por el Fideicomitente Desarrollador.

10.- CONTESTACIÓN AL HECHO No. 10.

NO ES CIERTO.

Para los efectos relacionados con la Asamblea de Propietarios celebrada el día 20 de septiembre de 2022, **la señora hoy “ DEMANDANTE” DIANA ROCIO ARIAS asistió a dicha reunión, e inclusive OTORGO PODER** también, a la persona que la acompañaba, y **podieron representar su LOCAL AM 88**, mas no el AM 89, a pesar de haberlo incluido en el poder especial, pues este no se encontraba escriturado a su favor, a pesar de diversos requerimientos realizados por escrito para que asistieran a la notaría a firmar escritura de ese local AM 89.

Se aporta copia del PODER ESPECIAL otorgado para la Asamblea de Propietarios, firmado en mano alzada y de puño y letra de la señora DIANA ROCIO ARIAS.

11.- CONTESTACIÓN AL HECHO No. 11.

ES PARCIALMENTE CIERTO.

La Escritura Publica número mil ciento veintitres (#1.123) del primero (1º) de octubre de dos mil veinte (2020) fue otorgada en la **Notaria 42** del Círculo de Bogotá, mediante la cual se transfirió el derecho de dominio y propiedad del LOCAL AM 88 a favor de las señoras **DIANA ROCIO ARIAS OSORIO Y LAURA ROCIO ESPINEL ARIAS** hoy "demandantes" fue debidamente otorgada, esto es firmada por las partes y su primera copia expedida el primero (1º) de diciembre de dos mil veinte (2020). En cuanto al pago del cincuenta por ciento (50%) de los gastos notariales a cargo del proyecto, estos hacían parte y hacen parte del paquete global de gastos notariales a cargo de la caja del proyecto, **y en NADA impide el "REGISTRO"** esto es la "inscripción de la escritura pública respectiva ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogota Zona Norte.

Lo anterior, porque:

1.- El compromiso de asunción de pagos del Impuesto de Registro (antes denominada BENEFICENCIA) y los gastos para inscribir la Escritura ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogota, corresponden única y exclusivamente a las BENEFICIARIAS DE AREA, razón por la cual, no es válido, ni acertado, ni real, ni preciso que se manifieste por el apoderado de las hoy "demandantes" que "la escritura no había sido registrada porque ni la fiduciaria ni el fideicomitente Constructor pagaron los gastos notariales que le correspondían", toda vez que los gastos notariales que equivalen al 50% de la cuantía del acto, corresponden a las expensas a girar al Notario, por sus servicios y no tienen relación directa con la gestión de "registro de la escritura pública".

Dado lo cual inclusive era de pleno conocimiento de las beneficiarias de area, hoy demandantes puesto que se encontraba en el contenido de "los contratos de vinculacion" y en la escritura pública de transferencia que se cita:

Clausula decima primera de la Escritura Publica en comento:

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA: GASTOS.- EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR cancelará el cincuenta por ciento (50%) de los gastos notariales de la presente escritura pública de transferencia a título de beneficio; el restante cincuenta por ciento (50%) de los gastos notariales y el cien por ciento (100%) del impuesto de registro y de los derechos de registro serán asumidos en su totalidad por EL BENEFICIARIO DE ÁREA.

(el resaltado es mío)

Al respecto, aportamos como prueba documental, la constancia que la copia de la escritura pública número mil ciento veintitres (#1.123) del primero (1º) de octubre de dos mil veinte (2020) fue otorgada en la **Notaria 42** del Círculo de Bogotá, fue retirada directamente por la señora DIANA ROCIO ARIAS, el día 21 de septiembre de 2022.

**12.- CONTESTACIÓN AL HECHO No. 12.
NO ES CIERTO.**

a. No es cierto.

Los accesos a la zona de Arena Market, que corresponde al sector en donde se encuentran localizados los LOCALES AM 88 y AM 89, tienen diversas áreas de tránsito peatonal, por el primer piso, por zona aledaña a la vía de acceso al area de Market, y son amplias y suficientes según diseño aprobado.

En relacion con el punto fijo ascensor, este corresponde al acceso al local comercial del coliseo, que es propiedad privada, de su actual dueño y propietario.

La definición de accesos al LOCAL COMERCIAL que corresponde al COLISEO que es ancla del proyecto general, tiene autonomía para dichos fines de logística para sus eventos y actividades.

b. No es cierto.

Si bien se trata de dos (2) locales comerciales independientes, el AM 88 y el AM 89, dicha circunstancia **no obsta para poder llevar a cabo dicho englobe físico.**

Las columnas, dinteles y demás aspectos arquitectónicos con los que cuenta tanto el local AM 88, como el local AM 89, **permiten la llamada integración** que indica el apoderado de las hoy demandantes, con seguridad y solidez en la edificación.

La columna o mejor entendida estructura metálica se encuentra localizada al EXTERIOR de los locales, no los afecta, no los interviene, y, al CONTRARIO, sirve como lugar de ubicación futura de la publicidad exterior del establecimiento o establecimientos de comercio que allí se ubiquen, que le dará mayor visibilidad a los mismos.

c. No es cierto. Que se pruebe. Ante dicha circunstancia nos permitimos manifestar que los accesos, halles y pasillos de la zona de ARENA MARKET, y en general de todo el Conjunto Comercial no se han reducido, ni mucho menos modificado, ni en diseño ni en Arquitectura, las eventuales intervenciones que tuvieren algunas zonas fueron avaladas por la interventoría del proyecto siempre en mejora de este.

Dentro del proyecto se ha buscado la mayor y mejor posibilidad de tránsito peatonal y visibilidad de los negocios.

d. En relación con esta manifestación del apoderado de las hoy demandantes en el literal d. del numeral 12 de los hechos que reza:

“Se hizo un rediseño general de las áreas, de tal manera que se tiene planteado ahora que deba hacerse un pago a un proveedor externo”

No es cierto. Precisando que no es clara la manifestación del apoderado de las hoy demandantes, de lo que comprendemos y entendemos de su “manifestación” le respondo:

d.1. R/ No existe en la zona de Arena Market un rediseño general de las áreas, ni en las demás áreas del Conjunto Comercial.

d.2. R/. Los pagos a contratistas y proveedores dentro del proceso constructivo de unidades privadas (locales) que finalizó hace más de cuatro años, se llevaron a cabo en su momento.

No existe obligación a cargo de los beneficiarios de área y propietarios de locales para asuntos relacionados con las actividades de obra.

Cualquier pago a otros contratistas y proveedores de actividades dentro del Conjunto Comercial le corresponde única y exclusivamente a los Fideicomitentes dentro de los Fideicomisos, y en manera alguna, jamás a los BENEFICIARIOS DE AREA.

13.- CONTESTACIÓN AL HECHO No. 13.

