

Luis Antonio Orjuela Morales

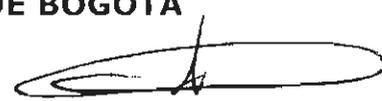
Abogado – U. Militar Nueva Granada
Magíster en Derecho Procesal
Universidad Externado de Colombia

136

Señor:

JUEZ CUARENTA Y NUEVE (49) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ

E. S. D.



10 NOV. 2020

Proceso: Declarativo
Demandante: **MARTHA BIBIANA NAVARRO**
Demandado: **INGECASA INGENIEROS S.A.**
Vinculado por pasiva: **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A.**
Radicado: 2018-00639

Asunto: Contestación demanda

LUIS ANTONIO ORJUELA MORALES, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 80.191.004 de Bogotá y portador de la tarjeta profesional No. 208.415 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando como apoderado judicial de la vinculada por pasiva **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A.** para lo cual debo aclarar desde este inicio que dicha entidad del orden financiero actúa únicamente **como vocera del patrimonio autónomo "PRADANA"** (en lo sucesivo FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A.), establecimiento de crédito legalmente constituido, con domicilio principal en la ciudad de Medellín, sometido a control y vigilancia de la Superintendencia Financiera, según poder especial conferido por el Representante Legal Judicial de Bancolombia S.A., que se adjunta con el presente escrito;

En cumplimiento del auto de fecha 17 de julio del año 2018, proferido por el juzgado 59 civil municipal de Bogotá, procedo a **CONTESTAR DENTRO DEL TÉRMINO LEGAL OTORGADO EN DICHA DECISIÓN LA DEMANDA VERBAL** formulada por la señora **MARTHA BIBIANA NAVARRO**, en contra de la sociedad **INGECASA INGENIEROS S.A.** en calidad de vinculada a la parte demandada.

En esa medida, solicito a su señoría se sirva reconocerme personería para actuar dentro de las presentes diligencias, conforme al poder que fuera radicado a través de medio virtual el pasado 9 de noviembre del presente año 2020.

De conformidad con lo previsto en el artículo 96 del Código General del Proceso, me refiero a la demanda incoada, así:

I. PRONUNCIAMIENTO SOBRE LOS HECHOS DE LA DEMANDA

RESPECTO AL HECHO PRIMERO: NO ME CONSTA, toda vez que se trata de hechos que sucedieron directamente entre la demandante y la sociedad **INGECASA INGENIEROS S.A.** esta última en calidad de fideicomitente *constructor, gestor y promotor* del proyecto inmobiliario PRADANA. No obstante, me atengo a lo que resulte acreditado en el proceso.

RESPECTO AL HECHO SEGUNDO: ES CIERTO la existencia del contrato de promesa de compraventa a que hace alusión la demandante, según se desprende de las pruebas documentales que se adjuntan a la demanda. Sin embargo, me atengo al alcance probatorio que se otorgue en el curso del proceso.

RESPECTO AL HECHO TERCERO: ES CIERTO la forma de pago que indica el contrato de promesa de compraventa, razón por la cual, me atengo al contenido de dicho documento. Sin perjuicio de las valoraciones probatorias a que haya lugar.

RESPECTO AL HECHO CUARTO: NO ME CONSTA, toda vez que se trata de hechos que se derivaron directamente del contrato de promesa de compraventa celebrado entre la demandante y la sociedad **INGECASA INGENIEROS S.A.** razón por la cual, me atengo a lo que resulte acreditado en el proceso.

RESPECTO AL HECHO QUINTO: NO ME CONSTA, si la sociedad

demandada **INGECASA INGENIEROS S.A.** recibió de parte de la señora **NAVARRO** los recursos que se indican en el precitado hecho, por tratarse de circunstancias ajenas al conocimiento de mi representada, Sin embargo, me atengo a las demás pruebas que de manera conjunta puedan ser apreciadas por el Despacho.

RESPECTO A LOS HECHOS SEXTO A OCTAVO: NO ME CONSTA, los trámites de crédito que realizó la señora **NAVARRO** con la entidad financiera **BANCOLOMBIA S.A.**, como tampoco las diferentes comunicaciones cruzadas entre ellas, dado que son aspectos que se escapan del conocimiento y el interés jurídico que le compete a mi representada dentro del contrato de fiducia mercantil de administración y pagos número 6569 celebrado el 6 de junio del año 2014 a través de la escritura pública número 3048 otorgada en la notaría 68 del Bogotá. Por tal motivo, me atengo a lo que resulte acreditado en el proceso.

RESPECTO AL HECHO NOVENO: ES CIERTO.

RESPECTO AL HECHO DÉCIMO: NO ME CONSTA, toda vez que se trata de hechos que se derivaron directamente del contrato de promesa de compraventa celebrado entre la demandante y la sociedad **INGECASA INGENIEROS S.A.** razón por la cual, me atengo a lo que resulte acreditado en el proceso.

RESPECTO DE LOS HECHOS DÉCIMO PRIMERO AL DÉCIMO TRECE: ES CIERTO, de acuerdo a lo consignado en el contrato de promesa de compraventa y los otro si, efectuados al mismo, suscrito entre la demandante y la sociedad **INGECASA INGENIEROS S.A.** no obstante, me atengo al valor probatorio que se otorgue.

RESPECTO AL HECHO DÉCIMO CATORCE: NO ME CONSTA, dado que se trata de una situación fáctica totalmente ajena a la responsabilidad e injerencia de mi representada, tal como se prevé en el contrato de fiducia mercantil de administración y pagos número 6569 celebrado el 6 de junio del año 2014 a través de la escritura pública número 3048 otorgada en la

notaría 68 del Bogotá. Por tal motivo, me atengo a lo que resulte acreditado en el proceso.

RESPECTO AL HECHO DÉCIMO QUINCE: ES CIERTO lo pactado entre la demandante e **INGECASA INGENIEROS S.A.** en el contrato de promesa de compraventa.

RESPECTO AL HECHO DÉCIMO SEXTO: NO ME CONSTA, dado que se trata de una situación totalmente ajena a la responsabilidad e injerencia de mi representada, tal como se prevé en el contrato de fiducia mercantil de administración y pagos número 6569 celebrado el 6 de junio del año 2014 a través de la escritura pública número 3048 otorgada en la notaría 68 del Bogotá; tal como se prevé en el capítulo 5° del mencionado contrato:

La FIDUCIARIA en ningún caso asume en forma directa o a título institucional las obligaciones adquiridas por el FIDEICÓMISO o por los FIDEICOMITENTES, ni responde por el incumplimiento de ellas, razón por la cual siempre deberá entenderse que la FIDUCIARIA en relación con actos u obligaciones del FIDEICÓMISO, actúa única y exclusivamente como vocera, representante o administradora del mismo y en ningún caso la FIDUCIARIA es obligada directa o solidaria de dichas obligaciones, ni de las obligaciones o responsabilidades relacionadas con los siguiente aspectos o actividades: -----

b.- Las relaciones contractuales y obligaciones adquiridas por el FIDEICOMITENTE GESTOR con los Compradores en las promesas de compraventa, la titulación o condiciones en materia técnica, arquitectónica, constructiva, financiera o de cualquier otro orden relacionada con el PROYECTO o las UNIDADES INMOBILIARIAS, toda vez que aquellas relaciones son ajenas a la FIDUCIARIA y dichas gestiones son de responsabilidad exclusiva del FIDEICOMITENTE GESTOR.-----

JURGENE
MONTAÑO
68

Consecuencia de lo previsto en el contrato de fiducia mercantil, resulta diáfano advertir que mi representada en su calidad de vinculada al presente proceso, no asume responsabilidad por las obligaciones contractuales sostenidas por el fideicomitente con la señora **MARTHA NAVARRO**.

RESPECTO AL HECHO DÉCIMO SÉPTIMO: NO ME CONSTA, por tratarse de un hecho ajeno a la responsabilidad que detenta mi representada frente al proyecto inmobiliario, por lo que me atengo a lo que resulte acreditado en el proceso.

RESPECTO AL HECHO DÉCIMO OCTAVO: ES CIERTO, conforme se desprende del aludido documento que obra en el plenario.

RESPECTO AL HECHO DÉCIMO NOVENO: NO ME CONSTA, por tratarse de un hecho ajeno a la responsabilidad que detenta mi representada frente al proyecto inmobiliario, por lo que me atengo a lo que resulte acreditado en el proceso.

RESPECTO AL HECHO VIGÉSIMO: ES CIERTO.

RESPECTO AL HECHO VIGÉSIMO PRIMERO: ES CIERTO.

