



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

17-11-2018 09:03

Rama Judicial del Poder Público
Juzgado Dieciséis Civil del Circuito de Bogotá
Carrera 9 No.11-45 piso 2, torre central Edificio El Virrey
E-mail: ccto16bt@cendoj.ramajudicial.gov.co Telefax: 2820164

Bogotá D.C., 22 de noviembre de 2018
OFICIO No. 2475

Señor Director
Tecnología
Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial Bogotá-
Cundinamarca
Carrera 10 No.14-33 Edificio Hernando Morales Molina
Ciudad

REF. Acción Popular N°110013103016201800445 de Luis Javier Ortiz Barrios C.C.80.355.180, Johan Ramin Redondo Bonivento C.C.4.377.785, Amalia Teresa Mendoza Rugeles C.C.51.595208, Jose Manuel Pimiento Castro C.C.13.810.852, William Javier Quintero González C.C.79.101.989, Jorge Iván Aguirre López C.C.7.551.177, Yenny Patricia Alarcón Pérez C.C.52.863.214, Liliana Flórez de Moreno C.C.41.785.632, Jorge Andrés Moreno Flórez C.C.80.755.108, Dairo Norberto Sánchez Ochoa C.C.93.450.368 contra Márquez y Fajardo Promotora Integral de Proyectos S.A.S. Nit.900.269.853-6, Alianza Fiduciaria S.A. Nit.860.531.315-0, Stanzia S.A.S. Nit.900.276.002-4.

Por medio de la presente me permito comunicarle que mediante auto de fecha 22 de octubre de 2018, se dispuso remitirle el aviso No.01 de esta misma fecha junto con copia de la demanda y auto admisorio de la misma, a efectos de que proceda a realizar la publicación de los mencionados documentos en la página web de la Rama Judicial.

Sírvase proceder de conformidad.

Atentamente,

Luis German Arenas Escobar
Secretario



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

Rama Judicial del Poder Público
Juzgado Dieciséis Civil del Circuito de Bogotá
Carrera 9 No.11-45 piso 2, torre central Edificio El Virrey
E-mail: ccto16bt@cendoj.ramajudicial.gov.co Telefax: 2820164

El Suscrito Secretario del Juzgado Dieciséis Civil del Circuito de Bogotá
D.C.,

Avisa A:

TODAS LAS PERSONAS y miembros de la comunidad que por auto del 22 de octubre de 2018, se admitió la Acción Popular radicada bajo el No.11001310301620180044500 incoada por Luis Javier Ortiz Barrios, Johan Ramin Redondo Bonivento, Amalia Teresa Mendoza Rugeles, Jose Manuel Pimiento Castro, William Javier Quintero González, Jorge Iván Aguirre López, Yenny Patricia Alarcón Pérez, Liliana Flórez de Moreno, Jorge Andrés Moreno Flórez, Dairo Norberto Sánchez Ochoa contra Márquez y Fajardo Promotora Integral de Proyectos S.A.S., Alianza Fiduciaria S.A., Stanzia S.A.S., que se tramitará conforme lo prevé la Ley 472 de 1998, cuyos hechos, pretensiones, derechos e intereses colectivos y auto que admite la demanda se encuentran en escrito adjunto al presente aviso.

Se expide el presente para que la parte actora lo radiodifunda a través de la emisora de mayor cobertura de Bogotá, adjuntando copia de la subsanación de la demanda y auto admisorio. Deberá allegarse prueba de ello antes del señalamiento de la audiencia de pacto de cumplimiento.

El Secretario,

Luis German Arenas Escobar

228

Señor
JUEZ DIECISÉIS CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.
E. S. D.

JUZ 16 CIVIL CTO BTA.

SEP 19 '18 PM 3:35

Referencia. Subsanación demanda
Expediente. 2018 - 445

m 50 f
3 trasladados
+ 1 anexo
+ 4 ed's

MARCELA ISRAEL SÁNCHEZ, mayor de edad, domiciliada en Bogotá D.C. abogada en ejercicio, identificada con la cédula de ciudadanía número **1.010.160.689** de Bogotá D.C. y Tarjeta Profesional de Abogado No. **216.087** expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, actuando en calidad de apoderada de la parte Demandante, de conformidad con los poderes que adjunto, presento escrito de subsanación de la demanda de primera instancia de **ACCIÓN POPULAR** de derechos e intereses colectivos de los consumidores y usuarios, de conformidad con la Ley 472 de 1998, en contra de **MARQUEZ Y FAJARDO PROMOTORA INTEGRAL DE PROYECTOS S.A.S.**, **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** y **STANZIA S.A.S.**, en los siguientes términos:

I. DESIGNACIÓN DEL JUEZ A QUIEN SE DIRIGE ESTA DEMANDA (NUMERAL 1º. ART. 82 C.G.P.)

Juez Civil del Circuito de Bogotá D.C. (Reparto).

II. EL NOMBRE Y DOMICILIO DE LAS PARTES (NUMERAL 2º. ART. 82 C.G.P.)

1. Demandantes:

Nombre: LUIS JAVIER ORTIZ BARRIOS
Nº Cédula: 80.355.180
Domicilio: Bogotá D.C.
Dirección: Carrera 10 Nº 96-25 oficina 412
Teléfono: 314 330 08 73

Nombre: JOHAN REDONDO BONIVENTO
Nº Cédula: 4.377.785
Domicilio: Bogotá D.C.
Dirección: Carrera 10 Nº 96-25 oficina 412
Teléfono: 310 394 53 42

Nombre: AMALIA TERESA MENDOZA RUGELES
Nº Cédula: 51.595.208
Domicilio: Bogotá D.C.
Dirección: Carrera 10 Nº 96-25 oficina 412

2209



Teléfono: 311 509 55 88

Nombre: JOSE MANUEL PIMIENTO CASTRO
Nº Cédula: 13.810.852
Domicilio: Bogotá D.C.
Dirección: Carrera 11 Nº 78-22 Apto 1904
Teléfono: 311 440 36 16

Nombre: WILLIAM JAVIER QUINTERO GONZÁLEZ
Nº Cédula: 79.101.989
Domicilio: Bogotá D.C.
Dirección: Carrera 10 Nº 96-25 oficina 412
Teléfono: 310 666 98 54

Nombre: JORGE IVAN AGUIRRE LOPEZ
Nº Cédula: 7.551.177
Domicilio: Bogotá D.C.
Dirección: Carrera 10 Nº 96-25 oficina 412
Teléfono: 317 533 12 54

Nombre: YENNY PATRICIA ALARCON PEREZ
Nº Cédula: 52.863.214
Domicilio: Bogotá D.C.
Dirección: Carrera 10 Nº 96-25 oficina 412
Teléfono: 317 533 12 54

Nombre: LILIANA FLOREZ DE MORENO
Nº Cédula: 41.785.632
Domicilio: Bogotá D.C.
Dirección: Carrera 10 Nº 96-25 oficina 412
Teléfono: 317 533 12 54

Nombre: JORGE ANDRÉS MORENO FLOREZ
Nº Cédula: 80.755.108
Domicilio: Bogotá D.C.
Dirección: Carrera 10 Nº 96-25 oficina 412
Teléfono: 317 533 12 54

Nombre: DAIRO NORBERTO SÁNCHEZ OCHOA
Nº Cédula: 93.450.368
Domicilio: Bogotá D.C.
Dirección: Carrera 10 Nº 96-25 oficina 412
Teléfono: 317 533 12 54

2. Demandados:

Nombre: **MARQUEZ Y FAJARDO PROMOTORA INTEGRAL DE PROYECTOS S.A.S.**
Nº Nit: 900.269.853-6
Domicilio: Armenia - Quindío
Dirección: Calle 12 Nº 15N – 34 LA CASTELLANA

Nombre: **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**
Nº Nit: 860.531.315-0
Domicilio: Bogotá D.C.
Dirección: Avenida 15 Nº 100 – 43 piso 4

Nombre: **STANZIA S.A.S.**
Nº Nit: 900.276.002-4
Domicilio: Bogotá D.C.
Dirección: Carrera 14 Nº 94 – 44 oficina 402 A

III. NOMBRE, DOMICILIO Y DIRECCIÓN DEL APODERADO JUDICIAL DE LOS DEMANDANTES (NUMERAL 3º, ART. 82 C.G.P.)

Nombre: CELIA MARCELA ISRAEL SÁNCHEZ
Domicilio: Bogotá, D.C.
Dirección: Carrera 10 Nº 96- 25 oficina 412
Correo electrónico: israelconsultoreslegales@gmail.com
Teléfono: 317 533 12 54

IV. LA INDICACIÓN DE LA CLASE DE PROCESO

Éste es un Proceso Civil de primera instancia de conformidad con el artículo 15 de la Ley 472 de 1998, el numeral 9 del artículo 20 del Código General del Proceso, corregido por el artículo 3 del Decreto Nacional 1736 de 2012 y por la naturaleza de la acción y la cuantía de las pretensiones que estimo superiores a 150 veces el salario mínimo legal mensual vigente.

También es usted señor Juez competente en razón al domicilio donde ocurrieron los hechos de conformidad con el artículo 16 de la Ley 472 de 1998.

V. LA INDICACIÓN DEL DERECHO O INTERÉS COLECTIVO AMENAZADO O VULNERADO (LITERAL a. ART. 18 LEY 472/98)

El derecho e interés colectivo amenazado es el de los consumidores y usuarios de conformidad con el artículo 2 y literal n del artículo 4 de la Ley 472 de 1998, los cuales señalan que:

"ARTÍCULO 2.- Acciones Populares. Son los medios procesales para la protección de los derechos e intereses colectivos.

