

GUÍA PREGUNTA-RESPUESTA ACCIÓN DE GRUPO

(Actualización 7 de julio 2021)

1. ¿En qué consiste la Acción de Grupo?

Es un mecanismo judicial interpuesto por un grupo de personas naturales o jurídicas (mínimo 20) que comparten condiciones uniformes respecto de una misma causa o hecho que les originó perjuicios individuales, en nuestro caso, de tipo económico. Se ejerce exclusivamente para obtener el reconocimiento y el pago de la indemnización por dichos perjuicios.

2. ¿Cómo inicia el proceso?

El proceso judicial se origina con una demanda ante la jurisdicción competente, en este caso el Tribunal Administrativo de Cundinamarca en primera instancia, teniendo en cuenta el domicilio de La Nación – Ministerio de Cultura. Previo a ello, se deben firmar unos acuerdos para establecer cómo será la relación entre los abogados, la constructora y los compradores vinculados durante todo el proceso. Los compradores, por su parte, deben firmar un poder a los abogados y recoger una serie de documentos para establecer el daño causado por los hechos a demandar a fin de contar con una tasación de perjuicios.

3. ¿Ante quien se tramitará?

La Acción de Grupo se tramita ante la Jurisdicción de lo Contencioso Administrativo, dado que en este caso la parte demandada está conformada por entidades públicas. Conocerá del proceso en particular, el Tribunal Administrativo de Cundinamarca en primera instancia, teniendo en cuenta el domicilio de La Nación – Ministerio de Cultura (a la luz de los artículos 51 de la Ley 472 de 1998 y 152 de la Ley 1437 de 2011), además, esta instancia es el foro más idóneo para conocer del proceso en mención, dadas las condiciones de celeridad y facilidad que el mismo ofrece para adelantar el trámite.

4. ¿Cuándo deberá presentarse la Acción de Grupo?

La demanda debe promoverse dentro de los dos (2) años siguientes a la fecha en la cual se causó el daño, conforme se dispone en el artículo 47 de la Ley 472 de 1998. Para el caso concreto, se sostiene que el daño causado a los compradores ha sido continuado, dada la imposibilidad de éstos para acceder a las viviendas por cuenta de las actuaciones/omisiones de las entidades demandadas.

5. ¿Cuánto tiempo puede tomar el desarrollo de esta acción judicial?

De manera preliminar, no es posible estimar la duración siquiera aproximada del proceso de Acción de Grupo. No obstante, considerando las fases establecidas para esta clase de procesos, se considera que el proceso tendrá una duración extendida en el tiempo, por lo cual la recomendación es poder contar con el mínimo de personas requeridas para conformar el respectivo grupo, a efectos de dar inicio al proceso con la radicación de la demanda.

6. ¿Qué entidades serían demandadas?

LA NACIÓN - MINISTERIO DE CULTURA

Los fundamentos para demandar a la Nación - Ministerio de cultura son, por un lado: la omisión en la reglamentación y adopción de los instrumentos regulatorios y de gestión para la protección de los Bienes de Interés Cultural de la Nación (Castillo de San Felipe de Barajas).

Por otra parte, se tiene que los funcionarios del Ministerio de Cultura han realizado afirmaciones públicas engañosas y temerarias que han predispuesto a las demás autoridades administrativas, policivas y judiciales a tomar decisiones adversas al proyecto Aquarela, bajo la amenaza de que la UNESCO – Dirección de Patrimonio Mundial retiraría la inscripción del Puerto, Fortalezas y Grupo de Monumentos de Cartagena de la lista de Patrimonio Cultural de la Humanidad.

DISTRITO TURÍSTICO Y CULTURAL DE CARTAGENA DE INDIAS

Para la radicación de la demanda se toma como fundamento un actuar omisivo, irrazonable y desproporcionado del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias, que se hace evidente en dos puntos: Por una parte, el desconocimiento de las decisiones del propio Distrito; es decir, el Plan de Ordenamiento Territorial que, al no encontrar un parámetro de protección acorde con las obligaciones internacionales, constitucionales y legales de la Nación, tiene que entenderse en línea con el ordenamiento jurídico colombiano para la fecha en que se solicitó la primera licencia de construcción.

