

SEÑOR

JUEZ TERCERO ADMINISTRATIVO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN

E.S.D.

REFERENCIA : MEDIO DE CONTROL REPARACION DIRECTA
DEMANDANTE : CONJUNTO RESIDENCIAL LA COLINA P.H.
DEMANDADOS : FIDUCIARIA CENTRAL S.A. Y OTROS
RADICADO : 05001 33 33 003 **2023 00627 00**
ASUNTO : CONTESTACION DEMANDA

CARLOS ALBERTO DUQUE RESTREPO, colombiano, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 71.701.633, abogado titulado, correo electrónico duqueecheverry@une.net.co, como apoderado de FIDUCIARIA CENTRAL S.A., según poder que adjunto y expresamente acepto, por medio del presente escrito dentro del término legal doy respuesta a la demanda de la referencia.

OPORTUNIDAD LEGAL PARA CONTESTAR

El día cinco (05) de junio del año en curso mi representada fue notificada por correo electrónico del auto de fecha 23/02/2023, mediante el cual se admitió la demanda. En el numeral 3 de dicha providencia expresamente se señala:

“...3. ADVIÉRTASE A LAS NOTIFICADAS que el término de traslado comenzará a correr a los dos (2) días después de surtida la última notificación al buzón electrónica, de conformidad con el artículo 199 del C.P.A.C.A., y que cuentan con el término de treinta (30) días para contestar la demanda, proponer excepciones y solicitar pruebas (artículo 172 ibídem)...”

En este orden de ideas, la presente contestación se presenta dentro del término concedido.

CARLOS ALBERTO DUQUE RESTREPO

Cll 47 # 69A-23 oficina 302 | Conmutador:260 2261 celular: 312 833 4675

duqueecheverry@une.net.co - carlos.duque@abogadosconfoco.com.co | MEDELLÍN - COLOMBIA

FRENTE A LAS PRETENSIONES

Me opongo a todas y cada una de las pretensiones por considerar que las mismas carecen de fundamento fáctico y legal, tal como lo sustento en las excepciones que propongo en el acápite respectivo.

- A la pretensión primera: Nos oponemos pues mi poderdante no puede ser condenada al reconocimiento y pago de perjuicios supuestamente como consecuencia de malas prácticas constructivas en la construcción del Conjunto Residencial La Colina, pues ni es el constructor, ni lo seleccionó y por el tipo de contrato celebrado no asume responsabilidad alguna y frente a la omisión atribuida al municipio mi poderdante no tiene responsabilidad alguna.

Además, la demandante carece por completo de legitimación en la causa por activa pues pretenden el pago de unos perjuicios supuestamente causados a los propietarios de algunos de los apartamentos, pero no concurren en nombre de éstos y por tanto no tienen legitimación en la causa por activa.

- A las pretensiones segunda, tercera, cuarta, quinta y sexta: Nos oponemos, teniendo que la prueba documental arrimada con la demanda permite afirmar que mi poderdante no está obligada a responder por los perjuicios pretendidos.

A LOS HECHOS

PRIMERO. Son varios hechos que tienen que ser contestados de forma independiente; veamos:

- Es cierto que el 23 de octubre de 2017 entre el Municipio de El Carmen de Viboral y la Fiduciaria Central S.A., se suscribió un contrato de FIDUCIAMERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS INMOBILIARIOS 2017190 – FIDEICOMISO CONJUNTO RESIDENCIAL LA COLINA.
- Es cierto lo confesado por la parte actora en cuanto que el objeto del contrato fue constituir un patrimonio autónomo, para que a través de este se recibieran y administraran los bienes con los cuales se conformaría y posteriormente se

incrementaría el mismo, con el propósito de administrar los recursos que se entregaran y una vez cumplidas las condiciones establecidas, fueran desembolsados al FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, **para que este desarrollara el proyecto bajo su responsabilidad.**

- Es cierto, que en el desarrollo del contrato en mención se realizaron tres (3) Otro Si al mismo en las fechas 7 de octubre de 2017, 14 de noviembre de 2017 y 19 de enero de 2019; aclarando que todos ellos dan cuenta de las obligaciones asumidas por mi poderdante y de la ausencia de responsabilidad frente a los hechos que se imputan.
- Omite confesar la parte actor que desde la identificación de los términos del contrato de fiducia, particularmente en el numeral 1.3. quedó claro que EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR era la persona natural o jurídica seleccionada por el FIDEICOMITENTE APORTANTE, documentos ratificado por el acta de selección realizada por el Municipio de El Carmen de Viboral.

