

**MEMORIAL DRA. LARGO TABORDA RV: RADICAR MEMORIAL SUSTENTACIÓN  
RECURSO DE APELACIÓN- PROCESO No. 2019-0956-01- DEMANDADO: OMAR MATEUS**

Secretario 02 Sala Civil Tribunal Superior - Seccional Bogota

<secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Vie 29/04/2022 4:51 PM

Para: **GRUPO CIVIL** <grupocivil@cendoj.ramajudicial.gov.co>

MEMORIAL DRA. LARGO TABORDA

Cordial Saludo,

**OSCAR FERNANDO CELIS FERREIRA**

**Secretario Sala Civil**

**Tribunal Superior de Distrito Judicial de Bogotá**

**Avenida Calle 24 N° 53-28 Torre C Oficina 305**

**Teléfono 423 33 90 Extensión 8349**

**Email: secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co**

---

**De:** gerencia <gerencia@ecruzabogados.com.co>

**Enviado:** viernes, 29 de abril de 2022 3:41 p. m.

**Para:** Secretario 02 Sala Civil Tribunal Superior - Seccional Bogota <secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co>

**Cc:** centrodecorativo1994@yahoo.com.co <centrodecorativo1994@yahoo.com.co>; miriam-quirogac@hotmail.com <miriam-quirogac@hotmail.com>; omarmateus@hotmail.com <omarmateus@hotmail.com>; 'Beatriz Sanchez' <admon@ecruzabogados.com.co>

**Asunto:** RADICAR MEMORIAL SUSTENTACIÓN RECURSO DE APELACIÓN- PROCESO No. 2019-0956-01- DEMANDADO: OMAR MATEUS

Señor,

**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ SALA DE DECISIÓN CIVIL**

REFERENCIA: **Rad. 2019-0956-01**

PROCESO EJECUTIVO PARA LA EFECTIVIDAD DE LA GARANTÍA REAL DE **SCOTIABANK COLPATRIA S.A.** contra **OMAR MATEUS.**

ASUNTO: **RADICACIÓN SUSTENTACIÓN RECURSO DE APELACIÓN.**

**ELIFONSO CRUZ GAITAN**, obrando en mi calidad de apoderado de la parte demandante dentro del proceso en referencia, muy respetuosamente me permito allegar sustentación recurso de apelación, así como los anexos que en él se enuncian, para ser radicados en su Despacho y agregados al proceso de la referencia.

Por favor confirmar acuse de recibido.

Cordialmente,

**ELIFONSO CRUZ GAITAN**  
**Representante Legal**  
**C&S ABOGADOS S.A.S.**  
CALLE 19 No.4-74 ofc.1203  
PBX 4954179  
MOVIL 3133765088 - 322 847 8435



El software de antivirus Avast ha analizado este correo electrónico en busca de virus.  
[www.avast.com](http://www.avast.com)



Señor,

**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ SALA DE DECISIÓN CIVIL**

**E.**

**S.**

**D.**

**REFERENCIA No.:** 2019-0956-01

**ASUNTO:** SUSTENTACIÓN RECURSO DE APELACIÓN.

PROCESO EJECUTIVO PARA LA EFECTIVIDAD DE LA GARANTÍA REAL DE **SCOTIABANK COLPATRIA S.A.** contra **MIRIAM QUIROGA CALLEJAS Y OMAR MATEUS.**

**ELIFONSO CRUZ GAITAN**, mayor de edad y vecino de esta ciudad, identificado como aparece al pie de mi firma, obrando en calidad de apoderado de la parte actora y encontrándome dentro del término legal procedo a presentar escrito de sustentación al recurso de apelación presentado contra la sentencia proferida por el Juzgado 33 Civil del Circuito de Bogotá de fecha 09 de febrero de 2022, recurso admitido por su despacho y el cual debe ser sustentado por escrito, esto de acuerdo a lo establecido en el auto de fecha 21 de abril de 2022, notificado por estado el día 22 de abril de 2022, en los siguientes términos:

#### **RAZONES DE INCONFORMIDAD CON LA PROVIDENCIA**

De conformidad con lo establecido en el artículo 322 numeral 1, inciso 2 y numeral 3 del Código General del Proceso, me permito presentar las inconformidades que le asisten a mi poderdante al fallo de fecha 09 de febrero de 2022 proferido por el Juzgado 33 Civil del Circuito de Bogotá D.C.

La inconformidad se encuentra en la decisión del fallo respecto a la interpretación que le dio el *aquo* al ordenar seguir adelante con la ejecución únicamente contra el demandado OMAR MATEUS y ordenar la venta en pública subasta del bien hipotecado y remate respecto al porcentaje que le corresponde a éste, basándose en que la demandada MIRIAM QUIROGA CALLEJAS, había sido admitida en Ley de insolvencia conforme lo establecido en el artículo 538 de la Ley 1564 de 12 julio de 2012 el pasado 22 de septiembre de 2021.

La razón de la inconformidad consiste en que, la obligación adquirida por los deudores MIRIAM QUIROGA CALLEJAS y OMAR MATEUS con el acreedor SCOTIABANK COLPATRIA S.A. se pactó bajo el entendido de una solidaridad en la deuda, situación ésta que los deudores conocían al momento de la confección tanto de la **Escritura Pública No. 3.083 de fecha 03 de noviembre de 2015** donde se estableció el acto de compraventa y constitución de la hipoteca, como así mismo, en el pagaré **No. 204119047477** con su respectiva carta de instrucciones, donde en el numeral noveno establece lo siguiente:

**Noveno:** Que la forma solidaria en que me(nos) obligo(amos) subsiste en cualquier variación a lo estipulado o en caso de prórroga de la obligación y dentro de todo el tiempo de la misma. Igualmente declaro(amos) que el Banco queda con el derecho a dirigirse indistintamente contra cualquiera de los obligados por el presente instrumento, sin necesidad de recurrir a más notificaciones y que entre los codeudores nos conferimos representación recíproca, razón por la cual, en caso de que se pacte la prórroga del plazo o la reestructuración de la deuda con uno solo o varios de nosotros, se mantendrá la solidaridad que adquirimos respecto de las obligaciones derivadas de este pagaré, así como la vigencia de las garantías otorgadas.



Bajo este entendido, el suscrito presentó en las pretensiones de la demanda un único capital insoluto y cuotas en mora de la obligación, por lo que el *aquo* libró mandamiento de pago en contra de ambos demandados (MIRIAM QUIROGA CALLEJAS y OMAR MATEUS) por la obligación contenida en el Pagaré Crédito Hipotecario No. 204119047477.

Como se evidencia, esta obligación en ningún momento fue fraccionada en porcentajes al cual se obligó cada deudor, como el Juez 33 Civil del Circuito de Bogotá quiso hacerlo ver en el fallo final (50% correspondiente a la señora MIRIAM QUIROGA CALLEJAS y 50% correspondiente al señor OMAR MATEUS).

En la Ley 57 de 1887 "Código Civil Colombiano" en su artículo 1568 se define las obligaciones solidarias en el siguiente presupuesto:

*"En general cuando se ha contraído por muchas personas o para con muchas la obligación de una cosa divisible, cada uno de los deudores, en el primer caso, es obligado solamente a su parte o cuota en la deuda, y cada uno de los acreedores, en el segundo, sólo tiene derecho para demandar su parte o cuota en el crédito.*

*Pero en virtud de la convención, del testamento o de la ley puede exigirse cada uno de los deudores o por cada uno de los acreedores el total de la deuda, y entonces la obligación es solidaria o in solidum".*

*"La solidaridad debe ser expresamente declarada en todos los casos en que no la establece la ley".*

Bajo este presupuesto se infiere que se entenderá *in solidum*, si la prestación no admite fraccionamiento en sí, o cuando por disposición de la ley o del negocio jurídico, se establece que se debe y se pague por entero a cualquiera de los acreedores y/o deudores.

En esta especie de solidaridad se presenta una pluralidad de sujetos pasivos, dos o más frente a un acreedor, todos deudores respaldan el total de la obligación, así en sus relaciones internas lo sean de una parte o cuota de la deuda o fueren garantes de una prestación ajena.

*"Por otro lado, el acreedor, en la solidaridad pasiva, tiene una ventaja, por cuanto existe una deuda, una responsabilidad conjunta y afectación de tantos patrimonios a cuantos deudores hubiere y cada uno de ellos expone íntegro su patrimonio a la ejecución coactiva por el total de la obligación, a punto que a su discreción podrá dirigirse por el total o por su cuota, contra todos a una, contra uno por uno, puede recibir el todo de alguno o una parte proporcional o no de cualquiera de los otros"- David Namén Baquero, Revist@ E-MeRcatoRia, Vol. 16 N° 1, ENERO-JUNIO/2017, pp. 3-36*

Por esto, la garantía patrimonial y extensión de responsabilidad de los deudores pone a disposición del acreedor la discrecionalidad de exigir el pago total de cualquiera o de todos los deudores, simultánea o progresivamente, sin que esto signifique que se pueda ver inmerso un beneficio de división y/o exclusión, ni la calidad interna de uno o varios deudores o interés en la relación.

Por otro lado, en derecho comercial, el artículo 825 del Código de Comercio reza: "En los negocios mercantiles, cuando fueren varios los deudores se presumirá que se han obligado solidariamente".

Téngase en cuenta que, en el Código de Comercio en su artículo 20, se considera como un acto y/o actividad mercantil "El recibo de dinero a interés, con garantía o sin esta, para darlo en préstamo, y los préstamos subsiguientes, así como dar habitualmente dinero en mutuo a interés". Por lo que este sustento jurídico también aplicaría al caso.





Ahora bien, en materia internacional, los principios de UNIDROIT "*Principles of International Commercial Contracts*" (1994-2004-2010)<sup>19</sup>, en su artículo 11.1.2., dispone:

*"Se presume la solidaridad cuando varios deudores se obligan frente a un acreedor por la misma obligación, a menos que las circunstancias indiquen lo contrario"*

Para concretar la idea, en la solidaridad por pasiva, el acreedor puede dirigir la demanda contra cualquiera de los deudores o contra todos, y a pesar de que el artículo 1579 del Código Civil habla de la subrogación del deudor solidario, la Corte Suprema de Justicia, sala de casación civil en sentencia de 11 de enero de 2000 expediente 5208, se refirió de la siguiente manera:

*"La solidaridad pasiva tiene como rasgo característico el que todos y cada uno de los obligados responden por el total de la deuda, es decir, que a los ojos del acreedor cada deudor responde como si fuera el único que se encuentra en la parte pasiva del vínculo obligacional. El concepto de fiador que asoma en el artículo 1579 del código civil no altera, en manera alguna, la ventaja que para el acreedor representa la solidaridad."*

De manera que el que es deudor solidario responderá por la totalidad de la deuda y no por la mitad, si el acreedor elige demandarlo a él.

Finalmente, la parte demandada en la etapa procesal de la contestación de la demanda y formulación de excepciones, en su escrito en ningún momento hizo alusión a la admisión del trámite de insolvencia únicamente de la demandada MIRIAM QUIROGA CALLEJAS en el Centro de Conciliación Fundación Liborio Mejía, por lo que se refirió solamente a las excepciones de mérito y/o de fondo respecto a:

- Inconstitucionalidad de la obligación demandada
- Cobro Excesivo de intereses
- Cobro de lo no debido
- Indebida aplicación de la cláusula aceleratoria

En razón a lo mencionado anteriormente, el argumento de la apoderada de la parte demandada en la audiencia fue tenido en cuenta por el *aquo* al momento de dictar el fallo, y determinar que ya se saneó con el trámite de insolvencia adelantado por la señora MIRIAM QUIROGA en lo que respecta al 50% de la deuda, sin considerar que en esa negociación, ella debió haber hecho ese impedimento en el momento procesal oportuno, que se conciliaba y que subsidiariamente solicitara la terminación del proceso, teniendo en cuenta que el proceso ejecutivo para la efectividad de la garantía real iba a continuar adelante con la ejecución.

Con fundamento en lo esbozado anteriormente, solicito a su señoría la siguiente:

### **PETICIÓN**

En razón de lo antes mencionado, respetuosamente me permito solicitarle a usted su señoría lo siguiente:



**1.-** Se REVOQUEN los numerales **TERCERO** y **CUARTO** de la sentencia proferida por el Juzgado 33 Civil del Circuito de Bogotá de fecha 09 de febrero de 2022, y en su lugar se resuelva ORDENAR la venta en pública subasta, del bien hipotecado en propiedad de los demandados, para que con el producto de ella se pague a la parte demandante el 100% de la obligación que fue ordenado en el mandamiento de pago de fecha 20 de enero de 2020 con las respectivas costas; y

**2.-** ORDENAR el remate del bien hipotecado en propiedad de los demandados que sirvió de garantía para el pago de la obligación, previo avalúo de los bienes cautelados por cuenta del proceso.

**3.-** En lo que respecta a los numerales PRIMERO, SEGUNDO, QUINTO, SEXTO, SÉPTIMO y OCTAVO de la citada providencia, se mantenga incólume conforme lo resolvió el *quo*.

Anexo constancia de lo aludido en (117) folios útiles.

Del Señor Juez,

Firmado  
digitalmente por  
ELIFONSO CRUZ  
GAITAN  
Fecha: 2022.04.29  
15:15:10 -05'00'

**ELIFONSO CRUZ GAITAN.**  
C.C N° 79.380.350 de Bogotá  
T.P N° 118.955 del C.S de la J.

Elaboró: Cynthia Hundelshausen 29/04/2022



Hoja: notarial para uso exclusivo de copias de certificaciones públicas, certificados y documentos del archivo notarial.

# República de Colombia

03/09/2015 103911306012A3120



# República de Colombia



A4027019613

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO 3083

TRES MIL OCHENTA Y TRES

FECHA DE OTORGAMIENTO: TRES (3) DE NOVIEMBRE DE DOS MIL QUINCE

(2015)

OTORGADA EN LA NOTARÍA TREINTA (30) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.

NOTARÍA TREINTA (30) DE BOGOTÁ, D.C. FORMATO DE CALIFICACIÓN

LEY 1579 / 2012. ART. 8 PAR 4

MATRÍCULA (S) INMOBILIARIA (S) CÓDIGO (S) CATASTRAL (ES)

50C-1927088

50C-1927003

006301760900000000 EN MAYOR EXTENSIÓN

UBICACIÓN DEL (LOS) PREDIO (S) MUNICIPIO VEREDA

BOGOTÁ D.C.

NOMBRE O DIRECCIÓN: APARTAMENTO 1201 BLOQUE 5, PARQUEADERO

197, ETAPA 4, que hacen parte integrante del Conjunto Residencial

denominado VIVA 26 PROPIEDAD HORIZONTAL

DIRECCIÓN: AC 26 # 81 B - 53

### DOCUMENTO

CLASE E.P. No. FECHA OFICINA DE ORIGEN CIUDAD

3083

03/11/2015

NOTARÍA TREINTA BOGOTÁ, D.C.

NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO DOCUMENTO

125 - COMPRAVENTA

0710 - RENUNCIA CONDICIÓN RESOLUTORIA

0304 - AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR SI ( ) NO (XX)

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO IDENTIFICACIÓN

DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. NIT 860.531.315-3, como vocera

administradora del FIDEICOMISO CALLE VEINTISEIS 26 -- NIT. 830.053.812-2

Hoja: notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario



01/07/2015

10373495596

MOOD19001006264917937  
PRIMERA COPIA DE LA ESCRITURA PÚBLICA (C)  
204119047477 7029

1) GUSTAVO ADOLFO MARTINEZ GARCIA, identificado con cédula de ciudadanía Número 79.353.638 de Bogotá, quien en el presente acto obra en su condición de Segundo Suplente del presidente, en nombre y representación legal de ALIANZA FIDUCIARIA S.A., NIT 860.531.315-3, sociedad de servicios financieros, domiciliada en Bogotá D.C., legalmente constituida mediante escritura pública número quinientos cuarenta y cinco (545) del once (11) de Febrero de mil novecientos ochenta y seis (1.986) otorgada en la Notaría Décima (10ª) del Circuito

se consigna en los siguientes términos:  
MERCEDES ROMERO PINTO, en esta fecha se otorgó la escritura pública que BOGOTÁ, DISTRITO CAPITAL, CUYA NOTARIA EN PROPIEDAD es ROSA República de Colombia, en la NOTARIA TREINTA (30) DEL CIRCULO DE En la ciudad de Bogotá, Distrito Capital, Departamento de Cundinamarca,

0708 CANCELACION DE COMODATO  
DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. NIT 860.531.315-3, como vocera y administradora del FIDEICOMISO CALLE VEINTISEIS 26 -- NIT. 830.053.812-2

0783 - LIBERACION DE HIPOTECA  
DE: BANCO COLPATRIA MULTIBANCA COLPATRIA S.A. NIT. 860.034.594-1  
A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. NIT 860.531.315-3, como vocera y administradora del FIDEICOMISO CALLE VEINTISEIS 26 -- NIT. 830.053.812-2  
\$ 550.000

OMAR MATEUS  
C.C. # 79.332.533  
A: BANCO COLPATRIA MULTIBANCA COLPATRIA S.A. NIT. 860.034.594-1

DE: MYRIAM QUIROGA CALLEJAS  
C.C. # 52.202.266  
205- HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA  
ESPECIFICACION  
VALOR DEL ACTO  
EN PESOS  
\$ 323.000.000

A: MYRIAM QUIROGA CALLEJAS  
C.C. # 52.202.266  
OMAR MATEUS  
C.C. # 79.332.533



Notarial de Cali, todo lo cual consta en los certificados expedidos por la Cámara

Comercio de Bogotá y por la Superintendencia Financiera, los cuales se adjuntan al

presente instrumento público para su protocolización, sociedad que actúa-única y

exclusivamente en su calidad de vocera y administradora del patrimonio autónomo

denominado FIDEICOMISO CALLE 26 con NIT P. A. # 830.053.812-2, quien en

adelante y para efectos del presente instrumento se denominara EL FIDEICOMISO

(LA TRADENTE);

2.- JOSÉ ALBERTO CASTRO HOYOS, identificado con la cédula de ciudadanía

número 19.198.627 expedida en Bogotá, obrando en su calidad de Gerente de la

Sociedad comercial denominada PROMOTORA CALLE VEINTISEIS S.A.,

identificada con NIT. 900.241.579-0, sociedad legalmente constituida mediante la

Escritura Pública número dos mil seiscientos setenta y uno (2.671) de fecha seis (6)

de Septiembre de dos mil ocho (2008) de la Notaría Treinta (30) del Circuito de

Bogotá D. C, inscrita el diecisiete (17) de Septiembre de dos mil ocho (2008), bajo

el número 01242793 del Libro IX, Matrícula 01837525 con domicilio en la ciudad de

Bogotá/ D.C., lo cual acredita con el certificado de existencia y representación

expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, que se adjunta para su

protocolización y MARIA FERNANDA STIPCIANOS CABAL, mayor de edad,

domiciliada y residente en esta Ciudad de Bogotá, D.C., identificada con la

cédula de ciudadanía número 39.686.806 expedida en Usaquén, como Apoderada

General, del igualmente Gerente en ejercicio de la mencionada sociedad

PROMOTORA CALLE VEINTISEIS S.A., Doctor STANLEY JAY RATNER

WINER, identificado con la cédula de extranjería número 122.427 expedida en

Bogotá, quien actúa conforme al poder otorgado en los términos de la escritura

pública número doscientos cincuenta y cinco (255) del cuatro (4) de febrero de dos

mil once (2.011) de la Notaría Treinta (30) del Circuito de Bogotá, cuyas copias

autenticadas se adjuntan para su protocolización y de cuya vigencia y alcance se

hacen expresamente responsables, para que se tenga como prueba y surta los

efectos legales, quien(es) obra(n) debidamente autorizado(s) por la Junta Directiva

según acta Número siete (07) de fecha treinta y uno (31) de Mayo de dos mil once

(2011), cuya copia autenticada se adjunta para su protocolización, quien para los

efectos del presente acto se denominara LA VENDEDORA;



papel notarial para uso exclusivo de copias de certificaciones públicas, certificados y documentos del archivo notarial

República de Colombia

1833506411202130 03/09/2015



01/07/2015 103744UN95FR5H4

el FIDEICOMISO INMOBILIARIO).  
FIDEICOMITENTES), se modificó integralmente el FIDEICOMISO (en adelante FIDUCIARIA S.A., en calidad de FIDUCIARIA (en adelante LOS SAS, en calidad de FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES, y ALIANZA SOCIEDAD ANÓNIMA y CONSTRUCTORA NACIONAL DE OBRAS CIVILES HOTELERO, las sociedades RINCÓN INFINITO CUARENTA Y TRES calidad de FIDEICOMITENTE PROPIETARIO y FIDEICOMITENTE OPERADOR once (2011), suscrito por la sociedad PROMOTORA CALLE VEINTISEIS S.A., en 4. Que mediante documento privado de fecha nueve (9) de noviembre de dos mil

FIDEICOMISO a favor de la sociedad PROMOTORA CALLE VEINTISEIS S.A. totalidad de los derechos fiduciarios y de beneficio que le correspondían dentro del 3. Que la señora HILDA DEL CARMEN GARZÓN DE CALDERÓN cedió la

INMUEBLE DE MAYOR EXTENSIÓN).  
de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Centro (en adelante el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria número 50C-285833 de la Oficina 2. Que a dicho FIDEICOMISO fue transferido el derecho de dominio sobre el adelante el FIDEICOMISO).

dio origen al patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO CALLE 26 (en adelante la FIDUCIARIA), un contrato de fiducia mercantil de administración que CALDERON en calidad de FIDEICOMITENTE y ALIANZA FIDUCIARIA S.A. (en (35) del Circulo de Bogotá, se suscribió entre HILDA DEL CARMEN GARZON DE (7) de Noviembre de dos mil ocho (2008) otorgada en la Notaría Treinta y Cinco 1. Que por escritura pública número cuatro mil doscientos tres (4203) de fecha siete

**CONSIDERACIONES:**

presente instrumento y previas las siguientes :  
presente contrato de compraventa contenido en las cláusulas contempladas en el denominará(n) EL (LOS) COMPRADOR) ES manifestic(aron) que celebra(n) el representación, quien(es) para los efectos de este instrumento y en lo sucesivo se con unión marital de hecho entre sí, obrando en su propio nombre y número 52.202.266 y 79.332.533 expedida(s) en Bogotá, de estado civil solteros domiciliado(s) en Bogotá D.C., identificado(s) con la(s) cédula(s) de ciudadanía 3.- MYRIAM QUIROGA CALLEJAS y OMAR MATEUS, mayor(es) de edad,





A4027019615

ROSA CECILIA ROMERO PINTO  
Notaria 30

5. Que por Resolución 10-3-0411 del veinticinco (25) agosto de dos mil diez (2010) expedida por la Curaduría Urbana 3 de Bogotá, D.C. se aprobó el Proyecto Urbanístico para el desarrollo denominado Avenida El Dorado a desarrollarse en el predio con nomenclatura AC 26 81 B-53 (actual), AC 26 78B-49 (anterior) con matrícula inmobiliaria 50C-285833 con el Plano CU-3-F276/4-02, urbanismo modificado a través de la Resolución 12-3-0755 del veintisiete (27) de agosto de dos mil doce (2012), también de la Curaduría Urbana 3, adoptando como plano que contiene la modificación del proyecto urbanístico de la urbanización denominada AV. EL DORADO, el identificado con el número CU-3-F276/4-3.

6. Que mediante Escritura Pública número dos mil seiscientos cuarenta y uno (2641) del catorce (14) de septiembre de dos mil doce (2012), otorgada en la Notaría Treinta (30) del Circuito de Bogotá, se protocolizó la urbanización denominada AV. EL DORADO, mediante la cual se desenglobó, entre otros, el predio denominado LOTE 1 con un área útil de cuatro mil trescientos treinta y nueve punto noventa y tres metros cuadrados (4.339,93 M2).

7. Que mediante documento privado de fecha dieciocho (18) de diciembre de dos mil doce (2012) se suscribió una modificación al contrato de fiducia constitutivo del FIDEICOMISO CALLE 26, con el fin de que se incluyera una instrucción para transferir las unidades resultantes de la construcción efectuada sobre el lote de terreno denominado LOTE 1 e identificado con folio de matrícula inmobiliaria número 50C-1853864 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, zona centro.

8. Que en el LOTE 1 se desarrolla actualmente la construcción y ventas de unidades de vivienda de las Etapas 1 y 2 del proyecto denominado VIVA 26 PROPIEDAD HORIZONTAL, cuyas construcciones y mejoras han estado a cargo única y exclusivamente de la sociedad PROMOTORA CALLE VEINTISEIS S.A. (en adelante EL PROYECTO).

9. Que al tenor de lo consignado en el FIDEICOMISO INMOBILIARIO, la sociedad PROMOTORA CALLE VEINTISEIS S.A., fue encargada de adelantar por su cuenta y riesgo la gestión administrativa, técnica, constructiva, financiera y jurídica del Conjunto Residencial VIVA 26 del cual forman parte los inmuebles que se han transferidos por la presente escritura pública.

Hoja notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificaciones y documentos del archivo notarial



República de Colombia



CA134993305

09/09/2015

10394411013000

Hoja notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario



Notaría S.A. No. 090303040

01/07/2015

10375444459596

**10. ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** durante el desarrollo del FIDEICOMISO

INMOBILIARIO, en ningún momento obró como Gerente del Proyecto, ni Constructor, ni Interventor del mismo y únicamente ostenta la titularidad del derecho de dominio del INMUEBLE DE MAYOR EXTENSIÓN, del LOTE 1 y demás inmuebles protocolizados en la licencia de URBANIZACIÓN de acuerdo con lo mencionado en los antecedentes del presente documento.

Con sustento en lo anterior las partes conviene celebrar los siguientes actos y negocios jurídicos, contenidos en las siguientes cláusulas:

**PRIMER ACTO:**

**COMPRAVENTA.**

**PRIMERA: OBJETO:** Que la VENDEDORA y LA TRADENTE transfieren a título de venta pura y simple por el sistema de propiedad horizontal a favor de **MYRIAM QUIROGA CALLEJAS y OMAR MATEUS**, mayor(es) de edad, domiciliado(s) en Bogotá D.C., identificado(s) con la(s) cédula(s) de ciudadanía número 52.202.266 y 79.332.533 expedida(s) en Bogotá, de estado civil solteros con unión marital de hecho entre sí, obrando en nombre propio, quien (es) en adelante se denominará (n) simplemente EL (LA) (LOS) (LAS) COMPRADOR (A) (RES) (RAS), el derecho de dominio y la posesión que LA VENDEDORA y LA TRADENTE tienen y ejercen sobre los siguientes inmuebles: --- **APARTAMENTO 1201 BLOQUE 5, PARQUEADERO 197, ETAPA 4**, que hacen parte integrante del Conjunto Residencial denominado **VIVA 26 PROPIEDAD HORIZONTAL**, ubicado en la Avenida Calle Veintiséis (26) número ochenta y uno B - cincuenta y tres (81 B - 53) de la ciudad de Bogotá D.C., inmuebles que de conformidad con la misma propiedad horizontal se identifica según las siguientes características y linderos especiales:

Apartamento 1201. LOCALIZACIÓN: Está localizado en el Nivel 12 del Bloque 5 del Conjunto Residencial Viva 26. ACCESO: El acceso está identificado en la nomenclatura urbana de Bogotá D.C., con los números 81B - 53 de la Av. Calle 26. DEPENDENCIAS: Salón, cocina, ropas, hall de alcobas, tres (3) alcobas, vestier, dos (2) baños y terraza. AREAS: Área Total de noventa y tres metros cuadrados con ochenta decímetros cuadrados (93.80 M2); Área construida de noventa metros cuadrados con cincuenta y siete decímetros cuadrados (90.57 M2); Área privada

# República de Colombia

63-99/2815 18933180139007a

Hoja notarial para uso exclusivo de copias de certificaciones públicas, rectificaciones y documentos del archivo notarial



cubierta de ochenta y dos metros cuadrados con ochenta y dos decímetros cuadrados (82.82 M2). Área privada libre de dos metros cuadrados con setenta y cinco decímetros cuadrados (2.70 M2). La diferencia entre el área construida y el área privada cubierta es de siete metros cuadrados con setenta y cinco decímetros cuadrados (7.75 M2), que pueden corresponder a muros de fachada común, muros comunes, columnas estructurales y ductos comunes, estos elementos y las placas estructurales, ya sean interiores o medianeros con otras unidades privadas, no se pueden demoler ni modificar, dado su carácter estructural y común. ALTURA: se altura libre es de dos metros con treinta centímetros (2.30 m.). LINDEROS: se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos: Entre los puntos 1 y 2: Línea quebrada, en dimensiones de un metro con ochenta y cinco centímetros (1.85 m.), un metro con dieciocho centímetros (1.18 m.), doce centímetros (0.12 m.), un metro con dieciocho centímetros (1.18 m.), cuatro metros (4.00 m.), tres metros con cuarenta y cuatro centímetros (3.44 m.), doce centímetros (0.12 m.), un metro con setenta y ocho centímetros (1.78 m.), y tres metros con cuarenta y cinco centímetros (3.45 m.), muros estructurales y junta estructural comunes al medio, colindantes con el apartamento 1205 del Bloque 4; muros estructurales comunes al interior del apartamento; y ventana y muro estructural de fachada común, colindantes con vacío sobre la terraza del apartamento 201. Entre los puntos 2 y 3: Línea quebrada, en dimensiones de dos metros con cincuenta y ocho centímetros (2.58 m.), tres metros con cuarenta y cinco centímetros (3.45 m.), dos metros con (0.10 m.), tres metros con cuarenta y cinco centímetros (3.45 m.), dos metros con cincuenta y ocho centímetros (2.58 m.), tres metros con cuarenta y cinco centímetros (3.45 m.), un metro con setenta y ocho centímetros (1.78 m.), doce centímetros (0.12 m.), un metro con ochenta y ocho centímetros (1.88 m.), dos metros con cincuenta y ocho centímetros (2.58 m.), noventa centímetros (0.90 m.), sesenta y cinco centímetros (0.60 m.), tres metros con treinta y nueve centímetros (3.39 m.), noventa y nueve centímetros (0.99 m.), y un metro con noventa y tres centímetros (1.93 m.), muros estructurales, ventanas y baranda de fachada común, colindantes con vacío sobre zona común exterior; muros estructurales comunes al interior del apartamento; muros estructurales comunes, colindantes con ducto común; y



61/07/2015 18971694442259

# República de Colombia



A4027019616

Hoja notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

baranda, ventana y muro estructural de fachada común, colindantes con vacío sobre el balcón del apartamento 1101. Entre los puntos 3 y 4: Línea recta, en dimensión de cinco metros con cuarenta y nueve centímetros (5.49 m.), muro estructural común al medio, colindante con el apartamento 1202 del mismo bloque. Entre los puntos 4 y 1: Línea quebrada (entre estos puntos se halla el acceso al apartamento), en dimensiones de un metro con once centímetros (1.11 m.), treinta y cinco centímetros (0.35 m.), doce centímetros (0.12 m.), ochenta y cinco centímetros (0.85 m.), tres metros con quince centímetros (3.15 m.), sesenta y dos centímetros (0.62 m.), treinta y dos centímetros (0.32 m.), sesenta y dos centímetros (0.62 m.), setenta y seis centímetros (0.76 m.), dos metros con treinta y dos centímetros (2.32 m.), noventa y ocho centímetros (0.98 m.), noventa y dos centímetros (0.92 m.), diez centímetros (0.10 m.), un metro con cuatro centímetros (1.04 m.), un metro con dieciocho centímetros (1.18 m.), dos metros con cuarenta y cuatro centímetros (2.44 m.), dos metros con doce centímetros (2-12 m.), dos metros con cuarenta y cuatro centímetros (2.44 m.), diez centímetros (0.10 m.), tres metros con treinta y siete centímetros (3.37 m.), dos metros con cincuenta y dos centímetros (2.52 m.), doce centímetros (0.12 m.), dos metros con cincuenta y dos centímetros (2.52 m.), un metro con veintisiete centímetros (1.27 m.), ochenta y nueve centímetros (0.89 m.), veinticuatro centímetros (0.24 m.), y tres metros con sesenta y seis centímetros (3.66 m.), puerta y muros estructurales comunes, colindantes con zona común de circulación peatonal; muros estructurales comunes al interior del apartamento; muros estructurales y ventanas comunes, colindantes con vacío sobre zona común; muros comunes, colindantes con ductos comunes; y muro estructural común al medio, colindante con el apartamento 1204 del mismo bloque. Al interior del apartamento: se encuentran distribuidos y aislados: dos (2) columnas estructurales comunes de forma rectangular, en dimensiones de sesenta y dos centímetros (0.62 m.), por doce centímetros (0.12 m.) cada uno; y un (1) volumen de forma irregular, que partiendo de la cara de mayor longitud y girando en el sentido de las manecillas del reloj, en dimensiones de dos metros con setenta y dos centímetros (2.72 m.), diez centímetros (0.10 m.), dos metros con veintiocho centímetros (2.28 m.), cuarenta centímetros (0.40 m.), cuarenta y cuatro centímetros (0.44 m.), y cincuenta centímetros (0.50 m.), conformado por ducto y



República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial



República de Colombia

A4027019617



muro estructural comunes. CENIT: Colindante con cubierta común. NADIR: Placa

estructural común al medio, colindante con el Nivel 10.-----

Al mencionado apartamento 1201 BLOQUE 5 le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número 50C-1927088 y la cedula catastral en mayor extensión.

006301760900000000

Parquadero 197. LOCALIZACIÓN: Está localizado en el sótano 1, del Conjunto Residencial Viva 26. ACCESO: El acceso está identificado en la nomenclatura urbana de Bogotá D.C., con los números 81B - 53 de la Av. Calle 26.

DEPENDENCIAS: Un estacionamiento. AREA: Diez metros cuadrados con veintisiete decímetros cuadrados (10.27 M2). ALTURA: La altura libre aproximada es de dos metros con sesenta centímetros (2.60 m). LINDEROS: Se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos: Entre los puntos 1 y 2: Línea recta,

en dimensión de cuatro metros con sesenta y dos centímetros (4.62 m.), línea común, colindante con zona común. Entre los puntos 2 y 3: Línea recta, en dimensión de dos metros con quince centímetros (2.15 m.), línea común, colindante

con el parquadero 192. Entre los puntos 3 y 4: Línea quebrada, en dimensiones de sesenta y dos centímetros (0.62 m.), doce centímetros (0.12 m.), dos metros con ochenta centímetros (2.80 m.), trece centímetros (0.13 m.), y un metro con veinte centímetros (1.20 m.), muros estructurales y línea comunes al medio, colindantes

con el parquadero 196. Entre los puntos 4 y 1: Línea recta (entre estos puntos se halla el acceso al parquadero), en dimensión de dos metros con quince centímetros (2.15 m.), línea común que demarca el paramento, colindante con zona

común de circulación vehicular. CENIT: Placa estructural común al medio, colindante con Nivel 1. NADIR: Placa estructural común al medio, colindante con

sótano 2.-----

Al mencionado parquadero 197 le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número 50C-1927003 y la cedula catastral en mayor extensión

006301760900000000

Linderos Generales.- El lote de terreno -LOTE 1- donde se levanta la construcción del Conjunto Residencial VIVA 26 tiene una cabida superficial de

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el notario



Materia 30

cuatro mil trescientos treinta y nueve punto noventa y tres metros cuadrados

(4.339.93 M<sup>2</sup>) y esta comprendido dentro de los siguientes linderos especiales:

Partiendo del mojón cinco (5) al mojón seis (6) en distancia de diecisiete punto

ochenta y dos metros (17.82 m), del mojón seis (6) al siete (7), once punto cero tres

metros (11.03m), del mojón siete (7) al mojón ocho (8) en distancia de sesenta y

siete punto diez metros (67.10 m), del mojón ocho (8) al mojón veintuno (21) en

distancia de cuarenta y cuatro punto cincuenta y cuatro metros (44.54 m), del

mojón veintuno (21) al mojón nueve (9) en distancia de treinta y uno punto ochenta

y dos metros (31.82 m), del mojón del mojón nueve (9) al mojón diecisiete (17) en

distancia de treinta punto cuarenta y cuatro metros (30.44 m), del mojón diecisiete

(17) al mojón dieciocho (18) en distancia de dos punto noventa metros (2.90 m),

del mojón dieciocho (18) al mojón tres (3) en distancia de treinta y cuatro punto

cero ocho metros (34.08 m), del mojón tres (3) al mojón cuatro (4) en distancia de

dieciocho punto sesenta y ocho metros (18.68 m), del mojón cuatro (4) al mojón

diecinueve (19) en distancia de nueve punto ochenta y cuatro metros (9.84 m), del

mojón diecinueve (19) al mojón veinte (20) en distancia de veinticuatro punto

veinticuatro metros (24.24 m), del mojón veinte (20) al mojón veintidós (22) en

distancia de veintiocho punto sesenta y nueve metros (28.69 m) y del mojón

veintidós (22) al mojón cinco (5) en distancia de treinta y nueve punto cuarenta y

cuatro metros (39.44 m) cerrando el polígono.-----

El anterior inmueble se identifica con el folio de matrícula número 50C-1853864 de

la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Centro.-----

\*\*\*\*\*

**SEGUNDA: PROPIEDAD HORIZONTAL:** El(los) inmueble(s) descrito(s) y

al(los) anterior(es) en la cláusula anterior, forma(n) parte del Conjunto Residencial VIVA

26 se encuentra sometido el Régimen de Propiedad Horizontal o separada

conforme al reglamento de Propiedad Horizontal al cual se sujetó con arreglo a las

disposiciones de la Ley 675 de dos mil uno (2.001) a través de la escritura pública

número tres mil quinientos doce (3.512) del treinta (30) de noviembre de dos mil

doce (2012), otorgada en la Notaría Treinta (30) del Circuito de Bogotá D.C.,

adicionado por escritura pública número quinientos ochenta (580) del siete (7) de

marzo de dos mil trece (2013) de la Notaría Treinta (30) del Circuito de Bogotá



República de Colombia

03/09/2015 1:03:11:30A07as110



papel notarial para uso exclusivo de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial



República de Colombia



A4027019618

D.C., debidamente registradas en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos al folio de matrícula inmobiliaria número 50C-1853864

El inmueble materia de la compraventa hace parte del proyecto denominado convencionalmente Conjunto Residencial VIVA 26 PROPIEDAD HORIZONTAL... corresponden la primera etapa a la torre 1 y 2, la segunda etapa a la Torre 3...

o Etapa que corresponde al Bloque 5. Consecuente con la ejecución parcial que conlleva el desarrollo por etapas... Los coeficientes provisionales del inmueble objeto de compraventa son los siguientes:

Apartamento número 1201 BLOQUE 5 le corresponde un coeficiente provisional de copropiedad del 0,4131% Al mencionado parqueadero número 197 les corresponden un coeficiente provisional de copropiedad del 0,0152%

Todo lo anterior de acuerdo con lo establecido en la Ley 675 del 3 de agosto de 2001 y en el Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto. Es entendido que las zonas comunes se afectan al uso compartido con los propietarios de unidades Privadas de las otras torres y de aquellas respecto de esta, en la medida en que se integren la etapa 4, por lo que fundados en circunstancias propias del desarrollo por etapas, no pueda alegarse posteriormente derecho exclusivo de una torre sobre determinada área común, salvo las que llegare a consagrar expresamente el reglamento de copropiedad. Estos coeficientes indican la proporción con que debe concurrir el copropietario al pago de las expensas comunes y gastos de sostenimiento del edificio, todo ello de acuerdo con el reglamento de copropiedad



01/07/2015 1:03:30:56R66644444

papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

la ley.

**TERCERA. CUERPO CIERTO:** A pesar de la mención que se hace en este instrumento de área, linderos y demás características de los inmuebles de que tratan esta escritura, éstos se enajenan como cuerpo cierto.

**CUARTA. TRADICIÓN: LA TRABENTE** adquirió el derecho de dominio sobre los inmuebles objeto de la transferencia, de la siguiente forma:

4.1. **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, quien actúa única y exclusivamente en calidad de vocera del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO CALLE 26**, adquirió el **INMUEBLE DE MAYOR EXTENSIÓN** y el **LOTE 1** por transferencia del dominio a título de Fideucia Mercantil que le hizo la señora Hilda del Carmen Garzón de Calderón, mediante Escritura Pública número cuatro mil doscientos tres (4203) del siete (7) de noviembre de dos mil ocho (2008) otorgada en la Notaría Treinta y Cinco (35) del Circuito de Bogotá, D.C. debidamente registrada al folio de matrícula inmobiliaria **50C-285833** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá.

4.2. La construcción y mejoras del Conjunto Residencial **VIVA 26** que accede al **LOTE 1**, por levantarla la sociedad **PROMOTORA CALLE VEINTISEIS S.A.** en su condición de ejecutor del **PROYECTO**, por su cuenta, con sujeción a la licencia de construcción Número **LC10-3-125** de diciembre veintuno (21) de dos mil diez (2010) de la Curaduría Urbana Número tres (3) de Bogotá, modificada el cinco (5) de septiembre de dos mil doce (2012) por la misma Curaduría, el cuadro de áreas y los planos aprobados por la Curaduría Urbana Número Tres (3) de Bogotá mediante Resolución número **RES12-3-0201** del veintidós (22) de marzo de dos mil doce (2012) correspondientes al Edificio **VIVA 26**; y el cuadro de áreas y planos de allandamiento correspondientes a la Primera Etapa (Etapa 1) aprobados por la Curaduría Urbana Número dos (2) de Bogotá el veinte (20) de Noviembre de dos mil doce (2012) mediante Resolución Número **RES12-2-0415**, documento que también se protocoliza con el presente acto.

**QUINTA. PRECIO:** El precio de esta compraventa es la suma de **CUATROCIENTOS OCHENTA Y UN MILLONES DOSCIENTOS VEINTICUATRO MIL CUATROCIENTOS SETENTA PESOS (\$481.224.470)** moneda corriente, que LA VENDEDORA declara recibir de manos EL (LA) (LOS) (LAS) **COMPRADOR (A)**



papel notarial purchased exclusively by copies of authentic public, certificates and documents of the archive notarial.

(RES) (RAS), de la siguiente manera: -----

A. La suma de CIENTO CINCUENTA Y OCHO MILLONES DOSCIENTOS VEINTICUATRO MIL CUATROCIENTOS SETENTA PESOS (\$ 158.224.470)

moneda corriente, que EL (LA) (LOS) (LAS) COMPRADOR (A) (RES) (RAS) ya ha

(n) pagado a LA VENDEDORA y que ésta declara tener recibidos a su entera satisfacción.

B. La suma de TRESCIENTOS VEINTITRES MILLONES DE PESOS (\$323.000.000) moneda corriente, que EL (LA) (LOS) (LAS) COMPRADOR (A) (RES) (RAS) pagará a LA VENDEDORA y/o LA TRADENTE, con el crédito otorgado para tal efecto por el Banco Colpatría S.A., el cual se garantizará con hipoteca abierta sin límite en la cuantía, constituida por EL (LA) (LOS) (LAS) COMPRADOR (A) (RES) (RAS).

PARAGRAFO 1: La suma de dinero a que se refiere el literal B de esta cláusula se cancelará por la entidad financiera a la sociedad vendedora en un término que no excederá treinta (30) días contados desde la fecha de la presente escritura. Durante el tiempo que transcurra entre la fecha de la presente escritura y el día en que la entidad financiera abone o cancele a la VENDEDORA el dinero de que trata el numeral B de esta misma cláusula, el comprador pagará a la sociedad vendedora intereses remuneratorios, liquidados a la tasa equivalente a la certificada como interés bancario corriente, intereses que serán cancelados en forma mensual vencida sobre el saldo de capital pendiente en el mes anterior. En caso de mora en el pago, incluido el del plazo fijado para el abono o pago por conducto de la entidad financiera, cuando ello obedezca a culpa, negligencia o descuido del comprador, el interés se elevará hasta la tasa máxima permitida por la Ley, en principio una y media veces el interés bancario corriente vigente en el momento de la mora, interés moratorio que se liquidará mientras persista la mora sobre el saldo insoluto de capital, todo ello sin necesidad de requerimiento alguno ni constitución en mora y sin perjuicio de la facultad del acreedor para exigir, por el solo hecho de la mora, la totalidad de la deuda, ni interpretandose esta opción o eventualidad como concesión de prórrogas del plazo.

PARAGRAFO 2: No obstante la forma de pago pactada, y la entrega del inmueble las partes renuncian a la condición resolutoria derivada en cada caso de ésta.

papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario



01/07/2015

Edes Romero Pinto  
Notaria 30

**PARÁGRAFO 3: LA VENDEDORA Y EL (LA) (LOS) (LAS) COMPRADOR (A)**

(RES) (RAS) autorizan previa e irrevocablemente a Banco Colpatría S.A. para que el producto del crédito se abone a las obligaciones que tiene LA VENDEDORA con dicha entidad, y en el evento de que no existan obligaciones pendientes para que se le abone directamente a LA VENDEDORA.

**SIXTA: SITUACIÓN: LA VENDEDORA Y LA TRADENTE** garantizan que el predio

objeto de la compra venta es de su plena y exclusiva propiedad, que no lo ha enajenado por acto anterior al presente y que se encuentra libre de todo tipo de gravámenes, tales como censos embargos, pleitos pendientes, condiciones resolutorias y en general de cualquier otra limitación al dominio, salvo las derivadas de la propiedad horizontal. En cuanto a hipotecas soporta una en mayor extensión constituida en favor de BANCO COLPATRÍA MULTIBANCA COLPATRÍA S.A., mediante la Escritura Pública número mil seiscientos cuarenta y cinco (1.645) del quince (15) de junio de dos mil doce (2.012) de la Notaría Treinta (30) del Circuito de Bogotá e inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria número 50C-285833 y en el LOTE 1 inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria número 50C-1853864. Esta hipoteca se levantará en esta misma escritura.

Los costos que demande el levantamiento de la hipoteca en mayor extensión serán de cargo exclusivo de LA VENDEDORA.

**SEPTIMA: SANEAMIENTO: LA VENDEDORA** se obliga a responder de cualquier

evicción o vicio redhibitorio y en general al saneamiento de lo vendido en los casos que determina la ley.

**OCTAVA: SERVICIOS PÚBLICOS: LA VENDEDORA** entrega los inmuebles a paz

y salvo por concepto de servicios públicos, impuesto predial, valorización, etc. hasta los causados por el periodo correspondiente a la fecha de la presente escritura, siendo de cargo exclusivo del comprador el pago de tales emolumentos a partir de la fecha de la presente escritura. LA VENDEDORA entrega los inmuebles con los derechos de acometida, empuje y conexiones por los servicios de alcantarillado, acueducto, energía eléctrica, y gas natural liquidados y totalmente pagados hasta la fecha de la firma de la presente escritura pública. Los reajustes que efectúen las respectivas empresas con posterioridad a la firma de la presente escritura pública, serán de cargo de EL (LA) (LOS) (LAS) COMPRADOR (A) (RES)

# República de Colombia

63/99/2015 10394-T1E013000

papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificaciones y documentos del archivo notarial.



# República de Colombia

15

A3027019620



(RAS). En relación con la línea telefónica, LA VENDEDORA tramitará la solicitud respectiva, pero la cancelación del valor de la línea, su instalación y el aparato telefónico corren por cuenta exclusiva de EL (LA) (LOS) (LAS) COMPRADOR (A) (RES) (RAS). Los costos que demande el otorgamiento de la escritura pública traslativa de dominio, serán cubiertos por partes iguales entre las partes (LA) (LOS) (LAS) COMPRADOR (A) (RES) (RAS) y VENDEDORA. Los impuestos y derechos que demande su registro serán cubiertos exclusivamente por EL (LA) (LOS) (LAS) COMPRADOR (A) (RES) (RAS). Los gastos que demande la constitución e inscripción de la hipoteca individual serán cubiertos de manera exclusiva por el (LA) (LOS) (LAS) COMPRADOR (A) (RES) (RAS).

**DECIMA: ENTREGA:** La entrega real y material de los inmuebles objeto de esta Compra se hace en la fecha, a entera satisfacción del comprador y a partir de la misma garantiza a EL (LA) (LOS) (LAS) COMPRADOR (A) (RES) (RAS) la pacífica posesión del mismo. La entrega de los inmuebles individuales se efectúa mediante un acta en la cual consta el estado de los inmuebles y las observaciones acerca de los arreglos a que haya lugar y el plazo en el cual LA VENDEDORA se obliga a ejecutarlos y entregarlos. Las zonas comunes del Conjunto, se entregan de conformidad con lo estipulado en los artículos 24 y 52 de la Ley 675 de 2.001 y el Reglamento de Propiedad Horizontal.

**PARAGRAFO 1.** El comprador permitirá la existencia y funcionamiento de un apartamento modelo y/o Oficina de ventas de LA VENDEDORA mientras existan inmuebles por vender dentro del proyecto, pudiendo para su promoción mostrarlos al público en general, incluyendo las áreas comunes.

**DECIMA PRIMERA:** Mediante este documento se da cumplimiento a la promesa de compra suscrita entre **MYRIAM QUIROGA CALLEJAS y OMAR MATEUS** en su calidad de promitente comprador y **PROMOTORA CALLE VEINTISEIS S.A.**, en su calidad de Promitente Vendedor sobre el mismo predio materia de la compra.

**DECIMA SEGUNDA:** Para dar cumplimiento a lo previsto en el artículo 71 de la Ley 662 de 2.005, LA VENDEDORA, según documento que se protocoliza, radicó el día 26 de Noviembre de 2012, radicación No. 400020120399, en la forma prevista en el



01-07/2015 10375-C04U195999

decreto reglamentario 2180 de 2.006, la totalidad de los documentos en ella relacionados, en la DIRECCIÓN DISTRITAL DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA, de la Secretaría Distrital del Hábitat, de Bogotá D.C., instancia de la administración distrital encargada de ejercer la vigilancia y control de las actividades de construcción y enajenación de inmuebles contempladas en la Ley 66 de 1968 y el Decreto 2610 de 1979, de conformidad con lo previsto en el decreto Distrital 271 de 2.007.

**DECIMA TERCERA:** Las partes manifiestan que la propiedad de los bienes objeto de este contrato, así como las construcciones en el levantadas, y los dineros para su adquisición, no provienen de dineros que, directa e indirectamente, estén relacionadas con alguna actividad ilícita contempladas por la Ley 793 de 2002; ni de algún acto o modo de adquisición directa o indirectamente relacionada con cualquiera de las actividades señaladas en dicha ley.

**DECIMA CUARTA. CANCELACIÓN DE COMODATO.** Actualmente se encuentra vigente un comodato a título precativo, constituido mediante escritura pública No. cuatro mil doscientos tres (4203) de fecha siete (7) de noviembre de dos mil ocho (2008) de la Notaría treinta y cinco (35) de Bogotá sobre el lote matriz identificado con matrícula inmobiliaria 50C-285833; constituido por ALIANZA FIDUCIARIA como vocera del patrimonio autónomo FIDEICOMISO CALLE VEINTISEIS 26, NIT. 830.053.812-2 en favor de PROMOTORA C ALLE VEINTISEIS S.A., el cual queda cancelado de manera inmediata al efectuar la escritura de venta de cada unidad privada, al ceder en ella al comprador tanto el título que lo tiene el tradente, como la posesión, que involucra por definición la tenencia, la que fuera entregada a PROMOTORA C ALLE VEINTISEIS S.A., razón por la que, ALIANZA FIDUCIARIA como vocera del patrimonio autónomo FIDEICOMISO CALLE VEINTISEIS 26, NIT. 830.053.812-2 y PROMOTORA CALLE VEINTISEIS S.A., cancelan expresamente el comodato UNICAMENTE en cuanto a las unidades escrituradas, identificadas con las matrículas inmobiliarias números 50C-1927088 / 50C-1927003

**PARAGRAFO:** Se advirtió al interesado que esta escritura implica el otorgamiento de una nueva que es la de protocolización del certificado, para que con base en ella se produzca la nota en el instrumento respectivo (Artículo 28 del Decreto 2.148 de agosto 10. de 1.983).





Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial

República de Colombia

03/03/2015 1039310113P001A



República de Colombia

Aa027019621



Presente (s) en este acto, MYRIAM QUIROGA CALLEJAS y OMAR MATEUS mayor(es) de edad, vecino(s) de Bogotá, D.C., identificado(s) con la(s) cédula(s) de ciudadanía número(s) 52.202.266 y 79.332.533 respectivamente, obrando nombre propio, quien(es) manifestó(aron):

A. Que a lo largo del texto del presente instrumento se ha(n) denominado simplemente como EL (LA) (LOS) (LAS) COMPRADOR (A) (RES) (RAS) B. Que acepta el presente instrumento, el contrato y las declaraciones en

C. Que manifiesta haber recibido real y materialmente los inmuebles materia de la compraventa, el cual fue descrito y allindado en la cláusula cuarta de este instrumento.

D. Que conoce y acepta el reglamento de copropiedad del Conjunto Residencial denominado VIVA 26 PROPIEDAD HORIZONTAL, y se obliga a respetarlo, cumplimiento y hacerlo respetar y cumplir de sus causahabientes y en consecuencia será (n) de su cargo partir de la fecha de la presente escritura, el pago de las cuotas de administración de los inmuebles, en razón de la copropiedad y de conformidad con lo establecido en el Reglamento de Propiedad Horizontal.

E. Que la propiedad de los bienes objeto de este contrato y los dineros para su adquisición, no provienen de dineros que, directa e indirectamente, estén relacionadas con alguna actividad ilícita contempladas por la ley 793 de 2002, ni de algún acto o modo de adquisición directa o indirectamente relacionada con cualquiera de las actividades señaladas en dicha ley.

SEGUNDO ACTO:

HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE EN LA CUANTÍA PARA VIVIENDA EN PESOS Comparé(eron) MYRIAM QUIROGA CALLEJAS y OMAR MATEUS, mayor(es) de edad, domiciliado(s) en Bogotá D.C., identificado(s) con la(s) cédula(s) de ciudadanía número 52.202.266 y 79.332.533 expedida(s) en Bogotá, de estado civil solteros con unión marital de hecho entre sí, quien(es) en este acto obra(n) en su propio nombre y quien(es) en el texto de esta escritura se denominará(n) individuo o conjuntamente El(Los) Hipotecante(s) y manifestó(aron):



01/07/2015

1037199NC-0404159

Notaria 30  
Cecilia Romero Pinto

Primero: Que constituye(n) Hipoteca Abierta sin Límite de Cuantía a favor del BANCO COLPATRIA MULTIBANCA COLPATRIA S.A., establecimiento de crédito con domicilio en Bogotá, quien en adelante para los efectos de este instrumento se denominará El Acreedor, sobre el(los) siguiente(s) inmueble(s): **APARTAMENTO 1201 BLOQUE 5, PARQUEADERO 197, ETAPA 4, que hacen parte integrante del Conjunto Residencial denominado VIVA 26 PROPIEDAD HORIZONTAL, ubicado en la Avenida Calle Veintiséis número ochenta y uno B - cincuenta y tres (81 B - 53) de la ciudad de Bogotá D.C., cuya descripción cabida y linderos se encuentran determinados en la primera parte del presente instrumento. A este inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número: **50C-1927088 / 50C-1927003** de la oficina de instrumentos públicos de Bogotá.**

Parágrafo Primero: No obstante la mención de áreas, cabida y linderos la hipoteca recae sobre cuerpo cierto.

Parágrafo Segundo: **PROPIEDAD HORIZONTAL**. El(los) inmueble(s) descrito(s) y allinderao(s) en la cláusula anterior, forma(n) parte del Conjunto Residencial VIVA 26 se encuentra sometido el Régimen de Propiedad Horizontal o separada conforme al reglamento de Propiedad Horizontal al cual se sujetó con arreglo a las disposiciones de la Ley 675 de dos mil uno (2.001) a través de la escritura pública número tres mil quinientos doce (3.512) del treinta (30) de noviembre de dos mil doce (2012), otorgada en la Notaría Treinta (30) del Circulo de Bogotá D.C., adicionado por escritura pública número quinientos ochenta (580) del siete (7) de marzo de dos mil trece (2013) de la Notaría Treinta (30) del Circulo de Bogotá D.C., debidamente registradas en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos al folio de matrícula inmobiliaria número **50C-1853864**.

Segundo: Que El(Los) Hipotecante(s) en su condición de constituyente(s) del gravamen hipotecario contenido en esta escritura actúa(n) para el efecto solidariamente razón por la cual todas las cláusulas y declaraciones que ella contiene lo(s) obligan en tal carácter de solidaridad.

Tercero: Que el(los) inmueble(s) que se hipoteca(n) por este instrumento fue(ron) adquirido(s) por compra hecha a **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** como vocera y administradora del **FIDEICOMISO CALLE VEINTISEIS 26** en su calidad de



A4027019622



TRADENTE y la sociedad PROMOTORA CALLE VEINTISEIS S.A. En calidad

de VENDEDORA, mediante la presente Escritura Pública.

Cuarto: Que con la presente hipoteca se garantiza el crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo aprobado por El(Acreeedor a El(Los) Hipotecante(s)) por la suma de TRESCIENTOS VEINTITRES MILLONES DE PESOS (\$323.000.000).

Y sin límite de cuantía, la misma garantiza a El(Acreeedor no solamente el crédito hipotecario indicado en esta cláusula y sus intereses remuneratorios y moratorios, sino también toda clase de obligaciones expresadas en moneda legal o en UVR o en cualquier otra unidad que la sustituya, debidamente aprobadas por la autoridad competente ya causadas y/o que se causen en el futuro a cargo de El(Los) Hipotecante(s)) conjunta, separada o individualmente y sin ninguna limitación, respecto a la cuantía de las obligaciones garantizadas, sus intereses, costas, gastos y honorarios de abogado, bien sean directas o indirectas y por cualquier concepto, adquiridas en su propio nombre o con otra u otras firmas, conjunta o separadamente, ya se trate de préstamos, descuentos y/o endosos o cesión de instrumentos negociables o de créditos de otro orden, de garantías bancarias, de avales, de cartas de crédito, de sobregiros en cuenta corriente o de cualquier otro género de obligaciones, ya consten en pagarés, letras de cambio, cheques, certificados, notas débito o en cualquier otro documento comercial o civil, girado, aceptado, endosado, firmado por El(Los) Hipotecante(s)) individual o conjuntamente con otra u otras personas o entidades y bien se hayan girado, endosado, cedido o aceptado a favor de El(Acreeedor directamente o favor de un tercero que los hubiere negociado, endosado o cedido a El(Acreeedor o que los negociare, endosare o cediere en el futuro, por cualquier concepto, esto es, por valor recibido, por valor en garantía, por dación en pago entre otros y aún sin la intervención o contra la voluntad de El(Los) Hipotecante(s)). Esta hipoteca garantiza las obligaciones en la forma y condiciones que consten en los documentos correspondientes y no se extingue por el solo hecho de prorrogarse, cambiarse o renovarse las citadas obligaciones, continuando vigente hasta la cancelación total

de las mismas. Quinto: Que para efectos exclusivos de determinar los derechos notariales y de



Papeles notariales para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, Actos y/o Documentos del archivo notarial.



01/07/2015 10:27:59 AM

01/07/2015 10:27:59 AM

01/07/2015 10:27:59 AM

registro a que haya lugar, se fija la suma determinada en la cláusula anterior, valor que corresponde en pesos colombianos al monto del crédito hipotecario de vivienda aprobado por El Acreedor a El(Los) Hipotecante(s). Para el efecto con este instrumento se protocoliza la respectiva carta de aprobación del crédito hipotecario expedida por EL Acreedor, sin que esto implique modificación alguna del carácter de hipoteca abierta sin límite de cuantía que tiene la presente garantía. -----

Parágrafo: En cumplimiento de lo ordenado por el artículo 58 de la Ley 788 de 2002 y sólo para los efectos tributarios a que haya lugar, El(Los) Hipotecante(s) certifica(n) que a la fecha no ha(n) recibido desembolsos efectivos de créditos que estén garantizados con la presente hipoteca distintos o adicionales al crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo a que se hace referencia en este instrumento. -----

Sexto: Que declara(n) además: (a) que la presente hipoteca comprende sus anexidades, mejoras, construcciones, frutos y dependencias y se extiende a todos los aumentos que reciba, así como las pensiones e indemnizaciones conforme a las leyes; (b) que el(los) inmueble(s) que por este instrumento hipoteca(n), es(son) de su exclusiva propiedad, lo(s) posee(n) real y materialmente y lo(s) garantiza(n) libre(s) de todo gravamen, limitación al dominio, demandas civiles o circunstancia que lo(s) ponga(n) fuera del comercio o límite(n) su negociabilidad. En todo caso El(Los) Hipotecante(s) saldrá(n) al saneamiento en los casos de ley; (c) que serán de su cargo los gastos e impuestos que cause este gravamen, los gastos de escrituración, los de su cancelación, las costas de cobro de cualquier obligación que con este instrumento se garantice si hubiere lugar a ello; (d) que se compromete(n) a entregar a El Acreedor la primera copia de esta escritura de hipoteca y un folio de matrícula inmobiliaria expedido por la respectiva Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente al(los) inmueble(s) hipotecado(s) en que conste la inscripción del gravamen a satisfacción de El Acreedor, en un término máximo de noventa (90) días hábiles contados a partir de la firma de la presente escritura; (e) que en caso de pérdida, destrucción, deterioro o sustracción de la primera copia de esta escritura, El(Los) Hipotecante(s) desde ahora confiere(n) poder especial, amplio y suficiente a El Acreedor para que a través de su representante legal directamente o a través de apoderado especial

# República de Colombia

Original para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial.



debidamente constituido para el efecto, solicite en nombre de El(Los) Hipotecante(s) la expedición de una copia sustitativa con la constancia de que presta igual mérito ejecutivo para exigir el cumplimiento de las obligaciones que en ella consten, todo de conformidad con lo dispuesto por el artículo 81 del Decreto 960 de 1970 o la norma que lo modifique o sustituya.

Séptimo: Que para amparar los riesgos por incendio y terremoto y demás seguros aplicables sobre el(los) bien(es) hipotecado(s) a favor de El Acreedor así como el riesgo de muerte de El(Los) Hipotecante(s) me(nos) oblig(amos) a contratar con una compañía de seguros escogida libremente por mi(nuestra) parte, los seguros a mi(nuestro) cargo los cuales estarán vigentes por el término de la obligación respectiva. En virtud de lo anterior, me(nos) oblig(amos) a pagar las primas de seguros correspondientes las cuales son adicionales al pago de la cuota correspondiente.

Parágrafo primero: En caso de mora de mi(nuestra) obligación de pago de las primas de seguros, facult(amos) a El Acreedor para que realice el pago de las primas correspondientes. En tal evento acept(amos) expresamente que dicho valor me(nos) sea cargado por El Acreedor obligándome(nos) a reembolsar el pago correspondiente a su favor. Si al momento de hacer el pago de una cualquiera de las cuotas mensuales en la fecha respectiva, he(mos) incumplido la obligación de pago de alguna de las primas de seguros, el valor pagado de dicha cuota se imputará primero a la solución de tal(es) prima(s).

Parágrafo segundo: Sin perjuicio de lo anterior El Acreedor está facultado para contratar y pagar por mi(nuestra) cuenta las primas de los seguros a mi(nuestro) cargo en caso de que no lo haga(mos) directamente en los términos de esta cláusula. En este evento me(nos) oblig(amos) expresamente al pago de las primas de seguros correspondientes en favor del El Acreedor.

Octavo: Que El Hipotecante autoriza a El Acreedor, para acelerar o exigir anticipadamente cualquier obligación a su cargo, sin necesidad de requerimiento judicial o extrajudicial alguno, además de los eventos previstos en los respectivos títulos de deuda, en cualquiera de los siguientes casos:

a. Cuando incurra(mos) en mora en el pago de alguna de las obligaciones.

mi(nuestro) cargo en favor de El Acreedor derivadas del crédito hipotecario de



vivienda individual a largo plazo aprobado por El(Acreeedor a El(Los) Hipotecante(s).

b. Cuando incurra(mos) en mora en el pago de cualquier otra obligación de crédito a mi(nuestro) cargo en favor de El Acreeedor.

c. Cuando solicite o sea(mos) admitido(s) a cualquier trámite concursal, oferta de cesión de bienes o situación de insolvencia o cualquier otra alteración de orden patrimonial que haga prever el incumplimiento del pago del crédito en la forma establecida en la ley.

d. Cuando haya inexactitud o falsedad de los documentos presentados a El Acreeedor para obtener la aprobación y/o el desembolso del crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo.

e. Cuando el(los) inmueble(s) hipotecado(s) para garantizar el crédito fuere(n) embargado(s) total o parcialmente por terceros en ejercicio de cualquier acción legal.

f. Cuando el(los) inmueble(s) hipotecado(s) para garantizar el crédito sea(n) enajenado(s) o hipotecado(s) o sea(n) objeto de cualquier gravamen total o parcial, sin el consentimiento expreso y escrito de El Acreeedor.

g. Cuando exista pérdida o deterioro de(los) bien(es) inmueble(s) hipotecado(s) como garantía de la obligación, cualquiera que sea la causa, de manera tal que a juicio de El Acreeedor no sea garantía suficiente para la seguridad de la deuda y sus accesorios.

h. Cuando El(Los) Hipotecante(s) no den al(los) crédito(s) otorgados por El Acreeedor a la destinación para la cual fuere(n) concedido(s).

i. Cuando (i) no contrate(mos) los seguros tanto de incendio y terremoto como de vida que deben expedirse a favor de El Acreeedor para amparar los riesgos sobre el(los) bien(es) hipotecado(s) así como el riesgo de muerte de El(Los) Hipotecante(s); (ii) se produzca la terminación de los mismos por falta de pago de las primas o no los mantenga(mos) vigentes por cualquier otra causa o (iii) no reembolse(mos) las sumas pagadas por El Acreeedor derivadas de estos conceptos en los eventos en que El Acreeedor haya ejercido la facultad de contratar y/o pagar por mi(nuestra) cuenta el valor de las primas de los seguros a que estoy(amos)

obligado(s).

j. Cuando incumpla(mos) la obligación de presentar la primera copia de la escritura





A4027019624



pública de hipoteca que garantice el crédito hipotecario, debidamente inscrita la

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente junto con el folio de

matrícula inmobiliaria en el que conste dicha inscripción, dentro de los noventa (90)

días hábiles contados a partir de la fecha de otorgamiento.

k. Cuando incumpla(mos) la obligación de presentar el(los) folio(s) de matrícula

inmobiliaria en el(los) que conste(n) la cancelación(es) del(los) gravam

hipotecario(s) vigente(s) a favor de terceros o en general cualquier otro gravam

limitación que recaiga(n) sobre el(los) inmueble(s) dado(s) en garantía, dentro de

los noventa (90) días siguientes a aquel en que se efectúe el desembolso del

crédito garantizado con la(s) hipoteca(s), si es del caso.

l. Cuando llegare(mos) a ser (i) vinculado(s) por parte de las autoridades

competentes a cualquier tipo de investigación por delitos de narcotráfico,

terrorismo, secuestro, lavado de activos, (ii) incluido(s) en listas para el control de

lavado de activos administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales

como la Oficina de Control de Activos en el Exterior (OFAE) del Departamento del

Tesoro de los Estados Unidos de América o (iii) condenado(s) por parte de las

autoridades competentes en cualquier tipo de proceso judicial relacionado con la

comisión de cualquier hecho punible.

m. Cuando se decrete por el Estado la expropiación del(los) bien(es) hipotecado(s)

por cualquier causa o motivo sin perjuicio de la vía procesal a través de la cual se

adelante dicho procedimiento. En este evento autorizo(amos) a la Entidad Pública

adquiriente o beneficiaria a cualquier título y por cualquier razón, para entregar

directamente a El Acreedor el valor de la indemnización hasta concurrencia del total

adeudado, de acuerdo con la liquidación que hiciera El Acreedor.

n. Cuando incumpla(mos) cualquier obligación contenida en la presente escritura a

cargo de El(Los) Hipotecante(s), adquirida individual, conjunta o separadamente.

o. Cuando incurra(mos) en otra causal establecida en la ley, sus normas

reglamentarias, o disposiciones de autoridad competente para exigir el pago de las

obligaciones a cargo de El(Los) Hipotecante(s), amparadas con la presente

hipoteca.

Noveno: Que la hipoteca aquí constituida estará vigente mientras El Acreedor no la

cancela y mientras exista a su favor y a cargo de El(Los) Hipotecante(s) cualquier

hipoteca.

hipoteca notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

República de Colombia

hipoteca notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial



CEL: 319893300



03/07/2015

1809508a3120113c



01/07/2015

180744U0858903A

obligación pendiente pago. -----

Decimo: Que la presente hipoteca no modifica, altera, extingue, ni nova las garantías reales y/o personales que con anterioridad se hubieren otorgado a favor de El Acreedor para caucionar obligaciones a cargo de las personas cuyas deudas se garantizan con esta hipoteca. -----

Decimoprimero: Que El(Los) Hipotecante(s) acepta(n) desde ahora con todas las consecuencias señaladas en la ley y sin necesidad de notificación alguna, la cesión, endoso o traspaso que El Acreedor realice a un tercero de la garantía hipotecaria otorgada en desarrollo del presente instrumento, de los créditos y obligaciones a cargo de El(Los) Hipotecante(s) amparados por la garantía hipotecaria y de los contratos que celebre en relación con la administración del inmueble objeto de la garantía hipotecaria, en cuyo caso adicionalmente, dicho tercero adquirirá automáticamente y sin necesidad de cesión adicional alguna, el carácter de beneficiario a título oneroso de las pólizas de seguro tanto de incendio y terremoto como de vida que se expidan a favor de El Acreedor para amparar los riesgos sobre el(los) bien(es) hipotecado(s). -----

Decimosegundo: El Acreedor desafectará el inmueble gravado con hipoteca en mayor extensión, cuando sea el caso, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 11 de la Circular Externa No. 085 de 2000 de la Superintendencia Bancaria o la norma que la modifique o sustituya, siempre y cuando el constructor haya cancelado a El Acreedor la prorrata correspondiente y El(Los) Hipotecante(s) haya cumplido todas las obligaciones para con el El Acreedor, exigidas y necesarias para el perfeccionamiento del crédito, incluyendo pero sin limitarse a la firma del pagaré, gastos legales y seguros, entre otros. -----

Decimotercero: Que en ningún caso por razón de la constitución de la presente hipoteca El Acreedor estará obligado con El(Los) Hipotecante(s) a la entrega de sumas de dinero en desarrollo de contratos de mutuo, ni a la promesa o compromiso de celebrar con este ningún tipo de contrato o a desembolsar recursos a favor de El(Los) Hipotecante(s). En desarrollo de lo anterior El(Los) Hipotecante(s) reconoce(n) expresamente el derecho del El Acreedor para celebrar a su discreción cualquier tipo de contrato con El(Los) Hipotecante(s) o realizar cualquier desembolso de recursos en desarrollo de contratos de mutuo o cualquier



01/07/2015 10:37:54 CIUUE59196



papel notarial para uso exclusivo de copias de carturas públicas, certificados y documentos del archivo notarial

# República de Colombia

03/09/2015

183941110R13CR0



# República de Colombia



A4027019625



otra clase de contrato, sin que en ningún caso haya lugar a considerar que las obligaciones que asuma el El Acreedor en los términos mencionados, tienen por origen o están fundamentadas en el otorgamiento de la presente escritura pública de hipoteca.

Decimocuarto: De conformidad con lo dispuesto por el artículo 24 de la Ley 546 de 1999, en caso de que el crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo aprobado por El Acreedor a El(Los) Hipotecante(s) sea cedido a otra entidad financiera a petición de El(Los) Hipotecante(s), El Acreedor autorizará la cesión del crédito y esta garantía dentro de los términos allí señalados, una vez El(Los) Hipotecante(s) cumpla(n) con las condiciones y requisitos establecidos en dicha norma para el perfeccionamiento de la cesión del crédito hipotecario.

Decimoquinto: Declaro(amos) que tengo(emos) pleno conocimiento de la facultad de constituir patrimonio de familia inembargable sobre el inmueble financiado en el evento de que con el crédito hipotecario amparado con la presente garantía hipotecaria, El Acreedor me(nos) este financiando más del cincuenta por ciento (50%) del valor comercial del inmueble, gravamen que estará vigente hasta el día en que el saldo de la obligación a (mi)(nuestro) cargo represente menos del veinte por ciento (20%) del valor comercial del inmueble.

Bogotá D. C. y manifestó:-----  
 Presente **JOSE LUIS TORRES GONZALEZ**, mayor de edad, domiciliado en Bogotá D. C., identificado con la cédula de ciudadanía No. 80.092/999 expedida en

Primero: Que para los efectos del presente instrumento obra en nombre y representación en su condición de apoderado especial del **BANCO COLPATRIA MULTIBANCA COLPATRIA S.A.**, (para todos los efectos El Acreedor), según se acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera y con la Escritura Pública número 1147 otorgada el 12 de abril de 2011 de la Notaría 7ª del círculo de Bogotá D.C., documentos que presenta para su protocolización con el presente instrumento.

Segundo: Que en la condición antes mencionada acepta para El Acreedor, la garantía hipotecaria y demás declaraciones contenidas en la presente escritura de favor de aquel por encontrarse en todo a su entera satisfacción.

**TERCER ACTO: LIBERACIÓN PARCIAL HIPOTECA**

Presente nuevamente **JOSE LUIS TORRES GONZALEZ**, de las condiciones civiles antes manifestadas, obrando como apoderado(a) especial del **BANCO COLPATRIA MULTIBANCA COLPATRIA S.A.**, y de las condiciones civiles y calidad ya citadas, y manifiesto:

**PRIMERA:** Que mediante escritura pública número constituida en los términos de la escritura pública número mil seiscientos cuarenta y cinco (1.645) del quince (15) de junio de dos mil doce (2.012) de la Notaría Treinta (30) del Circuito de Bogotá, la cual se cancelará dentro de este mismo instrumento, debidamente inscrita(s) en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, a los folios de matrícula inmobiliaria 50C-285833, en mayor extensión, y 50C-1853864, Lote 1, ALIANZA FIDUCIARIA S.A. quien actúa única y exclusivamente en calidad de vocera del Patrimonio Autónomo denominado FIDUCIOMISO CALLE 26, constituyó hipoteca global o abierta de primer grado sin límite de cuantía a favor del BANCO COLPATRIA MULTIBANCA COLPATRIA S.A. sobre el lote de terreno y las edificaciones que se construyan para el proyecto denominado Conjunto Residencial VIVA 26 los linderos y demás especificaciones se determinan en la escritura antes mencionada.

**SEGUNDA:** Que en virtud de haber sido cubierto PARCIALMENTE el citado gravamen hipotecario, LIBERA ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE en cuanto hace relación al(los) siguiente(s) inmueble(s): Apartamento Número 1201, BLOQUE 5) Parquadero Número 197, que hacen parte integrante del Conjunto Residencial denominado VIVA 26 PROPIEDAD HORIZONTAL, Etapa 4 ubicado en la Avenida Calle Veintiséis (26) número ochenta y uno B cincuenta y tres (81 B 53) de la ciudad de Bogotá D.C., correspondiéndole (s) los folios de matrículas inmobiliarias número (s) 50C-1927088 / 50C-1927003, continúa vigente la garantía hipotecaria sobre los demás inmuebles hipotecados.

**PARAGRAFO 1:** Que para los efectos fiscales establecidos en el Decreto 1681 de fecha 16 de septiembre de 1996, artículo 16, esta liberación tiene un valor de **QUINIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$550.000) MONEDA LEGAL**



Notario notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial

República de Colombia



República de Colombia



A4027019626

COLOMBIANA.-----

PARAGRAFO 2: Se deja constancia que no aportan el paz y salvo por las contribuciones a las expensas comunes que debe expedir la administración de propiedad -horizontal, en razón de que se trata de vivienda nueva y a la fecha aún no existe una administración debidamente constituida y funcionando, sin embargo con fundamento en lo dispuesto en el artículo 29 de la ley 675 de 2001, el suscrito notario deja expresa constancia que exigió a las partes contratantes el paz y salvo por las contribuciones a las expensas comunes que debe expedir la administración de la propiedad -horizontal, el que no fue aportado, como tampoco la respectiva solicitud presentada al administrador de la copropiedad, razón por la cual el notario advirtió a las partes contratantes sobre la solidaridad que la ley ordena por las posibles deudas correspondientes a las expensas comunes causadas a la presente fecha y para con la copropiedad, quienes así lo han aceptado y, por este motivo, se les permite el otorgamiento del presente instrumento público.

HASTA/AQUI LA MINUTA

CONSTANCIAS NOTARIALES  
INSTRUCCIÓN ADMINISTRATIVA #08 DE SEPTIEMBRE 3 DE 2.008

El (los) exponente (s); manifiesta (n) bajo la gravedad del juramento que el (los) inmueble (s) transferido (s), gravado (s) o limitado (s) por medio del presente instrumento público, no está (n) afectado (s) con medida de protección inscrita para la población desplazada por la violencia.

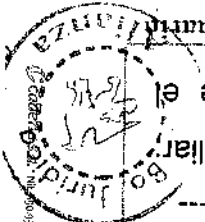
(Artículo 6º Ley 258 del 17 de Enero de 1996)

Manifiesta el(la) suscrito(a) Notario(a) que no se indago a la parte VENDEDORA POR TRATARSE DE UNA PERSONA JURÍDICA.-----  
Advertida del contenido del Artículo 6º de la Ley 258 del 17 de enero de 1996, e indagado(s) expresamente al respecto, EL COMPRADOR manifestó (aron) bajo la gravedad de juramento que:-----

1.- SU ESTADO CIVIL ES EL ANOTADO.-----

2.- que el inmueble que ahora adquiere(n) NO está afectado a vivienda familiar. Que NO tiene(n) ningún otro inmueble afectado a vivienda familiar y que el

Notario notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario



01-07-2015 10371999C-A412US9

expedido por cualquier causa un certificado de paz y salvo a quien deba la Artículo 111 del Acuerdo 7 de 1987 - " NULIDAD DE EFECTOS: El haber sido deudas por concepto de Valorización.

VALIDO PARA TRÁMITES NOTARIALES - A la fecha el predio no presenta

Fecha de Vencimiento: 12/11/2015 - 18/11/2015

Fecha de expedición: 13/10/2015 - 19/10/2015

CHIP: AAA0246RNLN/AAA0246RPNN

Matricula Inmobiliaria: 1927088 / 1927003

Dirección del Predio: KR 82 25G 60 BQ 5 AP 12014 / GJ 197

/ CIMAACDSWT3HNP

CUENTA PARA TRÁMITE NOTARIAL PIN DE SEGURIDAD: YFXAACDSUZ3DU8

INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO, CERTIFICADO DE ESTADO DE

-----

FECHA DE PAGO: 17/03/2015

RECIBIDO CON PAGO BANCO DE BOGOTÁ

TOTAL A PAGAR: \$ 100.863.000

S.A. AUTO AVALÚO: 14.961.408.000

IDENTIFICACIÓN DEL CONTRIBUYENTE: PROMOTORA CALLE VEINTISEIS

MATRÍCULA INMOBILIARIA: 18538764

DIRECCIÓN DEL PREDIO: KR 82 25G 60

2015301010002035153. No. REFERENCIA DEL RECAUDO: 15012777910

UNIFICADO (EN MAYOR EXTENSIÓN) AÑO GRAVABLE 2015 NÚMERO:

DE AUTOLIQUIDACIÓN SUGERIDA SIN ASISTENCIA DEL IMPUESTO PREDIAL

1) SECRETARÍA DE HACIENDA ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ FORMULARIO

Instrumento: -----

Se presentaron los siguientes comprobantes fiscales, que se protocolizan con este

**COMPROBANTES FISCALES:**

-----

DESCONOCAN LA AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR.

QUEDARAN VICIADOS DE NULIDAD ABSOLUTA LOS ACTOS JURÍDICOS QUE

SE ADVIRTIÓ A LOS OTORGANTES QUE LA LEY ESTABLECE QUE

-----

inmueble que ahora adquiere(n) NO quedará afectado a vivienda familiar, de



contribución de valorización o pavimentación, no implica que la obligación de pasar haya desaparecido para el contribuyente. Consecutivo No. 979393 / 979439

NOTA: PARA DAR CUMPLIMIENTO A LAS EXIGENCIAS DEL ARTÍCULO 606 DE LA LEY 1430 DEL 29 DE DICIEMBRE DE 2010 Y DE CONFORMIDAD CON LO PRECEPTUADO POR EL ARTÍCULO 11 DEL ACUERDO 469 DEL 22 DE FEBRERO DE 2011 DEL CONCEJO DE BOGOTÁ, D.C., LOS ENAJENANOS DECLARARON BAJO LA GRAVEDAD DEL JURAMENTO QUE EL (S) INMUEBLE (S) TRANSFERIDO MEDIANTE ESTA ESCRITURA PÚBLICA, NO TIENE DEUDA VIGENTE QUE FUEREN EXIGIBLES POR CONCEPTO DE IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO, ADEMÁS SE PROTOCOLIZA EL SIGUIENTE CONSULTA ESTADO DE CUENTA POR CONCEPTO PREDIAL. Realizado por internet:

CONSULTA ESTADO CUENTA POR CONCEPTO PREDIAL respecto al inmueble

Matricula inmobiliaria: 18538764

Referencia Catastral: AAA0235CZSY

Cedula Catastral: 0063017609000000000

No. Consulta: 2015-1037174

Fecha: 03/08/2015

ESTA INFORMACIÓN SE EXPIDE SIN PERJUICIO DE LOS PROCESOS QUE ADELANTEN LAS DEPENDENCIAS DE LA DIRECCIÓN DISTRITAL DE IMPUESTOS DE BOGOTÁ Y DE LAS FACULTADES DE FISCALIZACIÓN, VERIFICACIÓN Y CORRECCIÓN QUE TIENE LA ADMINISTRACIÓN; SITUACIONES QUE PUEDEN PRESENTAR MODIFICACIONES A LA INFORMACIÓN AQUÍ PRESENTADA.

VALIDO PARA INSERTAR EN EL PROTOCOLO NOTARIAL.

NOTA: \*\*\*CUPO DE CREDITO. De conformidad con lo ordenado por el artículo 25 de la Resolución 088 del 09 de enero de 2014, de la Superintendencia de Notariado y Registro, se protocoliza carta expedida por el BANCO COLPatria MULTIBANCA COLPatria S.A. de fecha 14 sept 2015 certificando que el cupo de crédito inicialmente aprobado al(los) Hipotecante(s) es la suma de TRESCIENTOS VEINTITRES MILONES DE PESOS (\$323.000.000) MONEDA CORRIENTE

NOTA: Firmada fuera del Despacho por el Representante Legal de ALIANZA FIDUCIARIA S.A., y del Apoderado especial de BANCO COLPatria MULTIBANCA COLPatria S.A. de conformidad con el art. 12 Dec. 2148/83.

Este papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo en escritura pública, certificación y documentos del archivo notarial



Se advirtió a las otorgantes: -----

1 - Que las declaraciones emitidas por ellas deben obedecer a la verdad. -----

2 - Que son responsables penal y civilmente en el evento que se utilice este instrumento con fines fraudulentos o ilegales. -----

3 - Que la Notaría se abstiene de dar fe sobre el querer o fuero interno de las otorgantes que no se expresó en este documento. -----

4 - Se les advirtió expresamente sobre la necesidad de inscribir esta escritura en la entidad competente dentro del término perentorio de dos (2) meses, contados a partir de la fecha de su otorgamiento, so pena de pagar intereses moratorio por mes o fracción de mes de retardo siguientes, al otorgamiento de este instrumento (Ley 223 de 1995; Artículos 231 y 32 ). -----

5 - CONSTANCIA GENERAL PARA HIPOTECA Y/O PATRIMONIO DE FAMILIA SUJETOS A REGISTRO igualmente se les advirtió que para los actos de hipoteca y/o patrimonio de familia debe inscribirse esta escritura ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente, dentro de los noventa (90) días hábiles siguientes a su otorgamiento. De no hacerlo en el término indicado se deberá otorgar una nueva escritura. (Artículo 28 del Decreto Ley 1579 de 2012). -----

6. Advertidas del contenido del artículo 6° del Decreto Ley 960 de 1970, las otorgantes insistieron en firmar este instrumento tal como está redactado, y así se autoriza entonces por la Notaría. -----

Los otorgantes manifiestan expresamente para efectos propios de la Ley de Extinción de Dominio y aquellas normas que la adicionen, modifiquen o reformen, que el inmueble materia u objeto del presente acto o contrato, así como los dineros con que se satisfacen las prestaciones derivadas de él, provienen o se originan en el ejercicio de actividades lícitas. -----

\*\*El (los) otorgante (s) que actúa (n) como apoderado (s), declara (n) que obra (n) dentro del marco de sus facultades y/o restricciones y que se hace (n) expresamente responsable (s) de la vigencia y amplitud de tal (es) poder (es) y que a la fecha no ha (n) sido notificado (s) de revocatoria (s) o modificación (es) alguna de los términos y condiciones de su mandato. -----

**ADVERTENCIA, OTORGAMIENTO Y AUTORIZACION:**



# República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, extractos y documentos del archivo notarial



# República de Colombia

Aa027019572



Los otorgantes hacen constar que han verificado cuidadosamente sus nombres apellidos completos, estados civiles, los números de sus documentos de identidad y declaran que todas las informaciones consignadas en el presente instrumento son correctas, en consecuencia asumen la responsabilidad que se deriva de cualquier inexactitud en los mismos. Conocen la Ley y saben que los Notarios responden de la regularidad formal de las escrituras públicas pero no de la veracidad de las declaraciones de los otorgantes.

Leído el presente instrumento por los comparecientes, y advertidos del registro dentro del término legal, lo firman en prueba de su asentimiento, junto con la suscrita Notaría, quien en esta forma lo autoriza.

De igual manera, los otorgantes leyeron y aprobaron el formulario de calificación o "formato de registro" que aparece en la primera hoja del presente instrumento público y que forma parte integrante del mismo, lo aceptaron en la forma como está redactado y en constancia de ello firman este instrumento público.

Aa 027019613 / 027019614 / 027019615 / 027019616 / 027019617 / 027019618 / 027019619 / 027019620 / 027019621 / 027019622 / 027019623 / 027019624 / 027019625 / 027019626 / 027019627 / 027019572 / 027019573.

DERECHOS NOTARIALES	\$	2.265.576
RECAUDO SUPERNOTARIADO	\$	18.050
RECAUDO FONDO ESPECIAL DE NOTARIADO	\$	18.050
IVA (ARTÍCULO 4º. DECRETO 397 DE 1984)	\$	445.756
RESOLUCIÓN 641 DEL 23 DE ENERO DEL AÑO 2015		



Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Rosa Mercedes Romero Pinto  
Notaria 30

ACTIVIDAD ECONÓMICA:

PROMOTORA CALLE VEINTISEIS S.A.,

Obrando en nombre y representación de la Sociedad comercial denominada

DIRECCIÓN: CRA. 11 A # 94 A-23 CIUDAD: BOGOTÁ D.C.

TELÉFONO: 6214111

C.C. N° 39.686.806 expedida en Usaquén

MARIA FERNANDA STIPGIANOS CABAL



*[Handwritten signature of Maria Fernanda Stipgianos Cabal]*

ACTIVIDAD ECONÓMICA:

VEINTISEIS S.A.,

Representante Legal de la Sociedad comercial denominada PROMOTORA CALLE

DIRECCIÓN: CRA. 11 A # 94 A-23 CIUDAD: BOGOTÁ D.C.

TELÉFONO: 6214111

C.C. N° 19.198.627 expedida en Bogotá

JOSÉ ALBERTO CASTRO HOYOS

*[Handwritten signature of José Alberto Castro Hoyos]*

ACTIVIDAD ECONÓMICA:

En nombre y representación legal de ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

CIUDAD:

DIRECCIÓN:

TELÉFONO:

C.C. N°

GUSTAVO ADOLFO MARTINEZ GARCIA



*[Handwritten signature of Gustavo Adolfo Martinez Garcia]*

EXPEDIDA EN



# República de Colombia

03-09-2015 163931500130R07A

Impulso notarial para dar cumplimiento de copia de escritura pública, certificación y documentos del archivo notarial.



VIGILADO

BOGOTÁ, 14 DE SEPTIEMBRE DE 2015.

Señores:  
MIRIAM QUIROGA CALLEJAS  
OMAR MATEUS  
Ciudad

Estimados(as) Señores(as):

Agradecemos el voto de confianza que ha depositado en nosotros para el manejo de su crédito hipotecario. Nos complace comunicarle que se aprobó en principio su solicitud en referencia, bajo los siguientes parámetros y el cumplimiento de las siguientes condiciones:

1. CUANTÍA APROBADA: Hasta por la suma de TRESCIENTOS VEINTITRES MILLONES DE PESOS M/CTE. (\$23,000,000). El valor del crédito aprobado en ningún caso podrá exceder el 70% del menor valor entre el valor comercial y el valor de venta del inmueble ofrecido en garantía.

2. PLAZO PARA SU CANCELACION: 240 Meses.

3. SISTEMA DE AMORTIZACION: Cuota fija en pesos.

4. TASA DE INTERÉS: La tasa de interés remuneratorio será la que este cobrando el Banco en la fecha de desembolso del crédito.

5. GARANTIA: Hipoteca de primer grado, abierta y sin límite de cuantía sobre el inmueble materia de esta financiación.

Esta aprobación está sujeta a:

- Avalúo: concepto favorable del perito evaluador sobre la calidad y especificaciones del inmueble.
- Estudio de Títulos: Concepto favorable del Estudio Jurídico del Inmueble.

6. SEGUROS:  
a. VIDA: El seguro deberá tomarse MIRIAM QUIROGA CALLEJAS por el 100% del préstamo aprobado.  
b. INCENDIO Y TERREMOTO: Deberá suscribir la póliza que ampare dichos riesgos por la parte destructible del inmueble dado en garantía.

Previamente al desembolso del crédito hipotecario, debe darse cumplimiento de los requisitos de asegurabilidad para acceder a las pólizas aquí mencionadas.

La mora en el pago de la prima producirá la terminación automática del contrato de seguro.

7. EL PAGARE DEBERÁ SUSCRIBIRSE POR: El(los) beneficiario(s) del crédito.

8. El crédito se pactará en PESOS.

El término para perfeccionar las garantías del crédito es de trescientos sesenta (360) días calendario contados a partir de la fecha y la entrega del valor aquí aprobado queda sujeta a la disponibilidad de recursos por parte del Banco.

Esta comunicación no surte efectos jurídicos de orden Contractual o Precontractual a cargo del Banco, es importante tener en cuenta que para perfeccionar su solicitud de Crédito es necesario el cumplimiento de los requisitos de Ley, reglamentación y pólizas establecidas por el Banco para la línea de crédito solicitada y la conservación de las condiciones iniciales con las cuales se aprobó su crédito.

Atentamente,  
FIRMA AUTORIZADA  
CREDITO A PERSONAS NATURALES

Solicitud de crédito No. 15960788



Vamos juntos que sí

Foto Miriam Quiroga Callejas

21 DIC 2010 03 FEB 2011 03 FEB 2013

El Curador Urbano No. 3 (E) de Bogotá D.C. Néstor Enriquez, en virtud de su cargo y en uso de sus facultades, autoriza al suscrito para que presente a la Secretaría de Planeación los planos de construcción de la obra...

2.1. NOMBRE DEL EDIFICIO O PROYECTO: VIVA 26  
DESCRIPCIÓN USO: ESCALA  
Sistema: Agrupación

Table with columns: No UNIDADES, PAV/RESID, VISIT/PÚBLICOS, DEMANDA.

Table with columns: VIVIENDA, COMERCIO, OFICINAS/SERVICIOS, INSTAL/NOTA, INDUSTRIA, TOTAL CONSTRUC.

Table with columns: No PISOS HABITABLES, ALTURA MAX EN METROS, No EDIFICIOS, No PLANTERAS, etc.

Planos Localización e Identificación / Proyecto Arquitectónico / Estudios de Estudios / Memoria / Memoria de Estudios / Memoria de Estudios / Memoria de Estudios

APROBACIÓN CURADURÍA URBANA

Vo. Bo. Jurídica, Vo. Bo. Ingeniería, Vo. Bo. Arquitectura, Vo. B. Sector Grupo, FIRMA CURADURÍA URBANA, Juan Acmeigas



papel material para uso exclusivo de copias de cartifres públicas, certificados y documentos del registro material



**EL NOTARIO TREINTA**  
 DEL CIRCULO DE BOGOTÁ D.C.  
 DA FE que esta copia corresponde  
 con una copia auténtica que  
 tuve a la vista

NOTARIA TREINTA  
 BOGOTÁ, D.C.  
 NOTARIA  
 ROSA MERCEDES ROMERO PINTO  
 NOTARIA

<b>RECIBIDO CON PAGO</b> CAJERO 4 17 MAR 2015 459-OFICINA CRA 7 CALLE 87 Banco de Bogotá		Banco de Bogotá 499 Carrera 7 Calle 87 Bogotá 144903 Horario Normal 17/03/2015 12:58 PM 13310062 Valor Efectivo 100.000.00 Valor Cheque 100.000.00 Valor Total 200.000.00 Valor Impuesto 100.000.00	
25. TOTAL CON PAGO VOLUNTARIO (Renglón 23 + 24)	TA	100.863.000	0
24. PAGO VOLUNTARIO (10% adicional al desarrollo de	AV		0
Aporte voluntariamente un 10% adicional al desarrollo de <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/> MI aporte debe destinarse al proyecto <input type="checkbox"/>			
<b>1. PAGO ADICIONAL VOLUNTARIO</b>			
23. TOTAL A PAGAR (Renglón 20 + 21 + 22)	TP	100.863.000	0
22. INTERÉS DE MORA	IM	0	0
21. DESCUENTO POR PRONTO PAGO	TD	11.207.000	0
20. VALOR A PAGAR	VP	112.070.000	0
H. PAGO	HP		
19. TOTAL SALDO A CARGO	HA	112.070.000	0
G. SALDO A CARGO	GA		
18. IMPUESTO AJUSTADO	IA	112.070.000	0
F. AJUSTE POR EQUIDAD TRIBUTARIA	AT	0	0
E. AJUSTE PARA PREDIOS ACTUALIZADOS	EA		
16. SANCCIONES	SA		
15. IMPUESTO A CARGO	FU	112.070.000	0
14. AJUSTE VALUO (Base Gravable)	AA	112.070.000	0
E. LIQUIDACION PRIVADA			
12. DIRECCION DE NOTIFICACION KR 7 07 02 OF 503			
10. APELIDOS Y NOMBRES O RAZON SOCIAL PROMOTORA CALLE VEINTISEIS S.A.			
11. IDENTIFICACION NIT 900241579			
13. CODIGO DE MUNICIPIO 11001			
12. DIRECCION DE NOTIFICACION KR 7 07 02 OF 503			
5. TERRENO (M2) 2023,40			
6. CONSTRUCCION (M2) 6551,78			
7. TARIFA 7,50			
8. AJUSTE 141,000			
9. EXENCION 0,00			
C. TARIFA Y EXENCION			
4. INFORMACION SOBRE LAS AREAS DEL PREDIO			
3. CEDULA CATASTRAL 006301760900000000			
2. MATRICULA INMOBILIARIA 1853864			
1. CHIP AAA0235CZSY			
A. IDENTIFICACION DEL PREDIO			

**AÑO GRAVABLE 2015**

Impuesto predial unificado

Formulario No. 2015301010002035153

No. referencia del recado 15012777910



CE SAR AUGUSTO ROJAS  
 NOTARIA 30  
 BOGOTÁ D. C.  
 172.30.0.1

www.vur.gov.co

Válido para insertar en el protocolo Notarial

Esta información se expide sin perjuicio de los procesos que adelanten las dependencias de la Dirección Distrital de Impuestos de Bogotá y de las facultades de fiscalización, verificación y corrección que tienen la Administración; situaciones que pueden presentar modificaciones a la información aquí presentada.

DECLARACION	SALDO A CARGO	ACTOS ADMINISTRATIVOS	ANO	SI	NO
	\$0		2014	X	
	\$0		2015	X	
				SI	NO
				NO	SI

Número de Matrícula Inmobiliaria: 1853864  
 Referencia Catastral: AAA0235CZSY  
 Cédula Catastral: 006301760900000000  
 No. Consulta: 2015-1037174  
 Fecha: 03-08-2015 9:35 AM

CONSULTA ESTADO CUENTA POR CONCEPTO PREDIAL



BOGOTÁ  
 HUC7ANA



# República de Colombia

03/09/2015 10:35:08a:1120013c

Formato notarial para uso exclusivo de registros de escrituras públicas, certificaciones y documentos del archivo notarial



## CERTIFICADO DE ESTADO DE CUENTA PARA TRAMITE NOTARIAL

Dirección Técnica de Apoyo a la Valorización-Subdirección Técnica de Operaciones-Oficina de Atención al Contribuyente

ALCALDIA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.



Desarrollo Urbano

Instancia

PIN DE SEGURIDAD: yFXACDSU8

Dirección del Predio: KR 82 25G 60 BQ 5 AP 1201

Matrícula Inmobiliaria: 1927088

SIN

Matrícula Catastral:

AAA0246RNLN

Fecha de expedición: 13-10-2015

12-11-2015

Fecha de Vencimiento:

VALIDO PARA TRAMITES NOTARIALES A la fecha el predio no presenta deudas por concepto de Valorización

Artículo 111 del Acuerdo 7 de 1987 - "NULLIDAD DE EFECTOS: El haber sido expedido por cualquier causa un certificado de paz y salvo a quien deba la contribución de valorización o pavimentos, no implica que la obligación de pagar haya desaparecido para el contribuyente"

Consecutivo No:

979393

DOMIDUVI2250:cmbutra2/CMBUITRA2

PULOZANO1

OCT-13-15 12:26:39

ADRA



ALCALDIA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

Desarrollo Urbano

BOGOTÁ HUMANANA

Bogotá D.C. www.idu.gov.co  
Calle 22 No. 6 27 Primer Piso



Rosa Mercedes Romero Pinto  
Carrera 30

# Portal de servicios de valorización

INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO

## Consulta Validez Certificado.

Para consultar la validez de un certificado digite aquí el PIN.

(Favor tener en cuenta mayúsculas y minúsculas)

Numero Pin

yFXAACDSUZ3DU8

Validar	Salir
---------	-------

Se encuentre un certificado Vigente.

Datos del Certificado.

Numero Certificado 979393

Vigencia 12-11-2015

Chip AAA0246RNLM

Matricula Inmobiliaria 1927088

Direccion Predio KR 82 25G 60 BQ 5 AP

Imprimir
----------



# República de Colombia



Impel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificaciones y documentos del archivo notarial



## CERTIFICADO DE ESTADO DE CUENTA PARA TRAMITE NOTARIAL

PIN DE SEGURIDAD: CIMAACDSW8HNP

Dirección Técnica de Apoyo a la Valorización-Subdirección Técnica de Operaciones-Oficina de Atención al Contribuyente

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.



Dirección del Predio: KR 82 25G 60 GJ 197

Matricula Inmobiliaria: 1927003

Tabla Catastral: SIN

P: AAA0246RPNN

Fecha de expedición: 19-10-2015

Fecha de Vencimiento: 18-11-2015

VALIDO PARA TRAMITES NOTARIALES A la fecha el predio no presenta deuda por concepto de Valorización

concepto de Valorización

Artículo 111 del Acuerdo 7 de 1987 - "NULLIDAD DE EFECTOS: El haber sido expedido por cualquier causa un certificado de paz y salvo a quien deba la contribucion de valorización o pavimentos, no implica que la obligación de pagar haya desaparecido para el contribuyente"

Consecutivo No: 979439

DOMIDUV12567:csgomezg1/CSGOMEZG

PULOZANO1

OCT-19-15 09:26:21

ADRA



BOGOTÁ HUMANANA

Bogotá D.C. www.idu.gov.co  
Calle 22 No. 6 27 Primer Piso



# Portal de servicios de valorización INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO

## Consulta Validez Certificado:

Para consultar la validez de un certificado digite aquí el PIN.

(Favor tener en cuenta mayúsculas y minúsculas)

Numero Pin

C1mAACD\$WT3HNP

Se encuentre un certificado Vigente.

Datos del Certificado:

Numero Certificado 979439

Vigencia 18-11-2015

Chip AAA0246RPNN

Matricula Inmobiliaria 1927003

Direccion Predio KR 82 25G 60 GJ 197



AG. MARIA ESTHER PENALOSA LEAL
Vo. Bo. Responsable
Vo. Bo. Director Grupo
FIRMA CUARDADA (P)

La Oficina de Planeación y el Departamento de Planeación...
El presente documento procede al Recurso de Reposición...
El presente documento procede al Recurso de Reposición...
El presente documento procede al Recurso de Reposición...

Table with columns: DESCRIPCION USO, ESCALA, NO UNIDADES, VISIT / PUBLICOS, DEMANDA. Includes rows for 'LIBRE PRIMER BIENIO' and 'SERVICIOS COMUNITARIOS'.

Table with columns: AREA, VALOR, VALOR UNITARIO, VALOR TOTAL. Includes rows for 'COMERCIO', 'SERVICIOS', 'INDUSTRIA', 'INSTITUCIONES'.

Table with columns: DESCRIPCION USO, ESCALA, NO UNIDADES, VISIT / PUBLICOS, DEMANDA. Includes rows for 'LIBRE PRIMER BIENIO' and 'SERVICIOS COMUNITARIOS'.

Table with columns: DESCRIPCION USO, ESCALA, NO UNIDADES, VISIT / PUBLICOS, DEMANDA. Includes rows for 'LIBRE PRIMER BIENIO' and 'SERVICIOS COMUNITARIOS'.

La Oficina de Planeación y el Departamento de Planeación...
El presente documento procede al Recurso de Reposición...
El presente documento procede al Recurso de Reposición...

AG. MARIA ESTHER PENALOSA LEAL
MODIFICACION DE LICENCIA DE CONSTRUCCION No. 1611-D-3
07 SEP 2012
03 FEB 2013
12-3-1069

**SUBSECRETARIA DE INSPECCION, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA**  
**RADICACION DE DOCUMENTOS**  
 PARA ENAJENACION DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA

El cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 71 de la Ley 962 de 2005 modificada por el artículo 185 del Decreto 0019 de 2012, prescribe que los documentos concernientes con las formas previstas en su artículo 1 del Decreto 0019 de 2012, presenten los siguientes requisitos. La totalidad de los documentos debe ser presentada en un mismo momento y en un mismo día (2) días hábiles siguientes a la presentación de conformidad con el artículo 1 del Decreto 0019 de 2012 y el artículo 2189 de 2006.

El Subsecretario de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, revisará los documentos radicados y en caso de no encontrarse de conformidad podrá requerir al interesado en cualquier momento, para que los corrija o complete, de conformidad con el artículo 71 de la Ley 962 de 2005, modificada por el artículo 185 del Decreto 0019 de 2012, presentando los documentos en un mismo momento y en un mismo día (2) días hábiles siguientes a la presentación de conformidad con el artículo 1 del Decreto 0019 de 2012 y el artículo 2189 de 2006.

