

Honorable

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE CALI

SALA CIVIL

sscivcali@cendoj.ramajudicial.gov.co

E. S. D.

PROCESO: RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL.

DEMANDANTES: CAROLINA JIMENEZ MALDONADO.

DEMANDADOS: ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.

RADICACIÓN: 760013103016-2020-00100-02.

ASUNTO: RÉPLICA A LA SUSTENTACIÓN DEL RECURSO DE
APELACIÓN.

GUSTAVO ALBERTO HERRERA ÁVILA, de generales de ley ya conocidos por el Despacho, obrando como apoderado especial de **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, mediante el presente escrito respetuosamente manifiesto que **REASUMO** el poder inicialmente conferido y, acto seguido, procedo a presentar **RÉPLICA** frente a la sustentación del recurso de apelación interpuesto por la parte demandante **CONTRA LA SENTENCIA PROFERIDA POR EL JUZGADO DIECISÉIS (16) CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI**, solicitando desde ya que la misma sea **CONFIRMADA** y se nieguen la totalidad de las pretensiones propuestas por la parte actora, en los siguientes términos:

I. OPORTUNIDAD

Mediante TRASLADO notificado el día 03 de noviembre de 2023, se dispuso "**LEY 2213 DE 2022 ART. 12 TRASLADO PARA REPLICAR (Apelante: Demandante)**", allí se corrió traslado por cinco (5) días al no apelante para descorrer la sustentación del recurso de apelación formulado por el quejoso. Por lo tanto, este escrito del 14 de noviembre de 2023

se presenta oportunamente.

II. PRONUNCIAMIENTO

Inicialmente se debe advertir que el apoderado quejoso presenta un acápite denominado “CONSIDERACIONES DEL LITIGIO”, en el cual expone que sus clientes hicieron un pago a Montango S.A.S. y que, por esa razón, ya son merecedores de la tradición de las unidades inmobiliarias objeto de la Litis.

Al respecto se debe recordar, como se hizo desde un inicio, las partes que conformaban el Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable para la administración del Fideicomiso FA-975 Arboledas 360, así:

- Montango S.A.S. (fideicomitente promotor): Las funciones principales de esta sociedad como fideicomitente promotor eran las de llevar a cabo la estructuración, desarrollo, promoción y construcción del proyecto del Edificio Arboledas 360.
- Espyn Estudios, Proyectos Y Negocios Ltda., Diógenes Vallejo Giraldo y González Reyes & Cía. (Fideicomitentes inmobiliarias): La función principal de estas personas, como fideicomitentes inmobiliarias, era la de transferir, a favor del Fideicomiso FA-975 Arboledas 360, los derechos de dominio de los bienes inmuebles sobre los que se iba a ejecutar la construcción del Edificio Arboledas 360.
- Beneficiario de área: Aunque este no corresponde a una parte que intervenga en la creación del contrato de fiducia, lo cierto que es el beneficiario de área es la persona que adquiere el bien inmueble promocionado y construido por el fideicomitente promotor y de propiedad del Fideicomiso. Así, se tiene a través de un contrato denominado vinculación de beneficiario de área, que este sujeto se obliga a realizar el pago de un valor en favor del Fideicomiso y por conducto de la Fiduciaria, como vocera del

patrimonio autónomo, para que una vez termine la construcción del proyecto, sea la misma Fiduciaria, en su condición de vocera, la que escribure a su favor el bien inmueble correspondiente al área adquirida en virtud del contrato de vinculación.

- Acción Sociedad Fiduciaria S.A.: Actuaba en calidad de vocera y administradora del Fideicomiso FA-975 Edificio Arboleda (inicialmente denominado FA-975 Edificio Arboleda). En términos generales, las funciones de esta fiduciaria eran administrar en debida forma los recursos de fideicomiso y los bienes inmuebles cuyo dominio se le había trasladado. Una vez terminada la construcción, la Fiduciaria, como vocera del patrimonio autónomo, debía efectuar la transferencia del derecho de dominio a favor de los beneficiarios de área o también llamados adquirentes de las unidades privadas, de conformidad con lo pactado en cada contrato de vinculación, según las instrucciones dadas por los Fideicomitentes, siempre que se hubiese efectuado al fideicomiso el pago del valor de la vinculación.

Con ocasión de este contrato de fiducia, el Fideicomitente Promotor, Montango S.A.S., se obligó a: “(...) 3. **Abstenerse de recibir recursos de los inversionistas, futuros compradores o recursos provenientes de cualquier tipo de crédito. Estos recursos siempre deberán administrarse en el presente fideicomiso (...)**”, tal y como se consigna en el numeral tercero de la Cláusula Décima Quinta.

La anterior precisión comporta especial relevancia porque en la sustentación del recurso de alzada, el apoderado de la activa no mencionó absolutamente nada sobre el argumento fundamental que utilizó el *a quo* para denegar la totalidad de las pretensiones de la activa, es decir, no dijo nada sobre el fenómeno de la inexistencia que afectó el contrato de beneficio de área. Para explicar lo antes dicho, es menester recordar que el contrato de fiducia mercantil es principal, es decir, subsiste por sí mismo sin necesidad de otra convención o convenio. Por el contrario, el contrato de beneficio de área es un contrato accesorio, es decir, cuando tiene por objeto asegurar el cumplimiento de una obligación

principal, de manera que no pueda subsistir sin ella¹. En conclusión, el contrato de beneficio de área es un contrato accesorio del contrato de fiducia mercantil pues las disposiciones o estipulaciones contractuales de aquel no podrán contrariar las de este.

Teniendo claro lo anterior, es absolutamente evidente que, de acuerdo al numeral tercero de la Cláusula Décima Quinta del contrato de fiducia mercantil (el negocio jurídico principal), Montango S.A.S. se obligó a: “(...) 3. **Abstenerse de recibir recursos de los inversionistas, futuros compradores o recursos provenientes de cualquier tipo de crédito. Estos recursos siempre deberán administrarse en el presente fideicomiso (...)**”, sin embargo, en el contrato de beneficio de área (negocio jurídico accesorio) se pactó en la cláusula segunda que: “(...) Los recursos que depositados por el(los) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA ascienden a la suma de SEISCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL NOVECINETOS NOVENTA Y CINCO PESOS MCTE. (\$684.836.995.00), **de conformidad con información suministrada por el FIDEICOMITENTE PROMOTOR para tal efecto, los cuales declara recibidos a entera satisfacción de parte del(los) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA (...)**”. Nótese entonces que, en el caso particular, un contrato accesorio pretendió modificar las disposiciones pactadas en el contrato principal al que accedía, situación claramente contraria a las disposiciones legales y al contrato principal mismo, del que el accesorio es subsidiario o secundario.

Es absolutamente claro y evidente que Montango S.A.S. supuestamente recibió los pagos por parte de las demandantes, sin embargo, tal sociedad no estaba facultada para recibir dineros, sin ninguna excepción, con ocasión a las disposiciones del Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable para la administración del Fideicomiso FA-975 Arboledas 360, tal como quedó plenamente demostrado. De acuerdo al contrato principal, quien debía recibir los recursos y administrarlos era mi representada Acción Sociedad Fiduciaria S.A., lo cual no ocurrió en este caso, pues se itera, quien supuestamente los recibió fue Montango

¹ Código Civil, ARTÍCULO 1499. <CONTRATO PRINCIPAL Y ACCESORIO>. El contrato es principal cuando subsiste por sí mismo sin necesidad de otra convención, y accesorio, cuando tiene por objeto asegurar el cumplimiento de una obligación principal, de manera que no pueda subsistir sin ella.

S.A.S., sociedad que estaba encargada de llevar a cabo la estructuración, desarrollo, promoción y construcción del proyecto del Edificio Arboledas 360. Y es que precisamente la fiducia mercantil es un contrato que nace de la confianza para la administración de bienes, es decir, la confianza es un elemento integral de este tipo de contrato. Por esa razón no puede ser la misma persona jurídica (Montango S.A.S.) quien estructure, desarrolle, promueva, construya el proyecto y también reciba los recursos del mismo.

Aunado a todo lo anterior, es menester recordar que el contrato de beneficio de área adosado al plenario ni siquiera está firmado por mi representada y este aspecto llama particularmente la atención, pues quien opta por la celebración escrita de un contrato y no lo firma, no se está obligando al contenido de sus disposiciones. A su vez, ese contrato accesorio cuestionado tuvo aparejado un número de encargo fiduciario que correspondía a Juan Diego Cuéllar Gallego y que se encontraba inactivo desde 1995, es decir, ni siquiera hacía referencia al contrato principal de Fiducia Mercantil Irrevocable para la administración del Fideicomiso FA-975 Arboledas 360. Finalmente, a pesar de que en el contrato accesorio se estableció en la cláusula décima, que es una obligación de los beneficiarios de área: “(...) 1. Entregar a la FIDUCIARIA la totalidad de los recursos mencionados en la cláusula segunda del presente contrato de vinculación (...)”; esto nunca ocurrió y mi representada no recibió ningún pago proveniente de las demandantes.

Otro argumento que sostiene el apelante es que Montango S.A.S. tenía la facultad de instruir a mi representada Acción Sociedad Fiduciaria S.A. de escriturar los bienes, situación que tampoco es cierta. Cuando Montango S.A.S. prometió en compraventa las unidades inmobiliarias, dichos bienes no era suyos. Ello quedó claramente evidenciado en el interrogatorio de parte surtido por el señor Diógenes Vallejo, al afirmar que, durante todo el tiempo, los predios y las unidades inmobiliarias ofertadas las ha tenido en su haber a través de la figura de comodato precario, es decir, simplemente ha sido una tenedora, por lo que ello le prohibía (prohíbe) celebrar promesas de compraventa sobre bienes que no son de este, de manera que, ese contrato de promesa de compraventa tenía una ilicitud en su objeto porque se prometió en venta un bien ajeno sin autorización real del patrimonio

autónomo.

En la sustentación también se dice:

*“(…) (iii) que dicho objeto se desarrolló de manera ininterrumpida y sin problema, **incluso con actuaciones de las partes que eventualmente no estaban consideradas en el contrato fiduciario, como lo era recibir recursos de los beneficiarios de área directamente por parte del FIDEICOMITENTE y aceptarlo tácitamente por parte del FIDUCIARIO continuando adelante con los procesos normales en dichos casos,** terminando incluso con la escrituración del inmueble (…)” (Énfasis propio).*

Nótese como el apoderado de la activa pretende confundir al administrador de justicia indicando que hubo actuaciones que tácitamente se entendieron pactadas en el contrato y seguidamente habla del recaudo de los recursos. Sin embargo, como ya observamos y quedó probado con el contrato de fiducia mercantil, la única persona jurídica que estaba facultada para recibir los pagos del proyecto era mi representada Acción Sociedad Fiduciaria S.A., y también quedó probado que Montango S.A.S. no podía recibir ninguna clase de recurso del proyecto. Es decir, de ninguna manera se puede predicar que hubo una aceptación tácita de que Montango S.A.S. recibiera dineros, estando completamente prohibido en el contrato ESCRITO de fiducia mercantil.

Además de lo anterior, en primer lugar, se debe advertir que la supuesta convalidación a la que se refiere el togado no es costumbre mercantil porque no se presentó con asiduidad y reiteración suficiente y, además, no puede ser presentada como tal porque la costumbre no puede contravenir a la ley. Es decir, los contratos de compraventa prometida y de beneficio de área tenían objeto ilícito por recaer sobre bienes ajenos y porque buscaban con esto eludir u obviar un requisito de ley de estos negocios jurídicos y es el del levantamiento de los conflictos de intereses y la costumbre mercantil no puede convalidar la ilegalidad.

Aunado a lo anterior, los documentos con los que Montango S.A.S. quiso probar lo anterior, cuando atendió la orden oficiosa del juez son superfluos probatoriamente porque: **(i)** El documento que está en el PDF en la página 142 dirigido al señor JOSE EDUARDO CORTES GONZALES no tiene relación con los inmuebles en disputa en el proceso, sin embargo, se resalta que se refiere a unos apartamentos que el señor Diógenes Vallejo ha tratado de adquirir en el mismo proyecto fiduciario FA-975 ARBOLEDAS 360 y se menciona que la suma de \$ 284.600. 671 fue girada a unos proveedores del proyecto fiduciario, es decir, que parecen responder a la modalidad de pago por canje a la que hizo alusión el testigo Jorge Mosquete Gnneco en su declaración. De hecho, los cheques con membrete del Banco de Bogotá de las páginas 143, 144, 145 y 146 fueron girados a proveedores de distintas razones sociales; **(ii)** El documento que está en el PDF en la página 147 dirigido al señor JOSE EDUARDO CORTES GONZALES no tiene relación con los inmuebles en disputa en el proceso, sin embargo, se resalta que se refiere a unos apartamentos que el señor Diógenes Vallejo ha tratado de adquirir en el mismo proyecto fiduciario FA-975 ARBOLEDAS 360 y se menciona que la suma de \$ 138.360.134 fue girada a unos proveedores del proyecto fiduciario, es decir, que parecen responder a la modalidad de pago por canje a la que hizo alusión el testigo Jorge Mosquete Gnneco en su declaración. De hecho, los cheques con membrete del Banco de Occidente de las páginas 148 y 149 fueron girados a proveedores de distintas razones sociales.

Sobre las supuestas “*acusaciones en contra de terceros determinados*”, no puede pasarse por alto lo que también quedó plenamente acreditado en el proceso y que el *a quo* no valoró, y es que el señor Álvaro José Salazar, actuando como representante legal y gerente de Acción Sociedad Fiduciaria S.A. suscribió el contrato aludido a sabiendas que se configuraba un conflicto de intereses que nunca se examinaron, ni se pusieron en conocimiento de la Asamblea de Accionistas ni de ningún otro órgano corporativo de la fiduciaria que pudiera relevarlo o levantar el conflicto de intereses y autorizar la negociación.

Ese conflicto de intereses quedó claramente probado en el proceso, pues del certificado de existencia y representación de Inversiones 88 S.A.S. se pudo constatar que: (i) Antes tenía

la razón social Sabina Inversiones S.A.S.; (ii) Álvaro José Salazar fue representante legal de Sabina Inversiones S.A.S.; (iii) Modificó su razón social a Inversiones 88 S.A.S. y, cuando esto ocurrió, quienes fungían como representantes legales, titular y suplente, respectivamente, eran la suegra de Álvaro José Salazar, señora María Esperanza Maldonado (madre de Carolina Jiménez Maldonado) y, la madre del señor Álvaro José Salazar, señora Rosalba Romero. De manera que, existió claramente un conflicto de intereses que NUNCA fueron puestos en conocimiento frente a ninguno de los órganos corporativos de la fiduciaria.

Se debe mencionar que, en el interrogatorio de parte de Álvaro José Salazar CONFESÓ que nunca le expuso esa situación a ningún organismo corporativo al interior de la fiducia, de manera que, al no poner de presente esa situación de evidente conflicto de intereses, su actuar (en este caso el contrato de vinculación por beneficio de área) está viciado. Lo anterior, bajo el entendido que dicho negocio jurídico se realizó con desconocimiento y contravención franca del artículo 2.2.2.3.5. del Decreto 1074 del 2015 y el numeral 7 Del artículo 23 de la Ley 222 de 1995.

Al respecto se debe mencionar que un medio de prueba es el indicio. Sobre el particular, el Código General del Proceso dispone que:

“(…) ARTÍCULO 240. REQUISITOS DE LOS INDICIOS. Para que un hecho pueda considerarse como indicio deberá estar debidamente probado en el proceso.

ARTÍCULO 241. LA CONDUCTA DE LAS PARTES COMO INDICIO. El juez podrá deducir indicios de la conducta procesal de las partes.

ARTÍCULO 242. APRECIACIÓN DE LOS INDICIOS. El juez apreciará los indicios en conjunto, teniendo en consideración su gravedad, concordancia y convergencia, y su relación con las demás pruebas que obren en el proceso

(...)"

No puede entonces simplemente el apoderado inconforme argüir que al existir no sentencia judicial o administrativa en firme, las actuaciones de Álvaro José Salazar no puedan ser valoradas probatoriamente dentro del presente proceso.

Sobre el argumento del inconforme:

"(...) (v) que de manera sustancial se han cumplido todos los requisitos necesarios para la transferencia a título de BENEFICIO DE ÁREA de los inmuebles objeto del litigio a favor de los demandantes (...)"

Se debe reiterar todo lo antes dicho y probado, pues mi representada NO recibió ningún pago proveniente de los demandantes, por lo tanto, no surgió ninguna obligación a su cargo de transferir el dominio de las unidades inmobiliarias.

Para concluir con este acápite se debe reiterar que el apoderado demandante no desvirtuó el vicio del que adolecía el contrato de beneficio de área decretado por el fallador de primer grado. Para determinar si un acto es válido, primero es menester corroborar si existe. Por lo anterior, para que exista un acto jurídico deben concurrir tres (3) elementos, a saber: (i) Consentimiento: manifestación de la voluntad tendiente a crear obligaciones; (ii) Objeto: lo que se va a realizar; y (iii) Solemnidades establecidas por la Ley. Si falta uno de ellos, trae como consecuencia la inexistencia del acto jurídico.