SEGUNDO.- Es cierto lo confesado; esto es que la Administración municipal de El Carmen de Viboral fue quien evaluó las propuestas presentadas para la elección del constructor de la obra, según la Invitación Pública No 01 de 2017, esto es, la SELECCIÓN DEL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR para el desarrollo del proyecto en mención y se repite mi poderdante contractualmente no tenía que ver con dicha selección, ni lo hizo.

TERCERO.- No es cierto como está dicho pues como se confiesa en el hecho precedente la Administración municipal de El Carmen de Viboral, Antioquia, fue quien procedió con la selección del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR para el proyecto de vivienda de interés social denominado Conjunto Residencial La Colina y por tanto las demás manifestaciones contenidas en este hecho mi poderdante no las conoció directamente, ni puede aseverar si son o no ciertas.

CUARTO.- Es cierto que el 28 de marzo de 2018 se suscribió contrato de interventoría entre la Fiduciaria Central S.A., como fiducia mercantil de administración y pagos inmobiliarios 2017190 fideicomiso conjunto residencial la colina y la sociedad ROCCA S.A.S. y se aclara que al igual que lo ocurrido con el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR mi poderdante no tuvo que ver nada con su selección pues ésta fue realizada directamente por el FIDEICOMITENTE APORTANTE.

QUINTO.- Es cierto que el día cuatro (4) de abril de 2018 se adquirieron con la COMPAÑIA ASEGURADORA DE FIANZAS S.A. - SEGUROS CONFIANZA S.A., las pólizas de obligatorio cumplimiento para el desarrollo de obras civiles con entidades estatales, en las cuales el tomador es la Unión Temporal Mejor Vivir, estas fueron: La póliza de cumplimiento a favor de entidades particulares con No CU 089976, la póliza de responsabilidad civil Extracontractual RO033060 y la póliza de construcción y montaje CM 000939. De igual manera la empresa interventora ROCCA S.A.S. el día 17 de abril de 2018 adquirió la póliza de Cumplimiento a Favor de Particulares No CU090181, en todas las pólizas mencionadas los asegurados son la Fiduciaria Central S.A. como vocera del Fideicomiso Conjunto Residencial La Colina y el municipio de EL Carmen de Viboral.

SEXTO.- La obra de construcción del Conjunto Residencial La Colina comenzó a ejecutarse para el mes de abril del año 2018, según consta en Nueve (9) actas de interventoría y supervisión.

En lo demás no le consta a mi poderdante pues se trata de una petición elevada directamente al Municipio conforme lo confiesa la parte actora.

SÉPTIMO.- Como bien lo confiesa la parte actora, y dan cuenta de las actas de entrega arriadas con la demanda, las entregas empezaron el día 29 de marzo y culminaron el día seis (6) de diciembre de dos mil diecinueve (2019); actas que por demás fueron suscritas por el constructor, la profesional universitaria del área de vivienda del Municipio de El Carmen de Viboral y el propietario de cada apartamento, que no por mi poderdante.

OCTAVO.- Son varios hechos que deben contestarse de forma independiente; veamos:

- Es cierto que al veintinueve (29) de septiembre de 2020 ya lleva poco menos de un (1) año de la entrega total de los apartamentos (unidades privadas) en el Conjunto Residencial La Colina.
- No nos consta cuál fue el deterioro supuestamente presentado por cada uno de los apartamentos, ni cuál es el riesgo para cada uno de sus habitantes.
- Mi poderdante no realizó la adjudicación de la obra al contratista.