Las acciones populares se ejercen para evitar el daño contingente, hacer cesar el peligro, la amenaza, la vulneración o agravio sobre los derechos e intereses colectivos, o restituir las cosas a su estado anterior cuando fuere posible. (Negrillas y subrayas fuera del texto)

Indica el literal n del artículo 4 de la Ley 472 de 1998 que son Derechos e Intereses Colectivos los relacionados con los derechos de los consumidores y usuarios, al respecto señala expresamente el artículo que:

ARTÍCULO 4º.- Derechos e Intereses Colectivos. Son derechos e intereses colectivos, entre otros, los relacionados con:

(...)

n) Los derechos de los consumidores y usuarios". (Negrillas y subrayas fuera del texto)

Entendiendo como derechos de los consumidores y usuarios los consagrados en la Ley 1480 de 2011, por medio de la cual se expide el Estatuto del Consumidor y se dictan otras disposiciones.

Señala expresamente el numeral I del artículo 3 de la Ley 1480 de 2011 que:

ARTÍCULO 3. DERECHOS Y DEBERES DE LOS CONSUMIDORES Y USUARIOS. Se tendrán como derechos y deberes generales de los consumidores y usuarios, sin perjuicio de los que les reconozcan leyes especiales, los siguientes:

1. Derechos:

(...)

1.3. Derecho a recibir información: Obtener información completa, veraz, transparente, oportuna, verificable, comprensible, precisa e idónea respecto de los productos que se ofrezcan o se pongan en circulación, así como sobre los riesgos que puedan derivarse de su consumo o utilización, los mecanismos de protección de sus derechos y las formas de ejercerlos.

1.4. Derecho a recibir protección contra la publicidad engañosa.

1.5. Derecho a la reclamación: Reclamar directamente ante el productor, proveedor o prestador y obtener reparación integral, oportuna y adecuada de todos los daños sufridos, así como tener acceso a las autoridades judiciales o administrativas para el mismo propósito, en los términos de la presente ley. Las reclamaciones podrán efectuarse personalmente o mediante representante o apoderado.

(...)

1.7. *Derecho de elección: Elegir libremente los bienes y servicios que requieran los consumidores.*

(...)” (Negritas y subrayas fuera del texto)

En consecuencia, mediante la presente acción se pretende reclamar la protección de los derechos e intereses colectivos amenazados consagrados en el artículo 3 de la Ley 1480 de 2011 expresamente los de:

1. **Derecho a recibir información:** Obtener información completa, veraz, transparente, oportuna, verificable, comprensible, precisa e idónea respecto de los productos que se ofrezcan o se pongan en circulación, así como sobre los riesgos que puedan derivarse de su consumo o utilización, los mecanismos de protección de sus derechos y las formas de ejercerlos. (Numeral 1.3., ART. 3, Ley 1480 de 2011)
2. **Derecho a recibir protección contra la publicidad engañosa.** Entendida la publicidad engañosa como aquella cuyo mensaje no corresponda a la realidad o sea insuficiente, de manera que induzca o pueda inducir a error, engaño o confusión. (Numeral 1.4., ART. 3, Ley 1480 de 2011)
3. **Derecho a la reclamación:** Reclamar directamente ante el productor, proveedor o prestador y obtener reparación integral, oportuna y adecuada de todos los daños sufridos, así como tener acceso a las autoridades judiciales o administrativas para el mismo propósito, en los términos de la presente ley. Las reclamaciones podrán efectuarse personalmente o mediante representante o apoderado. (Numeral 1.5., ART. 3, Ley 1480 de 2011).

Por otra parte, señala clara y expresamente el numeral 1 del artículo 56 de la Ley 1480 de 2011 que las acciones jurisdiccionales de protección al consumidor son las **populares y de grupo** reguladas en la Ley 472 de 1998:

“ARTÍCULO 56. ACCIONES JURISDICCIONALES. Sin perjuicio de otras formas de protección, **las acciones jurisdiccionales de protección al consumidor son:**

1. **Las populares y de grupo reguladas en la Ley 472 de 1998** y las que la modifiquen sustituyan o aclaren.
2. Las de responsabilidad por daños por producto defectuoso, definidas en esta ley, que se adelantarán ante la jurisdicción ordinaria.
4. La acción de protección al consumidor, mediante la cual se decidirán los asuntos contenciosos que tengan como fundamento la vulneración de los derechos del consumidor por la violación directa de las normas sobre protección a consumidores y usuarios, los originados en la aplicación de las

normas de protección contractual contenidas en esta ley y en normas especiales de protección a consumidores y usuarios; los orientados a lograr que se haga efectiva una garantía; los encaminados a obtener la reparación de los daños causados a los bienes en la prestación de servicios contemplados en el artículo 18 de esta ley o por información o publicidad engañosa, independientemente del sector de la economía en que se hayan vulnerado los derechos del consumidor.

PARÁGRAFO. La competencia, el procedimiento y demás aspectos procesales para conocer de las acciones de que trata la Ley 472 de 1998 serán las previstas en dicha ley, y para las de responsabilidad por daños por producto defectuoso que se establece en esta ley serán las previstas en el Código de Procedimiento Civil.

En las acciones a las que se refiere este artículo se deberán aplicar las reglas de responsabilidad establecidas en la presente ley." (Negritas y subrayas fuera del texto)

VI. HECHOS QUE SIRVEN DE FUNDAMENTO A LAS PRETENSIONES (NUMERAL 5, ART. 82 C.G.P.)

PRIMERO. Entre las sociedades MARQUEZ Y FAJARDO PROMOTORA INTEGRAL DE PROYECTOS S.A.S., en calidad de FIDEICOMITENTE y la sociedad ALIANZA FIDUCUARIA S.A., en calidad de FIDUCIARIA, se conformó el Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO MOCAWA PLAZA**¹.

SEGUNDO. El FIDEICOMISO MOCAWA PLAZA se constituyó con el fin de desarrollar el proyecto inmobiliario que se promocionó como el **HOTEL BEST WESTERN PLUS MOCAWA HOTEL**.

TERCERO. El FIDEICOMISO MOCAWA PLAZA se promocionó como el **HOTEL BEST WESTERN PLUS MOCAWA HOTEL**, a través de los siguientes medios publicitarios:

1. Radio
2. Prensa, una página total en los clasificados del periódico de alta circulación diario EL TIEMPO.
3. Información publicada en la página web del fideicomiso, www.mocawaplaza.com
4. Atención al público en el pabellón 6 stand 114 del hotel.
5. Líneas telefónicas de atención al cliente en Bogotá, Armenia y Estados Unidos.
6. Volantes informativos.
7. Cartilla informativa de todo el proyecto, ubicación, proyección turística, beneficios de la cadena hotelera BEST WESTERN,

¹ Escritura pública N° 479 del 28 de febrero del año 2011.

características del hotel, entorno, mercado, las razones para invertir en unidades hoteleras y como hacerse propietario del hotel.

8. Documento de presentación de las razones para unirse a BEST WESTERN, de los beneficios para los inversionistas, información de STANZIA como operador hotelero y beneficios de STANZIA.
9. Documento de presentación informando y garantizando la rentabilidad sobre la inversión en el proyecto y su porcentaje año a año.
10. Documento de presentación del turismo en Colombia y proyecciones de crecimiento.
11. Documento de STANZIA S.A.S., donde brinda información del proyecto.
12. Volante informativo donde indican las razones para invertir en BEST WESTERN PLUS MOCAWA HOTEL.
13. Volante informativo de adquirir la mejor alternativa de inversión, renta segura y con alta valorización en el proyecto.

CUARTO. Los anuncios y medios publicitarios a través de los cuales El FIDEICOMISO MOCAWA PLAZA **se promocionó** como el **HOTEL BEST WESTERN PLUS MOCAWA HOTEL**, contenían las siguientes premisas publicitarias:

1. Sea propietario de un hotel exclusivo.
2. Quindío potencia turística de Colombia.
3. **BEST WESTERN PLUS MOCAWA HOTEL**, la cadena más grande del mundo con más de 4.300 hoteles.
4. **BEST WESTERN PLUS MOCAWA HOTEL**, presencia en más de 80 países.
5. **BEST WESTERN PLUS MOCAWA HOTEL**, 60 años de experiencia.
6. **BEST WESTERN PLUS MOCAWA HOTEL**, hospeda más de 400.000 viajeros cada noche.
7. **BEST WESTERN PLUS MOCAWA HOTEL**, 12.000.000 afiliados al programa de fidelidad Best Western Reward.
8. Ubicación estratégica.
9. Por qué invertir en unidades hoteleras del **BEST WESTERN PLUS MOCAWA HOTEL**.
10. **BEST WESTERN PLUS MOCAWA HOTEL**, renta mensual para toda la vida.
11. **BEST WESTERN PLUS MOCAWA HOTEL**, seguridad en su inversión.
12. **BEST WESTERN PLUS MOCAWA HOTEL**, liquidez, fácil negociación entre terceros.
13. **BEST WESTERN PLUS MOCAWA HOTEL**, alta valorización.
14. **BEST WESTERN PLUS MOCAWA HOTEL**, beneficios y privilegios para los inversionistas.
15. **BEST WESTERN PLUS MOCAWA HOTEL**, ubicado en el triángulo del café.
16. **BEST WESTERN PLUS MOCAWA HOTEL**, Quindío potencia turística, consolidado como primer destino de turismo, de naturaleza, de

parques temáticos y segundo destino nacional con dinámica creciente en turismo corporativo y salud.