II. PRONUNCIAMIENTO SOBRE LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA

Me opongo a la prosperidad de todas y cada una de las pretensiones formuladas por la parte actora teniendo en cuenta que no existen elementos de juicio que permitan responsabilizar a FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA como vocera del patrimonio autónomo "PRADANA", toda vez que si eventualmente existe algún tipo de responsabilidad precontractual y/o contractual, ésta se encuentra en cabeza de la sociedad demandada **INGECASA INGENIEROS S.A.**

Lo anterior, debido a que las responsabilidades bilaterales que se deprecian tanto en el contrato de promesa de compraventa como en la escritura pública claramente detallados en líneas anteriores, no involucran la responsabilidad de mi representada, pues téngase en cuenta como las mismas partes en la cláusula décimo séptima (17) de

la escritura pública número 6569 celebrada el 6 de junio del año 2014 en la notaría 68 del Bogotá, las mismas partes excluyeron de cualquier tipo de responsabilidad a la Fiduciaria Bancolombia S.A. Sociedad Fiduciaria, quien únicamente ha fungido en calidad de vocera del patrimonio autónomo "PRADANA".

En este orden, solicito se exonere de toda responsabilidad a mi prohijada y, en consecuencia, sea condenada la parte demandante al pago de las costas y agencias en derecho que se causen dentro de este proceso.

Como fundamento de dicha oposición, se proponen las siguientes excepciones de mérito:

III. ACLARACIÓN PRELIMINAR – FIDUCIARIA BANCOLOMBIA ACTÚA ÚNICAMENTE COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO "TENNIS".

Dentro del presente litigio no sobra precisar que mi representada actúa únicamente en calidad de **Vocera y Administradora del Patrimonio Autónomo "PRADANA"**.

El Despacho vinculó por pasiva a la FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A., para lo cual, debe precisarse que esta actúa únicamente como vocera y administradora del Patrimonio Autónomo "PRADANA", ejerciendo una serie de obligaciones de medio, vigilancia, etc, frente al patrimonio autónomo "PRADANA".

Dé contera, es menester destacar que la fiduciaria en su calidad de sociedad comercial de carácter financiero, no compromete sus recursos propios en el manejo diario de los negocios celebrados con actores externos a su objeto social, tales como, en negocios fiduciarios y demás asuntos inherentes a dicha actividad.

Razón por la cual, en el evento de presentarse cualquier tipo de responsabilidad derivado del cumplimiento de negocios fiduciarios, como es el caso que nos compete en este proceso, el mismo debe ser atendido por el patrimonio autónomo respectivo, a través de la vocería que detenta la Fiduciaria.

Sobre este particular obligado resulta remitirnos a lo desarrollado por la H. Corte Suprema de Justicia, quien en Sala de Casación Laboral y memorando lo desarrollado por la Sala Civil se refirió a la comparecencia del Patrimonio Autónomo y de la Fiduciaria a un proceso donde se discutía la responsabilidad del primero en los siguientes términos:

"(...) La Fiduciaria Tequendama S.A., fue llamada al proceso en su propia condición; en su lugar la demanda debió ser dirigida contra el Patrimonio Autónomo constituido mediante el contrato de fiducia mercantil (fls. 150 y s.s.), a través de su representante legal de conformidad con las normas comerciales, en especial el artículo 1234 numeral 4º, esto es, la Fiduciaria Tequendama S.A.

Para corroborar lo anterior resulta pertinente la remisión a jurisprudencia de la Sala de Casación Civil de esta Corporación, concretamente a la sentencia de 8 de agosto de 1994 rad.4231, en que sostuvo refiriéndose a la posibilidad de que la sucesión pudiera demandar o ser demandada, lo siguiente:

"Mediante la teoría del 'patrimonio autónomo' ello es posible, pero siempre a través de los herederos, quienes como gestores, a términos de conocidas enseñanzas de doctrina, asumen el debate judicial para proteger intereses en razón a ese oficio de administradores de un patrimonio autónomo para hacerlos valer, 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 de él un sujeto de quien sea representante)'..."

(...)"

En ese sentido, resulta importante precisar que el Patrimonio Autónomo se constituye en una individualidad jurídica distinta de la de su fiduciante, así como de la de su fiduciario, ello de conformidad con lo establecido por los artículos 1226, 1227 y 1233 del Código de Comercio y el 2.5.2.1.1 del Decreto Único 2555 de 2010. Se itera, en consecuencia, que las acciones dirigidas en contra del patrimonio autónomo no se encuentran, necesariamente, direccionadas en contra de la entidad fiduciaria, en tanto vocera y administradora del mismo; ello bajo el entendido de que la fiduciaria y el patrimonio autónomo no se pueden confundir en un solo sujeto de derechos y obligaciones, toda vez que el segundo, aún careciendo de voluntad propia y de la capacidad para actuar por si mismo, en tanto adscrito a una finalidad, tiene sus propios intereses, los cuales para su efectiva protección requieren de la vocería y administración de un sujeto de derechos distinto.

Bajo ese contexto, resulta fundamental señalar que la fiduciaria como vocera del patrimonio autónomo "PRADANA", su obligación administrativa como gestora, está dada en poner toda su capacidad y esfuerzo para la obtención de la finalidad perseguida, equiparándose dicha acepción en términos del tratadista Sergio Rodríguez Azuero en su libro "Negocios Fiduciarios" Segunda edición, pág. 279 que: *"acogiendo el aporte doctrinario hecho por el jurista Francés René Demongue sobre el particular, se ha considerado que en este caso y, en general, en la posición de buena parte de los gestores de intereses ajenos, la obligación se traduce en la realización de los mejores esfuerzos profesionales enderezados a obtener un resultado, **pero que sin tal carga suponga, en manera alguna, el compromiso de obtenerlo.** Y se ha ilustrado con frecuencia y a veces poca imaginación el tema, recordando bien como sería ese el caso de los médicos que al recomendar y asumir el compromiso de intervenir quirúrgicamente a un paciente se comprometen a poner lo mejor de su expertise pero no pueden garantizar el resultado de la operación o el de los abogados que al aceptar la representación judicial se obligan a hacer lo propio, sin poderle garantizar al cliente el resultado favorable del litigio.*

Dicha posición doctrinal, ha sido sostenida por la Superintendencia Financiera de Colombia desde el año 1986, a través de la Resolución 3014, artículo 8º, que tratándose en materia de fiducia, señala literalmente: *"Teniendo en cuenta que sus obligaciones son de medio y no de resultado, las sociedades*

fiduciarias así deberán expresarlo en forma visible en los contratos que celebren para el efecto y, además, se abstendrán de garantizar un rendimiento para los dineros recibidos".

De tal manera, que en el evento de predicarse algún tipo de responsabilidad, la misma en términos de la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, reiterando su doctrina, puntualizó por regla general "que las obligaciones que adquiriera el fiduciario en la cabal ejecución del encargo recaen sobre ese patrimonio autónomo, no sobre el suyo propio, por manera que su responsabilidad no se ve comprometida ((Cas.civ. mayo 31/2006 [SC-065-2006]))".

PRIMERA EXCEPCIÓN: FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA EN CUANTO A LA FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. COMO VOCERA DEL P.A. "PRADANA".

Sea del caso, tener en cuenta que el problema jurídico que aquí se ventila recae en el cumplimiento o incumplimiento del contrato de promesa de compraventa de fecha 9 de agosto del 2014.

El cual, fue celebrados entre la señora **MARTHA BIBIANA NAVARRO** y la sociedad comercial **INGECASA INGENIEROS S.A.**, donde de ninguna manera interactuó la Fiduciaria Bancolombia S.A. como promotora, gestora, gerente, etc, del proyecto inmobiliario liderado por el fideicomitente, pues la calidad en que funge la fiduciaria es solo como vocera del patrimonio autónomo "PRADANA".

En esa medida, comoquiera que el punto de discusión se contrae a la reparación de unos perjuicios solicitados por las demandantes en contra de la sociedad comercial, quien funge como fideicomitente dentro del contrato principal "Nº 6569 de Fiducia Mercantil Irrevocable Inmobiliaria de Administración y Pago".