- Desconocemos la petición por cuanto la misma fue supuestamente dirigida al contratista.
- La supuesta solicitud no opera como interrupción de prescripción como aduce la parte actora y menos de caducidad cuando de reparación directa se trata.

NOVENO.- No nos consta los supuestos daños, ni los afectados, ni las reclamaciones pues como se confiesa las supuestas reclamaciones se las han presentado a terceros ajenos a mi poderdante.

Lo que sí es claro es que los supuestos daños se le han causado, en sentir de la parte actora, a algunos de los propietarios de los inmuebles de la urbanización que no a la demandante, y lo extraño es que éstos no hayan demandado en causa propia, ni la conciliación prejudicial, ni la demanda se haya dirigido en favor de los supuestos afectados, sino de un tercero y propendiendo el pago de unos perjuicios, de unos terceros, en causa propia.

DECIMO.- No nos consta pues se trata de unos acuerdos celebrados con terceros de los cuales mi poderdante no participó, aunque se resalta la confesión sobre los acuerdos y las fechas. En lo demás son imputaciones de la parte actora que tendrá que acreditar debidamente.

DECIMOPRIMERO.- No le consta a mi poderdante, pues como se confiesa son soluciones reclamadas a la Unión Temporal Mejor Vivir y al Municipio de El Carmen de Viboral, que no a mi poderdante; además, ni si quiera se especifica que és lo que han tenido que asumir, a qué costo, ni por quién.

En igual sentido se desconoce, y tendrán que probarse, los supuestos daños extrapatrimoniales que allí se aducen.

DECIMOSEGUNDO.- No nos consta, ni las reclamaciones, ni las respuestas brindadas por el tercero mencionado.

DECIMOTERCERO.- No nos consta y como se evidencia de lo referido mi poderdante no ha participado de tales reuniones no pudiendo.

DECIMOCUARTO.- Es cierto el día veintisiete (27) de octubre de 2021 más de dos (2) años después de haberse conocido el hecho generador del supuesto daño se recibió la reclamación por parte de mi poderdante, el sustento de la misma se finca en simples aseveraciones sin pruebas del solicitante, que por demás no acredita legitimación alguna.

DECIMOQUINTO.- No nos consta pero se resalta lo confesado.

DECIMOSEXTO.- No nos consta y menos frente a la supuesta falla en la estructura.

DECIMOSÉPTIMO.- No es un hecho sino la referencia a un medio de prueba que tendrá que ser controvertido dentro del trámite judicial para darle validez probatoria, pero frente al que desde ahora se descalifica y desconoce.

DECIMO OCTAVO.- No nos consta pues se trata de una petición a un tercero.

DECIMONOVENO.- : No nos consta pero se resalta lo confesado.

VIGESIMO.- No es cierto como está dicho y extrañamente se aduce una incumplimiento luego de más de dos (2) años de conocido el hecho lo que impide cualquier tipo de reclamación por vía de la reparación directa.

VIGESIMO PRIMERO.- Es cierto que acta de terminación y liquidación del Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración y pagos inmobiliarios 2017190, Fideicomiso Conjunto Residencial La Colina -Código Contable 72867 fue firmada el 30 de junio de 2020 y la demanda fue radicada en el 2023 más de dos años después de conocido el hecho u omisión que sirve de base a esta acción.

VIGESIMO SEGUNDO.- Es cierto, pero dicha citación se hizo luego de más de dos (2) años de haberse conocido el hecho que sustenta la presente demanda de reparación.

EXCEPCIONES DE MERITO

a. FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA.-

La parte actora promueve una demanda de reparación directa para propender por el

reconocimiento y pago de los supuestos perjuicios patrimoniales y extrapatrimoniales causados a unos apartamentos y unos propietarios de apartamentos, según su dicho, por una indebida práctica constructiva en el conjunto residencial La Colina; sin embargo, no identifica cuáles son los propietarios afectados, ni cuál es el valor que pretende para cada uno por perjuicios patrimoniales y cuál el valor que pretende por perjuicios extrapatrimoniales. Mas aún, en las pretensiones no reclama los perjuicios para ellos, a sabiendas de que en los hechos aduce que los daños se causaron a cada uno de ellos.