17. **BEST WESTERN PLUS MOCAWA HOTEL**, usted es propietario de un porcentaje del hotel que incluye el edificio con todas sus áreas y de los rendimientos que se generan por la operación. Todo lo anterior administrado y gestionado por expertos hoteleros y entidad fiduciaria vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia.
18. **BEST WESTERN PLUS MOCAWA HOTEL**, lo invito a que conozca la mejor alternativa de inversión en propiedad raíz.
19. Vaya al grano! **BEST WESTERN PLUS MOCAWA HOTEL**, estará en Armenia.
20. **BEST WESTERN PLUS MOCAWA HOTEL**, Derecho a 5 noches cada año para toda la vida.
21. **BEST WESTERN PLUS MOCAWA HOTEL**, descuentos especiales a nivel nacional e internacional en los 4.300 hoteles de la cadena **BEST WESTERN PLUS** en más de 80 países.
22. **BEST WESTERN PLUS MOCAWA HOTEL**, la mejor alternativa de inversión renta segura y con alta valorización.
23. **BEST WESTERN PLUS**, razones para unirse a la cadena más grande del mundo.
24. **BEST WESTERN PLUS**, Usted contará con conexiones de sistemas de red global, tales como Sabre, Amadeus, Worldspan y Galileo.
25. **BEST WESTERN PLUS**, Global FIT tarifas para los principales tour operadores.
26. **BEST WESTERN PLUS**, participación en las principales ferias de turismo.
27. **BEST WESTERN PLUS MOCAWA HOTEL**, 5 noches gratis al año en el hotel.
28. **BEST WESTERN PLUS MOCAWA HOTEL**, 30% de descuento en alojamiento sobre la tarifa en noche adicional.
29. **BEST WESTERN PLUS MOCAWA HOTEL**, 20% de descuento en alimentos y bebidas en los bares y restaurantes del hotel.
30. **BEST WESTERN PLUS MOCAWA HOTEL**, 25% de descuento en las tarifas del club de la salud.
31. **BEST WESTERN PLUS MOCAWA HOTEL**, 25% de descuento en alojamiento en otros hoteles **BEST WESTERN PLUS**, operados por STANZIA S.A.S.
32. **STANZIA S.A.S.**, fundada por ex funcionarios del Hotel Royal.
33. **STANZIA S.A.S.**, posibilidad a mediano plazo de poder canjear bonos de alojamiento en el hotel de su inversión por alojamientos en HOTELES **BEST WESTERN** operados por Stanzia.
34. **BEST WESTERN PLUS MOCAWA HOTEL**, rentabilidad sobre la inversión por valor de 8.59% el primer año.
35. **BEST WESTERN PLUS MOCAWA HOTEL**, rentabilidad sobre la inversión por valor de 10.39% el segundo año.
36. **BEST WESTERN PLUS MOCAWA HOTEL**, rentabilidad sobre la inversión por valor de 12.38% el tercer año.

37. **BEST WESTERN PLUS MOCAWA HOTEL**, rentabilidad sobre la inversión por valor de 13.22% el cuarto año.
38. **BEST WESTERN PLUS MOCAWA HOTEL**, rentabilidad sobre la inversión por valor de 15.62% el quinto año.
39. **BEST WESTERN PLUS MOCAWA HOTEL**, el operador esta supervisado por ALIANZA FIDUCIARIA.
40. **BEST WESTERN**, marca reconocida a nivel mundial.
41. **BEST WESTERN PLUS MOCAWA HOTEL**, recibirá un tratamiento preferencial en hoteles BEST WESTERN en todo el mundo.

QUINTO. En la publicidad a través de la cual se promocionó el proyecto del **HOTEL BEST WESTERN PLUS MOCAWA HOTEL** NUNCA se mencionaron riesgos del proyecto inmobiliario, por el contrario, se anunció, promocionó, publicó y vendió como un proyecto inmobiliario de fiducia **GARANTIZADO** en todas y cada una de las promesas realizadas en la publicidad².

SEXTO. En la publicidad se hizo uso de las marcas BEST WESTERN, ALIANZA FIDUCIARIA S.A. y STANZIA S.A.S. en todos sus anuncios sin excepción alguna.

SÉPTIMO. En la publicidad del proyecto inmobiliario que se promocionó como el **HOTEL BEST WESTERN PLUS MOCAWA HOTEL** NUNCA se informó de manera completa, veraz, transparente, oportuna, verificable, comprensible, precisa e idónea los riesgos que podrían derivarse de su compra, consumo o utilización, ni tampoco los mecanismos de protección de los derechos de los demandantes y las formas de ejercerlos³.

OCTAVO. El proyecto **HOTEL BEST WESTERN PLUS MOCAWA HOTEL** se promocionó ofreciendo a los demandantes la compra de propiedad de unidades hoteleras, cuando en la realidad se trataba de la compra de una participación fiduciaria.

NOVENO. El proyecto **HOTEL BEST WESTERN PLUS MOCAWA HOTEL** se promocionó ofreciendo y **garantizando** a los demandantes una rentabilidad mensual sobre la inversión; cuando en la realidad se trataba de la compra de una renta fija la cual en ningún caso puede ser garantizada en negocios fiduciarios⁴.

DÉCIMO. El proyecto **HOTEL BEST WESTERN PLUS MOCAWA HOTEL** se promocionó ofreciendo y garantizando a los demandantes **una inversión segura y estable** cuando en la realidad al depender de una proyección

² Tal y como se evidencia en el acápite de pruebas de la presente demanda.

³ De conformidad con los artículos 3 y 23 de la Ley 1480 de 2011.

⁴ De conformidad con el numeral 3 artículo 29 del Decreto 663 de 1993.

237

económica, en ningún caso podía ser garantizada en negocios fiduciarios⁵.

DÉCIMO PRIMERO. El proyecto HOTEL BEST WESTERN PLUS MOCAWA HOTEL, no podía ofrecerse, promocionarse, publicarse o venderse como **unidades hoteleras**, toda vez que en la realidad lo que adquirirían los demandantes era un contrato de vinculación de participes y no un contrato de compraventa o de tiempo compartido.

DÉCIMO SEGUNDO. El proyecto HOTEL BEST WESTERN PLUS MOCAWA HOTEL se promocionó, ofreciendo y garantizando a los demandantes que por la compra de las unidades hoteleras recibirían los beneficios de la cadena BEST WESTERN en más de 80 países, cuando en la realidad no podían garantizarles estos beneficios porque los mismos dependían de la marca BEST WESTERN y que fueran operados por STANZIA S.A.S.

DÉCIMO TERCERO. El proyecto HOTEL BEST WESTERN PLUS MOCAWA HOTEL se promocionó ofreciendo a los demandantes la compra de unidades hoteleras y en consecuencia de tiempo compartido, sin cumplir previamente con la debida autorización por parte del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, hecho que nunca informaron a los demandantes.

DÉCIMO CUARTO. El proyecto HOTEL BEST WESTERN PLUS MOCAWA HOTEL se promocionó, haciendo uso de lenguaje publicitario como:

1. Sea propietario de un hotel exclusivo.
2. Quindío potencia turística de Colombia.
3. **BEST WESTERN PLUS MOCAWA HOTEL**, la cadena más grande del mundo con más de 4.300 hoteles.
4. **BEST WESTERN PLUS MOCAWA HOTEL**, presencia en más de 80 países.
5. **BEST WESTERN PLUS MOCAWA HOTEL**, 60 años de experiencia.
6. **BEST WESTERN PLUS MOCAWA HOTEL**, hospeda más de 400.000 viajeros cada noche.
7. **BEST WESTERN PLUS MOCAWA HOTEL**, 12.000.000 afiliados al programa de fidelidad Best Western Reward.
8. Ubicación estratégica.
9. Por qué invertir en unidades hoteleras del **BEST WESTERN PLUS MOCAWA HOTEL**.
10. **BEST WESTERN PLUS MOCAWA HOTEL**, renta mensual para toda la vida.
11. **BEST WESTERN PLUS MOCAWA HOTEL**, seguridad en su inversión.
12. **BEST WESTERN PLUS MOCAWA HOTEL**, liquidez, fácil negociación entre terceros.
13. **BEST WESTERN PLUS MOCAWA HOTEL**, alta valorización.