**INFORMACION DEL SOLICITANTE**

1. Nombre de la persona natural o razón social: **PROMOTORA CALLE VEINTISEIS S.A.**

2. Identificación: **MIT 000211579**

3. Representante legal de la persona jurídica: **JOSE ALBERTO CASTRO HOYOS**

4. Registro para la radicación de inmuebles: **201106 ENERO 17 DE 2011**

5. Dirección para notificación: **CR 7 07 02 OR 503**

6. Correo electrónico para notificación: **promotora@veintiseis.com**

7. Teléfono: **2115530**

8. Número del proyecto de vivienda: **VIVA 26**

9. Tipo de vivienda: **55 APARTAMENTOS**

10. Vivienda distribuida en: **VIP 1 Vivienda tipo 1, precio <= 50 amnl; VIP 2, Precio >50 y <= 70 amnl; VIP 3 Vivienda tipo 3, precio >70 y <= 135 amnl**

11. Número de pisos: **12**

12. Localidad - Upr: **Rompebó - UPRZ US CAPILLANIA**

13. Estado: **4**

14. Dirección del proyecto (acompañar actual): **AC 26 B 53**

15. Número de ejemplares: **3**

16. Fecha de expedición: **25-ago-2010**

17. Fecha de expedición: **03-feb-2011**

18. Área total de construcción según la licencia de construcción (m<sup>2</sup>): **34312.48**

19. Área total de construcción según la licencia de construcción (m<sup>2</sup>): **7742.31**

20. Área a construir para esta radicación (m<sup>2</sup>): **3**

21. Área (Chgs): **50CL1853864**

22. Dirección por telefonía de recepción en mesa: **NO tiene Aménaza**

23. Porcentaje y valor del avance físico con base en los costos directos: **0%**

24. Fecha presentada a expedición horizontal: **15-jun-2012**

25. Fecha presentada a expedición horizontal: **07-nov-2012**

26. Fecha presentada a expedición horizontal: **15-jun-2012**

27. Fecha presentada a expedición horizontal: **07-nov-2012**

28. Fecha presentada a expedición horizontal: **15-feb-2012**

29. Fecha presentada a expedición horizontal: **22-02-2012**

30. Fecha presentada a expedición horizontal: **15-feb-2012**

29. Estado Fideicomiso de administración de recursos?	SI
27. Fecha de presentación del documento de radicación?	SI
26. Tipo de gravamen hipotecario?	SI
25. Fecha presentada a expedición horizontal?	SI
Entidad Inmueble:	ALIANZA FIDUCIARIA S.A.
Entidad Inmueble:	1625
Fecha:	15-jun-2012
Fecha:	07-nov-2012
Fecha:	15-feb-2012
Fecha:	22-02-2012
Fecha:	15-feb-2012

**RADICACION DE DOCUMENTOS**

1. Copia de folio de matrícula inmobiliaria del inmueble o inmueble objeto de la solicitud, cuyo fecha de expedición no sea superior a la fecha de expedición de la licencia de construcción de vivienda que se radica.

2. Copia de los modelos de los contratos que se van a utilizar en la celebración de los pedimentos de enajenación de inmuebles, con el cumplimiento de las normas que rigen y cumplimiento de las normas que rigen el contrato.

3. Cuando el inmueble en el cual se va a desarrollar el plan o programa se encuentre gravado con hipoteca, adjuntar documento que acredite que el gravamen no impide la celebración de la operación de enajenación de inmuebles.

4. Copia de la licencia de construcción y de los planos aprobados.

5. Presupuesto detallado del proyecto, con sus correspondientes reportes contables.

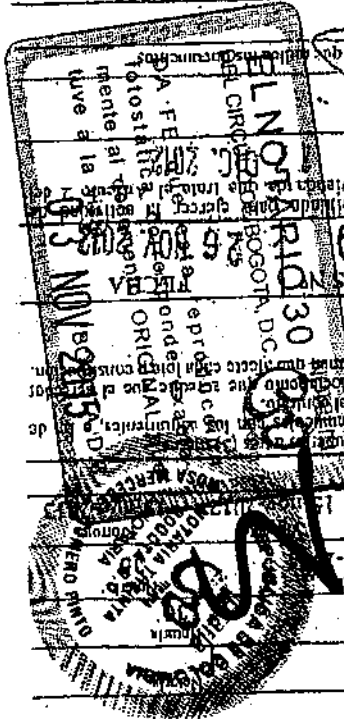
6. Copia de la licencia de construcción y de los planos aprobados.

Para todos los efectos legales, declaro que me cito a los postulados de la buena fe (Artículo 83 de la Constitución Nacional).

Nombre y firma del solicitante: **JOSE ALBERTO CASTRO HOYOS**

Nombre y firma del funcionario que radica los documentos: **[Firma]**

Observaciones:



**IMPORTANTE:**

En las cases de proyectos adelantados a través del sistema de Muebles, el solicitante sólo podrá acceder a las recursos del pablon a partir de la petición fecha en las presentes documentos, en cada momento a disposición de los conpropietarios de las viviendas, con el objeto que sobre ellos no recaen los estudios necesarios para determinar la conveniencia de la adquisición (Artículo 71, Ley 962/05)

En las cases de proyectos adelantados a través del sistema de Muebles, el solicitante sólo podrá acceder a las recursos del pablon a partir de la petición fecha en las presentes documentos, en cada momento a disposición de los conpropietarios de las viviendas, con el objeto que sobre ellos no recaen los estudios necesarios para determinar la conveniencia de la adquisición (Artículo 71, Ley 962/05)

# República de Colombia

Jurisdicción notarial para juicios, ejecución de copias de escrituras públicas, certificaciones y documentos del archivo notarial.



**CURADOR URBANO 2**  
ARG. GERMAN MORENO GALINDO  
Bogotá D.C. - Colombia

RADICACION No 12-2-2495

RESOLUCION No RES 12-2-0415

20 NOV 2012

Por medio de la cual se aprueba la modificación de los planos de alindamiento y el cuadro correspondiente a del edificio VIVA 26, del predio con nomenclatura Avenida Calle 26 No 81B-53 (ACTUAL), lote 1, manzana Única de la urbanización AV El Dorado, Alcaldía Local de Fontibón.

EL CURADOR URBANO 2 DE BOGOTÁ, D.C.  
ARG. GERMAN MORENO GALINDO

En uso de sus facultades legales, en especial las que confiere las Leyes 388 de 1997, 675 de 2001 y 810 de 2003, el Decreto Nacional 1469 de 2010, el Decreto Distrital 384 de 2012 y

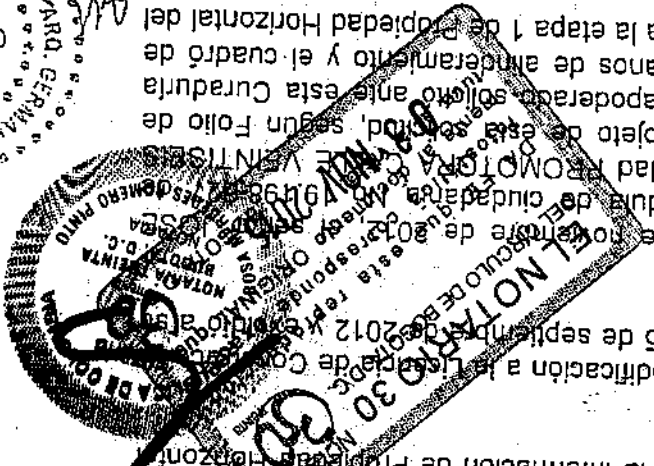
CONSIDERANDO

Que para el edificio VIVA 26, del predio con nomenclatura Avenida Calle 26 No 81B-53 (ACTUAL), lote 1, manzana Única de la urbanización AV El Dorado, Alcaldía Local de Fontibón, la entonces Curadora Urbana 3 de Bogotá, Arquitecta Adriana López Moncayo, expidió la Licencia de Construcción No LC 10-3-1125 de diciembre 21 de 2010.

Que mediante Resolución No RES 12-3-0201 del 22 de marzo de 2012 la arquitecta María Esther Peñafoza Curadora Urbana 3 (P) de Bogotá concedió visto bueno a los planos de alindamiento y el cuadro de áreas que contienen la información de Propiedad Horizontal correspondiente al edificio VIVA 26.

Que posteriormente, la misma arquitecta expidió modificación a los Planos de Construcción No 10-3-1125 de diciembre 21 de 2010, con fecha 5 de septiembre de 2012, vez la modificación a la propiedad horizontal.

Que bajo la referencia 12-2-2495 radicada el 8 de noviembre de 2012, esta respectivamente de 2012, se le otorgó a la Curadora Urbana 2 de Bogotá en calidad representante legal de la Sociedad ROMOTORA S.A., con NIT No 900241579-0, titular del predio objeto de esta solicitud, según Folio de Matriculación Inmobiliaria No. 50C-1853864, mediante apoderado, solo ante esta Curaduría Urbana, la aprobación de la modificación de los planos de alindamiento y el cuadro de áreas que contienen la información correspondiente a la etapa 1 de Propiedad Horizontal del edificio VIVA 26.



Calle 97 No. 13-55 Teléfono 635 3050 Telefax 256 0443  
www.curaduria2bogota.com.co

Gerardina S.A. Notaría 30

**Mercedes Romero Pinto**  
Notaria 30

ARG. GERMAN MORENO GALINDO

Bogotá D.C. - Colombia



Continuación Resolución No RES 12-2-0415 20 NOV 2012

Por medio de la cual se aprueba la modificación de los planos de allindramiento y el cuadro de áreas que contienen la información de la etapa 1 de Propiedad Horizontal correspondiente a del edificio VIVA 26, del predio con nomenclatura Avenida Calle 26 No 81B-53 (ACTUAL), lote 1, manzana Única de la urbanización AV El Dorado, Alcaldía Local de Fontibón.

Que la etapa 1 de Propiedad Horizontal del citado proyecto consta de: 2 sótanos y doce (12) pisos con altura máxima de 33,50 ms para ochenta y ocho (88) unidades de vivienda (no vis) con 115 cupos de parqueo de los cuales 115 cupos son privados y 10 de visitantes; incluyen 10 cupos de minusválidos (9 privados y 1 de visitantes), 52 cupos de bicileteros y 31 depósitos privados.

Que de conformidad con el artículo 6º de la Ley 675 de Agosto 3 de 2001, "Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal", como documentación anexa a la escritura de constitución o acción al régimen de propiedad horizontal, deben protocolizarse la licencia de construcción o el documento que haga sus veces y los planos aprobados por la autoridad competente que muestren la localización, linderos, nomenclatura y área de cada una de las unidades independientes que sean objeto de propiedad exclusiva o particular y el señalamiento general de las áreas y bienes de uso común.

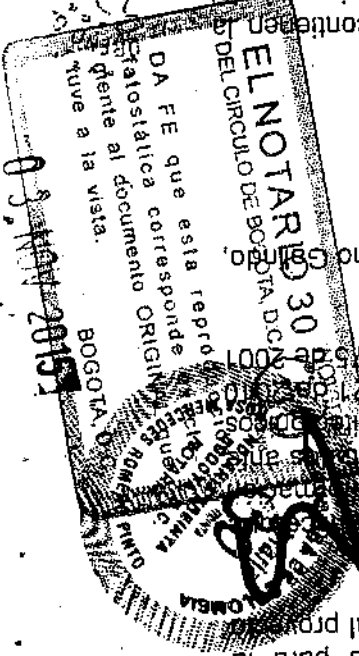
Que con la solicitud los interesados presentaron los documentos requeridos para la aprobación de los planos de allindramiento y cuadro de áreas correspondientes al proyecto citado.

Que una vez revisada la documentación aportada para el trámite solicitado, se verificó que los planos de allindramiento y cuadro de áreas que contienen la información de esta Curaduría Urbana para su aprobación, corresponden con los planos arquitectónicos aprobados mediante la Licencia de Construcción No LC 10-3-1125 de diciembre 21 de 2001 y sus posteriores modificaciones y contienen la información requerida por la Ley 675 de 2001 para su protocolización según el artículo 6º de la misma.

En mérito de lo anterior, el Curador Urbano 2 de Bogotá, D.C., Arg. German Moreno Galindo,

RESUELVE

ARTICULO 1º Aprobar los planos de allindramiento y cuadro de áreas que contienen la información de correspondiente a la etapa 1 de Propiedad Horizontal del edificio VIVA 26, del predio con nomenclatura Avenida Calle 26 No 81B-53 (ACTUAL), lote 1, manzana Única de la urbanización AV El Dorado, Alcaldía Local de Fontibón.



DA FE que esta reproducción fotostática corresponde al documento original que se tuvo a la vista.

BOGOTÁ, D.C. 03 NOV 2012

Por medio de la cual se aprueba la modificación de los planos de allandamiento y el cuadro de áreas que contienen la información de la etapa 1 de Propiedad Horizontal correspondiente a del edificio VIVA 26, del predio con nomenclatura Avenida Calle 26 No 81B-53 (ACTUAL), lote 1 manzana Única de la urbanización AV El Dorado, Alcaldía Local de Fontibón.

Hacen parte integral de la presente Resolución los Planos y cuadro de áreas que contienen la información de Propiedad Horizontal correspondiente a las demás documentos presentados bajo el expediente con número radicación 12-2-2495 de fecha 9 de noviembre de 2012.

ARTICULO 2º Copia de los planos de allandamiento que contienen la información correspondiente a la etapa 1 de Propiedad Horizontal del edificio VIVA 26 que se aprueban mediante la presente Resolución, radicados con referencia 12-2-2495, reposará en el Archivo de esta Curaduría Urbana y otro juego pasará al Archivo General de la Secretaría Distrital de Planeación.

ARTICULO 3º Los planos de allandamiento que contienen la información correspondiente a la etapa 1 de Propiedad Horizontal del edificio VIVA 26, son válidos para su protocolización con la Escritura del Régimen de Propiedad Horizontal, de conformidad con lo establecido en el artículo 6º de la Ley 675 de 2001, y forman parte integrante de la decisión que se adopta mediante el presente Acto Administrativo.

ARTICULO 4º La presente Resolución debe notificarse en los términos de los artículos 40 y 41 del Decreto Nacional 1469 de 2010 y contra ella proceden los Recursos de Reposición ante la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría Distrital de Planeación (Decreto Nacional 1469 de 2010, Artículo 42 y Decreto Distrital 550 de 2006), dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación (Artículo 76 del Código de Procedimiento Administrativo y Contencioso Administrativo).

NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE

Dada en Bogotá, D.C. a los

20 NOV 2012

Arq. GERMAN MORENO GALINDO  
CURADOR URBANO 2 BOGOTÁ, D.C.

*[Signature]*  
Directora de Proyectos  
Alicia Estívar Penaloza

Ejecutoriada en Bogotá, D.C. a los

22 NOV 2012

EL NOTARIO 30  
DEL CIRCULO DE BOGOTÁ, D.C.

DA FE que esta reproducción coincide con el original que se exhibió al documento ORIGINAL BOGOTÁ, D.C.

DA FE que esta reproducción coincide con el original que se exhibió al documento ORIGINAL BOGOTÁ, D.C.

09 NOV 2012

Notario  
Luis Pérez

BOGOTÁ, D.C. - COLOMBIA

BOGOTÁ, D.C. - COLOMBIA

BOGOTÁ, D.C. - COLOMBIA

German Moreno Galindo  
Curador Urbano 2  
Bogotá 30



03-09/2015 10951130401452ED

# República de Colombia



Papel notarial para uso exclusivo de copia de escrituras públicas, certificaciones y documentos del archivo notarial.



# NOTARIAL



**SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA**

**EL SECRETARIO GENERAL AD-HOC**

En ejercicio de las facultades y, en especial, de la prevista en el numeral 6° del Artículo 11.2.1.4.57 del Decreto 2555 del 15 de julio de 2010, en concordancia con el artículo 1° de la Resolución 1765 del 06 de septiembre de 2010, emanada de la Superintendencia Financiera de Colombia.

**CERTIFICA**

**RAZON SOCIAL:** ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

**NATURALEZA JURIDICA:** Sociedad Comercial Anónima De Carácter Privado. Entidad sometida al control y vigilancia por parte de la Superintendencia Financiera de Colombia.



**CONSTITUCION Y REFORMAS:** Escritura Pública No 545 Febrero 11 de 1986 de la notaría 10 de CALI (VALLE), bajo la denominación FIDUCIARIA ALIANZA S.A.

Escritura Pública 7569 Diciembre 9 de 1997 de la Notaría 6 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA). Cambio su denominación social por ALIANZA FIDUCIARIA y traslada su domicilio de la ciudad de Cali a Bogotá.

Escritura Pública 6257 Diciembre 10 de 1998 de la Notaría 6 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA). Cambio su denominación social por ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

Escritura Pública No 545 Febrero 11 de 1986 de la notaría 10 de CALI (VALLE). Su término de duración se extiende hasta el 11 de febrero del año 2.085.

**AUTORIZACION DE FUNCIONAMIENTO:** Resolución S.B. 3357 Junio 16 de 1986

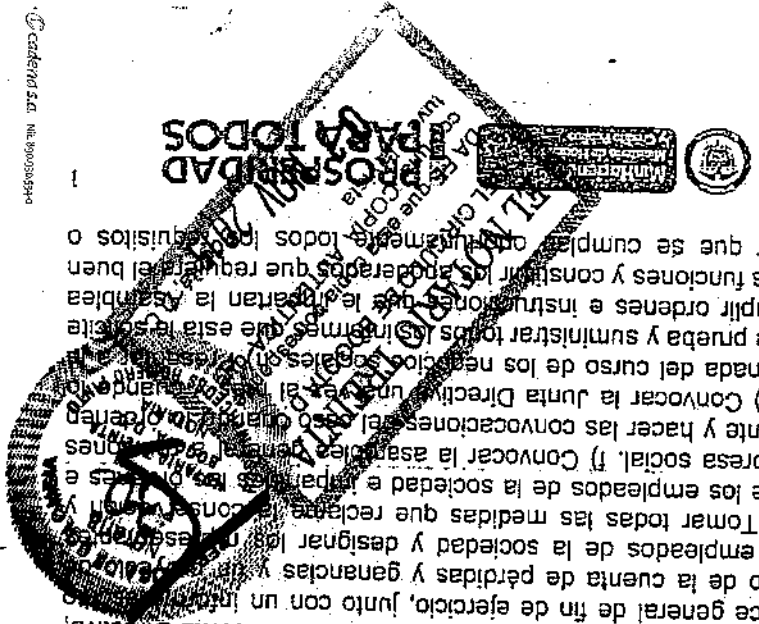
**REPRESENTACION LEGAL:** La representación legal de la sociedad estará a cargo de un Presidente y sus suplentes, quienes también tendrán permanentemente la representación legal de la sociedad. También tendrá los representantes legales para asuntos judiciales y actuaciones que se lleven a cabo ante las autoridades y jurisdicciones que cumplan funciones judiciales y administrativas, entre otras como audiencias de conciliación, interrogatorios de parte, y otorgamiento de poderes, con excepción de los trámites que correspondan a la Superintendencia Financiera de Colombia. (Escritura Pública 01108 del 27 de abril de 2010 Notaría 35 de Bogotá). El Presidente podrá ser un miembro de la Junta Directiva, y podrá ser removido por ésta en cualquier momento. **FUNCIONES DEL PRESIDENTE DE LA SOCIEDAD:** El Presidente tendrá todas las facultades y obligaciones propias de la naturaleza de su cargo, y en especial las siguientes: a) Ser representante legal de la sociedad ante los accionistas, ante terceros y ante toda clase de autoridades del orden administrativo o jurisdiccional. b) Ejecutar u ordenar todos los actos y operaciones correspondientes al objeto social, de conformidad con lo previsto en las leyes y en los estatutos. c) Presentar a la asamblea general de accionistas, conjuntamente con la Junta Directiva, en sus reuniones ordinarias, un inventario y un balance general de fin de ejercicio, junto con un informe sobre la situación de la sociedad, un detalle completo de la cuenta de pérdidas y ganancias y distribución de utilidades. d) Nombrar y remover los empleados de la sociedad y designar los asesores legales para asuntos judiciales que se requieran. e) Tomar todas las medidas que reclamen los intereses y seguridad de los bienes sociales, vigilar la actividad de los empleados de la sociedad e impedir que éstos e instrucciones que exija el normal desarrollo de la empresa social. f) Convocar la asamblea general de accionistas extraordinarias cuando lo juzgue necesario o conveniente y hacer las convocatorias en el caso de que éstas sean extraordinarias, la Junta Directiva o el Revisor Fiscal. g) Convocar la Junta Directiva, un mes antes de la reunión, a considerar necesario o conveniente y mantenerla informada del curso de los negocios sociales, de los asuntos que la Junta Directiva, el balance del ejercicio, los balances de prueba y suministrar todos los informes que esta Junta General o la Junta Directiva. j) Delegar parcialmente sus funciones y constituir los poderes que requiera el buen giro de las actividades sociales. k) Cumplir o hacer que se cumpla conjuntamente todos los requisitos o exigencias que se relacionen con la existencia.

**República de Colombia**

Apel: notarial para un exhibido de firmas públicas, certificados y documentos de archivo notarial



Calle 7 No. 4-49 Bogotá D.C.  
Computador: (571) 5 94 02 00 - 5 94 02 01  
www.supfinanciera.gov.co



**SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA**

Continuación del certificado de existencia y representación legal de ALIANZA FIDUCIARIA S.A. Código 5-16

funcionamiento y actividades de la sociedad. l) Celebrar los contratos de fiducia que constituyen el objeto social. m) Tomar todas las medidas y celebrar los actos y contratos relativos a los bienes que integran cualquiera de los patrimonios fideicomitidos, pudiendo obrar libremente en cuanto tales medidas o negocios no excedan límites fijados por el consejo de administración, si lo hay, nombrado para tal fideicomiso o fideicomisos o a las instrucciones de manejo de los patrimonios fideicomitidos. n) Renunciar a la gestión de la sociedad respecto de determinado fideicomiso, previa autorización de la Junta Directiva o del Superintendente Bancario. ñ) Practicar el inventario de los bienes fideicomitidos, prestar las cauciones y tomar las medidas de carácter conservativo sobre los mismos en los casos a que haya lugar. o) Proteger y defender los patrimonios fideicomitidos contra actos de terceros, del beneficiario y aun del mismo constituyente. p) Pedir instrucciones al Superintendente Bancario cuando tenga fundadas dudas acerca de la naturaleza y alcance de las obligaciones de la sociedad o deba esta apartarse de las autoridades contenidas en el acto constitutivo, cuando así lo exijan las circunstancias. q) Dar cumplimiento a la finalidad o finalidades previstas para cada uno de los patrimonios fideicomitidos y procurar el mayor rendimiento de los bienes que integran los mismos. r) Convocar a sesiones a los consejos de administración de los fideicomisos que es (sic) llegaren a crear por disposición de la Junta Directiva para determinar fideicomiso, tipo de fideicomiso o grupo de fideicomisos. s) Desarrollar las actividades necesarias para efectuar la emisión, colocación y negociación de los títulos, certificados, bonos fiduciarios y en general tomar todas las medidas y celebrar los actos y contratos necesarios para que ellos cumplan su finalidad. Los representantes legales para asuntos judiciales que designe el Presidente, podrán representar a la sociedad en todas las gestiones y actuaciones que se lleven a cabo ante las autoridades y jurisdicciones que cumplan funciones judiciales y administrativas, entre otras como audiencias de conciliación, interrogatorios de parte, y otorgamiento de poderes, con excepción de los trámites que correspondan a la Superintendencia Financiera de Colombia. (Escritura Pública 445 del 12 de marzo de 2007, Notaría 72 de Bogotá).

Que figuran poseídos y en consecuencia, ejercen la representación legal de la entidad, las siguientes personas:

NOMBRE	IDENTIFICACION	CARGO
--------	----------------	-------

Luis Fernando Guzmán Ortiz	CC - 79519665	Presidente
----------------------------	---------------	------------

Gustavo Adolfo Martínez García	CC - 79353638	Suplente del Presidente
--------------------------------	---------------	-------------------------

Luis Fernando Fandiño Ferreira	CC - 79350068	Suplente del Presidente
--------------------------------	---------------	-------------------------

Felipe Ocampo Hernández	CC - 16657169	Suplente del Presidente
-------------------------	---------------	-------------------------

Andrea Isabel Aguirre Sarria	CC - 31960908	Suplente del Presidente
------------------------------	---------------	-------------------------

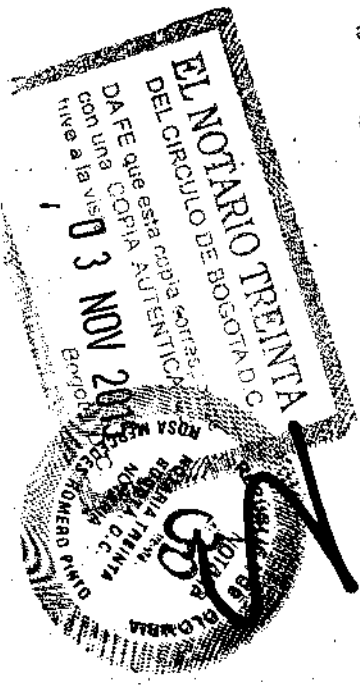
Catalina Posada Mejía	CC - 43733043	Suplente del Presidente
-----------------------	---------------	-------------------------

Diego Alfonso Caballero Loaiza	CC - 16696173	Suplente del Presidente
--------------------------------	---------------	-------------------------

José Gabriel Romero Calcedo	CC - 79324092	Suplente del Presidente
-----------------------------	---------------	-------------------------

Sergio Gómez Puerta	CC - 71577385	Suplente del Presidente
---------------------	---------------	-------------------------

Juan Camilo Guzman Restrepo	CC - 79786551	Suplente del Presidente
-----------------------------	---------------	-------------------------



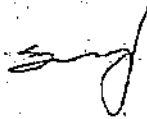
**SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA**

Continuación del certificado de existencia y representación legal de ALIANZA FIDUCIARIA S.A. Código 5-16

**NOMBRE IDENTIFICACION CARGO**

Peggy Algarin Ladron De Guevara	CC - 22479100	Suplente del Presidente
Arturo Boada Benavides	CC - 19376004	Suplente del Presidente
Jaime Ernesto Mayor Romero	CC - 19377264	Suplente del Presidente
Taliana Andrea Ortiz Betancur	CC - 53106721	Representante legal para Asuntos Judiciales
Sandra Bonilla Giraldo	CC - 67021562	Representante Legal para Asuntos Judiciales
Laura Sofia Mosquera Martinez	CC - 31566604	Representante Legal Para Asuntos Judiciales
Maria Elena Restrepo Correa	CC - 42796040	Representante Legal para Asuntos Judiciales
Mario Augusto Gomez Cuartas	CC - 79789999	Representante Legal para Asuntos Judiciales

Bogotá D.C., viernes 7 de febrero de 2014

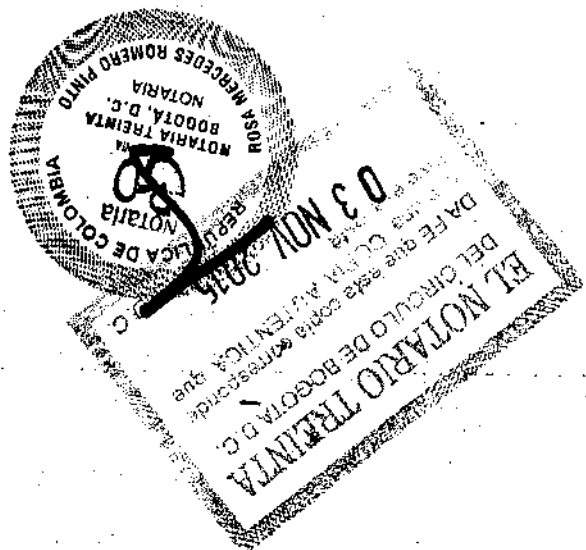


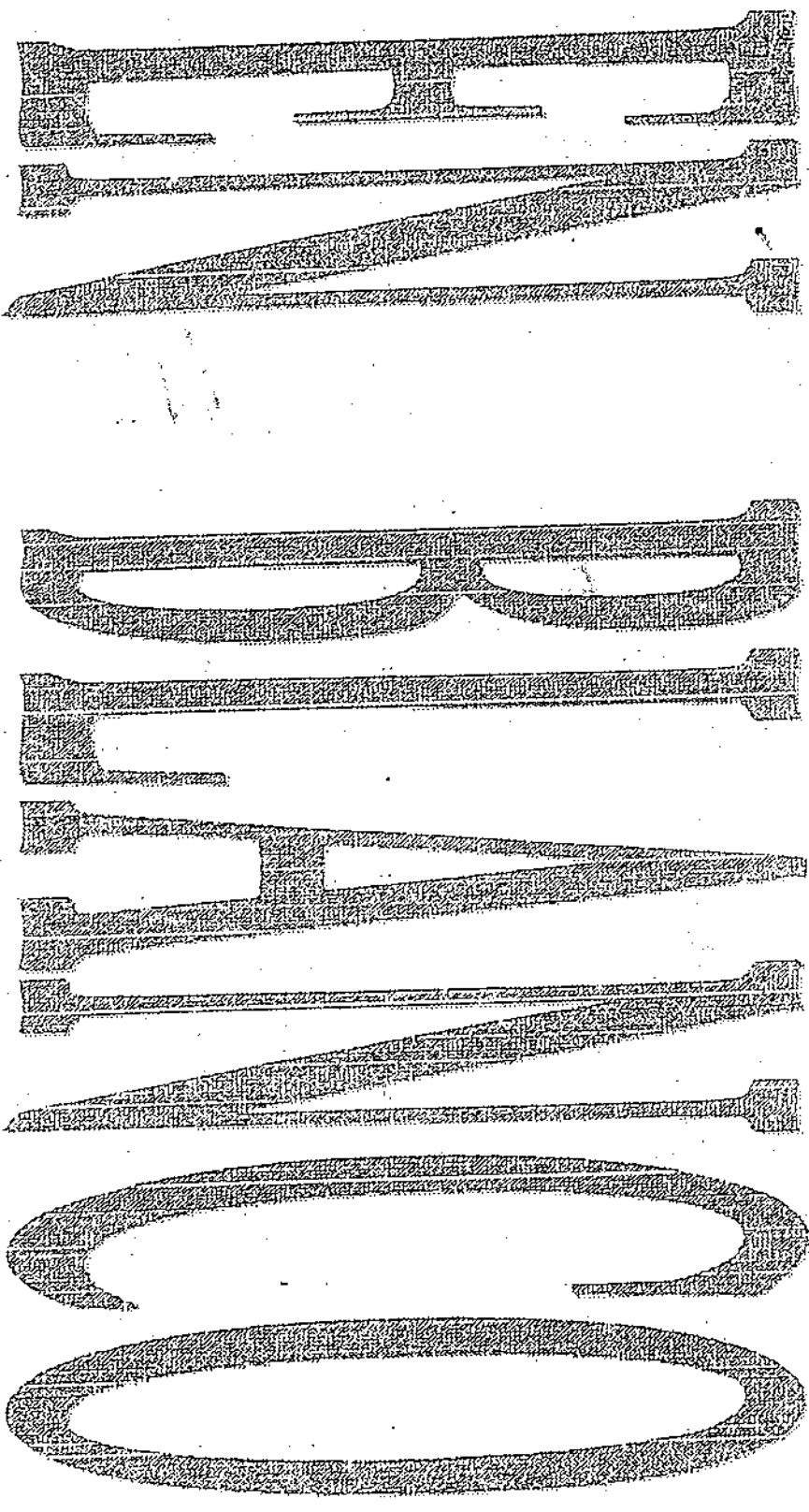
**CARLOS IGNACIO BOLAÑOS DOMÍNGUEZ**  
SECRETARIO GENERAL AD-HOC

De conformidad con el artículo 12 del Decreto 2150 de 1995, la firma mecánica que aparece en este texto tiene plena validez para una exclusión de empuje de escrituras públicas, certificaciones y documentos del archivo notarial.

**República de Colombia**

Notario Notarial para una exclusión de empuje de escrituras públicas, certificaciones y documentos del archivo notarial



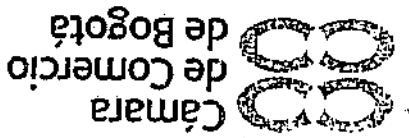


República de Colombia

Impel material para uso exclusivo de copias de certificaciones, certificados y documentos del archivo notarial



CS157983317



CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA

SEDE CENTRO

7 DE ENERO DE 2015 HORA 13:55:32

R044214183

PAGINA: 1 de 4

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACION LEGAL O INSCRIPCION DE LA CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA, CON FUNDAMENTO EN LAS MATRICULAS E INSCRIPCIONES DEL REGISTRO MERCANTIL

NOMBRE : PROMOTORA CALLE VEINTISEIS S A

N.I.T. : 900241579-0, REGIMEN COMUN

DOMICILIO : BOGOTA D.C.

MATRICULA NO: 01837525 DEL 17 DE SEPTIEMBRE DE 2008

RENOVACION DE LA MATRICULA : 1 DE ABRIL DE 2014

ULTIMO AÑO RENOVADO: 2014

DIRECCION DE NOTIFICACION JUDICIAL : CR 7 NO. 67 02 OF 503

MUNICIPIO : BOGOTA D.C.

EMAIL DE NOTIFICACION JUDICIAL : promotora@camerale26@gmail.com

DIRECCION COMERCIAL : CR 7 NO. 67 02 OF 503

MUNICIPIO : BOGOTA D.C.

EMAIL COMERCIAL : promotora@camerale26@gmail.com

CONSTITUCION: QUE POR ESCRITURA PUBLICA NO. 0002677

BOGOTA D.C. DEL 6 DE SEPTIEMBRE DE 2008, INSCRITA EN EL LIBRO DE

DE 2008 BAJO EL NUMERO 01242793 DEL LIBRO DE

SOCIEDAD COMERCIAL DENOMINADA PROMOTORA CALLE VEINTISEIS

REFORMAS: CERTIFICADA

DOCUMENTO NO. FECHA ORIGEN

3393 2009/12/17 NOTARIA 30 2009/12/21 01349181

1166 2012/05/08 NOTARIA 30 2012/05/29 01637938

CERTIFICADA

VIGENCIA: QUE LA SOCIEDAD NO SE HALLA DISUELTA. DURACION HASTA EL

6 DE SEPTIEMBRE DE 2018

CERTIFICADA

OBJETO SOCIAL : LA SOCIEDAD TENDRA COMO OBJETO PRINCIPAL: A. LA

ADQUISICION DE INMUEBLES A TITULO ONEROSO CON DESTINO A

PARCELARLOS, URBANIZARLOS, CONSTRUIRLOS, MEJORARLOS O

ENAJENARLOS; B. LA ADECUACION, PARCELACION Y URBANIZACION DE

INMUEBLES; C. LA ADMINISTRACION Y ENAJENACION DE PREDIOS; D. LA

CONSTRUCCION PARA LA VENTA, BIEN SEA DE CASA DE HABITACION

UNIFAMILIARES O DE EDIFICIOS MULTIFAMILIARES, POR EL SISTEMA DE

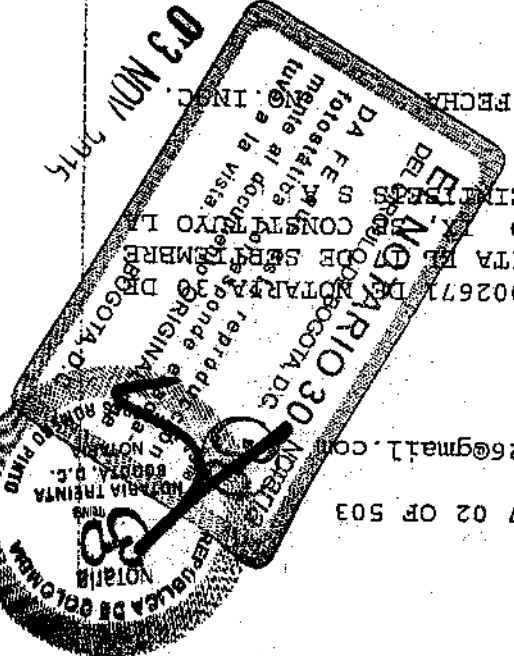
PROPIEDAD HORIZONTAL; E. LA PROMOCION, EJECUCION DE PROGRAMAS O

PLANES DE VIVIENDA Y LA CONSTRUCCION DE CENTROS COMERCIALES,

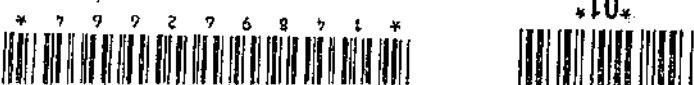
HOTELEROS O INDUSTRIALES; F. LA VENTA, ARRENDAMIENTO O

EXPLOTACION BAJO CUALQUIER MODALIDAD COMERCIALES DE LAS

EXPLOTACION BAJO CUALQUIER MODALIDAD COMERCIALES DE LAS



Notaria 30



\*01\*

IDENTIFICACION

LIBRO IX, FUE (RON) NOMBRADO (S) :  
2013, INSCRITA EL 5 DE SEPTIEMBRE DE 2013 BAJO EL NUMERO 01762866 DEL  
QUE POR ACTA NO. SIN NUM DE ASAMBLEA DE ACCIONISTAS DEL 14 DE MARZO DE  
\*\* JUNTA DIRECTIVA: PRINCIPAL (ES) \*\*

CERTIFICA:

VALOR : \$1,000.00  
NO. DE ACCIONES : 1,797,400.00  
VALOR : \$1,797,400,000.00  
VALOR : \$1,797,400,000.00  
\*\* CAPITAL PAGADO \*\*

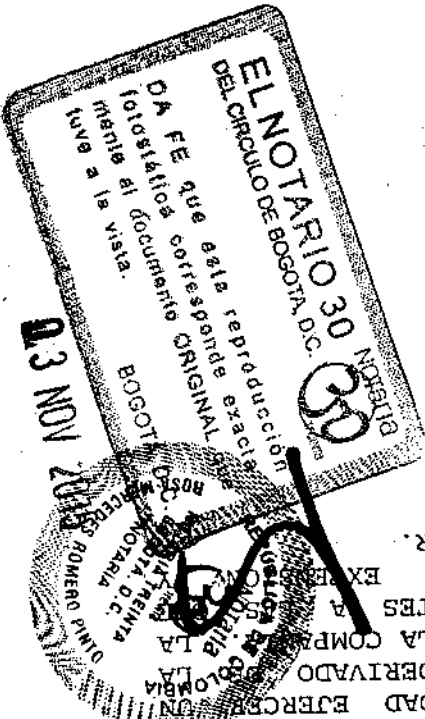
VALOR : \$1,000.00  
NO. DE ACCIONES : 1,797,400.00  
VALOR : \$1,797,400,000.00  
\*\* CAPITAL SUSCRITO \*\*

VALOR : \$1,000.00  
NO. DE ACCIONES : 5,000,000.00  
VALOR : \$5,000,000,000.00  
\*\* CAPITAL AUTORIZADO \*\*

CAPITAL:

CERTIFICA:

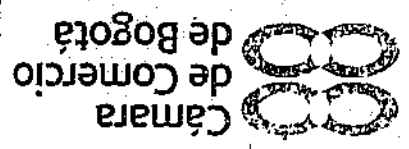
RESPECTIVAS CASAS, DEPARTAMENTOS, BODEGAS, SUITES, HABITACIONES,  
OBJETO SOCIAL LA COMPANIA PODRA ADQUIRIR, GRAVAR O LIMITAR, DAR O  
TOMAR EN ARRENDAMIENTO TODA CLASE DE EQUIPOS E IMPLEMENTOS PARA  
LA EJECUCION DE OBRAS Y CONSTRUCCIONES, CELEBRAR CONTRATOS EN  
VIRTUD DE LOS CUALES LA COMPANIA TOMA A SU CARGO DIRECTAMENTE O  
POR CONDUCTO DE CONTRATISTA, LA PLANEACION O EJECUCION DE OBRAS  
DE URBANIZACION, PARCELACION O CONSTRUCCION EN AREAS URBANAS,  
SUBURBANAS O RURALES, LA ADMINISTRACION Y VENTA DE LOTES,  
PARCELAS, FINCAS O EDIFICACIONES; CELEBRAR OPERACIONES DE CREDITO  
POR ACTIVO O POR PASIVO CON TERCEROS O CON ESTABLECIMIENTOS  
FINANCIEROS; DAR EN GARANTIA SUS BIENES MUEBLES O INMUEBLES Y EN  
GENERAL TODAS LAS OPERACIONES DE CREDITO QUE LE PERMITAN OBTENER  
LOS RECURSOS NECESARIOS PARA EL DESARROLLO DE LA EMPRESA;  
DESARROLLO CON TERCEROS MEDIANTE ASOCIACIONES TEMPORALES O POR  
EL SISTEMA DE CUENTAS EN PARTICIPACION, PROGRAMAS DIRIGIDOS A  
DESARROLLO CUALQUIER ACTIVIDAD QUE CONTEMPLA SU OBJETO SOCIAL;  
CONSTITUIR COMPANIAS FILIALES Y PROMOVER, FORMAR U ORGANIZAR  
SOCIEDADES O VINCULARSE A OTRAS SOCIEDADES O EMPRESAS QUE  
DESARROLLEN ALGUNA DE LAS ACTIVIDADES COMPRENDIDAS EN SU OBJETO,  
HACIENDO A ELAS APORTES EN DINERO, EN BIENES O EN SERVICIOS,  
ABSORBERIAS O FUSIONARSE CON ELAS, Y, EN GENERAL, CELEBRAR Y  
EJECUTAR TODA CLASE DE CONTRATOS U OPERACIONES QUE SEAN  
NECESARIOS O CONVENIENTES PARA EL LOGRO DE LOS FINES QUE PERSIGUE  
LA COMPANIA O QUE PUEDA FAVORECER O DESARROLLAR SUS NEGOCIOS Y  
QUE EN FORMA DIRECTA SE RELACIONEN CON SU OBJETO SOCIAL, ASI COMO  
REALIZAR TODOS LOS ACTOS QUE TENGAN COMO FINALIDAD EJERCER  
DERECHO U OBLIGACION LEGAL O CONVENCIONALMENTE DERIVADO  
EXISTENCIA Y DEL DESARROLLO DEL OBJETO SOCIAL DE LA COMPANIA  
COMPANIA NO PODRA OCUPARSE DE ACTIVIDADES DIFERENTES A LA EXERCER  
CONSTITUYEN SU OBJETO SOCIAL, CONFORME A LA EXERCER  
COMPRENSION QUE SE INDICAN EN EL ARTICULO ANTERIOR.



República de Colombia

03-09-2015 1839113090785150

Hoja: notarial para uso exclusivo de copia de escrituras públicas, certificaciones y documentos del archivo notarial.



CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA

SEDE CENTRO

7 DE ENERO DE 2015

HORA 13:55:32

PAGINA: 2 de 4

R044214183

\*\*\*\*\*

SEGUNDO RENGON

CASTRO LOPEZ DANIEL ALBERTO

TERCER RENGON

RATTNER WINER STANLEY JAY

CUARTO RENGON

BIBAS MERENFELD LEON

QUINTO RENGON

RAMIREZ BURBANO MARIA DEL PILAR

C.C. 000000064556637

C.C. 000000079154742

C.E. 00000000122427

C.C. 00000008090129

NOMBRE

PRIMER RENGON

SILVA MENACA JAIME FERNANDO

SEGUNDO RENGON

VERGARA VIVERO ALFREDO MAURICIO

TERCER RENGON

RODRIGUEZ ABELLO MYRIAM CONSUELO

CUARTO RENGON

STIPCIANOS CABAL MARIA FERNANDA

QUINTO RENGON

ZAMUDIO EMILIO

CERTIFICA:

C.E. 00000000240553

C.C. 000000039686806

C.C. 000000041695713

C.C. 000000009311963

C.C. 000000012187066

IDENTIFICACION

LIBRO IX, FUE (RON) NOMBRADO (S):

QUE POR ACTA NO. SIN NUM DE ASAMBLEA DE ACCIONISTAS DEL 14 DE MARZO DE 2013, INSCRITA EL 5 DE SEPTIEMBRE DE 2013 BAJO EL NUMERO 01762866 DEL

\*\* JUNTA DIRECTIVA: SUPLENTE (S) \*\*

C.C. 000000064556637

C.C. 000000079154742

C.E. 00000000122427

C.C. 00000008090129

SEGUNDO RENGON

CASTRO LOPEZ DANIEL ALBERTO

TERCER RENGON

RATTNER WINER STANLEY JAY

CUARTO RENGON

BIBAS MERENFELD LEON

QUINTO RENGON

RAMIREZ BURBANO MARIA DEL PILAR

C.C. 000000064556637

C.C. 000000079154742

C.E. 00000000122427

C.C. 00000008090129

NOMBRE

PRIMER RENGON

SILVA MENACA JAIME FERNANDO

SEGUNDO RENGON

VERGARA VIVERO ALFREDO MAURICIO

TERCER RENGON

RODRIGUEZ ABELLO MYRIAM CONSUELO

CUARTO RENGON

STIPCIANOS CABAL MARIA FERNANDA

QUINTO RENGON

ZAMUDIO EMILIO

CERTIFICA:

C.E. 00000000240553

C.C. 000000039686806

C.C. 000000041695713

C.C. 000000009311963

C.C. 000000012187066

IDENTIFICACION

LIBRO IX, FUE (RON) NOMBRADO (S):

QUE POR DOCUMENTO PRIVADO DE LA JUNTA DIRECTIVA, DEL 1 DE

2012, INSCRITO EL 29 DE NOVIEMBRE DE 2012 BAJO EL NO. 01762866 DEL

LIBRO IX, ROJAS RODRIGUEZ JULIAN FELIPE RENUNCIO AL CARGO

SUPLENTE QUINTO RENGON DE LA JUNTA DIRECTIVA DE LA SOCIEDAD

REFERENCIA, CON LOS EFECTOS SEÑALADOS EN LA SENTENCIA DE C. 222

DE LA CORTE CONSTITUCIONAL.

CERTIFICA:

C.C. 00000008090129

C.C. 000000079154742

C.E. 00000000122427

C.C. 000000064556637

IDENTIFICACION

LIBRO IX, FUE (RON) NOMBRADO (S):

QUE POR DOCUMENTO PRIVADO DE LA JUNTA DIRECTIVA, DEL 1 DE

2012, INSCRITO EL 29 DE NOVIEMBRE DE 2012 BAJO EL NO. 01762866 DEL

LIBRO IX, ROJAS RODRIGUEZ JULIAN FELIPE RENUNCIO AL CARGO

SUPLENTE QUINTO RENGON DE LA JUNTA DIRECTIVA DE LA SOCIEDAD

REFERENCIA, CON LOS EFECTOS SEÑALADOS EN LA SENTENCIA DE C. 222

CERTIFICA:

C.C. 00000008090129

C.C. 000000079154742

C.E. 00000000122427

C.C. 000000064556637

IDENTIFICACION

LIBRO IX, FUE (RON) NOMBRADO (S):

QUE POR DOCUMENTO PRIVADO DE LA JUNTA DIRECTIVA, DEL 1 DE

2012, INSCRITO EL 29 DE NOVIEMBRE DE 2012 BAJO EL NO. 01762866 DEL

LIBRO IX, ROJAS RODRIGUEZ JULIAN FELIPE RENUNCIO AL CARGO

SUPLENTE QUINTO RENGON DE LA JUNTA DIRECTIVA DE LA SOCIEDAD

REFERENCIA, CON LOS EFECTOS SEÑALADOS EN LA SENTENCIA DE C. 222

CERTIFICA:

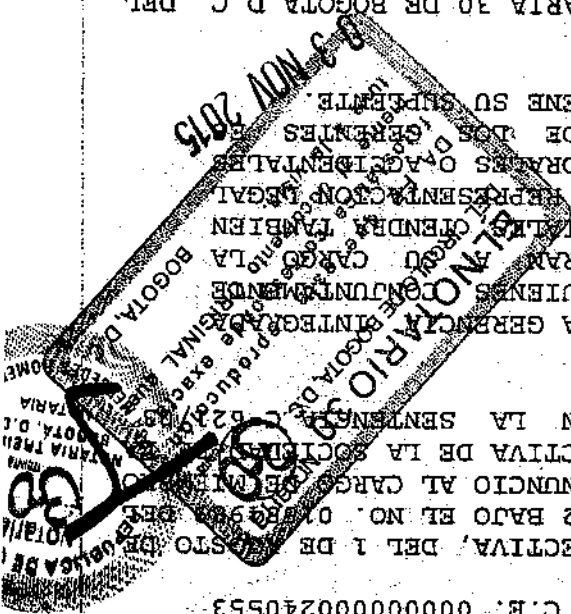
C.C. 00000008090129

C.C. 000000079154742

C.E. 00000000122427

C.C. 000000064556637

IDENTIFICACION



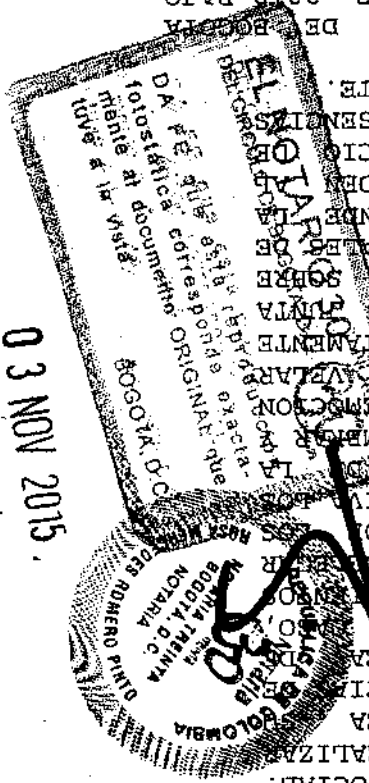
QUE POR ESCRITURA PUBLICA NO. 1165 DE LA NOTARIA TREINTA DE BOGOTÁ D.C. DEL 08 DE MAYO DE 2012, INSCRITA EL 29 DE MAYO DE 2012 BAJE LOS NO. 00022658 Y 00028194 DEL LIBRO V, COMPARCIO STANLEY JAY RATTNER WINER IDENTIFICADO CON CEDULA DE EXTRANJERIA NO. 122.427 DE BOGOTÁ Y JOSE ALBERTO CASTRO HOYOS IDENTIFICADO CON CEDULA DE CIUDADANIA NO. 19198627 DE BOGOTÁ EN SU CALIDAD DE GERENTES, POR MEDIO DE LA PRESENTE ESCRITURA PUBLICA, CONFIERE PODER GENERAL, AMPLIO Y SUFICIENTE DE LA SIGUIENTE MANERA: STANLEY JAY RATTNER WINER CONFIERE PODER GENERAL AMPLIO Y SUFICIENTE A MIRIAM CONSUELO RODRIGUEZ

**CERTIFICA:**

TEMPORALES ACCIDENTALES O DEFINITIVAS DEL RESPECTIVO GERENTE. ESTAS MISMAS FACULTADES Y ATRIBUCIONES EN LAS AUSENCIAS SUPLENTE PERSONAL DE CADA UNO DE LOS GERENTES EL EJERCICIO DE LA ASAMBLEA GENERAL Y LA JUNTA DIRECTIVA. CORRESPONDE A LA SOCIEDAD; 11 EJERCER LAS DEMAS FUNCIONES QUE LE DEMANDE ESTE PARTICULAR Y PORQUE SE CUMPLAN LAS OBLIGACIONES LABORALES DE LA JUNTA DIRECTIVA LAS IRREGULARIDADES O FALTAS GRAVES QUE OCURRAN SOBRE SUS DEBERES Y PONER, EN CONOCIMIENTO DE LA ASAMBLEA O LA JUNTA DIRECTIVA PORQUE TODOS LOS EMPLEADOS DE LA SOCIEDAD CUMPLAN ESTRICTAMENTE NO CORRESPONDA A LA ASAMBLEA O A LA JUNTA DIRECTIVA. 10. CANCELAR, REMOVER LOS EMPLEADOS DE LA SOCIEDAD CUYA DESIGNACION O REMISION RECAUDACION E INVERSION DE LOS FONDOS DE LA EMPRESA; 8. NOMBRAR, LIMITES DE ESTOS ESTATUTOS. 7. PRESENTAR A LA JUNTA DIRECTIVA DETERMINADAS FUNCIONES PROPIAS DE SU CARGO Y DENTRO DE CUARENTA Y SEIS ( 46 ) DEL CODIGO DEL COMERCIO; 6. DETERMINAR LOS INFORMES Y DOCUMENTOS DE QUE TRATA EL ARTICULO CUATRO ACCIONISTAS EN ASOCIO CON LA JUNTA DIRECTIVA, SI FUERE EL EJERCER LAS FUNCIONES PROPIAS DE SU CARGO Y DENTRO DE CUARENTA Y SEIS ( 46 ) DEL CODIGO DEL COMERCIO; 6. DETERMINAR LAS OPERACIONES SOBRE BIENES INMUEBLES, CUALQUIERA QUE SEA LA SOCIEDAD CON TERCEROS. 5. PRESENTAR A LA ASAMBLEA GENERAL CUANTIA. 4. SOMETER A ARBITRAMIENTO O TRANSIGIR LAS DIFERENCIAS REQUERIRAN AUTORIZACION DE LA JUNTA DIRECTIVA PARA REALIZAR REQUERIRAN AUTORIZACION DE LA JUNTA DIRECTIVA PARA REALIZAR CUANTO LO EXCEDA, CONFORME A LO PREVISTO EN EL ESTATUTO SOCIAL LA JUNTA DIRECTIVA O DE LA ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS EN SALARIOS MINIMOS MENSUALES LEGALES, REQUIRIENDO AUTORIZACION DE ESTANDO AUTORIZADOS PARA CELEBRAR CONJUNTAMENTE ACTOS O CONTRATOS CUYA CUANTIA NO EXCEDA EL VALOR QUE SEA IGUAL A QUINIENTOS CONTRATOS QUE TIENDAN A LLENAR TODOS LOS FINES DE LA SOCIEDAD, JUNTA DIRECTIVA. 3. REALIZAR Y CELEBRAR TODOS LOS ACTOS Y EJECUTAR LOS ACUERDOS Y RESOLUCIONES DE LA ASAMBLEA GENERAL DE LA Y ANTE TODA CLASE DE AUTORIDAD JUDICIALES Y ADMINISTRATIVAS; 2. TENIENDO EN ESPECIAL LAS SIGUIENTES 1. REPRESENTAR A LA SOCIEDAD JUDICIAL Y EXTRAJUDICIALMENTE, ANTE LOS ASOCIADOS, ANTE TERCEROS POR LA LEY Y ESTOS ESTATUTOS PARA EL REPRESENTANTE LEGAL, CUMPLIMIENTO DE TODAS LAS OBLIGACIONES Y FUNCIONES ESTABLECIDAS FACULTADES DEL REPRESENTANTE LEGAL: LOS GERENTES CONJUNTAMENTE EJERCERAN LAS FUNCIONES PROPIAS DE SU CARGO Y EN ESPECIAL EL

**CERTIFICA:**

- GERENTE RATTNER WINER STANLEY JAY C.E. 00000000122427
- GERENTE CASTRO HOYOS JOSE ALBERTO C.C. 00000019198627
- SUPLENTE DEL GERENTE BIBAS MERENFELD LEON C.C. 00000079154742
- SUPLENTE DEL GERENTE RAMIREZ BURBANO MARIA DEL PILAR C.C. 00000064556637





# República de Colombia

83-99/2015 1039508a1100513c

Original unafirmado para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial.