Para lo cual, se tiene como consideraciones principales de dicho contrato las siguientes:

CONSIDERACIONES

PRIMERA.- Que los FIDEICOMITENTES adelantarán bajo su responsabilidad un proyecto inmobiliario denominado "Pradana Subetapas 1,2 Y 3" en adelante el PROYECTO, sobre el INMUEBLE que se identificará en el presente contrato, para lo cual declara haber realizado los estudios, diseños, análisis y trámites en orden a establecer la viabilidad técnica, económica, legal y comercial del PROYECTO.-----

SEGUNDA: Para financiar la construcción del PROYECTO, el FIDEICOMITENTE GESTOR gestionará el crédito que requiera para la construcción del mismo, por su propia cuenta, riesgo y responsabilidad, ante una entidad financiera con el fin de que el FIDEICOMISO que por este acto se constituye sea el deudor de la correspondiente obligación crediticia.-----

TERCERA.- Que para el desarrollo del PROYECTO, el FIDEICOMITENTE GESTOR asumirá las actividades de CONSTRUCTOR, GERENTE y PROMOTOR, como una obligación de hacer a su cargo, en los términos del presente contrato, bajo su propio riesgo y exclusiva responsabilidad, lo cual junto con las correspondientes obligaciones es aceptado expresamente por los FIDEICOMITENTES con la suscripción del presente contrato. -----

Así mismo en el capítulo segundo (2º) se estableció cuáles serían los bienes y la integración del patrimonio autónomo, donde la fiduciaria funge únicamente como vocera del mismo, constituyéndose *per se* en un vehículo financiero, pues así se estableció por el fideicomitente **"INGECASA INGENIEROS S.A."** y mi representada:

Adicionalmente, EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR se obliga expresamente a comparecer en las escrituras públicas de transferencia de los INMUEBLES para efectos de (i) ratificar que mediante dichas escrituras públicas se está dando cumplimiento a las promesas de compraventa que ha celebrado, y de

(ii) declarar que mantendrá indemne a la FIDUCIARIA y al FIDEICOMISO, por el cumplimiento de todas las obligaciones derivadas de las mencionadas promesas de compraventa, así como por todas aquellas actuaciones y/o reclamaciones procesales o extraprocesales que se adelanten en contra de los INMUEBLES, y por el saneamiento de los mismos.

El FIDEICOMISO no asumirá compromisos obligacionales relacionados con el pago del precio o cualquier otro derivado de las promesas de compraventa, los cuales quedan a cargo exclusivo del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR por lo cual y en razón de ello el FIDEICOMITENTE, DESARROLLADOR se obliga a comparecer a suscribir las Escrituras Públicas para la transferencia de los INMUEBLES.

MA

Corolario de lo anterior, es claro que dentro de la negociación de la unidad inmobiliaria objeto del presente proceso, el directo responsable de celebrar el contrato de promesa de compraventa y de compraventa a través de escritura pública es el propio fideicomitente, puesto que la fiduciaria actúa simplemente como vocera del fideicomiso, su obligación se contrae únicamente a la administración de los recursos, efectuar los pagos conforme lo pactado en el contrato de fiducia mercantil, administrar los bienes fideicometidos y actuar como vocera del fideicomiso, **razón por la cual, de acuerdo al mandato contractual antes señalado, quedó muy claramente definido que mi representada no sería responsable por los incumplimientos derivados de todas las promesas de compraventa celebradas por la sociedad INGECASA INGENIEROS S.A.**

En ese orden de ideas, dado que la entidad fiduciaria vinculada por pasiva, no tiene injerencia alguna en el contrato de promesa de compraventa sobre el cual recae las pretensiones de la demanda, la misma no puede ser responsabilizada al pago de los perjuicios alegados por las demandantes en virtud de los contratos de promesa de compraventa expuestos a lo largo de esta contestación.

Por lo anterior, solicito respetuosamente al Despacho desvincular del presente trámite a la Fiduciaria Bancolombia S.A. Sociedad Fiduciaria en calidad de vocera del P.A. "PRAADANA", dado que no es parte responsable de los contratos de promesa de compraventa y tampoco podría llegar a serlo de manera litisconsorciada, pues se encuentra claramente definido en el contrato de fiducia mercantil inmobiliario que todos los actos precontractuales y contractuales celebrados por el fideicomitente no pueden ser endilgables a mi representada, por ende, los incumplimientos que de los mismos sean ventilados, solo pueden resolverse entre las partes involucradas.

En el evento de no llegar a ser desvinculada mi representada, solicito al Juzgado declarar probada la presente excepción de mérito, bien a través de sentencia de única instancia o sentencia anticipada que trata el numeral

3º del artículo 278 del Código General del Proceso, conforme a los argumentos jurídicos antes esbozados.

SEGUNDA EXCEPCIÓN: AUSENCIA DE RESPONSABILIDAD PATRIMONIAL POR PARTE FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. como vocera del patrimonio autónomo "PRADANA", ATENDIENDO LA NATURALEZA DE LA POSICIÓN CONTRACTUAL QUE DESARROLLA.

Al respecto, cumple señalar que el negocio fiduciario encuentra su epicentro jurídico en el título XI a partir de los artículos 1226 del Código de Comercio, que al tenor literal establece:

ARTÍCULO 1226. <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.

Así mismo, en la ley comercial se establece como deberes generales de la fiduciaria las siguientes:

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

- 1) Realizar diligentemente todos los actos necesarios para la consecución de la finalidad de la fiducia;
- 2) Mantener los bienes objeto de la fiducia separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios;
- 3) Invertir los bienes provenientes del negocio fiduciario en la forma y con los requisitos previstos en el acto constitutivo, salvo que se le haya permitido obrar del modo que más conveniente le parezca;

192

4) Llevar la personería para la protección y defensa de los bienes fideicomitidos contra actos de terceros, del beneficiario y aún del mismo constituyente;

5) Pedir instrucciones al Superintendente Bancario cuando tenga fundadas dudas acerca de la naturaleza y alcance de sus obligaciones o deba apartarse de las autorizaciones contenidas en el acto constitutivo, cuando así lo exijan las circunstancias. En estos casos el Superintendente citará previamente al fiduciante y al beneficiario;

6) Procurar el mayor rendimiento de los bienes objeto del negocio fiduciario, para lo cual todo acto de disposición que realice será siempre oneroso y con fines lucrativos, salvo determinación contraria del acto constitutivo;

7) Transferir los bienes a la persona a quien corresponda conforme al acto constitutivo o a la ley, una vez concluido el negocio fiduciario, y

8) Rendir cuentas comprobadas de su gestión al beneficiario cada seis meses.

Es en virtud de lo anterior, nótese que en atención a lo previsto en el artículo 1226 del Código de Comercio, mediante el contrato de Fiducia Mercantil Inmobiliaria de Administración y Pagos N° 6569, celebrado entre Fiduciaria Bancolombia S.A. y INGECASA INGENIEROS S.A. Este último en su condición de Fideicomitente del "P.A. PRADANA", los inmuebles identificados con matrícula inmobiliaria números: 50S-40562627 y 50S-40562628, que se encuentran registrados en la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá zona sur, los cuales, luego del correspondiente estudio de títulos, se precavió por parte de la Fiduciaria que los mismos no tuvieran limitaciones a la propiedad del derecho de dominio, ningún tipo de gravámenes o vicio evictos que impidieran con el tiempo llevar a cabo la construcción por parte del fideicomitente y posteriormente llevar a cabo la adjudicación de las áreas inmobiliarias que finalmente son objeto del negocio.

Fue mediante dicho acto constitutivo elevado a través de escritura pública que no solo se constituyó el patrimonio autónomo FIDEICOMISO P.A. PRADANA, sino que los referidos bienes inmuebles fueron enajenados en favor del fideicomiso, y dados en comodato precario a la sociedad comercial demandada, tal como se encuentra previsto en el capítulo segundo del referido contrato de fiducia mercantil. (numeral 6.2.)

Lo anterior, en cumplimiento al mandato legal establecido en el artículo 1226 del C.Co. Razón por la cual, al momento de la constitución del patrimonio autónomo no se observa incumplimiento alguno que vicie el acto jurídico fiduciario.

Además de lo anterior, debe tenerse en cuenta que los bienes fideicometidos, esto es, los bienes inmuebles, como los insumos económicos que componen el fideicomiso, componían la masa financiera del patrimonio autónomo, cuya vocería es de mi representada, según los términos del contrato fiduciario mercantil.

De lo cual, tal como se observa en la cláusula décimo segunda (12) del contrato fiduciario, como una de las obligaciones generales del fideicomitente, no es solo: **(i)** cumplir las obligaciones de constructor, gerente y promotor del proyecto, sino además:

6. EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR de informar a los COMPRADORES que la responsabilidad de la FIDUCIARIA se circunscribe a los aspectos establecidos en el presente contrato y en ningún caso garantiza el resultado del PROYECTO, de manera que los COMPRADORES conozcan que la estructuración, ejecución y control del PROYECTO en los órdenes técnico, financiero, legal y comercial es de exclusiva responsabilidad del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR. Así mismo los FIDEICOMITENTES informarán a la FIDUCIARIA y a los COMPRADORES cuando existen circunstancias que afecten el normal desarrollo del PROYECTO.