⁵ De conformidad con el numeral 2 artículo 29 del Decreto 663 de 1993

14. **BEST WESTERN PLUS MOCAWA HOTEL**, beneficios y privilegios para los inversionistas.
15. **BEST WESTERN PLUS MOCAWA HOTEL**, ubicado en el triangulo del café.
16. **BEST WESTERN PLUS MOCAWA HOTEL**, Quindío potencia turística, consolidado como primer destino de turismo, de naturaleza, de parques temáticos y segundo destino nacional con dinámica creciente en turismo corporativo y salud.
17. **BEST WESTERN PLUS MOCAWA HOTEL**, usted es propietario de un porcentaje del hotel que incluye el edificio con todas sus áreas y de los rendimientos que se generan por la operación. Todo lo anterior administrado y gestionado por expertos hoteleros y entidad fiduciaria vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia.
18. **BEST WESTERN PLUS MOCAWA HOTEL**, lo invito a que conozca la mejor alternativa de inversión en propiedad raíz.
19. Vaya al granol **BEST WESTERN PLUS MOCAWA HOTEL**, estará en Armenia.
20. **BEST WESTERN PLUS MOCAWA HOTEL**, Derecho a 5 noches cada año para toda la vida.
21. **BEST WESTERN PLUS MOCAWA HOTEL**, descuentos especiales a nivel nacional e internacional en los 4.300 hoteles de la cadena **BEST WESTERN PLUS** en más de 80 países.
22. **BEST WESTERN PLUS MOCAWA HOTEL**, la mejor alternativa de inversión renta segura y con alta valorización.
23. **BEST WESTERN PLUS**, razones para unirse a la cadena más grande del mundo.
24. **BEST WESTERN PLUS**, Usted contará con conexiones de sistemas de red global, tales como Sabre, Amadeus, Worldspan y Galileo.
25. **BEST WESTERN PLUS**, Global FIT tarifas para los principales tour operadores.
26. **BEST WESTERN PLUS**, participación en las principales ferias de turismo.
27. **BEST WESTERN PLUS MOCAWA HOTEL**, 5 noches gratis al año en el hotel.
28. **BEST WESTERN PLUS MOCAWA HOTEL**, 30% de descuento en alojamiento sobre la tarifa en noche adicional.
29. **BEST WESTERN PLUS MOCAWA HOTEL**, 20% de descuento en alimentos y bebidas en los bares y restaurantes del hotel.
30. **BEST WESTERN PLUS MOCAWA HOTEL**, 25% de descuento en las tarifas del club de la salud.
31. **BEST WESTERN PLUS MOCAWA HOTEL**, 25% de descuento en alojamiento en otros hoteles **BEST WESTERN PLUS**, operados por STANZIA S.A.S.
32. **STANZIA S.A.S.**, fundada por ex funcionarios del Hotel Royal.
33. **STANZIA S.A.S.**, posibilidad a mediano plazo de poder canjear bonos de alojamiento en el hotel de su inversión por alojamientos en HOTELES **BEST WESTERN** operados por Stanzia.

239

34. **BEST WESTERN PLUS MOCAWA HOTEL**, rentabilidad sobre la inversión por valor de 8.59% el primer año
35. **BEST WESTERN PLUS MOCAWA HOTEL**, rentabilidad sobre la inversión por valor de 10.39% el segundo año.
36. **BEST WESTERN PLUS MOCAWA HOTEL**, rentabilidad sobre la inversión por valor de 12.38% el tercer año.
37. **BEST WESTERN PLUS MOCAWA HOTEL**, rentabilidad sobre la inversión por valor de 13.22% el cuarto año.
38. **BEST WESTERN PLUS MOCAWA HOTEL**, rentabilidad sobre la inversión por valor de 15.62% el quinto año.
39. **BEST WESTERN PLUS MOCAWA HOTEL**, el operador esta supervisado por ALIANZA FIDUCIARIA.
40. **BEST WESTERN**, marca reconocida a nivel mundial.
41. **BEST WESTERN PLUS MOCAWA HOTEL**, recibirá un tratamiento preferencial en hoteles BEST WESTERN en todo el mundo.

DÉCIMO QUINTO. De conformidad con el lenguaje publicitario antes mencionado, el proyecto HOTEL BEST WESTERN PLUS MOCAWA HOTEL se promocionó con mensajes que no correspondían a la realidad o sea insuficientes, de manera que indujo en error, engaño y confusión a los demandantes al momento de la compra⁶.

DÉCIMO SEXTO. Los demandantes como consecuencia de la publicidad, por error, engaño y confusión, entre los años 2011 a 2013, suscribieron el contrato de vinculación de participes del proyecto HOTEL BEST WESTERN PLUS MOCAWA HOTEL, pensando que compraban el proyecto con la marca BEST WESTERN PLUS y demás contenido y beneficios ofrecidos en la publicidad.

DÉCIMO SÉPTIMO. En consecuencia, la información suministrada en la publicidad del proyecto HOTEL BEST WESTERN PLUS MOCAWA HOTEL, **forma parte integral del contrato de vinculación de participes** de derechos fiduciarios suscrito entre los demandantes y ALIANZA FIDUCIARIA S.A., y MARQUEZ Y FAJARDO PROMOTORA INTEGRAL DE PROYECTOS S.A.S., y por tanto tiene fuerza vinculante⁷.

DÉCIMO OCTAVO. STANZIA S.A.S., fue nombrada por el Gerente Fideicomitente, la sociedad MARQUEZ Y FAJARDO PROMOTORA INTEGRAL DE PROYECTOS S.A.S., en cabeza de su Representante Legal el señor HERNANDO MARQUEZ ARISTIZABAL para operar el HOTEL BEST WESTERN PLUS MOCAWA HOTEL una vez entrará en funcionamiento.

DÉCIMO NOVENO. STANZIA S.A.S., con el fin de dar cumplimiento a la operación del HOTEL BEST WESTERN PLUS MOCAWA HOTEL constituyó la

⁶ De conformidad con el numeral 13 del artículo 5 de la Ley 1480 de 2011.

⁷ Artículo 20 Ley 1480 de 2011

Zyb

sociedad STANZIA ARMENIA S.A.S., cuyo accionista era la sociedad MARQUEZ Y FAJARDO PROMOTORA INTEGRAL DE PROYECTOS S.A.S., y el señor HERNANDO MARQUEZ ARISTIZABAL.

VIGÉSIMO. La sociedad MARQUEZ Y FAJARDO PROMOTORA INTEGRAL DE PROYECTOS S.A.S., tomó la determinación en septiembre de 2014, sin previa autorización de la Asamblea General, de retirar a la sociedad STANZIA S.A.S., como operadora del proyecto y en consecuencia a la marca BEST WESTERN y los beneficios ofrecidos como apalancamiento en la publicidad.

VIGÉSIMO PRIMERO. El HOTEL BEST WESTERN PLUS MOCAWA HOTEL entro en funcionamiento en el mes de mayo de 2014, antes de la fecha señalada para su apertura, y fue operado por STANZIA ARMENIA S.A.S., hasta el mes de septiembre de 2014, fecha en la cual se retiro la marca BEST WESTERN PLUS.

VIGÉSIMO SEGUNDO. El 03 de octubre de 2014 se cedió por parte de STANZIA S.A.S., la sociedad STANZIA ARMENIA S.A.S., a los accionistas HERNANDO MARQUEZ ARISTIZABAL, JUAN CLAUDIO SÁNCHEZ FERRE y GERMAN EDUARDO ROCHA, así como también cambió su nombre por HOTEL MOCAWA PLAZA S.A.S.

VIGÉSIMO TERCERO. El proyecto HOTEL BEST WESTERN PLUS MOCAWA HOTEL se promocionó, publicó, presentó y vendió a los demandantes haciendo uso y apalancamiento de la marca BEST WESTERN PLUS y sus beneficios, pero una vez entró en operación se realizó el cambio del operador STANZIA S.A.S. y en consecuencia **el retiro de la marca BEST WESTERN PLUS** y el retiro de los beneficios ofrecidos en la publicidad para la venta del proyecto.

VIGÉSIMO CUARTO. El señor HERNANDO MARQUEZ ARISTIZABAL se encontraba en curso de conflicto de intereses al gozar al mismo tiempo de las calidades y facultades de Gerente fideicomitente, promotor, Miembro y Presidente del Comité Fiduciario, Participe como persona natural con mayor numero de unidades hoteleras, Representante legal de la sociedad AGROINDUSTRIA EL ORIENTE S.A.S; el segundo participe como persona jurídica con mayor numero de unidades hoteleras y Accionista de la sociedad STANZIA ARMENIA S.A.S.

VIGÉSIMO QUINTO. Del anterior conflicto de intereses nunca advirtió la fiduciaria ALIANZA FIDUCIARIA S.A., a los hoy demandantes, siendo esta su obligación.

VIGÉSIMO SEXTO. Mis poderdantes suscribieron contrato de vinculación de participes exclusivamente porque el proyecto HOTEL BEST WESTERN PLUS

291

MOCAWA HOTEL tendría la marca y beneficios de la cadena internacional **BEST WESTERN PLUS**.

VIGÉSIMO SÉPTIMO. Por la naturaleza de la oferta y publicidad del proyecto la cual se materializaba en el futuro a partir del primer año de operación, es decir 2015, mis poderdantes solo hasta esta fecha pudieron evidenciar que la información suministrada no correspondía a la realidad, había sido insuficiente y en consecuencia habían suscrito un contrato de vinculación de participes inducidos en error, engaño o confusión

VIGÉSIMO OCTAVO. A la fecha no se ha cumplido con NINGUNA de las ofertas, promesas, beneficios y condiciones presentadas en la publicidad del proyecto HOTEL BEST WESTERN PLUS MOCAWA HOTEL.

VIGÉSIMO NOVENO. ALIANZA FIDUCIARIA S.A., como vocera y administradora del Patrimonio Autónomo del FIDEICOMISO MOCAWA PLAZA tenía la obligación de informar a los interesados en el proyecto inmobiliario que se promocionó como el HOTEL BEST WESTERN PLUS MOCAWA HOTEL, acerca de las condiciones del negocio al cual se iban a vincular, así como también debió implementar los mecanismos necesarios para que éstos conocieran con claridad los riesgos del mismo⁸.

TRIGÉSIMO. La sociedad ALIANZA FIDUCIARIA S.A., como vocera y administradora del Patrimonio Autónomo del FIDEICOMISO MOCAWA PLAZA tenía entre otras los siguientes deberes⁹, deber de información, de asesoría, de lealtad y buena fe, de diligencia y de previsión, así como el evitar prácticas inseguras como la celebración de contratos de fiducia donde se garanticen rentabilidades.