NO ES CIERTO. El día doce (12) de diciembre de dos mil veintidós no se llevó a cabo ninguna diligencia de Conciliación entre las partes.

No obstante, el día quince (15) de diciembre de dos mil veintidós (2022) si se celebró diligencia de conciliación, donde por parte de la sociedad ENTERTAINMENT ABE S.AS se invitó a las convocantes a concurrir a la Notaría a otorgar la escritura de transferencia del local AM 89 y de otra parte en relación con el local AM 88 se le informó sobre la necesidad de que adelantara prontamente obras de adecuación y apertura del mismo.

De parte de nuestra representada hoy demandada, no era viable acceder a las pretensiones enlistadas, por los motivos expuestos y que acá igualmente se han manifestado en este escrito de contestación.

14.- CONTESTACIÓN AL HECHO No. 14.

NO ES CIERTO. Al respecto precisamos del LOCAL AM 88, este se encuentra entregado a satisfacción, según consta en acta de entrega de inmueble de fecha 1º de octubre de 2020.

Las zonas comunes esenciales están entregadas desde la fecha de suscripción del acta de entrega del local comercial, esto es del 1º de octubre de 2020.

Los locales de la zona de Arena Market se encuentran en proceso de adecuaciones, por parte de sus propietarios.

En relación con el local AM 89, este aún no ha sido recibido por las demandantes por no encontrarse escriturado.

Con lo cual no es cierto, que el Conjunto Comercial y sus zonas comunes represente un riesgo físico para propietarios o visitantes.

El Local Comercial del Coliseo, lleva más de un(1) año en operación y realización de eventos y conciertos que hacen recibir para todo el Conjunto Comercial hasta 20.000 personas en eventos de gran envergadura y otros menores de 8.000, 10.000 visitantes.

Los propietarios de muchos locales comerciales ya han abierto sus locales, y otro grupo importante de propietarios viene adelantando sus obras de adecuación y montaje de locales.

IV- OPOSICIÓN A LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA

Me opongo íntegramente a todas y cada una de las pretensiones de la demanda porque son improcedentes de acuerdo con la ley, con los Contratos vigentes y con la ejecución práctica que de los mismos hicieron las partes.

Como fundamento de ello invoco los argumentos de hecho y de derecho que en este escrito se presentan, además de las pruebas allegadas con esta contestación y de todas aquellas que se practiquen dentro del proceso con base en lo solicitado por las partes.

PRONUNCIAMIENTO FRENTE A LAS PRETENSIONES

PRIMERA: Me opongo a esta pretensión

Lo anterior toda vez que mi representada ENTERTAINMENT ABE SAS en su condición de Fideicomitente Desarrollador y hoy "demandada" **cumplió estrictamente con el**

contrato de vinculacion cuyo objeto recaía sobre el local comercial AM 88, y que fuera suscrito entre las partes, y con Accion Sociedad Fiduciaria S.A., como vocera del Fideicomiso Lote y del Fideicomiso Arena Bogota Locales Fase 3, tal y como expresamente asi fue manifestado de manera libre por parte de las beneficiarias de área hoy demandantes según consta de manera literal en los literales (H) e (i) de las manifestaciones realizadas por las beneficiarias de área en la Escritura Publica número mil ciento veintitrés (#1.123) del primero (1º) de octubre de dos mil veinte (2020) fue otorgada en la **Notaria 42** del Círculo de Bogotá

1.1.- Me opongo a la pretensión contenida en el numeral 1.1. del numeral 1 de las pretensiones, por improcedente, respecto de que se solicite la devolución de los aportes entregados por las beneficiarias de area, toda vez que tal y como consta en los actos contenidos en la Escritura Publica número mil ciento veintitres (#1.123) del primero (1º) de octubre de dos mil veinte (2020) fue otorgada en la **Notaria 42** del Círculo de Bogotá, consta entre las partes el acto denominado: Renuncia a Accion Resolutoria.

Al respecto avoco el acuerdo contractual referido, contenido en el Parágrafo Segundo de la Clausula Quinta:

“ Clausula Quinta: Aportes: [...]

Parágrafo Segundo: Las partes **renuncian al ejercicio de toda acción resolutoria** que pueda derivarse del presente contrato, por lo cual este instrumento se otorga firme e irresoluble. “

Se tiene como prueba el texto de la escritura pública en mención, que fue aportada como prueba documental por el apoderado de las demandantes en la presentación de la demanda objeto de la presente contestación

Consecuencia de lo cual:

- A. Se otorgo la escritura publica
- B. Se acepto para el caso del local AM 88, el pago del plan de aportes, asi fuera este recibido a destiempo y con retardo.

Y adicionalmente se llevó a cabo:

- a. La entrega real y material del local AM 88.
- b. Se renuncio expresamente al ejercicio de la acción resolutoria, y la transferencia fue declarada firme e irresoluble.

1.2.- Consecuencia de mi oposición a la pretensión anterior, me opongo completamente a la pretensión contenida en dicho numeral 1.2. sobre reconocer intereses sobre una suma de dinero que fue entregada por las beneficiarias de area, quienes como contraprestación y en señal de encontrarse de acuerdo, firmaron la escritura, y recibieron el local AM 88.

Asi mismo ratifico mi oposición al contenido de las pretensiones contenidas en el numeral 1, y sus acápite 1.1. y 1.2., presentando como soporte jurídico a mi oposición a las manifestaciones particulares, expresas y especiales de las BENEFICIARIAS DE AREA, y hoy demandantes dentro del texto de la escritura pública número mil ciento veintitres (#1.123) del primero (1º) de octubre de dos mil veinte (2020) fue otorgada en la **Notaria 42** del Círculo de Bogotá, a saber:

A.- El Parágrafo Séptimo de la CLASULA PRIMERA: OBJETO:

“CLÁUSULA PRIMERA: OBJETO.- ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. como vocera y administradora del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO PROYECTO OLYMPIC ARENA, HOTEL, COMERCIAL & CONVENTION CENTER** transfiere a **Título de Beneficio en Fiducia Mercantil** a favor de **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** el derecho de dominio que tiene y la posesión material que ejerce sobre el **LOCAL COMERCIAL AM NÚMERO OCHENTA Y OCHO (#AM 88)**, que hace parte del **Conjunto Comercial y de las Artes Escénicas Arena Bogotá Centro Cultural y de Entretenimiento - Propiedad Horizontal** ubicado en la “zona agropecuaria e industrial, corredor industrial y de comercio”, vereda **Siberia**, jurisdicción del **Municipio de Cota**, Departamento de **Cundinamarca**, y que se individualiza de la siguiente forma:

[...]