Sobre la inexistencia del negocio jurídico, el Código de Comercio dispone que:

"(...) ARTÍCULO 898. <RATIFICACIÓN EXPRESA E INEXISTENCIA>. La ratificación expresa de las partes dando cumplimiento a las solemnidades pertinentes perfeccionará el acto inexistente en la fecha de tal ratificación, sin perjuicio de terceros de buena fe exenta de culpa.

Será inexistente el negocio jurídico cuando se haya celebrado sin las solemnidades sustanciales que la ley exija para su formación, en razón del acto o contrato y cuando falte alguno de sus elementos esenciales (...)

Por lo anterior, el contrato de beneficio de área (accesorio), al contrariar abiertamente las disposiciones del contrato de fiducia mercantil (principal), carece del lleno de las solemnidades propias de los contratos accesorios y es que los mismos tienen por objeto **asegurar el cumplimiento de una obligación principal**, de manera que no pueda subsistir sin ella. Para el caso en particular, la obligación principal de los beneficiarios de área era transferir los recursos a la fiducia (Acción Sociedad Fiduciaria S.A.) y no al fideicomitente promotor (Montango S.A.S.) tal como quedó pactado en ese contrato accesorio y quedó probado. Como todo acto jurídico debe tener unas condiciones de existencia y posteriormente unas condiciones de validez, para el caso en concreto, **el negocio jurídico no existe**, por lo tanto, no es dable verificar si es válido o no.

Con base en lo anterior, es suficiente para derruir la totalidad de las peticiones del inconforme, pues el acto jurídico consistente en el contrato de beneficio de área no existe, por lo tanto, no produce efectos jurídicos.

Pero si en gracia de discusión, se aceptara la existencia del referido acto jurídico y siguiendo con el análisis de validez del mismo, este es absolutamente nulo. Lo anterior, bajo el entendido que dicho negocio jurídico se realizó con desconocimiento y contravención franca del artículo 2.2.2.3.5. del Decreto 1074 del 2015 y el numeral 7 Del artículo 23 de la Ley 222 de 1995. Al respecto, es preciso indicar que, el señor Álvaro José Salazar, actuando como representante legal y gerente de Acción Sociedad Fiduciaria S.A. suscribió el contrato aludido a sabiendas que se configuraba un conflicto de intereses que nunca se examinaron, ni se pusieron en conocimiento de la Asamblea de Accionistas ni de ningún otro órgano corporativo de la fiduciaria que pudiera relevarlo o levantar el conflicto de intereses y

autorizar la negociación.

Ese conflicto de intereses quedó claramente probado en el proceso, pues del certificado de existencia y representación de INVERSIONES 88 SAS se pudo constatar que: (i) Antes tenía la razón social SABINA INVERSIONES S.A.S.; (ii) Álvaro José Salazar fue representante legal de SABINA INVERSIONES; (iii) Modificó su razón social a INVERSIONES 88 S.A.S. y, cuando esto ocurrió, quienes fungían como representantes legales, titular y suplente, respectivamente, eran la suegra de Álvaro José Salazar, señora María Esperanza Maldonado (madre de Carolina Jiménez Maldonado) y, la madre del señor Álvaro José Salazar, señora Rosalba Romero. De manera que, existió claramente un conflicto de intereses que NUNCA fueron puestos en conocimiento frente a ninguno de los órganos corporativos de la fiduciaria.

Se debe mencionar que, en el interrogatorio de parte de Álvaro José Salazar CONFESÓ que nunca le expuso esa situación a ningún organismo corporativo al interior de la fiducia, de manera que, al no poner de presente esa situación de evidente conflicto de intereses, exigencia que deriva de la normativa anteriormente citada, su actuar (en este caso el CONTRATO DE VINCULACIÓN POR BENEFICIO DE ÁREA) está viciado de nulidad.

PRONUNCIAMIENTO FRENTE A LOS REPAROS PROPUESTOS POR LA PARTE ACTORA

1. Frente al reparo denominado “VIOLACIÓN AL PRINCIPIO DE CONGRUENCIA”.

El apoderado de las demandantes afirma en este reparo que “(...) *la sentencia emitida es tan superficial que pareciera que el Juez ha generado un juicio que terminó con una sentencia inhibitoria (...)*”, este argumento lo repite a lo largo de todo su escrito y, por lo tanto, aunque ya quedó explicado antes, ahondaré sobre el mismo. Debo necesariamente referirme a lo que se dijo antes sobre la existencia de los actos jurídicos. Por lo anterior,

para que exista un acto jurídico deben concurrir tres (3) elementos, a saber: (i) Consentimiento: manifestación de la voluntad tendiente a crear obligaciones; (ii) Objeto: lo que se va a realizar; y (iii) Solemnidades establecidas por la Ley. Si falta uno de ellos, trae como consecuencia la inexistencia del acto jurídico.

Reitero entonces que el contrato de beneficio de área (accesorio), al contrariar abiertamente las disposiciones del contrato de fiducia mercantil (principal), carece del lleno de las solemnidades propias de los contratos accesorios y es que los mismos tienen por objeto **asegurar el cumplimiento de una obligación principal**, de manera que no pueda subsistir sin ella. Para el caso en particular, la obligación principal de los beneficiarios de área era transferir los recursos a la fiducia (Acción Sociedad Fiduciaria S.A.) y no al fideicomitente promotor (Montango S.A.S.) tal como quedó pactado en ese contrato accesorio y quedó probado. Como todo acto jurídico debe tener unas condiciones de existencia y posteriormente unas condiciones de validez, para el caso en concreto, **el negocio jurídico no existe**, por lo tanto, no es dable verificar si es válido o no.

Si un acto no existe, no produce efectos jurídicos y esa simple conclusión es suficiente para denegar la totalidad de las pretensiones de la demanda. Nótese que el apoderado apelante manifiesta que: “(...) *el Juez 16 Civil del Circuito de Cali, fue incongruente en relación con los hechos, las pruebas y la sentencia, **pues desconoció por completo la ejecución que se dio en general con el contrato de fiducia mercantil**, no sólo, con el contrato de vinculación, **que fue el único reparo sobre el que se refirió el Juez** (...)”.* Claramente el *a quo* no debía analizar la ejecución de un contrato inexistente, que siendo accesorio contrariaba las disposiciones del principal. Es por ello que su *ratio decidendi* se centró en analizar la existencia del acto jurídico, pues si pasaba ese primer examen, era dable analizar si era válido o no. Entonces no se trató de un análisis somero, arbitrario o caprichoso del juez de primer grado, por el contrario, se trató de una análisis organizado y metódico, pues primero se debe acreditar la existencia de un acto para posteriormente analizar su validez.

Sobre el argumento reiterativo del apelante consistente en manifestar que mi representada está obligada a transferir la propiedad de las unidades inmobiliarias, se repite entonces que es absolutamente claro y evidente que Montango S.A.S. supuestamente recibió los pagos por parte de las demandantes, sin embargo, tal sociedad no estaba facultada para recibir dineros, sin ninguna excepción, con ocasión a las disposiciones del Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable para la administración del Fideicomiso FA-975 Arboledas 360, tal como quedó plenamente demostrado. De acuerdo al contrato principal, quien debía recibir los recursos y administrarlos era mi representada Acción Sociedad Fiduciaria S.A., lo cual no ocurrió en este caso, pues se itera, quien supuestamente los recibió fue Montango S.A.S., sociedad que estaba encargada de llevar a cabo la estructuración, desarrollo, promoción y construcción del proyecto del Edificio Arboledas 360. Y es que precisamente la fiducia mercantil es un contrato que nace de la confianza para la administración de bienes, es decir, la confianza es un elemento integral de este tipo de contrato. Por esa razón no puede ser la misma persona jurídica (Montango S.A.S.) quien estructure, desarrolle, promueva, construya el proyecto y también reciba los recursos del mismo.

Sobre la manifestación tendiente a cuestionar la valoración probatoria que hizo el despacho de las documentales decretadas de oficio a cargo de Montango S.A.S., se debe advertir que se allegó una documentación que no corroboró la tesis de las demandantes, consistente en advertir que en situaciones similares hubo tradición del dominio. De hecho, no contienen prueba de la escritura a ningún beneficiario de área que estando en las mismas condiciones en las que estuvieron las demandantes, hubieran obtenido el título de propiedad inmobiliaria anhelado. Al respecto, basta con manifestar que mi representada Acción Sociedad Fiduciaria S.A. no recibió ninguna suma de dinero proveniente de las demandantes y, por lo tanto, no nació ningún tipo de obligación a su cargo.

Por otro lado, no será posible comparar las relaciones contractuales de otras personas y tratar de asemejarlas con el caso en particular, pues como se ha dicho antes, para el presente caso se presentó un evidente conflicto de intereses, pues quedó plenamente acreditado en el proceso que el señor Álvaro José Salazar, actuando como representante legal

y gerente de Acción Sociedad Fiduciaria S.A. suscribió el contrato aludido a sabiendas que se configuraba un conflicto de intereses que nunca se examinaron, ni se pusieron en conocimiento de la Asamblea de Accionistas ni de ningún otro órgano corporativo de la fiduciaria que pudiera relevarlo o levantar el conflicto de intereses y autorizar la negociación.

Lo anterior, bajo el entendido que dicho negocio jurídico se realizó con desconocimiento y contravención franca del artículo 2.2.2.3.5. del Decreto 1074 del 2015 y el numeral 7 Del artículo 23 de la Ley 222 de 1995.

2. Frente al reparo denominado “DEL COLIGAMIENTO CONTRACTUAL”.

Nuevamente el apoderado que sustentó la alzada insiste, sin respaldo probatorio alguno, que se presentaron diversas relaciones contractuales entre mi representada Acción Sociedad Fiduciaria S.A., Montango S.A.S. y las demandantes, sin embargo, nada dice sobre la inexistencia del contrato de beneficio de área.

Obsérvese este argumento del apelante en su sustentación:

*“(...) Al respecto, vale la pena recordar que los contratos coligados se edifican en un grupo de contratos con una causa autónoma pero que cumplen una función económica única, o en otros términos, **confluyen en el logro de un mismo objeto, pero que su conexidad es «fundamento para imputar obligaciones de las partes, entre si, y respecto de terceros»** (...)” (Énfasis propio).*

Como se observa, los propios argumentos del quejoso respaldan la teoría acogida por el despacho de primera instancia, encaminados a demostrar que el contrato de beneficio de área es accesorio del contrato de fiducia mercantil al ser el principal y, por lo tanto, las disposiciones del accesorio no pueden contrariar las disposiciones del principal, como en

este caso evidentemente ocurrió.

Siguiendo analizando los argumentos del apelante, observamos que cita lo siguiente:

*“(…) Para poder hablar de coligamiento se requiere la concurrencia de los siguientes requisitos: **a) Pluralidad de contratos. Se requiere la existencia de, al menos, dos negocios jurídicos que cumplan los requisitos legales para su existencia** y validez. **b) La existencia de un nexo funcional, habida cuenta que se debe buscar la consecución de un mismo resultado (…)**”.*
(Resaltado fuera de texto original).

Como es evidente y se reitera, en la sustentación de la alzada no se indicaron las razones por las cuales el contrato de beneficio de área es existente y, por lo tanto, produce efectos jurídicos. Por lo tanto, hablar de coligamiento contractual no tiene cabida jurídica en el presente caso, pues se debe decir que el primer requisito de esa institución jurídica no se cumple en el caso de marras, pues si bien existe el contrato de fiducia mercantil, no existe ningún otro contrato que lo acceda.

Mucho menos se podría hablar de un nexo funcional entre los contratos, pues en el principal de fiducia mercantil se establece, entre otras cosas, que mi representada Acción Sociedad Fiduciaria S.A. era la única que podía recibir y administrar los recursos del proyecto, mientras que en el de beneficio de área accesorio, se habla que es Montango S.A.S. la sociedad avalada para ello, es decir, dos situaciones jurídicas completamente diferentes, opuestas y contradictorias entre sí. En este punto se reitera que las disposiciones del contrato de beneficio de área contrariaron las estipulaciones contractuales del contrato de fiducia mercantil.

Finalmente, sobre el inciso final de este reparo, en el que se afirma que mi representada Acción Sociedad Fiduciaria S.A. *“en ningún momento del proceso logro probar que MONTANGO S.A. tuviera pendientes pecuniarios en desarrollo del PROYECTO”*, lo cierto

es que, como se manifestó a lo largo de todo el decurso procesal, mi representada nunca se enteró del negocio en cuestión, pues: (i) Esa cesión (o intención alguna de ceder) no se le notificó al patrimonio autónomo ni a su vocera Acción Sociedad Fiduciaria S.A.; (ii) NO obra prueba alguna dentro del plenario que permita acreditar notificación por parte de Inversiones 88 S.A.S. o Carolina Jiménez Maldonado, inclusive, en la oportunidad probatoria para haber podido aportar alguna prueba al respecto, brilló por su ausencia; (iii) Inclusive, en el interrogatorio rendido por la señora Carolina Jiménez, manifestó no tener conocimiento si esa notificación se había o no realizado; (iv) En consecuencia, NO quedó probada la notificación a la fiduciaria respecto a la cesión que Inversiones 88 S.A.S. pretendió realizar a la señora Jiménez Maldonado.

3. Frente al reparo denominado “*DE LA EXCEPCIÓN DECRETADA*”.

Siendo evidente que los argumentos del apoderado apelante se limitan a lo mismo, a repetir idénticos razonamientos a lo largo de todo su escrito, me pronuncio reiterando ya todo lo dicho. Al respecto se debe advertir que los argumentos del juez de primer grado no fueron incongruentes, mínimos o sin prestar mayor atención (utilizando las propias palabras del recurrente), sino que, por el contrario, resolvieron de forma organizada el asunto. Como ya se dijo, el contrato de beneficio de área es inexistente porque transgrede las disposiciones del contrato de fiducia mercantil, es decir, el contrato de beneficio de área carece del lleno de las solemnidades propias de los contratos accesorios y es que los mismos tienen por objeto **asegurar el cumplimiento de una obligación principal**, de manera que no pueda subsistir sin ella. Para el caso en particular, la obligación principal de los beneficiarios de área era transferir los recursos a la fiducia (Acción Sociedad Fiduciaria S.A.) y no al fideicomitente promotor (Montango S.A.S.) tal como quedó pactado en ese contrato accesorio y quedó probado. Como todo acto jurídico debe tener unas condiciones de existencia y posteriormente unas condiciones de validez, para el caso en concreto, **el negocio jurídico no existe**, por lo tanto, no es dable verificar si es válido o no.

Por otro lado, sobre la forma como el apoderado de la activa cree que se ejecutan los contratos de fiducia mercantil o de beneficio de área, no son más que conjeturas o apreciaciones subjetivas. Nótese que el apelante pretende minimizar o restar importancia a las disposiciones contractuales al manifestar que “*si bien existió una obligación escrita de que MONTANGO no podía recibir dineros directamente de los beneficiarios de área, lo cierto, es que la ejecución del proyecto inmobiliario es diferente*”, al respecto, se debe recordar que:

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

Por lo tanto, de ninguna manera una obligación de tal magnitud, como la recepción de los dineros o los recursos del proyecto inmobiliario, puede ser interpretada o ejecutada de forma diferente a como fue pactada, es decir, que sólo mi representada estaba facultada para recibir esos recursos y que, en el caso en concreto, no recibió suma alguna.

Ahora bien, obsérvese el siguiente argumento utilizado por el quejoso:

*“(...) Ahora bien, nótese que durante la discusión probatoria y en el mismo contrato de fiducia mercantil, **no existe ninguna consecuencia para las partes (MONTANGO SA y ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA) en el incumplimiento contractual por parte de MONTANGO al recibir directamente los dineros**, en especial, cuando los mismos fueron recibidos según el representante legal del FIDEICOMITENTE para la misma construcción del proyecto; luego entonces, escriturar los bienes a mis mandantes nunca generó una consecuencia jurídica desfavorable para el FIDEICOMISO (...)”.* (Énfasis mío).

El análisis del togado describe que un incumplimiento contractual por parte de Montango S.A.S, en especial recibir dineros que no podía recibir, no generaba consecuencias para sus contratantes. Nótese que además de aceptar que Montango S.A.S. no podía recibir recursos con ocasión al desarrollo del proyecto y que esto constituye un incumplimiento del contrato de fiducia mercantil, también se observa un actuar doloso y transgresor de los derechos de mi representada, pues era ella quien ostentaba (y ostenta) la calidad de fiduciaria, es decir, aquella entidad encargada de la administración y recepción de los recursos, en representación del patrimonio autónomo y con el fin de brindar esa confianza propia de los negocios de fiducia.

Repite lo mismo el apelante sobre la directriz que supuestamente debía acatar mi representada proveniente de Montango S.A.S. sobre la escrituración de los inmuebles. Acción Sociedad Fiduciaria S.A. no se sustrajo ilegalmente de sus obligaciones, como lo afirma el abogado, pues no se obligó contractualmente con las demandantes, no recibió ninguna suma de dinero proveniente de las demandantes, no nacieron obligaciones a su cargo, no conoció de la supuesta cesión del contrato y no fue parte en un negocio que pretende ser declarado existente y válido por la activa.