TRIGÉSIMO PRIMERO. La sociedad ALIANZA FIDUCIARIA S.A., como vocera y administradora del Patrimonio Autónomo del FIDEICOMISO MOCAWA PLAZA conocía los hechos mencionados anteriormente y no cumplió con sus obligaciones y deberes de verificación e información en procura de los intereses de los beneficiarios.

TRIGÉSIMO SEGUNDO. La sociedad ALIANZA FIDUCIARIA S.A., conoció toda la publicidad que realizó MARQUEZ Y FAJARDO PROMOTORA INTEGRAL DE PROYECTOS S.A.S., en la promoción del proyecto HOTEL BEST WESTERN PLUS MOCAWA HOTEL, toda vez que autorizó el uso de su nombre en dicha publicidad¹⁰.

⁸ De conformidad con la Circular Externa 024 de 2016 y Circular Externa 007 de 2017 de la Superintendencia Financiera de Colombia.

TRIGÉSIMO TERCERO. ALIANZA FIDUCIARIA S.A., como administradora del patrimonio autónomo del FIDEICOMISO MOCAWA PLAZA, es solidariamente responsable por la omisión en la información que debió brindar a los partícipes hoy demandantes del proyecto HOTEL BEST WESTERN PLUS MOCAWA HOTEL.

TRIGÉSIMO CUARTO. El patrimonio autónomo del FIDEICOMISO MOCAWA PLAZA presta garantía del pago de las condenas que favorezcan a los demandantes en el presente proceso¹¹.

TRIGÉSIMO QUINTO. ALIANZA FIDUCIARIA S.A., es solidariamente responsable con su propio patrimonio del pago de las condenas que favorezcan a los demandantes en el presente proceso por culpa leve, por la omisión en la información que debió brindar a los partícipes hoy demandantes del proyecto HOTEL BEST WESTERN PLUS MOCAWA HOTEL¹².

TRIGÉSIMO SEXTO. ALIANZA FIDUCIARIA S.A., es solidariamente responsable con su propio patrimonio del pago de las condenas que favorezcan a los demandantes en el presente proceso por culpa leve por la omisión en la información que debió brindar a la SUPERINTENDENCIA FINANCIERA respecto del proceder y actuaciones por parte de la sociedad MARQUEZ Y FAJARDO PROMOTORA INTEGRAL DE PROYECTOS S.A.S., en relación al proyecto HOTEL BEST WESTERN PLUS MOCAWA HOTEL¹³.

TRIGÉSIMO SÉPTIMO. La sociedad STANZIA S.A.S., es la representante en Colombia de la marca internacional hotelera BEST WESTERN PLUS.

TRIGÉSIMO OCTAVO. La sociedad STANZIA S.A.S., conoció y autorizó que MARQUEZ Y FAJARDO PROMOTORA INTEGRAL DE PROYECTOS S.A.S., promocionará el proyecto HOTEL BEST WESTERN PLUS MOCAWA HOTEL con el uso de marca internacional BEST WESTERN PLUS, sin requerirle que también informara los términos y condiciones de la misma.

TRIGÉSIMO NOVENO. La sociedad STANZIA S.A.S., conoció y permitió que MARQUEZ Y FAJARDO PROMOTORA INTEGRAL DE PROYECTOS S.A.S., promocionará el proyecto HOTEL BEST WESTERN PLUS MOCAWA HOTEL con la marca internacional BEST WESTERN PLUS, cuando en la realidad no podían garantizar la marca, porque la misma dependía de que fueran operados por STANZIA S.A.S., y a pesar de lo anterior, no exigió a MARQUEZ

¹¹ De conformidad con los artículos 1227 y 1233 del Código de Comercio y la cláusula décima del contrato de fiducia mercantil celebrado mediante escritura pública N° 479 del 28 de febrero del año 2011.

¹² De conformidad con la Circular Externa 024 de 2016 y Circular Externa 007 de 2017 de la superintendencia Financiera de Colombia.

¹³ De conformidad con la Circular Externa 024 de 2016 y Circular Externa 007 de 2017 de la superintendencia Financiera de Colombia.

2473

Y FAJARDO PROMOTORA INTEGRAL DE PROYECTOS S.A.S., que se hiciera esta aclaración en la publicidad.

CUADRAGÉSIMO. La sociedad STANZIA S.A.S., como representante en Colombia de la marca internacional hotelera BEST WESTERN PLUS, es solidariamente responsable por la omisión en la información que debió brindar a los partícipes hoy demandantes del proyecto HOTEL BEST WESTERN PLUS MOCAWA HOTEL.

CUADRAGÉSIMO PRIMERO. La sociedad STANZIA S.A.S., es solidariamente responsable con su propio patrimonio del pago de las condenas que favorezcan a los demandantes en el presente proceso por culpa leve por la omisión en la información que debió brindar a los partícipes hoy demandantes del proyecto HOTEL BEST WESTERN PLUS MOCAWA HOTEL¹⁴.

CUADRAGÉSIMO SEGUNDO. La sociedad STANZIA S.A.S., es responsable solidariamente con su propio patrimonio del pago de las condenas que favorezcan a los demandantes en el presente proceso por culpa leve por la omisión en la información que debió brindar a la SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO respecto del proceder y actuaciones por parte de la sociedad MARQUEZ Y FAJARDO PROMOTORA INTEGRAL DE PROYECTOS S.A.S., en relación a la publicidad y uso de la marca BEST WESTERN PLUS en el proyecto HOTEL BEST WESTERN PLUS MOCAWA HOTEL.

CUADRAGÉSIMO TERCERO. Los demandantes para adquirir la compra del proyecto realizaron préstamos personales, préstamos bancarios y endeudamientos sobre los cuales han sufrido deterioro a su patrimonio pagando intereses y dejando de utilizar este dinero en otras inversiones verdaderamente rentables y seguras.

CUADRAGÉSIMO CUARTO. La Superintendencia de Industria y comercio de Bogotá mediante Resolución N° 80910 encontró merito e inició investigación administrativa mediante formulación de cargos en contra de la sociedad MARQUEZ Y FAJARDO PROMOTORA INTEGRAL DE PROYECTOS S.A.S., por publicidad engañosa¹⁵.

VII. PRETENSIONES (NUMERAL 4º, ART. 82 C.G.P.)

Teniendo en cuenta que el derecho e interés colectivo amenazado es el de los consumidores y usuarios de conformidad con el artículo 2 y literal n del artículo 4 de la Ley 472 de 1998, los cuales señalan que:

¹⁴ De conformidad con el artículo 23 de la Ley 1480 de 2011.

¹⁵ De conformidad con la ley 472 de 1998.

294

"ARTÍCULO 2.- Acciones Populares. Son los medios procesales para la proyección de los derechos e intereses colectivos.

Las acciones populares se ejercen para evitar el daño contingente, hacer cesar el peligro, la amenaza, la vulneración o agravio sobre los derechos e intereses colectivos, o restituir las cosas a su estado anterior cuando fuere posible. (Negritas y subrayas fuera del texto)

Indica el literal n del artículo 4 de la Ley 472 de 1998 que son Derechos e Intereses Colectivos los relacionados con los derechos de los consumidores y usuarios, al respecto señala expresamente el artículo que:

ARTÍCULO 4º.- Derechos e Intereses Colectivos. Son derechos e intereses colectivos, entre otros, los relacionados con:

(...)

n) Los derechos de los consumidores y usuarios". (Negritas y subrayas fuera del texto)

Entendiendo como derechos de los consumidores y usuarios los consagrados en la Ley 1480 de 2011, por medio de la cual se expide el Estatuto del Consumidor y se dictan otras disposiciones.

Señala expresamente el numeral 1 del artículo 3 de la Ley 1480 de 2011 que:

ARTÍCULO 3. DERECHOS Y DEBERES DE LOS CONSUMIDORES Y USUARIOS. Se tendrán como derechos y deberes generales de los consumidores y usuarios, sin perjuicio de los que les reconozcan leyes especiales, los siguientes:

1. Derechos:

(...)

1.3. Derecho a recibir información: Obtener información completa, veraz, transparente, oportuna, verificable, comprensible, precisa e idónea respecto de los productos que se ofrezcan o se pongan en circulación, así como sobre los riesgos que puedan derivarse de su consumo o utilización, los mecanismos de protección de sus derechos y las formas de ejercerlos.

1.4. Derecho a recibir protección contra la publicidad engañosa.

1.5. Derecho a la reclamación: Reclamar directamente ante el productor, proveedor o prestador y obtener reparación integral, oportuna y adecuada de todos los daños sufridos, así como tener acceso a las autoridades judiciales o administrativas para el mismo propósito, en los términos de la presente ley. Las reclamaciones podrán efectuarse personalmente o mediante representante o apoderado.

(...)