Y como segundo fundamento, la omisión de la Inspección de Policía del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena al no levantar la medida correctiva de suspensión sobre el proyecto (después de que el 14 de noviembre de 2017, se acreditara la cesación de las causas que dieron lugar a la imposición de esta), lo que devino en la imposibilidad de ejercer el derecho de desarrollo y construcción legítimamente adquirido por la sociedad demandante.

7. ¿Qué se pretende con esta acción de Grupo?

Con esta Acción de Grupo se pretende una declaratoria de responsabilidad patrimonial por parte del Estado en este escenario, de LA NACIÓN – MINISTERIO DE CULTURA y del DISTRITO TURÍSTICO Y CULTURAL DE CARTAGENA DE INDIAS y un reconocimiento de daño causado por hechos y omisiones y pago de indemnización de los perjuicios causados al grupo.

8. ¿De cuánto sería la indemnización?

Establecer en este momento el monto de la indemnización sería impreciso. De manera inicial, la Constructora conoce cuánto dinero entregó cada comprador para su vivienda; sin embargo, se estima necesario efectuar un análisis de eventuales perjuicios adicionales que sufrieren los compradores a partir de la imposibilidad de contar con su vivienda para el momento fijado dentro de los planes del proyecto, los cuales se vieron interrumpidos por cuenta de unas acciones y omisiones por parte de las autoridades, que devinieron en la configuración de consecuencias negativas sobre los compradores.

9. Los compradores que ya adelantan una reclamación por el proyecto Aquarela, ¿se pueden vincular a la Acción de Grupo?

Quienes ya avancen en un procedimiento administrativo y/o proceso judicial, que verse sobre los asuntos derivados de la imposibilidad de obtener sus viviendas ubicadas en el Proyecto Aquarela, legalmente se encuentran imposibilitados para hacer parte de la Acción de Grupo de la que trata este documento.

En el eventual caso de que un comprador decida retirar y/o desistir del procedimiento o proceso que adelanta, a efectos de hacerse parte de esta nueva estrategia, éste deberá informar acerca de dicha situación al equipo de abogados, con el fin de recibir la asesoría correspondiente en materia de la conveniencia de realizar dicho cambio, teniendo en cuenta las implicaciones y limitaciones que ello puede suponer para el comprador en particular.

10. ¿Todos los compradores del proyecto se pueden vincular a esta Acción de Grupo?

Considerando que los compradores de las Torres 1 y 2 son los que se han visto perjudicados patrimonialmente a causa de las actuaciones y omisiones de las entidades a demandar, son ellos los llamados a hacer parte de esta actuación conjunta, enmarcada en los presupuestos y requisitos de una Acción de Grupo. Los compradores de las demás torres del Proyecto, por su parte, cuentan con la opción de retirar su dinero y los respectivos intereses del fideicomiso de proyecto.

11. ¿Cómo se pueden vincular los compradores?

Partiendo de la base de que la participación en esta acción judicial es de carácter voluntario, los compradores de las Torres 1 y 2 interesados en vincularse a esta acción de grupo, deben manifestar su interés antes del día quince (19) de julio de 2021 a través de los canales que les notificará el equipo jurídico del proyecto.

Para ello, han recibido un protocolo por correo electrónico con la información requerida para el efecto, como son: (i) los documentos de identificación; (ii) datos de contacto, (iii) los respectivos documentos que justifiquen la tasación de perjuicios sufridos y (iv) el acuerdo que regulará la relación entre los compradores, la firma de abogados y el constructor.