3. Frente al reparo denominado “**DEL PAGO RECIBIDO POR EL FIDEICOMITENTE**”.

Otra vez el apoderado de la activa pretende confundir al despacho indicando que Montango S.A.S. recibió el dinero proveniente de las demandantes y que esa situación no puso en riesgo el proyecto. Sin embargo, se reitera uno de los argumentos del quejoso, así:

*“(…) Ahora bien, nótese que durante la discusión probatoria y en el mismo contrato de fiducia mercantil, **no existe ninguna consecuencia para las partes (MONTANGO SA y ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA) en el incumplimiento contractual por parte de MONTANGO al recibir directamente los dineros,** en especial, cuando los mismos fueron recibidos*

según el representante legal del FIDEICOMITENTE para la misma construcción del proyecto; luego entonces, escriturar los bienes a mis mandantes nunca generó una consecuencia jurídica desfavorable para el FIDEICOMISO (...). (Énfasis mío).

El análisis del togado describe que un incumplimiento contractual por parte de Montango S.A.S., en especial recibir dineros que no podía recibir, no generaba consecuencias para sus contratantes. Nótese que además de aceptar que Montango S.A.S. no podía recibir recursos con ocasión al desarrollo del proyecto y que esto constituye un incumplimiento del contrato de fiducia mercantil, también se observa un actuar doloso y transgresor de los derechos de mi representada, pues era ella quien ostentaba (y ostenta) la calidad de fiduciaria, es decir, aquella entidad encargada de la administración y recepción de los recursos, en representación del patrimonio autónomo y con el fin de brindar esa confianza propia de los negocios de fiducia.

Sobre la manifestación tendiente a cuestionar la valoración probatoria que hizo el despacho de las documentales decretadas de oficio a cargo de Montango S.A.S., se debe advertir que se allegó una documentación que no corroboró la tesis de las demandantes, consistente en advertir que en situaciones similares hubo tradición del dominio. De hecho, no contienen prueba de la escritura a ningún beneficiario de área que estando en las mismas condiciones en las que estuvieron las demandantes, hubieran obtenido el título de propiedad inmobiliaria anhelado. Al respecto, basta con manifestar que mi representada Acción Sociedad Fiduciaria S.A. no recibió ninguna suma de dinero proveniente de las demandantes y, por lo tanto, no nació ningún tipo de obligación a su cargo.

Por otro lado, no será posible comparar las relaciones contractuales de otras personas y tratar de asemejarlas con el caso en particular, pues como se ha dicho antes, para el presente caso se presentó un evidente conflicto de intereses, pues quedó plenamente acreditado en el proceso que el señor Álvaro José Salazar, actuando como representante legal y gerente de Acción Sociedad Fiduciaria S.A. suscribió el contrato aludido a sabiendas que

se configuraba un conflicto de intereses que nunca se examinaron, ni se pusieron en conocimiento de la Asamblea de Accionistas ni de ningún otro órgano corporativo de la fiduciaria que pudiera relevarlo o levantar el conflicto de intereses y autorizar la negociación.

Lo anterior, bajo el entendido que dicho negocio jurídico se realizó con desconocimiento y contravención franca del artículo 2.2.2.3.5. del Decreto 1074 del 2015 y el numeral 7 Del artículo 23 de la Ley 222 de 1995.

Pero si en gracia de discusión, se aceptara la existencia del referido acto jurídico y siguiendo con el análisis de validez del mismo, este es absolutamente nulo. Lo anterior, bajo el entendido que dicho negocio jurídico se realizó con desconocimiento y contravención franca del artículo 2.2.2.3.5. del Decreto 1074 del 2015 y el numeral 7 Del artículo 23 de la Ley 222 de 1995. Al respecto, es preciso indicar que, el señor Álvaro José Salazar, actuando como representante legal y gerente de Acción Sociedad Fiduciaria S.A. suscribió el contrato aludido a sabiendas que se configuraba un conflicto de intereses que nunca se examinaron, ni se pusieron en conocimiento de la Asamblea de Accionistas ni de ningún otro órgano corporativo de la fiduciaria que pudiera relevarlo o levantar el conflicto de intereses y autorizar la negociación.

Ese conflicto de intereses quedó claramente probado en el proceso, pues del certificado de existencia y representación de INVERSIONES 88 SAS se pudo constatar que: (i) Antes tenía la razón social SABINA INVERSIONES S.A.S.; (ii) Álvaro José Salazar fue representante legal de SABINA INVERSIONES; (iii) Modificó su razón social a INVERSIONES 88 S.A.S. y, cuando esto ocurrió, quienes fungían como representantes legales, titular y suplente, respectivamente, eran la suegra de Álvaro José Salazar, señora María Esperanza Maldonado (madre de Carolina Jiménez Maldonado) y, la madre del señor Álvaro José Salazar, señora Rosalba Romero. De manera que, existió claramente un conflicto de intereses que NUNCA fueron puestos en conocimiento frente a ninguno de los órganos corporativos de la fiduciaria.

Se debe mencionar que, en el interrogatorio de parte de Álvaro José Salazar CONFESÓ que nunca le expuso esa situación a ningún organismo corporativo al interior de la fiducia, de manera que, al no poner de presente esa situación de evidente conflicto de intereses, exigencia que deriva de la normativa anteriormente citada, su actuar (en este caso el CONTRATO DE VINCULACIÓN POR BENEFICIO DE ÁREA) está viciado de nulidad.

Todo lo anterior, sin perjuicio de los argumentos vertidos en la contestación de la demanda, en especial a los hechos que fueron contestados así:

AL HECHO 1: Es parcialmente cierto y es preciso aclarar. Si bien en esencia la Fiduciaria tiene por objeto lo señalado por el demandante, debe precisarse al despacho que conforme se dispone en el Certificado de Existencia y Representación Legal de la Fiduciaria, ésta tiene por objeto “A) Tener la calidad de fiduciarios; B) Celebrar encargos fiduciarios y contratos de fiducia mercantil de toda naturaleza y especie autorizados por la ley y, en particular, aquellos que tengan por objeto la realización de inversiones, la administración de bienes, la realización de proyectos inmobiliarios, la liquidación de empresas, la ejecución de actividades relacionadas con el otorgamiento de garantías 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 (...)”. Se aclara que, a la presente disputa, ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. concurre como representante o vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO FA-975 ARBOLEDAS 360, no porque se cuestionen actos propios de dicha sociedad, pues el reproche contractual infundado del actor solo la censura como representadora del Patrimonio Autónomo. El apoderado demandante, con base en el art. 167 del CGP, tiene que probar lo que afirma.

AL HECHO 2: Es cierto. Esto refuerza la afirmación que se realiza, en sentido de que, a la presente disputa, ACCION FIDUCIARIA S.A.. concurre como representante o vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO FA-975 ARBOLEDAS 360, no porque se cuestionen actos propios de dicha sociedad, pues el reproche contractual infundado del

actor solo la censura como representadora del patrimonio autónomo.

AL HECHO 3: Es cierto.

AL HECHO 4: Es cierto.

AL HECHO 5: La sintaxis del enunciado es subdivida por el apoderado demandante, en ese mismo orden se contestará separadamente

AL 5.1.: Es parcialmente cierto. Si bien la información relacionada por el demandante con respecto a los instrumentos públicos mediante los cuales se protocolizó la transferencia del dominio de los bienes en cuestión al haber del PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO FA-975 ARBOLEDAS 360, es necesario manifestar al despacho que la transferencia del bien inmueble identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 370-9084 de la Oficina de Registros de Instrumentos Públicos de Cali, se efectuó en virtud de instrucción debidamente impartida por el Fideicomitente Promotor, esto es, la sociedad MONTANGO S.A.S., transferencia mediante la cual se dio cumplimiento a la promesa de compraventa suscrita entre éste último y los tradentes, bienes que finalmente fueron transferidos por el modo de la tradición a título de fiducia mercantil al Fideicomiso previamente citado.

Al 5.2.: Es cierto, se aclara que en lo que respecta al bien inmueble con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 370-64973 de la Oficina de Registros de Instrumentos Públicos de Cali, debe manifestarse que el mismo fue transferido a título de fiducia mercantil por la sociedad GONZALEZ REYES Y CÍA S.C.S. EN LIQUIDACIÓN, quien a la suscripción del otrosí No. 2 al Contrato de Fiducia Mercantil, dispuso la transferencia del mismo, para el desarrollo de un proyecto inmobiliario sobre éste.

AL HECHO 6: El enunciado tiene sintagmas separados con premisas independientes, a las que metodológicamente responderé de forma separada: Niego el hecho de que MONTANGO S.A. sea poseedora real y material de los predios identificados con los folios

de matrícula inmobiliaria Nos. 370-9084 ni No. 370-64973. Ello no es cierto porque conforme lo dispuesto en el contrato de fiducia mercantil previamente citado, se estableció al respecto, que “ACCIÓN entregará a EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR la custodia y tenencia sobre los bienes inmuebles fideicomitidos, a título de comodato precario. En virtud de lo anterior, EL FIDEICOMITENTE responderá ante ACCIÓN, EL FIDEICOMISO y terceros, por los daños y perjuicios que puedan derivarse del descuido en la custodia y mal uso que a los inmuebles se les dé”, estipulación contractual que se encuentra revestida de una especial importancia con respecto al objeto de la Litis. Sobre esclarecer que el comodato precario, reglamentado en el art. 2219 del Código Civil permite que se solicite por el comodante al comodatario que devuelva materialmente la cosa prestada en cualquier momento. Además, el art. 2201 puntualiza la conservación del derecho de dominio en cabeza del comodante, puesto que únicamente se despoja de su ejercicio en lo relacionado con los fines del comodatario, por eso no se despoja de la posesión como atributo del dominio, solo de la tenencia y no es necesario recordar que la tenencia, según el art. 775 del Código Civil presupone que el tenedor lo es porque siempre reconoce el mejor derecho del propietario, en este caso MONTANGO S.A. siempre reconoció el mejor derecho del PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO F.A. 975 ARBOLEDA 360 El apoderado demandante de conformidad con el art. 167 del CGP tiene que probar lo que afirma. Pero por otro lado si es cierto que los predios identificados con los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 370-9084 y 370-64973 eran de responsabilidad de fideicomitente promotor MONTANGO S.A., pues en términos generales, son responsabilidades del fideicomitente promotor o constructor llevar a cabo por su cuenta y riesgo todas las gestiones y actividades necesarias para construir y desarrollar el proyecto, cumplir con las obligaciones frente a los beneficiarios de área, asegurar la calidad de la construcción, el cumplimiento de las especificaciones y requerimientos técnicos, garantizar la construcción mediante una póliza y velar por el oportuno cumplimiento de las obligaciones de los contratistas. Pero las más importantes, son las de salir al saneamiento por evicción o vicios redhibitorios, es por esta razón que en cuaderno aparte se formula un llamamiento en garantía a dicha sociedad.

AL HECHO 7: Es cierto.

AL HECHO 8: Es cierto.

AL HECHO 9: Niego el hecho porque no es cierto y antes de explicar en términos jurídicos es adecuado establecer que quien negocia, comercializa y oferta las unidades en atención al contrato de vinculación a los posibles beneficiarios de área es MONTANGO S.A.. ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. como Fiduciaria y vocera y administradora del Patrimonio Autónomo, solamente se ocupa de tradir, o elaborar y firmar los instrumentos públicos necesarios para perfeccionar la vinculación de los beneficiarios al derecho de área cuando el Fideicomitente promotor, esto es MONTANGO S.A., lo indica. Por ello es menester esclarecer que las gestiones para la venta de los inmuebles, así como para la estructuración y construcción del Proyecto, son adelantadas exclusivamente por el Fideicomitente promotor, es decir por MONTANGO S.A. Así mismo, debe exponerse que la sociedad MONTANGO S.A. se obligó conforme la Cláusula Décima Quinta del Contrato de Fiducia Mercantil denominada “OBLIGACIONES DE EL FIDEICOMITENTE” a “(...) 3. Abstenerse de recibir recursos de los inversionistas, futuros compradores o recursos provenientes de cualquier tipo de crédito. Estos recursos siempre deberán administrarse en el presente fideicomiso (...)”, obligación que de acuerdo a los hechos de la demanda incumplió. Es importante aclarar que ACCION FIDUCIARIA S.A. no puede tradir los inmuebles fideicomitados sin que medie señalamiento e información de identificación (C.C. o NIT) de los adquirentes por parte de MONTANGO S.A. o los fideicomitentes, esto está así pactado en la CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA, - REGISTRO DE LOS ADQUIRENTES DE UNIDADES PRIVADAS del contrato de fiducia mercantil irrevocable de administración del fideicomiso de marras. El apoderado demandante tiene que probar lo que afirma de conformidad con el art. 167 del CGP.

AL HECHO 10: Es cierto.

AL HECHO 11: Es cierto.

AL HECHO 12: Es parcialmente cierto y se aclara que quien compareció a la firma de la Escritura Pública de Constitución de Reglamento de Propiedad Horizontal fue el PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO FA 975, por instrucción del Fideicomitente promotor MONTANGO S.A. y en cumplimiento de lo acordado entre las partes en el contrato de fiducia mercantil irrevocable.

AL HECHO 13: No le consta a ACCION FIDUCIARIA S.A., por no ser un hecho en el que hubiere participado de forma directa, no es propio y no puede negarlo, ni aceptarlo. La Fiduciaria ACCION FIDUCIARIA S.A.. nunca fue parte en el contrato de promesa de compraventa referenciado, por lo que la información allí relacionada no es de nuestro conocimiento. No obstante como MONTANGO S.A. como Fideicomitente promotora, y constructora de obra no era propietaria ni poseedora, simplemente una tenedora, ya que el contrato de fiducia mercantil irrevocable para la administración del Fideicomiso, establecía que para el cumplimiento de sus otras obligaciones MONTANGO S.A. recibía las unidades inmobiliarias a título de tenencia, en virtud de un comodato precario que presupone, la restitución del inmueble al PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO F.A. 975 ARBOLEDA 360 cuando a través de ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. como Fiduciaria se lo exija. Si la tenencia implica el reconocimiento de un mejor derecho del propietario, y MONTANGO S.A.A. siempre fue tenedora y no podría entregar materialmente el inmueble. El apoderado demandante tiene que probar lo que afirma según el art.167 del CGP.

AL HECHO 14: Niego el hecho por no ser cierto. De acuerdo a la información brindada por el apoderado demandante, el hecho en cuestión no corresponde con la realidad, pues quien se vinculó formalmente ante la Fiduciaria a través de la suscripción del Contrato de Encargo Fiduciario No. 1100014439 de fecha 26 de enero de 2016 fue la sociedad INVERSIONES 88 S.A.S. y no quienes indica la parte demandante suscribieron la promesa de compraventa, la cual como se indicó no es oponible a ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., pues nunca fue parte de la misma. El apoderado demandante tiene que probar lo que afirma de conformidad con el art. 167 del CGP.

En este punto, es importante resaltar que en el encargo fiduciario No. 1100014439 supuestamente asociado al contrato de vinculación presuntamente concertado con INVERSIONES 88 S.A.S. NO tiene relación alguna con este supuesto negocio y está asociado a un encargo individual a nombre de una persona diferente a esta sociedad que está inactivo desde marzo de 1997, tal y como consta en certificación que se adjunta como prueba. En efecto, NO EXISTE encargo fiduciario alguno que relacione a INVERSIONES 88 S.A.S.

AL HECHO 15: Niego el hecho porque no es cierto. Al respecto, debemos manifestar que el precio acordado con la sociedad INVERSIONES 88 S.A.S. al momento de vincularse en calidad de ADQUIRENTE DE UNIDAD PRIVADA del PROYECTO, es distinto al manifestado por el demandante, pues como se observa con claridad, el monto que se obligó a pagar con cargo al encargo fiduciario al cual se vinculó fue la suma de SEISCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y CINCO PESOS M/CTE. (\$684.836.995); así mismo, no nos consta la información brindada frente al pago de las unidades inmobiliarias en cuestión, pues conforme los registros contables del Encargo, mediante el cual se vinculó a la citada sociedad al Proyecto, no se registró ingreso de recursos al Patrimonio Autónomo en cuestión, a través del cual se canalizaba la recepción de los recursos que fuesen a depositar los adquirentes de unidades privadas en el Proyecto. Es necesario poner de presente que, tanto contractual como legalmente, les ésta impedido a las sociedades constructoras la recepción directa de los recursos, situación que, de acuerdo a la afirmación efectuada por el demandante, da cuenta de un claro incumplimiento contractual de parte del Fideicomitente promotor, esto es, MONTANGO S.A.S., quien contractualmente no se encontraba facultado para recibir los recursos citados por el demandante, los cuales por obvias razones no nos constan. El apoderado demandante tiene que probar lo que afirma.