1.7. Derecho de elección: Elegir libremente los bienes y servicios que requieran los consumidores.

245

(...)" (Negrillas y subrayas fuera del texto)

En consecuencia, mediante la presente acción se pretende reclamar la protección de los derechos e intereses colectivos amenazados consagrados en el artículo 3 de la Ley 1480 de 2011 expresamente los de:

1. **Derecho a recibir información:** Obtener información completa, veraz, transparente, oportuna, verificable, comprensible, precisa e idónea respecto de los productos que se ofrezcan o se pongan en circulación, así como sobre los riesgos que puedan derivarse de su consumo o utilización, los mecanismos de protección de sus derechos y las formas de ejercerlos. (Numeral 1.3., ART. 3, Ley 1480 de 2011)
2. **Derecho a recibir protección contra la publicidad engañosa.** Entendida la publicidad engañosa como aquella cuyo mensaje no corresponda a la realidad o sea insuficiente, de manera que induzca o pueda inducir a error, engaño o confusión. (Numeral 1.4., ART. 3, Ley 1480 de 2011)
3. **Derecho a la reclamación:** Reclamar directamente ante el productor, proveedor o prestador y obtener reparación integral, oportuna y adecuada de todos los daños sufridos, así como tener acceso a las autoridades judiciales o administrativas para el mismo propósito, en los términos de la presente ley. Las reclamaciones podrán efectuarse personalmente o mediante representante o apoderado. (Numeral 1.5., ART. 3, Ley 1480 de 2011).

Por otra parte, señala clara y expresamente el numeral 1 del artículo 56 de la Ley 1480 de 2011 que las acciones jurisdiccionales de protección al consumidor son las **populares y de grupo** reguladas en la Ley 472 de 1998:

"ARTÍCULO 56. ACCIONES JURISDICCIONALES. Sin perjuicio de otras formas de protección, **las acciones jurisdiccionales de protección al consumidor son:**

1. **Las populares y de grupo reguladas en la Ley 472 de 1998** y las que la modifiquen sustituyan o aclaren. (...)" (Negrillas y subrayas fuera del texto)

Solicito al Despacho, que mediante sentencia y como consecuencia de las acciones y omisiones que se describen en los hechos de ésta demanda, se reconozcan las siguientes pretensiones a favor de los demandantes y en contra de los demandados así:

1. DECLARATIVAS.

PRIMERA. Que se declare que los anuncios y piezas publicitarias a través de los cuales El FIDEICOMISO MOCAWA PLAZA se promocionó como el **HOTEL BEST WESTERN PLUS MOCAWA HOTEL**, contenían PUBLICIDAD ENGAÑOSA con información y premisas que no correspondían a la realidad e insuficientes, como:

1. Sea propietario de un hotel exclusivo.
2. Quindío potencia turística de Colombia.
3. **BEST WESTERN PLUS MOCAWA HOTEL**, la cadena más grande del mundo con más de 4.300 hoteles.
4. **BEST WESTERN PLUS MOCAWA HOTEL**, presencia en más de 80 países.
5. **BEST WESTERN PLUS MOCAWA HOTEL**, 60 años de experiencia.
6. **BEST WESTERN PLUS MOCAWA HOTEL**, hospeda más de 400.000 viajeros cada noche.
7. **BEST WESTERN PLUS MOCAWA HOTEL**, 12.000.000 afiliados al programa de fidelidad Best Western Reward.
8. Ubicación estratégica.
9. Por qué invertir en unidades hoteleras del **BEST WESTERN PLUS MOCAWA HOTEL**.
10. **BEST WESTERN PLUS MOCAWA HOTEL**, renta mensual para toda la vida.
11. **BEST WESTERN PLUS MOCAWA HOTEL**, seguridad en su inversión.
12. **BEST WESTERN PLUS MOCAWA HOTEL**, liquidez, fácil negociación entre terceros.
13. **BEST WESTERN PLUS MOCAWA HOTEL**, alta valorización.
14. **BEST WESTERN PLUS MOCAWA HOTEL**, beneficios y privilegios para los inversionistas.
15. **BEST WESTERN PLUS MOCAWA HOTEL**, ubicado en el triangulo del café.
16. **BEST WESTERN PLUS MOCAWA HOTEL**, Quindío potencia turística, consolidado como primer destino de turismo, de naturaleza, de parques temáticos y segundo destino nacional con dinámica creciente en turismo corporativo y salud.
17. **BEST WESTERN PLUS MOCAWA HOTEL**, usted es propietario de un porcentaje del hotel que incluye el edificio con todas sus áreas y de los rendimientos que se generan por la operación. Todo lo anterior administrado y gestionado por expertos hoteleros y entidad fiduciaria vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia.
18. **BEST WESTERN PLUS MOCAWA HOTEL**, lo invito a que conozca la mejor alternativa de inversión en propiedad raíz.
19. Vaya al grano! **BEST WESTERN PLUS MOCAWA HOTEL**, estará en Armenia.
20. **BEST WESTERN PLUS MOCAWA HOTEL**, Derecho a 5 noches cada año para toda la vida.
21. **BEST WESTERN PLUS MOCAWA HOTEL**, descuentos especiales a nivel nacional e internacional en los 4.300 hoteles de la cadena **BEST WESTERN PLUS** en más de 80 países.

267

22. **BEST WESTERN PLUS MOCAWA HOTEL**, la mejor alternativa de inversión renta segura y con alta valorización.
23. **BEST WESTERN PLUS**, razones para unirse a la cadena más grande del mundo.
24. **BEST WESTERN PLUS**, Usted contará con conexiones de sistemas de red global, tales como Sabre, Amadeus, Worldspan y Galileo.
25. **BEST WESTERN PLUS**, Global FIT tarifas para los principales tour operadores.
26. **BEST WESTERN PLUS**, participación en las principales ferias de turismo.
27. **BEST WESTERN PLUS MOCAWA HOTEL**, 5 noches gratis al año en el hotel.
28. **BEST WESTERN PLUS MOCAWA HOTEL**, 30% de descuento en alojamiento sobre la tarifa en noche adicional.
29. **BEST WESTERN PLUS MOCAWA HOTEL**, 20% de descuento en alimentos y bebidas en los bares y restaurantes del hotel.
30. **BEST WESTERN PLUS MOCAWA HOTEL**, 25% de descuento en las tarifas del club de la salud.
31. **BEST WESTERN PLUS MOCAWA HOTEL**, 25% de descuento en alojamiento en otros hoteles BEST WESTERN PLUS, operados por STANZIA S.A.S.
32. **STANZIA S.A.S.**, fundada por ex funcionarios del Hotel Royal.
33. **STANZIA S.A.S.**, posibilidad a mediano plazo de poder canjear bonos de alojamiento en el hotel de su inversión por alojamientos en HOTELES BEST WESTERN operados por Stanzia.
34. **BEST WESTERN PLUS MOCAWA HOTEL**, rentabilidad sobre la inversión por valor de 8.59% el primer año.
35. **BEST WESTERN PLUS MOCAWA HOTEL**, rentabilidad sobre la inversión por valor de 10.39% el segundo año.
36. **BEST WESTERN PLUS MOCAWA HOTEL**, rentabilidad sobre la inversión por valor de 12.38% el tercer año.
37. **BEST WESTERN PLUS MOCAWA HOTEL**, rentabilidad sobre la inversión por valor de 13.22% el cuarto año.
38. **BEST WESTERN PLUS MOCAWA HOTEL**, rentabilidad sobre la inversión por valor de 15.62% el quinto año.
39. **BEST WESTERN PLUS MOCAWA HOTEL**, el operador esta supervisado por ALIANZA FIDUCIARIA.
40. **BEST WESTERN**, marca reconocida a nivel mundial.
41. **BEST WESTERN PLUS MOCAWA HOTEL**, recibirá un tratamiento preferencial en hoteles BEST WESTERN en todo el mundo.

SEGUNDA. Que se declare que en la publicidad del proyecto inmobiliario que se promocionó como el **HOTEL BEST WESTERN PLUS MOCAWA HOTEL** NO se informó de manera completa, veraz, transparente, oportuna, verificable, comprensible, precisa e idónea los datos que se detallan a continuación:

218

TERCERA. Que se declare que el proyecto HOTEL BEST WESTERN PLUS MOCAWA HOTEL se promocionó mediante publicidad engañosa ofreciendo a los demandantes la compra de propiedad de unidades hoteleras, cuando en la realidad se trataba de la compra de una participación fiduciaria.

CUARTA. Que se declare que el proyecto HOTEL BEST WESTERN PLUS MOCAWA HOTEL se promocionó mediante publicidad engañosa ofreciendo y **garantizando** a los demandantes una rentabilidad mensual sobre la inversión; cuando en la realidad se trataba de la compra de una renta fija la cual NO puede ser garantizada en negocios fiduciarios.

QUINTA. Que se declare que el proyecto HOTEL BEST WESTERN PLUS MOCAWA HOTEL se promocionó mediante publicidad engañosa ofreciendo y garantizando a los demandantes **una inversión segura y estable** cuando en la realidad al depender de una proyección económica, NO podía ser garantizada en negocios fiduciarios.

SEXTA. Que se declare que el proyecto HOTEL BEST WESTERN PLUS MOCAWA HOTEL se promocionó mediante publicidad engañosa ofreciéndolo como **unidades hoteleras**, cuando en la realidad lo que adquirían los demandantes era un contrato de vinculación de participes y no un contrato de compraventa o de tiempo compartido.

SÉPTIMA. Que se declare que el proyecto HOTEL BEST WESTERN PLUS MOCAWA HOTEL se promocionó mediante publicidad engañosa ofreciendo y garantizando a los demandantes que por la compra de las unidades hoteleras recibirían los beneficios de la cadena BEST WESTERN en más de 80 países, cuando en la realidad no podían garantizar estos beneficios porque los mismos dependían de la marca BEST WESTERN y que fueran operados por STANZIA S.A.S., sin advertir esto en su publicidad.