Así mismo, se tiene que en el mencionado contrato fiduciario se estipularon como obligaciones del fideicomitente que:

Adicionalmente, EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR se obliga expresamente a comparecer en las escrituras públicas de transferencia de los INMUEBLES para efectos de (i) ratificar que mediante dichas escrituras públicas se está dando cumplimiento a las promesas de compraventa que ha celebrado, y de (ii) declarar que mantendrá indemne a la FIDUCIARIA y al FIDEICOMISO, por el cumplimiento de todas las obligaciones derivadas de las mencionadas promesas de compraventa, así como por todas aquellas actuaciones y/o reclamaciones procesales o extraprocesales que se adelanten en contra de los INMUEBLES, y por el saneamiento de los mismos.

El FIDEICOMISO no asumirá compromisos obligacionales relacionados con el pago del precio o cualquier otro derivado de las promesas de compraventa, los cuales quedan a cargo exclusivo del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR por lo cual y en razón de ello el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR se obliga a comparecer a suscribir las Escrituras Públicas para la transferencia de los INMUEBLES.

193

Circunstancias que además guardan consonancia con lo pactado en el contrato de promesa compraventa, en la cual, se repite que sobre la fiduciaria no se configura responsabilidad alguna derivada tanto de los contratos de promesa de compraventa como de la compraventa según sea el caso.

Así las cosas, comoquiera que mi representada Fiduciaria Bancolombia S.A. ha obrado en calidad de vocera del P.A. "PRADANA" ha cumplido con sus obligaciones contractuales a la luz del contrato fiducia mercantil N° 6569, es claro, que al no tener la obligación de llevar a cabo la obra material de construcción, toda vez que se repite, la promoción, gerencia y construcción del mismo está en cabeza del fideicomitente INGECA S.A. no hay lugar, a endilgarle título de responsabilidad alguna que disponga el pago de los perjuicios pretendidos por la parte actora.

TERCERA EXCEPCIÓN: CUMPLIMIENTO CONTRACTUAL E INEXISTENCIA DE RESPONSABILIDAD PATRIMONIAL POR PARTE FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. como vocera del patrimonio autónomo "PRADANA, DADA LA OBLIGACIÓN DE MEDIO QUE DESEMPEÑA DENTRO DEL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL INMOBILIARIO.

Se funda la presente excepción en las obligaciones contractualmente pactadas al momento del acto de constitución del fideicomiso "N° 6569 de Fiducia Mercantil Irrevocable Inmobiliaria de Administración y Pago", donde es claro, y así se ha indicado en el decurso de esta contestación, que dado al rol desempeñado por la entidad fiduciaria, quien funge como vocera del patrimonio autónomo, la obligación que se destaca dentro del mencionado contrato fiduciario es en principio administrar los recursos que componen el fideicomiso instituido como patrimonio autónomo, los cuales, como se ha sostenido, estos fueron administrados cabalmente por mi representada en los términos previstos del contrato, así:

(i) la administración de los recursos.

(ii) tenencia y custodia de los inmuebles sobre los cuales se edifica el proyecto inmobiliario; para lo cual, se hace un paréntesis en este punto, precisándose que entre el fideicomitente y la fiduciaria se celebró contrato de comodato precario, por medio del cual, se hizo entrega material de los inmuebles objeto del fideicomiso por parte de la fiduciaria al comodatario INGECASA INGENIEROS S.A., según las previsiones contractuales pactadas en el contrato de fiducia mercantil.

(iii) Así como los pagos realizados al fideicomitente en los términos pactados en el contrato de fiducia.

(iv) y, finalmente llevó a cabo los trámites para el desarrollo del proyecto en los términos señalados en el contrato de fiducia.

Bajo ese contexto, resulta fundamental señalar que la fiduciaria como vocera del patrimonio autónomo su obligación administrativa como gestora, está dada en poner toda su capacidad y esfuerzo para la obtención de la finalidad perseguida, equiparándose dicha acepción en términos del tratadista Sergio Rodríguez Azuero en su libro "Negocios Fiduciarios" Segunda edición, pág. 279 que: *"acogiendo el aporte doctrinario hecho por el jurista Francés René Demongue sobre el particular, se ha considerado que en este caso y, en general, en la posición de buena parte de los gestores de intereses ajenos, la obligación se traduce en la realización de los mejores esfuerzos profesionales enderezados a obtener un resultado, pero que sin tal carga suponga, en manera alguna, el compromiso de obtenerlo. Y se ha ilustrado con frecuencia y a veces poca imaginación el tema, recordando bien como sería ese el caso de los médicos que al recomendar y asumir el compromiso de intervenir quirúrgicamente a un paciente se comprometen a poner lo mejor de su expertise pero no pueden garantizar el resultado de la operación o el de los abogados que al aceptar la representación judicial se obligan a hacer lo propio, sin poderle garantizar al cliente el resultado favorable del litigio.*

Dicha posición doctrinal, ha sido sostenida por la Superintendencia Financiera de Colombia desde el año 1986, a través de la Resolución 3014, artículo 8º, que tratándose en materia de fiducia, señala literalmente: *"Teniendo en cuenta que sus obligaciones son de medio y no de resultado, las sociedades fiduciarias así deberán expresarlo en forma visible en los contratos que celebren para el efecto y, además, se abstendrán de garantizar un rendimiento para los dineros recibidos".*

Lo anterior, se acompasa con la responsabilidad de medio así pactada en la cláusula décima sexta del contrato de fiducia mercantil inmobiliaria N° 6569, por lo que las anteriores estipulaciones contractuales no están

dirigidas a perseguir el resultado esperado por el fideicomitente, beneficiarios y/o terceros, dada la naturaleza que *per se* comporta el proyecto inmobiliario, cuyo objeto social, es total distinto a la actividad profesional que de carácter financiero desarrolla la sociedad financiera.

Es por lo anteriormente expuesto que el mismo Estatuto Orgánico del Sistema Financiero (EOSF), prohibió taxativamente que la responsabilidad del resultado del negocio fiduciario mercantil se extendiera a las sociedades fiduciarias, tal como se encuentra vigente en el artículo 29 de la mencionada norma así:

ARTICULO 29. OPERACIONES AUTORIZADAS.

1. Operaciones autorizadas. Las sociedades fiduciarias especialmente autorizadas por la Superintendencia Bancaria podrán, en desarrollo de su objeto social:

a. Tener la calidad de fiduciarios, según lo dispuesto en el artículo 1226 del Código de Comercio;

b. Celebrar encargos fiduciarios que tengan por objeto la realización de inversiones, la administración de bienes o la ejecución de actividades relacionadas con el otorgamiento de garantías por terceros para asegurar el cumplimiento de obligaciones, la administración o vigilancia de los bienes sobre los que recaigan las garantías y la realización de las mismas, con sujeción a las restricciones que la ley establece.

(...).

2. Fiducia de inversión. Las sociedades fiduciarias podrán desarrollar operaciones de fideicomiso de inversión mediante contratos de fiducia mercantil, celebrados con arreglo a las formalidades legales, o a través de encargos fiduciarios.

Entiéndese por "fideicomiso de inversión" todo negocio fiduciario que celebren las entidades aquí mencionadas con sus clientes, para beneficio de éstos o de los terceros designados por ellos, en el cual se consagre como finalidad principal o se prevea la posibilidad de invertir o colocar a cualquier título sumas de dinero, de conformidad con las instrucciones impartidas por el constituyente y con lo previsto en el presente Estatuto;

3. Prohibición general. Los encargos y contratos fiduciarios que celebren las sociedades fiduciarias **no podrán tener por objeto la asunción por éstas de obligaciones de**

resultado, salvo en aquellos casos en que así lo prevea la ley. (Subrayas y negrilla fuera del texto).

Aspecto legal y fáctico que se compadece con lo estipulado en el contrato fiduciario, pues de acuerdo a las previsiones legales antes descritas, se pactó en la cláusula décima sexta (16) del capítulo quinto (5°), el alcance de la responsabilidad de la entidad fiduciaria, en los siguientes términos:

CAPITULO V DECLARACIONES SOBRE RESPONSABILIDAD DE LAS PARTES

DÉCIMA SEXTA: RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA. La FIDUCIARIA responderá hasta por la culpa leve conforme al artículo 1243 del Código de Comercio y por realizar todas las actividades necesarias para ejecutar las gestiones encomendadas, pero en ningún caso responderá por el éxito o resultado perseguido por cuanto sus obligaciones son de medio y no de resultado, y, en especial, no garantizará con su propio patrimonio el cumplimiento de las obligaciones de ninguna de las partes del presente contrato, como tampoco los PAGOS a los terceros destinatarios de los mismos, ni el pago efectivo de las obligaciones adquiridas en desarrollo del presente contrato, todo lo cual únicamente se obliga a realizar con los RECURSOS existentes en el FIDEICOMISO, hasta su concurrencia, de modo que en ningún caso compromete recursos propios.