AL HECHO 16: No nos consta. Conforme se manifestó anteriormente, la fiduciaria en su calidad de vocera y administradora fiduciaria únicamente conoce de la suscripción del

contrato de encargo fiduciario previamente identificado por la suma previamente señalada. Así mismo, es necesario manifestar que la Fiduciaria ni el Fideicomiso participan en la estructuración, promoción ni construcción del PROYECTO, por lo que no conoce de las supuestas obras adicionales mencionadas en el escrito de la demanda. Todo lo relacionado con la construcción y adecuación física de infraestructura del PROYECTO hace parte de la esfera de deberes y obligaciones legales y contractuales de la Fideicomitente promotora, es decir de MONTANGO S.A. Se recuerda una vez más que MONTANGO S.A. no podía recibir recursos dinerarios y por ende la señora CAROLINA JIMENEZ ni su cónyuge, el señor ALVARO JOSÉ SALAZAR MORANO debieron entregar sumas de dinero a MONTANGO S.A.; por parte de ACCIÓN FIDUCIARIA S.A. como Fiduciante, ninguna suma de dinero se recibió por estos conceptos. Cabe resaltar que el señor ALVARO JOSE SALAZAR ROMERO suscribió el contrato de Fideicomiso Mercantil Irrevocable de Administración del FIDEICOMISO FA – 975 EDIFICIO ARBOLEDA, y lo hizo como gerente y apoderado de ACCION FIDUCIARIA S.A., por dicho motivo, el mismo estaba incurso en causales de conflicto de interés para la celebración del supuesto contrato de compraventa de los inmuebles ya tanto mencionados con MONTANGO S.A. y además para pretender cederlo como afirma el apoderado demandante. Por su calidad efectiva de otrora gerente de ACCION FIDUCIARIA S.A. no podía autorizar la cesión de la posición contractual en la vinculación como beneficiario de área al Patrimonio Autónomo FIDEICOMISO FA-975 que pretendió hacer INVERSIONES 88 S.A. en favor de CAROLINA JIMENEZ - cesión supuesta que nunca aceptó mi prohijada -, el señor ALVARO JOSE SALAZAR ROMERO se encontraba incurso en la causal clásica y ejemplificadora por antonomasia de un conflicto de intereses societario nulificador de actos jurídicos² y nunca obtuvo el levantamiento del impedimento ni se autorizó por parte de la Asamblea de Accionistas de ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. El apoderado demandante tiene que probar lo que afirma con base en el art 167 del CGP.

AL HECHO 17: No le consta a ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. porque no es un hecho propio ni en el que haya injerido, por lo que no podría negarlo y menos aceptarlo. Conforme el soporte documental obrante en los archivos del negocio fiduciario, de lo único

que se tiene constancia es de la vinculación de INVERSIONES 88 S.A.S. como ADQUIRENTE DE LA UNIDAD PRIVADA, por lo que desconocemos la mencionada cesión, de la cual, claramente no hizo parte ni fue aceptada por ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., por lo que, de haber una cesión de posición contractual, pactada entre ALVARO JOSÉ SALAZAR, CARLOINA JIMENEZ MALDONADO e INVERSIONES 88 S.A.S, la misma resulta inoponible a ACCION FIDUCIARIA S.A.. por lo anotado y por lo dispuesto en el art. 901 del Código de Comercio.

Reitero que por la calidad de ALVARO JOSE SALZAR ROMERO de otrora gerente de ACCION FIDUCIARIA S.A. y aparentemente del supuesto adquirente de unidad privada vinculado, INVERSIONES 88 S.A.S, - cuya cesión supuesta que nunca conoció ni menos aceptó mi prohijada -, el señor ALVARO JOSE SALZAR ROMERO se encontraba incurso en la causal clásica y ejemplificadora por antonomasia de un conflicto de intereses societario nulitador de actos jurídicos, con base en el art. 2.2.2.3.5. del Decreto 1074 del 2015 y el numeral 7 Del art. 23 de la Ley 222 de 1995. Ese conflicto de intereses se fundamenta en las siguientes situaciones: la primera, que entonces tenía la calidad de representante legal y gerente de la Fiduciaria que hoy por hoy represento, y segundo: que tenía, según el acta No. 2 de asamblea de accionistas de Sociedad de Inversiones Sabina S.A.S también la calidad de representante legal de esa sociedad antes de que su razón social se modificara a INVERSIONES 88 S.A.S, pero además que el señor ALVARO JOSE SALZAR ROMERO tenía, o tiene aún una relación marital de hecho con CAROLINA JIMENEZ MALDONADO. Además, en refuerzo de la tesis de la existencia de los conflictos de intereses latentes que nulitan los actos, tanto el del encargo fiduciario para la vinculación de beneficiario de área como adquirente, como la supuesta cesión de este que INVERSIONES 88 S.A. hizo en favor de CAROLINA JIMENEZ, el cual primero es inoponible antes que nulo, se tiene que la representante legal principal de INVERSIONES 88 S.A.S, MARIA MERCEDES MALDONADO RAIGOSA es familiar de CAROLINA JIMENEZ MALDONADO, tiene vínculo de afinidad con ALVARO JOSE SALZAR ROMERO, pero además, la representante legal suplente de INVERSIONES 88 S.A.S, la señora ROSALBA ROMERO quien además es accionista, es la madre de ALVARO JOSE SALZAR ROMERO.

El señor ALVARO JOSE SALAZAR ROMERO, nunca procuró el levantamiento de esos conflictos de intereses y jamás obtuvo autorización de la Asamblea de Accionistas de ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A, para celebrar estos actos. Es decir que actuó a espaldas del máximo órgano societario, consciente del impedimento que sobre sus actos se cernía con ánimo de ocultarlo. Ante tal situación, la cesión de posición contractual de la vinculación como beneficiario de área al Patrimonio Autónomo FIDEICOMOISO FA-975 resulta abiertamente inoponible a mi prohijada ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. y al mismo Patrimonio Autónomo. El apoderado demandante tiene que probar lo que afirma de conformidad con el art. 167 del CGP.

AL HECHO 18: Niego el hecho porque no es cierto en los términos planteados por el demandante. Se percibe habilidad en la redacción del enunciado. ACCION FIDUCIARIA S.A. desconoce los intrínquilis del supuesto contrato DE CESIÓN DE POSICIÓN CONTRACTUAL de la vinculación como beneficiario de área al Patrimonio Autónomo FIDEICOMOISO FA-975, de INVERSIONES 88 S.A.S como supuesta cedente y CAROLINA JIMENEZ como supuesta cesionaria, sin que ello fuere conocido ni aceptado por mi mandante. Niego categóricamente que, CAROLINA JIMENEZ tuviere la condición de beneficiaria de área vinculada por cesión de posición contractual, porque ACCION FIDUCIARIA S.A.. nunca lo autorizó, jamás se suscribió contrato de vinculación de área con esta, mi prohijada no tiene relación contractual con dichos sujetos, más allá de la de estirpe societario que tuvo con ALVARO JOSÉ SALAZAR, que es una de las razones que articula la nulidad de la que adolecen todos estos actos narrados. En relación al aparente contrato de vinculación como beneficiario de área en el que INVERSIONES 88 S.A.S se reporta como supuesta beneficiaria, debe decirse que el mismo adolece de nulidad con base en el art. 2.2.2.3.5. del Decreto 1074 del 2015 y el numeral 7 Del art. 23 de la Ley 222 de 1995, porque ALVARO JOSÉ SALAZAR lo suscribió siendo hijo de unas de las accionistas de aquella sociedad. Igualmente, es preciso resaltar la inexistencia del número de encargo y por ende la inexistencia de tarjeta de recaudo que permitiera la consignación de recursos con cargo a la adquisición de las unidades inmobiliarias. Además, en refuerzo de la tesis de la existencia de los conflictos de intereses latentes que nulitan los actos, tanto

el del encargo fiduciario para la vinculación de beneficiario de área como adquirente, como la supuesta cesión de este que INVERSIONES 88 S.A. hizo en favor de CAROLINA JIMENEZ, el cual primero es inoponible antes que nulo, se tiene que la representante legal principal de INVERSIONES 88 S.A.S, MARIA MERCEDES MALDONADO RAIGOSA es familiar de CAROLINA JIMENEZ MALDONADO, tiene vínculo de afinidad con ALVARO JOSE SALZAR ROMERO, pero además, la representante legal suplente de INVERSIONES 88 S.A.S, la señora ROSALBA ROMERO quien además es accionista, es la madre de ALVARO JOSE SALAZAR ROMERO. El señor ALVARO JOSE SALAZAR ROMERO nunca procuró el levantamiento de esos conflictos de intereses y jamás obtuvo autorización de la Asamblea de Accionistas de ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A, para celebrar estos actos. Es decir que actuó a espaldas del máximo órgano societario, consciente del impedimento que sobre sus actos se cernía con ánimo de ocultarlo. Ante tal situación, la cesión de posición contractual de la vinculación como beneficiario de área al Patrimonio Autónomo FIDEICOMISO FA-975 resulta abiertamente inoponible a mi prohijada ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. y al mismo Patrimonio Autónomo. Debe además saber el juez, que ALVARO JOSE SALAZAR ROMERO y CAROLINA JIMENEZ MALDONADO están siendo penalmente investigado por la comisión de sendos punibles tales como concierto para delinquir, hurto agravado, falsead en documento privado, transferencia no consentida de activos, destrucción, supresión y ocultamiento de documento privado, administración desleal, estafa, lo cual es indicio de la irregularidad y la mala fe con la que él, como otrora gerente de la sucursal de Cali de ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. actuaba en contra de la misma persona jurídica que gerenciaba y representaba. Además, se debe indicar que no se tiene constancia de la supuesta autorización mencionada por el demandante y en virtud de la cual dice se vinculó la sociedad INVERSIONES 88 S.A.S como adquirente de unidades privadas en el Proyecto. En lo que respecta a la fecha, sociedad vinculada al encargo y unidades inmobiliarias allí relacionadas, si corresponde con la realidad fáctica. El apoderado demandante con base en el art. 167 del CGP tiene que probar todo lo que afirma.

AL HECHO 19: No es cierto que ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. hubiera aceptado

ni convalidado como un pago legal y efectivo la suma que supuestamente INVERSIONES 88 S.A. le entregó a MONTANGO S.A., porque contractualmente y legalmente como se explicará en el desarrollo de las excepciones de mérito, la Fideicomitente promotora no está facultada, de conformidad con el contrato de fiducia mercantil irrevocable para la administración del Patrimonio Autónomo, para que reciba recursos económicos que tengan por propósito de pagar el precio de la vinculación como beneficiario de área de los participantes, esto solo lo puede hacer la Fiduciante, es decir ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. y estos pagos tenían que hacerse, mediante una tarjeta de recaudo que se le entregaba a cada adquirente o vinculado beneficiario de área, sin embargo, no se tiene registro de que exista una tarjeta de recaudo asignada a INVERSIONES 88 S.A.S ni a CAROLINA JIMENEZ, lo que refuerza el argumento de que la Fiduciaria no conoció de esos contratos ni su supuesta cesión. No obstante, debe ponerse de presente el evidente conflicto de intereses que se observa con ocasión a la suscripción del citado contrato de encargo fiduciario por parte de la sociedad INVERSIONES 88 S.A. y el contenido del mismo, pues como es conocido, el señor ALVARO JOSE SALAZAR ROMERO, quien para la fecha de los hechos se desempeñaba en el cargo de Gerente de la Agencia Cali de la sociedad ACCION FIDUCIARIA S.A., era hijo de unas de las accionistas de INVERSIONES 88 S.A. Además, para la fecha de la suscripción del contrato de encargo fiduciario para vinculación como beneficiaria de área de INVERSIONES 88 S.A.S, esta última sociedad estaba presidida por MARIA ESPERANZA MALDONADO RAIGOSA quien parece tener relación de parentesco con CAROLINA JIMENEZ, cónyuge de ALVARO JOSE SALAZAR ROMERO, pero además la representación legal suplente estaba en cabeza de ROSALBA ROMERO, madre de aquel. Además, debe ponerse de presente al Despacho que conforme un trabajo de reconstrucción documental efectuado en torno a la problemática que hoy nos convoca, se pudo comprobar que ligada al contrato de encargo fiduciario, ni el número de encargo se encontraba asignado para la vinculación de beneficiarios de área al proyecto, (tal y como se consigna en certificación que se aporta) nunca existió una tarjeta de recaudo o fondo destinado para la recepción de los recursos que es lo usual, los cuales legal y contractualmente debían ser entregados por INVERSIONES 88 S.A.S con cargo al encargo suscrito y de acuerdo a la información que al respecto debió haber entregado MONTANGO

S.A. conforme la obligación adquirida a la suscripción del contrato de fiducia mercantil, consistente en la no recepción de recursos de parte compradores, los cuales únicamente podrían ser recibidos por el PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO F.A. 975 ARBOLEDA 360 y no por la Fideicomitente promotora porque no tiene el rol de administradora del fideicomiso y porque el mismo contrato de fiducia mercantil irrevocable así se lo imponía a MONTANGO S.A.; esta abstención es una obligación de no hacer, que esta instrumentada en la Cláusula Décima Quinta del contrato de fiducia mercantil irrevocable, esta cláusula alude a los Fideicomitentes, término que según el capítulo de definiciones, engloba a los Fideicomitentes inmobiliarios A y B y al Fideicomitente promotor, es decir a MONTANGO S.A. El apoderado demandante por lo establecido en el art 167 del CGP, tiene que probar todo lo que afirma.

AL HECHO 20: No le consta a ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. porque no es un hecho en el que haya injerido directa ni indirectamente, no puede aceptarlo ni negarlo. Al respecto, se debe manifestar al despacho que, para todos los efectos, a la fecha ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. en su calidad de vocera y administradora del PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO FA-975 ARBOLEDAS 360 desconoce la destinación y uso que ha dado el Fideicomitente promotor a su vez comodatario precario a los inmuebles relacionados en el enunciado. Así mismo, se debe poner de presente que, a pesar de pluralidad de requerimientos al respecto, no ha sido posible obtener respuesta y claridad al respecto por parte del Fideicomitente promotor MONTANGO S.A. toda vez que atendiendo a la lógica del asunto, el inmueble a la fecha no ha sido escriturado, ni se han registrado pagos con cargo al encargo, lo que, en la realidad, imposibilitaría al constructor entregar las unidades inmobiliarias en cuestión porque tal conducta va en franco detrimento de los intereses del Patrimonio Autónomo. Lo aquí mencionado refleja una cantidad de situaciones abiertamente irregulares que el juez no puede desapercibir. Primero que la señora CAROLINA JIMENEZ actúa de mala fe, ejerce una posesión irregular a sabiendas, que MONTANGO S.A. incumplió el contrato de fiducia mercantil irrevocable para la administración del PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO FA. 975 ARBOLEDAS 360, pues la Cláusula Décimo Quinta establece que MONTANGO S.A. se debe abstener de

recibir recursos de los participantes o firmantes de encargo fiduciario para la vinculación como beneficiarios de área, pero además porque MONTANGO S.A. no atiende los requerimientos de ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. que buscan garantizar la ejecución del contrato. El apoderado demandante tiene que probar lo que afirma con base al art. 167 del CGP.

AL HECHO 21: No le consta a ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. porque no es un hecho en el que haya injerido directa ni indirectamente, no puede aceptarlo ni negarlo. Al respecto, se debe manifestar al despacho que, para todos los efectos, a la fecha ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. en su calidad de vocera y administradora del PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO FA-975 ARBOLEDAS 360 desconoce la destinación y uso que ha dado el Fideicomitente PROMOTOR y a su vez comodatario precario a los inmuebles o unidades inmobiliarias relacionadas en el enunciado. Como fuere, en caso de que esté queriendo ejercer posesión sobre tales unidades inmobiliarias, es preciso indicar que no cuenta con un justo título, porque la cesión de posición contractual en el encargo fiduciario para la vinculación como beneficiario de área que quiso hacer INVERSIONES 88 S.A. es inoponible a la titular del dominio de las unidades inmobiliarias, es decir a ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. ya que esta cesión no se notificó a mi prohijada, pues ALVARO JOSE SALAZAR ROMERO, consciente del evidente conflicto de intereses que se observa con ocasión a la suscripción del citado contrato de encargo fiduciario por parte de la sociedad INVERSIONES 88 S.A. y el contenido del mismo, porque se desempeñaba en el cargo de Gerente de la Agencia Cali de la sociedad ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., a su vez detentaba la calidad de hijo de una de las accionista de la sociedad INVERSIONES 88 S.A.S. Aunado a ello, la dirección electrónica que se registra en los diferente formularios del RUES de esta sociedad indican que la dirección electrónica de INVERSIONES 88 S.A.S es alvarojosesalazar@gmail.com y como si fuera poco el señor ALVARO JOSE SALAZAR ROMERO tenia, o tiene aún una relación marital de hecho con CAROLINA JIMENEZ MALDONADO.