OCTAVA. Que se declare que el proyecto HOTEL BEST WESTERN PLUS MOCAWA HOTEL se promocionó mediante publicidad engañosa ofreciendo a los demandantes la compra de unidades hoteleras y en consecuencia de tiempo compartido, sin cumplir previamente con la debida autorización por parte del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, hecho que NO informaron a los demandantes.

NOVENA. Que se declare que el proyecto HOTEL BEST WESTERN PLUS MOCAWA HOTEL se promocionó mediante publicidad engañosa ofreciendo a los demandantes información irreal e insuficiente, con el fin de inducirlos en error, engaño y confusión al momento de la compra, haciendo uso de lenguaje publicitario como: "*hágase propietario*", "*sea propietario de un hotel exclusivo*", "*rentabilidad sobre la inversión*", "*BEST WESTERN PLUS*", "*60 años de experiencia*", "*Presencia en más de 80 países*", "*la cadena más grande del mundo*", "*seguridad en su inversión*", "*renta*

249



mensual para toda la vida", sin informarles de manera PREVIA, completa, veraz, transparente, oportuna, verificable, comprensible, precisa e idónea la verdad sobre el proyecto, de manera que indujo en error, engaño y confusión a los demandantes al momento de la compra.

DÉCIMA. Que se declare que los demandantes como consecuencia de la publicidad engañosa, por error, engaño y confusión, suscribieron el contrato de vinculación de participes del proyecto HOTEL BEST WESTERN PLUS MOCAWA HOTEL, pensando que compraban el proyecto con la marca BEST WESTERN PLUS y demás contenido y beneficios ofrecidos en la publicidad.

DÉCIMA PRIMERA. Que se declare que la información suministrada en la publicidad del proyecto HOTEL BEST WESTERN PLUS MOCAWA HOTEL, **forma parte integral del contrato de vinculación de participes** de derechos fiduciarios suscrito entre los demandantes y ALIANZA FIDUCIARIA S.A., y MARQUEZ Y FAJARDO PROMOTORA INTEGRAL DE PROYECTOS S.A.S., y en consecuencia tiene fuerza vinculante.

DÉCIMA SEGUNDA. Que se declare que el proyecto HOTEL BEST WESTERN PLUS MOCAWA HOTEL se promocionó, publicó, presentó y vendió a los demandantes haciendo uso y apalancamiento de la marca BEST WESTERN PLUS y sus beneficios, pero una vez entró en operación en septiembre de 2014 se realizó el cambio del operador STANZIA S.A.S. y en consecuencia **el retiro de la marca BEST WESTERN PLUS** y el retiro de los beneficios ofrecidos en la publicidad para la venta del proyecto.

DÉCIMA TERCERA. Que se declare que el señor HERNANDO MARQUEZ ARISTIZABAL se encontraba en curso de conflicto de intereses al gozar al mismo tiempo de las calidades y facultades de Gerente fideicomitente, promotor, Miembro y Presidente del Comité Fiduciario, Participe como persona natural con mayor numero de unidades hoteleras, Representante legal de la sociedad AGROINDUSTRIA EL ORIENTE S.A.S, el segundo partcipe como persona jurídica con mayor numero de unidades hoteleras y Accionista de la sociedad STANZIA ARMENIA S.A.S.

DÉCIMA CUARTA. Que se declare que del conflicto de intereses nunca advirtió la fiduciaria ALIANZA FIDUCIARIA S.A., a los hoy demandantes, siendo esta su obligación.

DÉCIMA QUINTA. Que se declare que los demandantes suscribieron contrato de vinculación de participes exclusivamente porque el proyecto HOTEL BEST WESTERN PLUS MOCAWA HOTEL tendría la marca y beneficios de la cadena internacional BEST WESTERN PLUS.

materializaba en el futuro a partir del primer año de operación, es decir 2015, y en consecuencia los demandantes solo posterior esa fecha pudieron evidenciar que la información suministrada no correspondía a la realidad, había sido insuficiente y en consecuencia habían suscrito un contrato de vinculación de participes inducidos en error, engaño o confusión por publicidad engañosa.

DÉCIMA SÉPTIMA. Que se declare que a la fecha no se ha cumplido con NINGUNA de las ofertas, promesas, beneficios y condiciones presentadas en la publicidad del proyecto HOTEL BEST WESTERN PLUS MOCAWA HOTEL.

DÉCIMA OCTAVA. Que se declare que ALIANZA FIDUCIARIA S.A., como vocera y administradora del Patrimonio Autónomo del FIDEICOMISO MOCAWA PLAZA tenía la obligación de informar a los interesados en el proyecto inmobiliario que se promocionó como el HOTEL BEST WESTERN PLUS MOCAWA HOTEL, acerca de las condiciones del negocio al cual se iban a vincular, así como también debió implementar los mecanismos necesarios para que éstos conocieran con claridad los riesgos del mismo.

DÉCIMA NOVENA. Que se declare que la sociedad ALIANZA FIDUCIARIA S.A., como vocera y administradora del Patrimonio Autónomo del FIDEICOMISO MOCAWA PLAZA tenía el deber de información, de asesoría, de lealtad y buena fe, de diligencia y de previsión, así como el evitar prácticas inseguras como la celebración de contratos de fiducia donde se garanticen rentabilidades.

VIGÉSIMA. Que se declare que la sociedad ALIANZA FIDUCIARIA S.A., como vocera y administradora del Patrimonio Autónomo del FIDEICOMISO MOCAWA PLAZA conoció la totalidad de la publicidad y no cumplió con sus obligaciones y deberes de verificación e información en procura de los intereses de los beneficiarios.

VIGÉSIMA PRIMERA. Que se declare que la sociedad ALIANZA FIDUCIARIA S.A., conoció toda la publicidad que realizó MARQUEZ Y FAJARDO PROMOTORA INTEGRAL DE PROYECTOS S.A.S., en la promoción del proyecto HOTEL BEST WESTERN PLUS MOCAWA HOTEL y autorizó el uso de su nombre en dicha publicidad.

VIGÉSIMA SEGUNDA. Que se declare que ALIANZA FIDUCIARIA S.A., como administradora del patrimonio autónomo del FIDEICOMISO MOCAWA PLAZA, es solidariamente responsable por la omisión en la información que debió brindar a los participes hoy demandantes del proyecto HOTEL BEST WESTERN PLUS MOCAWA HOTEL.

VIGÉSIMA TERCERA. Que se declare que el patrimonio autónomo del FIDEICOMISO MOCAWA PLAZA presta garantía del pago de las condenas que favorezcan a los demandantes en el presente proceso.

ZJ1

VIGÉSIMA CUARTA. Que se declare que ALIANZA FIDUCIARIA S.A., es solidariamente responsable con su propio patrimonio del pago de las condenas que favorezcan a los demandantes por culpa leve, por la omisión en la información que debió brindarles.

VIGÉSIMA QUINTA. Que se declare que ALIANZA FIDUCIARIA S.A., es solidariamente responsable con su propio patrimonio del pago de las condenas que favorezcan a los demandantes en el presente proceso por culpa leve por la omisión en la información que debió brindar a la SUPERINTENDENCIA FINANCIERA respecto del proceder y actuaciones por parte de la sociedad MARQUEZ Y FAJARDO PROMOTORA INTEGRAL DE PROYECTOS S.A.S., en relación al proyecto HOTEL BEST WESTERN PLUS MOCAWA HOTEL.

VIGÉSIMA SEXTA. Que se declare que la sociedad STANZIA S.A.S., conoció y autorizó que MARQUEZ Y FAJARDO PROMOTORA INTEGRAL DE PROYECTOS S.A.S., promocionará el proyecto HOTEL BEST WESTERN PLUS MOCAWA HOTEL con el uso de marca internacional BEST WESTERN PUS, sin requerirle que también informara los términos y condiciones de la misma.

VIGÉSIMA SÉPTIMA. Que se declare que la sociedad STANZIA S.A.S., conoció y permitió que MARQUEZ Y FAJARDO PROMOTORA INTEGRAL DE PROYECTOS S.A.S., promocionará el proyecto HOTEL BEST WESTERN PLUS MOCAWA HOTEL con la marca internacional BEST WESTERN PLUS, cuando en la realidad no podían garantizar la marca, porque la misma dependía de que fueran operados por STANZIA S.A.S., y a pesar de lo anterior, no exigió a MARQUEZ Y FAJARDO PROMOTORA INTEGRAL DE PROYECTOS S.A.S., que se hiciera esta aclaración en la publicidad.

VIGÉSIMA OCTAVA. Que se declare que la sociedad STANZIA S.A.S., como representante en Colombia de la marca internacional hotelera BEST WESTERN PLUS, es solidariamente responsable por la omisión en la información que debió brindar a los partícipes hoy demandantes del proyecto HOTEL BEST WESTERN PLUS MOCAWA HOTEL.

VIGÉSIMA NOVENA. Que se declare que la sociedad STANZIA S.A.S., es solidariamente responsable con su propio patrimonio del pago de las condenas que favorezcan a los demandantes en el presente proceso por culpa leve por la omisión en la información que debió brindar a los partícipes hoy demandantes del proyecto HOTEL BEST WESTERN PLUS MOCAWA HOTEL.

TRIGÉSIMA Que se declare que la sociedad STANZIA S.A.S. es responsable

INDUSTRIA Y COMERCIO respecto del proceder y actuaciones por parte de la sociedad MARQUEZ Y FAJARDO PROMOTORA INTEGRAL DE PROYECTOS S.A.S., en relación a la publicidad y uso de la marca BEST WESTERN PLUS en el proyecto HOTEL BEST WESTERN PLUS MOCAWA HOTEL.

