

SEÑOR
JUEZ VEINTICINCO (25) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ, D.C.
E. S. D.
Correo electrónico: <ccto25bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

RAD. EXPEDIENTE No. 11001310302520220039400
PROCESO: VERBAL

DEMANDANTES: CLARA PATRICIA CORTES RODRIGUEZ, MARIA CLEMENCIA CHARRY SOLANO, MARIA NARCISA IBAÑEZ, IVONNE TERESA CARO FERNANDEZ, MARIA XIMENA CARO FERNANDEZ, LUISA ALEJANDRA ROSA FONSECA QUIJANO, LUIS FERNANDO ROJAS CARDOZO, CAROLINA VARGAS ALVAREZ

DEMANDADOS: ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.
FIDEICOMISO LOTE COMPLEJO BACATÁ.
FIDEICOMISO BACATÁ ÁREA COMERCIAL FASE 1
BD PROMOTORES COLOMBIA S A S - EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL

LUIS ANGEL MENDOZA SALAZAR, mayor de edad, identificado con C.C. 74.242.450 y T.P. 85.393 del C.S.J., actuando en calidad de apoderado judicial de los demandantes, de conformidad con el artículo 318 y el numeral 3 del artículo 321 del Código General del Proceso, de manera respetuosa, presento recurso de reposición y en subsidio presento recurso de apelación contra la parte del auto de **diecisiete de abril de dos mil veintitrés**, mediante el cual, el Despacho dispuso, no acceder a la medida cautelar innominada, solicitada en el numeral 1 de la solicitud de medidas cautelares en los siguientes términos:

*“1. Ordenar a **ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, en su calidad de vocera y de administradora del Patrimonio autónomo denominado **“FIDEICOMISO LOTE COMPLEJO BACATÁ”**, identificado con Nit. **805.012.921-0** y del patrimonio autónomo denominado **“FIDEICOMISO AREAS COMERCIALES FASE 1”**, identificado con Nit. **805.012.921-0**, abstenerse de disponer, de distraer o de gastar, las sumas de dinero que reciba por concepto de los cánones de arrendamiento mensuales del **“total de 42 espacios destinados para arrendamiento” (AREAS COMERCIALES FASE 1)**, del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria **50C-1979470** de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá, ubicado en la **AVENIDA CALLE 19 # 5-30/52/62 SECTOR CENTRO COMERCIAL COMPLEJO BD BACATA PROPIEDAD HORIZONTAL** de Bogotá, D.C., que forma parte del **“FIDEICOMISO LOTE COMPLEJO BACATÁ”**.”*

Para la materialización de la medida cautelar antes referida, se solicita ordenar a **ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, en su calidad de vocera y de administradora del Patrimonio autónomo denominado **“FIDEICOMISO LOTE COMPLEJO BACATÁ”**, identificado con Nit. **805.012.921-0** y del patrimonio autónomo denominado **“FIDEICOMISO AREAS COMERCIALES FASE 1”**, identificado con Nit. **805.012.921-0**, depositar las sumas de dinero que reciba por concepto de los cánones de arrendamiento mensuales del **“total de 42 espacios destinados para arrendamiento” (AREAS COMERCIALES FASE 1)**, del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria **50C-1979470** de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá, ubicado en la **AVENIDA CALLE 19 # 5-30/52/62 SECTOR CENTRO COMERCIAL COMPLEJO BD BACATA PROPIEDAD HORIZONTAL** de Bogotá, D.C., que forma parte del **“FIDEICOMISO LOTE COMPLEJO BACATÁ”**, en la cuenta de depósitos judiciales del Banco Agrario de Colombia S.A., y para el proceso de la referencia, mientras se resuelve el asunto litigioso.

En defecto de la disposición anterior, ordenar a **ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, en su calidad de vocera y de administradora del Patrimonio autónomo denominado **“FIDEICOMISO LOTE COMPLEJO BACATÁ”**, identificado con Nit. **805.012.921-0** y del patrimonio autónomo denominado **“FIDEICOMISO AREAS COMERCIALES FASE 1”**, identificado con Nit. **805.012.921-0**, depositar las sumas de dinero que reciba por concepto de los cánones de arrendamiento mensuales del **“total de 42 espacios destinados para arrendamiento” (AREAS COMERCIALES FASE 1)**, del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria **50C-1979470** de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá, ubicado en la **AVENIDA CALLE 19 # 5-30/52/62 SECTOR CENTRO COMERCIAL COMPLEJO BD BACATA PROPIEDAD HORIZONTAL** de Bogotá, D.C., que forma parte del **“FIDEICOMISO LOTE COMPLEJO BACATÁ”**, en **“un fondo de inversión para que produzcan rendimientos, en tanto se produce su distribución”**, tal como así lo anunció **ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, a los partícipes, en el documento **“INFORME ÁREAS COMERCIALES –COMPLEJO BD BACATÁ”**, según el cual, **“Desde el 03 de abril de 2017 el Centro Comercial del Complejo BD Bacatá, abrió sus puertas al público (...).”**

El Despacho afirma lo siguiente:

“En lo que respecta a la medida innominada solicitada, si bien es cierto la norma en comento permite a juzgador decretar la medida cautelar que éste estime conveniente para la protección del derecho objeto del litigio, o asegurar la efectividad de la pretensión, lo cierto, es que dicha medida debe responder necesariamente a un criterio de razonabilidad basado en la existencia de la amenaza o la vulneración del derecho, circunstancia que difícilmente puede acreditarse en esta instancia, pues lo que se discute es precisamente la efectividad del derecho, cuya declaración se persigue, no habiendo convicción de la pretensión, que deberá ser definida en la decisión de fondo. Por lo tanto, no se accede a la medida solicitada”.