El señor ALVARO JOSE SALAZAR ROMERO nunca obtuvo autorización de la Asamblea

de Accionistas de ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.S para levantar los conflictos de intereses, por ello la cesión se torna inoponible y el encargo fiduciario nulo. Reitero que por la calidad de ALVARO JOSE SALAZAR ROMERO de otrora gerente de ACCION FIDUCIARIA S.A. y aparentemente del supuesto adquirente de unidad privada vinculado, INVERSIONES 88 S.A.S, - cuya cesión supuesta que nunca conoció ni menos aceptó mi prohijada -, el señor ALVARO JOSE SALAZAR ROMERO se encontraba incurso en la causal clásica y ejemplificadora por antonomasia de un conflicto de intereses societario nulitador de actos jurídicos, con base en el art. 2.2.2.3.5. del Decreto 1074 del 2015 y el numeral 7 Del art. 23 de la Ley 222 de 1995. Además, en refuerzo de la tesis de la existencia de los conflictos de intereses latentes que nulitan los actos, tanto el del encargo fiduciario para la vinculación de beneficiario de área como adquirente, como la supuesta cesión de este que INVERSIONES 88 S.A. hizo en favor de CAROLINA JIMENEZ, el cual primero es inoponible antes que nulo, se tiene que la representante legal principal de INVERSIONES 88 S.A.S, MARIA MERCEDES MALDONADO RAIGOSA es familiar de CAROLINA JIMENEZ MALDONADO, tiene vínculo de afinidad con ALVARO JOSE SALAZAR ROMERO, pero además, la representante legal suplente de INVERSIONES 88 S.A.S, la señora ROSALBA ROMERO quien además es accionista, es la madre de ALVARO JOSE SALAZAR ROMERO. El señor ALVARO JOSE SALAZAR ROMERO ROMERO nunca procuró el levantamiento de esos conflictos de intereses y jamás obtuvo autorización de la Asamblea de Accionistas de ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A, para celebrar estos actos. Es decir que actuó a espaldas del máximo órgano societario, consciente del impedimento que sobre sus actos se cernía con ánimo de ocultarlo. Ante tal situación, la cesión de posición contractual de la vinculación como beneficiario de área al Patrimonio Autónomo FIDEICOMOISO FA-975 resulta abiertamente inoponible a mi prohijada ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. y al mismo Patrimonio Autónomo. El apoderado demandante tiene que probar lo que afirma con base al art. 167 del CGP.

AL HECHO 22: No le consta a ACCION FIDUCIARIA S.A. ni al PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO FA-975 ARBOLEDA 360 porque no es un hecho en el que hayan injerido directa ni indirectamente, no puede aceptarlo ni negarlo. Del soporte documental que

reposa en el haber de mi prohijada, no se observa cesión de posición contractual de encargo fiduciario para la vinculación como beneficiaria de área en favor de CAROLINA JIMENEZ, situación que observamos con extrañeza, esto si se tiene en cuenta que, de cúmulo de pruebas documentales sumarias anexadas por el demandante, no se observa prueba de recepción de dicho documento por parte de la Fiduciaria, a pesar de que lo afirma incesantemente, además llama mucho la atención que en el ejemplar que adosa al dossier el apoderado demandante, no está impostada la firma de parte del Fideicomitente promotor MONTANGO S.A. que parece cohonestar con todo el maderamen de irregularidades en la citada cesión inoponible también por la circunstancia prevista en el art. 901 del CGP. Así mismo, es necesario resaltar las relaciones de parentesco sobre las que se erigen nuevos hechos que soportan la tesis del conflicto de intereses, por ejemplo, la representante legal actual de INVERSIONES 88 S.A.S es familiar de CAROLINA JIMÉNEZ y tiene afinidad con ALVARO JOSE SALAZAR ROMERO. Finalmente es preciso indicar que la representante legal suplente de INVERSIONES 88 S.A.S, ROSALBA ROMERO, quien además es accionista, es la madre de ALVARO JOSE SALZAR ROMERO. Adicionalmente, debe ponerse de presente que la demandante, esto es la señora CAROLINA JIMÉNEZ nunca se ha vinculado formalmente ante la Fiduciaria, la cual, por ser una sociedad sometida a control y vigilancia de la Superintendencia Financiera de Colombia, siempre deberá agotar las validaciones de SARLAFT y demás requeridas a las entidades financieras en ejercicio de sus funciones. Por tal razón, se debe señalar que dicha cesión nunca fue conocida ni notificada a la Fiduciaria porque como se probará, el señor ALVARO JOSÉ SALAZAR, consciente de sus conflictos de intereses actuó a espaldas de la Asamblea de Accionistas de ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. lo que deviene en que la señora CAROLINA JIMENEZ nunca fue ni ha sido parte en el citado encargo. Sería un exabrupto pensar que CAROLINA JIMENEZ quiera adquirir el dominio de unas unidades inmobiliarias a través de una cesión de posición contractual inoponible que se hace sobre un encargo fiduciario de vinculación como beneficiario de área nulo. El apoderado demandante tiene que probar lo que afirma con base al art. 167 del CGP.

AL HECHO 23: No le consta a ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. ni al PATRIMONIO

AUTÓNOMO FIDEICOMISO FA-975 ARBOLEDAS 360 nada frente a lo manifestado en torno al contenido del contrato de promesa de compraventa, reiteramos lo dispuesto con anterioridad, en el sentido que desconocemos el contenido y las obligaciones adquiridas por los contratantes, pues ni ACCION FIDUCIARIA S.A. ni el PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO FA-975 ARBOLEDAS 360 administrado por mi representada fueron parte en el citado contrato. El apoderado demandante tiene que probar lo que afirma con base al art. 167 del CGP. Ahora bien, con respecto a lo que manifiesta el demandante al transcribir el extracto clausular de la escritura pública que invoca, se acordó en el contrato de vinculación suscrito por INVERSIONES 88 S.A.S, el PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO FA-975 ARBOLEDAS 360 y MONTANGO S.A. referente a la escrituración de los bienes en cuestión, debemos manifestar que la información relacionada por el demandante no corresponde con la realidad, pues como se observa en el contrato de vinculación suscrito con INVERSIONES 88 S.A.S y del cual no es ni ha sido parte la demandante, la fecha estipulada para la escrituración de los inmuebles era el 3 de mayo de 2016 en la Notaría Trece del Círculo de Cali, distinta a la manifestada en el escrito de demanda. Reiteramos que la cesión de posición contractual en el encargo fiduciario para la vinculación como beneficiario de área que quiso hacer INVERSIONES 88 S.A. es inoponible a la titular del dominio de las unidades inmobiliarias, es decir a ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. ya que esta cesión no se notificó a mi prohijada, pues ALVARO JOSE SALAZAR ROMERO consciente del evidente conflicto de intereses que se observa con ocasión a la suscripción del citado contrato de encargo fiduciario por parte de la sociedad INVERSIONES 88 S.A. y el contenido del mismo, porque se desempeñaba en el cargo de Gerente de la Agencia Cali de la sociedad ACCION FIDUCIARIA S.A., y a su vez era hijo de unas de las accionistas de INVERSIONES 88 S.A.S. Estas mismas circunstancias que hicieron que ALVARO JOSE SALAZAR ROMERO actuara de forma oculta, hacen inoponible la cesión del encargo fiduciario para la vinculación de beneficiario de área y además hacen que el mismo contrato de encargo fiduciario sea absolutamente nulo como se detallará específicamente en las excepciones de mérito que como mecanismos de defensa argumental se esgrimirán. El apoderado demandante tiene que probar lo que afirma con base al art. 167 del CGP.

AL HECHO 24: Niego el hecho porque no es cierto en los términos planteados por el apoderado demandante ya que aunque en efecto existieron instrucciones en el sentido expuesto por el demandante que dimanaron de MONTANGO S.A., no obstante, las mismas no fueron atendidas, pues la ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. como Fiduciaria en su labor de administrador y vocero fiduciario advirtió anomalías que impedían jurídicamente proceder conforme lo instruido, razón por la cual se sustrajo legítimamente de acatar la instrucción de MONTANGO S.A. en aras de proteger los bienes afectos al PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO FA-975 ARBOLEDAS 360, facultad que le está expresamente otorgada, inclusive estando facultados a no atender instrucciones cuando se adviertan situaciones que afecten el normal desarrollo del Patrimonio Autónomo y los cometidos finales u objeto de la fiducia mercantil irrevocable de administración. Así las cosas, es evidente que:

1. Para la fecha en que se entregó la Escritura para la firma de ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. en su calidad de vocero y administrador del al PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO FA-975 ARBOLEDAS 360, se constató que quien comparecía a la firma de la escritura, esto es, la señora CAROLINA JIMÉNEZ, no se encontraba vinculada formalmente ante la Fiduciaria, esto es, no había agotado el procedimiento interno de vinculación, además mi prohijada no conocía de cesión de posición contractual alguna en su favor, pues hasta el día de hoy, para todos los efectos el ADQUIRENTE DE LA UNIDAD PRIVADA es la sociedad INVERSIONES 88 S.A.S. 2. Para el momento en que se remitió la Escritura Pública suscrita por la demandante y el Fideicomitente promotor MONTANGO S.A., se pudo constatar que no existían depósitos de recursos con cargo al encargo fiduciario suscrito por INVERSIONES 88 S.A.S, lo cual significa que no existía entrega de recurso alguno a manos de la Fiduciaria, situación que a la fecha continúa sin cambio alguno y que, además de la inoponibilidad de la cesión y la nulidad del encargo fiduciario, también permite indicar que INVERSIONES 88 S.A.S, además ha incumplido con el contrato de encargo fiduciario porque los recursos que allí se refieren en la Cláusula TERCERA, debían entregarse a la Fiduciaria, no a la Fideicomitente promotora, es decir a

ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. y no a MONTANGO S.A. El apoderado demandante tiene que probar lo que afirma con base al art. 167 del CGP.

AL HECHO 25: Niego el hecho porque no es cierto en los términos planteados por el apoderado demandante ya que aunque en efecto existieron instrucciones en el sentido expuesto por el demandante que dimanaron de MONTANGO S.A., no obstante, las mismas no fueron atendidas, pues ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. como Fiduciaria en su labor de administrador y vocero fiduciario, advirtió anomalías que impedían jurídicamente proceder conforme lo instruido, razón por la cual se sustrajo legítimamente de acatar la instrucción de MONTANGO S.A. en aras de proteger los bienes afectos al PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO FA-975 ARBOLEDAS 360, facultad que le está expresamente otorgada, inclusive estando facultados a no atender instrucciones cuando se adviertan situaciones que afecten el normal desarrollo del Patrimonio Autónomo y los cometidos finales u objeto de la fiducia mercantil irrevocable de administración. Así las cosas, es evidente que: 1. Para la fecha en que se entregó la Escritura para la firma de ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. en su calidad de vocero y administrador del PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO FA-975 ARBOLEDAS 360, se constató que quien comparecía a la firma de la escritura, esto es, la señora CAROLINA JIMÉNEZ, no se encontraba vinculada formalmente ante la Fiduciaria, esto es, no había agotado el procedimiento interno de vinculación, además mi prohijada no conocía de cesión de posición contractual alguna en su favor, pues hasta el día de hoy, para todos los efectos el ADQUIRENTE DE LA UNIDAD PRIVADA es la sociedad INVERSIONES 88 S.A.S. 2. Para el momento en que se remitió la Escritura Pública suscrita por la demandante y el Fideicomitente promotor MONTANGO S.A., se pudo constatar que no existían depósitos de recursos con cargo al encargo fiduciario suscrito por INVERSIONES 88 S.A.S, lo cual significa que no existía entrega de recurso alguno a manos de la Fiduciaria, situación que a la fecha continúa sin cambio alguno y que, además de la inoponibilidad de la cesión y la nulidad del encargo fiduciario, también permite indicar que INVERSIONES 88 S.A.S, además ha incumplido con el contrato de encargo fiduciario porque los recursos que allí se refieren en la Cláusula TERCERA, debían entregarse a la Fiduciaria, no a la Fideicomitente promotora, es decir a

ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. y no a MONTANGO S.A. Aunado a ello, es importante tener en cuenta que ni siquiera existía el Encargo Fiduciario, el cual no se encuentra atado a los negocios fiduciarios utilizados como canales para el adelantamiento del PROYECTO. Reitero que por la calidad de ALVARO JOSE SALAZAR ROMERO de otrora gerente de ACCION FIDUCIARIA S.A. y aparentemente del supuesto adquirente de unidad privada vinculado, INVERSIONES 88 S.A.S, - cuya cesión supuesta que nunca conoció ni menos aceptó mi prohijada -, el señor ALVARO JOSE SALAZAR ROMERO se encontraba incurso en la causal clásica y ejemplificadora por antonomasia de un conflicto de intereses societario nultador de actos jurídicos, con base en el art. 2.2.2.3.5. del Decreto 1074 del 2015 y el numeral 7 Del art. 23 de la Ley 222 de 1995. Ese conflicto de intereses se fundamenta en las siguientes situaciones: la primera, que entonces tenía la calidad de representante legal y gerente de la Fiduciaria que hoy por hoy represento, y segundo: que tenía, según el acta No. 2 de asamblea de accionistas de Sociedad de Inversiones Sabina S.A.S también la calidad de representante legal de esa sociedad antes de que su razón social se modificara a INVERSIONES 88 S.A.S, pero además que el señor ALVARO JOSE SALAZAR ROMERO tenía, o tiene aún una relación marital de hecho con CAROLINA JIMENEZ MALDONADO. Además, en refuerzo de la tesis de la existencia de los conflictos de intereses latentes que nulitan los actos, tanto el del encargo fiduciario para la vinculación de beneficiario de área como adquirente, como la supuesta cesión de este que INVERSIONES 88 S.A. hizo en favor de CAROLINA JIMENEZ, el cual primero es inoponible antes que nulo, se tiene que la representante legal principal de INVERSIONES 88 S.A.S, MARIA MERCEDES MALDONADO RAIGOSA es familiar de CAROLINA JIMENEZ MALDONADO, tiene vínculo de afinidad con ALVARO JOSE SALAZAR ROMERO, pero además, la representante legal suplente de INVERSIONES 88 S.A.S, la señora ROSALBA ROMERO quien además es accionista, es la madre de ALVARO JOSE SALZAR ROMERO. El señor ALVARO JOSE SALAZAR ROMERO, nunca procuró el levantamiento de esos conflictos de intereses y jamás obtuvo autorización de la Asamblea de Accionistas de ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A, para celebrar estos actos. Es decir que actuó a espaldas del máximo órgano societario, consciente del impedimento que sobre sus actos se cernía con ánimo de ocultarlo. Ante tal situación, la cesión de posición contractual de la

vinculación como beneficiario de área al Patrimonio Autónomo FIDEICOMISO FA-975 resulta abiertamente inoponible a mi prohijada ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. y al mismo Patrimonio Autónomo. El apoderado demandante tiene que probar lo que afirma con base al art. 167 del CGP.

AL HECHO 26: No le consta a ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. ni al PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO FA-975 ARBOLEDAS 360 nada frente a lo manifestado por no ser hechos propios de la Fiducia ni del Patrimonio Autónomo, especialmente lo que atañe a la menor de edad demandada, la relación marital de hecho entre ALVARO JOSE SALAZAR ROMERO y CAROLINA JIMENEZ ni la terminación y liquidación de la sociedad patrimonial. Pero se pone en conocimiento del juez, que en la actualidad cursa ante la Sala Disciplinaria del Consejo Seccional de la Judicatura, queja relacionada con la citada audiencia de conciliación, como quiera que dentro de la misma se dispuso sobre derechos de terceros, tal y como es del caso de los inmuebles pertenecientes al PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO FA—975 ARBOLEDA 360, así como de un vehículo automotor de propiedad de la Fiduciaria que ya fue posible recuperar con acompañamiento de la autoridad judicial y policial correspondientes. En el hecho se hace mención a un arreglo autocompositivo en el que se pacta una cesión de unos supuestos derechos de dominio y posesión sobre un porcentaje de coeficiente de unidad inmobiliaria, pero esta cesión es inoponible, inválida, como procedo a explicar brevemente para profundizar al respecto en el desarrollo extensivo de argumentos al esgrimir excepciones de mérito. Es inoponible, porque una vez más, el acto dispositivo sobre derechos que hacen parte del dominio del PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO FA—975 ARBOLEDA 360 no se notificó a este ni a su administradora, la ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., en este punto es importante resaltar que aunque en el acuerdo conciliatorio, que no resulta vinculante para mi representada, actuó e intervino ALVARO JOSÉ SALAZAR, no lo hizo como representante legal de ni gerente de la sucursal de Cali de la Fiducia, sino como padre supuesto de la menor cuyo nombre me abstendré de mencionar, que está representada por su madre CAROLINA JIMENEZ, pero además como socio de la sociedad patrimonial producto de la unión marital de hecho que existe entre él y la demandante. Estos actos son

extrínsecos al cargo o fuero de representante legal de la Fiducia y no la obligan en ninguna forma. La misma cesión referida se torna inválida porque ni ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. como administradora del PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO FA—975 ARBOLEDA 360 ni el Patrimonio Autónomo como titular del dominio de esas unidades inmobiliarias han aceptado ni ratificado estos actos de disposición defraudatorios sobre derechos reales ajenos. Se indica que los efectos del mismo no son oponibles frente a la ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. ni al PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO FA-975 ARBOLEDAS 360, en tanto no hicieron parte de esa audiencia de conciliación. El apoderado demandante tiene que probar lo que afirma con base al art. 167 del CGP.