PARÁGRAFO SEPTIMO: EL BENEFICIARIO DE ÁREA, manifiesta que acepta y conoce EL LOCAL COMERCIAL que ahora adquiere, por haberlo identificado claramente sobre los planos y por haberlo recorrido y está de acuerdo con las especificaciones ofrecidas, así como la ubicación del LOCAL COMERCIAL que es el objeto de la presente transferencia es la que fue acordada.”

(el subrayado es mío).

B. El Parágrafo Segundo de la CLASULA SEXTA: ENTREGA:

[...]

“PARAGRAFO SEGUNDO: Las obras de acabados del **LOCAL COMERCIAL**, su vitrina, además del amoblamiento general y su decoración serán llevados a cabo por cuenta y riesgo y de manera directa por **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** atendiendo los planos aprobados para el proyecto inmobiliario y demás disposiciones que las entidades municipales de Cota (Cundinamarca) indiquen, incluida la dirección de obra, el Consejo de Administración una vez constituido y la administración según lo establezcan, en cada caso.”

C.- De la comparecencia del BENEFICIARIO DE AREA, y sus manifestaciones respectivas en la parte final de la escritura pública, de las cuales me permito citar algunas:

"**EL BENEFICIARIO DE ÁREA**, de las condiciones civiles e identificación indicadas al inicio de esta escritura, manifestó:

- a) Que acepta esta escritura pública y en consecuencia la Transferencia de Dominio a Título de beneficio en Fiducia Mercantil en ella contenida a su favor, así como todas las declaraciones contenidas en la misma.
- b) Que ha identificado plenamente EL LOCAL COMERCIAL que adquiere, sobre los planos correspondientes, así como por haberlo recorrido físicamente, y que, por lo tanto, no tiene salvedad alguna en cuanto su localización, linderos, dimensiones y especificaciones y declara su satisfacción al respecto.
- c) [...]
- d) [...]
- e) [...]
- f) [...]
- g) [...]
- h) Que mediante la presente escritura pública declara en paz y a salvo al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** en relación con la Transferencia de Dominio a Título de beneficio en Fiducia Mercantil contenida en el presente instrumento público.
- i) Que declara a paz y salvo a ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., como sociedad fiduciaria, y como vocera y administradora de los Patrimonios Autonomos denominados por todo concepto relacionado con la celebración y ejecución de los contratos de fiducia mercantil que originaron la constitución de los referidos FIDEICOMISOS.
- j) [...]
- k) [...]
- l) [...]
- m) [...]
- n) Que con el otorgamiento de este instrumento **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** ha dado cumplimiento al Contrato de Vinculacion suscrito entre **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, LA FIDUCIARIA** como vocera del FIDEICOMISO LOTE y **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** con relación al LOCAL COMERCIAL objeto de esta transferencia, y se declara satisfecho en el sentido de que aquélla cumplió estrictamente con las obligaciones estipuladas a su favor en tal documento privado y que el inmueble corresponde al producto que le fue ofrecido en su momento.
- o) [...]
- p) [...]

SEGUNDA: Me opongo a esta pretensión

Lo anterior toda vez que mi representada ENTERTAINMENT ABE SAS en su condición de Fideicomitente Desarrollador y hoy "demandada" **cumplió estrictamente con el contrato de vinculacion cuyo objeto recaía sobre el local comercial AM 89**, y que fuera suscrito entre las partes, y con Accion Sociedad Fiduciaria S.A., como vocera del Fideicomiso Lote y del Fideicomiso Arena Bogota Locales Fase 3.

2.1.- Me opongo a la pretensión contenida en el numeral 2.1. del numeral 2 de las pretensiones, por improcedente, respecto de que se condene a los demandados a rembolsar la suma de \$167.142.850 mcte, correspondiente al pago de los aportes por el LOCAL AM 89, toda vez que es claro y así ha quedado demostrado que quienes incumplieron el contrato de vinculacion del LOCAL AM 89, fueron LAS BENEFICIARIAS DE AREA, lo cual quedo acreditado en el ACTA DE COMPARECENCIA 0022 del 19 de marzo de 2019 suscrita ante el Notario 42 del Círculo de Bogota.

Para dicho fin apporto como pruebas documentales:

1. La NOTIFICACION enviada por correo certificado el día 7 de febrero de 2019
2. La constancia de envío emitida por el servicio de correo 4-72 servicios postales nacionales.
3. El acta de comparecencia citada, y distinguida con el número 0022 de fecha 19 de marzo de 2019.

Así mismo, y como manifestación por parte de los beneficiarios de area, respecto de su ánimo de titular, y dueña del local, consta la asistencia de la misma a la Asamblea celebrada el pasado 20 de septiembre de 2022, en donde de puño y letra de la demandante DIANA ROCIO ARIAS consta que OTORGA poder ESPECIAL para asistir a la asamblea, respecto del local AM 89.

2.2.- Consecuencia de mi oposición a la pretensión anterior, me opongo completamente a la pretensión contenida en dicho numeral 2.2. del numeral 2.- sobre reconocer intereses sobre la suma de dinero que fue entregada dentro del plan de aportes.

TERCERA. - Me opongo a esta pretensión, toda vez que los valores pagados como intereses por un crédito hacen parte de la oferta privada realizada por la entidad financiera a las demandantes, así como el hecho de que NO HA SIDO PROBADO que efectivamente el CREDITO solicitado por las beneficiarias de area, haya sido efectivamente destinado al pago y cumplimiento del plan de aportes.

Adicionalmente me opongo a esta pretensión, toda vez que el apoderado de las demandantes ni siquiera es claro, en el contenido de su pretensión, al indicar que las demandantes tuvieron que "**cubrir el precio de los derechos fiduciarios**" con un préstamo bancario, lo cual se aleja de la verdad:

1. Porque el precio o mejor pago del plan de aportes no corresponde, al pago producto de un préstamo ya que las cuantías en mora de las cuotas así permanecieron durante todo el tiempo en que tuvieron retardo, inclusive "cuando contaban ya las demandantes" con los recursos del presunto crédito destinado presuntamente a cubrir el pago de los aportes siempre en mora.
2. Y, de otra parte, no sé a qué se refiere con derechos fiduciarios el apoderado de las demandantes cuanto el negocio que involucro en su momento a los dos (2) LOCALES COMERCIALES recaía y siempre recayó en inmuebles plena y claramente, susceptibles de ser transferidos como cuerpo cierto, con naturaleza privada y folio de matrícula inmobiliaria independiente que los identifica.

CUARTA. - Me opongo a esta pretensión, toda vez que la Escritura Publica contentiva de la transferencia del derecho de dominio y propiedad del LOCAL comercial AM 88, fue efectivamente otorgada en la Notaria 42, y los gastos notariales y de registro fueron y son parte de las obligaciones a cargo de las beneficiarias de area.

Adicionalmente al invocar la pactada y convenida renuncia a la acción resolutoria, esta pretensión carece de soporte jurídico, por improcedente.