Es decir que, para el Despacho, en el caso de la medida cautelar innominada que se solicitó, no está acreditado el “**criterio de razonabilidad basado en la existencia de la amenaza o la vulneración del derecho**”.

Sobre el punto, el literal c del numeral 1 del artículo 590 del Código General del Proceso, consagra lo siguiente:

“c) Cualquiera otra medida que el **juez encuentre razonable** para la protección del derecho objeto del litigio, impedir su infracción o evitar las consecuencias derivadas de la misma, prevenir daños, hacer cesar los que se hubieren causado o asegurar la efectividad de la pretensión.

Para decretar la medida cautelar el juez apreciará la legitimación o interés para actuar de las partes y la existencia de la amenaza o la vulneración del derecho.

Así mismo, el juez tendrá en cuenta la apariencia de buen derecho, como también la necesidad, efectividad y proporcionalidad de la medida y, si lo estimare procedente, podrá decretar una menos gravosa o diferente de la solicitada. El juez establecerá su alcance, determinará su duración y podrá disponer de oficio o a petición de parte la modificación, sustitución o cese de la medida cautelar adoptada.”

En el presente caso, frente a la medida cautelar solicitada es predicable su razonabilidad para el cumplimiento de los propósitos señalados en la norma referida.

Independientemente del punto crucial relacionado con cuál será la pretensión que “**deberá ser definida en la decisión de fondo**”, en la demanda, las pretensiones están propuestas o expresadas “**con precisión y claridad**”, así:

“(....)

1. PRETENSIÓN PRINCIPAL

Declarar inexistente, el negocio jurídico denominado “**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL FIDEICOMISO BACATA AREA COMERCIAL FASE 1**”, celebrado el **24 de diciembre de 2010**, entre **BD PROMOTORES COLOMBIA S.A.**, como fideicomitente y **ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, como fiduciaria. La declaratoria de inexistencia del negocio jurídico identificado inmediatamente, con fundamento en la ocurrencia de cualquiera de las siguientes causales: la falta o ausencia de uno de los elementos esenciales consagrado en el artículo 1226 del Código de Comercio, o la falta o carencia de objeto del negocio jurídico al que se refiere la fiducia mercantil mencionada.

(...)

2. PRETENSIONES SUBSIDIARIAS

2.1. PRIMERA PRETENSIÓN SUBSIDIARIA

*Declarar inexistentes, cada uno de los negocios jurídicos, denominados “CONTRATO DE VINCULACIÓN FIDEICOMISO BACATÁ ÁREA COMERCIAL FASE 1”, suscritos por la sociedad **BD PROMOTORES COLOMBIA S.A.S. (hoy BD PROMOTORES COLOMBIA S A S - EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL)**, que actuó en calidad de **FIDEICOMITENTE** del “**FIDEICOMISO BACATÁ ÁREA COMERCIAL FASE 1**” y **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, que actuó en calidad de **FIDUCIARIA**, con cada una de las siguientes personas, que actuaron en calidad de “**EL(LOS) PARTICIPE (S)**”, así:*

(...)

2.2. SEGUNDA PRETENSIÓN SUBSIDIARIA

*Declarar la resolución de cada uno de los negocios jurídicos, denominados “CONTRATO DE VINCULACIÓN FIDEICOMISO BACATÁ ÁREA COMERCIAL FASE 1”, suscritos por la sociedad **BD PROMOTORES COLOMBIA S.A.S. (hoy BD PROMOTORES COLOMBIA S A S - EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL)**, que actuó en calidad de **FIDEICOMITENTE** del “**FIDEICOMISO BACATÁ ÁREA COMERCIAL FASE 1**” y **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, que actuó en calidad de **FIDUCIARIA**, con cada una de las siguientes personas, que actuaron en calidad de “**EL(LOS) PARTICIPE (S)**”, así:*

(...)

2.3. TERCERA PRETENSIÓN SUBSIDIARIA

*Declarar la resolución del “**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL FIDEICOMISO BACATA AREA COMERCIAL FASE 1**”, celebrado el 24 de diciembre de 2010, entre **BD PROMOTORES COLOMBIA S.A. (hoy BD PROMOTORES COLOMBIA S A S - EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL)**, como fideicomitente y **ACCION SOCIEDAD FIDUDICIARIA S.A.**, como fiduciaria, mediante el cual se constituyó el patrimonio autónomo denominado “**FIDEICOMISO AREAS COMERCIALES FASE 1**”.*

(...)

2.4. CUARTA PRETENSIÓN SUBSIDIARIA

Declarar la “extinción del negocio fiduciario”, que se originó como consecuencia de la celebración del “CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL FIDEICOMISO BACATA AREA COMERCIAL FASE 1”, celebrado entre BD PROMOTORES COLOMBIA S.A. (hoy BD PROMOTORES COLOMBIA S A S - EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL), como fideicomitente y ACCION SOCIEDAD FIDUDICIARIA S.A., como fiduciaria, mediante el documento privado 24 de diciembre de 2010, por el cual se constituyó el patrimonio autónomo denominado “FIDEICOMISO BACATA AREA COMERCIAL FASE 1”.

(...)

2.5. QUINTA PRETENSIÓN SUBSIDIARIA

Declarar la “extinción del negocio fiduciario”, que se originó como consecuencia de la celebración del “CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL CONSTITUTIVO DEL FIDEICOMISO LOTE COMPLEJO BACATÁ”, celebrado entre BD PROMOTORES COLOMBIA S.A. (hoy BD PROMOTORES COLOMBIA S A S - EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL), como fideicomitente y ACCION SOCIEDAD FIDUDICIARIA S.A., como fiduciaria, mediante el documento privado 24 de diciembre de 2010, por el cual se constituyó el patrimonio autónomo denominado “FIDEICOMISO LOTE COMPLEJO BACATÁ”.