**Camara de Comercio de Bogotá**

CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA

SEDE CENTRO

7 DE ENERO DE 2015

HORA 13:55:32

PAGINA: 3 de 4

R044214183

\*\*\*\*\*

ABELLO, MAYOR DE EDAD, PLANAMENTE CAPAZ, DOMICILIADA Y RESIDENCIADA EN ESTA CIUDAD DE BOGOTÁ, PLANAMENTE CAPAZ, DOMICILIADA Y RESIDENCIADA EN ESTA CIUDAD DE BOGOTÁ, PARA QUE EN NOMBRE DE LA SOCIEDAD PROMOTORA EXPEDIDA EN BOGOTÁ D.C., PARA QUE EN NOMBRE DE LA SOCIEDAD PROMOTORA CALLE VEINTISEIS S.A, IDENTIFICADA CON EL NIT 900.241.579-0, EJECUTEN LOS SIGUIENTES ACTOS JURIDICOS Y CONTRATOS: 1.- PARA QUE NEGOCIE CON PERSONAS NATURALES O JURIDICAS Y FIRMEN TODOS LOS DOCUMENTOS CORRESPONDIENTES A LA VENTA DE LOS INMUEBLES QUE COMPONEN EL PROYECTO VISTAS DEL RIO I Y II PROPIEDAD HORIZONTAL, EL CUAL SE CONSTRUYE EN LOS LOTES DE TERRENO DE PROPIEDAD DE LA SOCIEDAD, QUE SE DISTINGUE ACTUALMENTE EN LA NOMENCLATURA URBANA DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C. COMO SUPERLOTE 4 Y SUPERLOTE 5 DE LA URBANIZACIÓN CIUDAD DELA NUEVO USME, UBICADO EN LA LOCALIDAD DE USME DE BOGOTÁ D. C., A LOS CUALES LES CORRESPONDE LOS FOLIOS DE MATRÍCULA INMOBILIARIA NÚMEROS 505-40388609 Y 505-40562768 EN MAYOR EXTENSIÓN INMUEBLES, POR LO TANTO, DE PROPIEDAD DE LA SOCIEDAD DENOMINADA PROMOTORA CALLE VEINTISEIS S.A. 2 - PARA FIJAR LOS TÉRMINOS DE LA NEGOCIACIÓN. 3.- PARA FIJAR LOS ENCARGOS FIDUCIARIOS, EL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA, ASÍ COMO A-ELLAS SE EFECTUEN EN DOCUMENTOS COMO OTROSIS NECESARIOS, ETC. 4.- PARA FIRMAR LA ESCRITURA PÚBLICA A TRAVÉS DE LA CUAL SE TRANSFERA EL DERECHO DE DOMINIO SOBRE EL INMUEBLE RESPECTIVO. 5.- LAS APODERADAS CUENTAN CON TODAS LAS MÁS AMPLIAS FACULTADES NECESARIAS PARA EL DESARROLLO DE SU ENCARGO, EN PARTICULAR PARA RECIBIR, TRANSIGIR Y CONCILIAR. PARA SUSTITUIR FACULTADES DE ESTE PODER DEBE HACERLO PARA CASOS CONCRETOS Y EN CONSECUENCIA ÚNICAMENTE DE MANERA ESPECIAL LAS APODERADAS QUEDAN AMPLIAMENTE FACULTADA PARA FIRMAR ENCARGOS FIDUCIARIOS, CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA, SI FUERE NECESARIO LA CORRESPONDIENTE ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA, FIJAR EN VENTA Y RECIBIRLO, REALIZAR LA ENTREGA DE LOS INMUEBLES, ASÍ FIRMAR CUALQUIER ESCRITURA PÚBLICA ACTARATORIA, MODIFICACIONES, ADICIÓN, POR MEDIO DE LA CUAL SE PERFECCIONE EL PRESENTE, MANDE LAS APODERADAS QUEDAN AMPLIAMENTE AUTORIZADA PARA REALIZAR PARA EL CUMPLIMIENTO DEL ENCARGO QUE EN ESTE DOCUMENTO SE LE CONFIERE, SIN LIMITACIÓN ALGUNA DE LA CUANTÍA. SEXTA: LAS APODERADAS QUEDAN TAMBIÉN EXPRESAMENTE FACULTADA PARA, QUE EN LA MISMA FORMA DE CONJUNTO ESTABLECIDA EN LOS ESTATUTOS, ATENDER LAS SITUACIONES QUE SURTIERAN EXTRAJUDICIALMENTE EFECTUEN LAS AUTORIDADES PARA ATENDER LAS SITUACIONES RELACIONADAS CON ESAS PROMESAS Y ESCRITURAS DE COMPRAVENTA, OTORGANDO SI FUERE EL CASO LA REPRESENTACIÓN DE LA SOCIEDAD PARA LA DEFENSA DE LA MISMA, MEDIANTE PODER ESPECIAL

BOGOTÁ, D. C., 7 DE ENERO DE 2015

SEDE CENTRO

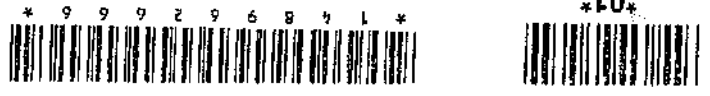
13:55:32

R044214183

PAGINA: 3 de 4

\*\*\*\*\*

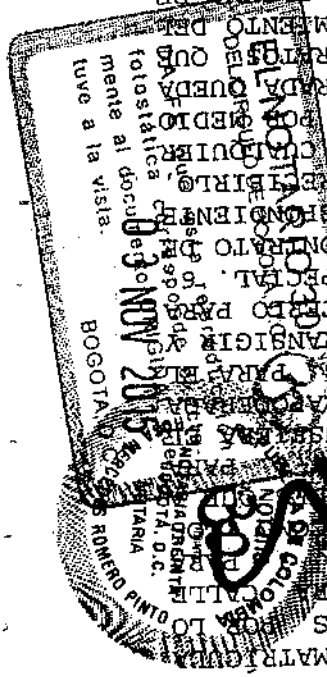
CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA



SEPTIMA: PARA QUE FIRMAN LAS SOLICITUDES DE DESEMBOLSO DE CREDITO CONSTRUCTOR ANTE LAS ENTIDADES FINANCIERAS. RESUMEN: Y EN GENERAL PARA QUE ASUMAN LA PERSONERIA DE LA SOCIEDAD PROMOTORA CALLE VEINTISEIS S.A. PODERDANTE SIEMPRE QUE LO ESTIME CONVENIENTE DE MANERA QUE EN NINGUN CASO QUEDA SIN REPRESENTACION EN CUALQUIER ACTO O NEGOCIO JURIDICO QUE LE ATANA, RESPECTO DEL MENCIONADO PROYECTO VISTAS DEL RIO I Y II PROPIEDAD HORIZONTAL. PARAGRAFO SOBRE AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR: BAJO LA GRAVEDAD DEL JURAMENTO Y PARA EFECTOS DE LA LEY 258 DE 1.996 MODIFICADA POR LA LEY 854 DE 2003, MANIFESTAMOS A USTED QUE LOS INMUEBLES OBJETO DEL PRESENTE PODER, NO SE ENCUENTRAN LEGALMENTE AFECTADOS A VIVIENDA FAMILIAR DE QUE TRATAN LAS CITADAS LEYES.

CERTIFICA:

QUE POR ESCRITURA PUBLICA NO. 2594 DE LA NOTARIA TREINTA DE BOGOTA D.C., DEL 9 DE SEPTIEMBRE DE 2012, INSCRITA EL 19 DE DICIEMBRE DE 2012 BAJO EL NO. 00024208 DEL LIBRO V, COMPARCIO STANLEY JAY RATTNER MINER IDENTIFICADO CON CEDULA DE EXTRANJERIA NO. 122.427 DE BOGOTA EN SU CALIDAD DE GERENTE DE LA SOCIEDAD DE LA REFERENCIA, POR MEDIO DE LA PRESENTE ESCRITURA PUBLICA, CONFIERE PODER GENERAL, AMPLIO Y SUFICIENTE A MIRYAM CONSUELO RODRIGUEZ ABELLO, IDENTIFICADA CON CEDULA DE CIUDADANIA NUMERO 41.695.713 EXPEDIDA EN BOGOTA, PARA QUE EN NOMBRE DE LA SOCIEDAD PROMOTORA CALLE VEINTISEIS S.A. IDENTIFICADA CON EL NIT 900.241.5790, EJECUTEN LOS SIGUIENTES ACTOS JURIDICOS Y CONTRATOS: 1. PARA QUE NEGOCIE CON PERSONAS NATURALES O JURIDICAS Y FIRME TODOS LOS DOCUMENTOS CORRESPONDIENTES A LA VENTA DE LOS INMUEBLES QUE COMPONEN EL PROYECTO VIVA 26 PROPIEDAD HORIZONTAL, EL CUAL SE CONSTRUYE EN EL LOTE DE TERRENO DE PROPIEDAD DE LA SOCIEDAD, QUE SE DISTINGUE ACTUALMENTE, EN LA NOMENCLATURA URBANA DE LA CIUDAD DE BOGOTA D.C. COMO AVENIDA CALLE VEINTISEIS NUMERO OCHENTA Y UNO B CINCUENTA Y TRES (AC. 26 NO. 81 B 53), AL CUAL LE CORRESPONDE EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO 50 00285833 EN MAYOR EXTENSION. INMUEBLES TANTO, DE PROPIEDAD DE LA SOCIEDAD DENOMINADA PROMOTORA CALLE VEINTISEIS S.A. 2. PARA FIJAR LOS TERMINOS DE LA NEGOCIACION, ASI COMO FIRMAR EL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA, LAS MODIFICACIONES, DESISTIMIENTOS DE LAS MENCIONADAS PROMESAS, LAS MODIFICACIONES E ILTAS SE EFECTUEN EN DOCUMENTOS COMO OTROS NECESARIOS, PARA FIRMAR LA ESCRITURA PUBLICA A TRAVES DE LA CUAL SE TRANSFIERA EL DERECHO DE DOMINIO SOBRE EL INMUEBLE RESPECTIVO. 5. PARA FIRMAR LA PROMESA DE COMPRAVENTA, SI FUERE NECESARIO, LA CORRESPONDIENTE ESCRITURA PUBLICA DE COMPRAVENTA, FIJAR PRECIO DE VENTA Y REPERCUTIR DE LA CUAL SE PERFECCIONE EL PRESENTE MANDATO. 7. LA APODERADA QUEDA DESARROLLO DE SU ENCARGO, EN PARTICULAR PARA RECIBIR, TRANSFERIR Y CONCILIAR. PARA SUSTITUIR FACULTADES DE ESTE PODER, DEBE HACERLO PARA CASOS CONCRETOS Y COMO CONSECUENCIA UNICAMENTE DE MANERA ESPECIAL. LA APODERADA QUEDA AMPLIAMENTE FACULTADA PARA FIRMAR CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA, SI FUERE NECESARIO, LA CORRESPONDIENTE ESCRITURA PUBLICA DE COMPRAVENTA, FIJAR PRECIO DE VENTA Y REPERCUTIR DE LA CUAL SE PERFECCIONE EL PRESENTE MANDATO. 7. LA APODERADA QUEDA AMPLIAMENTE FACULTADA PARA REALIZAR LOS ACTOS Y CONTRATOS QUE CONSIDEREN NECESARIOS O CONVENIENTES PARA EL CABAL CUMPLIMIENTO DE ENCARGO QUE EN ESTE DOCUMENTO SE LES CONFIA SIN LIMITACION ALGUNA DE LA CANTIA. SEXTA: LA APODERADA QUEDA TAMBIEN EXPRESAMENTE FACULTADA PARA, QUE EN LA MISMA FORMA CONJUNTA ESTABLECIDA EN LOS ESTADOS, ATENDER LAS CITACIONES QUE JUDICIAL O EXTRAJUDICIALMENTE EFECTUEN LAS PROMESAS Y ESCRITURAS DE COMPRAVENTA, OTORGANDO SI FUERE EL CASO LA REPRESENTACION DE LA SOCIEDAD PARA LA DEFENSA DE LA MISMA, MEDIANTE

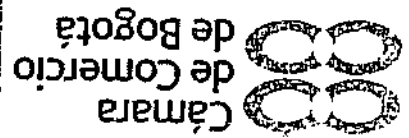


lueve a la vista.  
mente al docu  
fotostaticas  
BOGOTA

# República de Colombia

03-09-2015 1.0394.ATICO3200

Apogee notarial para uso exclusivo de certificaciones públicas, certificados y documentos del archivo notarial



CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA

SEDE CENTRO

7 DE ENERO DE 2015

HORA 13:55:32

PAGINA: 4 de 4

R044214183

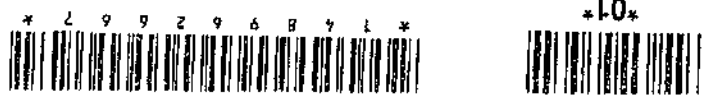
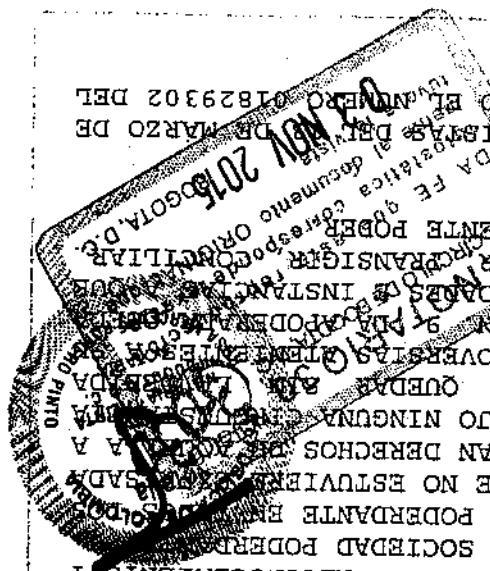
Mania 30

PODER ESPECIAL, SEPTIMA: PARA QUE FIRME LAS SOLICITUDES DE DESEMBOLO DE CREDITO CONSTRUCTOR ANTE LAS ENTIDADES FINANCIERAS. RESUMEN: Y EN GENERAL PARA QUE ASUMA LA PERSONERIA DE LA SOCIEDAD PROMOTORA CALLE VEINTISEIS S.A., PODERDANTE SIEMPRE QUE LO ESTIME CONVENIENTE DE MANERA QUE EN NINGUN CASO QUEDA SIN REPRESENTACION EN CUALQUIER ACTO NEGOCIO JURIDICO QUE LE ATANA, RESPECTO DEL MENCIONADO PROYECTO IVA 26 PROPIEDAD HORIZONTAL.

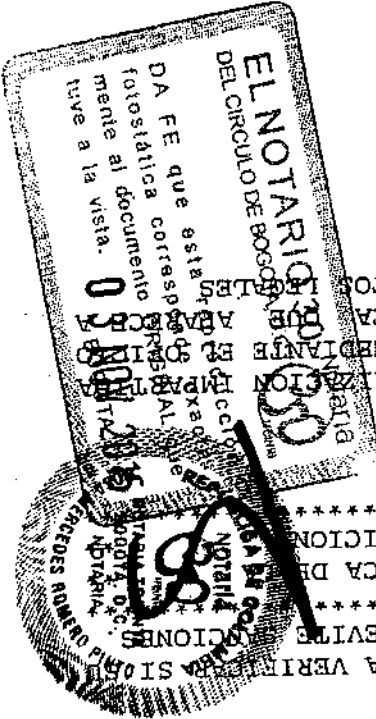
CERTIFICA:

QUE POR ESCRITURA PUBLICA NO. 4014 DE LA NOTARIA 72 DE BOGOTA D.C., DEL 18 DE JUNIO DE 2013, INSCRITA EL 19 DE JUNIO DE 2013 BAJO EL NO. 00025476 DEL LIBRO V, COMPARCIO JOSE ALBERTO CASTRO HOYOS IDENTIFICADO CON CEDULA DE CIUDADANIA NO. 19.198.627 DE BOGOTA D.C., QUIEN OBRERA EN NOMBRE Y REPRESENTACION EN CALIDAD DE GERENTE, POR MEDIO DE LA PRESENTE ESCRITURA PUBLICA, CONFIERE PODER GENERAL AMPLIO Y SUFICIENTE A MARTHA IDALIA PEREZ DE BELTINI IDENTIFICADA CON CEDULA CIUDADANIA NO. 31.216.650 DE CALI CON TARJETA PROFESIONAL DE ABOGADA NUMERO 40.935 DEL CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA, PARA QUE OBRANDO EN NOMBRE Y REPRESENTACION DE LA SOCIEDAD PROMOTORA CALLE VEINTISEIS S.A. COMPAREZCA ANTE LAS AUTORIDADES CIVILES PENALES, LABORALES, ADMINISTRATIVAS, TRIBUNALES DE ARBITRAMIENTO, POLICIVAS DEL ORDEN EN EJECUTIVO Y JURISDICCIONALES A NIVEL NACIONAL, DEPARTAMENTAL, DEL DISTRITO CAPITAL DE BOGOTA Y MUNICIPAL, CON EL OBJETO DE: 1. RECIBIR NOTIFICACIONES. 2. CONTESTAR DEMANDAS. 3. INTERPONER TODA CLASE DE RECURSOS, INCLUYENDO LOS EXTRAORDINARIOS DE REVISION Y CASACION. 4. ABSOLVER O FORMULAR INTERROGATORIOS DE PARTE. 5. PROMOVER, INICIAR Y TRAMITAR PROCESOS JUDICIALES, DE CUALQUIER NATURALEZA. 6. SOLICITAR Y PRACTICAR, PRUEBAS ANTICIPADAS. 7. PROPONER EXCEPCIONES Y EN GENERAL SE LE OTORGAN LAS MAS AMPLIAS FACULTADES QUE HABILITAN A LA APODERADA PARA REALIZAR TODAS LAS ACTUACIONES PROCESALES Y EXTRAPROCESALES NECESARIAS PARA EL RECONOCIMIENTO Y DEFENSA DE LOS INTERESES Y DERECHOS DE LA SOCIEDAD PODERDANTE ASUMIR LA PERSONERIA Y REPRESENTACION DE LA PODERDANTE EN CASOS Y ANTE TODA PERSONA O AUTORIDAD, AUNQUE NO ESTUVIERA EN ESTE DOCUMENTO Y ANTE LA CUAL SE DEBATAN DERECHOS DE CUALQUIER EFECTOS DE LOGRAR QUE EN NINGUN CASO Y BAJO NINGUNA CIRCUNSTANCIA PROMOTORA CALLE VEINTISEIS S.A. LLEGARE A QUEDA REPRESENTACION EN ASUNTOS, DILIGENCIAS Y CONTROVERSIAS QUE LE ASISTAN EXPRESAMENTE AUTORIZADA ANTE TODAS LAS AUTORIDADES DE INSTANCIA. SE LE OTORGA PODER PARA QUE ASUMA LA PERSONERIA Y REPRESENTACION DE LA SOCIEDAD PROMOTORA CALLE VEINTISEIS S.A. PARA PODER RECIBIR, DESISTIR Y REASUMIR EL PRESENTE PODER CERTIFICA: \*\* REVISOR FISCAL \*\*

QUE POR ACTA NO. 12 DE ASAMBLEA DE ACCIONISTAS DE MARZO DE 2014, INSCRITA EL 25 DE ABRIL DE 2014 BAJO EL NUMERO 01829302 DEL



*[Handwritten signature]*



EL SECRETARIO DE LA CAMARA DE COMERCIO,  
VALOR : \$ 4,500  
DE CONFORMIDAD CON EL DECRETO 2150 DE 1995 Y LA AUTORIZACION IMPARCIAL  
POR LA SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO, MEDIANTE  
DEL 18 DE NOVIEMBRE DE 1996, LA FIRMA MECANICA  
CONTINUACION TIENE PLENA VALIDEZ PARA TODOS LOS EFECTOS

RECUERDE INGRESAR A [www.supersociedades.gov.co](http://www.supersociedades.gov.co) PARA VERIFICAR SI  
EMPRESA ESTA OBLIGADA A REMITIR ESTADOS FINANCIEROS, EVITE  
ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DE  
SOCIEDAD HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION  
\*\*\*\*\*

SEÑOR EMPRESARIO, SI SU EMPRESA TIENE ACTIVOS INFERIORES A 30.000  
SMMLV Y UNA PLANTA DE PERSONAL DE MENOS DE 200 TRABAJADORES, USTED  
TIENE DERECHO A RECIBIR UN DESCUENTO EN EL PAGO DE LOS PARAFISCALES DE  
75% EN EL PRIMER AÑO DE CONSTITUCION DE SU EMPRESA, DE 50% EN EL  
SEGUNDO AÑO Y DE 25% EN EL TERCER AÑO. LEY 590 DE 2000 Y DECRETO 525  
DE 2009.

INFORMACION COMPLEMENTARIA  
LOS SIGUIENTES DATOS SOBRE RIT Y PLANEAACION DISTRICTAL SON INFORMATIVOS  
CONTRIBUYENTE INSCRITO EN EL REGISTRO RIT DE LA DIRECCION DISTRICTAL DE  
IMPUESTOS, FECHA DE INSCRIPCION : 29 DE DICIEMBRE DE 2008  
FECHA DE ENVIO DE INFORMACION A PLANEAACION DISTRICTAL : 7 DE ENERO DE  
2015 SE HA NOTIFICADO A PLANEAACION DISTRICTAL LA CREACION DE LA PERSONA  
O SOCIEDAD.

\*\*\* EL PRESENTE CERTIFICADO NO CONSTITUYE PERMISO DE  
\*\*\* FUNCIONAMIENTO EN NINGUN CASO  
\*\*\*

DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL CODIGO DE PROCEDIMIENTO  
ADMINISTRATIVO Y DE LO CONTENIDOS Y DE LA LEY 962 DE 2005, LOS ACTOS  
ADMINISTRATIVOS DE REGISTRO AQUI CERTIFICADOS QUEDAN EN FIRME DIEZ  
(10) DIAS HABILDES DESPUES DE LA FECHA DE INSCRIPCION, SIEMPRE QUE NO  
SEAN OBJETO DE RECURSOS.

LIBRO IX, FUE (RON) NOMBRADO (S) :  
NOMBRE  
REVISOR FISCAL PRINCIPAL  
OCAMPO FLOREZ WILLIAM  
REVISOR FISCAL SUPLENTE  
SANTANA LOPEZ LUZ MARINA  
C.G. 000000006459445  
C.G. 000000020444305  
IDENTIFICACION  
CERTIFICA:

# República de Colombia

03/09/2015 10:39:13051309073



Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificaciones y documentos del archivo notarial.



ACTA No. 07  
JUNTA DIRECTIVA  
PROMOTORA CALLE VEINTISEIS S.A.

En Bogotá D. C. a los treinta y un (31) días del mes de mayo del año dos mil once (2011), siendo las diez de la mañana (10:00 A. M.) se reunieron por derecho propio en las oficinas ubicadas en la carrera 11 A No. 94 A 23 Of. 108 los miembros principales de la junta directiva, para realizar reunión. Asistieron Stanley Jay Rattner Winer, José Alberto Castro, María del Pilar Ramírez, León Bibas Merinfeld.

1. Verificación del Quórum;  
Se constató la presencia de la totalidad de los miembros principales de la Junta Directiva, quórum este suficiente para deliberar y adoptar determinaciones válidas.

2. Aprobación del Orden del Día.  
Verificada la existencia del quórum exigido por los estatutos sociales para deliberar y decidir válidamente, se dio inicio a la reunión en desarrollo del siguiente orden del día propuesto y aprobado por unanimidad de los miembros de la junta directiva:

1. Verificación de Quórum.
2. Aprobación orden del día.
3. Autorización representante legal.
4. Elaboración, lectura y aprobación del acta de la reunión.

3. Elección de Presidente y Secretario:

Preside la reunión José Alberto Castro Hoyos y obra como secretario la Sra. Wyanam Consuejo Rodríguez Abello, designación aprobada por la junta en forma unánime.

4. Autorización representante legal

El Presidente de la reunión pone a consideración de sus miembros la autorización a los representantes legales para realizar todos los actos y firmar los documentos necesarios para el desarrollo del proyecto viva 26, incluyendo la autorización para apertura de cuentas bancarias, pagares, avales, y garantías bancarias, con BANCOLOMBIA o la entidad que se determine.

Informa a la junta directiva José Alberto Castro Hoyos, actuando en su calidad de representante legal, que es necesario contar con expresas facultades a los representantes legales para realizar todos los actos y firmar todos los documentos que sean necesarios para:

- Contratar créditos con Bancolombia, en especial los denominados crédito constructor, crédito preoperativo, y crédito de tesorería, y en desarrollo de ellos, otorgar las garantías que dicha entidad requiera y suscribir todos



2052 Avenida Venecia Pinto  
María 30

los documentos que se necesitan para poder perfeccionar el mencionado crédito, incluyendo firmar pagares y otros a pagares en caso de ser necesario, constituir hipoteca sobre el lote donde se va a desarrollar el proyecto viva 26, ubicado en la avenida calle veintiseis numero ochenta y uno B cincuenta y tres (AC 26 No. 81 B - 53) al cual le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria 50C-00285833, recibir el valor de los créditos, contratar el valor de los seguros exigidos por Bancolombia y demás facultades que se requieran en cada caso;

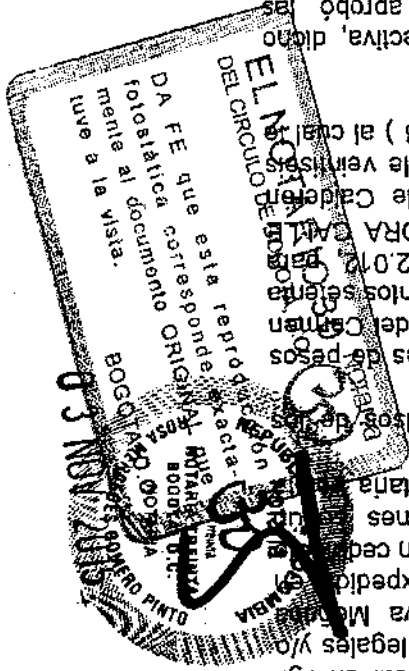
Realizar todos los actos y firmar todos los documentos que sean necesarios para las ventas del proyecto Viva 26, como contratos de promesa de compraventa, las respectivas escrituras de compraventa, otorgar avales y/o garantías de las obligaciones de los compradores para con Bancolombia con el fin de subrogar con boleta de ingreso a registro para lo cual se debe autorizar a los representantes legales para firmar los avales de los pagares de cada uno de los compradores del proyecto Viva 26 a favor de BANCOLOMBIA S.A. o la entidad que se determine, por la totalidad de las obligaciones en ellos contenida, aval que solamente tendrá vigencia hasta cuando BANCOLOMBIA S.A. o la entidad que se determine reciba a su total y entera satisfacción la primera copia de la escritura pública mediante la cual los compradores adquirieren el inmueble y constituyan hipoteca en primer grado sobre los inmuebles objeto de crédito junto con los certificados de los folios de matrícula inmobiliaria de los inmuebles gravados con hipoteca en que ella conste inscrita, etc., todo debidamente legalizado y a entera satisfacción de la entidad acreedora.

Apertura de cuentas bancarias en Bancolombia para recibir los desembolsos de los créditos de esta entidad, donde se desprende que para dar un agillo manejo se requiere de firmas individuales de los representantes legales y/o de los apoderados generales, es decir Jaime Fernando Silva Martínez, identificado con cedula de ciudadanía numero, 12.187.066 expedido en Garzon (Huila) y Maria Fernanda Stipchianos Cabal identificada con cedula de ciudadanía numero 39.686.806 expedida en Usaquén, quienes, quienes escritura pública 0255 de febrero 4 de 2011, otorgada en la notaría (30) del circulo de Bogotá, clausula quinta, actúan como tales.

Efectuar retiros de las cuentas bancarias y solicitar desembolsos de créditos sin ningún limite de cuantía.

La firma de la garantía bancaria por doce mil quinientos millones de pesos (\$12.500.000.000) que extenderá Bancolombia a favor de Hilda de Garzon de Calderón con C.C. 20.008.787 con vigencia de doscientos setenta y siete días (277) desde junio 01 de 2011 a Marzo 7 de 2012 para garantizar las obligaciones económicas a cargo de PROMOTORA CALI DE VEINTISEIS S.A. y a favor de Hilda del Carmen Garzón de Calderón derivadas de la adquisición del lote ubicado en la avenida calle veintiseis numero ochenta y uno B cincuenta y tres (AC 26 No. 81 B - 53) al cual le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria 50C-00285833

Después de una corta deliberación entre los miembros de junta directiva, dicho órgano, con el voto favorable y unánime de sus miembros, aprobó las autorizaciones esas facultades a los representantes legales y sus apoderados para llevar a cabo las actividades a las que se acaba de hacer referencia.



# República de Colombia

83/89/2015 1839113CP0T-8P110

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, ratificaciones y documentos del archivo notarial.



Presidente

JOSE ALBERTO CASTRO HOYOS

Secretaria

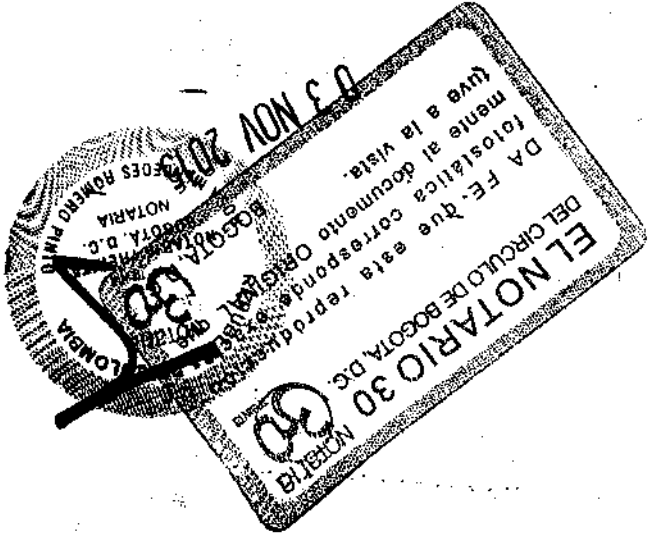
MYRIAM CONSUELO RODRIGUEZ A

Nota Es fiel copia tomada de su original

SECRETARIA  
MYRIAM CONSUELO RODRIGUEZ A.

En caso de que alguno de los actos y/o documentos a los que se refiere la presente acta ya hayan sido suscritos y/o elaborados, La Junta Directiva ratifica dichos actos. No habiendo más temas por tratar se decreto un breve receso para la elaboración de la presente acta de junta directiva, la que una vez redactada fue leída de viva voz a los directores y sometida a consideración fue aprobada por unanimidad. Se levanto la sesión siendo las doce del medio día (12.00 A.M.)

**Rosa Mercedes Romero Pinto**  
Notaria 30



1941  
1942  
1943  
1944  
1945  
1946  
1947  
1948  
1949  
1950  
1951  
1952  
1953  
1954  
1955  
1956  
1957  
1958  
1959  
1960  
1961  
1962  
1963  
1964  
1965  
1966  
1967  
1968  
1969  
1970  
1971  
1972  
1973  
1974  
1975  
1976  
1977  
1978  
1979  
1980  
1981  
1982  
1983  
1984  
1985  
1986  
1987  
1988  
1989  
1990  
1991  
1992  
1993  
1994  
1995  
1996  
1997  
1998  
1999  
2000  
2001  
2002  
2003  
2004  
2005  
2006  
2007  
2008  
2009  
2010  
2011  
2012  
2013  
2014  
2015  
2016  
2017  
2018  
2019  
2020  
2021  
2022  
2023  
2024  
2025



# República de Colombia

63-89-2015 183308317007130

Papel notarial para uso exclusivo de copia de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial



01547085293



63-89-2015 183308317007130



27/02/22  
Escrituras  
42 copias  
527 pp  
\$ 2.200.000

7 700086 167279

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO ..... 0 2 5 5  
 DE FECHA: CUATRO (4) DE FEBRERO  
 DEL AÑO DOS MIL ONCE (2011).  
 OTORGADA EN LA NOTARIA TREINTA (30) D  
 CIRCULO DE BOGOTÁ D.C.  
 CODIGO NOTARIA: 110010030  
 CLASE DE ACTO: PODER

En la ciudad de Bogotá, Distrito Capital, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia, EN LA NOTARIA TREINTA (30) DEL CIRCULO DE BOGOTÁ, DISTRITO CAPITAL, CUYA NOTARIA EN PROPIEDAD ES LA DOCTORA ROSA MERCEDES ROMERO PINTO, se otorga la escritura pública que se consigna en los siguientes términos:

JOSE ALBERTO CASTRO HOYOS, mayor de edad, plenamente capaz, domiciliado y residente en esta Ciudad de Bogotá, D.C., identificado con la cédula de ciudadanía número 19.198.627 expedida en Bogotá y STANLEY JAY RATNER WINER, mayor de edad, plenamente capaz, domiciliado y residente en la Ciudad de San José (Costa Rica), identificado con la cédula de extranjería número 122.427 expedida en Bogotá, D.C. y manifestaron:

PRIMERA.- Que en este acto obran en sus calidades de Gerentes de la Sociedad comercial denominada PROMOTORA CALLE VEINTISEIS S.A., identificada con el NIT 900.241.679-0, sociedad legalmente constituida mediante la F

Pública número dos mil seiscientos setenta y uno (2.671) de fecha seis (6) de Septiembre de dos mil ocho (2008), de la Notaria Treinta (30) del círculo de Bogotá D. C., inscrita el diecisiete (17) de Septiembre de dos mil ocho (2008) bajo el número 01242793 del Libro IX, Matricula 01833525, la cual acreditan con el el círculo de Bogotá D.C. de esta oficina de notaría.

representación expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá que se anexa para su protocolización con la presente Escritura Pública para el presente año a como prueba y surta los efectos legales llamados a producir.

SEGUNDA. Que como Representantes Legales y para cometer la venta de los inmuebles que componen el proyecto VIVA 26 PROPIEDAD HORIZONTAL

Papel notarial para uso exclusivo de copia de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial

SECRETARIA DE COPIAS  
 Nectre 1514 pl 1989

SECRETARIA DE COPIAS  
 Nectre 1514 pl 1989

SECRETARIA DE COPIAS  
 Nectre 1514 pl 1989

63-89-2015 183308317007130



SECRETARIA DE COPIAS  
 Nectre 1514 pl 1989

SECRETARIA DE COPIAS  
 Nectre 1514 pl 1989

Papel de uso exclusivo del Protocolo Notarial. No tiene costo para el usuario

el cual se construye en el lote de terreno cuya vocación de propiedad tiene la sociedad que representan, (al poseer una parte de los derechos fiduciaros de la fiducia en que se encuentra radicada la propiedad y ser promitente compradora de la parte restante de los derechos) que se distingue actualmente en la nomenclatura urbana de la ciudad de Bogotá D.C. como AVENIDA CALLE VEINTISEIS - NUMERO OCHENTA Y UNO B - CINCUENTA Y TRES (AC. 26 No. 81 B-53), al cual le corresponde el folio de Matricula inmobiliaria número 500 - 00285833 en mayor extensión.

TERCERA: Que los estatutos de la Sociedad establecen la firma conjunta de los Gerentes para comprometer a la sociedad.

CUARTA: Que con motivo de obligaciones adquiridas en el exterior, los comparecientes deben ausentarse frecuentemente del País, por lo que se hace necesario destacar a algunas personas encargadas de suscribir las promesas de compraventa relacionadas con el proyecto, así como los desistimientos de las mismas, las modificaciones que a ellas se efectúan en documentos como otroses y suscribir en su momento las escrituras públicas mediante las cuales se cumple cumplimiento a esas promesas de compraventa.

QUINTA: Que en consecuencia y mediante este público instrumento, JOSÉ ALBERTO CASTRO HOYOS, identificado con la cédula de ciudadanía número 19.198.627 expedida en Bogotá, en su calidad de Gerente de la Sociedad PROMOTORA CALLE VEINTISEIS S.A., confiere PODER GENERAL AMPLIO Y SUFICIENTE a JAIME FERNANDO SILVA MENACA, mayor de edad y plenamente capaz, domiciliado y residente en esta ciudad de Bogotá, D.C., identificado con la cédula de ciudadanía número 12.187.066 expedida en Garzón (Huila) y STANLEY JAY RATTNER WINER, identificado con la cédula de ciudadanía número 122.427 expedida en Bogotá, D.C., también en su calidad de Gerente de la Sociedad PROMOTORA CALLE VEINTISEIS S.A., confiere PODER GENERAL AMPLIO Y SUFICIENTE a MARIA FERNANDA STIPCIANOS CABAL, mayor de edad, plenamente capaz, domiciliada y residente en esta Ciudad de Bogotá, D.C., identificada con la cédula de ciudadanía número 39.686.806 expedida en Usaquén, para que de manera conjunta y a nombre de la Sociedad PROMOTORA CALLE VEINTISEIS S.A.

EL NOTARIO TREINTA  
DEL CIRCULO DE BOGOTA D.C.



DA FE que esta copia corresponde a una COPIA AUTENTICA que se tiene a la vista el día 03 NOV 2015

Bogotá, D.C.

# República de Colombia

03/09/2015 183941RE0113390

papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificaciones y documentos del archivo notarial.



7 700086 167286

identificada con el NIT 900.241.579-0, ejecuten los siguientes actos jurídicos y contratos: -----

1. Para que negocien con personas naturales o jurídicas y firmen todos los documentos correspondientes a la venta de los inmuebles que componen el proyecto VIVA 26 PROPIEDAD HORIZONTAL, el cual se construye en el lote de terreno cuya vocación de propiedad tiene la sociedad, que se distingue actualmente en la nomenclatura urbana de la ciudad de Bogotá, D.C. como AVENIDA CALLE VEINTISEIS NUMERO OCHENTA Y UNO B - CINCUENTA Y TRES (AC. 26 No. 81 B - 53) al cual corresponde el folio de Matricula inmobiliaria número 50C - 00285833 mayor extensión, inmuebles, por lo tanto, de propiedad de la sociedad denominada PROMOTORA CALLE VEINTISEIS S.A. -----

2. Para fijar los términos de la negociación. -----

3. Para firmar el contrato de promesa de compraventa, así como los desistimientos de las mencionadas promesas, las modificaciones que a ellas se efectúan en documentos como otros necesarios, etc. -----

4. Para firmar la escritura pública a través de la cual se transfiera el derecho de dominio sobre el inmueble respectivo -----

5. Los apoderados cuentan con todas las mas amplias facultades necesarias para el desarrollo de su encargo, en particular para recibir, transigir y conciliar. Para sustituir facultades de este poder debe hacerlo para casos concretos y en consecuencia únicamente de manera especial. -----

6. Los apoderados quedan ampliamente facultados para el precio de venta y recibirlo, realizar la entrega de los inmuebles, así como firmar cualquier escritura pública aclaratoria, modificatoria o de adjudicación, por medio de la cual se perfeccione el presente mandato. -----

7. Los apoderados quedan ampliamente autorizados para realizar los contratos que consideren necesarios o convenientes para el cumplimiento del encargo que en este documento se les confiere, sin limitación alguna de cuantía. -----

SEXTA: Los apoderados quedan también expresamente facultados para que en la misma forma conjunta establecida en los estatutos, atender las citaciones que

PAPEL DE USO EXCLUSIVO DEL PROTOCOLO NOTARIAL. NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO



**Rosa Mielés**  
NOTARIA 30 DE BOGOTÁ  
SECRETARIA DE COPIAS  
Necéte 4534 de 1909

Hoja 1 de 1 - Hoja 1 de 1 - Hoja 1 de 1 - Hoja 1 de 1 - Hoja 1 de 1



judicial o extrajudicialmente efectuen las autoridades para atender las situaciones relacionadas con esas promesas y escrituras de compra-venta, otorgando si fuere el caso la representación de la sociedad para la defensa de la misma, mediante poder especial.

SEPTIMA: Para que firmen las solicitudes de desembolso de crédito constructor de las Entidades financieras.

RESUMEN: Y en general para que asuman la personería de la Sociedad PROMOTORA CALLE VEINTISEIS S.A. poderdante siempre que lo estimen conveniente de manera que en ningún caso quede sin representación en cualquier acto o negocio jurídico que le ataña, respecto del mencionado proyecto VIVA 26 PROPIEDAD HORIZONTAL.

PARAGRAFO SOBRE AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR: Bajo la gravedad del juramento y para efectos de la ley 258 de 1.996 modificada por la Ley 854 de 2003, manifestamos a usted que los inmuebles objeto del presente poder, no se encuentran legalmente afectados a vivienda familiar de que tratan las citadas leyes.

PARAGRAFO DE VIGENCIA: Amparados por el Art. 1.602 del Código Civil Colombiano sobre autonomía de la voluntad, prorrogamos la vigencia de mandato todo el tiempo que sea necesario para que los apoderados lo cabo o lo ejecuten, sin que en ningún caso se pueda decir que ca representación de la Sociedad PROMOTORA CALLE VEINTISEIS respecto del mencionado proyecto VIVA 26 PROPIEDAD HORIZONTAL.

LECTURA DE ESTE PODER: JOSE ALBERTO CASTRO HOYOS, Y OTROS, en calidad de Gerentes de la Sociedad denominada PROMOTORA CALLE VEINTISEIS S.A., identificada con número 900.241.579-0, declaran que ha leído personalmente la escritura y que ha confrontado todos los datos especiales que en ella aparecen como fechas, cifras numéricas, números de cuentas, números de escrituras, de cédulas de ciudadanía y otros, razón por la cual exoneran al notario de los posibles errores que sobre estos puntos aparezcan en el instrumento.

(HASTA AQUI LA MINUTA PRESENTADA POR EMAIL)

03 NOV 2014

NOTARIO PUBLICO BOGOTA D.C. MARIA TRINIDAD ORTIZ OCHOA

03 NOV 2014

BOGOTA D.C. MARIA TRINIDAD ORTIZ OCHOA

BOGOTA D.C. MARIA TRINIDAD ORTIZ OCHOA

# República de Colombia



papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificaciones y documentos del archivo notarial.



03-09-2015 10:39:2031364071178



74 700086 11 167293

Se protocolizan fotocopias debidamente autenticadas de los documentos de identidad de los gerentes de la Sociedad PROMOTORA CALLE VEINTISEIS S.A.

1. Ha (n) verificado cuidadosamente su (s) nombre (s) y apellido (s), el número de su (s) documento (s) de identificación y esta escritura sin reserva alguna, en la forma como quedó redactado.

2. Las declaraciones consignadas en esta escritura corresponden a la verdad en consecuencia asume (n) la responsabilidad de lo manifestado en caso utilizarse esta escritura con fines ilegales.

3.- Conoce (n) la Ley y sabe (n) que el notario responde de la regularidad form de (los) instrumento (s) que autoriza, pero no de la veracidad de las declaraciones del (los) otorgante (s). Ni de la autenticidad del (los) documento (s) que forma (n) parte de este instrumento.

EN CONSECUENCIA EL NOTARIO NO ASUME NINGUNA RESPONSABILIDAD POR ERRORES O INEXACTITUDES ESTABLECIDAS CON POSTERIORIDAD A LA FIRMA DEL (LOS) OTORGANTE (S) Y DEL NOTARIO. EN TAL CASO, ESTOS DEBEN SER CORREGIDOS DE LA MANERA PREVISTA EN EL DECRETO 960 DE 1970.

CONSTANCIA NOTARIAL: El notario responde de la regularidad formal del instrumento que autoriza, pero no de la veracidad de las declaraciones de los interesados, tampoco responde de la capacidad o aptitud legal de estos para celebrar el acto o contrato respectivo (Art. 9 Dto. ley 960 de 1.970).

OTORGAMIENTO Y AUTORIZACION: Leído el presente instrumento por los comparecientes, lo firman en prueba de su asentimiento. Queda con el debido Notario, quien en esta forma lo autoriza.

La presente escritura se elaboró en las hojas de papel notarial que se adjunta.

DA FE que he hecho copia correspondiente con una copia auténtica que tuve a la vista

03 NOV 2015



Se protocolizan fotocopias debidamente autenticadas de los documentos de identidad de los gerentes de la Sociedad PROMOTORA CALLE VEINTISEIS S.A.

1. Ha (n) verificado cuidadosamente su (s) nombre (s) y apellido (s), el número de su (s) documento (s) de identificación y esta escritura sin reserva alguna, en la forma como quedó redactado.

2. Las declaraciones consignadas en esta escritura corresponden a la verdad en consecuencia asume (n) la responsabilidad de lo manifestado en caso utilizarse esta escritura con fines ilegales.

3.- Conoce (n) la Ley y sabe (n) que el notario responde de la regularidad form de (los) instrumento (s) que autoriza, pero no de la veracidad de las declaraciones del (los) otorgante (s). Ni de la autenticidad del (los) documento (s) que forma (n) parte de este instrumento.

EN CONSECUENCIA EL NOTARIO NO ASUME NINGUNA RESPONSABILIDAD POR ERRORES O INEXACTITUDES ESTABLECIDAS CON POSTERIORIDAD A LA FIRMA DEL (LOS) OTORGANTE (S) Y DEL NOTARIO. EN TAL CASO, ESTOS DEBEN SER CORREGIDOS DE LA MANERA PREVISTA EN EL DECRETO 960 DE 1970.

CONSTANCIA NOTARIAL: El notario responde de la regularidad formal del instrumento que autoriza, pero no de la veracidad de las declaraciones de los interesados, tampoco responde de la capacidad o aptitud legal de estos para celebrar el acto o contrato respectivo (Art. 9 Dto. ley 960 de 1.970).

OTORGAMIENTO Y AUTORIZACION: Leído el presente instrumento por los comparecientes, lo firman en prueba de su asentimiento. Queda con el debido Notario, quien en esta forma lo autoriza.

La presente escritura se elaboró en las hojas de papel notarial que se adjunta.

DA FE que he hecho copia correspondiente con una copia auténtica que tuve a la vista

03 NOV 2015

SANDRA ESPERANZA PEÑA PAEZ  
SECRETARIA DE COPAS  
DECRETO 1534 DE 1989  
CALLE VEINTISEIS S.A. DE BOGOTÁ

ROSAMERCEDESROMEROPINO

Cadenza S.A. No. 89090330



03 NOV 2015

74 700086 11 167293

PAPEL DE USO EXCLUSIVO DEL PROTOCOLO NOTARIAL, NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO



NOTARIA TREINTA (30) DEBOGOTA, D.C.

ROSA MERCEDES ROMERO PINTO

*[Handwritten signature]*

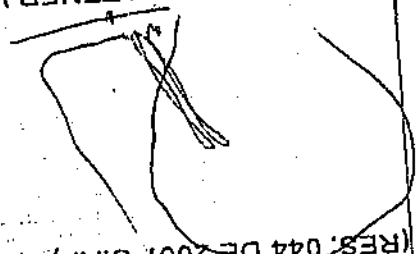


ACTIVIDAD ECONOMICA  
(RES. 044 DE 2007 UIAF)

DIRECCION:  
TELEFONO:

C.EX. No. 122.427 de Bogota

STANLEY JAY RATTNER WINER

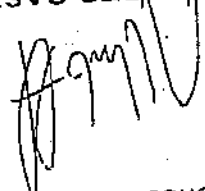


ACTIVIDAD ECONOMICA  
(RES. 044 DE 2007 UIAF)

DIRECCION:  
TELEFONO:

C.C. No. 19.198.627 de Bogota

JOSE ALBERTO CASTRO HOYOS



Resoluciones 11621 y 11903 de Diciembre de 2010

Decreto 1681 del 16 de Septiembre de 1996

Recado Fondo Especial de Notariado: \$3.700,00

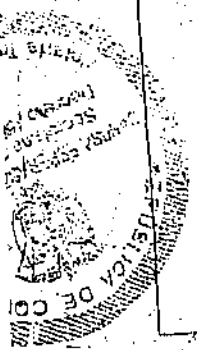
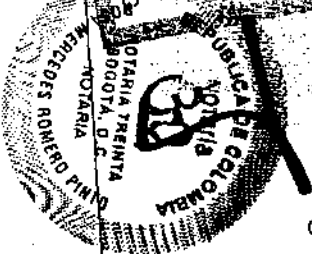
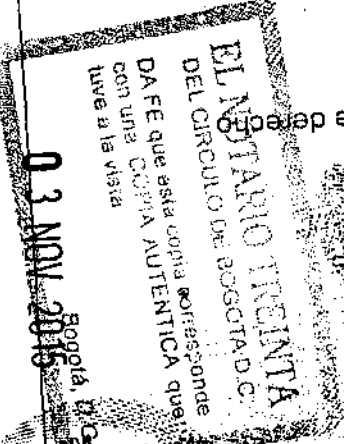
Recado Supernotariado: \$3.700,00

Derechos Notariales: \$ 44.000,00  
IVA \$ 13.824,00

huella indice derecho



huella indice derecho



# República de Colombia

papel notarial para uso exclusivo de registros públicos, certificaciones y documentos del archivo notarial.