La FIDUCIARIA en ningún caso asume en forma directa o a título institucional las obligaciones adquiridas por el FIDEICOMISO o por los FIDEICOMITENTES, ni responde por el incumplimiento de ellas, razón por la cual siempre deberá entenderse que la FIDUCIARIA en relación con actos u obligaciones del FIDEICOMISO, actúa única y exclusivamente como vocera, representante o administradora del mismo y en ningún caso la FIDUCIARIA es obligada directa o solidaria de dichas obligaciones, ni de las obligaciones o responsabilidades relacionadas con los siguiente aspectos o actividades:

- La aprobación o ejecución del presupuesto de obra, la verificación del flujo de caja o del nivel de ventas del PROYECTO, el adelanto, estabilidad, calidad, suspensión o terminación de la obra, los desarrollos, construcciones y demás obras que se realicen en los INMUEBLES, los plazos de entrega, la determinación del costo o precio de venta de las UNIDADES INMOBILIARIAS, la determinación de los puntos de equilibrio establecidos por el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR en la fase de preventas del PROYECTO. El FIDEICOMISO no será garantía ni fuente de pago de las sanciones, multas o perjuicios que deban pagar los FIDEICOMITENTES en virtud de dichos actos.

175

- Las relaciones contractuales y obligaciones adquiridas por el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR con los Compradores en las promesas de compraventa, la titulación o condiciones en materia técnica, arquitectónica, constructiva, financiera o de cualquier otro orden relacionada con el PROYECTO o las UNIDADES INMOBILIARIAS, toda vez que aquellas relaciones son ajenas a la FIDUCIARIA y dichas gestiones son de responsabilidad exclusiva del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.
- La obtención de licencias, permisos o documentos necesarios para adelantar el PROYECTO, toda vez que tales aspectos son de responsabilidad exclusiva y excluyente del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.
- Las funciones u obligaciones de quienes ostentan la calidad de constructor, promotor, comercializador, gerente o interventor del PROYECTO, calidades que la FIDUCIARIA en ningún caso ni bajo ninguna circunstancia las ostenta ni ostentará.
- Pretensiones o controversias frente a las personas vinculadas laboralmente con los FIDEICOMITENTES, o frente a contratistas y subcontratistas, ni por el cumplimiento de las obligaciones laborales, civiles y comerciales que celebre o le corresponda asumir a los FIDEICOMITENTES, motivo por el cual, con la suscripción del presente contrato los FIDEICOMITENTES se obligan a atender, responder y mantener indemne a LA FIDUCIARIA y al FIDEICOMISO de cualquier

reclamación, demanda, proceso o solicitud que le lleguen a presentar a estos últimos por los conceptos mencionados. En tal virtud, la FIDUCIARIA estará facultada para llamar en garantía a los FIDEICOMITENTES, en el evento en que ella lo requiera.

• Por el éxito o fracaso del PROYECTO o frente a las controversias originadas por la estabilidad de la obra dado que legal y contractualmente, tales resultados y actividades no competen a la FIDUCIARIA.

Corolario de lo anterior, es claro que Fiduciaria Bancolombia S.A. actuando como vocera del P.A. PRADANA, ha cumplido con su carga contractual dentro de los parámetros legales establecidos en el contrato fiduciario, mismo que fuera informado y que es de pleno conocimiento de la parte demandante al momento de la celebración del contrato de promesa de compraventa objeto de esta litis.

En esa medida, se destaca que precisamente mi representada desde un principio de la relación contractual, ha dejado claro cuáles son sus obligaciones dentro del contrato, pues mal haría la Fiduciaria como vocera del P.A. PRADANA, obligarse solidariamente con el fideicomitente en el resultado del proyecto, (entrega material), pues si así fuera, estaría incumpliendo la mencionada restricción legal, la cual, se escapa de la esfera de su competencia.

En conclusión, se tiene entonces que la Fiduciaria cumplió cabalmente sus obligaciones contractuales, dentro del marco de la responsabilidad leve que le era exigible a la luz de la Ley contractual, esto es, con la misma diligencia que se exige de todo buen padre de familia, pues el profesionalismo y diligencia extrema que se pregona en el grado de la responsabilidad levísima, se predica del fideicomitente constructor y, así, fue pactado en el acto de constitución, pues es aquel, quien tiene la carga contractual de desarrollar, promover y gerenciar el proyecto. En esa medida, no puede imputarse a Fiduciaria Bancolombia S.A. como vocera del P.A. PRADANA, ningún grado de responsabilidad, dada la naturaleza del rol que se desempeña en el contrato, pues de lo contrario, se desnaturalizaría el contrato fiduciario y simplemente pasaría la entidad fiduciaria a convertirse en una sociedad inmobiliaria, constructora, etc. Donde ahí si, podría derivarse una responsabilidad objetiva por la no obtención de la obra publicitada en los términos que fueran contractualmente pactados.

De tal manera, que en el evento de predicarse algún tipo de responsabilidad, la misma en términos de la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, reiterando su doctrina, puntualizó por regla general *"que las obligaciones que adquiriera el fiduciario en la cabal ejecución del encargo recaen sobre ese patrimonio autónomo, no sobre el suyo propio, por manera que su responsabilidad no se ve comprometida ((Cas.civ. mayo 31/2006 [SC-065-2006]))"*.

En ese orden de ideas, resulta claro que mi representada no tiene grado de responsabilidad alguno respecto de los hechos que con objeto de demanda, más sin embargo, en el evento de que de algún tipo de declaratoria de responsabilidad, la misma no puede recaer sobre el patrimonio mismo de la Fiduciaria, pues como bien se ha dicho, la misma funge únicamente como vocera del patrimonio autónomo, por lo que en una hipotética responsabilidad, ésta recaería en el patrimonio autónomo, tal como se argumenta por parte de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia.

196

No obstante, se enfatiza que en caso de acreditarse algún tipo de responsabilidad contractual respecto a los resultados del proyecto inmobiliario, ésta debe observarse de cara a las obligaciones de resultado de cada uno de los extremos contractuales; que para el caso que nos ocupa, dicha obligación de promoción, construcción y gerencia del proyecto, está a cargo del fideicomitente constructor, tal como se ha reiterado en el decurso de esta contestación.

CUARTA EXCEPCIÓN: CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES PROFESIONALES DE DILIGENCIA, LEALTAD, CORRECCIÓN, BUENA FE, IMPARCIALIDAD, SECRETO E INFORMACIÓN POR PARTE DE FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. como vocera del patrimonio autónomo "PRADANA".

Es claro que la Fiduciaria Bancolombia S.A. como vocera del Patrimonio Autónomo PRADANA, siempre ha obrado con total diligencia y profesionalismo dentro del marco contractual que ocupa la atención de este litigio, pues no solamente cumplió con la carga que le era exigible en el contrato, sino además ha desarrollado la más extenuante gestión para conseguir el propósito pactado en el acto de constitución inmobiliaria, lo que de suyo, deja entrever por un lado la lealtad e imparcialidad equidistante que existe hoy entre los sujetos procesales, mismos que fungen como partes contractuales dentro del negocio fiduciario.

Es por lo anterior, que dentro la relación comercial, tal como dispone el artículo 1501 del Código Civil y a la luz de los artículos 1602 y 1603 *esjudem* y 871 del Código de Comercio, la Fiduciaria como vocera del P.A. se ha obligado a su cumplimiento de buena fe en todo cuanto le pertenece según su esencia, naturaleza, a lo expresamente pactado y a lo que le corresponde según la ley, la costumbre y la equidad, exigibles en todas las fases del negocio y el desarrollo de las profesiones está enmarcado en una función social relevante, en cuyo desarrollo se incorporan *ex eo naturaliter* las reglas explícitas reguladoras de la actividad profesional.

QUINTA EXCEPCIÓN: IMPROCEDENCIA AL RECONOCIMIENTO DE LOS PERJUICIOS MATERIALES RECLAMADOS POR LA PARTE DEMANDANTE CON OCASIÓN AL PRESUNTO INCUMPLIMIENTO QUE SE PREDICA DEL FIDEICOMITENTE.

Téngase como fundamento de este medio exceptivo que la parte demandante solicita la devolución de la cuota inicial pagada al fideicomitente por valor de \$21´018.554 pesos, en virtud del contrato de promesa de compraventa celebrado.

Siendo oportuno precisar que dicha suma de dinero no fue entregada a la sociedad INGECASA INGENIEROS S.A., en virtud del contrato de promesa, de ahí, que atendiendo las obligaciones, responsabilidades antes mencionadas, la parte llamada al pago de los emolumentos reclamados corresponden al fideicomitente demandado y no a la Fiduciaria Bancolombia S.A. quien actúa únicamente en calidad de vocera y administradora del P.A. PRADANA, conforme a la exposición jurídica antes señalada.