AL HECHO 27: No le consta a ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. ni al PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO FA-975 ARBOLEDAS 360 nada frente a lo manifestado por no ser hechos propios de la Fiducia ni del Patrimonio Autónomo, especialmente lo que atañe a la menor de edad demandante, la relación marital de hecho entre ALVARO JOSE SALZAR ROMERO y CAROLINA JIMENEZ ni la terminación y liquidación de la sociedad patrimonial. Pero se pone en conocimiento del juez, que en la actualidad cursa ante la Sala Disciplinaria del Consejo Seccional de la Judicatura, queja relacionada con la citada audiencia de conciliación, como quiera que dentro de la misma se dispuso sobre derechos de terceros, tal y como es del caso de los inmuebles pertenecientes al PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO FA—975 ARBOLEDA 360, así como de un vehículo automotor de propiedad de la Fiduciaria que ya fue posible recuperar con acompañamiento de la autoridad judicial y policial correspondientes. En el hecho se hace mención a un arreglo autocompositivo en el que se pacta una cesión de unos supuestos derechos de dominio y posesión sobre un porcentaje de coeficiente de unidad inmobiliaria, pero esta cesión es inoponible e inválida, como procedo a explicar brevemente para profundizar al respecto en el desarrollo extensivo de argumentos al esgrimir excepciones de mérito. Es inoponible, porque una vez más, el acto dispositivo sobre derechos que hacen parte del dominio del PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO FA—975 ARBOLEDA 360 no se notificó a este ni a su administradora, la ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., en este punto es

importante resaltar que aunque en el acuerdo conciliatorio, que no resulta vinculante para mi representada, actuó e intervino ALVARO JOSÉ SALAZAR, no lo hizo como representante legal de ni gerente de la sucursal de Cali de la Fiducia, sino como persona natural padre supuesto de la menor cuyo nombre me abstendré de mencionar, que está representada por su madre CAROLINA JIMENEZ, pero además como compañero permanente de la aquí demandante y socio de la sociedad patrimonial producto de la unión marital de hecho que existe entre él y la demandante. Estos actos son extrínsecos al cargo o fuero de representante legal de la Fiducia y no puede querer el apoderado demandante construir discursivamente obligaciones para exigir las a mi por hijada, ya que no la obligan en ninguna forma. La misma cesión referida se torna inválida porque ni ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. como administradora del PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO FA—975 ARBOLEDA 360 ni el Patrimonio Autónomo como titular del dominio de esas unidades inmobiliarias han aceptado ni ratificado estos actos de disposición defraudatorios sobre derechos reales ajenos. Se indica que los efectos del mismo no son oponibles frente a la ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. ni al PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO FA-975 ARBOLEDAS 360, en tanto no hicieron parte de esa audiencia de conciliación. Con relación a las solicitudes escritas que CAROLINA JIMENEZ le enviare al Fideicomitente Promotor habrá que decir que este último, MONTANGO S.A. nunca notificó ni comunicó estas solicitudes a ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. ni al PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO FA-975 ARBOLEDAS 360. En tal sentido, se concluye que dicha conciliación no se tornaba vinculante para la Fiduciaria, pues no se trataba de derechos adquiridos por estos terceros, quienes como se ha señalado, ni siquiera se encontraban vinculados al encargo fiduciario mediante el cual se instrumentalizaba la futura adquisición de los inmuebles en cuestión. El apoderado demandante tiene que probar lo que afirma con base al art. 167 del CGP.

AL HECHO 28: Niego el hecho porque no es cierto en los términos planteados por el apoderado demandante. Sobre el particular debe anotarse que la carta a la que se refiere el extremo activo y fue remitida por la sociedad MONTANGO S.A. a la Fiduciaria ACCION FIDUCIARIA S.A., refiere la entrega de solicitud remitida por la demandante en la que

solicita la escrituración con base en requerimientos que ella a su vez hiciere a MONTANGO S.A. y exigiendo el cumplimiento de obligaciones advenedizas de actuaciones ocultas y furtivas e intencionadas inválidas de disponer de un derecho real de dominio con el que no contaban, porque MONTANGO S.A., no podía transferir el dominio de estas unidades inmobiliarias, que son de la propiedad del Patrimonio Autónomo, pero porque en virtud de la fiducia mercantil irrevocable, el Fideicomitente promotor únicamente se encarga de comercializar las unidades inmobiliarias, mas no de tradirlas, el acto solemne de transferencia del dominio a través del otorgamiento de escritura pública como acto solamente ad substantiam actus, solo lo puede realizar la Fiducia que administra al Patrimonio Autónomo, es decir mi prohilada, pero además porque la misma fiducia mercantil irrevocable, prohibía expresamente a MONTANGO S.A. que recibiera recursos de los adquirentes o de los participantes. Adicionalmente, debemos declarar frente a lo expuesto que, como se manifestó con anterioridad, le está vedado a la Fiduciaria en su condición de administrador fiduciario proceder con el cumplimiento de lo solicitado por la señora CAROLINA JIMENEZ, puesto que no se ha depositado recurso alguno en los canales dispuestos por la fiduciaria para tales fines, además que no se ha registrado ninguna cesión de posición contractual en favor de la señora CAROLINA JIMENEZ, ni mucho menos se han agotado los filtros dispuestos por la Fiduciaria como entidad financiera para entenderse formalmente vinculada en un encargo fiduciario ligado al PROYECTO, del cual se derivaron los bienes inmuebles objeto de disputa. El apoderado demandante tiene que probar lo que afirma con base al art. 167 del CGP. Aunado a ello, es importante tener en cuenta que ni siquiera existía el Encargo Fiduciario, el cual no se encuentra atado a los negocios fiduciarios utilizados como canales para el adelantamiento del PROYECTO.

AL HECHO 29: No le consta a ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. ni al PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO FA—975 ARBOLEDA 360 porque el derecho de petición aludido no se dirigió contra ninguna de ellas y, además, tampoco la acción de tutela. El apoderado demandante tiene que probar todo lo que afirma según el art. 167 del CGP.

AL HECHO 30: No le consta a ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. ni al PATRIMONIO

AUTÓNOMO FIDEICOMISO FA—975 ARBOLEDA 360 porque el derecho de petición aludido no se dirigió contra ninguna de ellas y, además, tampoco la acción de tutela. Se observa que la disputa o problemática, según el tenor del fallo de tutela que el apoderado demandante transcribe, se circunscribe a MONTANGO S.A. pues en el numeral SEGUNDO de dicha resolución esa célula judicial constitucional le advierte que la acción que debe impetrarse en la jurisdicción ordinaria debe dirigirse contra MONTANGO S.A. El apoderado demandante tiene que probar todo lo que afirma según el art. 167 del CGP.

AL HECHO 31: Niego el hecho porque no es cierto que ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. ni al PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO FA—975 ARBOLEDA 360 hayan incumplido lo requerido. Primero porque no hay exigibilidad en dicho requerimiento ya que la carta a la que se refiere el extremo activo y que fue remitida por la sociedad MONTANGO S.A. a la Fiduciaria ACCION FIDUCIARIA S.A., se refiere la entrega de solicitud remitida por la demandante en la que solicita la escrituración con base en requerimientos que ella a su vez hiciera a MONTANGO S.A. y exigiendo el cumplimiento de obligaciones advenedizas de actuaciones ocultas y furtivas e intencionadas inválidas de disponer de un derecho real de dominio con el que no contaban, porque MONTANGO S.A., no podía transferir el dominio de estas unidades inmobiliarias, que son de la propiedad del Patrimonio Autónomo, pero porque en virtud de la fiducia mercantil irrevocable, el Fideicomitente promotor únicamente se encarga de comercializar las unidades inmobiliarias, mas no de tradirlas, el acto solemne de transferencia del dominio a través del otorgamiento de escritura pública como acto solamente ad substantiam actus, solo lo puede realizar la Fiducia que administra al Patrimonio Autónomo, es decir mi prohijada, pero además porque la misma fiducia mercantil irrevocable, prohibía expresamente a MONTANGO S.A. que recibiera recursos de los adquirentes o de los participantes. Adicionalmente, debemos declarar frente a lo expuesto que, como se manifestó con anterioridad, le está vedado a la Fiduciaria en su condición de administrador fiduciario proceder con el cumplimiento de lo solicitado por la señora CAROLINA JIMENEZ, puesto que no se ha depositado recurso alguno en los canales dispuestos por la fiduciaria para tales fines, además que no se ha registrado ninguna cesión de posición contractual en favor de la señora CAROLINA JIMENEZ, ni mucho menos ha

agotado los filtros dispuestos por la Fiduciaria como entidad financiera para entenderse formalmente vinculada en un encargo fiduciario ligado al PROYECTO, del cual se derivaron los bienes inmuebles objeto de disputa. 1. Aunado a ello, es importante tener en cuenta que ni siquiera existía el Encargo Fiduciario, el cual no se encuentra atado a los negocios fiduciarios utilizados como canales para el adelantamiento del PROYECTO. El apoderado demandante tiene que probar lo que afirma con base al art. 167 del CGP.

AL HECHO 32: Niego el hecho porque no es cierto en los términos planteados por el togado demandante. Al respecto debe manifestarse que si bien es cierto que la demandante en efecto radicó escrito ante la ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. como Fiduciaria en el sentido indicado, en falso que no se le haya dado respuesta en término y de fondo, toda vez que como consta en documento anexo a la presente contestación, se puede observar que el día 3 de septiembre de 2019, se entregó respuesta en la portería de la copropiedad en la que reside la demandante, la cual tiene el sello de la portería y en cuyo contenido se le indicó entre otras cosas que:

1. Del estudio de los archivos documentales, se logró constatar que la señora CAROLINA JIMÉNEZ MALDONADO, nunca ha tenido vínculo contractual y jurídico con ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. como vocera y administradora del FIDEICOMISO FA-975 ARBOLEDAS 360.
2. Que ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. en su calidad de vocero y administrador del FIDEICOMISO FA-975 ARBOLEDA 360, no hizo parte del Contrato de Promesa de Compraventa que celebraron en su momento la sociedad MONTANGO S.A. en calidad de PROMITENTE VENDEDOR y los señores CAROLINA JIMÉNEZ MALDONADO y ÁLVARO JOSÉ SALAZAR ROMERO en calidad de PROMITENTES COMPRADORES, por lo que las obligaciones adquiridas entre quienes lo suscribieron, solo serán aplicables y exigibles a quienes hacen parte de dicho acuerdo.
3. Que en tal sentido, resulta improcedente proceder con la Escrituración de las unidades inmobiliarias por usted requeridas, al no existir vínculo contractual y jurídico que acredite su vinculación al proyecto "Arboledas 360", situación que se replica con su hija PAULINA SALAZAR JIMÉNEZ, de la cual se comprobó que nunca ha tenido vínculo contractual con ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. como vocera y administradora del FIDEICOMISO FA-975 ARBOLEDAS 360.

Al respecto, la respuesta en cuestión expone que la postura de la Fiduciaria en torno al objeto de la Litis se ha mantenido inalterable, puesto que a pesar de las revisiones exhaustivas nunca se ha encontrado vínculo formal de la demandante con el PATRIMONIO

AUTÓNOMO FIDEICOMISO FA-975 ARBOLEDA 360, lo cual nos llama a proteger los activos que conforman el Patrimonio Autónomo y evitar la disposición sobre los citados inmuebles, hasta tanto no se cumpla a cabalidad con el pago de las unidades inmobiliarias con cargo a un Encargo Fiduciario, así como agotando el proceso de vinculación de la demandante que la vincule formalmente con el Proyecto y con Fideicomiso. El apoderado demandante tiene que probar lo que afirma con base al art. 167 del CGP.

AL HECHO 33: No le consta a ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. ni al PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO FA—975 ARBOLEDA 360, el contenido de dicho documento porque según lo relatado, MONTANGO S.A. lo envió a CAROLINA JIMENEZ, mi prohijada ni el Patrimonio Autónomo hicieron parte de esa comunicación. Pero en este punto llamo la atención del juez, pues a través de éste hecho, a través de su apoderado judicial, de forma espontánea CAROLINA JIMENEZ y la menor que representa legalmente, confiesan que tienen conocimiento de la inoponibilidad de que ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. siempre acusó a la cesión de posición contractual en el Encargo Fiduciario de vinculación como beneficiario de área que de forma oculta se celebró entre INVERSIONES 88 S.A., CAROLINA JIMENEZ y ÁLVARO JOSE SALAZAR, porque la misma nunca se notificó y porque su celebración propiamente, adolece de nulidad absoluta por los conflictos de intereses que jamás se levantaron y que ALVARO JOSE SALAZAR ROMERO deliberadamente ocultó a la Asamblea de Accionistas de la Fiduciaria. El apoderado demandante tiene que probar lo afirma de conformidad con el art. 167 del CGP.

AL HECHO 34: No le consta a ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. ni al PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO FA—975 ARBOLEDA 360, nada relacionado con la audiencia de conciliación que supuestamente se celebró en el Centro de Conciliación y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Cali, por varias razones: la primera porque deliberadamente, quienes aparecen como convocantes indican un dominio inexistente como dirección electrónica de ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., para aparentar una citación eficaz a dicha audiencia extrajudicial, ellos indican falsamente que ACCION FIDUCIARIA S.A.. será notificada o citada a través de un mensaje de datos al buzón

electrónico servicioalcliente@accion.com.co.rpost.biz y a luisa.castaneda@accion.com.co.rpost.biz cuando en el Certificado de existencia y representación legal de ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. de la Cámara de Comercio de Bogotá D.C. se indicó que las direcciones correctas eran notijudicial@accion.com.co e impuestos@accion.com.co . Es inverosímil pensar que se trate de un error involuntario, porque uno de los que figura como convocante a dicha audiencia de conciliación extrajudicial tenía una relación estrecha con ALVARO JOSE SALAZAR ROMERO, quien fue representante legal y gerente de la Sucursal de Cali de ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. y debía conocer muy bien este tipo de información de la empresa de la que algún día formó parte, pero porque además la inscripción de las direcciones electrónicas por parte de la Fiducia en el registro mercantil, busca precisamente dar publicidad a esa situación. Esta irregularidad se planteó ya en un recurso de reposición contra el auto que admitió la presente demanda, que el juez por un criterio formal decidió negar. Sin embargo, se formulará como excepción previa por ineptitud de la demanda por falta de requisitos formales, en el sentido de no agotar correctamente el requisito de procedibilidad. El apoderado demandante por lo que afirma debe acreditarlo que afirma con base en el art. 167 del CGP. AL HECHO 35: No le consta a ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. ni al PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO FA—975 ARBOLEDA 360, nada relacionado con la audiencia de conciliación que supuestamente se celebró en el Centro de Conciliación y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Cali, porque no fue citada a la misma, por razones que ya se indicaron por el suscrito en ellos párrafos inmediatamente anteriores. El apoderado demandante translitera de forma conveniente para sí, el contenido de ese acuerdo conciliatorio parcial, que resulta inoponible y nulo a mi representada por varias razones, primero porque MONTANGO S.A. se anuncia allí como poseedora del Apartamento No. 101 Torre 1, parqueaderos 22 y 23 de la Torre 1 y Depósitos 1 de la Torre 1 del Edificio Arboleda 360, lo cual es falso, porque MONTANGO S.A. como Fideicomitente promotora recibió, después del perfeccionamiento de la fiducia mercantil irrevocable para crear el Fideicomiso o PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO FA 975 ARBOLEDA 36, las unidades inmobiliarias a título de comodato precario, el cual entraña una obligación de restitución de tenencia al Patrimonio Autónomo

cuando el mismo lo determine, ya que la entrega de las unidades inmobiliarias se hace para un uso o plazo determinado, la Fiducia se la entregó a MONTANGO S.A. para que esta cumpliera sus obligaciones como Fideicomitente promotora como adecuación física, construcción y otras, entre las que no estaba traidir y transferir dominio. MONTANGO S.A. es sabedora de esta situación y claramente actúa de mala fe. Reiteramos que deliberadamente, quienes aparecen como convocantes indican un dominio inexistente como dirección electrónica de ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., para aparentar una citación eficaz a dicha audiencia extrajudicial, ellos indican falsamente que ACCION FIDUCIARIA S.A. será notificada o citada a través de un mensaje de datos al buzón electrónico servicioalcliente@accion.com.co.rpost.biz y a luisa.castaneda@accion.com.co.rpost.biz cuando en el Certificado de existencia y representación legal de ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. de la Cámara de Comercio de Bogotá D.C. se indicó que las direcciones correctas eran notijudicial@accion.com.co e impuestos@accion.com.co . Es inverosímil pensar que se trate de un error involuntario, porque uno de los que figura como convocante a dicha audiencia de conciliación extrajudicial tenía relación estrecha con ALVARO JOSE SALAZAR ROMERO, quien fue representante legal y gerente de la Sucursal de Cali de ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. y debía conocer muy bien este tipo de información de la empresa a la que algún día formó parte, pero porque además la inscripción de las direcciones electrónicas por parte de la Fiducia en el registro mercantil, busca precisamente dar publicidad a esa situación. Esta irregularidad se planteó ya en un recurso de reposición contra el auto que admitió la presente demanda, que el juez por un criterio formal decidió negar. Sin embargo, se formulará como excepción previa por ineptitud de la demanda por falta de requisitos formales, en el sentido de no agotar correctamente el requisito de procedibilidad. El apoderado demandante tiene que probar lo que afirma de conformidad con el art. 167 del CGP.