Los compradores que no hayan recibido esta documentación deben escribir notificando esta situación al correo electrónico: cmaquarela@gmail.com

12. ¿A qué hace relación las cláusulas octava y novena del documento “Declaraciones del Comprador frente al desarrollo de las actuaciones relacionadas con el eventual proceso de Acción de Grupo” del capítulo denominado “Cuestiones relevantes para la suscripción de la presente manifestación”?

CLÁUSULA OCTAVA. La suscripción del poder requerido para la actuación dentro de EL PROCESO implicará que EL COMPRADOR se abstenga de formular acciones judiciales y/o de cualquier tipo en contra de EL PROMOTOR o de cualquiera de las sociedades vinculadas al desarrollo del proyecto Aquarela Multifamiliar VIS.

CLÁUSULA NOVENA. El poder que será conferido por LOS COMPRADORES en favor de LA FIRMA, o los abogados por ella designados, se entiende otorgado bajo una condición resolutoria, consistente en la formulación, por parte de EL COMPRADOR -cualquier que éste sea-, de una acción judicial en contra de EL PROMOTOR, LA FIDUCIARIA o cualquiera de las sociedades vinculadas al desarrollo del proyecto Aquarela Multifamiliar VIS, siempre que dicha acción judicial tenga por objeto buscar la reparación de perjuicios y/o cualquier asunto que se relacione directa o indirectamente con la suspensión y/o eventual frustración del proyecto.

Para todos los efectos legales, el ejercicio del derecho de la acción judicial por parte de EL COMPRADOR, equivaldrá a una revocatoria del poder conferido en favor de LA FIRMA, de modo que LOS COMPRADORES consienten que la radicación de copia de la presente declaración y de la acción judicial formulada producirá el efecto de la revocación a que refiere el artículo 76 del Código General del Proceso”

Respecto de estas declaraciones, se resalta que tanto la suscripción del documento contentivo de tales manifestaciones, así como del respectivo poder de representación judicial por suscribir una vez se cumpla con los requisitos y condiciones que allí se estipularon; se efectúa de forma totalmente **voluntaria** por parte de LOS COMPRADORES de las torres y 1 y 2 del proyecto Aquarela Multifamiliar VIS, de manera que lo que se señala en dichos documentos, se entiende como una posibilidad que se ofrece, a efectos de lograr una reparación de perjuicios por la vía de la Acción de Grupo.

En tal sentido, se indica que de ninguna forma EL PROMOTOR está impartiendo imposiciones con relación al actuar de LOS COMPRADORES; teniendo como base que la actuación judicial a la que se ha hecho referencia se erige como una alternativa frente a los eventos que se han desarrollado alrededor del desarrollo del proyecto y que han devenido en la generación de perjuicios sobre las personas involucradas.

Justamente, en aras de mantener una relación transparente desde el inicio del proceso, mediante el citado documento remitido en el mes de junio de 2021 a LOS COMPRADORES, se informó de todos los pormenores relativos a dicha situación, esto con el objeto de dejar en claro las condiciones que regirán las actuaciones tanto de LOS COMPRADORES como de LA FIRMA.

Lo anterior, a la luz del interés común que persiguen LOS COMPRADORES y EL PROMOTOR, el cual se relaciona con **(i)** la búsqueda de reparación de los perjuicios causados por parte del MINISTERIO DE CULTURA y el DISTRITO TURÍSTICO Y CULTURAL DE CARTAGENA DE INDIAS a LOS COMPRADORES; así como con **(ii)** la continuidad del proyecto Aquarela Multifamiliar VIS.

13. ¿Cuáles son las ventajas de presentar una Acción de Grupo?