SEXTA EXCEPCION: GENÉRICA

Se propone que se de cabal aplicación a lo previsto en el artículo 282 del CGP, en caso de presentarse las condiciones necesarias para su aplicación.

Bajo las consideraciones precedentes basta concluir que en el presente proceso, las pretensiones dirigidas contra Fiduciaria Bancolombia S.A. como vocera del Patrimonio Autónomo PRADANA, no están llamadas a prosperar, por lo que desde ahora, solicito al Despacho tener como probadas las excepciones formuladas y condenar en costas procesales a la parte demandante.

OBJECCIÓN AL JURAMENTO ESTIMATORIO:

De acuerdo con lo establecido en el artículo 206 del Código General del Proceso, manifiesto expresamente que ME OPONGO a la estimación de los

perjuicios patrimoniales realizada por la parte demandante, por las razones que se exponen a continuación:

El artículo 206 del C. de G.P., señala como requisito de admisión de la demanda que *"Quien pretenda el reconocimiento de una indemnización, compensación o el pago de frutos o mejoras, deberá estimarlo razonadamente bajo juramento en la demanda o petición correspondiente, discriminando cada uno de sus conceptos"*.

Teniendo en cuenta dicha norma y observando el juramento estimatorio hecho por la parte actora en la demanda, se tiene que los perjuicios impetrados no fueron juramentados por la parte demandante.

De igual manera, téngase en cuenta que los mencionados perjuicios de ninguna manera pueden ser imputables a mi representada, dado que Fiduciaria Bancolombia S.A. en calidad de vocera y administradora del P.A. PRADANA es ajena al contrato de promesa de compraventa que es objeto del proceso. Siendo, por mandato contractual la sociedad INGECASA INGENIEROS S.A., la llamada eventualmente al reconocimiento de los perjuicios solicitados.

III. SOLICITUD DE PRUEBAS

Solicito se decreten, practiquen y tengan en cuenta las siguientes:

1. DOCUMENTALES.

Las mismas que fueron acompañadas por la parte actora en el escrito de demanda.

Adicional a las anteriores, se aporta:

- 1.1. Copia del contrato N° 6569 de Fiducia Mercantil Inmobiliaria de Administración y pagos, celebrado entre el Fiduciaria Bancolombia

S.A. como vocera del Patrimonio Autónomo PRADANA y el Fideicomitente INGECA S.A.

- 1.2. Copia del contrato de comodato precario celebrado entre el Fiduciaria Bancolombia S.A. como vocera del Patrimonio Autónomo PRADANA y el Fideicomitente INGECA S.A.

2. INTERROGATORIO DE PARTE:

Atendiendo lo dispuesto en los artículos 198 y siguientes del Código General del Proceso, solicito a la Delegatura, decretar el interrogatorio de la parte demandante, el cual, se surtirá conforme a los requisitos del artículo 202 Ibídem.

3. DECLARACIONES DE PARTE:

Conforme a los postulados del artículo 212 del C.G.P., solicito a la Delegatura se sirva decretar los siguientes testimonios:

- 3.1. Declaración del Representante legal y/o quien haga sus veces de la sociedad INGECA S.A., quien rendirá declaración bajo la gravedad de juramento, sobre los hechos en que se fundan tanto la demanda como la presente contestación, esto es, acerca del desarrollo del proyecto en cada una de las etapas, estado actual de la misma, condición económica actual, gestiones administrativas adelantadas por mi representada con miras a obtener el resultado final, etc.
- 3.2. Solicito respetuosamente se sirva decretar la declaración del Representante Legal Judicial y/o quien haga sus veces de la entidad que represento "Fiduciaria Bancolombia S.A. como vocera del patrimonio autónomo PRADANA, cuyo domicilio, residencia y demás información de contacto reposa en el expediente, y es parte demandada dentro de la presente Litis, para que exponga bajo la gravedad del juramento, cuál es el rol de la sociedad fiduciaria dentro del presente contrato, cómo se llevó a cabo el cumplimiento

190

de cada una de las obligaciones contractuales y límite de la responsabilidad dentro del contrato de fiducia mercantil inmobiliaria de administración y pagos. Además sobre la amplia gestión administrativa llevada a cabo para obtener la finalidad del proyecto inmobiliario.

Lo anterior, con el propósito de que dichas pruebas hagan parte de la comunidad probatoria al momento de tomar una decisión de fondo del presente proceso.

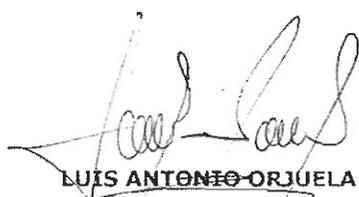
IV. NOTIFICACIONES

- El Representante Legal Judicial de FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. – SOCIEDAD FIDUCIARIA- recibe notificaciones personales en la Calle 31 No. 6 – 87 piso 19 de la ciudad de Bogotá.
- El suscrito apoderado recibe notificaciones personales en la calle 93 A N° 14-17 oficina 608 de la ciudad de Bogotá D.C., teléfono: 3102791873, correo electrónico: luis.orjuelaabogados@hotmail.com.

V. ANEXOS

Acompaño las pruebas documentales anunciadas en el acápite de pruebas de esta contestación.

Del señor Juez,



LUIS ANTONIO ORJUELA MORALES

C.C. 80.191.004 de Bogotá D.C.

T.P. 208.415 del Consejo Superior de la Judicatura.

CONTRATO DE COMODATO PRECARIO CELEBRADO ENTRE FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. ACTUANDO COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO DENOMINADO P.A PRADANA Y INGECA S.A. INGENIEROS SOCIEDAD ANONIMA

Por una parte, el **FIDEICOMISO P.A PRADANA** identificado con NIT. 830.054.539-0 actuando a través de su vocera y administradora **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA**, sociedad de servicios financieros con domicilio principal en la ciudad de Medellín, constituida mediante la Escritura Pública número uno (1), otorgada el día dos (2) de enero de mil novecientos noventa y dos (1992) ante la Notaría Sexta (6ª) del Círculo de Bogotá, con permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Bancaria (hoy Superintendencia Financiera de Colombia) mediante la Resolución ciento cinco (105) del quince (15) de enero de mil novecientos noventa y dos (1992), identificada con NIT 800.150.280-0, con domicilio principal en la ciudad de Medellín, representada por **FELIPE GONZALEZ PAEZ**, en su calidad de Representante Legal, mayor de edad y vecino de la Ciudad de Bogotá D.C., identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 19.361.474 expedida en Bogotá, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, fideicomiso que en adelante y para los efectos del presente documento se denominará **EL COMODANTE**, y por la otra, **INGECASA INGENIEROS SOCIEDAD ANONIMA**, constituida mediante escritura pública No. 654 de la Notaría 38 de Bogotá de fecha 28 de febrero de 1997, inscrita el 22 de abril de 1997 bajo el número 581907 del libro IX, ante la Cámara de Comercio de Bogotá, identificada con el NIT 830.029.930-2 representada por **MONICA MARCELA MARTINEZ CAICEDO** mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía No. 53.123.768, todo lo cual consta en el certificado de Existencia y Representación Legal de la Cámara de Comercio de Bogotá que se anexa, quien para todos los efectos del presente documento se denominará **EL COMODATARIO**, hemos convenido celebrar un contrato de **COMODATO PRECARIO**, el cual habrá de regirse por las siguientes cláusulas, previas las siguientes consideraciones:

CONSIDERACIONES:

PRIMERA. Que **INGECASA INGENIEROS SOCIEDAD ANONIMA**, **ATOZ S.A** y la **FIDUCIARIA**, celebraron el Contrato No. 6569 de Fiducia Mercantil Inmobiliaria de Administración y Pagos, mediante Escritura Pública No. 3048 de fecha 6 de junio de 2014, otorgada en la Notaría 68 del Círculo Notarial de Bogotá (en adelante el **CONTRATO**), en virtud del cual se constituyó el **FIDEICOMISO P.A PRADANA** (en adelante el **FIDEICOMISO**).

SEGUNDA. Que en cumplimiento de lo dispuesto en el **CONTRATO**, el **FIDEICOMISO** en calidad de **COMODANTE** y **INGECASA INGENIEROS SOCIEDAD ANONIMA** en calidad de **COMODATARIO**, mediante el presente documento, celebran un Contrato de Comodato precario sobre el inmueble ubicado en la Ciudad de Bogotá, e identificado con el número de matrícula inmobiliaria 50S-40661405 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur (en adelante el **INMUEBLE**).