QUINTA. - **Me opongo a esta pretensión** en cuanto que esta demanda es totalmente infundada, con lo cual respetuosamente solicitó al señor Juez, se condene a las demandantes en costas y agencias en derecho que fuera de rigor fijar por su Despacho.

V. EXCEPCIONES DE MERITO

La proposición de excepciones no significa reconocer responsabilidad de ninguna clase, toda vez que mi representada, como demandada, no acepta por los motivos, razones jurídicas y soporte probatorio aportado a lo largo de este escrito de contestación de la demanda, se le endilgue incumplimiento alguno de sus obligaciones contractuales.

Teniendo en cuenta lo anterior, comedidamente me permito presentar como excepciones las que a continuación se expresan así:

PRIMERA:

ENTERTAINMENT ABE S.A.S. HA CUMPLIDO Y CUMPLIÓ TODAS SUS OBLIGACIONES CONTRACTUALES.

Como podrá apreciarlo el señor Juez en las pruebas que referimos y que harán parte de este proceso una vez se agote la respectiva etapa procesal, es indudable que ENTERTAINMENT ABE SAS cumplió cabalmente con sus obligaciones contractuales, las que se derivan de dos momentos o casos:

1. EN RELACION CON EL CASO DEL LOCAL COMERCIAL AM 88:

Es decir, inicio la construcción del proyecto del Proyecto Inmobiliario una vez cumplió con el punto de equilibrio, requirió a los BENEFICIARIOS DE AREA y suscribió con ellos los contratos de VINCULACIÓN que formalizaban la negociación y así mismo suscribió para el CASO DEL LOCAL AM 88 la respectiva escritura pública DE TRANSFERENCIA, e inclusive también les hizo entrega DEL LOCAL COMERCIAL AM 88

2. EN RELACION CON EL CASO DEL LOCAL AM 89.

SEGUNDA:

MALA FE NEGOCIAL POR PARTE DE LAS SEÑORAS DIANA ROCIO ARIAS OSORIO Y LAURA ROCIO ESPINEL ARIAS FRENTE A ENTERTAINMENT ABE S.A.S.:

De conformidad con el artículo 871 del Código de Comercio "Los contratos deberán celebrarse y ejecutarse de buena fe y, en consecuencia, obligarán no sólo a lo pactado expresamente en ellos, sino a todo lo que corresponda a la naturaleza de los mismos, según la ley, la costumbre o la equidad natural".

El principio de la buena fe comprende para las partes un catálogo de obligaciones que éstas deben observar, pues como bien lo ha dicho la Corte:

"Se destaca así la inculcable importancia del principio de la buena fe y 'que las personas, cuando acuden a concretar sus negocios, deben honrar sus obligaciones y, en general, asumir para con los demás una conducta leal y plegada a los mandatos de corrección socialmente exigibles (...) El acatamiento de dichos principios implica para el contratante el sentimiento de proceder como lo hace cualquier ser humano digno de confianza, que honra su palabra, que actúa conforme a las buenas costumbres, que respeta a sus semejantes, que

responde con honestidad sus compromisos, aviniéndose, incondicionalmente, a reconocer a sus congéneres lo que les corresponde. Obrar dentro de esos parámetros es prohiar conductas que han sido erigidas como referentes sociales de comportamientos apropiados.

Obrar de buena fe es proceder con la rectitud debida, con el respeto esperado, es la actitud correcta y desprovista de elementos de engaño, de fraude o aprovechamiento de debilidades ajenas.

Inclusive, bueno es destacarlo, desarrollo de estos parámetros es la regla que impide reclamar amparo a partir de la negligencia o descuido propios: 'Nemo auditor propriam turpitudinem allegans' (...) En cabal realización de estas premisas, las personas, al interaccionar con sus semejantes, adoptan conductas que fijan o marcan sendas cuya observancia, a futuro, determinan qué grado de confianza merecen o qué duda generan.

Los antecedentes conductuales crean situaciones jurídicas que devienen como referentes a observar frente a actuaciones presentes y futuras, de similar textura fáctica y jurídica, no pudiendo sustraerse caprichosamente de sus efectos, génesis esta de la llamada 'Teoría de los Actos Propios'" (sentencia de 9 de agosto de 2007, reiterada en la 053 de 1º de junio de 2008, expedientes 00294 y 11843)".

En el presente asunto quedará demostrado que las demandantes no han honrado su obligación de actuar bajo el principio de buena fe y que bajo el falso manto de un incumplimiento de mi representada, lo que en realidad pretenden es justificar a través de una declaración judicial sus incumplimientos frente a mi representada, máxime que la finalidad que pretendía ENTERTAINMENT AB S.A.S era que precisamente las hoy demandantes atendiera su compromiso contractual de firmar la escritura pública de transferencia de dominio del local AM89, que era su obligación contractual, una vez cumplieran con el plan de aportes que permaneció en retardo y mora durante más de 3 años.

A continuación, me permito transcribir algunos apartes importantes respecto al tema de la buena fe contractual por parte de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia:

"Respecto de la buena fe, principio general del derecho, hoy de rango constitucional (art. 83, C.P.), se debe destacar, entre sus distintas facetas y modalidades, la regla de conducta que exige de las personas un comportamiento ajustado a estándares o parámetros

de corrección, lealtad o probidad en todas sus actuaciones, particularmente, en aquellas con significación jurídica.

Vista de esa forma, la buena fe conduce, aparejadamente, a que en cada sujeto surja válidamente la expectativa legítima de que los demás, cuando se establecen relaciones interpersonales con relevancia para el derecho, van a proceder en forma coherente con sus conductas o comportamientos precedentes, generándose así un clima de confianza y seguridad que, en buena medida, se erige en uno de los pilares fundamentales de la vida en sociedad, toda vez que sirve a la convivencia pacífica y a la vigencia de un orden justo, que, como lo consagra el artículo 2º de la Constitución Política, son fines esenciales del Estado social de derecho.

Con razón la Corte, en reciente pronunciamiento, expresó que “actuar de buena fe impone la observancia irrestricta de unas reglas de proceder conforme a la rectitud, honestidad, probidad” y que, por el contrario, “asumir prácticas distintas a lo éticamente establecido en un momento y lugar determinado por cada grupo social, es desconocer tal principio” (Cas. Civ., sentencia de 24 de enero de 2011, expediente No. 11001-3103-025-2001-00457-01).