AL HECHO 36: Niego el hecho, no es cierto que ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. genere ni haya generado daño patrimonial a CAROLINA JIMENEZ ni a su hija menor, es justamente lo contrario, porque la ocupación irregular, de las unidades inmobiliarias objeto

del sub lite y la disputa central no son de la propiedad de CAROLINA JIMENEZ ni de su hija menor por los argumentos que se han reiterado incansablemente, porque el encargo fiduciario celebrado por la Fiduciaria e INVERSIONES 88 S.A.S es nulo por conflicto de intereses, porque la cesión fraudulenta de posición contractual entre INVERSIONES 88 S.A.S y CAROLINA JIMENEZ es inoponible por lo previsto en el art. 901 del Código de Comercio, por no ser notificada a ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. y por suscribirla el señor ALVARO JOSE SALAZAR ROMERO, sin poner dicha situación en conocimiento de la Asamblea General de Accionistas de la Fiduciaria porque esa cesión también es nula, ya que INVERSIONES 88 S.A. esta precedida por quien parece ser la madre de CAROLINA JIMENEZ, de nombre MARIA ESPERANZA MALDONADO RAIGOSA, la representante legal suplente es la señora ROSALBA ROMERO TORRES que además es accionista, resulta ser su suegra y madre de ALVARO JOSÉ SALAZAR y porque el contrato de promesa de compraventa que entre ALVARO JOSE SALAZAR ROMERO y CAROLINA JIMENEZ firmaron con el Fideicomitente promotor no se ratificó por ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. ya que MONTANGO S.A. nunca fue titular del dominio de esas unidades inmobiliarias y no podía disponer del mismo.

Al no existir posesión por CAROLINA JIMENEZ, quien actúa de mala fe y carece de justo título, ocupando ilegalmente un predio que no le pertenece, se ha privado de la percepción frutos sobre esas unidades inmobiliarias al PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO FA. 975 ARBOLEDA 360, situación que se articulará a través de la demanda de reconvencción que se presentará en escrito aparte. El apoderado demandante debe probar lo que afirma según el art. 167 del CGP.

AL HECHO 36.1: No es cierto que la conducta de ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. haya compelido a CAROLINA JIMENEZ en nombre suyo y de su hija, a contratar a un abogado para promover una acción verbal para lograr la transferencia de las unidades inmobiliarias sobre las que versa la disputa propuesta por el extremo actor porque las pretensiones que expresó a Bancolombia, como financiador hipotecario y a MONTANGO S.A. tienen un trasfondo fraudulento. La señora CAROLINA JIMENEZ sabe que no tiene la

condición de propietaria de esas unidades inmobiliarias , ni del apartamento 101 de la Torre 1, ni de los Parqueaderos 22 y 23 ni del Depósito de la Torre 1 porque la ocupación irregular, de las unidades inmobiliarias objeto del sub lite y la disputa central no son de la propiedad de CAROLINA JIMENEZ ni de su hija menor, por los argumentos que se han reiterado incansablemente, porque el encargo fiduciario celebrado por la Fiduciaria e INVERSIONES 88 S.A.S es nulo por conflicto de intereses, porque la cesión fraudulenta de posición contractual entre INVERSIONES 88 S.A.S y CAROLINA JIMENEZ es inoponible por no ser notificada a ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. y por suscribirla el señor ALVARO JOSE SALAZAR ROMERO, sin poner dicha situación en conocimiento de la Asamblea General de Accionistas de la Fiduciaria porque esa cesión también es nula, ya que INVERSIONES 88 S.A. está precedida por quien parece ser la madre de CAROLINA JIMENEZ, de nombre MARIA ESPERANZA MALDONADO RAIGOSA, la representante legal suplente es la señora ROSALBA ROMERO TORRES que además es accionista, resulta ser su suegra y madre de ALVARO JOSÉ SALAZAR y porque el contrato de promesa de compraventa que entre ALVARO JOSE SALAZAR ROMERO y CAROLINA JIMENEZ firmaron con el Fideicomitente promotor no se ratificó por ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. ya que MONTANGO S.A. nunca fue titular del dominio de esas unidades inmobiliarias y no podía disponer del mismo. 1. Aunado a ello, es importante tener en cuenta que ni siquiera existía el Encargo Fiduciario, el cual no se encuentra atado a los negocios fiduciarios utilizados como canales para el adelantamiento del PROYECTO. Tampoco es cierto que ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. se negara a asistir a la audiencia de conciliación judicial en el Centro de Conciliación de la Cámara de Comercio de Cali, la realidad es que nunca fue citada, tal y como se indicó en la contestación al hecho 35 de la demanda, pues deliberadamente el jurista que representa a CAROLINA JIMENEZ y su hija menor, deliberadamente envió la citación de convocatoria a unas direcciones electrónicas que no corresponden a las que mi prohijada, inscribió en el registro mercantil, como se puede ver con la revisión del certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C. El apoderado demandante debe probar lo que afirma según el art. 167 del CGP.

AL HECHO 36.2: No le consta a ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. ni al PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO F.A. 975 ARBOLEDA 360, nada relacionado con honorarios que CAROLINA JIMENEZ hubiere pactado con abogados para que le asistan y representen técnicamente en asuntos judiciales que ella misma promueve de forma temeraria, porque es consciente de las causales de nulidad contractual de que adolece la promesa de compraventa inválida suscrita con MONTANGO S.A., las nulidades por conflicto de intereses de que adolecen los contratos de encargo fiduciario y su cesión además de la inoponibilidad de este último acto por no notificarse deliberadamente a la Asamblea de Accionistas de la Fiduciaria para ocultar el conflicto de intereses de ALVARO JOSE SALAZAR ROMERO, los cuales nunca se levantaron. El apoderado demandante debe probar lo que afirma según el art. 167 del CGP.

AL HECHO 36.3: No le consta a ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. ni al PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO FA—975 ARBOLEDA 360, nada relacionado con la audiencia de conciliación que supuestamente se celebró en el Centro de Conciliación y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Cali, porque no fue citada a la misma, por razones que ya se indicaron por el suscrito en ellos párrafos inmediatamente anteriores. El apoderado demandante debe probar lo que afirma según el art. 167 del CGP.

AL HECHO 36.4: No le consta a ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. ni al PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO FA—975 ARBOLEDA 360 nada relacionado con la audiencia de conciliación que supuestamente se celebró en el Centro de Conciliación y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Cali, porque no fue citada a la misma, por razones que ya se indicaron por el suscrito en ellos párrafos inmediatamente anteriores. El apoderado demandante debe probar lo que afirma según el art. 167 del CGP.

AL HECHO 36.5: en la redacción del enunciado el apoderado demandante incorpora dos premisas que deben responderse separadamente: No es cierto que a CAROLINA JIMENEZ y a su hija se les hayan causado daños inmateriales, en primer lugar porque ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. no ha incumplido las obligaciones del contrato de fiducia

mercantil irrevocable, segundo porque mi representada nunca se ha dirigido por escrito a la señora CAROLINA JIMENEZ, porque entre dicha señora y ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. no existe ningún vínculo sustancial, pero porque además, quien tiene que encargarse de garantizar la custodia como tenedora de las unidades inmobiliarias que hoy CAROLINA JIMENEZ ocupa ilegalmente es MONTANGO S.A. como Fideicomitente promotora, quien incumpliendo sus obligaciones contractuales, en el marco de la fiducia mercantil irrevocable, ha cohonestado la ocupación irregular en lugar de procurar la restitución de las unidades inmobiliarias. Solicito al señor juez que entienda que CAROLINA JIMENEZ, a través de su apoderado, confiesa que conoce de las investigaciones que contra ALVARO JOSÉ SALAZAR cursan en la Fiscalía General de la Nación por la presunta comisión de conductas delictuales y contrarias a la buena fe que han afectado a ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., pero también que conoce de las situaciones que sirven de fundamento basilar para que ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. se abstenga legitimante como representante y custodia del dominio de los inmuebles que administra como vocera del Patrimonio Autónomo, de transferirle mediante escrituración, el dominio del apartamento 101, los parqueaderos 22 y 23 y el depósito que sin razón pretende. Lo anterior acredita la existencia de un indicio, fundado en una confesión como medio probatorio, que sugiere que CAROLINA JIMENEZ, actúa con mala fe. Es importante establecer que esta conducta abstencionista de ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. además tener amparo contractual, la Cláusula Segunda del contrato de fiducia mercantil irrevocable así se lo impone. El apoderado demandante debe probar lo que afirma según el art. 167 del CGP.

AL HECHO 37: Niego el hecho y no es cierto. Contrario a lo manifestado, es claro que la ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., Fiduciaria en su calidad de vocera y administradora fiduciaria ha honrado y cumplido a pies juntillas con sus funciones como administrador a profesional, propendiendo por la protección de los activos que conforman el Patrimonio Autónomo y ejecutando actos jurídicos encaminados a proteger dichos activos, aun, cuando ello ha implicado que ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. tenga que ir en contra de las instrucciones de MONTANGO S.A. como Fideicomitente promotor constituyente y a su vez

comodatario tenedor, quien en virtud del contrato de fiducia mercantil irrevocable suscrito con la Fiduciaria, aceptó y reconoció la obligación de no hacer, dispuesta expresamente en el contrato de fiducia mercantil, consistente en la obligación de NO recibir directamente recursos de parte de los adquirentes de unidades privadas (ver numeral 3 de la Cláusula Décimo Quinta del contrato de fiducia mercantil irrevocable, situación que cumplió a cabalidad en cada uno de los encargos suscritos para la adquisición de los inmuebles que conforman el Proyecto, menos con la sociedad INVERSIONES 88 S.A.S - la accionista era madre del señor Álvaro Salazar, representante legal de la fiduciaria, y quien como se ha demostrado, influyó en la modificación del contenido del contrato de vinculación permitiendo la irregularidad presentada en torno a la recepción de los recursos para la adquisición de los inmuebles objeto de Litis por parte del Fideicomitente promotor en contravía de lo acordado en el contrato de fiducia mercantil y la ley. El apoderado demandante debe probar lo que afirma según el art. 167 del CGP.

AL HECHO 38: Niego el hecho porque no es cierto que MONTANGO S.A. pudiera hacer entrega material de las unidades inmobiliarias apartamento 101 de la Torre 1, parqueaderos 22 y 23 y depósito No 1 del Proyecto a CAROLINA JIMENEZ, ni menos transferirle la posesión del mismo. Lo anterior por varias razones que ya se han planteado a lo largo del memorial, pero que se pueden exponer así: - Antes que nada, es preciso entender que este hecho ya no es jurídicamente relevante para el problema que el juez resolverá, en tanto que, al subsanar la demanda, el togado actor suprimió las pretensiones subsidiarias que se relacionaban con la solicitud de declaración de pertenencia, por no ser acumulables ya que según mandamiento del CGP, la pertenencia se adelanta a través de trámite especial, distinto al verbal. Sobre el particular no me pronunciaré más a fondo, ya el juzgado ha emitido decisión interlocutoria zanjando esa discusión la cual está en firme. - Además MONTANGO S.A. como Fideicomitente promotora, y constructora de obra no era propietaria ni poseedora, simplemente una tenedora, ya que el contrato de fiducia mercantil irrevocable para la administración del Fideicomiso, establecía que para el cumplimiento de sus otras obligaciones, MONTANGO S.A. recibía las unidades inmobiliarias a título de tenencia, en virtud de un comodato precario que presupone la restitución del inmueble al

PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO F.A. 975 ARBOLEDA 360 cuando a través de ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. como Fiduciaria se lo exija. Si la tenencia implica el reconocimiento de un mejor derecho del propietario, y MONTANGO S.A. siempre fue simple tenedora, ¿cómo puede afirmar CAROLINA JIMENEZ que dicha sociedad constructora le transfirió posesión y menos dominio? - De otra parte, CAROLINA JIMENEZ ha actuado de forma subrepticia desde el inicio de la cadena fáctica relevante que deja ver que obra de mala fe y ocupa un bien de forma irregular abstrayéndose de la restitución que debiera hacer. Lo anterior porque ella es consciente de la nulidad contractual que gravita sobre los contratos de encargo fiduciario para la vinculación como beneficiario de área celebrado entre INVERSIONES 88 S.A. y ALVARO JOSE SALAZAR ROMERO a espaldas de la Fiducia y con ánimo de ocultamiento a ACCION FIDUCIARIA S.A., la señora JIMENEZ es consciente también de la inoponibilidad y la nulidad de la cesión que de dicho contrato se hiciera entre INVERSIONES 88 S.A. y ella, porque conocía el parentesco de ALVARO JOSE SALAZAR como exgerente de la Fiduciaria con ROSALBA ROMERO quien era accionista y representante legal suplente de INVERSIONES 88 S.A. y el suyo propio con MERCEDES MALDONADO RAIGOSA quien era representante legal principal de INVERSIONES 88 S.A., lo que permite concluir que sabe de la carencia del justo título, de la imposibilidad de usucapir y de la consciencia de la existencia de un mejor derecho en favor del Fideicomiso o Patrimonio Autónomo, lo que la convierte en una ocupante ilegal e irregular de un predio y unas unidades inmobiliarias que está en mora de restituir al PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO F.A. 975 ARBOLEDA 360. El apoderado demandante tiene que probar lo que afirma, así lo manda el art. 167 del CGP.

AL HECHO 39: Niego el hecho porque no es cierto que CLAUDIA JIMENEZ fuera, sea o ni pueda ser poseedora de del apartamento 101, los parqueaderos 22 y 23 ni del depósito 1 de la Torre 1 del Proyecto. Ya se ha explicado con detalle que la demandante es una ocupante ilegal de dichas unidades inmobiliarias y se encuentra en mora de restituir las por lo que ha actuado y sigue haciéndolo con mala fe. El apoderado demandante tiene que probar lo que afirma, así lo manda el art. 167 del CGP.

AL HECHO 39.1: El enunciado desarrolla dos aserciones en premisas separadas y así mismo me pronunciaré. No le consta a ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. ni al PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO FA—975 ARBOLEDA 360 porque no son hechos suyos. No hay prueba de esos supuestos pagos de administración, el apoderado demandante aporta un documento sin rubrica, sin membretes, ni firmas cuya procedencia no se puede determinar, en el que calculan la adición aritmética de lo supuestamente pagado por dicho concepto, pero ese documento carece de valor contable y no es eficaz probatoriamente. Niego el hecho, porque no es cierto que CAROLINA JIMENEZ sea propietaria de las unidades inmobiliarias en las que se funda la disputa. Ya se ha dicho reiteradas veces que la demandante es una ocupante ilegal de dichas unidades inmobiliarias y se encuentra en mora de restituirlas por lo que ha actuado y sigue haciéndolo con mala fe. La señora JIMENEZ ha actuado de forma subrepticia desde el inicio de la cadena fáctica relevante que deja ver que, obra de mala fe y ocupa un bien de forma irregular abstrayéndose de la restitución que debiera hacer. Lo anterior porque ella es consciente de la nulidad contractual que gravita sobre los contratos de encargo fiduciario para la vinculación como beneficiario de área celebrado entre INVERSIONES 88 S.A. y ALVARO JOSE SALAZAR ROMERO a espaldas de la Fiducia y con ánimo de ocultamiento a ACCION FIDUCIARIA S.A., La señora JIMENEZ es consciente también de la inoponibilidad y la nulidad de la cesión que de dicho contrato se hiciera entre INVERSIONES 88 S.A. y ella, porque conocía el parentesco de ALVARO JOSE SALAZAR, como exgerente de la Fiduciaria con ROSALBA ROMERO quien era accionista y representante legal suplente de INVERSIONES 88 S.A. y el suyo propio con MERCEDES MALDONADO RAIGOSA quien era representante legal principal de INVERSIONES 88 S.A., lo que permite concluir que sabe de la carencia del justo título, de la imposibilidad de usucapir y de la consciencia de la existencia de un mejor derecho en favor del Fideicomiso o Patrimonio Autónomo, lo que la convierte en una ocupante ilegal e irregular de un predio y unas unidades inmobiliarias que está en mora de restituir al PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO F.A. 975 ARBOLEDA 360. Llama mucho la atención la confusión semántica y la falta de claridad conceptual del apoderado demandante al redactar los hechos, pues en el 39, refiere que su poderdante es una poseedora, pero luego en el 39.1. afirma sin que

le asista razón que es una propietaria. Sin lugar a dudas el apoderado demandante debe conocer en que consiste la significación de cada precepto, pero los alterna en su discurso y ello les resta verosimilitud a las afirmaciones, pareciera que especula a través de la formulación de los hechos. El apoderado demandante tiene que probar lo que afirma, así lo manda el art. 167 del CGP.