Entre las partes antes indicadas se celebra el presente Contrato de Comodato precario, el cual se regirá por las siguientes cláusulas, y por aquellas previstas en la ley:

CLÁUSULAS

PRIMERA: OBJETO: En virtud del presente contrato **EL COMODANTE** entrega a título de **COMODATO PRECARIO** o préstamo de uso al **COMODATARIO**, y éste recibe al mismo título, el inmueble que a continuación se relaciona, en el mismo estado en que le fue entregado, para que el **COMODATARIO** bajo su dirección y exclusiva responsabilidad mantenga la tenencia y lleva a cabo la custodia, cuidado y conservación del **INMUEBLE**, cuya descripción, cabida y linderos se describe a continuación:

LOTE NUMERO TRES (3), ubicado en el municipio de Soacha (Cundinamarca), constante de un área de ocho mil cuatrocientos cuarenta y uno punto cincuenta y ocho metros cuadrados (8.441.58 M2) aproximadamente, cuyos linderos son:

Partiendo del mojón M tres (M3) al mojón M cuatro (M4), en distancia de veinticinco metros con sesenta centímetros (25.60 mts). Del mojón M cuatro (M4) al mojón M siete (M7), en distancia de veintitrés metros con cincuenta y siete centímetros (23.57 mts). Del mojón M siete (M7) al mojón M ocho (M8), en distancia de veintinueve metros con ochenta y ocho centímetros (29.88 mts). Del mojón M ocho (M8) al mojón M

diez (M10), en distancia de treinta y cuatro metros con veintitrés centímetros (34.23 mts). Del mojon M diez (M10) al mojon M cinco (M5), en veinticinco metros con cuarenta y cuatro centímetros (25.44 mts). Del mojon M cinco (M5) al mojon M once (M11), en ciento cincuenta y nueve metros con cincuenta centímetros (159.50 mts). Del mojon M once (M11) al mojon M doce (M12), en ocho metros con ochenta y cinco centímetros (8.85 mts). Del mojon M doce (M12) al mojon M seis (M6), en veintidós metros con dieciséis centímetros (22.16 mts). Del mojon M seis (M6) al mojon M uno C (M1C), en distancia de noventa y dos centímetros (90.92 mts). Del mojon M uno C (M1C) al mojon M uno b (M1B), en distancia de diez metros (10.00 mts). Y del mojon M uno B (M1B) al mojon M tres (M3), en distancia de noventa y siete metros con noventa centímetros (97.90 mts) y encierra. El inmueble antes descrito se encuentra identificado con la matricula inmobiliaria No.50S-40661405.

PARÁGRAFO.- No obstante la mención del área y de la medida de los linderos, la entrega que realiza EL COMODANTE del INMUEBLES a EL COMODATARIO, se hace como cuerpo cierto e incluye todas las edificaciones, mejoras, anexidades e instalaciones existentes y las que llegaren a levantarse e integrarse al INMUEBLE en el futuro, mientras se encuentre vigente el presente contrato. Así mismo se extiende a todos aquellos muebles que por accesión al INMUEBLE se reputen inmuebles de acuerdo con la ley.

SEGUNDA.- OBLIGACIONES DEL COMODATARIO: Además de las establecidas en la ley, en el CONTRATO y en otras cláusulas del presente documento, son obligaciones del COMODATARIO las siguientes:

1. Emplear el mayor cuidado en la conservación del INMUEBLE, por lo cual responde hasta por la culpa levisima.
2. Responder por caso fortuito en los eventos consagrados en el artículo 2203 del Código Civil.
3. Llevar a cabo bajo su directa y exclusiva responsabilidad y con cargo a sus propios recursos, el pago de todos los conceptos inherentes a la administración, custodia, cuidado y conservación del INMUEBLE, tales como servicios públicos, vigilancia, cuotas de administración, propiedad horizontal, seguros, tasas y contribuciones generadas por el mismo y todas las demás erogaciones necesarias para la debida administración, conservación, custodia y cuidado de los mismos.
4. Permitir a LA FIDUCIARIA en su exclusiva calidad de vocera del FIDEICOMISO, a quien haga sus veces en la posición de comodante, o a las personas autorizadas por quien ostente la calidad de comodante, la visita o inspección del INMUEBLES, cuando considere necesaria dicha visita o inspección.
5. Abstenerse de arrendar el INMUEBLE a terceras personas durante la vigencia del presente contrato fiduciario, sin la previa autorización de LA FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO.
6. Restituir el INMUEBLE cuando el FIDEICOMISO o quien haga sus veces en la posición de comodante así lo requiera, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a dicha solicitud.
7. Asumir todos los costos y gastos en que deba incurrir LA FIDUCIARIA en su exclusiva calidad de vocera del FIDEICOMISO o quien haga sus veces para lograr la restitución del bien entregado en comodato.
8. Las demás obligaciones consagradas en las disposiciones legales y en el presente contrato.

TERCERA.- OBLIGACIONES DEL FIDEICOMISO COMO COMODANTE: Además de las establecidas en la ley son obligaciones del COMODANTE las siguientes:

1. Inspeccionar regularmente el INMUEBLE.
2. Solicitar al comodatario la restitución del INMUEBLE.
3. Las demás obligaciones consagradas en las disposiciones legales y en el presente contrato.

CUARTA: REGLAS DEL COMODATO: Por medio del presente documento se reglamenta la tenencia del INMUEBLE que EL COMODANTE entrega a EL COMODATARIO a título de comodato. En virtud de lo anterior el COMODATARIO responderá ante FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA y el COMODANTE, por los daños o perjuicios que puedan derivarse del descuido en la custodia o mal uso que se le dé al inmueble

Además de las condiciones indicadas, la mera tenencia se regirá por las siguientes condiciones:

1. EL COMODATARIO se servirá del INMUEBLE libremente por lo cual podrá destinarlo al desarrollo de las actividades lícitas y permitidas que desee.
2. EL COMODATARIO deberá efectuar todas las reparaciones a que haya lugar para la administración y mantenimiento del INMUEBLE. EL COMODANTE no estará obligado a reconocer, pagar o rembolsar suma alguna por concepto de la realización de estas reparaciones.
3. EL COMODATARIO podrá efectuar mejoras locativas, útiles y suntuarias, las cuales harán parte del FIDEICOMISO y se registrarán en el mismo de conformidad con los informes de costos que sean presentados en los términos establecidos en el CONTRATO. EL COMODATARIO a la terminación del comodato podrá retirar las mejoras que haya realizado, siempre que con dicho retiro no ponga en peligro la estabilidad e integridad del INMUEBLE, lo cual es aceptado expresa e irrevocablemente por el COMODATARIO con la suscripción del presente documento. En caso de que las mejoras no se puedan retirar sin detrimento del bien, el COMODANTE no está obligado a reconocer ningún valor por tales mejoras.
4. EL COMODATARIO, por su exclusiva cuenta y riesgo, deberá tramitar ante las autoridades correspondientes, la solicitud y expedición de las autorizaciones, permisos y licencias que necesite para efectuar reparaciones o mejoras. En estos casos en que por Ley sea requerido, EL COMODANTE le otorgará las facultades necesarias para adelantar estos trámites mediante la expedición del respectivo poder.
5. EL COMODATARIO deberá adelantar todos los trámites tendientes a evitar cualquier perturbación material sobre el INMUEBLE y deberá interponer todas las acciones judiciales o administrativas a que haya lugar para asegurar su tenencia pacífica e imperturbada.

QUINTA.- RESPONSABILIDAD DEL COMODANTE: EL COMODANTE en ningún caso responderá por:

1. El ejercicio de acciones judiciales o extrajudiciales por parte de terceros que atenten contra la tenencia que se concede a EL COMODATARIO.
2. La ocurrencia de eventos ajenos a la voluntad y acción de FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA en su calidad de administradora y vocera del FIDEICOMISO.
3. Los desarrollos, construcciones y demás obras que se realicen en los INMUEBLES, ni por la estabilidad de la obra, la calidad de las mismas, aspectos técnicos, arquitectónicos, financieros, jurídicos, tributarios, de titulación, entre otros.
4. Por el cumplimiento, ejecución o incumplimiento de los contratos que EL COMODATARIO celebre con terceros en virtud de la tenencia o asociados con los INMUEBLES objeto de este contrato entre otros, pero sin limitarse, a contratos laborales, de prestación de servicios, financieros y de obra.
5. La responsabilidad contractual o extracontractual que se deriva de la tenencia del INMUEBLE por parte de EL COMODATARIO o de las obras que éste desarrolle.
6. El estado en que se encuentra el INMUEBLE.

SEXTA: RESPONSABILIDAD DEL COMODATARIO. EL COMODATARIO está obligado a emplear el mayor cuidado en la conservación del INMUEBLE y responderá hasta por la culpa levisima y por todo caso fortuito de acuerdo a lo previsto en el artículo 2.203 del Código Civil.



EL COMODATARIO responderá por los daños y perjuicios que puedan derivarse del descuido intencional en la custodia o mal uso del bien entregado en comodato.