2.1. Precisamente, con fundamento en el marco antes descrito, se ha desarrollado una regla jurídica de singular importancia en la actualidad para efectos de evaluar el comportamiento humano con trascendencia jurídica, que se conoce en el derecho contemporáneo como la “doctrina de los actos propios” -venire contra factum proprium non valet manifestaban los juristas del medioevo-, conforme a la cual, en líneas generales, en virtud de la buena fe objetiva existe el deber de comportarse en forma coherente, de tal manera que una persona no puede contradecir injustificadamente sus conductas anteriores relevantes y eficaces, particularmente cuando con ellas se haya generado una confianza razonable en los otros en el sentido de que dicho comportamiento se mantendrá –expectativa legítima-, deber cuyo incumplimiento o desatención puede dar origen a consecuencias de diversa naturaleza, tales como la inadmisibilidad o rechazo de la pretensión o excepción que tenga como fundamento el comportamiento contradictorio, o, en su caso, la reparación de los daños causados por la infracción del deber jurídico en

esos términos asumido y por la vulneración de los intereses legítimos de aquel cuya confianza se vio defraudada."

En relacion con el CASO DEL LOCAL AM 88:

Es un acto de mala fe, por parte de las demandantes desconocer el contenido de la Escritura Publica tantas veces mencionada, esto es la numero 1.123 del 1º de octubre de 2020 de la Notaria 42 de Bogotá, la cual otorgaron (firmaron) y cuyo objeto recayó sobre el LOCAL AM 88, el cual recibieron mediante ACTA DE ENTREGA, que fuera suscrita por las partes.

Desconocer tanto el contenido de la mencionada escritura pública, como del acta de entrega del referido local comercial, buscando con ello, desconocer su titularidad y obligaciones, para ahora solicitar "la devolución del dinero" entregado, sin citar en manera alguna la devolución del inmueble, buscando beneficiarse por partida doble, esto es pedir el reintegro de los dineros, los intereses moratorios de los mismos, pero hacer silencio en la devolución del local, y pretender luego de casi 30 meses, que prosperen sus pretensiones.

Pretendiendo que quien de buena fe le MANTUVO, SEPARO Y RESERVO EL LOCAL AM 88 por tanto tiempo, deba devolver los recursos entregados, sin siquiera poder descontar las sumas de dinero en las que válidamente incurrió como gastos para mantener el AM 88 al servicio del NEGOCIO CONTRACTUAL.

Solicito al señor Juez, exija mediante la declaratoria de este medio exceptivo un comportamiento coherente por parte de las demandantes, pues es claro según el pronunciamiento que frente a los HECHOS hemos llevado a cabo de manera cronológica real y verdadera, y que se encuentran debidamente soportados por ENTERTAINMENT ABE S.A.S., que el contratante incumplido son real y efectivamente las hoy demandantes señoras DIANA ROCIO ARIAS OSORIO y LAURA ROCIO ESPINEL ARIAS.

El hecho de declarar la prosperidad de las pretensiones, como las tiene esbozadas la parte demandante por conducto de su apoderado, faltando a la verdad y pretendiendo una indemnización patrimonial, con bases inexistentes sería tanto como prohiar la mala fe contractual, pues es claro que, en el caso sometido a estudio del Juez, se cumplieron los siguientes actos que, según los precedentes jurisprudenciales¹ citados en la sentencia señalada con antelación, van en contravía de la teoría de los actos propios. Veamos:

¹ Cas. Civ., sentencia de 24 de enero de 2001, expediente No. 11001 3103 025 2001 00457 01.

-
- i) *“Una conducta relevante que genere en la otra persona un grado de confianza legítima sobre la realización o concreción, en el futuro, de unas consecuencias en particular”*

En este aspecto, y para el caso particular, las demandantes se comprometieron a pagar un precio (plan de aportes), de una parte, por el LOCAL AM 88, y de otra parte por el LOCAL COMERCIAL AM 89 en el Conjunto Comercial citado, y así mismo se comprometieron a cumplir con los requisitos básicos de toda negociación, como era para este negocio inmobiliario, el suscribir el CONTRATO DE VINCULACION por cada local comercial, y que una vez cumplido el punto de equilibrio por parte del proyecto en cabeza del Fideicomitente Desarrollador, se acudiera al otorgamiento de la Escritura Pública de Transferencia de Dominio, en este caso particular a “a título de beneficio en fiducia mercantil”, y esta fue la causa jurídica para celebrar el Contrato.

Dicho lo anterior, para el caso del LOCAL AM 88, concurren al otorgamiento de la escritura pública, reciben el local comercial, asisten a la Asamblea de Propietarios y ahora, pretenden desconocer dichas circunstancias, obligaciones y actos inequívocos de propietarias, señoras y dueñas.

En relación con el LOCAL COMERCIAL AM 89, son citadas al otorgamiento de la respectiva escritura pública de transferencia, de acuerdo con el procedimiento de notificación previsto en el contrato de vinculación, y no solo no asisten al mismo, en marzo 19 de 2019, debiendo mi representada dejar el acta de presentación y comparecencia respectiva, que acreditan que mi representada sí cumplió, y que las beneficiarias de área no se hacen presentes a firmar, y a esa fecha marzo 19 de 2019, se encuentran en mora del pago del saldo del plan de aportes, todo el tiempo incumplido.

- ii) *que, con posterioridad, emerja otra conducta (quizás una pretensión) que contradiga con evidente y objetiva incoherencia, los antecedentes planteados;*

Para el caso del LOCAL AM 89, con posterioridad, es decir de marzo 19 de 2019 a Septiembre de 2022, guardan silencio, solo terminan de pagar el

saldo del plan de aportes hasta JUNIO DE 2022, y se presentan a la Asamblea de propietarios del Conjunto Comercial en fecha septiembre 20 de 2022 y actúan como dueñas del local AM 89, extendiendo inclusive PODER a sus delegados para asistir a la misma.

El incumplimiento por parte de las demandantes en reconocer que por su incumplimiento y tardanza en el tiempo transcurrido para suscribir los documentos de ESCRITURA PUBLICA y ACTA DE RECIBO DEL LOCAL AM 89, generaron y causaron para ENTERTAINMET ABE SA.S. unos gastos tendientes salvaguardar el LOCAL para el negocio celebrado, y especialmente manteniéndolo en la imposibilidad de poder ofrecerlo a algún tercero más interesado en el local por estar reservado durante tanto tiempo para las hoy demandantes.

En vista de lo anterior, solicito al señor Juez declare probada la excepción propuesta y su consecuencia no puede ser otra que negar las pretensiones de las demandantes en los términos expuestos por estas, teniéndose en cuenta que son dos (2) situaciones particulares jurídicas, en las que se encuentran cada LOCAL, uno ya escriturado y recibido por las hoy demandantes y otro, pendiente de ser escriturado, aun no entregado y mi representada con la carga hace casi treinta (30) meses de asumir los costos de salvaguarda y cuidado del local, tales como impuestos, comisiones fiduciarias y cuotas de administracion.