TRIGÉSIMA PRIMERA. Que se declare la restitución de las cosas a su estado anterior, en consecuencia se declare la resolución del contrato de vinculación de partícipes FIDEICOMISO MOCAWA PLAZA suscrito por los demandantes y MARQUEZ Y FAJARDO PROMOTORA INTEGRAL DE PROYECTOS S.A.S., y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

TRIGÉSIMA SEGUNDA. Que como consecuencia de las anteriores declaraciones, se declare la mala fe en su actuar de las sociedades MARQUEZ Y FAJARDO PROMOTORA INTEGRAL DE PROYECTOS S.A.S., ALIANZA FIDUCIARIA S.A. y STANZIA S.A.S.

TRIGÉSIMA TERCERA. Que se DECLAREN probados los hechos de la demanda.

2. CONDENATORIAS.

Que como consecuencia de las anteriores declaraciones se condene a los demandados y a favor de los demandantes a:

PRIMERA. Que se condene a los demandados MARQUEZ y FAJARDO PROMOTORA INTEGRAL DE PROYECTOS S.A.S. y ALIANZA FIDUCIARIA S.A., a restituir las cosas a su estado anterior a favor de los demandantes.

SEGUNDA. Que se condene la restitución a su estado anterior a favor de los demandantes y en consecuencia la resolución del contrato de vinculación de partícipes del FIDEICOMISO MOCAWA PLAZA, suscrito entre los demandantes y MARQUEZ y FAJARDO PROMOTORA INTEGRAL DE PROYECTOS S.A.S. y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

TERCERA. Que se CONDENE a MARQUEZ y FAJARDO PROMOTORA INTEGRAL DE PROYECTOS S.A.S. y ALIANZA FIDUCIARIA S.A., a devolver a favor de cada uno de los demandantes el valor pagado en el contrato de vinculación de partícipes del FIDEICOMISO MOCAWA PLAZA.

CUARTA. Se CONDENE a las demandadas, a pagar la suma de cinco millones ochocientos cincuenta y cinco mil trescientos veintiocho pesos (**COP\$5.855.328**) m/cte., a cada uno de los demandantes por concepto de fuerza vinculante y por cada una de las unidades hoteleras, de conformidad con las condiciones anunciadas en la publicidad para el año 1 en las proyecciones de rentabilidad.

253

QUINTA. Se CONDENE a las demandadas, a pagar la suma de siete millones cero ochenta y cinco mil seiscientos cuatro pesos (**COP\$7.085.604**) m/cte., a cada uno de los demandantes por concepto de fuerza vinculante y por cada una de las unidades hoteleras, de conformidad con las condiciones anunciadas en la publicidad para el año 2 en las proyecciones de rentabilidad.

SEXTA. Se CONDENE a las demandadas, a pagar la suma de ocho millones cuatrocientos cuarenta y tres mil ciento sesenta y cuatro pesos (**COP\$8.443.164**) m/cte., a cada uno de los demandantes por concepto de fuerza vinculante y por cada una de las unidades hoteleras, de conformidad con las condiciones anunciadas en la publicidad para el año 3 en las proyecciones de rentabilidad.

SÉPTIMA. Se CONDENE a las demandadas a pagar la suma de nueve millones cero quince mil trescientos pesos (**COP\$9.015.300**) m/cte., a cada uno de los demandantes por concepto de fuerza vinculante y por cada una de las unidades hoteleras, de conformidad con las condiciones anunciadas en la publicidad para el año 4 en las proyecciones de rentabilidad.

OCTAVA. Se CONDENE a las demandadas a pagar la suma de diez millones seiscientos cuarenta y ocho mil ciento ochenta y ocho pesos (**COP\$10.648.188**) m/cte., a cada uno de los demandantes por concepto de fuerza vinculante y por cada una de las unidades hoteleras, de conformidad con las condiciones anunciadas en la publicidad para el año 5 en las proyecciones de rentabilidad.

NOVENA. Se CONDENE a las demandadas, a pagar la suma de ciento cuarenta millones de pesos (**COP\$140.000.000**) m/cte., a cada uno de los demandantes por concepto de perjuicios causados por la publicidad engañosa en las proyecciones de rentabilidad.

DÉCIMA. Se CONDENE a MARQUEZ Y FAJARDO PROMOTORA INTEGRAL DE PROYECTOS S.A.S., y ALIANZA FIDUCIARIA S.A. a pagar por concepto de cláusula penal de incumplimiento la suma equivalente al 10% del valor total de los aportes establecidos en el contrato de vinculación a cada uno de los demandantes.

DÉCIMA PRIMERA. Se CONDENE a las demandadas a pagar las multas respectivas por publicidad engañosa de conformidad con el Estatuto del Consumidor y demás normas concordantes que le apliquen.

SEXTA. Se CONDENE a ALIANZA FIDUCIARIA S.A., a pagar solidariamente del Patrimonio Autónomo del Fideicomiso Mocawa Plaza o del suyo propio por

culpa leve, la sumas que salga a deber por concepto de condenas en la presente demanda.

SÉPTIMA. Se CONDENE a STANZIA S.A.S., a pagar solidariamente por culpa leve, la sumas que salga a deber por concepto de condenas en la presente demanda.

OCTAVA. Se condene en costas a los demandados.

VIII. FUNDAMENTOS Y RAZONES DE DERECHO (NUMERAL 8º, ART. 82 C.G.P.)

Expediente: 2018-0445

Subsanada en debida forma la demanda y comoquiera que reúne los requisitos generales contemplados en los artículos 82 y siguientes del Código General del Proceso y los especiales contemplados para el proceso en el artículo 8 de la ley 472 de 1998, el Juzgado,

RESUELVE:

PRIMERO: ADMITIR la acción popular interpuesta por LUIS JAVIER ORTIZ BARRIOS, JOHAN RAMIN REDONDO BONIVENTO, AMALIA TERESA MENDOZA RUGELES, JOSE MANUEL PIMIENTO CASTRO, WILLIAM JAVIER QUINTERO GONZÁLEZ, JORGE IVAN AGUIRRE LOPEZ, YENNY PATRICIA ALARCON PEREZ, LILIANA FLOREZ DE MORENO, JORGE ANDRÉS MORENO FLOREZ y DAIRO NORBERTO SÁNCHEZ OCHOA contra MARQUEZ Y FAJARDO PROMOTORA INTEGRAL DE PROYECTOS S.A.S., ALIANZA FIDUCIARIA S.A. y STANZIA S.A.S.

SEGUNDO: TRAMITAR el presente asunto de conformidad con los artículos 20 y siguientes de la ley 472 de 1998

TERCERO: CORRER traslado de la demanda y de sus anexos, a la parte demandada por el término de diez (10) días.

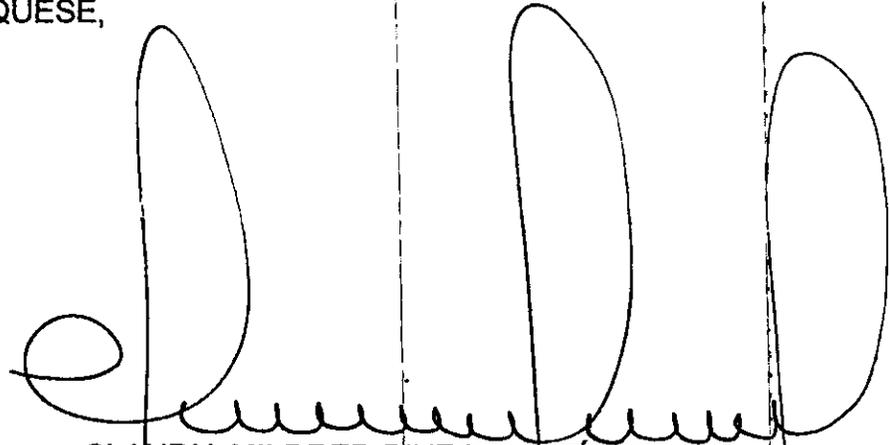
CUARTO: INFORMAR a los miembros de la comunidad la admisión de la demanda con una síntesis de los hechos, pretensiones y derechos e intereses colectivos invocados. Por la secretaría del despacho elabórese un aviso para que la parte actora lo radiodifunda a través de la emisora de mayor cobertura de Bogotá, allegando al despacho prueba de ello antes del señalamiento de la audiencia de pacto de cumplimiento. Por secretaría remítase dicha información para que sea publicada en la página web de la rama judicial.

QUINTO: NOTIFICAR personalmente a los representantes legales de las entidades demandadas de conformidad con lo dispuesto en los artículos 21 de la ley 472 de 1998 y 291 del CGP.

SEXTO: NOTIFICAR este proveído a la Superintendencia de Industria y Comercio, con el fin de que si lo estima pertinente, intervenga en la presente acción.

SEPTIMO: RECONOCER personería para actuar a la doctora CELIA MARCELA ISRAEL SANCHEZ, como apoderada judicial de la parte demandante, en la forma y términos de los poderes conferidos.

NOTIFÍQUESE,



CLAUDIA MILDRED PINTO MARTÍNEZ
JUEZ

JUZGADO 16 CIVIL DEL CIRCUITO - SECRETARIA
Bogotá D.C.
Notificación por Estado
La providencia anterior se notifica por anotación en
ESTADO No. 105 fiado
hoy 19 OCT 2018
a la hora de las 8:00 A.M.
Luis German Arenas Escobar
Secretario

U