0151898299

93-09-2015 189398901130807A

REPÚBLICA DE COLOMBIA  
 IDENTIFICACION PERSONAL  
 DEPARTAMENTO DE BOGOTÁ

Número 19198627

CASTRO HOYOS

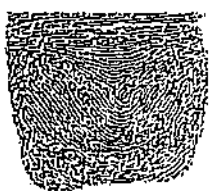
JOSE ALBERTO

*[Handwritten signature]*

**EL NOTARIO 30 NOBIA**  
 DEL CIRCULO DE BOGOTÁ D.C.  
 DA FE que esta reproducción  
 es fiel y exacta al documento original que  
 tuve a la vista.



FECHA DE NACIMIENTO 18-MAR-1953  
 BOGOTÁ D.C.  
 (CUNDINAMARCA)  
 LUGAR DE NACIMIENTO  
 1.73  
 B+  
 ESTATURA  
 18-AGO-1974 BOGOTÁ D.C.  
 FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION



A-1500101-42106212-M-G019189627-20021008 06423022A08 DZ 131673452

**EL NOTARIO TREINTA**  
 DEL CIRCULO DE BOGOTÁ D.C.  
 DA FE que esta copia corresponde  
 con una COPIA AUTENTICA que  
 tuve a la vista.



Notaria 30 de la Esperanza Peña Paez  
 Rosa Mercedes Romero Pinto  
 SECRETARIA DE COPIAS  
 Decret. 1534 de 1989  
 NOTARIA 30 DE BOGOTÁ



primario de prioridad

Condor S.A. NIT 900993540

EL NOTARIO TREINTA  
 DEL CIRCULO DE BOGOTÁ D.C.  
 DA FE que esta copia es una  
 con una COPIA AUTÉNTICA  
 tuvo a la vista  
 03 NOV 2015  
 BOGOTÁ D.C.  
 NOTARIA  
 ROSA MERCEDES ROMERO RUIZ

EL NOTARIO TREINTA  
 DEL CIRCULO DE BOGOTÁ D.C.  
 ROSA MERCEDES ROMERO RUIZ  
 NOTARIA  
 BOGOTÁ D.C.

EL NOTARIO 30 NOROCCIDENTAL  
 DEL CIRCULO DE BOGOTÁ D.C.  
 DA FE que esta reproducción  
 fotostática corresponde exacta-  
 mente al documento ORIGINAL que  
 tuvo a la vista.





INFORMACION COMPLEMENTARIA  
LOS SIGUIENTES DATOS SOBRE RLT Y PLANEACION DISTRICTAL SON INFORMATIVOS  
CONTRIBUYENTE INSCRITO EN EL REGISTRO RLT DE LA DIRECCION DISTRICTAL DE  
IMPUESTOS, FECHA DE INSCRIPCION : 29 DE DICIEMBRE DE 2008  
FECHA DE ENVIO DE INFORMACION A PLANEACION DISTRICTAL : 5 DE ABRIL DE  
2010 SE HA NOTIFICADO A PLANEACION DISTRICTAL LA CREACION DE LA PERSONA

EL PRESENTE CERTIFICADO NO CONSTITUYE PERMISO DE  
FUNCIONAMIENTO EN NINGUN CASO  
RECURSOS EN LA VIA GUBERNATIVA  
DESPUES DE LA FECHA DE INSCRIPCION, SIEMPRE QUE NO SEAN OBJETO DE  
REGISTRO AQUI CERTIFICADOS Quedan en firme CINCO (5) DIAS HABILES  
DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO POR LA LEY 962 DE 2005, LOS ACTOS DE

CERTIFICA:  
REVISOR FISCAL PRINCIPAL VEGA ZARAZA ALONSO JOSE  
REVISOR FISCAL SUPLENTE PANDINO TOBON JAIME  
C.C. 0000007911323  
C.C. 00000019067951

\*\* REVISOR FISCAL  
INSCRITA EL 9 DE JUNIO DE 2009 BARE EN NUMERO 09304018 DEL  
DE ASAMBLEA DE ACCIONISTAS DE LA JUNTA DIRECTIVA  
EUE (RON) NOMBRE (S) :  
NOMBRE  
REVISOR FISCAL PRINCIPAL VEGA ZARAZA ALONSO JOSE  
REVISOR FISCAL SUPLENTE PANDINO TOBON JAIME  
C.C. 0000007911323  
C.C. 00000019067951  
IDENTIFICACION

TEMPORALES ACCIDENTALES DE PRESTITOS DEL RESERVATIVO GERENTE  
ESTAS MISMAS FACULTADES Y ATRIBUCIONES SON LAS  
SUSLENTE PERSONAL DE CADA UNO DE LOS GERENTES  
LA ASAMBLEA GENERAL Y LA JUNTA DIRECTIVA  
LA SOCIEDAD, II EJERCER LAS DEMAS FUNCIONES QUE  
ESTE PARTICULAR Y PORQUE DE GUBERNATIVA LAS OBLIGACIONES LABORALES  
DIRECTIVA LAS IRREGULARIDADES O FALTAS GRAVES QUE OCURRA O LA  
PORQUE TODOS LOS EMPLEADOS DE LA ASAMBLEA O LA JUNTA DIRECTIVA  
NO CORRESPONDA A LA ASAMBLEA O A LA JUNTA DIRECTIVA, 10  
REMOVER LOS EMPLEADOS DE LA SOCIEDAD CUYA DESIGNACION O RENOVACION  
RECADACION E INVERSION DE LOS FONDOS DE LA EMPRESA; 8. NOMBRAR Y  
ESTADOS FINANCIEROS, ADEMAS DE UN BALANCE ANUAL; 8. CUIDAR  
LIMITES DE ESTOS ESTADISTOS. 7. PRESENTAR A LA JUNTA DIRECTIVA  
DETERMINADAS FUNCIONES PROPIAS DE SU CARGO Y DENTRO DE  
CUARENTA Y SEIS ( 46 ) DEL CODIGO DEL COMERCIO; 6: D  
ACCIONISTAS EN ASOCIO CON LA JUNTA DIRECTIVA, SI FUERE EL CA  
LA SOCIEDAD CON TERCEROS. 5. PRESENTAR A LA ASAMBLEA DE  
QUANTIA. 4. SOMETER A ARBITRAMIENTO O TRANSIGIR LAS DIFERENCIAS DE  
OPERACIONES SOBRE BIENES INMUEBLES, CUALQUIERA QUE SEA SU  
REQUERIRAN AUTORIZACION DE LA JUNTA DIRECTIVA PARA REALIZAR  
CUANTO LO EXCEDA, CONFORME A LO PREVISTO EN EL ESTATUTO SOCIAL.  
LA JUNTA DIRECTIVA O DE LA ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS EN  
SALARIOS MINIMOS MENSUALES QUE SIEMPRE DEBE QUEDAR EN  
CUYA CUANTIA NO EXCEDA EL SALARIO MENSUAL QUE SE ASEA IGUAL A QUINIENTOS  
ESTANDO AUTORIZADOS PARA CELEBRAR O INDEFINIDAMENTE ACTOS O CONTRATOS  
CONTRATOS QUE TIENDAN A LIBERAR O TRANSIGIR BIENES DE LA SOCIEDAD,  
JUNTA DIRECTIVA. 3. REALIZAR O CELEBRAR TODOS LOS ACTOS Y  
EFECTUAR LOS ACUERDOS Y PRESENTAR A LA ASAMBLEA GENERAL DE LA  
Y ANTE TODA CLASE DE AUTORIDAD ADMINISTRATIVA;

**NOTARIO**  
ROSA MARCELA GONZALEZ  
C.C. 10.000.000  
BOGOTA

03 NOV 2015  
Hoy se a la vista  
Copia autentica

EL CIRCULO  
DAFE que esta copia autentica  
de la copia original de la  
del documento que se  
de la copia original de la  
del documento que se

**EL NOTARIO**  
BOGOTA D.C.  
FEB 2011  
BOGOTA D.C.

EL CIRCULO DE BOGOTA D.C.  
BOGOTA D.C.

BOGOTA D.C.



Para garantizar la autenticidad de las copias de Escrituras públicas, se recomienda el uso de la siguiente herramienta de verificación:



© Calderón S.A. No. 809 303 9310

© Calderón S.A. No. 809 303 9310

REPUBLICA DE COLOMBIA

SECRETARIA DE COPIAS

EL NOTARIO DE BOGOTA  
DAFE que esta copia corresponde a la copia original que se encuentra en el expediente judicial y extrajudicialmente, ANTE LOS SEÑORES  
CON UNA COPIA AUTENTICA  
03 NOV 2015



FACULTADES DEL REPRESENTANTE LEGAL: LOS GERENTES  
GERENTE  
RATNER MINER STANLEY JAY  
GERENTE  
CASTRO HOYOS JOSE ALBERTO  
GERENTE  
BIBAS MERENFELD LEON  
GERENTE  
RAMIREZ BURBANO MARIA DEL PILAR  
C.C. 000000064556637  
C.C. 000000079154742  
C.C. 000000019198627  
C.E. 00000000122427

QUE POR ESCRITURA PUBLICA NO. 0002671 DE NOTARIA 30 DE BOGOTA D.C. DEL 6 DE SEPTIEMBRE DE 2008, INSCRITA EL 17 DE SEPTIEMBRE DE 2008 BAJO EL NUMERO 01242793 DEL LIBRO IX, FUE (RON) NOMBRADO (S):  
IDENTIFICACION  
C.C. 000000051788985  
C.C. 00000005289006  
C.C. 0000000931153  
C.C. 0000000121876

REPRESENTACION LEGAL: LA SOCIEDAD TENDRA UNA GERENCIA INTEGRADA POR DOS (2) QUE SE LLAMARAN GERENTES, CUYOS CARGOS ADMINISTRACION Y GERENCIA DE LA EMPRESA QUE EJERCERA LA REPRESENTACION LEGAL DE LA SOCIEDAD EN LAS FALTAS ABSOLUTAS, TEMPORALES O ACCIDENTALES DE ALGUNO DE LOS GERENTES. LA GERENCIA DE LOS GERENTES ES PERSONAL, ESTO ES CADA UNO DE LOS MIEMBROS TENDRA SU SUPLENTE  
CERTEJICA:  
C.C. 0000000791542  
C.C. 0000000791542

QUE POR ESCRITURA PUBLICA NO. 0002671 DE NOTARIA 30 DE BOGOTA D.C. DEL 6 DE SEPTIEMBRE DE 2008, INSCRITA EL 17 DE SEPTIEMBRE DE 2008 BAJO EL NUMERO 01242793 DEL LIBRO IX, FUE (RON) NOMBRADO (S):  
IDENTIFICACION  
C.C. 0000000791542  
C.C. 0000000791542

EL NOTARIO 30 - NOTARIA DE BOGOTA  
HORA 16:04:07  
PAGINA: 2 de 2  
SECRETARIA DE COPIAS  
SANDRA ESPERANZA PEÑA PAEZ  
TELEFONO 1534 de 7389



EL NOTARIO 30 - NOTARIA DE BOGOTA  
HORA 16:04:07  
PAGINA: 2 de 2  
SECRETARIA DE COPIAS  
SANDRA ESPERANZA PEÑA PAEZ  
TELEFONO 1534 de 7389

JUNTA DIRECTIVA: PRINCIPAL (ES) \*\*  
 QUE POR ESCRITURA PUBLICA NO. 0002671 DE NOTARIA 30 DE BOGOTA D.C. DEL  
 6 DE SEPTIEMBRE DE 2008, INSCRITA EL 17 DE SEPTIEMBRE DE 2008 BAJO EL  
 NUMERO 01242793 DEL LIBRO IX, FUE (RON) NOMBRADO (S):  
 IDENTIFICACION

C.C. 000000019198627  
 C.C. 000000064556637  
 C.E. 000000000132427

RATTNER MINER STANLEY JAV  
 TERCER RENGLON  
 RAMIREZ BURBANO MARIA DEL PILAR  
 SEGUNDO RENGLON  
 CASTRO HOYOS JOSE ALBERTO  
 PRIMER RENGLON

VALOR	NO. DE ACCIONES	VALOR NOMINAL
\$1,787,400,000.00	1,787,400.00	\$1,000.00
** CAPITAL PAGADO **		
\$1,787,400,000.00	1,787,400.00	\$1,000.00
VALOR	NO. DE ACCIONES	VALOR NOMINAL
\$1,787,400,000.00	1,787,400.00	\$1,000.00
** CAPITAL RESERVADO **		
\$1,000,000.00	1,000,000.00	\$1,000.00
VALOR	NO. DE ACCIONES	VALOR NOMINAL
\$1,000,000.00	1,000,000.00	\$1,000.00

LA EJECUCION DE LAS OPERACIONES DE LA EMPRESA, DAR EN GARANTIA SUS BIENES MUEBLES O INMUEBLES Y EN  
 FINANCIEROS; DAR EN GARANTIA SUS BIENES MUEBLES O INMUEBLES Y EN  
 POR ACTIVO O POR PASIVO CON TERCEROS O CON ESTABLECIMIENTOS  
 PARTIDAS, FINCAS O EDIFICACIONES; CELEBRAR OPERACIONES DE CREDITO  
 SUBURBANAS O RURALES; LA ADMINISTRACION Y VENTA DE LOTES,  
 DE URBANIZACION, PARCELIACION O CONSTRUCCION EN AREAS URBANAS,  
 POR CONDUCTO DE CONTABILISTA, LA PLANEACION Y EJECUCION DE OBRAS  
 DE URBANIZACION, PARCELIACION O CONSTRUCCION EN AREAS URBANAS,  
 SUBURBANAS O RURALES; LA ADMINISTRACION Y VENTA DE LOTES,  
 PARTIDAS, FINCAS O EDIFICACIONES; CELEBRAR OPERACIONES DE CREDITO  
 POR ACTIVO O POR PASIVO CON TERCEROS O CON ESTABLECIMIENTOS  
 FINANCIEROS; DAR EN GARANTIA SUS BIENES MUEBLES O INMUEBLES Y EN  
 GENERAL TODAS LAS OPERACIONES DE CREDITO QUE LE PERMITAN OBTENER  
 LOS RECURSOS NECESARIOS PARA EL DESARROLLO DE LA EMPRESA;  
 DESARROLLAR CON TERCEROS MEDIANTE ASOCIACIONES TEMPORALES O POR  
 EL SISTEMA DE CUENTAS EN PARTICIPACION, PROGRAMAS DIRIGIDOS A  
 DESARROLLAR CUALQUIER ACTIVIDAD QUE CONTEMPLE SU OBJETO SOCIAL;  
 CONSTITUIR COMPANIAS FILIALES Y PROMOVER, FORMAR U ORGANIZAR  
 SOCIEDADES O VINCULARSE A OTRAS SOCIEDADES O EMPRESAS QUE  
 DESARROLLEN ALGUNA DE LAS ACTIVIDADES COMPRENDIDAS EN SU OBJETO  
 SOCIAL;  
 HACIENDO A ELAS APORTES EN DINERO, EN BIENES O EN SERVICIOS  
 ABSORBERLAS O FUSIONARSE CON ELAS, Y, EN GENERAL, CELEBRAR  
 EJECUTAR TODA CLASE DE CONTRATOS U OPERACIONES QUE  
 NECESARIOS O CONVENIENTES PARA EL LOGRO DE LOS FINES QUE  
 LA COMPANIA O QUE PUEDA FAVORER O DESARROLLAR SUS NEGOCIOS  
 QUE EN FORMA DIRECTA SE RELACIONEN CON SU OBJETO SOCIAL,  
 REALIZAR TODOS LOS ACTOS QUE TENGAN COMO FINALIDAD EJERCER  
 DERECHO U OBLIGACION LEGAL O CONVENCIONALMENTE DERIVADO  
 EXISTENCIA Y DEL DESARROLLO DEL OBJETO SOCIAL DE LA COMPANIA  
 COMPANIA NO PODRA OCURRIRSE DE ACTIVIDADES DIFERENTES A LAS  
 CONSTITUYEN SU OBJETO SOCIAL; CONFORME A LA EXTENSION X  
 COMPRENSION QUE SE EMITICAN EN EL ARTICULO ANTERIOR.

**EL NOTARIO TREIN**  
 DEL CIRCUITO DE BOGOTA  
 DA FE que esta copia autentica  
 con una copia autentica  
 tiene a la vista  
**03 NOV 2015**  
 Bogotá, D.C.

**EL NOTARIO 30**  
 BOGOTA  
 DA FE que esta reproducción  
 es una copia exacta  
 del documento original que  
 se encuentra en el archivo  
 de la Notaria.  
**03 FEB 2011**  
 NOTARIA  
 REPUBLICA DE COLOMBIA

# República de Colombia



Papel material para uso exclusivo de registros públicos, certificaciones y documentos del archivo nacional



10394110313000 03/09/2015 15883209



**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACION**

LA CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA, CON FUNDAMENTO EN LAS INSCRIPCIONES DEL REGISTRO MERCANTIL

NOMBRE : PROMOTORA CALLE VEINTISEIS S A

N.I.T. : 900241579-0, REGIMEN COMUN

DOMICILIO : BOGOTA D.C.

MATRICULA NO: 01837525 DEL 17 DE SEPTIEMBRE DE 2008

DIRECCION DE NOTIFICACION JUDICIAL : CR 7 NO. 67 02 OF 503

MUNICIPIO : BOGOTA D.C.

DIRECCION COMERCIAL : CR 7 NO. 67 02 OF 503

MUNICIPIO : BOGOTA D.C.

EMAIL DE NOTIFICACION JUDICIAL : promotora@calve26.com

EMAIL COMERCIAL : promotora@calve26.com

CONSTITUCION QUE POR RESOLUTURA PUBLICA NO. 0002671 DE NOTARIA 30 DE DE SEPTIEMBRE DE 2008, INSCRITO EL 17 DE SEPTIEMBRE DE 2008 BAJO EL NUMERO 0124258 DEL LIBRO 10, SE CONSTITUYO LA SOCIEDAD COMERCIAL DENOMINADA PROMOTORA CALLE VEINTISEIS S A.

FORMAS: R.F. NO. FECHA 3993 2009/12/17 0030 BOGOTA D.C. 2009/12/21 01349181

CIERTIFICA: QUE LA SOCIEDAD NO SE HALLA DISUELTA. DURACION HASTA EL 6 DE SEPTIEMBRE DE 2018

OBJETO SOCIAL : LA SOCIEDAD TENDRA COMO OBJETO PRINCIPAL: A. LA ADQUISICION DE INMUEBLES A TITULO ONEROSO CON DESTINO A PARCELARLOS, B. LA ADECUACION, CONSTRUCCION, MEJORARLOS O ENAJENARLOS; C. LA ADMINISTRACION Y URBANIZACION DE INMUEBLES; D. LA CONSTRUCCION PARA LA VENTA, BIEN SEA DE CASA DE HABITACION UNIFAMILIARES O DE EDIFICIOS MULTIFAMILIARES, POR EL SISTEMA DE PLANES DE VIVIENDA Y LA PROMOCION, EJECUCION DE PROGRAMAS DE PROPIEDAD HORIZONTAL; E. LA PROMOCION, EJECUCION DE CENTROS COMERCIALES, EXPLOTACION BAJO CUALQUIER MODALIDAD ARRENDAMIENTO O INSTALACIONES CASAS, DEPARTAMENTOS, BODEGAS, SUITES, HABITACIONES, RESPECTIVAS CASAS, DEPARTAMENTOS, BODEGAS, SUITES, HABITACIONES, OBJETOS SOCIALES PARA ADQUIRIR, GRAVE ADQUIRIR, GRABAR, TRANSFERIR, TOMAR EN ARRENDAMIENTO TODA CLASE DE EQUIPOS Y ACCESORIOS PARA



REPUBLICA DE COLOMBIA

SECRETARIA DE ESPERANZA PENA PAEZ

SECRETARIA DE ESPERANZA PENA PAEZ

SECRETARIA DE ESPERANZA PENA PAEZ

SECRETARIA DE ESPERANZA PENA PAEZ

SECRETARIA DE ESPERANZA PENA PAEZ

# República de Colombia



Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificaciones del archivero notarial.



EL NOTARIO TREINTA  
DEL CIRCULO DE BOGOTA D.C.  
DA FE que esta copia corresponde con una copia autentica que  
lueve a la vista  
03 NOV 2015

*Esteban G. Salazar*

EL SECRETARIO DE LA CAMARA DE COMERCIO VALOR: \$ 3,700  
DE CONFORMIDAD CON EL DECRETO 2150 DE 1995 Y LA AUTORIZACION INMEDIADA  
DEL 18 DE NOVIEMBRE DE 1996 LA FIRMA MECANICA QUE APARECE  
CONTINUACION TIENE VALIDEZ PARA TODOS LOS EFECTOS LEGALES

RECUERDE INGRESAR A WWW.SUPERSEDADES.GOV.CO PARA VERIFICAR SI LA  
EMPRESA ESTA OBLIGADA A REMITIR ESTADOS FINANCIEROS. EVITE SANCIONES.

SEÑOR EMPRESARIO O SOCIEDAD.  
SMLV Y UNA EMPRESA TIENE ACTIVOS INFERIORES A  
TIENE DERECHO A RECIBIR UN DESCUENTO EN EL PAGO DE LOS TRABAJADORES  
75% EN EL PRIMER AÑO DE CONSTITUCION DE SU EMPRESA, DE 50%  
SEGUNDO AÑO Y DE 25% EN EL TERCER AÑO. LEY 590 DE 2000 Y DECRETO  
DE 2009.

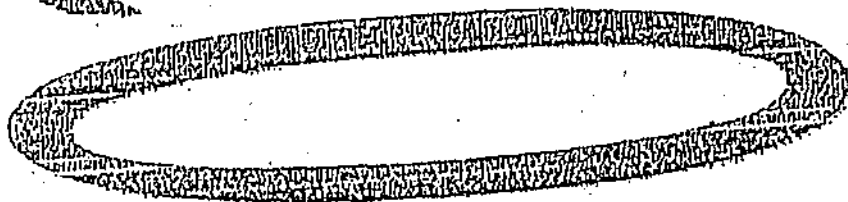
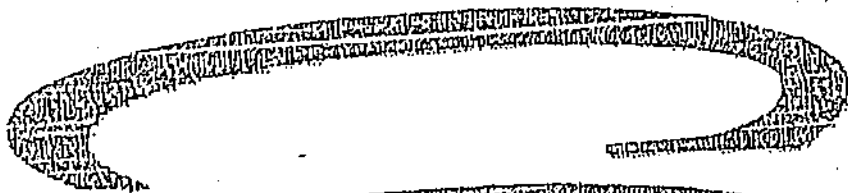
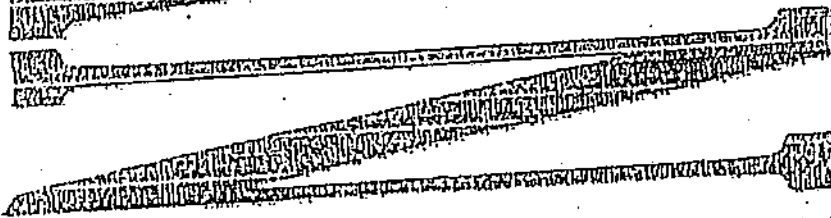
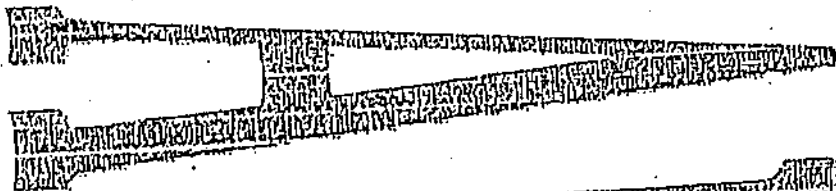
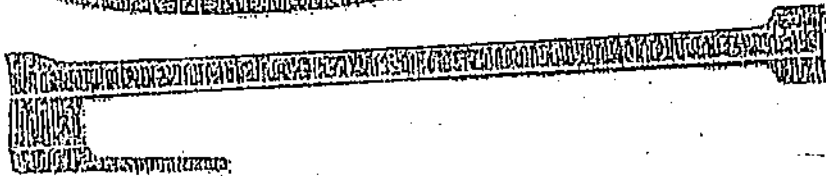
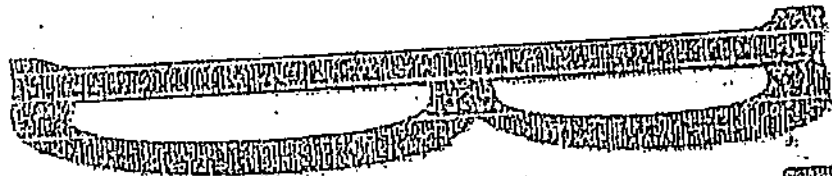
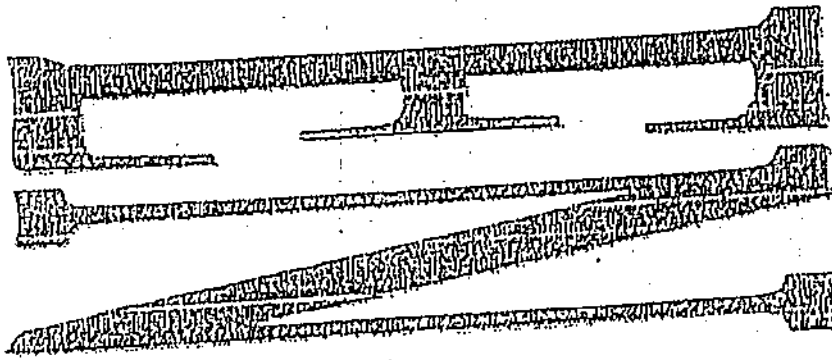


EL NOTARIO TREINTA  
DEL CIRCULO DE BOGOTA D.C.  
CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA  
BOGOTA, D.C.  
4 FEB 2011  
PAGINA: 3 de 3  
HORA 16:04:07



REMITIDA A LA CANTON DE...

SECRETARIA DE MEDIAS... OFICINA 30 DE BOGOTA



# República de Colombia

Legal notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial



ROSA MERCEDES ROMERO PINTO  
NOTARIA TREINTA DE BOGOTÁ D.C.  
C.C. 154933280

REVISADO EL PROTOCOLO A QUE HACE REFERENCIA ESTA COPIA, HAGO CONSTAR QUE EN EL NO APARECE NOTA DE MODIFICADO, REVOCADO O SUSTITUIDO.

Esta hoja corresponde a la fiel y TERCERA ( 3a ) copia de la Escritura Pública número 0255 de fecha 04 de febrero del año 2011 tomada de su original la que expido y autorizo en 09 hojas útiles con Destino **AL INTERESADO**.  
De conformidad con el Artículo 79 del Decreto 960 de 1.970 y en armonía con la resolución 11978 del 11 diciembre de 2012.

SANDRA ESPERANZA PENNA MAEZ  
SECRETARIA DE COPIAS  
DECRETO 1534 DE 1.989

Dada en Bogotá D.C., a los 10 días del mes de diciembre del año 2012

ROSA MERCEDES ROMERO PINTO  
NOTARIA TREINTA DE BOGOTÁ D.C.  
C.C. 154933280

ROSA MERCEDES ROMERO PINTO  
SECRETARIA DE COPIAS  
DECRETO 1534 DE 1.989  
NOTARIA 36 DE BOGOTÁ



Coloderal S.A. No. 99999999





*Notaria Tercera del Circuito de Bogotá C. & C.*

LA SUSCRITA NOTARIA TREINTA  
DEL CIRCULO DE BOGOTÁ, D.C., EN PROPIEDAD

ROSA MERCEDES ROMERO PINTO  
NOTARIA TREINTA DE BOGOTÁ

**CERTIFICA:**

Que por medio de la Escritura Pública Número cero doscientos cincuenta y cinco ( 0255 ) de fecha cuatro ( 04 ) de febrero del año dos mil once ( 2011 ) de la Notaría 30 de Bogotá, JOSÉ ALBERTO CASTRO HOYOS, identificado con la cédula de ciudadanía número 19.198.627 expedida en Bogotá, en su calidad Gerente da la Sociedad PROMOTORA CALLE VEINTISEIS S.A., otorgo PODER GENERAL amplio y suficiente a JAIME FERNANDO SILVA MENACA, mayor de edad, plenamente capaz, domiciliado en esta ciudad de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número 12.187.066 expedida en Garzón (Huila) y STANLEY JAY RATTNER WINER, identificado con la cédula de extranjería número 122.427 expedida en Bogotá, obrando en calidad de Gerente de la Sociedad PROMOTORA CALLE VEINTISEIS S.A. otorgo, PODER GENERAL amplio y suficiente a MARIA FERNANDA STIPCIANOS CABALLERÍA, mayor de edad, plenamente capaz, domiciliada y residente en esta ciudad de Bogotá identificada con la cédula de número 39.686.806 expedida en Usaquén, para que de manera conjunta o separadamente representen a la Sociedad PROMOTORA CALLE VEINTISEIS S.A. ejecuten los actos relacionados en dicha escritura.

Que revisado el original o matriz de la mencionada escritura, esta no presenta anotación marginal alguna, en la que conste que el poder haya sido revocado, modificado o sustituido.

La presente Certificación se expide en Bogotá, D.C., a los veintinueve ( 29 ) días del mes de abril del año dos mil catorce ( 2.014 ) con destino AL INTERESADO.

La Notaria Treinta,

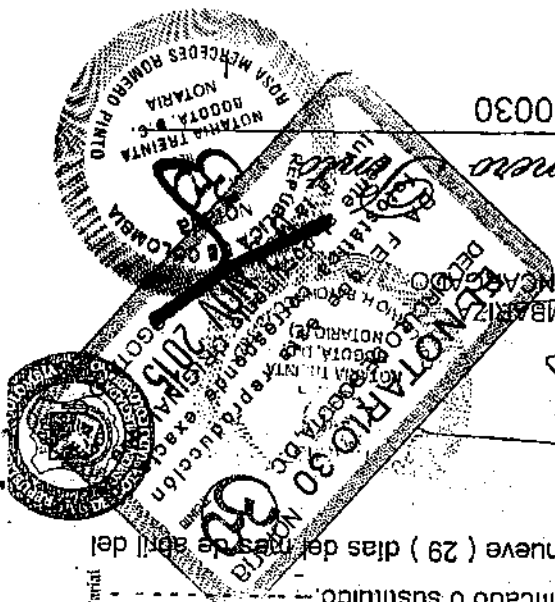
*[Handwritten signature]*

GUILERMO FERNANDO BAYONA GONZALEZ  
NOTARIO TREINTA (30) DE BOGOTÁ, D.C. EN CALIDAD DE  
Elaborado por: Sandra E. Peña Páez

Vob/SP

Carrera 15 No. 92-73 Pbx 6160030

REPRODUCIDO EN SU TOTALIDAD





SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Certificado Generado con el Pin No: 1628749881389133

Generado el 13 de febrero de 2015 a las 16:33:39

ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN ACTUAL DE LA ENTIDAD  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION

EL SECRETARIO GENERAL AD-HOC

En ejercicio de las facultades y, en especial, de la prevista en el numeral 6o. del art. 11.2.1.4.57 del Decreto 2555 del 15 de julio de 2010, en concordancia con el art. 10. de la Resolución 1765 del 06 de septiembre de 2010, emanada de la Superintendencia Financiera de Colombia.

CERTIFICA :

RAZON SOCIAL: BANCO COLPATRIA MULTIBANCA COLPATRIA S.A., y podrá utilizar cualquiera de los siguientes nombres abreviados o siglas "BANCO COLPATRIA", "COLPATRIA MULTIBANCA", "MULTIBANCA COLPATRIA" o "COLPATRIA RED MULTIBANCA".  
NATURALEZA JURIDICA: Sociedad Comercial Anónima De Carácter Privado. Entidad sometida al control y vigilancia por parte de la Superintendencia Financiera de Colombia.

CONSTITUCIÓN Y REFORMAS: Escritura Pública No 4458 del 07 de diciembre de 1972 de la Notaría 88 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA), bajo la denominación "CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA COLPATRIA S.A."

Escritura Pública No 3739 del 04 de noviembre de 1988 de la Notaría 23 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA). Cambio su razón social por la de CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA COLPATRIA -UPAC COLPATRIA

Escritura Pública No 2201 del 04 de junio de 1990 de la Notaría 23 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA). Cambio su razón social por la de CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA COLPATRIA UPAC COLPATRIA sigla: UPAC COLPATRIA.

Escritura Pública No 2780 del 16 de agosto de 1996 de la Notaría 32 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA). Acuerdo de fusión mediante el cual, LA CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA COLPATRIA UPAC COLPATRIA sigla "UPAC COLPATRIA" absorbe a la CORPORACION POPULAR DE AHORRO Y VIVIENDA "CORPAVI" quedando esta última disuelta sin liquidarse.

Escritura Pública No 4178 del 19 de diciembre de 1997 de la Notaría 32 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA). Acuerdo de fusión mediante el cual la CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA COLPATRIA UPAC COLPATRIA sigla: "UPAC COLPATRIA" absorbe a la FINANCIERA COLPATRIA S.A. COMPANIA DE FINANCIAMIENTO COMERCIAL quedando esta última disuelta sin liquidarse.

Escritura Pública No 3748 del 01 de octubre de 1998 de la Notaría 25 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA). Se protocolizó su conversión de CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA UPAC COLPATRIA en Banco Comercial bajo la denominación BANCO COLPATRIA - RED MULTIBANCA COLPATRIA S.A., autorizado por la Superintendencia Bancaria mediante oficio 1997033015-40 del 28 de julio de 1998. Se protocolizó el acuerdo de fusión mediante el cual el BANCO COLPATRIA - RED MULTIBANCA COLPATRIA S.A. absorbe al BANCO COLPATRIA, antes BANCO COLPATRIA Y DE LA COSTA, antes BANCO DE LA COSTA.

Escritura Pública No 4246 del 04 de noviembre de 1998 de la Notaría 25 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA). Cambio su razón social por BANCO COLPATRIA - RED MULTIBANCA COLPATRIA S.A., y podrá emplear la sigla y nombre abreviado "COLPATRIA RED MULTIBANCA".

Escritura Pública No 2665 del 14 de diciembre de 1999 de la Notaría 9 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA). Y autorizada por la Escritura Pública 2741 del 22 de diciembre de 1999 de la Notaría 9 de Santa Fe de Bogotá D.C. Se protocoliza la adquisición del cien por cien (100%) de las acciones suscritas de LEASING COLPATRIA S.A. COMPANIA DE FINANCIAMIENTO COMERCIAL, por parte del BANCO COLPATRIA - RED MULTIBANCA COLPATRIA S.A.. En consecuencia, la primera se disuelve sin liquidarse.

Resolución S.B. No 1108 del 01 de octubre de 2001 La Superintendencia Bancaria aprueba la cesión parcial de activos, pasivos y contratos de la sociedad CREDITOS E INVERSIONES CARTAGENA S.A. "CREDINVER" a la sociedad BANCO COLPATRIA RED MULTIBANCA COLPATRIA S.A.

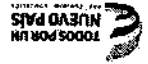
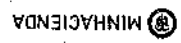


República de Colombia

Reporte notarial para uso exclusivo de escrituras públicas, certificaciones y documentos del archivo notarial



CA134983274



**SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA**

Certificado Generado con el Pin No: 1628749881389133

Generado el 13 de febrero de 2015 a las 16:33:39

**ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN ACTUAL DE LA ENTIDAD  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN**

Escritura Pública No 2915 del 05 de octubre de 2005 de la Notaría 25 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA). El domicilio principal de la sociedad es la ciudad de Bogotá D.C.  
Escritura Pública No 0511 del 15 de marzo de 2010 de la Notaría 25 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA) Modifica su razón social de BANCO COLPATRIA - RED MULTIBANCA COLPATRIA S.A por la de BANCO COLPATRIA MULTIBANCA COLPATRIA S.A. y podrá utilizar cualquiera de los siguientes nombres abreviados o siglas "BANCO COLPATRIA", "COLPATRIA MULTIBANCA", "MULTIBANCA COLPATRIA" o "COLPATRIA RED MULTIBANCA".

Resolución S.F.C. No 1211 del 16 de junio de 2010 La Superintendencia Financiera autoriza la cesión de la totalidad de los activos, pasivos y contratos de Leasing Colpatría S.A. Compañía de Financiamiento, como cedente, a favor del establecimiento bancario Banco Colpatría Multibanca Colpatría S.A. como cesionario.  
Resolución S.F.C. No 0304 del 18 de febrero de 2013, la Superintendencia Financiera de Colombia no objeto la adquisición de SCOTIABANK COLOMBIA S.A. por parte del BANCO COLPATRIA MULTIBANCA COLPATRIA S.A.

Resolución S.F.C. No 0845 del 07 de mayo de 2013 La Superintendencia Financiera de Colombia no objeto la fusión por absorción de Scotiabank Colombia S.A., por parte del Banco Colpatría Multibanca Colpatría S.A., protocolizada mediante Escritura Pública 03648 del 05 de junio de 2013 Notaría 53 de Bogotá, quedando Scotiabank Colombia S.A. disuelto sin liquidarse

Resolución S.F.C. No 0058 del 15 de enero de 2014, modifica la resolución No. 1377 de 2010 en el sentido de autorizar a THE BANK OF NOVA SCOTIA (TORONTO-CANADA) S.A., para realizar actos de promoción o publicidad de los productos y servicios mediante la figura del Representante a través del BANCO COLPATRIA MULTIBANCA COLPATRIA S.A., en virtud de la fusión efectuada con SCOTIABANK COLOMBIA S.A. y la promoción y publicidad de los siguientes productos:

- Operaciones activas de crédito.
- Operaciones de derivados en energía.
- Opciones financieras sobre tasas de cambio.
- Swaps sobre tasas de interés.
- Swaps sobre divisas y tipos de cambio.
- Forwards sobre commodities.
- Opciones transadas en el mercado mostrador.
- Servicios de banca de inversión relacionados con operaciones de fusiones y adquisiciones de empresas.
- Operaciones activas de crédito (incluyendo pero sin limitarse a préstamos, tarjetas de crédito y cartas de crédito).
- Operaciones con derivados transacciones forwards y swaps, incluyendo pero sin limitarse a: i) operaciones de derivados en energía; ii) opciones financieras sobre tasas de cambio; iii) swaps sobre tasa de interés; iv) swaps sobre divisas y tipos de cambio v) forwards sobre commodities y vi) opciones transadas en el mercado mostrador.
- Servicios de banca de inversión relacionados con operaciones de fusiones y adquisiciones de empresas.
- Depósitos bancarios, incluyendo pero sin limitarse a la generalidad de estas operaciones, con o sin intereses junto con sus operaciones y productos relacionados tales como giros, pagos o servicios de cash management (este último es un conjunto de soluciones que permite a los clientes administrar y consolidar los saldos de sus cuentas corrientes. Los principales servicios incluyen Plan de administración de efectivo y administración y consolidación de saldos)

**AUTORIZACIÓN DE FUNCIONAMIENTO:** Oficio S.B. 1997033015 del 28 de julio de 1998

**REPRESENTACIÓN LEGAL:** La sociedad tendrá un Presidente (para efectos de estos Estatutos, "Presidente") con tres (3) suplentes - primero, segundo y tercero - quienes en su orden los reemplazarán en caso de falta temporal o absoluta. **FUNCIONES DEL PRESIDENTE:** Al Presidente de la sociedad le corresponden las siguientes funciones: 1. Usar la razón o firma social. 2. Representar legalmente a la Sociedad judicial o extrajudicialmente. 3. Celebrar y ejecutar los actos necesarios o convenientes para el debido cumplimiento del objeto social. 4. Suscribir los documentos públicos o privados necesarios para recoger los actos o contratos que celebre la Sociedad directamente o bajo su responsabilidad. 5. Cumplir y hacer cumplir el

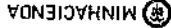


# República de Colombia

Impel notarial para uso exclusivo de escrituras públicas, certificaciones y documentos del archivo notarial



Calle 7 No. 4 - 49 Bogotá D.C.  
Computador: (571) 5 94 02 00 - 5 94 02 01  
www.supertnanciera.gov.co



NOMBRE	IDENTIFICACIÓN	CARGO
Luis Santiago Perdomo Maldonado Fecha de inicio del cargo: 31/08/2000 Guillermo Manuel Jesús Álvarez Calderon Melendez Fecha de inicio del cargo: 06/12/2012	CC - 79142751	Presidente
Luis Ramón Garcés Díaz Fecha de inicio del cargo: 14/08/2008 Danilo Morales Rodríguez Fecha de inicio del cargo: 01/08/2013	CC - 79158994	Tercer Suplente del Presidente
Nelly Lagos Fuentes Fecha de inicio del cargo: 22/01/2015	CC - 51808845	Representante Legal

actos o contratos que celebre la Sociedad directamente o bajo su responsabilidad. 5. Cumplir y hacer cumplir "Código de Buen Gobierno Empresarial" y mantenimiento disponible para el público. 6. Cumplir con obligaciones concernientes al suministro de la "información relevante". 7. Velar porque la información sobre evolución de la Sociedad divulgada al mercado o a través de su página web sea debidamente actualizada. Mantener a la Junta Directiva permanente y detalladamente informada de la marcha de los negocios sociales. Administrar toda la información que ésta solicite. 9. Ejecutar y hacer ejecutar las determinaciones de la Asamblea General de Accionistas, de la Junta Directiva y de los comités de ésta, lo mismo que todas las operaciones en que la Sociedad haya acordado ocuparse, desarrollando su actividad conforme a los presentes Estatutos. 10. Delegar -previa autorización de la Junta Directiva- alguna o algunas de sus atribuciones y facultades delegables, en uno o varios funcionarios de la Sociedad, en forma transitoria o permanente. Nombrar, remover y señalar libremente las funciones y atribuciones a los Vicepresidentes de la Sociedad. Dirigir, coordinar y controlar las actividades de los Vicepresidentes de la Sociedad. 13. Nombrar y remover libremente a los empleados de la Sociedad, salvo aquellos cuya designación corresponda a la Asamblea General de Accionistas o a la Junta Directiva. 14. Proponer a la Junta Directiva alternativas de pago de remuneración variable conforme al desempeño de los administradores y personal comercial de la Sociedad. 15. Postular ante la Junta Directiva las personas a quienes deba conferirse la representación legal de la Sociedad. 16. Convocar a la Junta Directiva a reuniones. 17. Convocar a la Asamblea General de Accionistas a reuniones ordinarias o extraordinarias, por iniciativa propia o a petición de un grupo de accionistas que representen al menos el veinticinco por ciento (25%) de las acciones suscritas de la Sociedad. 18. Presentar anualmente a la Junta Directiva, los estados financieros de fin de ejercicio acompañados de los anexos de rigor de un proyecto de distribución de utilidades reparables o de cancelación de pérdidas del informe de gestión previsto en la ley y de los informes complementarios a que haya lugar. 19. Autorizar con su firma las actas de las reuniones no presenciales de la Asamblea General de Accionistas y Junta Directiva. 20. Fijar la hora oficial de la Sociedad a partir de la hora oficial colombiana establecida de conformidad con el tiempo uniforme coordinado UTC-5. 21. En general, cumplir con los deberes que la ley le imponga y desempeñar las demás funciones que le encomiende la Asamblea General de Accionistas o la Junta Directiva y todas aquellas otras que naturalmente le correspondan en su carácter de Representante Legal de la Sociedad. REPRESENTANTES LEGALES. La Representación Legal será ejercida en forma simultánea e individual por el Presidente de la Sociedad, sus suplentes (6) personas más designadas por la Junta Directiva y removibles en cualquier tiempo. La Junta Directiva podrá conferir a esas personas la representación legal de la Sociedad en forma general, o limitada a ciertos asuntos o materias específicas. FUNCIONES DE LOS REPRESENTANTES LEGALES: 1. Usar la razón o firma social. 2. Representar a la Sociedad, ejercerán las siguientes funciones: 3. Designar apoderados especiales que representen a la Sociedad en procesos judiciales, administrativos, policivos y demás actuaciones que deba intervenir la Sociedad. 4. Suscribir los documentos públicos o privados necesarios para recoger los actos o contratos que celebre la Sociedad. 5. Las que designe la Junta Directiva para determinar asuntos. Escritura Pública 80 del 17 de enero de 2012 Notaría 7 de Bogotá)

Notaría 30  
Notario Pablo Emilio Pino

ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION ACTUAL DE LA ENTIDAD  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION

Generado el 13 de febrero de 2015 a las 16:33:39

Certificado Generado con el Pin No: 1628749881389133

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA



MINHACIENDA

CERTIFICADO VALIDO EMITIDO POR LA SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

De conformidad con el artículo 12 del Decreto 2150 de 1995, la firma mecánica que aparece en este texto tiene plena validez para todos los efectos legales.

**CARLOS IGNACIO BOLANOS DOMINGUEZ**  
**SECRETARIO GENERAL AD-HOC**

NOMBRE	IDENTIFICACION	CARGO
Ernesto Mario Viola	CE - E370003	Representante Legal
José Gregorio Vidal Perello	CE - 450456	Representante Legal
Carlos Enrique Rubinos Zegarra	CE - 429708	Representante Legal
Carmenza Edith Niño Acuña	CC - 52375255	Representante legal para Asuntos Judiciales
Gina Maria Del Socorro Goeta Aguirre	CC - 31831974	Representante Legal para Fines Judiciales

**ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION ACTUAL DE LA ENTIDAD HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION**

Generado el 13 de febrero de 2015 a las 16:33:39

Certificado Generado con el Pin No: 1628749881389133

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

COLPATRIA S.A.  
EN NOMBRE Y REPRESENTACION DE BANCO COLPATRIA MULTIBANCA

TEL 245 6300

C.C. 99 158 994

DANILO MORALES RODRIGUEZ

IVA \$ 13.098,00

FONDO NACIONAL DE NOTARIADO Y REGISTRO: \$3700

SUPERINTENDENCIA: \$3700

DERECHOS NOTARIALES: \$ 44.000,00

ENTENDIDO: SEPTIMO, SI VALE.

ENTRELINEAS: /a/, SI VALE

ENTENDIDOS: Notario, 7-700101-490337, SI VALE.

7-700101-490337

Se utilizaron las hojas de papel notarial Nos: 7-700101-490351, 7-700101-490344,

partes y firmo junto con la suscrita notaria quien da fe y lo autoriza.

comparante lo halló conforme con sus intenciones y lo aprobó en todas sus

OTORGAMIENTO Y AUTORIZACION: LEIDO el presente instrumento publico por la

DE 1.970).

INICIAL Y SUFRAGADA POR LOS MISMOS. (ARTICULO 85, DECRETO LEY 960

NUEVA ESCRITURA SUSCRITA POR TODOS LOS QUE INTERVINIERON EN LA

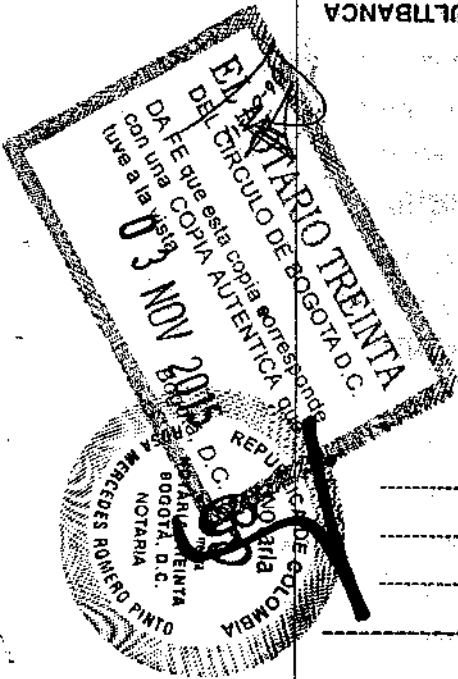
(OS) DEBE (N) SER CORREGIDOS MEDIANTE EL OTORGAMIENTO DE UNA

LA FIRMA DE LOS OTORGANTES Y DE LA NOTARIA. EN TAL CASO, ESTE

POR ERRORES O INEXACTITUDES ESTABLECIDAS CON POSTERIORIDAD A

EN CONSECUENCIA, LA NOTARIA NO ASUME NINGUNA RESPONSABILIDAD

LA FIRMA DE LA MISMA DEMUESTRA SU APROBACION TOTAL DEL TEXTO.



# República de Colombia



papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificaciones y documentaciones del archivo notarial.



IMPRESO EN BÉLGICA DE 2011 POR P&P PRINT ECONOMIC LTOA. INT 836/038 W&S



7 700101 490344

hipoteca. D. Para que acepten y suscriban los documentos contenidos de cesión de derechos que comprometan como fuente de pago a favor del BANCO por parte de LOS DEUDORES. E. Para que suscriban en nombre de EL BANCO ofertas vinculantes de cesión de créditos y solicitud de cesión y/o endos garantías reales y personales, para que las reciban y para que ratifiquen derechos de petición en tal sentido: F. Para que suscriban las escrituras de liberación parcial de hipoteca de los inmuebles vendidos por Constructores financiados por el Banco con subrogación en créditos individuales. G. Para que suscriban cartas de compromiso dirigidas/otras entidades que financiaron proyectos indicando que el producto del crédito aprobado a los clientes del Banco se destinará a cubrir la prorrata. De igual manera las cartas de compromiso que soliciten los Vendedores de inmuebles indicando que el producto del crédito será girado a su favor. H. Para que suscriban adendos o aclaraciones a las cartas de aprobación expedidas por el BANCO en la medida que no afecten la decisión de crédito ni políticas. I. Para que acepte los acuerdos de asunción automática de crédito que efectúen los clientes en el producto nuevo hogar. CUARTO: El presente poder se circunscribe únicamente al portafolio de créditos asignados para trámite a CIBERGESTION COLOMBIA S.A.S. por la GERENCIA COMERCIAL DE CRÉDITO HIPOTECARIO de EL BANCO. QUINTO: El presente poder no admite sustitución. Presente en este estado JOSE LUIS TORRES GONZALEZ identificado con cédula de ciudadanía número 80.092.999 de Bogotá D.C. Quienes manifiestan que aceptan el poder general que por este instrumento se les confiere en los términos aquí establecidos.

© Codemiza S.A. No. 800.903.930

PAPEL DE USO EXCLUSIVO DEL PROTOCOLO NOTARIAL. NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO.

DEL CANTÓN DE BOGOTÁ, BOGOTÁ, D.C.

DAFE que con una copia auténtica con una copia auténtica

03 NOV 2015

BOGOTÁ, D.C.

ROSA M. REYES ROMERO PINTO

Notaria 30

BANCO COLPATRIA "COLPATRIA MULTIBANCA", "MULTIBANCA COLPATRIA" o "COLPATRIA RED MULTIBANCA".

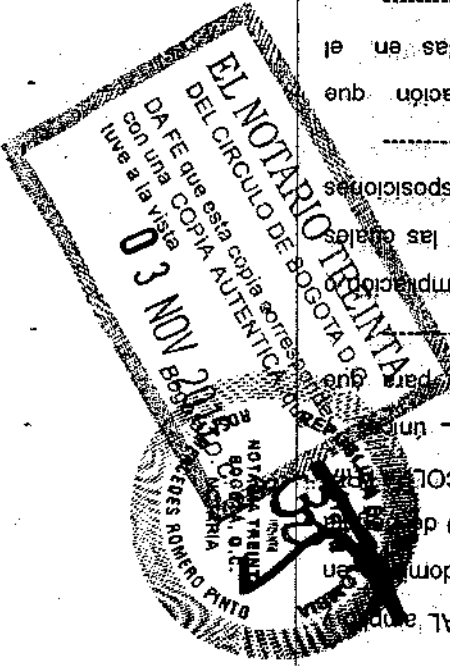
**SEGUNDO:** Que la CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA COLPATRIA UPAC COLPATRIA HOY BANCO COLPATRIA MULTIBANCA COLPATRIA S.A. establecimiento de crédito con domicilio principal en la ciudad de Bogotá, D.C., debidamente autorizado por la Superintendencia Bancaria y la Superintendencia de Valores se convirtió el Banco comercial bajo la denominación BANCO COLPATRIA RED MULTIBANCA S.A. una vez realizada la conversión en Banco comercial se fusionó con el BANCO COLPATRIA S.A. quien se disolvió sin liquidarse lo cual consta en la escritura pública numero 3748 otorgada en la Notaria 25 del Circuito de Bogotá, D.C., el día 1 de octubre de 1998, igualmente la CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA COLPATRIA - UPAC COLPATRIA mediante escritura pública numero 2780 del 16 de agosto de 1996, otorgada en la Notaria 32 del Circuito de Bogotá, D.C., absorbió a LA CORPORACION POPULAR DE AHORRO Y VIVIENDA CORPAVI. Todo lo anterior consta en los certificados expedidos por la cámara de comercio de Bogotá D.C., y la Superintendencia Financiera, cuya fotocopia autentica entrega para su protocolización con este escritura a fin de que su tenor se inserte en las copias que de la misma se expidan.