Falencia ésa que comporta una evidente falta de legitimación en la causa por activa y hace nugatoria cualquier pretensión en favor de la demandante.

b. AUSENCIA DIRECTA DE PERJUICIOS.-

Como consecuencia de lo anterior resulta evidente que en tanto los perjuicios pretendidos son de algunos de los propietarios de los apartamentos y de las zonas comunes de las cuales éstos son copropietarios la administración demandante no sufrido ningún perjuicio y por ende no puede pretender su reconocimiento, menos cuando los perjuicios anunciados no están siendo reclamados para los supuestamente afectados y titulares de éstos.

Recuérdese que en relación con la responsabilidad civil contractual la Corte Constitucional la definió así: “En materia contractual, la reparación del daño debe estar orientada también por el principio general según el cual la víctima tiene derecho a la reparación total de los daños que sean ciertos, **directos, personales** y que hayan causado la supresión de un beneficio obtenido lícitamente por el afectado. Esta reparación debe comprender tanto los perjuicios patrimoniales como extrapatrimoniales. Sin embargo, en materia convencional, este principio general puede estar limitado ya sea por cláusulas legislativas razonables, o por estipulaciones de los contratantes, quienes autónomamente pueden decidir que el responsable se libere total o parcialmente de su obligación frente a la víctima, habida cuenta del interés privado que está inmerso en los derechos de crédito asociados a un contrato. En este sentido, el inciso final del artículo 1616 parcialmente acusado establece que “las estipulaciones de los contratos podrán modificar estas reglas”²⁶.

c. FALTA DE LEGITIMACION EN LA CAUSA POR PASIVA.-

De la simple lectura de los hechos de la demanda se infiere que ésta se fundamenta en unos supuestas deficiencias constructivas; acción u omisión que solo puede ser imputada al FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR pues como claramente se observa en el contrato y los otro sí suscritos el objeto del contrato de fiducia se limitó a la administración de los recursos por parte de mi poderdante y la responsabilidad de la construcción, como se confiesa por la parte actora en el hecho primero de la demanda, estaba en cabeza, única y exclusivamente, del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR; razón por la cual mi poderdante no tiene responsabilidad alguna en los hechos que suscitan la presente demanda.

Ciertamente, desde la denominación del contrato suscrito por mi poderdante surge la falta de legitimación por pasiva respecto del sustento de la presente demanda pues el contrato suscrito, como claramente se lee, fue un contrato de **"FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS INMOBILIARIO No. -2017190-FIDEICOMISO CONJUNTO RESIDENCIAL LA COLINA.**

Además, la selección del constructor se realizó con la debida aceptación e Instrucción por parte del Comité Evaluador designado por el Municipio de El Carmen de Viboral mediante Informe de evaluación del día doce (12) de diciembre de dos mil diecisiete (2017), y fue EL FIDEICOMITENTE APORTANTE quien seleccionó a la UNION TEMPORAL MEJOR VIVIR, Integrado por las empresas CONCIVELSA Y CIA S.A.S. NIT.811.013.037-0, con del 50% participación del 50 % y la empresa SALAZAR L.M.A S.A.S. NIT. 900.476.001-5, con una participación del 50 %, por cumplir a satisfacción los requisitos previstos en la Invitación Pública, razón por la cual, el citado Municipio Instruyó a Fiduciaria Central S.A., para que única y exclusivamente en calidad de vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO CONJUNTO RESIDENCIAL LA COLINA, realice la vinculación de los miembros de la Unión Temporal en calidad de FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.