(...)”

De conformidad con el numeral 6 del artículo 82 del Código General del Proceso, uno de los requisitos que deberá reunir la demanda es, **“la petición de las pruebas que se pretenda hacer valer, con indicación de los documentos que el demandado tiene en su poder, para que este los aporte”.**

Entre las pruebas aportadas por la parte demandante, hay suficientes documentos, mediante los cuales se demuestra que el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria **50C-1979470** de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá, ubicado en la **AVENIDA CALLE 19 # 5-30/52/62 SECTOR CENTRO COMERCIAL COMPLEJO BD BACATA PROPIEDAD HORIZONTAL** de Bogotá, D.C., que forma parte del **“FIDEICOMISO LOTE COMPLEJO BACATÁ”**, que es objeto del litigio, se encuentra arrendado por la demandada **ACCION SOCIEDAD**

FIDUCIARIA S.A., desde el mes de **marzo de 2017**. Sin embargo, los cánones de arrendamiento que la fiduciaria ha venido recibiendo desde entonces, no han sido entregados por ella a las personas demandantes, quienes, con base en los contratos de fiducia mercantil y los contratos de vinculación, son los beneficiarios de dichos arrendamientos. En consecuencia, sí está acreditada **“la existencia de la amenaza o la vulneración del derecho”**.

En el acápite de pruebas “A. DOCUMENTOS APORTADOS POR LA PARTE DEMANDANTE”, está el siguiente numeral:

“21. Copia documento titulado “INFORME ÁREAS COMERCIALES – COMPLEJOBDBACATÁ”, mediante el cual ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., informa que el Centro Comercial BACATÁ GASTRO SHOPPING MARKET, el día 3 de Abril 2017, abrió las puertas al público”.

La demandada ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., mediante el documento “INFORME ÁREAS COMERCIALES – COMPLEJOBDBACATÁ”, dirigido a los “Apreciados Partícipes”, entre ellos, las personas demandantes, informa lo siguiente:

“Desde el 03 de abril de 2017 el Centro Comercial del Complejo BD Bacatá, abrió sus puertas al público, el Fideicomitente ha suscrito contratos de arrendamiento para la explotación económica de las áreas comerciales, con diferentes establecimientos de comercio, tales como, Carulla, Heladería Crepes & Waffles, Artesanías de mi Pueblo, Huawei, Xux, T4, Marlo Becerra, Óptica Alemana, Mis Carnes Parrilla, Go to Gongo, Bacatá Laundry, Tecfit, Café Quindío, Por Amor a la Pola, Martin Vidal, Massai Mara, Cajero Servibanca, Aerocambios, entre otros. Y continuará haciéndolo hasta la ocupación total de las áreas.

Muchos de estos contratos se hicieron con periodos de gracia, para efecto que los tomadores adecuaran sus lugares, y ya muchos de ellos se encuentran pagando cánones de arrendamiento recaudados por la Fiduciaria”.

“27. [Primer informe] Copia del documento titulado **“INFORME DE GESTIÓN – PARTÍCIPIES Fideicomiso: FA-989 FIDEICOMISO BACATA AREAS COMERCIALES FASE 1”**, rendición de cuentas correspondiente al periodo comprendido entre **01 de Julio 2017 y el 31 de Diciembre 2017**.

28. [Segundo informe] Copia del documento titulado **“INFORME DE GESTIÓN – PARTÍCIPIES Fideicomiso: FA-989 FIDEICOMISO BACATA AREAS COMERCIALES FASE 1”**, rendición de cuentas correspondiente al periodo comprendido entre **01 de enero de 2018 y el 30 de junio de 2018**.

29. [Tercer informe] Copia del documento titulado "**LIQUIDACIÓN EXCEDENTES A MARZO 2018 – FA-989 FIDEICOMISO BACATÁ ÁREA COMERCIAL FASE 1**".

30. [Cuarto informe] Copia del documento titulado "**INFORME TRIMESTRE ABRIL, MAYO Y JUNIO 2018 – FIDEICOMISO BACATÁ ÁREAS COMERCIALES**".

31. [Quinto informe] Copia del documento titulado "**INFORME TRIMESTRE JULIO, AGOSTO Y SEPTIEMBRE [2018] – FIDEICOMISO BACATÁ ÁREAS COMERCIALES**".

32. [Sexto informe] Copia del documento titulado "**INFORME DE GESTIÓN – PARTÍCIDES Fideicomiso: FA-989 FIDEICOMISO BACATA AREAS COMERCIALES FASE 1**", informe de gestión correspondiente al periodo comprendido entre **01 de Julio de 2018 y el 31 de Diciembre 2018**.

33. [Séptimo informe] Copia del documento titulado "**INFORME ACUMULADO A MARZO 2019- FIDEICOMISO BACATÁ ÁREAS COMERCIALES**".

34. [Octavo informe] "**INFORME DE GESTIÓN – PARTÍCIDES Fideicomiso: FA-989 FIDEICOMISO BACATA AREAS COMERCIALES FASE 1**", informe de gestión correspondiente al periodo comprendido entre **01/01/2019 y el 30/06/2019**.

35. [Noveno informe] Copia del documento titulado "**INFORME DE GESTIÓN – PARTÍCIDES Fideicomiso: FA-989 FIDEICOMISO BACATÁ ÁREAS COMERCIALES FASE 1**", informe de gestión correspondiente al periodo comprendido entre **01/07/2019 y el 30/12/2019**.