SÉPTIMA: RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE. El INMUEBLE deberá ser restituido por EL COMODATARIO dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha en que EL COMODANTE o quien haga sus veces en la posición de comodante lo solicite por escrito, a lo cual se obliga EL COMODATARIO de manera clara, expresa y exigible mediante la suscripción del presente contrato, teniéndose por terminado el comodato precario que por este documento se constituye a partir de la fecha en que efectivamente el INMUEBLE sea restituido al COMODANTE o a quien haga sus veces en la posición de comodante. Esta obligación de restituir, en caso de no ser cumplida dentro de los mencionados diez (10) días hábiles, será exigible por la vía ejecutiva o en los términos del Código General del Proceso, con la sola presentación de este documento. En todo caso, EL COMODATARIO deberá pagar a título de multa a favor de EL COMODANTE o de quien haga sus veces en la posición de comodante, salvo estipulación en contrario, tres (3) salarios mínimos legales mensuales por cada día de mora en la entrega. EL COMODATARIO tendrá respecto del INMUEBLE en comodato las obligaciones señaladas en los artículos 2203 y siguientes del Código Civil. En razón de la causa del presente contrato y para los efectos del artículo 2216 del Código Civil, ni EL COMODANTE ni quien haga sus veces en la posición de comodante, indemnizará por las expensas que EL COMODATARIO haya hecho para la conservación o mejoramiento del INMUEBLE.

OCTAVA: CONOCIMIENTO DEL ESTADO DE LOS INMUEBLES. EL COMODATARIO con la suscripción del presente documento de manera expresa e irrevocable manifiesta conocer y aceptar el estado del INMUEBLE objeto de este contrato, la calidad, las características y las condiciones del INMUEBLE, por lo que con la firma del presente documento, renuncia expresamente a exigir la indemnización ocasionada por las calidades del INMUEBLE de conformidad con el artículo 2.217 del Código Civil.

NOVENA: DURACIÓN DEL CONTRATO. El presente contrato de comodato precario tendrá la misma vigencia que tiene el CONTRATO.

DÉCIMA: IMPUESTO DE TIMBRE: El presente contrato no genera impuesto de timbre, toda vez, que para la fecha de suscripción del mismo, la tarifa del impuesto mencionado es cero. Sin embargo, en el evento en que llegare a generarse, el pago del impuesto de timbre estará a cargo del COMODATARIO.

DÉCIMA PRIMERA: ENTREGA DEL INMUEBLE: EL COMODATARIO con la firma de este contrato manifiesta haber recibido por parte de EL COMODANTE el INMUEBLE objeto de este contrato a su entera satisfacción.

DÉCIMA SEGUNDA: CESIÓN. EL COMODATARIO no podrá ceder o traspasar, total o parcialmente el presente contrato, sin contar con la aprobación expresa de EL COMODANTE. EL COMODANTE con la suscripción del presente contrato queda autorizado expresa e irrevocablemente por EL COMODATARIO para que en desarrollo del proceso de liquidación del CONTRATO, ceda su posición contractual de comodante a favor del tercero respecto del cual deba transferirse el INMUEBLE, de haber lugar a ello. La autorización que EL COMODATARIO imparte con la suscripción del presente contrato, constituye el consentimiento necesario para que en el evento que haya lugar a ello, se adelante válidamente la cesión de la posición contractual de comodante a favor del tercero al cual deba transferirse el INMUEBLE, de haber lugar a ello, lo cual es conocido y aceptado de manera expresa e irrevocable por EL COMODATARIO con la suscripción del presente contrato.

DÉCIMA TERCERA: TERMINACIÓN DEL CONTRATO: Este contrato termina por:

1. Vencimiento del término estipulado.
2. Por sentencia judicial.
3. Por mutuo acuerdo entre las partes
4. Por la facultad expresa que le confiere el artículo 2219 del Código Civil a EL COMODANTE, es decir, cuando este solicite la restitución de la cosa prestada y efectivamente le sea restituida.

201

DÉCIMA CUARTA. DOMICILIO CONTRACTUAL Y NOTIFICACIONES: Las partes acuerdan que para todos los efectos del presente contrato, se tendrán como lugares para recibir notificaciones, las siguientes direcciones:

- El COMODATARIO: Dirección: AC 26 No. 69 D 91 Oficina 801 en la ciudad de Bogotá
Dirección de Correo Electrónico: ingecasaing@gmail.com
- El COMODANTE: Calle 31 No. 6-39 Piso 19 de la Ciudad de Bogotá D.C.
Dirección de Correo Electrónico: alegalea@bancolombia.com.co

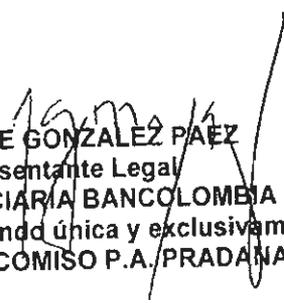
Si alguna de las partes mencionadas cambiare de lugar para recibir notificaciones, avisará por escrito a la otra con quince (15) días de antelación, so pena de que se entienda válidamente notificada mediante la remisión de la información a las direcciones anteriormente registradas.

DÉCIMA QUINTA. ARREGLO DIRECTO DE CONFLICTOS. En caso de que surjan diferencias entre las partes por razón o con ocasión del presente negocio jurídico, serán resueltas por ellas mediante procedimientos de auto composición directa, tales como negociación directa o conciliación. Para tal efecto, las partes dispondrán de diez (10) días hábiles contados a partir de la fecha en que cualquiera de ellas requiera a la otra, por escrito en tal sentido, término éste que podrá ser prorrogado de común acuerdo, vencido el cual las partes quedan en plena libertad de acudir a la jurisdicción ordinaria.

DÉCIMA SEXTA: SUJECCIÓN DEL PRESENTE CONTRATO AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL. En el presente contrato se entienden incorporadas las obligaciones que se derivan del CONTRATO. EL COMODATARIO manifiesta que conoce y acepta las obligaciones que en virtud del comodato precario se deriva de dicho contrato.

En constancia de aceptación, se firma en la ciudad de Bogotá, a los diecisiete (17) días del mes de Junio de dos mil catorce (2.014).

EL COMODANTE,


FELIPE GONZALEZ PAEZ
Representante Legal
FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA.
Actuando única y exclusivamente como vocera y administradora del
FIDEICOMISO P.A. PRADANA.

EL COMODATARIO,


MONICA MARCELA MARTINEZ GANCEDO
Representante Legal
INGECASA INGENIEROS SOCIEDAD
ANONIMA

JSGA





+ Correo pl 116 por fondo Tanque de Desplazamiento

+ Deudas 806/20

+ Fidei pl. 130

+ Estado de Contingencias y Excepciones pl 136

+ Presentable en Tiempo

202



JUZGADO CUARENTA Y NUEVE CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.
Bogotá D.C., 26 NOV 2020

Exp. 110014-003-049-2018-00639-00

Téngase por notificada del auto admisorio de la demanda (Art. 8 Decreto 806 de 2020), a la sociedad **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. como vocera del Patrimonio Autónomo "PRADANA"**, quien dentro del término de traslado, contestó la demanda y propuso medios exceptivos por intermedio de apoderado judicial.

Se reconoce personería al abogado **LUIS ANTONIO ORJUELA MORALES**, como apoderado judicial de la citada sociedad, en los términos y para los efectos del poder conferido.

De las excepciones de mérito propuestas por la **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A.**, córrase traslado a la parte actora por el término de cinco (5) días. (Art. 370 del C.G.P.).

NOTIFÍQUESE,

NÉSTOR LEÓN CAMELO
JUEZ.-

JUZGADO CUARENTA Y NUEVE CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.
La presente decisión es notificada por anotación en Estado No. 994, hoy 27 NOV 2020, a la hora de las 8:00 p.m.
La secretaria,
MARÍA ALEJANDRA SERNA ULLOA

**JUZGADO CUARENTA Y NUEVE CIVIL MUNICIPAL
DE BOGOTA.**

Bogotá D. C., Veinte (20) de Enero de Dos Mil Veintiuno (2021)

En la fecha y a la hora de las 8:00 A.M., se fija en lista No. 01 el presente proceso, por el término legal de cinco (5) días de conformidad con lo establecido en el artículo 370 del Estatuto de Procedimiento General, en concordancia con lo previsto en el artículo 110 *ibidem*, para los efectos del traslado del anterior ESCRITO DE EXCEPCIONES, que empieza a correr el día 21 DE ENERO DE 2021 y vence el 27 DE ENERO DE 2021, a la hora de las 5:00 P.M. Folios ~~186 - 201~~ .

La Secretaria,


MARIA ALEJANDRA SERÑA ULLOA