Ciertamente, como se lee en el contrato que se encuentra contenido en el documento privado del día veintitrés (23) de octubre de dos mil diecisiete (2017), por virtud del cual se constituyó el patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO CONJUNTO RESIDENCIAL LA COLINA, el objeto del mismo es la constitución de un patrimonio autónomo y en el que se le asignó a mi poderdante la administración de los bienes

transferidos a título de fiducia mercantil por EL FIDEICOMITENTE APORTANTE y del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR o por su cuenta, y los bienes que ingresen para incrementar el FIDEICOMISO, para que LA FIDUCIARIA, como vocera del mismo, los administre de acuerdo con las Instrucciones Impartidas en el presente contrato; permita el proceso de promoción, comercialización y construcción del PROYECTO por cuenta y riesgo del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y como producto de dicha gestión, reciba y administre el cien por ciento (100%) de las sumas de dinero entregadas por los futuros PROMITENTES COMPRADORES de las unidades inmobiliarias resultantes del PROYECTO y una vez cumplidas las CONDICIONES establecidas en el presente contrato y, sean girados a EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR para la construcción del PROYECTO, previo visto bueno del INTERVENTOR designado.

Ahora bien, mi poderdante en el caso en estudio, como claramente se lee, actúa como vocera y por tanto al dar cumplimiento a la obligación de transferencia de los bienes lo está haciendo en nombre de otro, no en nombre propio, no pudiendo exigírsele por tanto responsabilidad alguna respecto de los supuestos defectos constructivos que se presenten en el proyecto, pues se repite no es el constructor, ni el propietario y en la transferencia actúa como simple vocero.

d.- AUSENCIA DE RESPONSABILIDAD.-

La ausencia de responsabilidad de mi poderdante resulta evidente puesto que:

- No fue el constructor del proyecto,
- No participó de la selección del constructor pues ésta se realizó con la debida aceptación e Instrucción por parte del Comité Evaluador designado por el Municipio de El Carmen de Viboral mediante Informe de evaluación del día doce (12) de diciembre de dos mil diecisiete (2017), y fue EL FIDEICOMITENTE APORTANTE quien seleccionó a la UNION TEMPORAL MEJOR VIVIR, Integrado por las empresas CONCIVELSA Y CIA S.A.S. NIT.811.013.037-0, con del 50% participación del 50 % y la empresa SALAZAR L.M.A S.A.S. NIT. 900.476.001-5, con una participación del 50%, por cumplir a satisfacción los requisitos previstos en la Invitación Pública, razón por la cual, el citado Municipio Instruyó a Fiduciaria Central S.A., para que única y exclusivamente en calidad de vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO

CONJUNTO RESIDENCIAL LA COLINA, realice la vinculación de los miembros de la Unión Temporal en calidad de FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.

- No asumió responsabilidad alguna en el trámite de la construcción; por el contrario, expresamente se convino que ésta se realizaría por cuenta y riesgo exclusivo del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR,
- No participó de la selección del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.
- El FIDEICOMIENTE APORTANTE seleccionó el interventor que tenía que cumplir con la supervisión técnica, administrativa y ambiental del contrato con el constructor y le ordenó a mi poderdante que lo contratara, como en efecto ocurrió.
- Mi poderdante solo se obligó con el buen manejo de los recursos,

e. CUMPLIMIENTO DE CONTRATO.-

Mi poderdante cumplió con las obligaciones por él asumidas; en efecto, administró los recursos diligentemente al punto que la obra se ejecutó y se construyó la urbanización, prueba de ello es que la demanda no tiene su origen en este tipo de incumplimientos e igualmente transfirió los inmuebles a las personas que los fideicomitentes autorizaron.

f. INEXISTENCIA DE CULPA.-

Mi poderdante en desarrollo del contrato por ella celebrado actuó con la diligencia y cuidado propios de las obligaciones asumidas; en efecto, administró los recursos con la diligencia requerida y entregó los inmuebles previa la acreditación de las condiciones pactadas.