36. [Décimo informe] Copia del documento titulado "**RENDICIÓN DE CUENTAS – PARTÍCIDES Fideicomiso: FA-989 FIDEICOMISO BACATÁ ÁREAS**".

COMERCIALES FASE 1", Rendición de Cuentas correspondiente al período comprendido entre el **01/01/2020 y el 30/06/2020**.

37. [Décimo primer informe] Copia del documento titulado "**RENDICIÓN DE CUENTAS – PARTÍPIPES Fideicomiso: FA-989 FIDEICOMISO BACATÁ ÁREAS COMERCIALES FASE 1**", Rendición de Cuentas correspondiente al período comprendido entre el **01/07/2020 y el 31/12/2020**.

38. [Décimo segundo informe] Copia del documento titulado "**INFORME EXTRAORDINARIO DE GESTIÓN – PARTÍPIPES**" Fideicomiso: **FA-989 FIDEICOMISO BACATÁ ÁREAS COMERCIALES FASE 1**", para el periodo comprendido entre el **01/07/2020 al 31/03/2021**.

39. [Décimo tercero informe] Copia del documento titulado "**RENDICIÓN DE CUENTAS – PARTÍPIPES Fideicomiso: FA-989 FIDEICOMISO BACATÁ ÁREAS COMERCIALES FASE 1**", Rendición de Cuentas correspondiente al período comprendido entre el **01/01/2021 y el 30/06/2021**.

40. [Décimo cuarto informe] Copia del documento titulado "**RENDICIÓN DE CUENTAS – PARTÍPIPES Fideicomiso: FA-989 FIDEICOMISO BACATÁ ÁREAS COMERCIALES FASE 1**", Rendición de Cuentas correspondiente al período comprendido entre el **01/07/2021 y el 31/12/2021**.

41. [Décimo quinto informe] Copia del documento titulado "**RENDICIÓN DE CUENTAS – PARTÍPIPES Fideicomiso: FA-989 FIDEICOMISO BACATÁ ÁREAS COMERCIALES FASE 1**", Rendición de Cuentas correspondiente al período comprendido entre el **01/01/2022 y el 30/06/2022**".

En dichos documentos de "**RENDICIÓN DE CUENTAS – PARTÍPIPES Fideicomiso: FA-989 FIDEICOMISO BACATÁ ÁREAS COMERCIALES FASE 1**", que desde **01 de Julio 2017** hasta **30/06/2022**, corresponden a un periodo de tiempo superior a los cinco años, la demandada **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, informa que efectivamente, el inmueble antes mencionado, se encuentra arrendado, así:

[Primer informe]

“Según lo informado por el Fideicomitente Desarrollador el Centro Comercial BACATÁ GASTRO SHOPPING MARKET, el día 3 de Abril 2017, el centro comercial abrió puertas al público, se ha venido realizado aperturas de manera paulatina de locales comerciales. De igual manera se ha realizó un empalme con Acción Fiduciaria, que consiste en la entrega de contratos de arrendamiento de cada una de las marcas que ostentan la calidad de arrendatarios”.

[Segundo informe]

“Al corte del presente informe el Fideicomitente ha hecho entrega en debida forma de 21 contratos de arrendamiento suscritos de un total de 42 espacios destinados para arrendamiento. Esta fiduciaria se encuentra a la espera de recibir actualmente la documentación por parte del administrador provisional, que acredite la terminación anticipada de los contratos de arrendamiento de las marcas Joyería Diana Guzmán e ICG Hostelería”.

[Tercer informe]

“Contratos de Arrendamiento suscritos: Al corte del presente informe el Fideicomitente ha hecho entrega de 21 contratos de arrendamiento suscritos de un total de 42 espacios destinados para arrendamiento. Actualmente los contratos de Joyería Diana Guzmán e ICG Hostelería se encuentran en proceso de entrega y terminación por solicitud realizada por los Arrendatarios en el mes de marzo de 2018 y El contrato con Banco Davivienda fue remitido a finales del mes de abril 2018 por el Fideicomitente a Acción Fiduciaria como vocera y administradora de los Fideicomisos”.

[Cuarto informe]

“Durante el período objeto del presente informe se encontraban (19) locales arrendados y (23) locales vacantes”.

[Quinto informe]

“Durante el período objeto del presente informe se encontraban (19) locales arrendados y (23) locales vacantes”.

[Sexto informe]

“Durante el período objeto del presente informe se encuentran 20 locales comercializados”.

“Al corte del presente informe el Fideicomitente ha hecho entrega de 20 contratos de arrendamiento suscritos de un total de 42 espacios destinados para arrendamiento, lo que corresponde a un 48% de ocupación de las áreas comerciales que hacen parte del centro comercial del Proyecto Complejo Bacatá.”

[Séptimo informe]

“Al corte del presente informe se encuentran comercializado el 81% del total de los m2 que componen las áreas comerciales y un 19% vacante.”

[Octavo informe]

“Durante el período objeto del presente informe se encuentran 20 áreas del Componente Comercial del Proyecto comercializadas, y 18 áreas vacantes”.

[Noveno informe]

“Durante el período objeto del presente informe se encuentran 17 áreas del Componente Comercial del Proyecto comercializadas, 15 áreas vacantes, 4 unidades en restitución, 3 contratos terminados.”

[Décimo informe]

“Locatarios Bacatá: A la fecha se encuentran 10 locatarios, en 13 unidades, de los cuales (3) están en operación, como se describe a continuación:

Xuss (En operación)

Carulla(En operación)

Crepes &W affles

Casino

Patacones

Café Quindío (kiosko plazoleta) □ Gimnasio Smart Fit

Bacata Laundry

Marlon Becerra

Por Amor a la Pola S.A.S”

“El enfoque proyectado para el primer semestre 2020 sobre la gestión de los contratos de arrendamiento fue la normalización de la ocupación de las marcas mediante procesos de restitución, renegociación y contratos de transacción.”