TERCERA:

INEXISTENCIA DE INCUMPLIMIENTO DE CONTRATO Y DE RESPONSABILIDAD CONTRACTUAL

Se enuncia en las pretensiones del libelo de la demanda, las cuales, por demás confusas, que se declare que los demandados "incumplieron el contrato de vinculacion de las demandantes, de una parte, respecto del LOCAL AM 88.

Y de otra parte también que se declare que los demandados incumplieron el contrato de vinculacion de las demandantes, respecto del LOCAL AM 89.

Sin embargo, omite la parte demandante mencionar que respecto del caso del LOCAL AM 88, ya existe escritura a favor de las hoy demandantes y que EL LOCAL AM 88, fue entregado desde el 1º de octubre de 2020.

Y en relacion con el LOCAL AM 89, omite y olvida la parte demandante manifestar que fueron ellas quienes incumplieron el CONTRATO DE VINCULACION y por lo tanto

se encuentran responsables contractualmente de los perjuicios y daños causados a mi representada, toda vez que NO cumplieron con asistir al acto de escrituración y entrega de la respectiva unidad privada, generándose las sanciones contenidas como clausula penal dentro del contrato de vinculacion "incumplido de su parte".

Dicho lo anterior, no se entiende como se pretende declarar la responsabilidad a cargo de mi representada, de una parte, de un contrato YA EJECUTADO y CUMPLIDO, como lo es el que recae sobre el LOCAL AM 88, y de otra parte, respecto de otro contrato que fue expresamente incumplido por las demandantes, y que cuenta con constancia solemne de acta de presentación o de comparecencia.

Según se anuncia y reza en el numeral 1 del artículo 79 del Código General del Proceso

"Se presume que ha existido temeridad o mala fe en los siguientes casos:

1. **Cuando sea manifiesta la carencia de fundamento legal de la demanda**, excepción, recurso, oposición o incidente, o a sabiendas se aleguen hechos contrarios a la realidad."

Y conforme a esto, el señor Juez debería dar aplicación al artículo 80 del Código General del Proceso, que establece una condena contra quienes interponen una acción de forma temeraria, ajustándose el monto por medio de la apertura de un incidente, con el fin de allegar las pruebas de los costos en los cuales ha incurrido mi poderdante y además representada por la acción impetrada por las demandantes, en temeridad y mala fe.

Esto en relacion con la aplicación en cada caso y situación según se trate del LOCAL AM 88 y/o del LOCAL AM 89.

Culpa exclusiva del acreedor

El hecho culposo del acreedor (en responsabilidad contractual) consiste en la imprudente exposición de aquel a la realización de un perjuicio. Para que este fenómeno opere como causal de exoneración de responsabilidad civil, la culpa del acreedor debe aparecer como la causa exclusiva del perjuicio; y debe esta caracterizarse por ser imprevisible e irresistible para el demandado. Lo anterior, en virtud de lo estipulado por la jurisprudencia en este tema que señala *"algunos de los eventos de responsabilidad civil contractual, el legislador haya previsto expresamente el hecho o culpa de la víctima o, concretamente, del acreedor*

como mecanismo para enervar total o parcialmente la pretensión indemnizatoria"²..." "el hecho de la víctima puede influir en el alcance de la responsabilidad, llegando en muchas situaciones hasta constituirse en la única causa del perjuicio" y que "también sin mayor dificultad se comprende que esa participación del damnificado puede determinar tanto la ausencia total de la relación de causalidad en cuestión -cual acontece en las aludidas situaciones en que el hecho de la víctima es causa exclusiva del daño **y por ende conduce a la liberación completa del demandado**"³

Dicho lo anterior, es claro que la culpa por parte de un acreedor para recibir un perjuicio lleva a liberar de la responsabilidad contractual al demandando, y, por tanto, de la indemnización que se invoca. Por lo que la negligencia y falta de cuidado de un acreedor podría llevarlo a perjudicarse así mismo.

Y esto ocurre en el caso que nos reúne, pues como bien se ha señalado en la contestación de los hechos, las demandantes, nunca obraron con la debida diligencia

Y esta forma de actuación del acreedor exonera de responsabilidad al deudor, pues todo daño o perjuicio causado es imputable al mismo afectado.

Por lo que el actuar del acreedor, en la presente demanda no es más que el intento de beneficiarse de su propia culpa. Principio universal del derecho en el que "una persona no es digna de ser oída ni menos pretender el reconocimiento de un bien jurídico a partir de su conducta reprochable.

Para la Corte, nadie puede presentarse a la justicia para pedir la protección de los derechos bajo la conciencia de que su comportamiento no está conforme al derecho y los fines que persigue la misma norma. Este principio no tiene una formulación explícita en el ordenamiento jurídico.

No obstante, lo anterior, la Corte Constitucional ha hecho alusión a su naturaleza de regla general del derecho, al derivarse de la aplicación de la analogía iuris. Por ello, cuando el juez aplica dicha regla, se ha señalado que el mismo no hace otra cosa que actuar con fundamento en la legislación."⁴

² Corte Suprema de Justicia-Sala civil-16-dic-2010, Sentencia del 16 de diciembre de 2010. M.P. Arturo Solarte Rodríguez. Exp. 11001-3103-008-1989-00042-01

³ ibidem

⁴ Corte Constitucional, Sentencia T-122 de 2017

Es claro, que debido a la situación presentada con las demandantes no ha sido posible el lograr la comercialización nuevamente del LOCAL COMERCIAL, más aún cuando se ha estado a la expectativa de que pudieran como era la propuesta inicial tomar las demandantes LOS DOS LOCALES y explotarlos económicamente.

Así las cosas, el claro incumplimiento de las demandantes, libera a mi representada de cualquier responsabilidad indemnizatoria a mi representada.

OBJECCIÓN AL JURAMENTO ESTIMATORIO

Conforme a lo establecido en el artículo 206 del Código General del Proceso, me permito objetar el juramento estimatorio presentado por la parte demandante, en cuanto las sumas de dinero que supuestamente pretenden "las demandantes" les debe devolver la sociedad ENTERTAINMENT ABE S.A.S. y el FIDEICOMISO ARENA BOGOTA LOCALES FASE 3, en cuantía que totalizan de SEISCIENTOS DIEZ MILLONES QUINIENTOS CATORCE MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y UN PESOS CON CINCUENTA Y CUATRO CENTAVOS (\$610.514.551,54) , suma esta de dinero, que me permitiré objetar por ser Inexacta, imprecisa y que puede llegar a constituir un fraude procesal, de acuerdo a los siguientes argumentos:

1. "El valor de la sumas entregadas por cada uno de los locales."
Se objetan así:

1.1. El valor del local comercial AM 88, en cuantía de **\$167.142.850** mcte, en razón a que esta suma de dinero corresponde al plan de aportes que entregaron las beneficiarias de area, y que consta están relacionadas en la cláusula quinta de la Escritura Publica

En donde además se renunció a la acción resolutoria,

1.2.- El valor del local comercial AM 89, en cuantía de **\$167.142.850** mcte, en razón a que esta suma de dinero corresponde al plan de aportes que entregaron las beneficiarias de area, y que consta están relacionadas en el contrato de vinculación que fue cumplido en su totalidad por el Fideicomitente Desarrollador y el Fideicomiso, como se ha sustentado en la presente contestación con los elementos materiales probatorios aportados.