En cuanto a la construcción e interventoría celebró los contratos con las personas seleccionadas por el Municipio de El Carmen de Viboral y cualquier imputación que se haga a estos por el incumplimiento de sus obligaciones no puede ser trasladado a mi poderdante pues tales actividades no son propias de mi poderdante y tales terceros actuaban de forma autónoma, independiente y bajo su responsabilidad.

g. HECHO EXCLUSIVO DE TERCEROS.-

Finca la parte actora la omisión en contra de mi poderdante supuestamente por la falta de control del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y del INTERVENTOR; sin embargo, como claramente se lee en el contrato de fiducia, y sus otro sí, mi poderdante no asumió responsabilidad alguna respecto de estos terceros y por ende no puede exigírsele algo que contractualmente no se pactó con el agravante que la demanda se finca en exigir una acción que no había sido pactada.

h. TASACION EXCESIVA DE PERJUICIOS.-

Sea lo primero manifestar que el monto pretendido por el actor por perjuicios patrimoniales resulta excesivo más cuando en el experticio, que soporta tal pretensión, ni siquiera se aduce que éstos son perjuicios causados a la copropiedad, mas aún, se reitera, que en la demanda se confiesa que los perjuicios pretendidos fueron supuestamente causados a algunos propietarios directamente en sus apartamentos o en las zonas comunes y no se discrimina su monto, ni el daño.

i. CADUCIDAD.-

Las demandas de reparación directa por mandato del literal i) del artículo 164 del C.P.A.C.A. se tienen que presentar dentro del término de dos (2) años, contados a partir del día siguiente al de la ocurrencia de la acción u omisión causante del daño, o de cuando el demandante tuvo o debió tener conocimiento del mismo.

De acuerdo con las confesiones vertidas en la demanda al momento de presentarse la misma ya había operado el fenómeno de la caducidad y no puede la accionante, como lo hace en la demanda, que el término se interrumpió por la reclamación que hiciera a la constructora.

PRUEBAS

Respetuosamente, le solicito se sirva decretar las siguientes pruebas:

DOCUMENTAL.-

Los aportados con la demanda y certificado de existencia y representación legal de mi poderdante.

INTERROGATORIO DE PARTE.-

Respetuosamente, le solicito se sirva decretar el interrogatorio de parte del representante legal de la demandante y se autorice el interrogatorio al representante legal de la interventoría demandada y del Municipio de El Carmen de Viboral.

TESTIMONIALES.-

Con el fin de acreditar la inexistencia de responsabilidad de la entidad que represento, la ausencia de perjuicios para la demandante, las personas supuestamente afectadas, le solicito se sirva llamar a declarar a las siguientes personas, que se localizan en la calle 33 no. 33-87, torre 2, apto. 303, 304, 401 y 103 del Conjunto Residencial La Colina del Carmen de Viboral, se desconoce correo electrónico.

- MARIO DE JESUS QUINTERO QUINTERO.
- VERONICA MARCELA OROZCO VILLEGAS
- WEIMAR ANDRES VARGAS MARTINEZ
- SANDRA PATRICIA MONTOYA

PERICIAL.-

Con el fin de poder ejercer el derecho de contradicción y defensa, respetuosamente, le solicito se sirva citar al Dr. GABRIEL ANGEL CASTILLO TABORDA a fin de que concurra a la audiencia de pruebas con el fin contradecir el dictamen, y poder trasladar las aclaraciones y complementaciones requeridas.

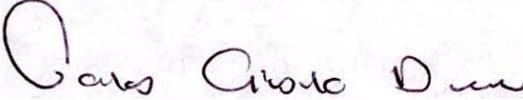
ANEXOS

Poder a mi favor y los documentos aducidos como prueba

NOTIFICACIONES

DEMANDANTE Y DEMANDADA: Las denunciadas en la demanda
APODERADO : Calle 47 No. 69^a-23, ofi. 302, Medellín
Correo electrónico: duqueecheverry@une.net.co
Tel. 3128334675

Del señor Juez,
Medellín, julio 24 de 2023


CARLOS ALBERTO DUQUE RESTREPO
C.C. # 71.701.633 – TP. 61912