**TERCERO:** Que en el carácter mencionado confiere PODER ESPECIAL suficiente a JOSE LUIS TORRES GONZALEZ mayor de edad y con domicilio en esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía número 80.092.99 de D.C., para que en nombre y representación de EL BANCO COLPATRIA S.A., MULTIBANCA COLPATRIA S.A., exclusivamente en el Departamento de Cundinamarca - Colombia, para que ejecuten los siguientes actos:

A. Para que suscriban las escrituras de constitución de hipoteca, ampliación de hipoteca que otorguen los mutuarios de EL BANCO las cuales respaldan las operaciones de crédito, en los términos de las disposiciones vigentes sobre los créditos concedidos por EL BANCO.

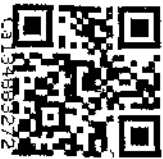
B. Para que suscriban las escrituras de aclaración, o de revocación que lleguen a presentarse con respecto de las escrituras citadas en el literal anterior.

C. Para que suscriban las escrituras de solicitud de copias sustitivas de las primeras copias de las escrituras públicas de hipoteca y/o ampliación de



# República de Colombia

papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial



IMPRESO EN BARRIO DE 2011, POR POLYPRINT EDITORIAL LTDA. - NIT 830.029.304-5



7 700101 490351

FORMATO DE CALIFICACION. - Resolución 1156 de 1996. - ESCRITURA PÚBLICA: NÚMERO: 1117 MIL CIENTO CUARENTA Y SIETE OTORGADA EN LA NOTARIA SÉPTIMA (7ª) DEL CIRCULO DE BOGOTÁ D. C. DE FECHA: DOCE (12) DE ABRIL DEL AÑO DOS MIL ONCE (2011) NOTARIA CÓDIGO 11001007 SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO NATURAL LEZA JURÍDICA DEL ACTO PODER GENERAL SIN CUANTÍA PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO: DANILLO MORALES RODRIGUEZ EN NOMBRE Y REPRESENTACION DEL BANCO COLPATRIA MULTIBANCA COLPATRIA S.A. A JOSE LUIS TORRES GONZALEZ En la ciudad de Bogotá, Distrito Capital, República de Colombia, a los DOCE (12) días del mes de ABRIL del año DOS MIL ONCE (2.011) actuando como Notario encargado JOSE NIRYO CIFUENTES MORALES se otorga la escritura pública que se consigna en los siguientes términos: Compareció el doctor DANILLO MORALES RODRIGUEZ, mayor de edad, domiciliado en esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.158.994 expedida en Usaquén, en calidad de representante legal del BANCO COLPATRIA MULTIBANCA COLPATRIA S.A. según certificado de expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, el cual hace parte de este instrumento, quien manifestó: PRIMERO: Que mediante escritura pública No. 511 de fecha 15 de Marzo de 2010 otorgada en la Notaría 25 de la ciudad de Bogotá D.C., el BANCO COLPATRIA RED MULTIBANCA COLPATRIA S.A. cambió su denominación social por la de BANCO COLPATRIA MULTIBANCA COLPATRIA S.A. pudiendo usar las siglas BANCOS

EL NOTARIO TREINTA DAJE que esta copia autenticada con una copia autenticada si tiene a la vista

03 NOV 2015

NOTARIA ROSA MEI

7ª Notaria Pública del Circuito de Bogotá D.C. MARIA JOSEFA ENRIQUEZ OLIVERA

ROSA MEI

11142

PAPEL DE USO EXCLUSIVO DEL PROTOCOLO NOTARIAL. NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO





REPUBLICA DE COLOMBIA  
BOGOTÁ, D.C.  
NOTARIA TRINIDAD  
BOGOTÁ, D.C.

DA FE que esta  
con una copia  
de la misma  
se ha expedido  
en la fecha  
de hoy.

BOGOTÁ, D.C.  
NOTARIA TRINIDAD  
BOGOTÁ, D.C.

BOGOTÁ, D.C.  
NOTARIA TRINIDAD  
BOGOTÁ, D.C.

BOGOTÁ, D.C.  
NOTARIA TRINIDAD  
BOGOTÁ, D.C.

BOGOTÁ, D.C.  
NOTARIA TRINIDAD  
BOGOTÁ, D.C.

BOGOTÁ, D.C.  
NOTARIA TRINIDAD  
BOGOTÁ, D.C.

BOGOTÁ, D.C.  
NOTARIA TRINIDAD  
BOGOTÁ, D.C.

EL REGISTRO GENERAL...  
AUTORIZACION DE FIANCIAMIENTO...  
Escripciones Púlicas No 2815...  
Escripciones Púlicas No 2816...  
Escripciones Púlicas No 2817...  
Escripciones Púlicas No 2818...  
Escripciones Púlicas No 2819...  
Escripciones Púlicas No 2820...  
Escripciones Púlicas No 2821...  
Escripciones Púlicas No 2822...  
Escripciones Púlicas No 2823...  
Escripciones Púlicas No 2824...  
Escripciones Púlicas No 2825...  
Escripciones Púlicas No 2826...  
Escripciones Púlicas No 2827...  
Escripciones Púlicas No 2828...  
Escripciones Púlicas No 2829...  
Escripciones Púlicas No 2830...  
Escripciones Púlicas No 2831...  
Escripciones Púlicas No 2832...  
Escripciones Púlicas No 2833...  
Escripciones Púlicas No 2834...  
Escripciones Púlicas No 2835...  
Escripciones Púlicas No 2836...  
Escripciones Púlicas No 2837...  
Escripciones Púlicas No 2838...  
Escripciones Púlicas No 2839...  
Escripciones Púlicas No 2840...  
Escripciones Púlicas No 2841...  
Escripciones Púlicas No 2842...  
Escripciones Púlicas No 2843...  
Escripciones Púlicas No 2844...  
Escripciones Púlicas No 2845...  
Escripciones Púlicas No 2846...  
Escripciones Púlicas No 2847...  
Escripciones Púlicas No 2848...  
Escripciones Púlicas No 2849...  
Escripciones Púlicas No 2850...  
Escripciones Púlicas No 2851...  
Escripciones Púlicas No 2852...  
Escripciones Púlicas No 2853...  
Escripciones Púlicas No 2854...  
Escripciones Púlicas No 2855...  
Escripciones Púlicas No 2856...  
Escripciones Púlicas No 2857...  
Escripciones Púlicas No 2858...  
Escripciones Púlicas No 2859...  
Escripciones Púlicas No 2860...  
Escripciones Púlicas No 2861...  
Escripciones Púlicas No 2862...  
Escripciones Púlicas No 2863...  
Escripciones Púlicas No 2864...  
Escripciones Púlicas No 2865...  
Escripciones Púlicas No 2866...  
Escripciones Púlicas No 2867...  
Escripciones Púlicas No 2868...  
Escripciones Púlicas No 2869...  
Escripciones Púlicas No 2870...  
Escripciones Púlicas No 2871...  
Escripciones Púlicas No 2872...  
Escripciones Púlicas No 2873...  
Escripciones Púlicas No 2874...  
Escripciones Púlicas No 2875...  
Escripciones Púlicas No 2876...  
Escripciones Púlicas No 2877...  
Escripciones Púlicas No 2878...  
Escripciones Púlicas No 2879...  
Escripciones Púlicas No 2880...  
Escripciones Púlicas No 2881...  
Escripciones Púlicas No 2882...  
Escripciones Púlicas No 2883...  
Escripciones Púlicas No 2884...  
Escripciones Púlicas No 2885...  
Escripciones Púlicas No 2886...  
Escripciones Púlicas No 2887...  
Escripciones Púlicas No 2888...  
Escripciones Púlicas No 2889...  
Escripciones Púlicas No 2890...  
Escripciones Púlicas No 2891...  
Escripciones Púlicas No 2892...  
Escripciones Púlicas No 2893...  
Escripciones Púlicas No 2894...  
Escripciones Púlicas No 2895...  
Escripciones Púlicas No 2896...  
Escripciones Púlicas No 2897...  
Escripciones Púlicas No 2898...  
Escripciones Púlicas No 2899...  
Escripciones Púlicas No 2900...



93-09-2015 10395041H202130  
Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial

# República de Colombia



ROSA MERCE ROMERO PINTO  
BOGOTÁ, D.C.

Notaria Trinidad  
BOGOTÁ, D.C.

191147

Comisión del contrato de depósito y representación legal de BANCO COLPATRIA MULTIBANCA  
que signa presidente y es autorizado, formal y autorizado para el presente, y para responder en caso de ser requerido en el futuro por parte de los interesados en el contrato de depósito y representación legal de BANCO COLPATRIA MULTIBANCA, sus representantes legales y autoridades competentes.  
Lo anterior en virtud de las facultades conferidas al presente al Sr. [Nombre], presidente del Banco Colpatria Multibanca, en el artículo 35 del contrato de depósito y representación legal de BANCO COLPATRIA MULTIBANCA, suscrito en Bogotá, D.C., el día [Fecha], en virtud del cual el Sr. [Nombre] es nombrado presidente del Banco Colpatria Multibanca, con facultades para el presente y para el futuro, y para responder en caso de ser requerido en el futuro por parte de los interesados en el contrato de depósito y representación legal de BANCO COLPATRIA MULTIBANCA, sus representantes legales y autoridades competentes.  
En consecuencia, el Sr. [Nombre] es el representante legal del Banco Colpatria Multibanca, para el presente y para el futuro, y para responder en caso de ser requerido en el futuro por parte de los interesados en el contrato de depósito y representación legal de BANCO COLPATRIA MULTIBANCA, sus representantes legales y autoridades competentes.  
En Bogotá, D.C., a los [Días] días del mes de [Mes] del año 2011.



[Handwritten signature]

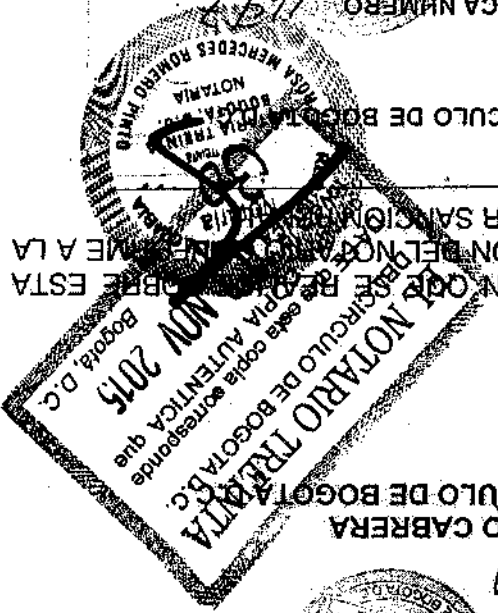
**EL NOTARIO TRENIA**  
DEL CIRCULO DE BOGOTÁ D.C.  
DA FE que esta copia auténtica que responde a la vista  
con una COPIA AUTÉNTICA que responde a la vista  
NOV 2015  
BOGOTÁ D.C.  
MERCEDS ROMERO PINTO  
NOTARIA  
BOGOTÁ D.C.  
COLOMBIA

LA NOTARIA  
 PROTOCOLO DE ESTA NOTARIA, BOGOTÁ  
 NOTA DE REVOCACION Y POR TANTO CONTINUA VIGENTE EN EL  
 PRESENTE COPIA NO APARECE A LA FECHA DE ESTE CERTIFICADO,  
 DE FECHA 12/11/11 A QUE SE REFIERE LA  
 QUE EN EL ORIGINAL DE LA ESCRITURA PUBLICA NUMERO  
 1197

CERTIFICA

LA SUSCRITA NOTARIA SEPTIMA (7ª) DEL CIRCULO DE BOGOTÁ

NOTA: CUALQUIER CAMBIO O MODIFICACION QUE SE HAGA EN ESTA  
 COPIA SIN LA AUTORIZACION E INTERVENCION DEL NOTARIO QUE  
 LEY ES ILLEGAL Y UTILIZARLAS PUEDE CAUSAR SANCION

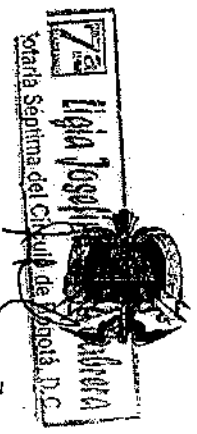


13 ABR 2011

Dado en Bogotá D.C. a

Es fiel y corresponde a la Primera (1ª) fotocopia de la escritura Pública  
 Número 1197 de fecha 12 del mes de Noviembre del año 2011  
 tomada de su original que expido en circulo 7ª HOJAS utiles de papel  
 comun autorizado LA CUAL SE EXPIDE CON DESTINO A Intercedido  
 Esta copia NO PRESTA merito ejecutivo para exigir el pago de la obligacion.

REPUBLICA DE COLOMBIA  
 NOTARIA SEPTIMA (7ª) DEL CIRCULO DE  
 BOGOTÁ D.C.  
 NOTARIA CODIGO 11001007



# República de Colombia

03-09-2015 103941R10113040



Papel notarial para uso exclusivo de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial.



PAPERSO EN GUERO DE 2011 POR POLYPRINT EDITORIAL LTDA. NT 830 09455-5

ESTÁ HOJA CORRESPONDE A LA ESCRITURA PÚBLICA NUMERO 1147 MIL CINCO CUARENTA Y SIETE ( 12 ) DE ABRIL DEL AÑO DE DOS MIL ONCE (2011), OTORGADA EN LA NOTARÍA DE BOGOTÁ SEPTIMA (7ª) DEL CIRCULO NOTARIAL DE BOGOTÁ D.C.

DE FECHA: DOCE

ENCARGADO: JOSE NIRLO CIJUEÑES MORALES

NOTARIA(O) SEPTIMO (7ª) DE BOGOTÁ D.C.

PP.

TEL. JOSE LUIS TORRES GONZALEZ C.C. 800429711079

D.C.-----

7 700101 490337

**EL NOTARIO TREINTA DEL CIRCULO DE BOGOTÁ D.C.**

DA FE que esta copia corresponde con una copia autentica que tiene en su archivo

**23 NOV 2015**

BOGOTÁ D.C.

NOTARIA C. BOGOTÁ D.C.

ROSAMARCEDES POMERO PINTO



**Rosa Mercedes Pomero Pinto**

Notaria 30

Lugar: Bogotá D.C.

Notaria 30

A027019573

3083

ESTA HOJA HACE PARTE DE LA ESCRITURA PUBLICA (NÚMERO

TRES MIL OCHENTA Y TRES

DE FECHA TRES (03) DE NOVIEMBRE DE DOS MIL QUINCE (2015)

DE LA NOTARIA TREINTA (30) DE BOGOTÁ, D.C.

MYRIAM QUIBOGA CALLEJAS

C.C. N° 82202266 Bta

CELULAR: 3144440694

DIRECCION: K-79#10-6v

ESTADO CIVIL: U-Libre

AFECCION A VIVIENDA FAMILIAR SI ( ) NO (X)

ACTIVIDAD ECONOMICA: Comercio

EXPEDIDA EN Bogotá

CIUDAD: Bogotá

OMAR MATEUS

C.C. N° 79332533

CELULAR: 3123730823

DIRECCION: Cr 79-10-6v

ESTADO CIVIL

AFECCION A VIVIENDA FAMILIAR SI ( ) NO ( )

ACTIVIDAD ECONOMICA: Comercio

EXPEDIDA EN Bogotá

CIUDAD: Bogotá

JOSE LUIS TORRES GONZALEZ

C.C. N° 80092099

Oprando (como apoderado(a) especial del BANCO COLPATRIA MULTIBANCA

EXPEDIDA EN Bta

COLPATRIA S.A.



Handwritten signature of Rosa Mercedes Romero Pino



República de Colombia

103944ITE00312C60

03-05-2015

Papel notarial para uso exclusivo de copia de escrituras públicas, certificaciones y documentos del archivo notarial

Cibergestor

Vo. Bo JURIDICO



Cadenera s.a. INC 8907530

NOTARIA TREINTA (30) DE BOGOTÁ D.C.

Esta hoja corresponde a la fiel y PRIMERA (1a) copia de la Escritura Pública número 3083 de fecha 03 de noviembre del año 2015 tomada de su original la que expido y autorizo en 46 hojas útiles con destino AL ACREEDOR: BANCO COLPATRIA MULTIBANCA COLPATRIA S.A. -  
**ESTA COPIA PRESTA MERITO EJECUTIVO** RESPECTO DE LAS OBLIGACIONES QUE EL LA CONTIENE ARTICULO 80 DEL DECRETO 960 DE 1.970 MODIFICADO POR EL ARTICULO 42 DEL DECRETO 2163 DE 1970 Y EN ARMONIA CON LA RESOLUCIÓN 11978 del 11 de diciembre de 2012.-  
Dada en Bogotá, a los 24 días del mes de noviembre del año 2015

ROSA MERCEDES ROMERO PINO  
NOTARIA TREINTA DE BOGOTÁ D.C.  
DEPARTAMENTO DE BOGOTÁ  
CIRCULO DE BOGOTÁ D.C.  
BOGOTÁ D.C.  
NOTARIA TREINTA DE BOGOTÁ D.C.  
DEPARTAMENTO DE BOGOTÁ  
CIRCULO DE BOGOTÁ D.C.  
BOGOTÁ D.C.



Pagare Crédito Hipotecario PESOS

<b>Encabezamiento</b>	
(1) Pagare No: 204119047477	204119047477 QUIROGA CALLEJAS MIRIAM 52202266
(2) Otorgante(s):	
(3) Deudor(es): QUIROGA CALLEJAS MIRIAM MATEUS OMAR	
(4) Fecha de suscripción: ONCE (11) DE DICIEMBRE (12) DE DOS MIL QUINCE (2015)	
(5) Monto del Crédito en Pesos: TRESCIENTOS VEINTITRES MILLONES PESOS (\$ 323.000.000)	
(6) Plazo: 240	
(7) Tasa de interés remuneratorio: 9,7521%***** equivalente a (10,2%****)	
(8) Ciudad: BOGOTA	
(9) Destino del crédito: <input checked="" type="checkbox"/> Adquisición de vivienda nueva o usada <input type="checkbox"/> Construcción de vivienda individual. <input type="checkbox"/> Mejoramiento de vivienda de interés social. Otro _____	 M00019001005053453480 PAGARE 1 204119047477
(10) Número de cuotas: 240	
(11) Valor de la cuota TRES MILLONES SESENTA Y CUATRO MIL CIENTO CINCUENTA Y CINCO PESOS CON SESENTA Y CUATRO CENTAVOS (\$3,064,155.64)	
(12) Fecha de pago primera cuota: DOCE (12) DE ENERO (01) DE DOS MIL DIECISEIS (2016)	
(13) Sistema de amortización: <input checked="" type="checkbox"/> Amortización constante a capital <input type="checkbox"/> Cuota constante (Sistema de Amortización Gradual En Pesos)	
(14) Lugar de creación del pagare: BOGOTA	

702

702





Yo(nosotros) el(los) Otorgante(s) relacionados en el numeral (2) del encabezamiento de este pagaré (en adelante el Encabezamiento), mayor(es) de edad, identificado(s) como aparece al pie de mi(nuestras) firma(s), obrando en (nombre propio) / (en nombre y representación del(los) Deudor(es) relacionado(s) en el numeral (3) del Encabezamiento como se acredita con poder especial debidamente conferido para el efecto) manifiesto(amos):

**Primero:** Que pagaré(mos) solidaria e incondicionalmente y a la orden del Banco Colpatria Multibanca Colpatria S.A. (en adelante el Banco) o su endosatario, en las oficinas ubicadas en la ciudad referida en el numeral (8) del Encabezamiento o en las que autorice el Banco, en el plazo establecido en el numeral (6) del Encabezamiento, la cantidad señalada en el numeral (5) del Encabezamiento, la cual declaro(amos) recibida a título de mutuo con interés. **Parágrafo:** La suma que he(mos) recibido a título de mutuo con intereses se destinará, al propósito establecido en el numeral (9) del Encabezamiento, de conformidad con la Ley 546 de 1999.

**Segundo:** Cuando el sistema de amortización convenido con el Banco señalado en el numeral (13) del Encabezamiento sea el denominado Cuota Constante (Sistema de Amortización Gradual en Pesos) pagaré(mos) al Banco la suma mutuada en moneda legal colombiana en el número de cuotas mensuales y sucesivas expresado en el numeral (10) del Encabezamiento, cada una por el valor indicado en el numeral (11) del Encabezamiento más los cargos que resultaren por concepto de los seguros contratados para amparar nuestra(s) obligación(es) y la(s) garantía(s) constituida(s) en los términos de este pagaré. Si el sistema de amortización convenido con el Banco señalado en el numeral (13) del Encabezamiento es el denominado Sistema de Amortización Constante a Capital pagaré(mos) al Banco la suma mutuada en moneda legal colombiana en el número de cuotas mensuales y sucesivas expresado en el numeral (10) del Encabezamiento por concepto de amortización a capital, cada una por el valor indicado en el numeral (11) del Encabezamiento, más los cargos que resultaren por concepto de intereses y los seguros contratados para amparar nuestra(s) obligación(es) y la(s) garantía(s) constituida(s) en los términos de este pagaré. **Parágrafo primero:** La primera cuota que me(nos) corresponde pagar en desarrollo del presente instrumento será pagada en la fecha indicada en el numeral (12) del Encabezamiento y las demás serán pagadas sucesivamente el mismo día de cada mes hasta la cancelación total de la deuda. **Parágrafo segundo:** Dejo(amos) expresa constancia que el sistema de amortización que he(mos) convenido con el Banco para el pago de la(s) obligación(es) a mi(nuestro) cargo es el establecido en el numeral (13) del Encabezamiento, en relación con el cual manifiesto(mos) mi(nuestro) conocimiento del mismo en virtud de la explicación que sobre dicho sistema me(nos) ha sido efectuada.

**Tercero:** Que sobre los saldos insolutos de capital a mi(nuestro) cargo, pagaré(mos) intereses remuneratorios liquidados y pagaderos en mensualidades vencidas a la tasa mencionada en el numeral (7) del Encabezamiento los cuales cubriré(mos) dentro de cada cuota mensual de conformidad con la forma prevista en la cláusula anterior.

**Cuarto:** En caso de mora, pagaré(mos) intereses moratorios a la tasa de una y media veces (1.5) el interés remuneratorio pactado, sin exceder la tasa máxima permitida por la ley. En tal evento pagaré(mos) al Banco los intereses de mora mencionados desde la exigibilidad de la cuota vencida y hasta la fecha en que se verifique su pago, en relación con cada una de las cuotas vencidas antes de la presentación de la demanda.

**Quinto:** En caso de mora en el pago de las obligaciones a mi(nuestro) cargo, en los términos definidos en este pagaré reconozco(ceemos) la facultad del Banco o de su endosatario para declarar extinguido el plazo pactado y acelerar o exigir anticipadamente el pago de la obligación sin necesidad de requerimiento judicial o extrajudicial alguno desde el momento de la presentación de la demanda y por tanto, exigir a partir de ese momento su pago total, sus intereses moratorios, primas de seguros, comisiones por concepto de la cobertura de la garantía adicional que llegare a otorgar el Fondo Nacional de Garantías y los gastos ocasionados por la cobranza judicial que haya pagado por mi(nuestra) cuenta o que se causen con posterioridad. La facultad del Banco para acelerar anticipadamente el plazo de la obligación también podrá darse en los siguientes casos:

- a. Cuando solicite(mos) o sea(mos) admitido(s) a cualquier trámite concursal, oferta de cesión de bienes o situación de insolvencia o cualquier otra alteración de orden patrimonial que haga prever el incumplimiento del pago del crédito en la forma establecida en la ley.
- b. Cuando haya inexactitud o falsedad de los documentos presentados al Banco para obtener la aprobación y/o el desembolso del crédito.
- c. Cuando el(los) inmueble(s) hipotecado(s) para garantizar el crédito fuere(n) perseguido(s) judicialmente, total o parcialmente, por terceros en ejercicio de cualquier acción legal.
- d. Cuando el(los) inmueble(s) hipotecado(s) para garantizar el crédito sea(n) enajenado(s) o hipotecado(s) o sea(n) objeto de cualquier gravamen, total o parcialmente, sin el consentimiento expreso y escrito del Banco.
- e. Cuando exista pérdida o deterioro de(los) bien(es) inmueble(s) hipotecado(s) como garantía de la obligación, cualquiera que sea la causa,

de manera tal que a juicio del Banco no sea garantía suficiente para la seguridad de la deuda y sus accesorios y el(los) deudor(es) no haya(n) ofrecido garantía(s) en iguales o superiores condiciones a la(s) originalmente otorgada(s).

f. Cuando no se le dé al crédito la destinación para el cual fue concedido.

g. Cuando (i) no contrate(amos) los seguros tanto de incendio y terremoto como de vida que deben expedirse a favor del Banco para amparar los riesgos sobre el(los) bien(es) hipotecado(s) así como el riesgo de muerte del(los) deudor(es) en los términos de este pagaré, (ii) se produzca la terminación de los mismos por falta de pago de las primas o no los reembolse(amos) las sumas pagadas por el Banco derivadas de estos conceptos en los eventos en que el Banco haya ejercido la facultad de contratar y/o pagar por mí(nuestra) cuenta el valor de las primas de los seguros a que estoy(amos) obligado(s).

h. Cuando incumpla(amos) la obligación de presentar la primera copia de la escritura pública de hipoteca que garantice este préstamo, debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente, junto con el folio de matrícula inmobiliaria en el que conste dicha inscripción, dentro de los noventa (90) días hábiles contados a partir de la fecha de otorgamiento.

i. Cuando incumpla(amos) la obligación de presentar el(los) folio(s) de matrícula inmobiliaria en el(los) que conste(n) la cancelación del(los) gravamen(es) hipotecario(s) vigente(s) a favor de terceros o en general cualquier otro gravamen o limitación que recaiga(n) sobre el(los) inmueble(s) dado(s) en garantía, dentro de los noventa (90) días siguientes a aquél en que se efectúe el desembolso del crédito garantizado con la(s) hipoteca(s), si es del caso.

j. Cuando llegare(amos) a ser (i) vinculado(s) por parte de las autoridades competentes a cualquier tipo de investigación por delitos de narcotráfico, terrorismo, secuestro, lavado de activos, (ii) incluido(s) en listas para el control de lavado de activos administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como la Oficina de Control de Activos en el Exterior (OFAC) del Departamento del Tesoro de los Estados Unidos de América, o (iii) condenado(s) por parte de las autoridades competentes en cualquier tipo de proceso judicial relacionado con la comisión de cualquier hecho punible.

k. Cuando se decrete por el Estado la expropiación del(los) bien(es) hipotecado(s), por cualquier causa o motivo y sin perjuicio de la vía procesal a través de la cual se adelante. En este evento autorizo(amos) a la Entidad Pública adquirente o beneficiaria a cualquier título y por indemnización hasta la concurrencia del total adeudado de acuerdo con la liquidación que hiciera Banco.

l. Cuando incumpla(amos) cualquier obligación contenida en el presente pagaré.

m. Cuando incurra(amos) en mora en el pago de cualquier otro crédito otorgado por el Banco a mí(nosotros) individual, conjunta o separadamente.

n. Cuando incurra(amos) en otra causal establecida en la ley, sus normas reglamentarias, o disposiciones de autoridad competente para exigir el pago de la obligación contenida en este pagaré.

**Sexto:** Que para amparar los riesgos por incendio y terremoto y demás seguros aplicables sobre el(los) bien(es) hipotecado(s) a favor del Banco así como el riesgo de muerte del(los) deudor(es) me(amos) obligo(amos) a contratar con una compañía de seguros escogida libremente por mí(nuestra) parte, los seguros a mí(nuestro) cargo los cuales estarán vigentes por el término del contrato de mutuo. En virtud de lo anterior, me(amos) obligo(amos) a pagar las primas de seguros correspondientes las cuales son adicionales al pago de la cuota estipulada. Parágrafo primero: En caso de mora de mí(nuestra) obligación de pago de las primas de seguros, faculto(amos) al Banco para que realice el pago de las primas correspondientes. En tal evento de mí(nuestra) expresamente que dicho valor me(amos) sea cargado por el Banco obligándome(amos) a reembolsar el pago correspondiente a su favor. Si al momento de hacer el pago de una cualquiera de las cuotas mensuales en la fecha respectiva, he(amos) incumplido la obligación de pago de alguna de las primas de seguros, el valor pagado de dicha cuota se imputará primero a la solución de tal(es) prima(s) en la forma expresada en la cláusula siguiente. Parágrafo segundo: Sin perjuicio de lo anterior el Banco está facultado para contratar y pagar por mí(nuestra) cuenta las primas de los seguros a mí(nuestro) cargo en caso de que no lo haga(amos) directamente en los términos de esta cláusula. En este evento me(amos) obligo(amos) expresamente al pago de las primas de seguros correspondientes en favor del Banco de conformidad con este pagaré.

**Séptimo:** Los pagos que efectúe(mos) se aplicarán en el siguiente orden de prioridad: primas de seguros, intereses de mora, cuota o cuotas predeterminadas vencidas o causadas en orden de antigüedad, es decir, cubriendo todos los componentes de las cuotas más atrasadas, así como comisiones, gastos e impuestos si a ello hubiere lugar. Si después de cancelar la última cuota causada hasta la fecha de pago queda un excedente inferior a la cuota subsiguiente, éste se abonará como pago parcial de la misma, si el excedente es mayor o igual al valor de una cuota, se aplicará como abono a capital.

**Octavo:** Serán de mi(nuestro) cargo todos los gastos, costos, costas y honorarios de abogado en caso de acción judicial para el cobro de la deuda y sus accesorios contenidos en este pagaré, en relación con los cuales manifiesto(amos) que acepto(amos) de manera expresa las tarifas de honorarios que el Banco tiene pactadas con sus profesionales de cobranza. Igualmente pagaré(mos) todos los impuestos, contribuciones de valorización, seguros, cuotas de administración, cuentas de servicios públicos y en general todos aquellos gastos que afecten el(los) inmueble(s) dado(s) en garantía hipotecaria hasta la terminación del proceso judicial que inicie y adelante el Banco; en caso de que el Banco tenga que cubrir alguno o la totalidad de los conceptos antes relacionados, me(nos) obligo(amos) a reembolsarlos de inmediato, con intereses de mora a la tasa máxima permitida por la ley, prestando para el efecto mérito ejecutivo éste mismo pagaré y los recibos que presente el Banco.

**Noveno:** Que la forma solidaria en que me(nos) obligo(amos) subsiste en cualquier variación a lo estipulado o en caso de prórroga de la obligación y dentro de todo el tiempo de la misma. Igualmente declaro(amos) que el Banco queda con el derecho a dirigirse indistintamente contra cualquiera de los obligados por el presente instrumento, sin necesidad de recurrir a más notificaciones y que entre los codeudores nos conferimos representación recíproca, razón por la cual, en caso de que se pacte la prórroga del plazo o la reestructuración de la deuda con uno solo o varios de nosotros, se mantendrá la solidaridad que adquirimos respecto de las obligaciones derivadas de este pagaré, así como la vigencia de las garantías otorgadas.

**Décimo:** Con el fin de dar cumplimiento a lo previsto en el artículo 624 del Código de Comercio, autorizo(amos) expresamente al Banco para que registre en forma extracartular los abonos que efectúe(mos) a la obligación, para lo cual será suficiente la constancia respectiva registrada en el extracto del crédito.

**Decimoprimer:** La sustitución por un tercero en la totalidad o parte de las obligaciones emanadas de este pagaré requieren la autorización previa, expresa y escrita del Banco.

**Decimosegundo:** De conformidad con lo establecido en el artículo 622 del Código de Comercio, expresamente autorizo(amos) al Banco para llenar los espacios en blanco contenidos en el Encabezamiento de este pagaré, de acuerdo con las instrucciones indicadas en la presente cláusula. Para el efecto (1) el número del pagaré será el que corresponde al consecutivo que lleve el Banco; (2) el espacio del(los) otorgante(s) se diligenciará con nuestro(s) nombre(s) e identificación(es) o los del apoderado especial en caso de ser aplicable; (3) el espacio del(los) deudor(es) u obligado(s) se diligenciará con el(los) nombre(s) e identificación(es) del(los) beneficiario(s) del crédito hipotecario relacionado(s) en la carta de aprobación del crédito; (4) la fecha de suscripción del pagaré será la del día en que el Banco realice el desembolso del crédito a mi(nuestro) cargo; (5) el monto del crédito corresponderá al valor del crédito desembolsado por el Banco; (6) la referencia al plazo corresponderá al número de meses definido en la carta de aprobación del crédito para el pago total de la obligación; (7) la tasa de interés remuneratorio será la que esté cobrando el Banco a la fecha de desembolso del crédito cuyo monto conozco(cemos) y acepto(amos) expresamente y la cual podré(mos) consultar o solicitar en cualquier momento al Banco; (8) el lugar donde efectuaré(mos) el pago se diligenciará con el nombre de la ciudad en la que el Banco desembolse el crédito a mi(nuestro) cargo; (9) la destinación del crédito será aquella definida en la carta de aprobación del crédito; (10) el número de cuotas será el que corresponda al número de meses definido en la carta de aprobación del crédito como plazo del mismo; (11) el valor de la cuota será el que resulte teniendo en cuenta el monto del crédito y el sistema de amortización aplicable; (12) la fecha de pago de la primera cuota será la que corresponda al día del mes inmediatamente siguiente al día en que se realice el desembolso del crédito; (13) el sistema de amortización será el definido en la carta de aprobación del crédito; (14) el lugar de creación del pagaré corresponderá a la ciudad en donde lo he(mos) suscrito. Declaro(amos) expresamente que conozco(cemos) y acepto(amos) íntegramente el texto de este pagaré, así como también todas las condiciones del crédito de conformidad con las presentes instrucciones. Igualmente declaro(amos) que he(mos) recibido de parte del Banco copia del presente pagaré.

**Decimotercero:** Expresamente faculto(amos) y autorizo(amos) al Banco, para debitar de cualquier depósito a mi(nuestro) favor ya sea en forma individual, conjunta o solidaria, que tenga(mos) o llegare(mos) a tener en dicha entidad, los saldos exigibles a mi(nuestro) cargo y a favor del Banco por virtud de las obligaciones que asumo(imos) mediante este pagaré, o compensarlos contra cualquier otro derecho de crédito a mi(nuestro) favor.

**Decimocuarto:** Que expresamente autorizo(amos) al Banco para que a cualquier título endose el presente pagaré o ceda el crédito incorporado en él

a favor de cualquier tercero sin necesidad de su notificación, de conformidad con lo establecido en el artículo 651 del Código de Comercio en cuyo caso, adicionalmente, dicho tercero adquirirá automáticamente y sin necesidad de cesión adicional alguna el carácter de beneficiario a título oneroso de las pólizas de seguro tanto de incendio y terremoto como de vida que se expidan a favor del Banco para amparar los riesgos sobre el(los) bien(es) hipotecado(s) así como el riesgo de muerte del(los) deudor(es) en los términos de este pagaré.

**Decimocuarto:** Expresamente autorizo(amos) al Banco, a su endosatario o en general a quien tenga la calidad de acreedor a reportar, procesar, solicitar y divulgar a la Central de Información del Sector Financiero-CIFIN que administra la Asociación Bancaria y de Entidades Financieras de Colombia, o cualquier entidad que maneje o administre bases de datos con los mismos fines, toda la información referente a mi(nuestro) comportamiento como cliente(s) del Banco, de conformidad con los reglamentos a los cuales se sujeten las entidades antes mencionadas y la normatividad vigente sobre bases de datos. Así mismo autorizo(amos) al Banco, a su endosatario o a quien tenga la calidad de acreedor para consultar ante la Central de Información del Sector Financiero-CIFIN que administra la Asociación Bancaria y de Entidades Financieras de Colombia, o cualquier entidad que maneje o administre bases de datos con los mismos fines mi(nuestro) endeudamiento directo o indirecto con las entidades financieras del país, así como la información disponible sobre el cumplimiento o manejo dado a mis(nuestros) compromisos y obligaciones con dicho sector. Igualmente autorizo(amos) al Banco, a su endosatario o a quien tenga la calidad de acreedor a suministrar toda la información consultada a sus matrices, filiales o subordinadas de la matriz y demás entidades vinculadas al mismo grupo. Parágrafo. Conozco(emos) y acepto(amos) que los reportes negativos que el Banco realice a la Central de Información del Sector Financiero-CIFIN que administra la Asociación Bancaria y de Entidades Financieras de Colombia o a cualquier entidad que maneje o administre bases de datos con los mismos fines pueden generar consecuencias negativas en mi(nuestro) acceso al crédito y demás servicios financieros.

**Decimosexto:** De acuerdo con lo previsto en el numeral 54 del artículo 530 del Estatuto Tributario, adicionado por el artículo 46 de la Ley 633 de 2000, el presente documento, por instrumentar cartera hipotecaria, se encuentra exento del impuesto de timbre.

Para constancia de lo anterior se firma en la ciudad mencionada en el numeral (14) del Encabezamiento, en la fecha indicada en el numeral (4) del Encabezamiento.

Firma: 

Nombre otorgante: Miriam Cuiruga Calleja  
 c.c No. 52202266 de Bogotá  
 Calidad en la que firma: \_\_\_\_\_  
 Nombre propio \_\_\_\_\_  
 Apoderado \_\_\_\_\_

Firma: 

Nombre otorgante: Omar Velazquez  
 c.c No. 79332533 de Bogotá  
 Calidad en la que firma: \_\_\_\_\_  
 Nombre propio \_\_\_\_\_  
 Apoderado \_\_\_\_\_

Firma \_\_\_\_\_  
 Nombre otorgante \_\_\_\_\_  
 c.c No. \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_  
 Calidad en la que firma: \_\_\_\_\_  
 Nombre propio \_\_\_\_\_  
 Apoderado \_\_\_\_\_

Firma \_\_\_\_\_  
 Nombre otorgante \_\_\_\_\_  
 c.c No. \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_  
 Calidad en la que firma: \_\_\_\_\_  
 Nombre propio \_\_\_\_\_  
 Apoderado \_\_\_\_\_







Rama Judicial  
República de Colombia

Juzgado 33 Civil del Circuito de Bogotá

Ejecutivo Hipotecario No. 2019-00956

Bogotá D.C., 20 ENE. 2020

**ANTECEDENTES:**

Ingresó el expediente al Despacho con informe secretarial de fecha 12 de diciembre de 2019, indicando que la presente demanda se recibió de la Oficina Judicial de Reparto.

**CONSIDERACIONES:**

Como quiera que la anterior demanda reúne las exigencias legales de los artículos 82 y 84 del C.G.P., y se acompaña título que presta mérito ejecutivo que cumple con los requerimientos de los artículos 422 y 468 del C.G.P. por encontrarnos en presencia de una obligación clara, expresa y actualmente exigible, se librá el correspondiente mandamiento de pago.

Por lo brevemente expuesto, el Juzgado,

**RESUELVE:**

**PRIMERO:** Librar orden de pago por la vía ejecutiva de MAYOR cuantía con TÍTULO HIPOTECARIO a favor de SCOTIABANK COLPATRIA S.A. antes BANCO COLPATRIA MULTIBANCA COLPATRIA S.A. y en contra de OMAR MATEUS y MIRIAM QUIROGA CALLEJAS, por los siguientes rubros:

1. Obligación contenida en el Pagaré Crédito Hipotecario en Pesos No. 204119047477:

- 1.1) Por la suma de TRESCIENTOS CINCO MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE PESOS CON CINCO CENTAVOS M/CTE (\$305.488.659,05), por concepto del capital insoluto o acelerado.
- 1.2) Por los intereses moratorios calculados sobre el capital del saldo insoluto, liquidados a la tasa del 14.62 % efectivo anual, los cuales no podrán desbordar los niveles, que en orden a sancionar el delito de usura la ley penal acepta como legítimos. Estos intereses se decretan desde la fecha de presentación de la demanda para el capital acelerado, y hasta el momento en que se cancele totalmente la obligación.



Bogotá D.C., 20 ENE. 2020

**ANTECEDENTES:**

Ingresó el expediente al Despacho con informe secretarial de fecha 12 de diciembre de 2019, indicando que la presente demanda se recibió de la Oficina Judicial de Reparto.

**CONSIDERACIONES:**

Como quiera que la anterior demanda reúne las exigencias legales de los artículos 82 y 84 del C.G.P., y se acompaña título que presta mérito ejecutivo que cumple con los requerimientos de los artículos 422 y 468 del C.G.P. por encontrarnos en presencia de una obligación clara, expresa y actualmente exigible, se librá el correspondiente mandamiento de pago.

Por lo brevemente expuesto, el Juzgado,

**RESUELVE:**

**PRIMERO:** Librar orden de pago por la vía ejecutiva de MAYOR cuantía con TÍTULO HIPOTECARIO a favor de SCOTIABANK COLPATRIA S.A. antes BANCO COLPATRIA MULTIBANCA COLPATRIA S.A. y en contra de OMAR MATEUS y MIRIAM QUIROGA CALLEJAS, por los siguientes rubros:

1. Obligación contenida en el Pagaré Crédito Hipotecario en Pesos No. 204119047477:

- 1.1) Por la suma de TRESCIENTOS CINCO MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE PESOS CON CINCO CENTAVOS M/CTE (\$305.488.659,05), por concepto del capital insoluto o acelerado.
- 1.2) Por los intereses moratorios calculados sobre el capital del saldo insoluto, liquidados a la tasa del 14.62 % efectivo anual, los cuales no podrán desbordar los niveles, que en orden a sancionar el delito de usura la ley penal acepta como legítimos. Estos intereses se decretan desde la fecha de presentación de la demanda para el capital acelerado, y hasta el momento en que se cancele totalmente la obligación.





Rama Judicial  
República de Colombia

Juzgado 33 Civil del Circuito de Bogotá

1.3) Por la suma de UN MILLÓN CUATROCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS OCHENTA Y SEIS PESOS M/CTE (\$1.444.786), por concepto del capital de las cuotas en mora que se relacionan a continuación.

AÑO	MES	CUOTA
2019	13/MAY/19	\$ 201.055,93
	11/JUN/19	\$ 202.962,38
	11/JUL/19	\$ 205.727,09
	12/AGOS/19	\$ 206.557,34
	11/SEP/19	\$ 207.763,91
	11/OCT/19	\$ 209.508,03
	12/NOV/19	\$ 211.210,92
	<b>TOTAL</b>	<b>\$ 1.444.786,00</b>

1.4) Por la suma de DIECISIETE MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA Y UN MIL NOVECIENTOS VEINTISÉIS PESOS M/CTE (\$17.341.926), por concepto de los intereses de plazo causados y que se relacionan a continuación.

AÑO	MES	INT. PLAZO
2019	13/MAY/19	\$ 2.482.760,00
	11/JUN/19	\$ 2.480.853,55
	11/JUL/19	\$ 2.478.088,84
	12/AGOS/19	\$ 2.477.258,59
	11/SEP/19	\$ 2.476.052,02
	11/OCT/19	\$ 2.474.307,63
	12/NOV/19	\$ 2.472.605,01
	<b>TOTAL</b>	<b>\$ 17.341.926,00</b>

2. Sobre la condena en costas se resolverá oportunamente.

**SEGUNDO: DECRETAR** el embargo de los inmuebles de propiedad de la parte demandada, identificados con las matrículas inmobiliarias Nos. 50C-1927088 y 50C-





Rama Judicial  
República de Colombia

Juzgado 33 Civil del Circuito de Bogotá

76

1927003. Inscríbese la medida en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y Privados de la Zona Centro de esta ciudad. Oficiese conforme el Artículo 468 numeral 2 del C.G.P.

**TERCERO: CONCEDER** al extremo demandado el término de diez (10) días siguientes a la notificación de esta providencia para que excepcione teniendo en cuenta las previsiones del artículo 442 del C.G.P.

**CUARTO:** Notifíquese esta providencia al extremo demandado en la forma y términos establecidos en el art. 290 del C.G.P., teniendo en cuenta lo ordenado en los artículos 291 y s.s.

**QUINTO:** Tener al abogado **ELIFONSO CRUZ GAITÁN** como apoderado judicial de la parte demandante en los términos del poder conferido.

**A EFECTOS DE CUMPLIR CON LO PREVISTO POR EL ART. 630 DEL DECRETO 624 DE 1989, POR SECRETARIA INFÓRMESE A LA DMN DE LA EXPEDICIÓN DE ESTA ORDEN DE PAGO**

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

EL JUEZ

ALFREDO MARTÍNEZ DE LA HOZ

LA ANTERIOR PROVIDENCIA SE NOTIFICÓ EN EL ESTADO No. 86  
HOY 21 ENE. 2020  
*Oscar*  
Oscar Mauricio Ordóñez Rojas  
Secretario

OMOR

IMPRESA  
FOLIO  
FOLIO  
FOLIO  
FOLIO  
FOLIO  
FOLIO

**5.- INDEBIDA APLICACIÓN DE LA CLAUSULA ACELERATORIA**

**FUNDAMENTO DE LAS EXCEPCIONES**

**DE LA PRIMERA: INCONSTITUCIONALIDAD DE LA OBLIGACION DEMANDADA**

Esta Excepción es pertinente por cuanto que de conformidad con lo previsto en los artículos 4 y 243 de la Constitución Nacional, la accionante pretende que se le liquide la obligación que se cobra con un capital e intereses compuestos, es decir, rayando en la usura, aportando un pagaré que fue firmado por mis poderdantes y tal como se pretende liquidar, constituye una violación de los artículos en comentario haciendo por lo tanto imposible la liquidación en pesos; así las cosas, la obligación que se cobra e inicialmente pactada en su valor en pesos debe adecuarse al sistema financiero más una tasa de interés que debe ser acorde con la adecuación a un crédito de vivienda y que no debe superar el 6% anual y no como se pretende, capitalizando los intereses, lo que constituye un Anatocismo.-

De otro lado, desde la obligación inicial, la casa de usura en abuso de su posición dominante impuso las tasas de interés, jamás las convino con los ejecutados, contraviniendo lo estipulado en el Literal b del artículo 3 de la Resolución Externa No. 5 de Enero de 1.991 de la Junta Monetaria en donde se indica que la tasa máxima de interés que se puede cobrar en esta clase de préstamos es del 8.5% anual efectiva, ratificado por los diversos fallos tanto del Consejo de Estado como de la Corte Constitucional en donde indican con claridad que "El interés remuneratorio debe ser acordado entre las partes y no debe ser impuesto".-

Con respecto a los intereses de mora la misma Ley 546 de 1.999 consagra en su artículo 19 que los intereses moratorios pactados no podrán exceder una y media veces el interés remuneratorio y solamente podrán cobrarse sobre las cuotas vencidas, claro es concluir entonces que en el presente asunto se están cobrando intereses en exceso, tanto moratorios como remuneratorios.

Consecuencialmente con lo anterior se debe dar aplicación a lo establecido en el artículo 72 de la Ley 45 de 1.990 con la pérdida de los intereses excesivamente cobrados.-

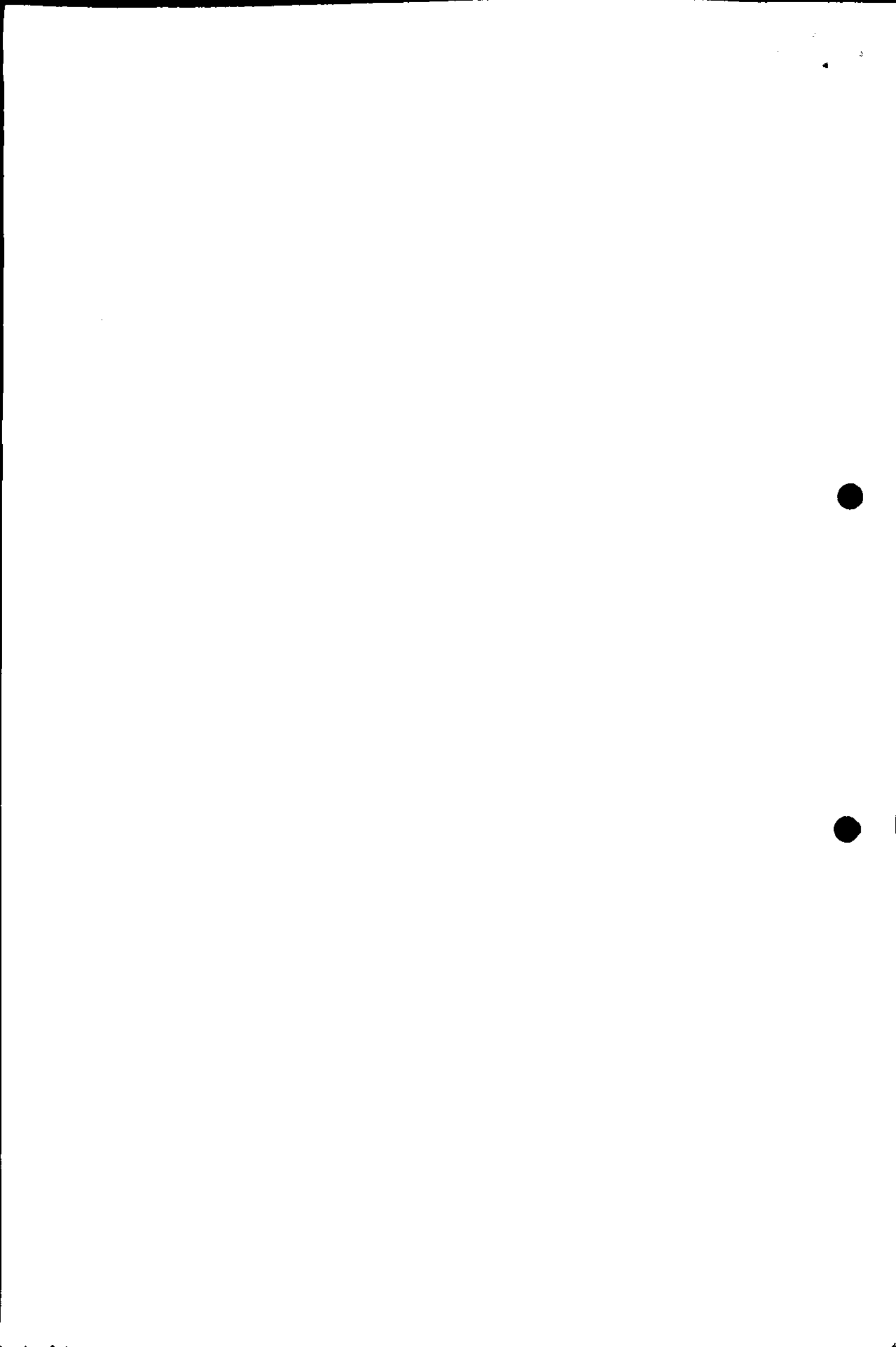
Como quiera que no se adecuó a lo ordenado en la Ley 546 de 1.999, esta excepción está llamada a prosperar.-

**DE LA SEGUNDA: COBRO EXCESIVO DE INTERESES**

Esta excepción es pertinente y está llamada a prosperar, por cuanto que mi mandante en su debida oportunidad ha venido atendiendo el crédito materia de este proceso, pero por la recesión y la situación económica del país, no escapa a esa realidad y se ha sobreseído en el pago de algunas cuotas, que son materia de este proceso; recuérdese que el crédito les fue otorgado el día once (11) de Diciembre de Dos Mil Quince (2.015) y de conformidad con la demanda, solo se están cobrando Siete (07) cuotas atrasadas, desde el día Trece (13) de Mayo de Dos Mil Diecinueve (2.019) HASTA EL Doce (12) de Noviembre del mismo año, lo que significa que antes de esta fecha inicial mis poderdantes sí pagaron regularmente el crédito otorgado lo que constituye la excepción de **PAGO PARCIAL DE LA OBLIGACIÓN**.-

Ahora bien de conformidad con lo normado por el artículo 1.602 del Código Civil, el contrato es ley para las partes y de consuno con esta norma, en los contratos de mutuo arrimados como prueba, en los mismos, se tasaron los intereses, tanto en el plazo como en la mora, y la actualización de la liquidación del crédito se hizo en forma arbitraria por el demandante y en lo solicitado en las pretensiones de la demanda, razón por la cual se liquidaron los intereses de conformidad con estos títulos unilateralmente y sin tener en cuenta el criterio del deudor.-

Es de anotar que para la liquidación de los intereses no se rige estrictamente por lo normado en el artículo 884 del Código de Comercio, por cuanto que este nos enseña que cuando en los negocios mercantiles hayan de pagarse réditos de un capital, sin que se especifique por convenio el



## MIGUEL CABRERA MIRANDA

Doctor en Derecho

interés, éste será el bancario corriente; si las partes no han estipulado el interés moratorio, será del doble y en cuanto sobrepase cualquiera de estos montos el acreedor perderá todos los intereses.-

Muchas son las hipótesis que ofrece esta norma (art. 884), que demandan interpretación; con todo, son varios los principios allí contenidos que, por ser de claridad meridiana, sólo admiten una sola inteligencia. Entre éstos están los siguientes: 1.- Cuando en la convención mercantil nada se estipula sobre intereses del plazo o simplemente se guarda silencio sobre su tasa, se deben intereses bancarios corrientes. 2. Cuando se estipulan intereses del plazo no superiores a los bancarios corrientes y se guarda silencio sobre los moratorios, éstos serán el doble de los convencionales. 3. Cuando nada se conviene sobre intereses del plazo y, en cambio, se pactan moratorios que no excedan del doble del interés corriente bancario, entonces durante el plazo se deben intereses corrientes bancarios. 4. En ningún caso el interés de la mora podrá ser superior al doble del interés bancario corriente o al doble del interés remuneratorio convencional.