[Décimo primer informe]

“Unidades Rentadas” “12”

“Durante el 2020 se realizó una labor importante en el recaudo de la cartera vencida. Esta labor representó una suma de \$155.236.051, los cuales fueron gestionados por medio de contratos de transacción y acuerdos de pago al finalizar el año 2019 adicional a terminaciones de contratos y entregas de espacios con carteras adeudadas.”

[Décimo segundo informe]

“Unidades Rentadas” “12”

“Durante el 2020 se realizó una labor importante en el recaudo de la cartera vencida. Esta labor representó una suma de \$155.236.051, los cuales fueron gestionados por medio de contratos de transacción y acuerdos de pago al finalizar el año 2019 adicional a terminaciones de contratos y entregas de espacios con carteras adeudadas.”

[Décimo tercero informe]

“A la fecha se cuenta con 12 unidades rentadas, sin embargo, se continua con la gestión de la recuperación de la cartera por medio de procesos ejecutivos

Servibanca S.A.
Banco Davivienda
Almacenes Éxito S.A-Carulla, □ Mix Clothes – XUSS
Crepes & Waffles
Smar Fit
Café Quindío
Casino Local 6 y Local 6Bis □ Delicias Gastronómicas
Patacones
Bacata Laundry
WOM”

[Décimo cuarto informe]

“A la fecha se cuenta con 12 unidades rentadas, sin embargo, se continua con la gestión de la recuperación de la cartera por medio de procesos ejecutivos

Servibanca S.A.
Banco Davivienda
Almacenes Éxito S.A-Carulla, □ Mix Clothes – XUSS
Crepes & Waffles
Smar Fit
Café Quindío
Casino Local 6 y Local 6Bis
Delicias Gastronómicas
Patacones
Bacata Laundry
WOM”.

“Al cierre del año 2021 el módulo comercial mantiene (12) unidades rentadas y en operación, es decir, el 31% del módulo comercial se encuentra operando. Es importante iniciar con procesos de recuperación de cartera a través de procesos ejecutivos lo que permitieran la retoma de los espacios ocupados o la solicitud a entes judiciales del pago de las acreencias por concepto de canon de arrendamiento, cuota de administración y/o servicios públicos.”

[Décimo quinto informe]

“El Módulo Comercial presenta una ocupación del 21% luego de depurar aquellos locatarios que no presentaban condiciones idóneas para su permanencia en el Módulo, principalmente por deficientes hábitos de pago.”

“Servibanca S.A., Banco Davivienda, Almacenes Éxito S.A-Carulla, Crepes & Waffles, Smart Fit, Café Quindío, Casino Local 6 y Local 6Bis, Delicias Gastronómicas, Wom.

En el tiempo que lleva Grupo CESMA frente a la administración de las áreas, ha tenido acercamiento comercial con (6) potenciales marcas que quieren ingresar al centro comercial, marcas del sector tales como: Financiera, Café-Bar(comidas), vestuario, multipagos y mensajería.

Las actividades de mercado que se están realizando se encuentran enfocadas en la comercialización y atracción de visitantes para la generación de ventas y posicionamiento del Módulo Comercial:

Con la Marca Smarfit se llevó a cabo una actividad de clases gratuitas, invitando a los residentes de los usos de viviendas y oficinas.

Se tiene programada la Feria Comercial que se llevara a cabo el día 28 julio en la plazoleta del centro comercial.”

“Se tiene una proyección de comercialización de locales comerciales para el cierre del año 2022 de (3) nuevos ingresos de marca, con un crecimiento de ocupación del 29% de estas áreas.”

Con base en la información suministrada por la demandada **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, en los informes antes referidos, se puede constatar que el inmueble referido se ha arrendado, entre otras, a las siguientes personas: **ALMACENES ÉXITO S.A (CARULLA)**, Sótano 1 Local L011; **BACATA LAUNDRY SAS**, Sótano 1 Local L02; **SERVIBANCA**, Sótano 1 Local 3.1; **DAVIVIENDA**, Sótano 1 Local 3.3; **AEROCASH MONEY SAS (AEROCAMBIOS)**, Sótano 1 Local 3Bis; **PORTOALEGRE BELLEZA SAS (MARTIN VIDAL)**, Sótano 1 Local 4; **ADMIRALTY HOLDINGS DE COLOMBIA S.A.S (TECFIT)**, Sótano 1 Local 5; **GREEN INVESTING COLOMBIA SAS (CASINO)**, Sótano 1 Locales 6 y 6Bis; **POR AMOR A LA POLA SAS (BEER)**, Piso 1 Local 4; **GRUPO ODONTO ESPECIALISTAS BACATA SAS (CLINICA MARLON BECERRA)**, Piso 1 Local 5; **LENTES DE CONTACTO HELMUTH SCHMIDT MUMM S.A.S (OPTICA ALEMANA)**, Piso 1 Local 7; **MIXX CLOTHES SAS (XUSS)**, Piso 1 Local 8; **COLORES DE MI PUEBLO SAS (GALERIA ARTESANAL BOCHICA)**, Piso 1 Local 12; **CELULAR SUN 3 S.A (HUAWEI TELEPLUS)**, Piso 1 Local 14; **MY ANDROID DISEÑO Y TECNOLOGÍA**, Zonas Comunes Primer Piso Local B4; **CREPES & WAFFLES S.A**, Zonas Comunes Primero Piso Local B6; **CAFÉ QUINDIO SAS**, Zonas Comunes Primero Piso Local B7; **GRUPO MIS SAS (MIS CARNES PARRILLA)**, Segundo Piso Local 1; **MASSAI (MARA HAMBURGUESERIA)**, Segundo Piso Local 5; **LIMONARIA FIT SAS**, Segundo Piso Local 7; **T4**, Segundo Piso Local 8; **DELICIAS GASTRONOMICAS (PATACONES)**, Segundo Piso Local 9; **SMART FIT (GIMNASIO)**, Segundo Piso Local 10; **PARTNERS TELECOM COLOMBIA SAS (WOM)**; **GO TO GONGO PESCADERIA Y CEVICHERIA**; **JOYERÍA DIANA GUZMÁN**; **ICG HOSTELERÍA**.