2. El valor de los intereses moratorios

Para el caso del Local AM. 88 NO SE CAUSAN TODA VEZ QUE LA ESCRITURA FUE OTORGADA EN DEBIDA FORMA, Y EL LOCAL FUE ENTREGADO., dando muestra que

las obligaciones contractuales por parte del Fideicomitente Desarrollador fueron cumplidas a cabalidad y en su totalidad.

Para el caso del Local AM 89. No se causan toda vez que el incumplimiento contractual ah sido por parte de las beneficiarias de área hoy demandantes al no cumplir con los pagos en los tiempos establecidos y al no asistir a la suscripción de la escritura publica de transferencia de Dominio como se encuentra debidamente probado con las citaciones enviadas mediante correo certificado y el Acta de NO comparecencia, que implica que quienes están incumplidas son las beneficiarias de area.

3. Para el caso del valor de intereses, capital, seguros y "otros gastos" con el banco de occidente, NO pueden hacer parte de una compensación económica patrimonial a cargo de las demandadas, toda vez que dicho crédito en la cuantía solicitada por las demandantes corresponde a un acto particular y privado que en el giro de los negocios particulares de las demandantes "entendemos" adelantaron con una entidad financiera, pero en ningún caso ha probado, probo o demostró en su libeló de la demanda que dichas sumas de dinero obtenidas de la banca hubiesen sido destinadas al servicio de la deuda por concepto del plan de aportes pactado.

Si así hubiera sido, el pago del plan de aportes hubiera sido cumplido en su totalidad en las fechas acordadas en los contratos de vinculación y en el momento que se realizó el desembolso por parte de la entidad financiera situación que no fue demostrada.

Ante ello es evidente que no existe relación de causalidad con el contrato de vinculación suscrito con mi representada, además de haber sido aportado una proyección de pago del crédito del Banco de Bogotá, la cual no constituye prueba alguna de la situación jurídica manifestada en el libelo de la demanda, donde se argumentan el capital y los intereses y demás erogaciones del crédito, cuyo soporte o explicación de la causación de las mismas brillan por su ausencia en la estimación, por ende se rechazan dichos intems de la cuantía estimado en el juramento estimatorio por ser Inexactos e imprecisos.

4. El valor de las sumas pagadas a la Notaria 42, por causa de la escritura

No existe soporte en cuanto a la estimación de dichos conceptos, puesto que como se demostró anteriormente la escritura Publica número mil ciento veintitrés

(#1.123) del primero (1º) de octubre de dos mil veinte (2020) fue otorgada por las partes en debida forma y sin ninguna causal de nulidad, demostrando el cumplimiento al contrato de vinculación por parte de mi representada para el local AM 88, y que derivo en la transferencia del derecho de dominio y la posesión material sobre el local AM 88 a favor de las hoy demandantes, quienes en ese mismo instrumento manifestaron renunciar explícitamente a la condición resolutoria del contrato dándole cumplimiento al mismo.

En estas condiciones, y además en el entendido que **La mora producida por fuerza mayor o caso fortuito, no da lugar a indemnización de perjuicios.**

Es pues así, que los intereses que se estiman están completamente injustificados y no tienen ninguna base jurídica.

Por lo que, conforme a lo indicado en el artículo 206 del Código General del Proceso, pido se dé aplicación a la sanción del diez por ciento (10%) de la diferencia entre la cantidad estimada y lo probado, cuando la cantidad estimada del juramento excede el cincuenta por ciento (50%) de lo probado, y como bien se ha explicado no hay forma de probar que hay una causación de interés sin la existencia de un plazo para entrega de los recursos previos los descuentos a que haya lugar.

Finalmente, objeto la totalidad de las sumas de dinero indicadas, por valor total de SEISCIENTOS DIEZ MILLONES QUINIENTOS CATORCE MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y UN PESOS CON CINCUENTA Y CUATRO CENTAVOS (\$610.514.551,54) , toda vez que ninguna de las sumas de capital y supuestos intereses, gastos e intereses bancarios de un crédito que no fue tomado para pagar y cumplir el plan de aportes y mucho menos gastos notariales de una escritura válidamente otorgada, corresponden a la realidad de la devolución de los recursos que deberán en su momento ser entregados a las demandantes, previo los descuentos a que haya lugar, tomando como base el incumplimiento de las demandantes respecto del otorgamiento de la Escritura Pública del LOCAL AM 89, incumpliendo en su fecha de otorgamiento, con la consecuente carga de descontar los gastos incurridos para salvaguardar y mantener el LOCAL AM 89 para las demandantes.

VI. MANIFESTACIÓN ESPECIAL.

En razón a que las excepciones que a continuación formularé encuentran de una u otra manera su fundamento y/o sustento en los argumentos de hecho y de derecho arriba planteados, en honor a la brevedad me limito simplemente a enunciarlas

reiterando que éstas se sirven para su configuración de lo anteriormente manifestado.

- **La actuación surtida por mi representada está ajustada a derecho. Cumplimiento de las obligaciones contractuales que le correspondían a ENTERTAINMENT ABE S.A.S.**
- **La interpretación y aplicación práctica dada por las partes al contrato conlleva forzosamente al fracaso de las pretensiones formuladas por las DEMANDANTES**
- **Ambos negocios contractuales generaron obligaciones Inter partes, las que por cuenta de ENTERTAINMENT ABE SAS fueron claramente cumplidas.**
- **De oficio, cualquier otra excepción que resulte evidenciada para el JUEZ de conformidad con los hechos que el señor Juez encuentre probados en el proceso.**

VII. PRUEBAS

1. Manifestación respecto de las pruebas solicitadas y allegadas con la demanda

1.1. Oposición a la estimación de la cuantía e indemnización de perjuicios de la demanda.

Me opongo a la estimación de la cuantía y al juramento estimatorio realizado por la parte demandante, lo cual ha quedado plasmado y soportado en el capítulo IV de la presente contestación a la demanda.