En una palabra, está prohibido el pacto de intereses moratorios que sobrepasen el doble del interés corriente. En efecto, si los intereses remuneratorios pactados exceden del interés corriente, los moratorios no pueden fijarse en el doble de aquéllos, pues excederían el doble del interés corriente, y, en cambio, si son iguales o inferiores a éste, entonces los moratorios serán el doble de los pactados.

Otras situaciones, por el contrario, requieren del auxilio de los principios de la hermenéutica para desentrañar el verdadero sentido y alcance de la ley en punto de intereses tanto de la mora como del plazo.

Así, por ejemplo, ¿cómo determinar el máximo de la tasa de interés que puede pactarse durante el plazo? No lo ha dicho la ley expresamente, como quiera que sólo estatuyó que cuando en los negocios mercantiles hayan de pagarse réditos de un capital, **sin que se especifique por convenio el interés, éste será el bancario corriente (art. 884), y al tratar del mutuo comercial dispuso: salvo pacto expreso en contrario, el mutuario debe pagar al mutante los intereses legales comerciales (art. 1163).** Sin embargo, como se desprende fácilmente del texto de las disposiciones citadas, **que durante el plazo se deben los intereses que se hayan acordado y que sólo a falta de pacto sobre éstos, se causan los legales comerciales que equivalen a los bancarios corrientes.-**

Por lo anteriormente expuesto, fácilmente podemos colegir que la liquidación de los intereses que unilateralmente hizo la casa de usura, son exagerados y no se ajustan al derecho y a la equidad.

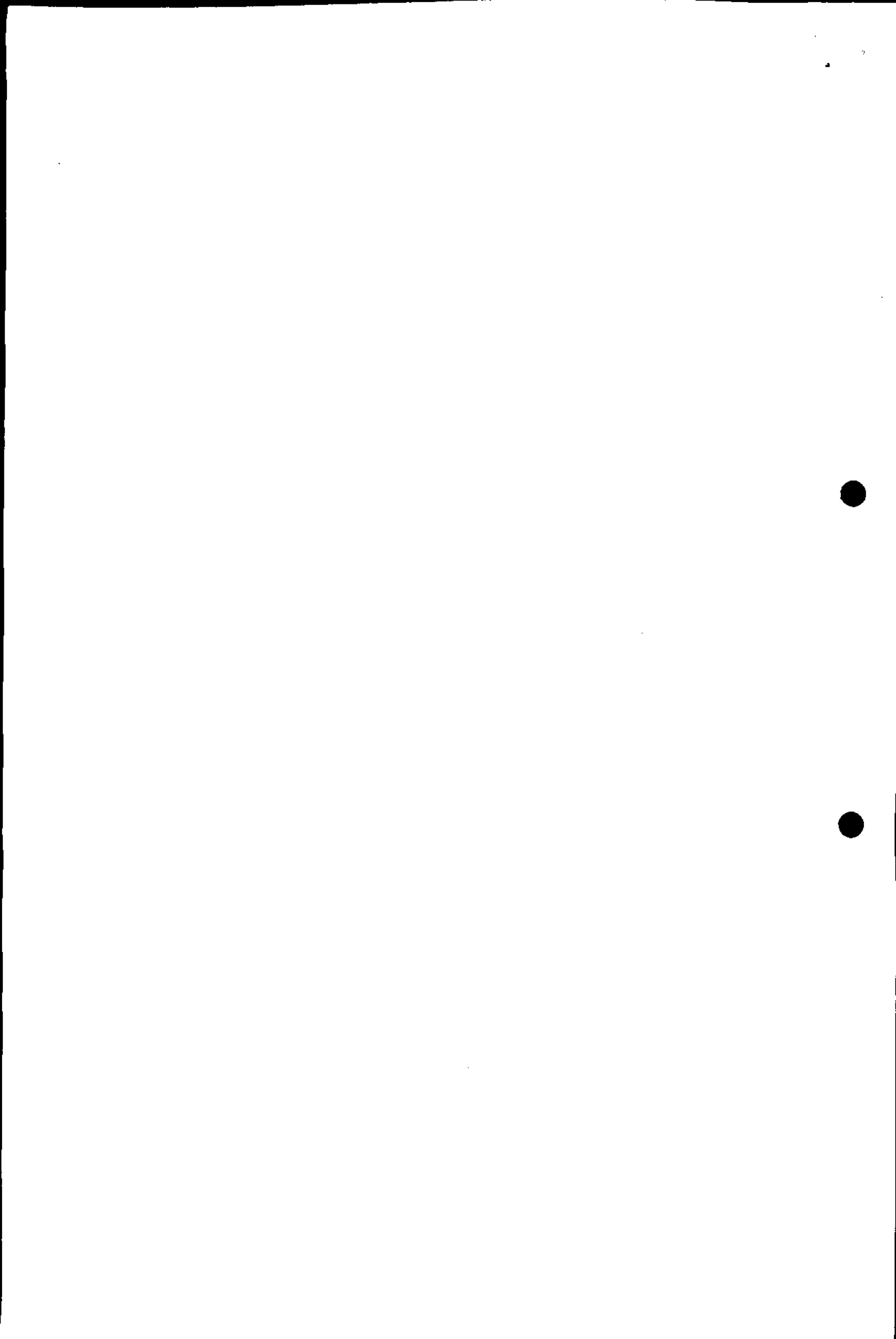
Por lo expuesto, esta excepción está llamada a prosperar.-

### DE LA TERCERA: COBRO DE LO NO DEBIDO

Cabe recordar que la esencia del cobro de lo no debido en términos generales radica en el hecho de no exigirse una cantidad que no corresponda a la pactada por los intervinientes en el contrato de mutuo. Es claro que en el caso en cuestión, las sumas y tasas de interés por las que se adelanta la ejecución no se ajustan a los parámetros legales vigentes para la fecha de suscripción de las obligaciones con relación a las sumas exigidas con la fecha de la presentación de la demanda.

Por lo tanto, es procedente la excepción de cobro de lo no debido respecto a las cuotas canceladas hasta el día 13 de Mayo de 2.019 cuando el Banco ha adelantado una ejecución exigiendo el pago de una determinada cifra, que en este caso concreto no es la que realmente se adeudada por la parte demandada y que consta en documentos aportados con la demanda.-

Lo anterior indica que el capital en que habrá de hacerse la presunta liquidación del crédito que se cobra debe hacerse con base en los pesos en que se pactó la obligación, sin que se le pueda hacer ninguna modificación o equivalencia o corrección monetaria alguna.-



**MIGUEL CABRERA MIRANDA**  
**Doctor en Derecho**

En sentencia 747 de 1.999 la Corte Constitucional expresó que los contratos de mutuo como el que nos ocupa, para la adquisición de vivienda no son comerciales. Por tanto son de carácter civil y deben regirse por la normatividad de la ley básica. Pretender imponer una tasa de interés superior a la prevista en el Código Civil haría nugatoria la aplicación del artículo 51 de la Constitución Nacional y la tasa pretendida en esta demanda desborda la capacidad económica de cualquier usuario de este sistema de crédito .

De conformidad con la Ley 546 de 1999, las Entidades Crediticias que otorgan créditos de vivienda individual a largo plazo, tanto en los créditos vigentes como en los nuevos, deberán utilizar los sistemas de amortización expresamente aprobados por la Superintendencia Bancaria.

Todos los sistemas de amortización sean éstos en UVR o en pesos, deben cumplir las condiciones de tasa fija por todo el plazo y no la capitalización de intereses establecidas en la Ley 546 de 1999.

En resumen, lo cobrado por encima del 6% anual constituye un abuso contra los intereses de mis poderdantes, quienes tienen que pagar altos costos a esta entidad de usura.-

Por estas razones esta excepción también está llamada a prosperar.-

**DE LA CUARTA: INDEBIDA APLICACIÓN DE LA CLAUSULA ACELERATORIA.-**

Revisado el pagaré báculo de la ejecución, encontramos que el mismo no contiene una cláusula aceleratoria automática. Al no indicarse en la misma que el ejecutado renuncia expresamente al requerimiento para que el acreedor de por vencido el plazo concedido para el pago de la obligación En consecuencia, esta se hace exigible desde que el acreedor requiere al deudor para dar por vencido el plazo en uso de la cláusula aceleratoria. -

Como podemos colegir sin ningún esfuerzo, mi poderdante jamás fue requerido para estos menesteres, lo que nos indica que no se puede hacer uso de la cláusula aceleratoria para exigir la totalidad del crédito pactado por cuanto que debe previamente ser requerido el deudor.-

En el título ejecutivo objeto de la acción, no se pactó la extinción del plazo y para hacerlo realidad se acudió a la Cláusula Aceleratoria y con tal fundamento la parte actora exigió ilegalmente el pago de la totalidad de la obligación y de las cuotas sin vencer con abierta violación del artículo 19 de la Ley 546-99 norma sustantiva prevalente de orden público y por consiguiente de obligatorio cumplimiento, pretermitiendo la instancia, por cuanto que de conformidad con la norma en cita.-

**“Los créditos de vivienda no podrán contener cláusulas aceleratorias que consideren el plazo vencido de la totalidad de la obligación hasta tanto no se presente la correspondiente demanda y se obtenga un fallo en tal sentido”** Demanda que corresponde a un proceso Verbal que declare la extinción anticipada del plazo de la obligación, tal como lo establece la ley procesal, actuación previa que en esta caso se ha omitido, como ya se dijo, pretermitiendo la instancia.-

Por esta razón esta excepción también está llamada a prosperar.-

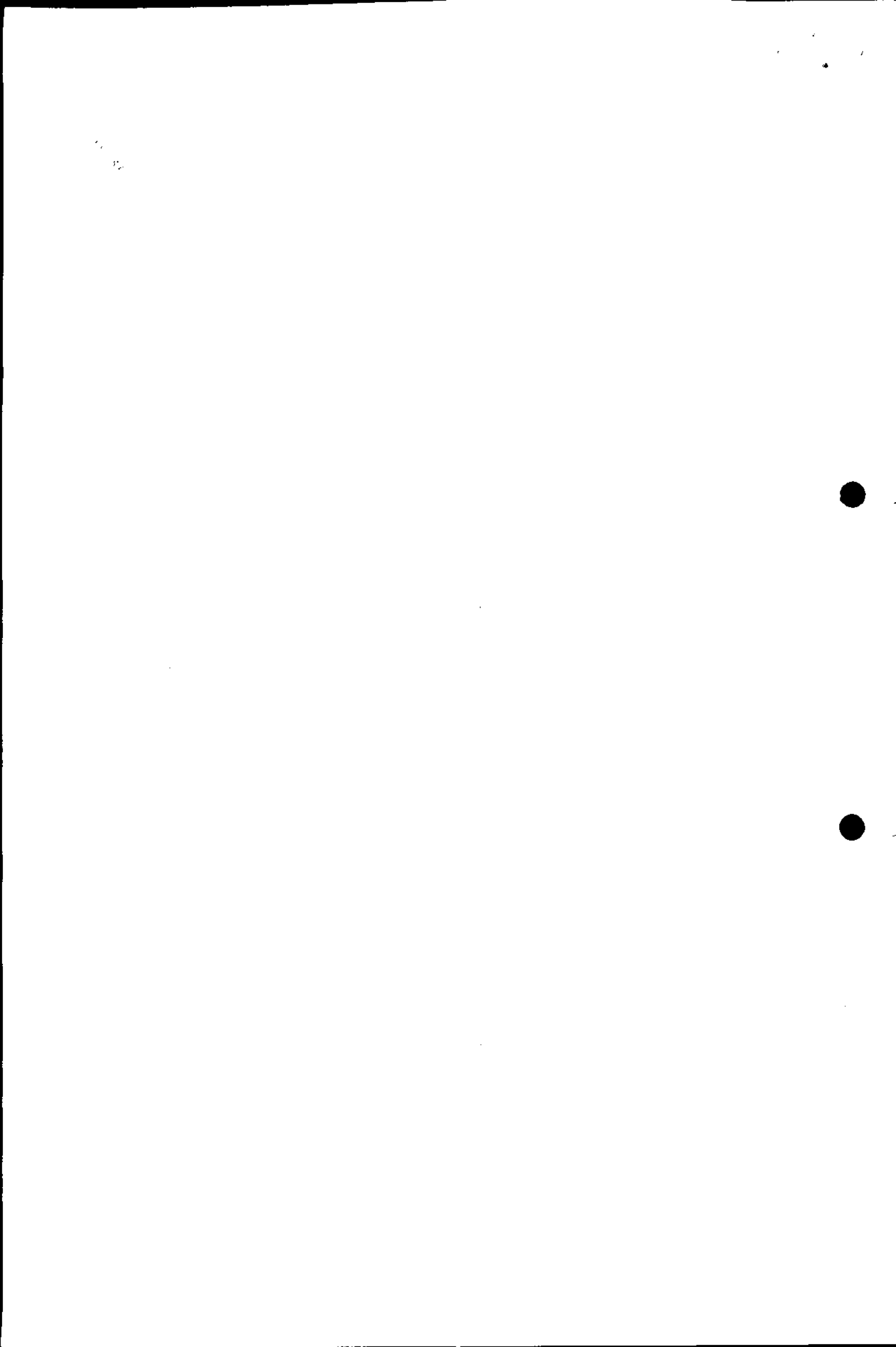
**DE LA QUINTA: TODA EXCEPCION QUE RESULTE PROBADA**

Es bien sabido procedimentalmente que cualquier excepción, bien sea Previa o de Mérito, que resulte probada debe decretarse como tal.

**PRUEBAS**

**DOCUMENTALES**

Las obrantes en el libelo demandatorio



82

**MIGUEL CABRERA MIRANDA**  
**Doctor en Derecho**

**INTERROGATORIO DE PARTE**

Ruego al señor Juez hacer comparecer a su Despacho al señor **NELSON EDUARDO GUTIERREZ CABIATIVA** en su calidad de Representante Legal de la demandante o por quien haga sus veces, para que en fecha y hora que le ruego fijar y bajo la gravedad del juramento, absuelva **INTERROGATORIO DE PARTE** que en forma oral o escrita habré de formularle, especialmente sobre los hechos de la demanda.

Las demás que de oficio tenga a bien decretar

**FUNDAMENTOS DE DERECHO**

Como normas aplicables invoco los artículos 96, Y SS Y 100 y ss del Código General del Proceso, artículo 1626 y ss del Código Civil y demás normas concordantes y afines.

**ANEXOS**

- 1.- Poder con que actúo.
- 2.- Los documentos enunciados en acápite de pruebas.

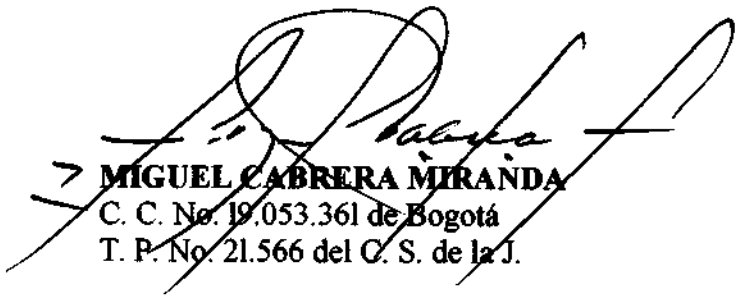
**NOTIFICACIONES**

Las personales las recibiré en la secretaria de su Despacho o en la Carrera Décima No. 16-92 Oficina 710 de esta ciudad de Bogotá D.C.

Email: [miguelcabrera58@gmail.com](mailto:miguelcabrera58@gmail.com).-

Las partes en las direcciones aportadas en el libelo demandatorio

Del Señor Juez, con todo respeto,

  
**MIGUEL CABRERA MIRANDA**  
C. C. No. 19.053.361 de Bogotá  
T. P. No. 21.566 del C. S. de la J.





República de Colombia  
 Rama Judicial del Poder Público  
 Juzgado 33 Civil del Circuito  
 de Bogotá, D.C.

En Bogotá, a los 5 días del mes de Febrero del  
 año 2020, se presentó a este Juzgado el Sr. Miguel Capera Miranda  
19053361 Bta C.C. No. 21565 CST  
 (Art. 84 C.P.C.)  
 Firma de quien efectúa la presentación: Hubert J. Arevalo  
 El/la Secretario (a): \_\_\_\_\_

83

**MIGUEL CABRERA MIRANDA**  
**Doctor en Derecho**

Señora  
**JUEZ TREINTA Y TRES CIVIL DEL CIRCUITO**  
Bogotá- D. C.

JUZGADO 33 CIVIL CTO.

00576 5-FEB-'20 9:21

GF KWA

**REF:** Radicación No. 2.019 - 00956  
Hipotecario de **SCOTIABANK COLPATRIA S. A.**  
**Vs. OMAR MATEUS y MIRIAM QUIROGA CALLEJAS**

**OMAR MATEUS y MIRIAM QUIROGA CALLEJAS**, mayores de edad, vecinos de esta ciudad, identificados con las cédulas de ciudadanía No. 79.332.533 y 52.202.266 de Bogotá, respectivamente, en nuestra calidad de demandados dentro del proceso de la referencia, respetuosamente manifestamos al señor Juez que otorgamos poder especial, amplio y suficiente en cuanto a derecho se refiere, al doctor **MIGUEL CABRERA MIRANDA**, igualmente mayor de edad, vecino de esta ciudad identificado con la cédula de ciudadanía No. 19.053.361 de Bogotá, Abogado portador de la Tarjeta Profesional No. 21. 566 del C. S. de la J., para que en nuestro nombre y representación, conteste la demanda, se oponga a sus pretensiones, presente las excepciones a que haya lugar y represente nuestros intereses y derechos dentro del referenciado y ejerza el derecho de defensa en el mismo informativo.-

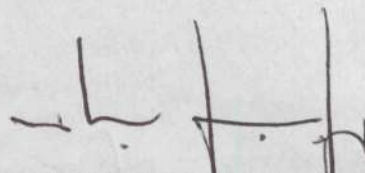
Nuestro apoderado queda expresamente facultado para recibir, transigir, desistir, conciliar, reasumir, solicitar y aportar pruebas, y en general, realizar todas las diligencias pertinentes tendientes a la defensa de nuestros intereses y derechos dentro del proceso que nos ocupa.-

Rogamosle reconocerle personería para actuar, en los términos y para los fines aquí indicados.

Del señor Juez, atentamente,



**OMAR MATEUS**  
C. C. No. 79.332.533



**MIRIAM QUIROGA CALLEJAS**  
C. C. No. 52.202.266 de Bogotá

**ACEPTO:**



**MIGUEL CABRERA MIRANDA**  
C. C. No. 19.053.361 de Bogotá  
T. P. No. 21.566 del C. de la J.







**PRESENTACIÓN PERSONAL** (64)  
 El anterior escrito fue presentado ante el NOTARIO SESENTA Y CUATRO DEL CIRCULO DE BOGOTÁ

Personalmente por: Omar Mateos  
 quien Exhibió la C.C. 30382533 610  
 y Tarjeta Profesional No. \_\_\_\_\_  
 y declaró que reconoce como suya la firma que aparece en el presente documento y que el contenido de este es cierto.

Fecha: 30 ENE 2020

El Declarante: [Signature]

**Fernando Rodríguez Olmos**  
 NOTARIO 64 ENCARGADO



**PRESENTACIÓN PERSONAL** (64)  
 El anterior escrito fue presentado ante el NOTARIO SESENTA Y CUATRO DEL CIRCULO DE BOGOTÁ

Personalmente por: Miriam Quiróga Callejas  
 quien Exhibió la C.C. 52202966 610  
 y Tarjeta Profesional No. \_\_\_\_\_  
 y declaró que reconoce como suya la firma que aparece en el presente documento y que el contenido de este es cierto.

Fecha: 30 ENE 2020

El Declarante: [Signature]

**Fernando Rodríguez Olmos**  
 NOTARIO 64 ENCARGADO



**PRESENTACIÓN PERSONAL** (64)  
 El anterior escrito fue presentado ante el NOTARIO SESENTA Y CUATRO DEL CIRCULO DE BOGOTÁ

Personalmente por: Miriam Quiróga Callejas  
 quien Exhibió la C.C. 52202966 610  
 y Tarjeta Profesional No. \_\_\_\_\_  
 y declaró que reconoce como suya la firma que aparece en el presente documento y que el contenido de este es cierto.

Fecha: 30 ENE 2020

El Declarante: [Signature]

**Fernando Rodríguez Olmos**  
 NOTARIO 64 ENCARGADO





78

**MIGUEL CABRERA MIRANDA**  
**Doctor en Derecho**

Señor  
**JUEZ TREINTA Y TRES CIVIL DEL CIRCUITO**  
Bogotá, D.C.

**Ref: Radicación No. 2009-0095600**  
**Hipotecario de SCOTIABANK COLPATRIA S.A.**  
**Vs: OMAR MATEUS y MIRIAM QUIROGA CALLEJAS**

**MIGUEL CABRERA MIRANDA**, mayor de edad, vecino de esta ciudad de Bogotá, identificado con la Cédula de Ciudadanía No.19.053.361 de Bogotá, Abogado portador de la Tarjeta Profesional No.21.566 del C/S de la J., actuando en mi calidad de Procurador Judicial de los demandados señores **OMAR MATEUS y MIRIAM QUIROGA CALLEJAS** quienes son mayores de edad, vecinos de esta ciudad, según poder que adjunto, estando dentro del término legal, ante el señor Juez respetuosamente descorro el traslado de la demanda, oponiéndome a sus pretensiones así:

**A LOS HECHOS**

**AL PRIMER HECHO:** Es cierto, pero parcialmente.-

**AL SEGUNDO HECHO:** Es cierto, de conformidad con los documentos aportados.-

**AL TERCER HECHO :** Si es cierto de conformidad con la documental allegada al proceso.-

**AL CUARTO HECHO:** Es cierto, pero de conformidad con la misma escritura de constitución de la hipoteca, báculo de este proceso, mis mandantes han hecho pagos a la obligación representada en el pagaré arrimado como prueba, que ha disminuido sensiblemente el capital que se debe, lo que constituye un pago parcial de la obligación.-

**AL QUINTO HECHO:** Es cierto.-

**AL SEXTO HECHO:** Es cierto, por cuanto que se trata de actos de disposición de la entidad demandante.-

**EN CUANTO A LAS PRETENSIONES**

Me opongo a todas y cada una de ellas, por que como se ha afirmado, la actora no ha cumplido con uno de los imperiosos mandatos de la ley 546 de 1.999 y no ha reliquidado el crédito que nos ocupa y mucho menos ha aplicado a la obligación que cobra los alivios ordenados por la misma ley en comento, muy a pesar de los argumentos de la parte actora para hacer aparecer tal reliquidación.-

**EXCEPCIONES**

Presento al Señor Juez las siguientes excepciones, todas de Mérito o de Fondo y por consiguiente a ser apreciadas en la sentencia que ponga fin al proceso.

**1.- INCONSTITUCIONALIDAD DE LA OBLIGACION DEMANDADA**

**2.- COBRO EXCESIVO DE INTERESES**

**3.- COBRO DE LO NO DEBIDO**

**4.- PAGO CON RESPECTO A ABONOS Y DEL VALOR DE LA RELIQUIDACIÓN A APLICAR AL 31 DE DICIEMBRE DE 1.999**

MICHELLE CARREIRA MIRANDA

Doctor en Historia

JUZGADO PRIMERO Y TERCER CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá, D.C.

Ref: Radicación No. 2000-000000

Espectores de SC OTAVIANO COLPATIA S.A.

Vs: OTAVIANO MATELIS Y MIRIAM QUIROGA CALLEJAS

MICHELLE CARREIRA MIRANDA, por medio de esta cédula de litigio, se interpone  
con la Corte de Casación No. 19.03581 de Bogotá - Abogado, promotor de la causa  
Profesional No. 11.565 del C. y se interpuso en un escrito de Promoción Judicial de las  
demandas contra OTAVIANO MATELIS Y MIRIAM QUIROGA CALLEJAS, quienes son  
mayores de edad, vecinos de esta ciudad, según consta en el acta de radicación  
del presente escrito, en el expediente No. 2000-000000, en el momento de la radicación  
del presente escrito.

A LOS HECHOS

AL PRIMER HECHO: Es cierto, por lo tanto, que...

AL SEGUNDO HECHO: Es cierto, de conformidad con los documentos...

AL TERCER HECHO: Es cierto, de conformidad con la documentación...

AL CUARTO HECHO: Es cierto, por lo tanto, que con la misma escritura de compraventa se  
la posesión, hecho de este proceso, que mediante un hecho que se le otorga un inmueble  
en el que se otorga un hecho que se le otorga un inmueble en el que se otorga un inmueble  
con el que se otorga un hecho que se le otorga un inmueble en el que se otorga un inmueble.

AL QUINTO HECHO: Es cierto...

AL SEXTO HECHO: Es cierto, por lo tanto, que se trata de actos de disposición de la propiedad  
del inmueble...

EXCLASO A LAS PRETENSIONES

No se opone a lo que se pide en el escrito, por lo tanto, se declara la nulidad de lo que se pide en  
los hechos y pretensiones planteados en el escrito de radicación No. 2000-000000, en el  
que se otorga un hecho que se le otorga un inmueble en el que se otorga un inmueble  
con el que se otorga un hecho que se le otorga un inmueble en el que se otorga un inmueble.

CONCLUSIONES

Presento al Sr. Juez las razones de derecho, todas de Mérito y de Fondo, que sustentan  
los hechos y pretensiones planteados en el escrito de radicación No. 2000-000000.

1.- EXCLUSIÓN DE LA OBLIGACIÓN DE REMEDIACIÓN

2.- COBRO EXCLUSIVO DE INTERESES

3.- COBRO DEL 10% NO DADO

4.- PAGO CON RESERVA DE ACCIÓN, DEL VALOR DE LA REMEDIACIÓN A  
APLICAR AL 31 DE DICIEMBRE DE 1999

**República de Colombia**  
**Rama Judicial del Poder Público**

**JUZGADO TREINTA Y TRES CIVIL DE CIRCUITO DE ORALIDAD**  
**DE BOGOTÁ D. C.**

Miércoles, Nueve (09) de Febrero de Dos Mil Veintidós (2.022).

**ACTA DE AUDIENCIA DE QUE TRATA EL ART. 372 y 373 DEL C.G.P**  
**DENTRO DEL PROCESO EJECUTIVO HIPOTECARIO No.**  
**11001310303320190095600 de SCOTIABANK COLPATRIA S.A contra**  
**MIRYAM QUIROGA CALLEJAS Y OTRO.-**

A los Nueve (09) días del mes febrero de 2022, se hizo presente mediante la sala virtual de la aplicación Microsoft Teams, el Sr. RAMÓN HERNANDO GALVEZ RODRÍGUEZ identificado con C.C 79.434.201 en calidad de Representante Legal del BANCO SCOTIABANK COLPATRIA S.A0 junto a su apoderado judicial el Dr. ELIFONSO CRUZ GAITAN identificado con C.C. 79.380.350 y T.P 118.955 del C.S.J, el Sr. OMAR MATEUS identificado con C.C. 79.332.533 junto a su apoderada judicial la Dra. MARIA JOSÉ PARDO PEÑA identificada con C.C. 1.097.639.563 y T.P 344.732.-

Acto seguido se reconoce personería jurídica a la Dra. MARIA JOSÉ PARDO PEÑA identificada con C.C. 1.097.639.563 y T.P 344.732 como apoderada judicial del Sr. OMAR MATEUS.-

LA PRESENTE DECISIÓN QUEDA NOTIFICADA EN ESTRADOS.-

**ETAPAS DE AUDIENCIA**

<b>DECISIÓN DE EXCEPCIONES PREVIAS</b>	El despacho deja constancia que no obra cuaderno de excepciones previas.-
<b>CONCILIACIÓN</b>	Se declara fallida.
<b>INTERROGATORIO DE OFICIO A LA PARTE DEMANDANTE</b>	Al señor Representante Legal del BANCO SCOTIABANK COLPATRIA S.A.-
<b>INTERROGATORIO DE OFICIO A LA PARTE DEMANDADA</b>	Al señor OMAR MATEUS.-
<b>DECRETO DE PRUEBAS</b>	<b>PRUEBAS DECRETADAS PARA LA PARTE DEMANDANTE:</b> <b>DOCUMENTALES:</b> Las consistentes en las documentales aportadas con la demanda obrante a folios 2 a 64 del cuaderno principal y las que se aportaron vía electrónico con el escrito con el cual se recorrió el traslado de las excepciones de mérito.-

	<p><b>PRUEBAS DECRETADAS PARA LA PARTE DEMANDADA:</b></p> <p><b>DOCUMENTALES:</b> La parte demandada solicitó tener en cuenta las documentales obrantes en el proceso.</p> <p><b>INTERROGATORIO DE PARTE:</b> Se realizó el interrogatorio de parte al Representante Legal de la parte demandante.-</p>
<b>FIJACIÓN DEL LITIGIO</b>	<p>Como quiera que el demandado realizó un pronunciamiento expreso de los hechos que se admitían, se tendrán por ciertos los hechos 2, 3, 5, motivo por el cual sobre estos no se practicará prueba alguna.</p> <p>Como quiera que frente al hecho 1 se señaló ser parcialmente cierto y el 4 cierto pero condicionado, se corrió traslado a las partes para que se manifiesten si se ratifican en sus hechos y pretensiones, así como en sus excepciones.</p>
<b>CONTROL DE LEGALIDAD</b>	<p>En este estado de la diligencia procedió el Despacho a manifestar que no ha encontrado irregularidad alguna que pueda invalidar lo actuado, por lo que se requirió a los apoderados a efectos de que manifestaran si se observó alguna irregularidad de las estipuladas en el artículo 133 del C.G.P. que puedan invalidar la actuación adelantada.-</p>
<b>ALEGACIONES DE CONCLUSIÓN</b>	<p>Del cual hicieron uso los apoderados de ambas partes.</p>

**EN MÉRITO DE LO EXPUESTO, EL JUZGADO 33 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ ADMINISTRANDO JUSTICIA EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA Y POR AUTORIDAD DE LA LEY.**

**RESUELVE:**

**PRIMERO: DECLARAR** no probadas las excepciones de mérito propuestas por el demandado OMAR MATEUS, conforme a lo expuesto.-

**SEGUNDO: ORDÉNESE** seguir adelante con la ejecución en contra del demandado OMAR MATEUS, conforme a lo expuesto en el mandamiento Ejecutivo Hipotecario.-



**TERCERO: ORDENAR** la venta en pública subasta, del bien hipotecado respecto del porcentaje que le corresponde al demandado OMAR MATEUS para que con el producto de ella se pague a la parte demandante el crédito y las costas.-

**CUARTO: ORDENAR** el remate respecto del porcentaje que le corresponde al demandado OMAR MATEUS, previo avalúo de los bienes cautelados por cuenta de este proceso.-

**QUINTO: ORDENAR** la liquidación del crédito materia del proceso.-

**SEXTO: CONDÉNESE** en COSTAS al demandado OMAR MATEUS. Por Secretaría, Liquidense. -

**SÉPTIMO: CONDÉNESE** en Agencias en Derecho al demandado OMAR MATEUS, en la suma de \$6.514.403, conforme a lo dispuesto por el Acuerdo No. PSAA16-10554 del C.S.J.,

**OCTAVO: REMITIR** el presente proceso a los Juzgados Civiles del Circuito de Ejecución que por reparto corresponda.-

**LA PRESENTE DECISIÓN QUEDA NOTIFICADA EN ESTRADOS.**

**LA APODERADA DE LA PARTE DEMANDADA INTERPONE RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DE LA SENTENCIA, POR LO QUE EL DESPACHO LE ACLARA QUE NO ES PROCEDENTE DICHO RECURSO, ASÍ MISMO EL APODERADO DE LA PARTE DEMANDANTE INTERPONE RECURSO DE APELACIÓN EN CONSECUENCIA SE CONCEDE EL RECURSO DE APELACIÓN EN CONTRA DE LA SENTENCIA SUSTENTANDO LOS REPAROS DE INCONFORMIDAD DE LAS PARTES, EL QUE SE CONCEDE EN EL EFECTO DEVOLUTIVO.-**

El Juez,



**ALFREDO MARTÍNEZ DE LA HOZ**

La secretaria ad-hoc,



**LAURA GONZÁLEZ RODRÍGUEZ**



**MEMORIAL DRA. LARGO TABORDA RV: SUSTENTACIÓN RECURSO DE APELACIÓN-  
PROCESO No. 2019-0956-01- DEMANDADO: OMAR MATEUS**

Secretario 02 Sala Civil Tribunal Superior - Seccional Bogota  
<secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Vie 29/04/2022 5:09 PM

Para: GRUPO CIVIL <grupocivil@cendoj.ramajudicial.gov.co>

MEMORIAL DRA. LARGO TABORDA

Cordial Saludo,

**OSCAR FERNANDO CELIS FERREIRA**  
**Secretario Sala Civil**  
**Tribunal Superior de Distrito Judicial de Bogotá**  
**Avenida Calle 24 N° 53-28 Torre C Oficina 305**  
**Teléfono 423 33 90 Extensión 8349**  
**Email: secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co**

---

**De:** María José Pardo <mariajosepardo.96@gmail.com>

**Enviado:** viernes, 29 de abril de 2022 4:50 p. m.

**Para:** Edifonso Cruz <gerencia@ecruzabogados.com.co>; Secretario 02 Sala Civil Tribunal Superior - Seccional Bogota <secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co>; Centro decorativo Oym <centrodecorativo1994@yahoo.com.co>; miriam quiroga <miriam-quiroga-c@hotmail.com>

**Asunto:** SUSTENTACIÓN RECURSO DE APELACIÓN- PROCESO No. 2019-0956-01- DEMANDADO: OMAR MATEUS

**Señores**

**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ SALA DE DECISIÓN CIVIL**  
[secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co)

E.S.D

**REFERENCIA: SUSTENTACION RECURSO DE APELACION**  
**DEMANDANTE: BANCO COLPATRIA MULTIBANCA COLPATRIA SA**  
**DEMANDADO: OMAR MATEUS**  
**RADICADO: 11001310303320190095601**

---

**MARÍA JOSÉ PARDO PEÑA**, mayor de edad, con residencia en la ciudad de Bucaramanga (S), identificada con cédula de ciudadanía N° 1.097.693.563 expedida en Güepsa Santander, Tarjeta Profesional N° 344732 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando en nombre y representación del señor **OMAR MATEUS**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.332.533 expedida en Bogotá D.C., domiciliado en la misma ciudad, por medio del presente escrito me permito SUSTENTAR RECURSO DE APLEACION en los siguientes.

Cordialmente.



**MARÍA JOSÉ PARDO**  
**ABOGADA**  
**Teléfono: 3203520491**

Señores



TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ SALA DE DECISIÓN CIVIL

[secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co)

E.S.D

**REFERENCIA:** SUSTENTACION RECURSO DE APELACION  
**DEMANDANTE:** BANCO COLPATRIA MULTIBANCA COLPATRIA SA  
**DEMANDADO:** OMAR MATEUS  
**RADICADO:** 11001310303320190095601

---

**MARÍA JOSÉ PARDO PEÑA**, mayor de edad, con residencia en la ciudad de Bucaramanga (S), identificada con cédula de ciudadanía N° 1.097.693.563 expedida en Güepsa Santander, Tarjeta Profesional N° 344732 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando en nombre y representación del señor **OMAR MATEUS**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.332.533 expedida en Bogotá D.C., domiciliado en la misma ciudad, por medio del presente escrito me permito SUSTENTAR RECURSO DE APLEACION en los siguientes.

El Juzgado 33 Civil del circuito de Bogotá, mediante auto del 9 de febrero de 2022, ordenó seguir adelante la ejecución en contra del señor OMAR MATEUS, decisión que se recurrió bajo los siguientes supuestos:

**PRIMERO:** Los señores **MIRYAM QUIROGA CALLEJAS** y **OMAR MATEUS** adquirieron obligación financiera hipotecaria #47477 en calidad de cotitulares con la entidad financiera **BANCO COLPATRIA MULTIBANCA COLPATRIA SA**. Acreencia en la cual incumplieron los plazos pactados para el pago oportuno de la misma, por tanto el 10 de diciembre de 2019 **BANCO COLPATRIA** inicio proceso ejecutivo hipotecario en contra de Los señores **MIRYAM QUIROGA CALLEJAS** y **OMAR MATEUS**.

**SEGUNDO:** De la demanda radicada por **BANCO COLPATRIA**, le correspondió conocer a su juzgado 33 civil del circuito de Bogota, quien profirió auto que libra mandamiento de pago el 20 de enero de 2020; la parte demandada se notifico, se procedió a contestar la demanda en tiempo, esto es el 13 de febrero de 2020; se recorrió traslado de esta el 6 de octubre de 2020 y, el 29 de septiembre de 2021 se le informó a su Despacho la admisión de la señora **MIRYAM QUIROGA CALLEJAS** a un proceso de negociación de pasivos de persona natural no comerciante y la solicitud de suspensión del proceso de referencia.

**TERCERO:** Mediante auto del 30 de noviembre de 2021, el Juzgado 33 civil del Circuito ordenó suspender el presente tramite con base el contenido del auto de fecha veintidós (22) de septiembre de dos mil veintiuno (2.021) proferido por el Centro de conciliación arbitraje y amigable composición FUNDACIÓN LIBORIO MEJÍA respecto de la ejecutada MIRIAM QUIROGA CALLEJAS, en razón al numeral 1 del artículo 545 de la ley 1564 de 2012.

**CUARTO:** Dentro del proceso de negociación de pasivos de persona natural no comerciante adelantado por la señora **MIRYAM QUIROGA CALLEJAS** ante el entro de conciliación arbitraje y amigable composición FUNDACIÓN LIBORIO MEJÍA bajo radicado 003-503-021, el día 30 de noviembre de 2021 se suscribió ACTA DE ACUERDO PROCESO DE NEGOCIACION DE DEUDAS.

**QUINTO:** Mediante auto del 26 de agosto de 2021, el juzgado 33 civil del circiuito de bogota fijo fecha del 18 de enero de 2022 para desarrollar la audiencia de que tratan los artículos 372 y 373 del C.G.P., diligencia que se llevo a cabo, entendiéndose que el proceso ejecutivo hipotecario de referencia continuaba con el señor **OMAR MATEUS**.

Ahora bien, con base en lo acontecido es menester poner en conocimiento de su Despacho las siguientes consideraciones.

1. La situación fáctica y pretensiones que dieron vida al proceso ejecutivo hipotecario adelantado por el BANCO COLPATRIA MULTIBANCA COLPATRIA SA. En contra de los señores MIRYAM QUIROGA CALLEJAS y OMAR MATEUS ante el juzgado 33 civil del circuito bajo radicado **20190095600** han variado, pues la obligación originaria incumplida cambió con la suscripción del ACTA DE ACUERDO PROCESO DE NEGOCIACION DE DEUDAS, del 30 de noviembre de 2021 proferido por el Centro de conciliación arbitraje y amigable composición FUNDACIÓN LIBORIO MEJÍA.
2. Las pretensiones incoadas por el BANCO COLPATRIA MULTIBANCA COLPATRIA SA. En contra de los señores MIRYAM QUIROGA CALLEJAS y OMAR MATEUS mediante el proceso ejecutivo hipotecario se extinguieron, pues el objeto de acudir a la administración de justicia es perseguir el incumplimiento por parte del acreedor las obligaciones del deudor, obligaciones que en este momento se encuentran al día, como se puede constatar en el ACTA DE ACUERDO PROCESO DE NEGOCIACION DE DEUDAS, del 30 de noviembre de 2021 proferida por el Centro de conciliación arbitraje y amigable composición FUNDACIÓN LIBORIO MEJÍA, en la cual se llegó al siguiente acuerdo sobre esta obligación a favor del BANCO COLPATRIA:
  - Condonación total de los intereses causados a favor del BANCO COLPATRIA MULTIBANCA COLPATRIA SA, hasta el momento de suscripción del acuerdo de pago, esto es el 30 de noviembre de 2021.
  - Reconocimiento de TRECIENTOS CINCO MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA Y UN MIL DOSCIENTOS NUEVE PESOS (\$305.451.209.00) como capital total adeudado.
  - Pagar la totalidad del capital reconocido, esto es, (\$305.451.209.00) en un plazo de 170 meses, contados a partir del 15 de marzo de 2022, con una cuota fija de \$1.796.772, sin reconocimiento de interés futuro.
3. Cabe resaltar que dentro todo el proceso de negociación de pasivos de la persona natural no comerciante adelantado por la señora MIRIAM QUIROGA ante el Centro de conciliación arbitraje y amigable composición FUNDACIÓN LIBORIO MEJÍA, el BANCO COLPATRIA MULTIBANCA COLPATRIA SA estuvo presente y representado por el Dr. ELIFONSO CRUZ GAITAN.
4. Con estas consideraciones no se esta buscando la desvinculación del señor OMAR MATEUS del crédito #47477 a favor del BANCO COLPATRIA MULTIBANCA COLPATRIA SA, pues es clara su condición de cotitular de la misma, como se evidencia en la escritura publica # 3083 pero si se busca la suspensión del proceso ejecutivo hipotecario de referencia, evitar el desgaste de la administración de justicia, pues como ya se dijo, la situación fáctica, las pretensiones y el incumplimiento perseguido a través de este proceso han cambiado con la reforma de esta obligación y su condición de pago a través del proceso de insolvencia, o eventualmente como se realizaría la liquidación de la obligación cuando es claro que en acuerdo de pago solo se afecta el rubro de capital, y si se continua con este proceso el accionante solicitaría el cobro de intereses, generaría una situación incierta son garantías procesales continuar con esta ejecución en contra del señor OMAR MEDINA.
5. Si bien el proceso de insolvencia no fue adelantado por el señor OMAR MATEUS, sino por la señora MIRYAM QUIROGA, el acuerdo de pago logrado dentro del proceso de negociación de pasivos reconoce y concilia el 100% de la obligación en favor del BANCO COLPATRIA MULTIBANCA COLPATRIA SA, esto no se puede desconocer bajo ninguna circunstancia mas cuando el apoderado del BANCO

COLPATRIA MULTIBANCA COLPATRIA SA estuvo presente en las diligencias y tuvo la oportunidad de ejercer sus derechos de defensa y contradicción.

El Juzgado 33 Civil del Circuito al continuar con este proceso esta ignorando o desconociendo el trámite legal de insolvencia ya realizado y, el acuerdo de pago y los efectos o alcances de este, al que llegó la señora MIRYAM QUIROGA, con el BANCO COLPATRIA MULTIBANCA COLPATRIA SA, frente al pago total, no de otra deuda, sino de la misma deuda que aquí se ha traído para el cobro.

En efecto, no tener en cuenta tal insolvencia y acuerdo de pago, implica, no solo un desconocimiento del principio de confianza legítima, sino de las garantías fundamentales de defensa y acceso a la administración de justicia.

Para resolver esta petición, comedidamente solicito que se tenga en cuenta, la sentencia de tutela del 19 de febrero de 2020, proferida por la Sala Civil del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá, en la que, dicho tribunal, al resolver un caso de tópicos similares, dijo:

*“(...) inobservar el [aludido] acuerdo, al margen que el otro ejecutado no haya sido parte del mismo, implica, no solo un desconocimiento del principio de confianza legítima, sino de las garantías fundamentales de defensa y acceso a la administración de justicia, toda vez que tal acuerdo tuvo y tiene por objeto la totalidad de la obligación (...)”*

Así mismo, también solicito que se tenga en cuenta, lo que, en consonancia con lo anterior, dijo la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, al resolver la impugnación presentada contra el fallo de tutela aludido en precedencia, mediante la sentencia con radicación No. 11001-22-03-000-2020-00184-01, del 4 de mayo de 2020, en la que dicha sala dijo:

*“2.2. Con base en lo antelado, se advierte la falta de motivación del juzgado accionado, en la decisión de 12 de agosto de 2019, pues accedió a la solicitud de la acreedora hipotecaria de continuar el juicio ejecutivo respecto del demandado Luis Enrique Galvis Pérez, argumentando, únicamente, que el proceso de insolvencia involucraba solamente a María Lucrecia Ortiz Castro, sin reparar en el contenido y alcance de la negociación allí pactada. Si bien, le asiste razón al estrado confutado al referir que, siendo dos los demandados en el coercitivo, fue únicamente la tutelante, quien gestionó el asunto de insolvencia de persona natural no comerciante ante la Cámara Colombiana de Conciliación; no podía soslayar que aquella adelantó ese decurso, con el propósito de proteger su único patrimonio, cual era el inmueble objeto del litigio hipotecario ni desconocer que, en el aludido acuerdo de pago, se incluyó la totalidad de la acreencia objeto de cobro. Se resalta, el despacho ha debido apreciar las circunstancias descritas y adoptar una decisión consonante con la existencia del trámite de insolvencia, pues si bien, aún no se ha cancelado la deuda de la acreedora, aquí impugnante, correspondía tener en consideración los plazos y condiciones aprobados en aquel decurso para decidir sobre la continuación del coercitivo censurado, cuestiones, todas ellas, inobservadas por la autoridad atacada.”*

En el mismo sentido el C.G.P. en su artículo 555 contempla:

**“EFECTOS DE LA CELEBRACIÓN DEL ACUERDO DE PAGO SOBRE LOS PROCESOS EN CURSO.** Una vez celebrado el acuerdo de pago, los procesos de ejecución y de restitución de tenencia promovidos por los acreedores continuarán suspendidos hasta tanto se verifique cumplimiento o incumplimiento del acuerdo.”

De igual manera el artículo 576 del C.G.P indica:

***“PREVALENCIA NORMATIVA. Las normas establecidas en el presente título prevalecerán sobre cualquier otra norma que le sea contraria, incluso las de carácter tributario.”***

Para concluir su Señoría, le ruego tenga en cuenta todo lo anterior, antes de proferir una sentencia inhibitoria, o una decisión que implique el desgaste del aparato de Justicia. Es por todo esto que elevo ante usted las siguientes:

#### **PRETENSION**

1. Por lo expuesto anteriormente sírvase a REVOCAR la decisión por el ad quo de fecha del 9 de febrero de 2022 del Juzgado 33 Civil del Circuito de Bogota.
2. Como consecuencia de lo anterior sírvase a dejar sin efecto la decisión de de fecha del 9 de febrero de 2022 del Juzgado 33 Civil del Circuito de Bogota Y ordenar al juzgado 33 civil del circuito de Bogotá suspender el proceso ejecutivo **20190095601** en el extremo pasivo en el proceso, en sede del demandado OMAR QUIROGA, mientras no se demuestre incumplimiento del acuerdo de pago celebrado dentro del proceso de insolvencia económica de persona natural no comerciante.

#### **PRUEBAS**

1. Copia del acuerdo de pago logrado dentro del proceso de insolvencia adelantado por la señora MIRYAM QUIROGA y pactado en el ACTA DE ACUERDO DE PAGO del 30 de noviembre de 2021 proferida por el Centro de conciliación arbitraje y amigable composición FUNDACIÓN LIBORIO MEJÍA. (12 folios)

De antemano agradezco la atención prestada.

Atentamente,

*(según artículo 2 inciso 2 del decreto 806 de 2020, expedido por el Ministerio de Justicia y del derecho, dentro de las actuaciones judiciales no se requieren firmas manuscritas o digitales, presentaciones personales o autenticaciones, ni incorporarse o presentarse en medios físicos)*

**MARÍA JOSÉ PARDO PEÑA**  
**C.C. 1.097.639.563 expedida en Güepsa Santander**  
**T.P. 344732 del Consejo Superior de la Judicatura**



**ACTA DE ACUERDO PROCESO DE NEGOCIACIÓN DE DEUDAS**

Deudora  
**MIRIAM QUIROGA CALLEJAS**  
C.C. 52.202.266

**Radicado: 003-503-021**

Medellín, a los treinta (30) días del mes de noviembre del año dos mil veintiuno (2021).

De conformidad a lo dispuesto en el Artículo 550 del C.G.P, continua la audiencia de negociación de deudas en el proceso solicitado por la señora **MIRIAM QUIROGA CALLEJAS**, admitido el 22 de septiembre de 2021, en la cual se llevaron a cabo las siguientes actividades:

**CONSIDERACIONES**

La señora **MIRIAM QUIROGA CALLEJAS**, en su calidad de deudora, presentó solicitud de negociación de sus deudas con sus acreedores con el objeto de normalizar sus relaciones crediticias de conformidad a lo estipulado en el Título IV del Código General del Proceso y lo reglamentado en el Decreto 1069 de 2015.

Aceptado este procedimiento se realizó el correspondiente Control de Legalidad según lo dispuesto en el Artículo 132 del C.G.P. y, en el mismo sentido, se verificaron los supuestos de insolvencia de que trata del Artículo 538 del C.G.P. se estableció que:

1. El deudor es persona natural no comerciante, tal cual se observa en la documentación que aporta. Sobre esto no hubo ningún reparo de los acreedores.
2. Se encuentra en cesación de pagos con dos (2) o más obligaciones a favor de dos (2) o más acreedores y por más de noventa (90) días.
3. El valor porcentual de sus obligaciones representa más del cincuenta por ciento (50%) del pasivo total a su cargo.
4. Analizada la solicitud presentada, se encontró ajustada a lo establecido en el Artículo 539 del C.G.P.

Previa citación, se llevó a cabo el inicio de la audiencia de negociación de deudas. En esta audiencia nuevamente se hizo Control de Legalidad según lo ordenado en el Artículo 132 del C.G.P. y se preguntó a las partes asistentes si tenían algún recurso contra el Auto de Admisión. Dado que no se presentó ningún recurso, quedó en firme.

Se comunicó de este proceso a la DIAN, a la Secretaría de Hacienda de Bogotá, a la Gobernación de Cundinamarca y a las Centrales de Riesgo correspondientes.