A efectos de puntualizar la viabilidad de la acción judicial propuesta, que para el caso concreto corresponde a una Acción de Grupo, es menester destacar algunos puntos importantes que se vinculan con las ventajas que deben ser tenidas en cuenta para la interposición de la misma:

- **Condiciones uniformes:** En primer lugar, el uso de esta clase de acciones judiciales tiene como fundamento la existencia de condiciones uniforme entre las personas que conforman el grupo, respecto de una misma causa que originó perjuicios individuales para estas.
- **Finalidad común:** En tal sentido, es pertinente resaltar que la persecución de una finalidad común facilita el curso del proceso judicial en la medida que el juez de conocimiento tiene a su disposición el conjunto de elementos fácticos, jurídicos y probatorios necesarios para analizar la existencia de los perjuicios que se alegan han sufrido los accionantes –en este caso LOS COMPRADORES–.
- **Facilidades para la resolución del caso:** La Acción de Grupo permite que una o varias personas que han sufrido un daño individual puedan interponer una acción que beneficie al grupo, en lugar de presentar numerosas y múltiples acciones en interés particular, facilitando con ello la resolución del caso puesto en conocimiento del juez, teniendo como base que *“las controversias son muy parecidas y la solución o decisión en derecho podrá ser la misma y con efectos respecto de todos ellos (cosa juzgada ultra partes)”*
- **Sentencia única:** La resolución del caso a través de una sola sentencia que decida de fondo el proceso, evita la multiplicidad de decisiones que posiblemente puedan resultar contradictorias o con falta de uniformidad; en la medida que la evaluación de demandas

individualmente consideradas, correspondería a diversas autoridades que pueden usar criterios distintos para el análisis de la situación y de los elementos probatorios que sean aportados para sustentar el contexto fáctico y jurídico puestos de presente a dichas autoridades judiciales.

- **Posibilidad de exclusión del grupo:** Adicionalmente, el citado medio judicial ofrece la posibilidad de que las personas busquen la exclusión del grupo, esto en los términos del artículo 56 de la Ley 472 de 1998 en donde se expone que *“dentro de los cinco (05) días siguientes al vencimiento del término de traslado de la demanda, cualquier miembro del grupo podrá manifestar su deseo de ser excluido del grupo y, en consecuencia, no ser vinculado por el acuerdo de conciliación o la sentencia”*, alternativa que se encuentra disponible para los casos en donde se presenten situaciones sobrevinientes y/o especiales que ameriten que un miembro del grupo accionante, sea excluido del mismo.
- **Reducción de costos:** Es menester resaltar que la utilización de esta vía judicial (Acción de Grupo) implica una menor inversión en costos relacionados con el desarrollo del litigio, como quiera que la reclamación de los perjuicios causados se agrupa en una misma causa y bajo un mismo mecanismo procesal, lo que eventualmente podría agilizar el avance en algunas etapas y con ello, los gastos por el referido concepto.
- **Honorarios a cargo de Promotora Calle 47 SAS:** Frente a ello, para el caso concreto se destaca –tal y como fue informado previamente a LOS COMPRADORES por parte de EL PROMOTOR- que con el fin de facilitar el proceso y de conformidad con el compromiso de proteger los intereses de quienes depositaron su confianza en la empresa para la obtención de una vivienda digna, la Constructora ha decidido que los honorarios a la Acción de Grupo serán asumidos por la misma.

14. ¿Cuáles podrán ser las desventajas de una Acción de Grupo?

Algunas desventajas que pueden tener lugar frente a la interposición de la respectiva Acción de Grupo, a saber son:

- **Duración del litigio:** De manera preliminar, en lo que concierne a la duración aproximada del proceso de Acción de Grupo, no es posible establecer desde un inicio la extensión en el tiempo para el desarrollo del litigio a que se ha hecho referencia. Esto teniendo en cuenta la multiplicidad de factores y/o variables que tienen incidencia a la hora de adelantar un proceso judicial con la envergadura que supone el caso particular de los compradores de las Torres 1 y 2 del Proyecto Aquarela Multifamiliar VIS, por lo cual se recomienda –como se ha sostenido en documentos anteriores- que una vez sea conformado el respectivo grupo, se avance con el inicio del proceso con la radicación de la demanda.
- **Alcance del proceso:** Es importante mencionar que el objeto de la Acción de Grupo se centra en la obtención del reconocimiento y pago de la indemnización de los perjuicios

sufridos por el grupo, de manera que su finalidad es eminentemente patrimonial, lo cual supone que la búsqueda de otra clase de reparaciones simbólicas o de otro tipo, se encuentren excluidas del alcance del proceso judicial por interponer. Esto no implica, por sí mismo una desventaja, pero es necesario poner en conocimiento dicho aspecto, a efectos de puntualizar el alcance la acción judicial en cuestión.