1.2. Pruebas documentales aportadas en la demanda.

1.2.1.- En relación con el documento denominado **“Constancia Crédito de libre inversión para la inversión en el local con el Banco de Bogotá”**, citado como prueba documental **“3.”**, que fue aportada en siete (7) folios en copia, la cual no tiene clara legibilidad, y que pretende hacer valer la parte demandante como la prueba del presunto “crédito tomado” para el local, me permito rechazarla por NO ser congruente, idónea, ni mucho menos razonable con lo expuesto por el apoderado de la parte demandante, por no corresponder a la verdad la presentación de dicho documento como presunta prueba de un hecho o circunstancia que no es tal y como he tenido oportunidad de esbozar a lo largo del presente escrito.

Vale decir que, si bien se puede tratar de la constancia de un crédito que tomó la señora DIANA ROCIO ARIAS OSORIO en agosto de 2019, no se tiene con exactitud certeza ni claridad sobre si este dinero fue destinado al pago del local, inclusive no se precisa cuál de los dos locales, fue el elegido para ser pagado con el producto del "crédito".

Se observa la trazabilidad de los depósitos del plan de aportes de cada uno, y en ningún caso, coincide su valor, ni muchos su "cuantía" soluciona la mora y retardo constante allí evidenciado.

1.2.2.- En relacion con el material fotográfico y planos aportados, me permito rechazar el contenido de los mismos toda vez que corresponden, de una parte, a fotografías tomadas de actividades de cubierta, no de los LOCALES COMERCIALES y los planos no llevan los sellos de la autoridad competente.

2. PRUEBAS SOLICITADAS Y OTRAS APORTADAS por ENTERTAINMENT ABE S.A.S

2.1. Interrogatorio de Parte: Interrogatorio de Parte a la señora DIANA ROCIO ARIAS OSORIO, identificada con la cédula de ciudadanía No.63.352.465, toda vez que su testimonio y manifestaciones servirán de soporte para esbozar los hechos expresados de mi parte, en cuanto a la no aceptación por no ser ciertos, en relación con presentación de los hechos y solicitud de pretensiones de las demandantes, logrando demostrar la realidad que ha olvidado el apoderado de la parte demandante plasmar en su escrito de demanda.

Durante la diligencia de Interrogatorio de Parte de la señora DIANA ROCIO ARIAS OSORIO se exhibirán los documentos que se anexan a la presente contestación, como pruebas documentales de nuestro dicho, con el propósito de que la mencionada señora, reconozca su contenido, autoría y alcance, así como se le pondrán de presente y exhibirán algunas de las documentales aportadas por el apoderado de la parte demandante, con el propósito de que la señora Diana Roció Arias Osorio, pueda exponer sobre el algunas preguntas del interrogatorio de parte.

2.2. Interrogatorio de Parte: Interrogatorio de Parte a la señora LAURA ROCIO ESPINEL ARIAS, identificada con la cédula de ciudadanía No. 1.018.460.086 , toda vez que su testimonio y manifestaciones servirán de soporte para

esbozar los hechos expresados de mi parte, en cuanto a la no aceptación por no ser ciertos, y que tienen relación con la presentación de los hechos y solicitud de pretensiones de la demandante, logrando demostrar la realidad que ha olvidado el apoderado de la parte demandante plasmar en su escrito de demanda.

Durante la diligencia de Interrogatorio de Parte de la señora LAURA ROCIO ESPINEL ARIAS se exhibirán los documentos que se anexan a la presente contestación, como pruebas documentales de nuestro dicho, con el propósito de que la mencionada señora, reconozca su contenido, autoría y alcance, así como se le pondrán de presente y exhibirán algunas de las documentales aportadas por el apoderado de la parte demandante, con el propósito de que la señora Laura Rocío Espinel Arias, pueda exponer sobre el algunas preguntas del interrogatorio de parte.

3. DOCUMENTAL:

Adjunto las siguientes pruebas documentales que soportan la contestación de la demanda y los medios exceptivos de defensa:

- 1. ACTA DE ENTREGA** del LOCAL AM 88, de fecha primero (1º) de octubre de 2020, y que se encuentra suscrita por la hoy demandantes.
- 2. Documento poder que** la señora **DIANA ROCIO ARIAS OSORIO**, diligencio el día **de la Asamblea de Propietarios** del Conjunto Comercial y de las Artes Escenicas Arena Bogota Centro Cultural y de Entretenimiento PH, el día **20 de septiembre de 2022,**
- 3.** La carta de NOTIFICACION FECHA DE ESCRITURACION Y ENTREGA DE LOCAL COMERCIAL de fecha 6 febrero de 2019.
- 4.** Constancia de envío de la carta de "Notificación fecha de escrituración" por correo certificado el día 7 de febrero de 2019.
- 5.** La constancia de recibido de la carta de "Notificación fecha de escrituración" emitida por el servicio de correo 4-72.
- 6.** Acta de comparecencia numero 0022 -2019 de fecha día DIECINUEVE (19) DE MARZO DE DOS MIL DIECINUEVE (2019) firmada ante el Notario 42 de Bogota.
- 7.** Al respecto, aportó como prueba documental, imagen (foto) de la constancia que la copia de la escritura pública número mil ciento veintitres (#1.123) del primero (1º) de octubre de dos mil veinte (2020) otorgada en la **Notaria 42** del Círculo de Bogotá, fue retirada directamente por la señora DIANA ROCIO ARIAS, el día 21 de septiembre de 2022.

-
8. Dos (2) Imágenes fotográficas donde se observa claramente que la estructura metálica presente mencionada en los hechos de la demanda, no se encuentra al interior de los locales, y que por lo tanto no es cierto que se afecte la futura integración de estos.
 9. Estado de cuenta contiene el plan de aportes relacionado con unidad AM 89 emitido por Acción sociedad fiduciaria S.A.

VII. ANEXOS

1. Los documentos mencionados en el acápite de pruebas.
2. Certificado de existencia y representación legal de ENTERTAINMENT ABE S.A.S.
3. Tarjeta profesional y cedula de ciudadanía de la representante legal y apoderada judicial.
4. Escrito contentivo de demanda de RECONVENCION: como parte demandante en reconvención la sociedad ENTERTAINMENT ABE S.A.S y como parte demandada en reconvención las señoras DIANA ROCIO ARIAS OSORIO y LAURA ROCIO ESPINEL ARIAS.

VIII. NOTIFICACIONES

La suscrita abogada de la parte demandada recibirá notificaciones en la Ak 7 No. 156-10 oficina 1406 Torre Krystal Bogota D.C. y con correo electrónico admon@rochavabogados.com.co.

La sociedad ENTERTAINMENT ABE SAS, en la Ak 7 No. 155 C 20 Oficina 4310, Edificio Torre E Bogota, de Bogotá D.C., y en el correo electrónico arenabogota2014@gmail.co.

Cordialmente,



CARMENZA DEL PILAR ROCHA VIVAS
C.C. No. 51.879.430 de Bogotá D.C.
T.P. No. 88.965 del Consejo Superior de la Judicatura.
ENTERTAINMENT ABE S.A.S