AL HECHO 39.2: El enunciado desarrolla dos aserciones en premisas separadas y así mismo me pronunciaré. Niego el hecho porque no es cierto que CAROLINA JIMENEZ sea propietaria de las unidades inmobiliarias en las que se funda la disputa. Ya se ha dicho reiteradas veces que la demandante es una ocupante ilegal de dichas unidades inmobiliarias y se encuentra en mora de restituirlas por lo que ha actuado y sigue haciéndolo con mala fe. No le consta a ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. ni al PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO FA—975 ARBOLEDA 360 porque no son hechos suyos, que terceros reconozcan a la señora CAROLINA JIMENEZ supuestamente como propietaria, el apoderado demandante no arrima ninguna prueba enfilada a respaldar su afirmación. El apoderado demandante tiene que probar lo que afirma, así lo manda el art. 167 del CGP.

AL HECHO 39.3: El enunciado desarrolla dos aserciones en premisas separadas y así mismo me pronunciaré. Niego el hecho porque no es cierto que CAROLINA JIMENEZ sea propietaria de las unidades inmobiliarias en las que se funda la disputa. Ya se ha dicho reiteradas veces que la demandante es una ocupante ilegal de dichas unidades inmobiliarias y se encuentra en mora de restituirlas por lo que ha actuado y sigue haciéndolo con mala fe. No le consta a ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. ni al PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO FA—975 ARBOLEDA 360 porque no son hechos suyos, que terceros reconozcan a la señora CAROLINA JIMENEZ supuestamente como propietaria ni que asista a las reuniones de copropietarios, el apoderado demandante no arrima ninguna prueba enfilada a respaldar su afirmación. Hay unas circulares de APARTAMENTOS 360 firmadas por quien se identifica como Janeth Díaz Londoño, pero el documento se lo dirige de forma indeterminada a los copropietarios, no alude a CAROLINA JIMENEZ como tal. El apoderado demandante tiene que probar lo que afirma, así lo manda el art. 167 del CGP.

AL HECHO 39.4: El enunciado desarrolla dos aserciones en premisas separadas y así mismo me pronunciaré. Niego el hecho porque no es cierto que CAROLINA JIMENEZ sea propietaria de las unidades inmobiliarias en las que se funda la disputa. Ya se ha dicho reiteradas veces que la demandante es una ocupante ilegal de dichas unidades inmobiliarias y se encuentra en mora de restituirlas por lo que ha actuado y sigue haciéndolo con mala fe. No le consta a ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. ni al PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO FA—975 ARBOLEDA 360 porque no son hechos suyos, que CAROLINA JIMÉNEZ haya recibido documentación por parte de un supuesto ingeniero Tony Ramírez unos planos arquitectónicos de las unidades inmobiliarias que ocupa ilegalmente. Ello no prueba ánimo de señora y dueña, ni regularidad en la conducta, ni buena fe. La exhibición o suministro de esos documentos solo prueba eso, que un ingeniero le dejó ver unos documentos planimétricos o que se los envió. El apoderado demandante tiene que probar lo que afirma, así lo manda el art. 167 del CGP.

AL HECHO 39.5: No le consta a ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. ni al PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO FA—975 ARBOLEDA 360 porque no son hechos suyos, los recibos de pago de predial no indican que CAROLINA JIMENEZ los hubiera cancelado a l Municipio de Cali, de hecho, en el ítem de “PROPIETARIO”, se indica que la titular del dominio y responsable del pago es la Fiducia. El apoderado demandante tiene que probar lo que afirma, así lo manda el art. 167 del CGP.

AL HECHO 40: Niego el hecho porque no es cierto que MONTANGO S.A. como Fideicomitente promotor fuera poseedora de las unidades inmobiliarias objeto de disputa y que CAROLINA JIMENEZ ocupa ilegalmente. Ya se indicó ampliamente con insistencia copiosa a lo largo del acápite de la contestación a la demanda que MONTANGO S.A., según el contrato de fiducia mercantil irrevocable recibe las unidades inmobiliarias a título de comodato precario, para el cumplimiento de su gestión como Fideicomitente promotor, principalmente para la construcción y adecuación física de la infraestructura. Pero luego, según el mismo contrato de fiducia mercantil irrevocable, MONTANGO S.A. se obligaba a restituir la tenencia al PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO F.A. 975 ARBOLEDA

360. Como el comodato precario implica el reconocimiento de un mejor derecho por parte del Patrimonio Autónomo como propietario conservando atributos de poseedor, MONTANGO S.A. nunca tuvo ánimo de señor o dueño, es decir, careció como tenedor abnegado, del animus, el elemento “espiritual” esencial del poseedor que busca usucapir y se presenta como señor, los actos que derruyen el elemento del animus, son precisamente las Cláusulas del contrato de fiducia mercantil irrevocable que se aceptaron libre y espontáneamente por MONTANGO S.A., para entenderse mero tenedor transitorio de las unidades inmobiliarias y que evitaron que esa tenencia trasmutase a posesión. . El apoderado demandante tiene que probar lo que afirma, así lo manda el art. 167 del CGP.

AL HECHO 41: Niego el hecho porque no es cierto que MONTANGO S.A. como Fideicomitente promotor fuera poseedora de las unidades inmobiliarias objeto de disputa y que CAROLINA JIMENEZ ocupa ilegalmente. Para el desarrollo del Proyecto, entendido como un conjunto habitacional de 10 apartamentos reputado como ARBOLEDA 360, MONTANGO S.A. recibió los mismos como tenedor. Ya se indicó ampliamente con insistencia copiosa a lo largo del acápite de la contestación a la demanda que MONTANGO S.A., según el contrato de fiducia mercantil irrevocable recibe las unidades inmobiliarias a título de comodato precario, para el cumplimiento de su gestión como Fideicomitente promotor, principalmente para la construcción y adecuación física de la infraestructura. Pero luego, según el mismo contrato de fiducia mercantil irrevocable, MONTANGO S.A. se obligaba a restituir la tenencia al PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO F.A. 975 ARBOLEDA 360. Como el comodato precario implica el reconocimiento de un mejor derecho por parte del Patrimonio Autónomo como propietario conservando atributos de poseedor, MONTANGO S.A. nunca tuvo ánimo de señor o dueño, es decir, careció como tenedor abnegado, del animus, el elemento “espiritual” esencial del poseedor que busca usucapir y se presenta como señor, los actos que derruyen el elemento del animus, son precisamente las Cláusulas del contrato de fiducia mercantil irrevocable que se aceptaron libre y espontáneamente por MONTANGO S.A., para entenderse mero tenedor transitorio de las unidades inmobiliarias y que evitaron que esa tenencia trasmutase a posesión. El apoderado demandante tiene que probar lo que afirma, así lo manda el art. 167 del CGP.

AL HECHO 41.1: Es. Es su obligación como Fideicomitente promotora, para ello recibió unidades inmobiliarias en comodato precario con mera tenencia, la cual estaba obligada a restituir a la comodante propietaria PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO F.A. 975 ARBOLEDA 360. El apoderado demandante tiene que probar lo que afirma, así lo manda el art. 167 del CGP.

AL HECHO 41.2: Es cierto. La constitución de créditos hipotecarios también está dentro del abanico de obligaciones del Fideicomitente promotor en el marco del contrato de fiducia mercantil irrevocable.

AL HECHO 41.3: Es cierto.

AL HECHO 41.4: No es cierto. Debido a que Montango S.A. solo comercializa y promociona las unidades inmobiliarias y solo mí representada puede transferir el dominio por ser la titular

AL HECHO 41.5: No es cierto.

AL HECHO 41.6: No cierto lo que pretende con ello hacer creer la parte demandante. Montango S.A. no puede en este caso dar orden a mí representada para la transferencia de los inmuebles cuya propiedad se prende transferir con esta demanda, debido a que mi representada no recibió alguno por tales áreas.

AL HECHO 41.7: Es cierto. La construcción del proyecto a cuenta y riesgo propio en el marco del contrato de fiducia mercantil irrevocable.

AL HECHO 42: Es cierto.

AL HECHO 43: Es cierto.

AL HECHO 44: Es cierto

AL HECHO 45: Niego el hecho porque no es cierto que CAROLINA JIMENEZ pueda beneficiarse de la prerrogativa que contemplada en el art. 778 del Código Civil que reglamenta la adición de posesiones. Ya se ha dicho reiteradas veces que la demandante es una tenedora que ocupa ilegalmente dichas unidades inmobiliarias perturbando la posesión y se encuentra en mora de restituirlas por lo que ha actuado y sigue haciéndolo con mala fe. El apoderado demandante tiene que probar lo que afirma, así lo manda el art. 167 del CGP.

AL HECHO 46: No es un hecho. Se narra un requisito de la demanda en forma. El poder para actuar debidamente otorgado es un anexo de la demanda que debe enlistarse en el acápite respectivo, no en los hechos.

Así como los fundamentos jurídicos que sirvieron de base para respaldar los medios exceptivos, así:

- ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., EN SU CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO FA 975 AROBELDA 360, CUMPLIÓ A CABALIDAD CON LAS OBLIGACIONES PROPIAS DEL CONTRATO DE FIDUCIA, LO QUE DE ENTRADA HACE IMPROCEDENTE CUALQUIER PRETENSIÓN CONDENATORIA EN SU CONTRA
- FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA DE LA SOCIEDAD ACCIÓN FIDUCIARIA S.A. FRENTE A CUALQUIER PRETENSIÓN DE CONDENA DIRECTA EN SU CONTRA
- INOPONIBILIDAD DE LA PRESUNTA VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO FA-975 ARBOLEDAS 360 DE LA SOCIEDAD INVERSIONES 88 S.A.S. EN RAZÓN A QUE

EL SEÑOR ÁLVARO JOSÉ SALAZAR ROMERO ACTUÓ INCURSO CLARO CONFLICTO DE INTERESES Y NO NOTIFICÓ DE TAL ASUNTO A LA ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS DE LA SOCIEDAD

- NULIDAD DEL CONTRATO DE VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO FA-975 ARBOLEDAS 360 EN RAZÓN A QUE EL SEÑOR ÁLVARO JOSÉ SALAZAR ROMERO ACTUÓ INCURSO CLARO CONFLICTO DE INTERESES
- INOPONIBILIDAD DE LA PRESUNTA CESIÓN DE LA POSICIÓN CONTRACTUAL DE BENEFICIARIO DE ÁREA DENTRO CONTRATO DE VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO FA-975 ARBOLEDAS 360, SUPUESTAMENTE CONCERTADA ENTRE INVERSIONES 88 S.A.S. Y CAROLINA JIMENEZ, DEBIDO A QUE TAL CESIÓN NO FUE NOTIFICADA Y MUCHO MENOS ACEPTADA POR LA SOCIEDAD ACCIÓN FIDUCIARIA S.A. EN SU CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO
- NULIDAD DE LA PRESUNTA CESIÓN DE LA POSICIÓN CONTRACTUAL DE BENEFICIARIO DE ÁREA DENTRO CONTRATO DE VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO FA-975 ARBOLEDAS 360, SUPUESTAMENTE CONCERTADA ENTRE INVERSIONES 88 S.A.S. Y CAROLINA JIMENEZ, DEBIDO A QUE TAL CESIÓN NO FUE NOTIFICADA Y MUCHO MENOS ACEPTADA POR LA SOCIEDAD ACCIÓN FIDUCIARIA S.A. EN SU CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO
- FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA DE LA SEÑORA CAROLINA JIMÉNEZ MALDONADO PARA PRETENDER QUE SE ESCRITURE A SU FAVOR CUALQUIER BIEN INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL FIDEICOMISO FA-975 ARBOLEDAS 360, PUES QUE AQUELLA NO HA CONCERTADO CONTRATO DE VINCULACIÓN ALGUNO CON LA SOCIEDAD ACCIÓN FIDUCIARIA S.A., VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO, Y MUCHO

MENOS HA REALIZADO PAGO ALGUNO POR ESTE CONCEPTO

- MALA FE DE LA SEÑORA CAROLINA JIMENEZ POR PRETENDER OBTENER PROVECHO DE UNA SERIE DE ACTOS IRREGULARES ADELANTADOS POR ELLA Y POR SU COMPAÑERO, EL SEÑOR ÁLVARO JOSÉ SALAZAR ROMERO, CON LOS QUE SE BUSCABA DEFRAUDAR AL FIDEICOMISO FA975 ARBOLEDAS 360
- LA PROMESA DE COMPRAVENTA PRESUNTAMENTE CELEBRADA ENTRE MONTANGO S.A. Y LOS SEÑORES ÁLVARO JOSÉ SALAZAR ROMERO Y LA SEÑORA CAROLINA JIMÉNEZ MALDONADO NO SURTE EFECTO POR TENER OBJETO ILICITO EN TANTO SE PROMETIÓ EN VENTA UN BIEN AJENO SIN AUTORIZACIÓN DE SU REAL PROPIETARIO - PERO ADEMÁS ES NULO POR CONVERGER EN ÉL ILICITUD EN CUANTO A SU CAUSA Y SU OBJETO
- INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO DE VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO FA975 ARBOLEDAS 360 POR PARTE DE INVERSIONES 88 S.A.S. DEBIDO A QUE ESTA SOCIEDAD NO HA REALIZADO EL PAGO DEL VALOR DE TAL VINCULACIÓN
- INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO DEL CONTRATO DE FIDUCIA MERCATIL DE ADMINISTRACIÓN DEL FIDEICOMISO FA-975 EDIFICIO ARBOLEDA POR PARTE DEL FIDEICOMITENTE MONTANGO S.A. DEBIDO A QUE, SEGÚN SE AFIRMA EN LA DEMANDA, ESTÉ RECIBIÓ DIRECTAMENTE RECURSOS POR UNA SUPUESTA COMPRA DE BIENES INMUEBLES DE PROPIEDAD DEL FIDEICOMISO, PESE A QUE ESTA ACTUACIÓN LE ESTABA EXPRESAMENTE PROHIBIDA

En igual sentido, como quedó probado a lo largo del proceso en primera instancia, los alegatos de conclusión fueron:

- SE PROBARON LOS HECHOS QUE CONFIGURAN LA NULIDAD ABSOLUTA DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA SUSCRITO ENTRE MONTANGO S.A.S Y CAROLINA JIMÉNEZ MALDONADO
- SE PROBARON LOS HECHOS QUE CONFIGURAN LA NULIDAD ABSOLUTA DEL CONTRATO DE VINCULACIÓN POR BENEFICIO DE ÁREA CELEBRADO ENTRE ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. E INVERSIONES 88 S.A.S.
- SE PROBÓ LA INOPONIBILIDAD DE LA CESIÓN QUE INVERSIONES 88 S.A.S. QUISO HACER EN FAVOR DE CAROLINA JIMÉNEZ MALDONADO
- SUBSIDIARIAMENTE, SE PROBÓ QUE LA VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA QUE SUPUESTAMENTE SE CELEBRÓ CON INVERSIONES 88 S.A.S. FUE SIMULADA ABSOLUTAMENTE PORQUE REALMENTE QUIEN PERSEGUÍA EL DOMINIO DE LAS UNIDADES ERA LA SEÑORA CAROLINA JIMÉNEZ MALDONADO
- SE PROBÓ QUE MONTANGO S.A.S. INCUMPLIÓ LAS OBLIGACIONES DE NO HACER DEL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE
- SE PROBÓ QUE EL PATRIMONIO AUTÓNOMO HA SIDO PRIVADO INJUSTIFICADAMENTE DE PERCIBIR FRUTOS CIVILES POR NO DISPONER LIBREMENTE DE LAS UNIDADES INMOBILIARIAS DESDE JULIO DE 2016 A LA FECHA
- EL ALLANAMIENTO A LA DEMANDA POR PARTE DE ÁLVARO JOSÉ SALAZAR E INVERSIONES 88 S.A.S. DEBE SER ENTENDIDA ES COMO UNA CONFESIÓN FICTA

- La Fiduciaria desarrolló todas las acciones necesarias para el cumplimiento del objeto del contrato y en tal virtud debió mantener la titularidad jurídica de los bienes que le fueron transferidos por el fideicomitente
- Acción Sociedad Fiduciaria S.A. ejerció la defensa de los bienes del fideicomiso contra actos de terceros, del beneficiario y aún del mismo constituyente
- Acción Sociedad Fiduciaria S.A. administró adecuadamente la totalidad de los recursos destinados al desarrollo del proyecto
- Acción Sociedad Fiduciaria S.A. cumplió con la transferencia a los adquirentes de unidades privadas designados por el Fideicomitente promotor, las unidades resultantes del proyecto, en los términos indicados en el contrato de fiducia

III. SOLICITUD

PRIMERA. CONFIRMAR en todas sus partes el fallo de primera instancia proferido al interior del trámite de la referencia en el sentido de **NEGAR** la totalidad de las pretensiones de la demanda.

SEGUNDO. CONDENAR en costas a la parte apelante.

Cordialmente,



GUSTAVO ALBERTO HERRERA ÁVILA

C.C. No. 19.395.114 de Bogotá D.C.

T.P. No. 39.116 del C. S. de la J.