En el documento titulado “**INFORME ÁREAS COMERCIALES – COMPLEJOBDBACATÁ**”, antes identificado, ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., informa lo siguiente: *“Sin embargo, ello no debe afectar a los Partícipes, ya que **Acción Fiduciaria se encuentra recaudando los cánones de arrendamiento**, los cuales son depositados en un fondo de inversión para que produzcan rendimientos, en tanto se produce su distribución, la cual se hará al finalizar el trimestre y a partir de allí en cada trimestre calendario”*.

De conformidad con los contratos de fiducia mercantil del “**FIDEICOMISO LOTE COMPLEJO BACATÁ**” y del “**FIDEICOMISO AREAS COMERCIALES FASE 1**”, que son objeto de la demanda, entre los deberes a cargo de la demandada **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, como vocera y administradora de dichos fideicomisos, está el relacionado con el recaudo de los cánones de arrendamiento del inmueble antes identificado, siendo dicha entidad, la única que está facultada para recaudar los cánones de arrendamiento, como así lo ha venido haciendo, desde el 3 de abril 2017. Igualmente, en tales contratos de fiducia mercantil está el deber a cargo de la demandada **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, de entregar los cánones de arrendamiento recibidos a los beneficiarios, esto es, a las personas demandantes.

De conformidad con los contratos de fiducia mercantil del “**FIDEICOMISO LOTE COMPLEJO BACATÁ**” y del “**FIDEICOMISO AREAS COMERCIALES FASE 1**” y de conformidad con cada uno de los contratos de vinculación aportados como prueba con la demanda, las personas demandantes, tiene la calidad de partícipes y, en consecuencia, la calidad de beneficiarios, con relación a los cánones de arrendamiento que produzca el inmueble antes identificado, cualquiera que sea el valor de los mismos y en la proporción a los derechos fiduciarios de que son titulares, dichos demandantes. En consecuencia, la razonabilidad de la medida cautelar innominada solicitada, se explica suficientemente “***para la protección del derecho objeto del litigio, impedir su infracción o evitar las consecuencias derivadas de la misma, prevenir daños, hacer cesar los que se hubieren causado o asegurar la efectividad de la pretensión***”.

De conformidad con el numeral 1 del artículo 1235 del Código de Comercio, uno de los derechos del beneficiario, es “***exigir al fiduciario el fiel cumplimiento de sus obligaciones y hacer efectiva la responsabilidad por el incumplimiento de ellas***”.

En la demanda, precisamente, las pretensiones están orientadas a reclamar contra la demandada **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, la responsabilidad a que haya lugar, por el incumplimiento de las obligaciones a su cargo, entre otras, la estipulada en el numeral **2.8.**, de la “**CLAUSULA SEGUNDA. OBJETO**” del “**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL FIDEICOMISO BACATA AREA COMERCIAL FASE 1**”.

Así, entre otros, en el hecho **109** de la demanda, se dice que la fiduciaria informó de la existencia de “***Valores excedentes a distribuir Fideicomiso Bacatá Áreas Comerciales \$292.805.039***”; en el hecho **110** de la demanda, se dice que la fiduciaria informó de la existencia de “***Valores excedentes a distribuir Fideicomiso Bacatá Áreas Comerciales \$129.507.808***”; en el hecho **111** de la demanda, se dice que la fiduciaria informó de la existencia de “***Valores excedentes a distribuir Fideicomiso Bacatá Áreas Comerciales \$55.388.730***”; en el hecho **112** de la demanda, se dice que la fiduciaria informa de la existencia de “**VALOR TOTAL RECAUDADO \$1.386.660.755**”. Sin embargo, ninguna de las sumas de dinero aquí mencionadas, sobre las cuales las personas demandantes

tienen derecho a recibir, no ha sido pagada por la demandada **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**

En tales circunstancias, al margen del punto relacionado con “**la pretensión, que deberá ser definida en la decisión de fondo**”, esto es, con independencia de la definición de la responsabilidad de la demandada **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, lo cual corresponde al Despacho en la sentencia, la medida cautelar innominada solicitada, resulta ser procedente y razonable, “*para la protección del derecho objeto del litigio, impedir su infracción o evitar las consecuencias derivadas de la misma, prevenir daños, hacer cesar los que se hubieren causado o asegurar la efectividad de la pretensión*”.

Lo inmediatamente anterior porque entre las pretensiones de la demanda, están las relacionadas con la solicitud de condena contra la demandada **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, para que pague a favor de las personas demandantes, los cánones de arrendamiento producidos por el inmueble antes mencionado, desde el **3 de abril de 2017**. Y si la demandada **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, sigue disponiendo de manera discrecional y sin fundamento legal o contractual de los cánones de arrendamiento recibidos por ella, en el evento de prosperidad de las pretensiones, no será posible “**asegurar la efectividad**” de las mismas.

