
Señores
JUZGADO SEXTO (6) CIVIL DEL CIRCUITO DE IBAGUE
E. S. D.

REF: Verbal- Demanda de Reconvención.

Demandante en Reconvención: ADRIANA LUCIA BARRETO CORRALES Y JOSE GONZALEZ

**Demandado en Reconvención: LA CORPORACIÓN PARA LA VIVIENDA Y EL
DESARROLLO SOSTENIBLE COVIDES- OTROS**

Expediente No. 2020-0001-00

Asunto: CONTESTACION DEMANDA DE FIDUCIARIA POPULAR S.A.

Enviada al correo: j06cctoiba@cendoj.ramajudicial.gov.co

I. PARTE REPRESENTADA.

GABRIEL MEDINA SIERVO, mayor y vecino de esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 80.421.371 de Bogotá, abogado titulado e inscrito con tarjeta profesional No. 92.920 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando en calidad de apoderado judicial de la sociedad **FIDUCIARIA POPULAR S.A.**, con NIT. 800.141.235-0 representada por **MARGARITA MARIA ARENAS MORENO** doy respuesta dentro de los términos legales prescritos para el efecto, a la demanda de la referencia.

II. TERMINO PARA CONTESTAR LA DEMANDA.

Teniendo en cuenta la fecha de notificación electrónica del Auto de fecha 26 de julio de 2022 que resolvió la nulidad interpuesta por el suscrito, mediante Estado No. 118 del día **27 DE JULIO DE 2022**, la presente contestación se presenta dentro del término legal establecido en el Art 369 del CGP, el cual vence el día **24 de Agosto de 2022**.

III. SOBRE LOS HECHOS DE LA DEMANDA.

AL HECHO 1. No me consta, no es un hecho atribuible a FIDUCIARIA POPULAR S.A. ya que esta entidad de servicios financieros no ha suscrito el contrato de promesa de venta que allí se indica, y por tanto no es parte contractual del mismo.

AL HECHO 2. No me consta, no es un hecho atribuible a FIDUCIARIA POPULAR S.A. ya que esta entidad de servicios financieros no ha suscrito el contrato de promesa de venta que allí se indica, y por tanto, no es parte contractual del mismo, ni ha pactado el precio del inmueble que se menciona.

AL HECHO 3. No me consta, no es un hecho atribuible a FIDUCIARIA POPULAR S.A. ya que esta entidad de servicios financieros no ha pactado el precio del inmueble que se menciona y su forma de pago.

AL HECHO 4. No me consta no es un hecho atribuible a FIDUCIARIA POPULAR S.A. por las razones atrás expuestas en las anteriores respuestas.

AL HECHO 5. No me consta no es un hecho atribuible a FIDUCIARIA POPULAR S.A. quien nunca ha sido destinatario de la comunicación por correo electrónico que allí se menciona.

AL HECHO 6. No me consta no es un hecho atribuible a FIDUCIARIA POPULAR S.A. ya que esta entidad no ha hecho entrega de inmueble prometido en venta a COVIDES.

AL HECHO 7. Es parcialmente cierto. No es cierto que FIDUCIARIA POPULAR fije condiciones para la venta de inmuebles como lo menciona la demandante, ya que mi defendida no ejecuta la venta de unidades inmobiliarias ni adquirió ese tipo de compromisos con los demandantes en reconvención. Es cierto que mi defendida suscribió esa escritura pública, la cual contiene el contrato de fiducia mercantil mediante el cual se conformó el Fideicomiso llamado PATRIMONIO AUTONOMO PARQUEO COVIDES.

AL HECHO 8. No me consta no es un hecho atribuible a FIDUCIARIA POPULAR S.A. ya que esta entidad financiera no ha adquirido obligaciones de registrar escrituras públicas ante oficinas de registro. Ni ha retirado del despacho notarial dicho acto con animo de registrarlo. Lo cierto es que de cara a las obligaciones pactadas en el contra fiduciario (Ver cláusula 15 literal e)), la obligación de hacer ese registro se radicó en cabeza de los FIDEICOMITENTES APORTANTES, es decir, en cabeza de los aquí demandantes en reconvención:

DECIMA QUINTA.- OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE APORTANTE: En virtud de la suscripción del presente contrato, **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE** contrae las siguientes obligaciones:-----

e) Registrar la escritura pública mediante la cual se transfiera a título de fiducia mercantil el **BIEN INMUEBLE**, ante la oficina de registro de instrumentos públicos respectiva, dentro del término legalmente establecido para el efecto.

AL HECHO 9. No me consta no es un hecho atribuible a FIDUCIARIA POPULAR S.A. ya que esta entidad financiera no ha adquirido obligaciones de registrar escrituras públicas ante oficinas de registro, entre otras, porque no es suscriptora del contrato de promesa de venta que allí se indica. No obstante lo anterior, lo cierto es que de cara a las obligaciones pactadas en el contra fiduciario (Ver cláusula 15 literal e)), la obligación de hacer ese registro se radicó en cabeza de los FIDEICOMITENTES APORTANTES, es decir, en cabeza de los aquí demandantes en reconvención, tal y como se indicó en el hecho anterior.

AL HECHO 10. No me consta no es un hecho atribuible a FIDUCIARIA POPULAR S.A. ya que esta entidad financiera nunca ha sido requerida en mora por lo demandantes y respecto de obligaciones que allí se expresan.