- **Monto de la indemnización:** La eventual integración de nuevas personas al grupo -de manera posterior a la expedición de la sentencia-, no incrementará el monto de la indemnización contenida en ella; conforme con lo expuesto en el artículo 55 de la Ley 472 de 1998. Por ende, se reitera la necesidad de establecer los integrantes del grupo accionante desde el inicio del proceso judicial hasta la oportunidad conferida en la precitada norma, esto es, hasta antes de la apertura a pruebas.

15.¿Quién asume los honorarios de los abogados?

Con el fin de facilitar el proceso y fiel a su compromiso de proteger los intereses de quienes depositaron su confianza en la empresa para la obtención de una vivienda digna, la Constructora ha decidido que el equipo jurídico que ha acompañado a Aquarela, también actúe en representación de los compradores dentro de esta Acción de Grupo. De esta manera, los honorarios correspondientes serán asumidos por la misma Constructora.

16.De darse un fallo positivo para quienes se vincularon a la Acción de Grupo, ¿esta decisión se extiende a los compradores que no hicieron parte de dicho proceso?

Es potestad de quienes no hicieron parte de la Acción, decidir si se acogen a la misma, dentro de los veinte (20) días siguientes a la publicación de la respectiva sentencia; sin embargo, en este escenario no podrán invocar daños extraordinarios o excepcionales para obtener una indemnización mayor y su inclusión no incrementará el monto de la indemnización contenida en la sentencia, conforme se establece en el artículo 55 de la Ley 472 de 1998.

Por otro lado, teniendo en cuenta lo establecido en el artículo 66 de la Ley 472 de 1998, la sentencia tendrá efectos de cosa juzgada en relación con quienes fueron parte del proceso y de las personas que, perteneciendo al grupo interesado, no manifestaron oportuna y expresamente su decisión de excluirse del grupo y de las resultas del proceso.

17.¿Dónde se pueden certificar los aportes hechos para adquirir una vivienda en el proyecto?

Los compradores que requieran certificar sus aportes al proyecto deben solicitarlo a la Alianza Fiduciaria, a través de Eliana Aguirre.

18.¿A través de qué canal los compradores pueden compartir sus inquietudes sobre el desarrollo de esta Acción de Grupo?

Como canal exclusivo para atender las inquietudes de los compradores se ha destinado el correo cmaquarela@gmail.com. Las respuestas a las preguntas recibidas serán publicadas en este sitio web del proyecto para consulta de todos los compradores interesados, por lo que la recomendación es visitar la página periódicamente.

De igual manera, desde el equipo consultor de Comunicaciones se estará informando a los compradores vía correo electrónico cuando se haga una actualización de información a la sección.

19.¿En dónde se puede consultar más información?

En este sitio web del Proyecto Aquarela se estará compartiendo exclusivamente las actualizaciones sobre el proceso. La recomendación es visitar periódicamente la página www.aquarelavis.com y estar atento a los correos electrónicos que desde el proyecto se enviarán informando de nuevos avances en el proceso judicial.

20.Si se requiere contactar al equipo de abogados para aclarar inquietudes ¿cuáles son sus datos de contacto?

De requerir una consulta personalizada con el equipo jurídico, cada comprador debe hacer explícita su pregunta o caso a través del correo cmaquarela@gmail.com incluyendo su nombre, cédula, número de torre y apartamento. Posteriormente, el equipo jurídico analizará el caso y dará respuesta por escrito o, de ser necesario, contactará al comprador.

FIN.