Expresando todo el respeto y la consideración por la autonomía y la independencia con las cuales cada Despacho judicial cuenta para proferir sus decisiones judiciales, conviene para lo que llegue a ser útil en el presente caso, manifestar que, la misma discusión sobre la procedencia de la medida cautelar innominada, se presentó en una demanda similar, con la única diferencia de ser otras las personas demandantes, en el **JUZGADO TREINTA Y UNO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ, D.C.**, proceso **VERBAL 110013103031202200282-00**, en el cual, mediante decisión de **19 de abril de 2023**, se decretó la medida cautelar innominada, al considerar este Despacho judicial que se encuentran reunidos los requisitos legales exigidos en el literal c) del numeral 1 del artículo 590 del Código General del Proceso, así:

“A la luz de los argumentos expuestos en el recurso, encuentra este Despacho que se encuentran acreditados todos los requisitos para acceder al decreto de la medida cautelar innominada, así:

1.- Legitimación e interés: Está dada por la condición de contratantes que tienen los demandantes y por la prueba documental allegada con la demanda que acredita que todos ellos entregaron dineros al patrimonio autónomo. Por ende, están legitimados a reclamar dichos dineros en caso de que se logre demostrar que hubo incumplimiento de los compromisos contractuales, causal de inexistencia o de extinción del fideicomiso.

2.- Necesidad de la medida: En efecto, sabido es que los patrimonios autónomos, valga la parcial redundancia, tienen un patrimonio que no se puede confundir con

el patrimonio de la fiduciaria que actúa como su vocera y mucho menos con el patrimonio del fiduciante. Así las cosas, en el presente caso y salvo que se allegue prueba en contrario (lo que daría eventualmente a la revisión de la medida cautelar, tal como lo autoriza el Código General del Proceso), está acreditado que el único activo del patrimonio autónomo demandado lo constituyen los cánones de arrendamientos recaudados y sobre los cuales se solicita recaiga la medida cautelar.

En otras palabras: de no decretarse la medida y ante una eventual sentencia favorable, los actores no tendrían un patrimonio que garantice el pago de las Condenas.

3.- Apariencia de buen derecho: Obra en el expediente copia del contrato de fiducia, de los contratos de vinculación de cada demandante, del documento denominado “INFORME AREAS COMERCIALES COMPLEJO BD BACATÁ” y de la comunicación del 28 de marzo de 2017 remitida por BD PROMOTORES COLOMBIA S.A.S. a los inversionistas. Con estos documentos se acredita, en primer lugar, la relación contractual base de las pretensiones, en segundo lugar, la apertura al público del centro comercial y, en tercer lugar, la instrucción dada para que los cánones de arrendamiento sean entregados a la fiduciaria.

Por otra parte, también obra prueba del pago hecho por los demandantes (constancias allegadas con la demanda, expedidas por ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.).

Y documento denominado “INFORME DE GESTIÓN – PARTÍCIPES” en el que se agrega la instrucción para que los cánones de arrendamiento que recaude la fiduciaria se destinen a la distribución entre los partícipes.

Con los anteriores documentos se acreditan los elementos que, de entrada, dan un grado de certeza razonable sobre los extremos fácticos que soportan las pretensiones, esto es, la celebración de los negocios jurídicos, el pago de los aportes por parte de los demandantes y la destinación de los cánones de arrendamiento.

4.- Proporcionalidad de la medida: La medida solicitada es razonable en la medida en que se pide que se advierta a la fiduciaria abstenerse de disponer de los dineros que recaude por concepto de cánones de arrendamiento, medida que este Despacho encuentra coherente con las instrucciones dadas justamente en el documento ya mencionado (“INFORME DE GESTIÓN – PARTÍCIPES”). Es decir, no contraría las estipulaciones contractuales ni la naturaleza misma del contrato de fiducia, toda vez que precisamente la fiducia consiste en administrar dichos recursos de acuerdo con el objeto del contrato.

Sin embargo, desde ya se debe advertir que se accederá a la solicitud consistente en advertir a la fiduciaria que no puede disponer de los dineros, más no se accederá a la solicitud de consignar dichos dineros en la cuenta de depósitos

judiciales porque de accederse a ello, la medida dejaría de ser innominada, para convertirse en un embargo de dineros, cuyos requisitos son diferentes y no se cumplen en este caso.

Y, además, hablando de la proporcionalidad, se limitará la medida a un tope equivalente al doble del valor de las sumas pagadas por todos los demandantes”.

La medida fue decretada en los siguientes términos:

“PRIMERO. SE ORDENA a ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., como medida cautelar innominada, abstenerse de usar o disponer de los dineros recaudados o que se llegaren a recaudar por concepto de cánones de arrendamiento de cualquier espacio o local comercial del Centro Comercial Complejo BD Bacatá que hagan parte del Fideicomiso Lote Complejo Bacatá, en cuantía de \$944'174.000. Los dineros deberán permanecer bajo custodia de la fiduciaria en cualquier cuenta a su nombre, quien deberá informar a este Despacho sobre la forma como ha dado cumplimiento a la medida en un término máximo de diez días. OFÍCIESE.”.