AL HECHO 11. No me consta no es un hecho atribuible a FIDUCIARIA POPULAR S.A. ya que esta entidad financiera no ha adquirido obligaciones de pagos con los demandantes en reconvención.

AL HECHO 12. Es cierto que los demandantes en reconvención pusieron en conocimiento de mi defendida tal situación. No obstante lo anterior, mi mandante nada podrá hacer debido a que la fiducia no se ha perfeccionado ya que para ello se requiere, no solo la firma de la escritura pública contentiva del contrato fiduciario, sino su inscripción en el folio de matrícula respectivo, con lo cual nace a la vida jurídica la transferencia citada.

AL HECHO 13. No me consta no es un hecho atribuible a FIDUCIARIA POPULAR S.A. ya que esta entidad financiera nunca ha suscrito la promesa de venta que allí se menciona.

AL HECHO 14. No es un hecho jurídico, es el ejercicio del derecho de postulación.

IV. SOBRE LAS PRETENSIONES.

Me opongo a todas y cada una de las pretensiones solicitadas como quiera que no es posible deprecar una resolución de un contrato que NUNCA ha firmado mi defendida, y del cual no es parte contractual, pero además, la fiducia no se ha perfeccionado ya que para ello se requiere, no solo la firma de la escritura pública contentiva del contrato fiduciario, sino su inscripción en el folio de matrícula respectivo, con lo cual nace a la vida jurídica la transferencia citada.

VI. EXCEPCIONES DE FONDO.

A continuación, se presentan las siguientes excepciones de mérito:

1. FALTA DE LEGITIMACION EN LA CAUSA POR PASIVA.

FIDUCIARIA POPULAR S.A. no es, ni fue parte contractual del contrato de promesa de venta celebrado el día veinticinco (25) de septiembre de 2019 entre **José González y Adriana Lucía Barreto Corrales** y la **Corporación Para La Vivienda Y El Desarrollo Sostenible – COVIDES-**, basta con ver el texto del contrato y sus otorgantes para verificarse esta excepción.

En síntesis, no es posible pedir la resolución judicial de un contrato cuando no se es parte contractual del mismo. De otro lado, al parecer demandantes y demandado tienen un conflicto derivado de incumplimientos en el pago del precio del inmueble, entre otros; además, respecto de la obligación de registrar la escritura pública No. 2279 de fecha 24 de octubre de 2019 de la Notaría Primera de Ibagué contentiva del contrato de fiducia, todo lo cual, es ajeno a mi mandante.

2. INEFICACIA DEL CONTRATO DE FIDUCIA.

En suma, el negocio concebido por los señores José González - Adriana Lucía Barreto Corrales y la Corporación Para La Vivienda y El Desarrollo Sostenible – COVIDES estaba conformado por dos contratos coligados entre sí por efecto de la cláusula séptima del contrato de promesa de compraventa; de un lado, un contrato preparatorio de compraventa cuyo objeto es o fue el predio con FM 352-10099; y por el otro, un contrato de fiducia mercantil de parqueo vertido en la escritura pública No. 2279 de fecha 24 de octubre de 2019 de la Notaría Primera de Ibagué. Ambos contratos válidos y existentes, sin embargo, respecto del contrato fiduciario al constar en escritura pública por tratarse de un inmueble, pues ese acto notarial requiere inexorablemente del rito del registro público para configurar la transferencia del dominio en favor del Fideicomiso llamado PATRIMONIO AUTONOMO PARQUEO COVIDES y además, para efectos de oponibilidad frente a terceros. Registro este que hasta la fecha no se ha dado.

Valdría entonces la pena que el demandante reformara la demanda en su pretensión segunda y pidiera también la resolución del contrato de fiducia, y no simplemente solicitar al notario cancelar el “**encargo fiduciario**”, ya que quien realmente ordena la resolución negocial es el juez, y es éste quien imparte la orden al notario para dejar sin efecto el acto correspondiente. Reiteramos que el contrato de fiducia es **pleno y jurídicamente válido pero no eficaz**. De paso es de aclararle al demandante que la técnica fiduciaria distingue entre fiducia mercantil y encargo fiduciario, figuras totalmente distintas y con efectos diversos, por lo cual, aclaramos que estamos ante un contrato de fiducia mercantil y no ante un encargo fiduciario.

VII. PRUEBAS.

A) Interrogatorio de Parte.

Sírvase citar a los demandantes en reconvenición, así como al representante legal de la sociedad reconvenida para rendir interrogatorio que previamente formularé.

B) Documentos.

- i. Contrato fiduciario contenido en la escritura pública No. 2279 de fecha 24 de octubre de 2019 de la Notaría Primera de Ibagué.
- ii. Rendición de cuentas
- iii. Folio de matrícula de predio de fecha 16 de agosto de 2022

VIII. ANEXOS.

1. Documento de que trata el literal B) del capítulo de pruebas.

IX. NOTIFICACIONES Y CANALES DIGITALES.

9.1.- El suscrito abogado **GABRIEL MEDINA S.** en la Carrera 11 A No. 96-51 – Ofc 314 de Bogotá D.C., Tel Celular 311-2170558, en la secretaria de su despacho o mediante correo electrónico a: gmedina@medinamunoz.com. El cual se encuentra inscrito en el Registro Nacional de Abogados-RNA-

9.2.- FIDUCIARIA POPULAR S.A. al siguiente correo electrónico: fidupopular@fidupopular.com.co

Atentamente,

GABRIEL MEDINA SIERVO
C.C. 80.421.371
T.P. 92.920 C.S. de la J.