SOLICITUDES

1. Revocar la parte del auto de diecisiete de abril de dos mil veintitrés, que negó el decreto de la medida cautelar innominada, para que en su reemplazo se decrete dicha medida cautelar que fue solicitada en la petición de medidas cautelares, así:

*“1. Ordenar a **ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, en su calidad de vocera y de administradora del Patrimonio autónomo denominado **“FIDEICOMISO LOTE COMPLEJO BACATÁ”**, identificado con Nit. **805.012.921-0** y del patrimonio autónomo denominado **“FIDEICOMISO AREAS COMERCIALES FASE 1”**, identificado con Nit. **805.012.921-0**, abstenerse de disponer, de distraer o de gastar, las sumas de dinero que reciba por concepto de los cánones de arrendamiento mensuales del **“total de 42 espacios destinados para arrendamiento” (AREAS COMERCIALES FASE 1)**, del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria **50C-1979470** de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá, ubicado en la **AVENIDA CALLE 19 # 5-30/52/62 SECTOR CENTRO COMERCIAL COMPLEJO BD BACATA PROPIEDAD HORIZONTAL** de Bogotá, D.C., que forma parte del **“FIDEICOMISO LOTE COMPLEJO BACATÁ”**.”.*

*Para la materialización de la medida cautelar antes referida, se solicita ordenar a **ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, en su calidad de vocera y de administradora del Patrimonio autónomo denominado **“FIDEICOMISO LOTE COMPLEJO BACATÁ”**, identificado con Nit. **805.012.921-0** y del patrimonio autónomo denominado **“FIDEICOMISO AREAS COMERCIALES FASE 1”**, identificado con Nit. **805.012.921-0**, depositar las sumas de dinero que reciba por concepto de los cánones de arrendamiento mensuales del **“total de 42 espacios destinados para arrendamiento” (AREAS COMERCIALES FASE 1)**, del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria **50C-1979470** de la Oficina de*

*Instrumentos Públicos de Bogotá, ubicado en la **AVENIDA CALLE 19 # 5-30/52/62 SECTOR CENTRO COMERCIAL COMPLEJO BD BACATA PROPIEDAD HORIZONTAL** de Bogotá, D.C., que forma parte del **"FIDEICOMISO LOTE COMPLEJO BACATÁ"**, en la cuenta de depósitos judiciales del Banco Agrario de Colombia S.A., y para el proceso de la referencia, mientras se resuelve el asunto litigioso.*

*En defecto de la disposición anterior, ordenar a **ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, en su calidad de vocera y de administradora del Patrimonio autónomo denominado **"FIDEICOMISO LOTE COMPLEJO BACATÁ"**, identificado con Nit. **805.012.921-0** y del patrimonio autónomo denominado **"FIDEICOMISO AREAS COMERCIALES FASE 1"**, identificado con Nit. **805.012.921-0**, depositar las sumas de dinero que reciba por concepto de los cánones de arrendamiento mensuales del **"total de 42 espacios destinados para arrendamiento" (AREAS COMERCIALES FASE 1)**, del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria **50C-1979470** de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá, ubicado en la **AVENIDA CALLE 19 # 5-30/52/62 SECTOR CENTRO COMERCIAL COMPLEJO BD BACATA PROPIEDAD HORIZONTAL** de Bogotá, D.C., que forma parte del **"FIDEICOMISO LOTE COMPLEJO BACATÁ"**, en **"un fondo de inversión para que produzcan rendimientos, en tanto se produce su distribución"**, tal como así lo anunció **ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, a los partícipes, en el documento **"INFORME ÁREAS COMERCIALES –COMPLEJO BD BACATÁ"**, según el cual, **"Desde el 03 de abril de 2017 el Centro Comercial del Complejo BD Bacatá, abrió sus puertas al público (...)"**.*

En el evento en que el recurso de reposición presentado contra la parte del auto de diecisiete de abril de dos mil veintitrés, mediante el cual, el Despacho dispuso que: **"Por lo tanto, no se accede a la medida solicitada"**, sea decidido de manera desfavorable a la parte demandante, en subsidio se presenta el recurso de apelación, el cual se sustenta, con los mismos argumentos expuestos en la reposición, reservándome el derecho de ampliar los argumentos, dentro de los tres (3) días siguientes a la notificación del auto que niegue la reposición, de ser el caso.

Cordialmente,

Luis Ángel Mendoza S
LUIS ANGEL MENDOZA SALAZAR

C.C. 74242450 de Monquirá
T.P. 85.393 del C.S.J.

Recurso de reposición proceso No. 11001310302520220039400

LUIS ANGEL MENDOZA SALAZAR <abogadolams@gmail.com>

Vie 21/04/2023 12:41 PM

Para: Juzgado 25 Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C. <ccto25bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 1 archivos adjuntos (309 KB)

Reposicion-apelacion_ANMC_17-04-2023_11001310302520220039400.pdf;

Señores

Juzgado 25 Civil del Circuito de Bogotá, D.C.,

Cordial saludo,

LUIS ANGEL MENDOZA SALAZAR, identificado con C.C. 74.242.450 y T.P. 85.393 del C.S.J., actuando en calidad de apoderado judicial de la parte demandante, de manera atenta, me permito presentar recurso de reposición y en subsidio apelación, contra el auto de 17 de abril de 2023 notificado por estado del 18 de abril de 2023.

Cordialmente,

LUIS ANGEL MENDOZA SALAZAR

Carrera 14 No. 94 A 24 Oficina 305 Edificio Acocentro 94 P.H., Bogotá, D.C.

Teléfonos: 3164453056

Email: abogadolams@gmail.com

**JUZGADO 25 CIVIL CIRCUITO DE BOGOTÁ
SECRETARÍA**

Bogotá D.C. 15 DE AGOSTO DE 2023

TRASLADO No. 020/T-020

PROCESO No. 11001310302520220039400

Artículo: 326 CGP

Código: Código General del Proceso

Inicia: 17 DE AGOSTO DE 2023

Vence: 22 DE AGOSTO DE 2023



ANDREA LORENA PAEZ ARDILA

Secretaria

CUADERNO PRINCIPAL

Clase de Proceso:

VERBAL

Demandante(s):

LUIS FERNANDO ROJAS CARDOZO

Demandado(s):

BD PROMOTORES COLOMBIA S.A.S. EN LIQUIDACION

Radicado No.

11001310302520220039400

RECURSO DE APELACION