**NEGOCIACIÓN**

Paso seguido, según lo advertido en el numeral 1 del Artículo 550 del C.G.P., se corrió traslado a los acreedores de la existencia, naturaleza y cuantía de los créditos reportados por el deudor en su solicitud, los cuales quedaron definidos en su

correspondiente clase, cuantía y con su derecho de voto, de la siguiente manera:

ACREEDOR ES	ACREEDOR / APODERADO / REPRESENTANTE LEGAL	CAPITAL INDICADO	CAPITAL INDICADO				INTERESES CAUSADOS	OTROS
----------------	---	---------------------	---------------------	--	--	--	--------------------	-------



		POR EL DEUDOR	POR EL ACREEDOR	CAPITAL CONCILIADO	CAPITAL ACTUALIZADO	DERECHO DE VOTO			
							CORRIENTES	MORA	
PRIMERA CLASE									
PRIMERA CLASE - FISCO									
ALCALDÍA MUNICIPAL DE SOACHA 2021	MICHAEL ANDRÉS BERNAL BARAHONA C.C. No 1.015.464.253 de Bogotá T.P. No. 346.179 del C.S. de la Judicatura rdc.abogado.soacha@gmail.com 3208218902	\$1.104.000	\$1.104.000	\$1.104.000	\$1.104.000	0,17%	\$22.000	\$0	\$0
SECRETARÍA DISTRITAL DE HACIENDA DE BOGOTÁ impuesto predial	MARIA LOURDES BAUTE ARAUJO, identificada con la cédula 1065564269, tarjeta profesional No. 174046 CSJ, apoderada de la Secretaría Distrital de Hacienda de Bogotá. Remito notificaciones en el correo mbaute@gmail.com. Celular 3153208284 - AUSENTE	\$1.667.000	\$1.667.000	\$1.667.000	\$1.667.000	0,26%	\$0	\$42.000	\$0
<b>TOTAL ACRECIENCIAS PRIMERA CLASE - FISCO</b>		<b>\$2.771.000</b>			<b>\$2.771.000</b>		<b>\$0</b>	<b>\$0</b>	
TERCERA CLASE									
SCOTIABANK COLPATRIA S.A 47477	ELIFONSO CRUZ GAITAN c.c 79.380.350 T.p 118.955 correo: gerencia@ecruzabogados.com.co tel:3133765088	\$299.259.154	\$305.451.209	\$305.451.209	\$305.451.209	47,45%	\$72.904.897	\$13.700.396	\$6.817.779
<b>TOTAL ACRECIENCIAS TERCERA CLASE</b>		<b>\$299.259.154</b>			<b>\$305.451.209</b>				
QUINTA CLASE									
BANCO DAVIVIENDA 7804	Paula Alfonso Casallas CC 1010221674 TP 310129 CSJ CORREO paula.alfonso673@aecsa.co o insolvencias.davivienda@aecsa.co Abogada del Banco Davivienda S.A.	\$439.000	\$7.092.612	\$7.092.612	\$7.092.612	1,10%	\$144.490	\$0	\$24.350
ALCALDÍA MUNICIPIO DE CHOCONTÁ	AUSENTE	\$447.548		AUSENTE	\$447.548	0,07%	\$0	\$0	\$0
CARLOS ARBELAEZ MEJÍA	carlos arbelaez Cc79155811 Correo carlosarbe3@outlook.com	\$27.000.000	\$68.000.000	\$68.000.000	\$68.000.000	10,56%	\$0	\$0	\$0
LUZ STELLA QUIROGA	Luz stella Quiroga Callejas CC52049811 de Bogota Correo: stellaq2009@hotmail.Com Celular 3102165010 Calle173#18-60 torre 1 1901	\$190.000.000	\$190.000.000	\$190.000.000	\$190.000.000	29,51%	\$0	\$0	\$0
JORGE VILLAMIZAR PARADA	JORGE VILLAMIZAR c.c 91.217.352 correo: jorgevillamizarparada@gmail.com tel:3123922033	\$70.000.000	\$70.000.000	\$70.000.000	\$70.000.000	10,87%	\$36.000.000	\$0	\$0
<b>TOTAL ACRECIENCIAS QUINTA CLASE</b>		<b>\$287.886.548</b>			<b>\$335.540.160</b>		<b>\$115.661.355</b>	<b>\$13.742.396</b>	
<b>TOTAL DE LAS ACRECIENCIAS</b>		<b>\$589.916.702</b>			<b>\$643.762.369</b>	<b>100%</b>			

### ACUERDO DE PAGO

Determinados los capitales, la naturaleza y las cuantías de las obligaciones, se procedió con las propuestas de pago, quedando aprobada la siguiente formula:

**Plazo de pago:** 272 meses (22 años y 8 meses)

**Fecha de inicio del pago:** Los días 15 de cada mes a partir del mes de enero de 2022.

#### Créditos de Primera Clase:

Valor obligaciones	Plazo propuesto	Forma de pago
\$ 2.771.000	<b>Dos (02) meses</b> , contados a partir del mes 1 al 2.	<b>Dos (02) mensuales iguales de \$1.385.500</b> más reconocimiento de intereses.





**Créditos de Tercera Clase:**

Valor obligaciones	Plazo propuesto	Forma de pago
\$ 305.451.259	Ciento setenta (170) meses, contados a partir del mes 3 al 173.	Ciento setenta (170) mensuales iguales de <b>\$1.796.772</b> sin reconocimiento de intereses. Más los seguros.

**Créditos de Quinta Clase:**

Valor obligaciones	Plazo propuesto	Forma de pago
\$335.540.160	Cien (100) meses, contados a partir del mes 173 al mes 272.	Cien (100) cuotas mensuales iguales de <b>\$3.355.402</b> , sin reconocimiento de intereses.

NEGOCIACIÓN

PRIMERA CLASE - FISCO									
TASA DE INTERES NOMINAL MENSUAL FUTURO DEL ACUERDO						0,000%			
TASA DE INTERES NOMINAL MENSUAL POR TIEMPO DE ESPERA DESDE LA FIRMA DEL ACUERDO CAPITAL						0,000%			
NUMERO DE CUOTAS						\$2.771.000			
CUOTA A PAGAR CON INTERESES PASADOS DESDE LA FECHA DEL ACUERDO Y LOS FUTUROS						2			
SECRETARIA HACIENDA DE BOGOTA						\$1.385.500			
TOTAL ACREENCIAS PRIMERA CLASE - FISCO						\$1.667.000		100,00%	
						\$1.385.500		\$1.385.500	
						\$1.667.000		100,00%	
						\$1.385.500		#¡DIV/0!	
CUOTAS	CAPITAL	INTERESES FUTUROS	AMORTIZACIÓN	INTERESES DE ESPERA DESDE LA FIRMA DEL ACUERDO	CUOTA CON INTERESES FUTUROS DEL ACUERDO	SALDO	FECHA DE PAGO	CUOTA A PAGAR CON INTERESES PASADOS DESDE LA FECHA DEL ACUERDO Y LOS FUTUROS	
1	2.771.000	0	1.385.500	0	1.385.500	1.385.500	15/01/2022	1.385.500	
2	1.385.500	0	1.385.500	0	1.385.500	0	15/02/2022	1.385.500	
TERCERA CLASE									
TASA DE INTERES NOMINAL MENSUAL FUTURO DEL ACUERDO						0,000%			
TASA DE INTERES NOMINAL MENSUAL POR TIEMPO DE ESPERA DESDE LA FIRMA DEL ACUERDO CAPITAL						0,000%			
NUMERO DE CUOTAS						\$305.451.259			
CUOTA A PAGAR CON INTERESES PASADOS DESDE LA FECHA DEL ACUERDO Y LOS FUTUROS						170			
BANCO COLPATRIA						\$1.796.772			
TOTAL ACREENCIAS TERCERA CLASE						\$305.451.259		100,00%	
						\$305.451.259		100,00%	
						\$1.796.772		\$1.796.772	
						\$305.451.259		100,00%	
						\$1.796.772		\$1.796.772	
CUOTAS	CAPITAL	INTERESES FUTUROS	AMORTIZACIÓN	INTERESES DE ESPERA DESDE LA FIRMA DEL ACUERDO	CUOTA CON INTERESES FUTUROS DEL ACUERDO	SALDO	FECHA DE PAGO	CUOTA A PAGAR CON INTERESES PASADOS DESDE LA FECHA DEL ACUERDO Y LOS FUTUROS	
3	305.451.259	0	1.796.772	0	1.796.772	303.654.487	15/03/2022	1.796.772	
4	303.654.487	0	1.796.772	0	1.796.772	301.857.715	15/04/2022	1.796.772	
5	301.857.715	0	1.796.772	0	1.796.772	300.060.943	15/05/2022	1.796.772	
6	300.060.943	0	1.796.772	0	1.796.772	298.264.171	15/06/2022	1.796.772	
7	298.264.171	0	1.796.772	0	1.796.772	296.467.398	15/07/2022	1.796.772	
8	296.467.398	0	1.796.772	0	1.796.772	294.670.626	15/08/2022	1.796.772	
9	294.670.626	0	1.796.772	0	1.796.772	292.873.854	15/09/2022	1.796.772	
10	292.873.854	0	1.796.772	0	1.796.772	291.077.082	15/10/2022	1.796.772	
11	291.077.082	0	1.796.772	0	1.796.772	289.280.310	15/11/2022	1.796.772	
12	289.280.310	0	1.796.772	0	1.796.772	287.483.538	15/12/2022	1.796.772	
13	287.483.538	0	1.796.772	0	1.796.772	285.686.766	15/01/2023	1.796.772	
14	285.686.766	0	1.796.772	0	1.796.772	283.889.994	15/02/2023	1.796.772	
15	283.889.994	0	1.796.772	0	1.796.772	282.093.222	15/03/2023	1.796.772	
16	282.093.222	0	1.796.772	0	1.796.772	280.296.449	15/04/2023	1.796.772	
17	280.296.449	0	1.796.772	0	1.796.772	278.499.677	15/05/2023	1.796.772	
18	278.499.677	0	1.796.772	0	1.796.772	276.702.905	15/06/2023	1.796.772	
19	276.702.905	0	1.796.772	0	1.796.772	274.906.133	15/07/2023	1.796.772	





20	274.906.133	0	1.796.772	0	1.796.772	273.109.361	15/08/2023	1.796.772
21	273.109.361	0	1.796.772	0	1.796.772	271.312.589	15/09/2023	1.796.772
22	271.312.589	0	1.796.772	0	1.796.772	269.515.817	15/10/2023	1.796.772
23	269.515.817	0	1.796.772	0	1.796.772	267.719.045	15/11/2023	1.796.772
24	267.719.045	0	1.796.772	0	1.796.772	265.922.273	15/12/2023	1.796.772
25	265.922.273	0	1.796.772	0	1.796.772	264.125.500	15/01/2024	1.796.772
26	264.125.500	0	1.796.772	0	1.796.772	262.328.728	15/02/2024	1.796.772
27	262.328.728	0	1.796.772	0	1.796.772	260.531.956	15/03/2024	1.796.772
28	260.531.956	0	1.796.772	0	1.796.772	258.735.184	15/04/2024	1.796.772
29	258.735.184	0	1.796.772	0	1.796.772	256.938.412	15/05/2024	1.796.772
30	256.938.412	0	1.796.772	0	1.796.772	255.141.640	15/06/2024	1.796.772
31	255.141.640	0	1.796.772	0	1.796.772	253.344.868	15/07/2024	1.796.772
32	253.344.868	0	1.796.772	0	1.796.772	251.548.096	15/08/2024	1.796.772
33	251.548.096	0	1.796.772	0	1.796.772	249.751.324	15/09/2024	1.796.772
34	249.751.324	0	1.796.772	0	1.796.772	247.954.551	15/10/2024	1.796.772
35	247.954.551	0	1.796.772	0	1.796.772	246.157.779	15/11/2024	1.796.772
36	246.157.779	0	1.796.772	0	1.796.772	244.361.007	15/12/2024	1.796.772
37	244.361.007	0	1.796.772	0	1.796.772	242.564.235	15/01/2025	1.796.772
38	242.564.235	0	1.796.772	0	1.796.772	240.767.463	15/02/2025	1.796.772
39	240.767.463	0	1.796.772	0	1.796.772	238.970.691	15/03/2025	1.796.772
40	238.970.691	0	1.796.772	0	1.796.772	237.173.919	15/04/2025	1.796.772
41	237.173.919	0	1.796.772	0	1.796.772	235.377.147	15/05/2025	1.796.772
42	235.377.147	0	1.796.772	0	1.796.772	233.580.375	15/06/2025	1.796.772
43	233.580.375	0	1.796.772	0	1.796.772	231.783.602	15/07/2025	1.796.772
44	231.783.602	0	1.796.772	0	1.796.772	229.986.830	15/08/2025	1.796.772
45	229.986.830	0	1.796.772	0	1.796.772	228.190.058	15/09/2025	1.796.772
46	228.190.058	0	1.796.772	0	1.796.772	226.393.286	15/10/2025	1.796.772
47	226.393.286	0	1.796.772	0	1.796.772	224.596.514	15/11/2025	1.796.772
48	224.596.514	0	1.796.772	0	1.796.772	222.799.742	15/12/2025	1.796.772
49	222.799.742	0	1.796.772	0	1.796.772	221.002.970	15/01/2026	1.796.772
50	221.002.970	0	1.796.772	0	1.796.772	219.206.198	15/02/2026	1.796.772
51	219.206.198	0	1.796.772	0	1.796.772	217.409.426	15/03/2026	1.796.772
52	217.409.426	0	1.796.772	0	1.796.772	215.612.653	15/04/2026	1.796.772
53	215.612.653	0	1.796.772	0	1.796.772	213.815.881	15/05/2026	1.796.772
54	213.815.881	0	1.796.772	0	1.796.772	212.019.109	15/06/2026	1.796.772
55	212.019.109	0	1.796.772	0	1.796.772	210.222.337	15/07/2026	1.796.772
56	210.222.337	0	1.796.772	0	1.796.772	208.425.565	15/08/2026	1.796.772
57	208.425.565	0	1.796.772	0	1.796.772	206.628.793	15/09/2026	1.796.772
58	206.628.793	0	1.796.772	0	1.796.772	204.832.021	15/10/2026	1.796.772
59	204.832.021	0	1.796.772	0	1.796.772	203.035.249	15/11/2026	1.796.772
60	203.035.249	0	1.796.772	0	1.796.772	201.238.477	15/12/2026	1.796.772
61	201.238.477	0	1.796.772	0	1.796.772	199.441.704	15/01/2027	1.796.772
62	199.441.704	0	1.796.772	0	1.796.772	197.644.932	15/02/2027	1.796.772
63	197.644.932	0	1.796.772	0	1.796.772	195.848.160	15/03/2027	1.796.772
64	195.848.160	0	1.796.772	0	1.796.772	194.051.388	15/04/2027	1.796.772
65	194.051.388	0	1.796.772	0	1.796.772	192.254.616	15/05/2027	1.796.772
66	192.254.616	0	1.796.772	0	1.796.772	190.457.844	15/06/2027	1.796.772
67	190.457.844	0	1.796.772	0	1.796.772	188.661.072	15/07/2027	1.796.772
68	188.661.072	0	1.796.772	0	1.796.772	186.864.300	15/08/2027	1.796.772
69	186.864.300	0	1.796.772	0	1.796.772	185.067.528	15/09/2027	1.796.772
70	185.067.528	0	1.796.772	0	1.796.772	183.270.755	15/10/2027	1.796.772
71	183.270.755	0	1.796.772	0	1.796.772	181.473.983	15/11/2027	1.796.772
72	181.473.983	0	1.796.772	0	1.796.772	179.677.211	15/12/2027	1.796.772
73	179.677.211	0	1.796.772	0	1.796.772	177.880.439	15/01/2028	1.796.772
74	177.880.439	0	1.796.772	0	1.796.772	176.083.667	15/02/2028	1.796.772
75	176.083.667	0	1.796.772	0	1.796.772	174.286.895	15/03/2028	1.796.772



76	174.286.895	0	1.796.772	0	1.796.772	172.490.123	15/04/2028	1.796.772
77	172.490.123	0	1.796.772	0	1.796.772	170.693.351	15/05/2028	1.796.772
78	170.693.351	0	1.796.772	0	1.796.772	168.896.579	15/06/2028	1.796.772
79	168.896.579	0	1.796.772	0	1.796.772	167.099.806	15/07/2028	1.796.772
80	167.099.806	0	1.796.772	0	1.796.772	165.303.034	15/08/2028	1.796.772
81	165.303.034	0	1.796.772	0	1.796.772	163.506.262	15/09/2028	1.796.772
82	163.506.262	0	1.796.772	0	1.796.772	161.709.490	15/10/2028	1.796.772
83	161.709.490	0	1.796.772	0	1.796.772	159.912.718	15/11/2028	1.796.772
84	159.912.718	0	1.796.772	0	1.796.772	158.115.946	15/12/2028	1.796.772
85	158.115.946	0	1.796.772	0	1.796.772	156.319.174	15/01/2029	1.796.772
86	156.319.174	0	1.796.772	0	1.796.772	154.522.402	15/02/2029	1.796.772
87	154.522.402	0	1.796.772	0	1.796.772	152.725.630	15/03/2029	1.796.772
88	152.725.630	0	1.796.772	0	1.796.772	150.928.857	15/04/2029	1.796.772
89	150.928.857	0	1.796.772	0	1.796.772	149.132.085	15/05/2029	1.796.772
90	149.132.085	0	1.796.772	0	1.796.772	147.335.313	15/06/2029	1.796.772
91	147.335.313	0	1.796.772	0	1.796.772	145.538.541	15/07/2029	1.796.772
92	145.538.541	0	1.796.772	0	1.796.772	143.741.769	15/08/2029	1.796.772
93	143.741.769	0	1.796.772	0	1.796.772	141.944.997	15/09/2029	1.796.772
94	141.944.997	0	1.796.772	0	1.796.772	140.148.225	15/10/2029	1.796.772
95	140.148.225	0	1.796.772	0	1.796.772	138.351.453	15/11/2029	1.796.772
96	138.351.453	0	1.796.772	0	1.796.772	136.554.680	15/12/2029	1.796.772
97	136.554.680	0	1.796.772	0	1.796.772	134.757.908	15/01/2030	1.796.772
98	134.757.908	0	1.796.772	0	1.796.772	132.961.136	15/02/2030	1.796.772
99	132.961.136	0	1.796.772	0	1.796.772	131.164.364	15/03/2030	1.796.772
100	131.164.364	0	1.796.772	0	1.796.772	129.367.592	15/04/2030	1.796.772
101	129.367.592	0	1.796.772	0	1.796.772	127.570.820	15/05/2030	1.796.772
102	127.570.820	0	1.796.772	0	1.796.772	125.774.048	15/06/2030	1.796.772
103	125.774.048	0	1.796.772	0	1.796.772	123.977.276	15/07/2030	1.796.772
104	123.977.276	0	1.796.772	0	1.796.772	122.180.504	15/08/2030	1.796.772
105	122.180.504	0	1.796.772	0	1.796.772	120.383.731	15/09/2030	1.796.772
106	120.383.731	0	1.796.772	0	1.796.772	118.586.959	15/10/2030	1.796.772
107	118.586.959	0	1.796.772	0	1.796.772	116.790.187	15/11/2030	1.796.772
108	116.790.187	0	1.796.772	0	1.796.772	114.993.415	15/12/2030	1.796.772
109	114.993.415	0	1.796.772	0	1.796.772	113.196.643	15/01/2031	1.796.772
110	113.196.643	0	1.796.772	0	1.796.772	111.399.871	15/02/2031	1.796.772
111	111.399.871	0	1.796.772	0	1.796.772	109.603.099	15/03/2031	1.796.772
112	109.603.099	0	1.796.772	0	1.796.772	107.806.327	15/04/2031	1.796.772
113	107.806.327	0	1.796.772	0	1.796.772	106.009.555	15/05/2031	1.796.772
114	106.009.555	0	1.796.772	0	1.796.772	104.212.782	15/06/2031	1.796.772
115	104.212.782	0	1.796.772	0	1.796.772	102.416.010	15/07/2031	1.796.772
116	102.416.010	0	1.796.772	0	1.796.772	100.619.238	15/08/2031	1.796.772
117	100.619.238	0	1.796.772	0	1.796.772	98.822.466	15/09/2031	1.796.772
118	98.822.466	0	1.796.772	0	1.796.772	97.025.694	15/10/2031	1.796.772
119	97.025.694	0	1.796.772	0	1.796.772	95.228.922	15/11/2031	1.796.772
120	95.228.922	0	1.796.772	0	1.796.772	93.432.150	15/12/2031	1.796.772
121	93.432.150	0	1.796.772	0	1.796.772	91.635.378	15/01/2032	1.796.772
122	91.635.378	0	1.796.772	0	1.796.772	89.838.606	15/02/2032	1.796.772
123	89.838.606	0	1.796.772	0	1.796.772	88.041.833	15/03/2032	1.796.772
124	88.041.833	0	1.796.772	0	1.796.772	86.245.061	15/04/2032	1.796.772
125	86.245.061	0	1.796.772	0	1.796.772	84.448.289	15/05/2032	1.796.772
126	84.448.289	0	1.796.772	0	1.796.772	82.651.517	15/06/2032	1.796.772
127	82.651.517	0	1.796.772	0	1.796.772	80.854.745	15/07/2032	1.796.772
128	80.854.745	0	1.796.772	0	1.796.772	79.057.973	15/08/2032	1.796.772
129	79.057.973	0	1.796.772	0	1.796.772	77.261.201	15/09/2032	1.796.772
130	77.261.201	0	1.796.772	0	1.796.772	75.464.429	15/10/2032	1.796.772
131	75.464.429	0	1.796.772	0	1.796.772	73.667.657	15/11/2032	1.796.772
132	73.667.657	0	1.796.772	0	1.796.772	71.870.884	15/12/2032	1.796.772



133	71.870.884	0	1.796.772	0	1.796.772	70.074.112	15/01/2033	1.796.772
134	70.074.112	0	1.796.772	0	1.796.772	68.277.340	15/02/2033	1.796.772
135	68.277.340	0	1.796.772	0	1.796.772	66.480.568	15/03/2033	1.796.772
136	66.480.568	0	1.796.772	0	1.796.772	64.683.796	15/04/2033	1.796.772
137	64.683.796	0	1.796.772	0	1.796.772	62.887.024	15/05/2033	1.796.772
138	62.887.024	0	1.796.772	0	1.796.772	61.090.252	15/06/2033	1.796.772
139	61.090.252	0	1.796.772	0	1.796.772	59.293.480	15/07/2033	1.796.772
140	59.293.480	0	1.796.772	0	1.796.772	57.496.708	15/08/2033	1.796.772
141	57.496.708	0	1.796.772	0	1.796.772	55.699.935	15/09/2033	1.796.772
142	55.699.935	0	1.796.772	0	1.796.772	53.903.163	15/10/2033	1.796.772
143	53.903.163	0	1.796.772	0	1.796.772	52.106.391	15/11/2033	1.796.772
144	52.106.391	0	1.796.772	0	1.796.772	50.309.619	15/12/2033	1.796.772
145	50.309.619	0	1.796.772	0	1.796.772	48.512.847	15/01/2034	1.796.772
146	48.512.847	0	1.796.772	0	1.796.772	46.716.075	15/02/2034	1.796.772
147	46.716.075	0	1.796.772	0	1.796.772	44.919.303	15/03/2034	1.796.772
148	44.919.303	0	1.796.772	0	1.796.772	43.122.531	15/04/2034	1.796.772
149	43.122.531	0	1.796.772	0	1.796.772	41.325.759	15/05/2034	1.796.772
150	41.325.759	0	1.796.772	0	1.796.772	39.528.986	15/06/2034	1.796.772
151	39.528.986	0	1.796.772	0	1.796.772	37.732.214	15/07/2034	1.796.772
152	37.732.214	0	1.796.772	0	1.796.772	35.935.442	15/08/2034	1.796.772
153	35.935.442	0	1.796.772	0	1.796.772	34.138.670	15/09/2034	1.796.772
154	34.138.670	0	1.796.772	0	1.796.772	32.341.898	15/10/2034	1.796.772
155	32.341.898	0	1.796.772	0	1.796.772	30.545.126	15/11/2034	1.796.772
156	30.545.126	0	1.796.772	0	1.796.772	28.748.354	15/12/2034	1.796.772
157	28.748.354	0	1.796.772	0	1.796.772	26.951.582	15/01/2035	1.796.772
158	26.951.582	0	1.796.772	0	1.796.772	25.154.810	15/02/2035	1.796.772
159	25.154.810	0	1.796.772	0	1.796.772	23.358.037	15/03/2035	1.796.772
160	23.358.037	0	1.796.772	0	1.796.772	21.561.265	15/04/2035	1.796.772
161	21.561.265	0	1.796.772	0	1.796.772	19.764.493	15/05/2035	1.796.772
162	19.764.493	0	1.796.772	0	1.796.772	17.967.721	15/06/2035	1.796.772
163	17.967.721	0	1.796.772	0	1.796.772	16.170.949	15/07/2035	1.796.772
164	16.170.949	0	1.796.772	0	1.796.772	14.374.177	15/08/2035	1.796.772
165	14.374.177	0	1.796.772	0	1.796.772	12.577.405	15/09/2035	1.796.772
166	12.577.405	0	1.796.772	0	1.796.772	10.780.633	15/10/2035	1.796.772
167	10.780.633	0	1.796.772	0	1.796.772	8.983.861	15/11/2035	1.796.772
168	8.983.861	0	1.796.772	0	1.796.772	7.187.088	15/12/2035	1.796.772
169	7.187.088	0	1.796.772	0	1.796.772	5.390.316	15/01/2036	1.796.772
170	5.390.316	0	1.796.772	0	1.796.772	3.593.544	15/02/2036	1.796.772
171	3.593.544	0	1.796.772	0	1.796.772	1.796.772	15/03/2036	1.796.772
172	1.796.772	0	1.796.772	0	1.796.772	0	15/04/2036	1.796.772

**QUINTA CLASE**

TASA DE INTERES NOMINAL MENSUAL FUTURO DEL ACUERDO		0,000%		
TASA DE INTERES NOMINAL MENSUAL POR TIEMPO DE ESPERA DESDE LA FIRMA DEL ACUERDO		0,000%		
CAPITAL		\$335.540.160		CUOTA FINAL DE PAGO
NUMERO DE CUOTAS		100		
CUOTA A PAGAR CON INTERESES PASADOS DESDE LA FECHA DEL ACUERDO Y LOS FUTUROS		\$3.355.402		
BANCO DAVIVIENDA	\$7.092.612	2,11%	\$70.926	
CARLOS ARBELAEZ MEJIA	\$41.000.000	12,22%	\$410.000	\$410.000
CARLOS ARBELAEZ MEJIA	\$27.000.000	8,05%	\$270.000	\$270.000
LUZ STELA QUIROGA	\$190.000.000	56,63%	\$1.900.000	\$1.900.000
JORGE VILLAMIZAR PARADA	\$70.000.000	20,86%	\$700.000	\$700.000
SECRETARIA HACIENDA DE CHOCONTA	\$447.548	0,13%	\$4.475	\$4.475
<b>TOTAL ACREENCIAS QUINTA CLASE</b>	<b>\$335.540.160</b>	<b>100,00%</b>	<b>\$3.355.402</b>	<b>\$3.355.402</b>

CUOTAS	CAPITAL	INTERSES FUTUROS	AMORTIZACIÓN	INTERESES DE ESPERA DESDE LA FIRMA DEL ACUERDO	CUOTA CON INTERES FUTUROS DEL ACUERDO	SALDO	FECHA DE PAGO	CUOTA A PAGAR CON INTERESES PASADOS DESDE LA FECHA DEL ACUERDO
--------	---------	------------------	--------------	--	---------------------------------------	-------	---------------	--





								Y LOS FUTUROS
173	335.540.160	0	3.355.402	0	3.355.402	332.184.758	15/05/2036	3.355.402
174	332.184.758	0	3.355.402	0	3.355.402	328.829.357	15/06/2036	3.355.402
175	328.829.357	0	3.355.402	0	3.355.402	325.473.955	15/07/2036	3.355.402
176	325.473.955	0	3.355.402	0	3.355.402	322.118.554	15/08/2036	3.355.402
177	322.118.554	0	3.355.402	0	3.355.402	318.763.152	15/09/2036	3.355.402
178	318.763.152	0	3.355.402	0	3.355.402	315.407.750	15/10/2036	3.355.402
179	315.407.750	0	3.355.402	0	3.355.402	312.052.349	15/11/2036	3.355.402
180	312.052.349	0	3.355.402	0	3.355.402	308.696.947	15/12/2036	3.355.402
181	308.696.947	0	3.355.402	0	3.355.402	305.341.546	15/01/2037	3.355.402
182	305.341.546	0	3.355.402	0	3.355.402	301.986.144	15/02/2037	3.355.402
183	301.986.144	0	3.355.402	0	3.355.402	298.630.742	15/03/2037	3.355.402
184	298.630.742	0	3.355.402	0	3.355.402	295.275.341	15/04/2037	3.355.402
185	295.275.341	0	3.355.402	0	3.355.402	291.919.939	15/05/2037	3.355.402
186	291.919.939	0	3.355.402	0	3.355.402	288.564.538	15/06/2037	3.355.402
187	288.564.538	0	3.355.402	0	3.355.402	285.209.136	15/07/2037	3.355.402
188	285.209.136	0	3.355.402	0	3.355.402	281.853.734	15/08/2037	3.355.402
189	281.853.734	0	3.355.402	0	3.355.402	278.498.333	15/09/2037	3.355.402
190	278.498.333	0	3.355.402	0	3.355.402	275.142.931	15/10/2037	3.355.402
191	275.142.931	0	3.355.402	0	3.355.402	271.787.530	15/11/2037	3.355.402
192	271.787.530	0	3.355.402	0	3.355.402	268.432.128	15/12/2037	3.355.402
193	268.432.128	0	3.355.402	0	3.355.402	265.076.726	15/01/2038	3.355.402
194	265.076.726	0	3.355.402	0	3.355.402	261.721.325	15/02/2038	3.355.402
195	261.721.325	0	3.355.402	0	3.355.402	258.365.923	15/03/2038	3.355.402
196	258.365.923	0	3.355.402	0	3.355.402	255.010.522	15/04/2038	3.355.402
197	255.010.522	0	3.355.402	0	3.355.402	251.655.120	15/05/2038	3.355.402
198	251.655.120	0	3.355.402	0	3.355.402	248.299.718	15/06/2038	3.355.402
199	248.299.718	0	3.355.402	0	3.355.402	244.944.317	15/07/2038	3.355.402
200	244.944.317	0	3.355.402	0	3.355.402	241.588.915	15/08/2038	3.355.402
201	241.588.915	0	3.355.402	0	3.355.402	238.233.514	15/09/2038	3.355.402
202	238.233.514	0	3.355.402	0	3.355.402	234.878.112	15/10/2038	3.355.402
203	234.878.112	0	3.355.402	0	3.355.402	231.522.710	15/11/2038	3.355.402
204	231.522.710	0	3.355.402	0	3.355.402	228.167.309	15/12/2038	3.355.402
205	228.167.309	0	3.355.402	0	3.355.402	224.811.907	15/01/2039	3.355.402
206	224.811.907	0	3.355.402	0	3.355.402	221.456.506	15/02/2039	3.355.402
207	221.456.506	0	3.355.402	0	3.355.402	218.101.104	15/03/2039	3.355.402
208	218.101.104	0	3.355.402	0	3.355.402	214.745.702	15/04/2039	3.355.402
209	214.745.702	0	3.355.402	0	3.355.402	211.390.301	15/05/2039	3.355.402
210	211.390.301	0	3.355.402	0	3.355.402	208.034.899	15/06/2039	3.355.402
211	208.034.899	0	3.355.402	0	3.355.402	204.679.498	15/07/2039	3.355.402
212	204.679.498	0	3.355.402	0	3.355.402	201.324.096	15/08/2039	3.355.402
213	201.324.096	0	3.355.402	0	3.355.402	197.968.694	15/09/2039	3.355.402
214	197.968.694	0	3.355.402	0	3.355.402	194.613.293	15/10/2039	3.355.402
215	194.613.293	0	3.355.402	0	3.355.402	191.257.891	15/11/2039	3.355.402
216	191.257.891	0	3.355.402	0	3.355.402	187.902.490	15/12/2039	3.355.402
217	187.902.490	0	3.355.402	0	3.355.402	184.547.088	15/01/2040	3.355.402
218	184.547.088	0	3.355.402	0	3.355.402	181.191.686	15/02/2040	3.355.402
219	181.191.686	0	3.355.402	0	3.355.402	177.836.285	15/03/2040	3.355.402
220	177.836.285	0	3.355.402	0	3.355.402	174.480.883	15/04/2040	3.355.402
221	174.480.883	0	3.355.402	0	3.355.402	171.125.482	15/05/2040	3.355.402
222	171.125.482	0	3.355.402	0	3.355.402	167.770.080	15/06/2040	3.355.402
223	167.770.080	0	3.355.402	0	3.355.402	164.414.678	15/07/2040	3.355.402
224	164.414.678	0	3.355.402	0	3.355.402	161.059.277	15/08/2040	3.355.402
225	161.059.277	0	3.355.402	0	3.355.402	157.703.875	15/09/2040	3.355.402
226	157.703.875	0	3.355.402	0	3.355.402	154.348.474	15/10/2040	3.355.402





227	154.348.474	0	3.355.402	0	3.355.402	150.993.072	15/11/2040	3.355.402
228	150.993.072	0	3.355.402	0	3.355.402	147.637.670	15/12/2040	3.355.402
229	147.637.670	0	3.355.402	0	3.355.402	144.282.269	15/01/2041	3.355.402
230	144.282.269	0	3.355.402	0	3.355.402	140.926.867	15/02/2041	3.355.402
231	140.926.867	0	3.355.402	0	3.355.402	137.571.466	15/03/2041	3.355.402
232	137.571.466	0	3.355.402	0	3.355.402	134.216.064	15/04/2041	3.355.402
233	134.216.064	0	3.355.402	0	3.355.402	130.860.662	15/05/2041	3.355.402
234	130.860.662	0	3.355.402	0	3.355.402	127.505.261	15/06/2041	3.355.402
235	127.505.261	0	3.355.402	0	3.355.402	124.149.859	15/07/2041	3.355.402
236	124.149.859	0	3.355.402	0	3.355.402	120.794.458	15/08/2041	3.355.402
237	120.794.458	0	3.355.402	0	3.355.402	117.439.056	15/09/2041	3.355.402
238	117.439.056	0	3.355.402	0	3.355.402	114.083.654	15/10/2041	3.355.402
239	114.083.654	0	3.355.402	0	3.355.402	110.728.253	15/11/2041	3.355.402
240	110.728.253	0	3.355.402	0	3.355.402	107.372.851	15/12/2041	3.355.402
241	107.372.851	0	3.355.402	0	3.355.402	104.017.450	15/01/2042	3.355.402
242	104.017.450	0	3.355.402	0	3.355.402	100.662.048	15/02/2042	3.355.402
243	100.662.048	0	3.355.402	0	3.355.402	97.306.646	15/03/2042	3.355.402
244	97.306.646	0	3.355.402	0	3.355.402	93.951.245	15/04/2042	3.355.402
245	93.951.245	0	3.355.402	0	3.355.402	90.595.843	15/05/2042	3.355.402
246	90.595.843	0	3.355.402	0	3.355.402	87.240.442	15/06/2042	3.355.402
247	87.240.442	0	3.355.402	0	3.355.402	83.885.040	15/07/2042	3.355.402
248	83.885.040	0	3.355.402	0	3.355.402	80.529.638	15/08/2042	3.355.402
249	80.529.638	0	3.355.402	0	3.355.402	77.174.237	15/09/2042	3.355.402
250	77.174.237	0	3.355.402	0	3.355.402	73.818.835	15/10/2042	3.355.402
251	73.818.835	0	3.355.402	0	3.355.402	70.463.434	15/11/2042	3.355.402
252	70.463.434	0	3.355.402	0	3.355.402	67.108.032	15/12/2042	3.355.402
253	67.108.032	0	3.355.402	0	3.355.402	63.752.630	15/01/2043	3.355.402
254	63.752.630	0	3.355.402	0	3.355.402	60.397.229	15/02/2043	3.355.402
255	60.397.229	0	3.355.402	0	3.355.402	57.041.827	15/03/2043	3.355.402
256	57.041.827	0	3.355.402	0	3.355.402	53.686.426	15/04/2043	3.355.402
257	53.686.426	0	3.355.402	0	3.355.402	50.331.024	15/05/2043	3.355.402
258	50.331.024	0	3.355.402	0	3.355.402	46.975.622	15/06/2043	3.355.402
259	46.975.622	0	3.355.402	0	3.355.402	43.620.221	15/07/2043	3.355.402
260	43.620.221	0	3.355.402	0	3.355.402	40.264.819	15/08/2043	3.355.402
261	40.264.819	0	3.355.402	0	3.355.402	36.909.418	15/09/2043	3.355.402
262	36.909.418	0	3.355.402	0	3.355.402	33.554.016	15/10/2043	3.355.402
263	33.554.016	0	3.355.402	0	3.355.402	30.198.614	15/11/2043	3.355.402
264	30.198.614	0	3.355.402	0	3.355.402	26.843.213	15/12/2043	3.355.402
265	26.843.213	0	3.355.402	0	3.355.402	23.487.811	15/01/2044	3.355.402
266	23.487.811	0	3.355.402	0	3.355.402	20.132.410	15/02/2044	3.355.402
267	20.132.410	0	3.355.402	0	3.355.402	16.777.008	15/03/2044	3.355.402
268	16.777.008	0	3.355.402	0	3.355.402	13.421.606	15/04/2044	3.355.402
269	13.421.606	0	3.355.402	0	3.355.402	10.066.205	15/05/2044	3.355.402
270	10.066.205	0	3.355.402	0	3.355.402	6.710.803	15/06/2044	3.355.402
271	6.710.803	0	3.355.402	0	3.355.402	3.355.402	15/07/2044	3.355.402
272	3.355.402	0	3.355.402	0	3.355.402	0	15/08/2044	3.355.402

## DECLARACIONES

La señora **MIRIAM QUIROGA CALLEJAS**, en su calidad de deudora, declara expresamente a la fecha de suscripción del presente acuerdo de pago que:

- Firma este acuerdo de pago de manera voluntaria y libre, que todos sus acreedores son los mencionados en este acto y que todos sus bienes y activos son los declarados y valorizados respectivamente, además advierte que son de su propiedad y no existen personas con igual o mejor derecho sobre ellos.



- La celebración del presente acuerdo de pago, se encuentra permitido por la ley y no está vulnerando derechos ciertos e indiscutibles de personas a su cargo o por quien deba responder.
- A la fecha de la firma del presente acuerdo de pago no ha omitido informar al Operador de Insolvencia, a los acreedores o a terceros, ningún hecho relevante ni fundamental relacionado con sus condiciones financieras o económicas y, que la información divulgada es sustancialmente cierta y correcta, comprometiéndose a realizar los mejores esfuerzos para que dichas declaraciones continúen conservando su veracidad durante la vigencia del presente acuerdo, salvo aspectos contingentes que no dependan de su control.
- Se compromete a pagar de manera cumplida los gastos definidos como de Administración entre los que se cuentan las expensas de administración de propiedad horizontal, arriendos, seguros, leasing, colegios, salarios, servicios públicos, así como los gastos de manutención de los miembros de la familia que dependen económicamente de la persona que ha solicitado el proceso de negociación de pasivos. En el caso de los seguros, tanto de vida, como los de incendio y terremoto, la entidad acreedora beneficiaria deberá liquidar el valor correspondiente para su cumplimiento.
- No tiene a su cargo pasivo pensional.
- El presente Acuerdo de Pago, se constituye en una obligación válida y legalmente vinculante para las partes de acuerdo con los términos aquí contenidos y su celebración no viola ninguna disposición legal o reglamentaria.

Los Acreedores presentes han manifestado expresamente que a la fecha de la suscripción del presente Acuerdo de Pago que:

- Quienes suscriben este acuerdo de pago se encuentran suficientemente facultados para ello y cuentan con las autorizaciones corporativas correspondientes.
- Su participación en la aprobación del presente acuerdo de pago, se ha adelantado con base en las informaciones disponibles, con la mayor buena fe y el mejor espíritu de colaboración y entendimiento y, que, por lo tanto, no asumen responsabilidad alguna por el contenido de las proyecciones, ni por su cumplimiento ante el deudor ni ante terceros.
- El acuerdo de pago, se constituye en una obligación válida, legalmente vinculante y ejecutable para todos los acreedores, inclusive para los disidentes y los ausentes.

### APROBACIÓN DEL ACUERDO DE PAGO

De conformidad a lo estipulado en el Artículo 554 del Código General del Proceso, el deudor y sus acreedores, han aprobado este acuerdo de la siguiente manera:

ACREEDORES	ACREEDOR / APODERADO / REPRESENTANTE LEGAL	CAPITAL CONCILIADO	SENTIDO DEL VOTO	DERECHO DE VOTO
------------	--	--------------------	------------------	-----------------





PRIMERA CLASE				
PRIMERA CLASE - FISCO				
ALCALDÍA MUNICIPAL DE SOACHA 2021	MICHAEL ANDRÉS BERNAL BARAHONA C.C. No 1.015.464.253 de Bogotá T.P. No. 346.179 del C.S. de la Judicatura rdc.abogado.soacha@gmail.com 3208218902	\$1.104.000	POSITIVO	0,17%
SECRETARÍA DISTRITAL DE HACIENDA DE BOGOTÁ impuesto predial	MARIA LOURDES BAUTE ARAUJO, identificada con la cédula 1065564269, tarjeta profesional No. 174046 CSJ, apoderada de la Secretaría Distrital de Hacienda de Bogotá. Remito notificaciones en el correo mbaute@gmail.com. Celular 3153208284 - AUSENTE	\$1.667.000	AUSENTE	0,26%
TERCERA CLASE				
SCOTIABANK COLPATRIA S.A 47477	ELIFONSO CRUZ GAITAN c.c 79.380.350 T.p 118.955 correo: gerencia@ecruzabogados.com.co tel:3133765088	\$305.451.209	NEGATIVO	47,45%
QUINTA CLASE				
BANCO DAVIVIENDA 7804	Paula Alfonso Casallas CC 1010221674 TP 310129 CSJ CORREO paula.alfonso673@aecs.co o insolvencias.davivienda@aecs.co Abogada del Banco Davivienda S.A.	\$7.092.612	NEGATIVO	1,10%
ALCALDÍA MUNICIPIO DE CHOCONTÁ	AUSENTE	\$447.548	AUSENTE	0,07%
CARLOS ARBELAEZ MEJÍA	carlos arbelaez Cc79155811 Correo carlosarbe3@outlook.com	\$68.000.000	POSITIVO	10,56%
LUZ STELLA QUIROGA	Luz stella Quiroga Callejas CC52049811 de Bogota Correo: stellaq2009@hotmail.Com Celular 3102165010 Calle173#18-60 torre 1 1901	\$190.000.000	POSITIVO	29,51%
JORGE VILLAMIZAR PARADA	JORGE VILLAMIZAR c.c 91.217.352 correo: jorgevillamizarparada@gmail.com tel:3123922033	\$70.000.000	POSITIVO	10,87%

<b>VOTACIÓN</b>	POSITIVO	51,12%
	NEGATIVO	48,55%
	AUSENTE	0,33%
	BLANCO	0,00%
	<b>TOTAL</b>	<b>100,00%</b>

Dadas las condiciones de este acuerdo de pago, la masa de acreedores aprobó el acuerdo con el 51,12% tal cual se ordena en el numeral 10 del Artículo 553 del C.G.P.

### CLAUSULAS VARIAS

1. La celebración, interpretación y ejecución de este Acuerdo de Pago se sujetará a las leyes de la República de Colombia.
2. Instrucciones de pago:



- ALCALDÍA MUNICIPAL DE SOACHA: La deudora debe enviar el acuerdo de pago al apoderado de la Alcaldía Municipal de Soacha ([rddc.abogado.soacha@gmail.com](mailto:rddc.abogado.soacha@gmail.com)). Una vez enviado el acuerdo de pago, el apoderado enviará correo electrónico con el recibo de pago, con el cual la deudora deberá acercarse a la alcaldía y realizar el pago.
  - SCOTIABANK COLPATRIA S.A: La deudora debe acercarse a las oficinas de la entidad con el número de la obligación, el pago se debe hacer en efectivo. La apoderada deberá enviar el comprobante de pago de los seguros al correo electrónico [gerencia@ecruzabogados.com.co](mailto:gerencia@ecruzabogados.com.co)
  - BANCO DAVIVIENDA: El banco enviará las instrucciones de pago al correo electrónico de la titular ([miriam-quiroga-c@hotmail.com](mailto:miriam-quiroga-c@hotmail.com)) una vez sea remitida el acta de acuerdo.
  - CARLOS ARBELAEZ MEJÍA: el pago debe realizarse por transferencia a la cuenta corriente del Banco Caja Social N° #21500357986. Y deberá enviar los comprobantes de pago por correo electrónico ([carlosarbe3@outlook.com](mailto:carlosarbe3@outlook.com)) o vía whatsapp.
  - LUZ STELLA QUIROGA: El pago debe realizarse por transferencia a la cuenta corriente Bancolombia N° 24619098001, o en efectivo.
  - JORGE VILLAMIZAR PARADA: El pago debe realizarse en efectivo, por servientrega o a la cuenta Nequi 3123922033.
3. La aprobación del presente Acuerdo de Pago no constituye novación, ni renuncia de los derechos ni de las obligaciones objeto de este. No obstante, las obligaciones a cargo del deudor se entienden modificadas en cuanto a las condiciones estipuladas en el Acuerdo de Pago, sin necesidad de sustituir los documentos que las respaldan.
4. Los Acreedores, podrán ceder en cualquier momento y a cualquier título los créditos y se tendrá al cesionario como sustituto del cedente. En todo caso, el Acreedor cedente deberá advertir al cesionario interesado sobre la existencia del presente Acuerdo de Pago y, por su parte, el cesionario deberá aceptar expresamente las condiciones del presente Acuerdo de Pago y del crédito que adquiera. Para tal efecto, el Cedente notificará el deudor para lo pertinente respecto de los pagos.
5. Con el presente acuerdo de pago continuarán suspendidos los procesos de ejecución y de restitución de tenencia promovidos por los acreedores hasta tanto se verifique el cumplimiento o incumplimiento del acuerdo. (Artículo 555 C.G.P.). De igual manera se levantarán las medidas cautelares, se devolverán los bienes retenidos el deudor, los dineros en depósitos judiciales se entregarán de acuerdo a la orden expedida por la masa de acreedores, se levantarán las anotaciones de embargos y de medidas cautelares en los bienes sujetos a registro, pero se mantendrán las anotaciones de la existencia del proceso de negociación de pasivos.
6. El presente acuerdo sustituye y deja sin efectos cualquier convenio verbal o escrito celebrado con anterioridad entre las partes, con el mismo objeto.
7. Los efectos de la presente acta y el acuerdo de negociación de pasivos descrito en esta, sólo se surtirán una vez se haya procedido a su registro en los términos que contempla el artículo 14 de la ley 640 del 2001.
8. Estando de acuerdo las partes sobre todo lo anterior, manifiestan que aceptan libremente el acuerdo, declarándose las partes totalmente satisfechas y se responsabilizan a cumplirlo, el Operador de Insolvencia



Económica de Personas Naturales No Comerciantes **APRUEBA** dichas fórmulas de arreglo y aclara nuevamente a las partes que el presente acuerdo hace tránsito a cosa juzgada y contra esta proceden los recursos contemplados en el Artículo 557 del Código General del Proceso.

### CONTROL DE LEGALIDAD

De conformidad a lo establecido en el Artículo 132 del Código General del Proceso se realiza control de legalidad, se verifica que los asistentes tienen la debida representación y los ausentes están debidamente notificados, de otra parte, se verifica que el acuerdo cumple con las formalidades Constitucionales y Legales establecidas y no se vulnera derecho alguno.

Deudora

**MIRIAM QUIROGA CALLEJAS**

C.C. 52.202.266

*Sara Marin M.*

**SARA MARIN MUÑOZ**

Operador de  
InsolvenciaCel:  
3008535995

[smarinm@fundacionlm.org](mailto:smarinm@fundacionlm.org)

Señores,

**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ D.C., SALA DE DECISIÓN CIVIL.**

**EMAIL:** [secsctribsubpta2@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:secsctribsubpta2@cendoj.ramajudicial.gov.co)

E.

S.

D.

**RADICADO:** 110013103035-2017-00482-00.

**DEMANDANTE:** MYRIAM ELISA VILLAMIL SUTA.

**DEMANDADOS:** ROSARIO JIMÉNEZ DE RODRÍGUEZ, JESÚS ESTEBAN JIMÉNEZ ROJAS, ROMELIA GALLEGO AGUIRRE, LUZ DARY OSPINA CÁRDENAS y PERSONAS INDETERMINADAS.

**REFERENCIA:** PERTENENCIA POR DECLARACIÓN DE PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO.

### **SUSTENTACIÓN DE RECURSO DE APELACIÓN.**

**HELBERT RENÉC CORTÉS JARA**, reconocido civil y profesionalmente con la cédula de ciudadanía número 19.353.219 expedida en la ciudad de Bogotá D.C., departamento de Cundinamarca y tarjeta número 71771 conferida por el Consejo Superior de la Judicatura, domiciliado en la ciudad de Bogotá D.C., departamento de Cundinamarca, actuando en mi calidad de Apoderado Judicial Especial de **MYRIAM ELISA VILLAMIL SUTA**, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía número 52.031.455 expedida en la ciudad de Bogotá D.C., departamento de Cundinamarca, domiciliada en la ciudad de Bogotá D.C., departamento de Cundinamarca, me permito sustentar por escrito el recurso de alzada o de apelación propuesto el día diez (10) de marzo del de la anualidad que transcurre, ante la decisión proferida por el JUZGADO TREINTA Y CINCO (35) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C., efectuando las siguientes consideraciones de orden fáctico y legal, a saber:

A lo largo del proceso se demostró que mi regentada ostentó la posesión de parte del inmueble objeto de la litis durante el tiempo requerido por la ley ejecutando los actos de señora y dueña consagrados en el artículo 762 del Código Civil Colombiano, el cual reza "*La posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él*" circunstancias estas que se corroboran con los hechos y fundamentos de la demanda, los cuales fueron perfectamente ratificados por los diferentes interrogatorios de parte, efectuados durante el desarrollo del presente





asunto, las declaraciones testimoniales surtidas tanto por la parte demandante

y el informe pericial allegado por el profesional escogido para tal efecto, informe este que no deja duda alguna que efectivamente mi representada fue la única, quién de manera exclusiva ostentó la posesión legal, efectuando a su costa las reparaciones necesarias, el mantenimiento de la fracción del inmueble, realizando las mejoras indispensables desde el año 1988 y hasta la presente data y asumiendo el costo de los servicios públicos que a la fecha se encuentran individualizados, al igual que el pago de los impuestos que se generan con la existencia de la partición física del inmueble como lo es el impuesto predial, realizando también, la construcción dentro del mismo predio con recursos propios de la demandante.

Comete un yerro jurídico colosal la señora juez, al mencionar que mi mandante carece de legitimación material en la causa por activa, pues como se aludió a lo largo del proceso, la misma no ha ejercido todos los actos de señora y dueña sobre la fracción del inmueble objeto de la Litis.

Adicional a esto menciona la togada que en el certificado de tradición del inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria número 50C -1282287 se advierte que la anotación número 8 se inscribió una demanda previa de pertenecía promovida por ROMELIA GALLEGO AGUIRRE y LUZ DARY OSPINA CÁRDENAS en contra de ROSARIO JIMÉNEZ DE RODRÍGUEZ, JESÚS ESTEBAN JIMÉNEZ ROJAS y LUIS ALFONSO JIMÉNEZ ROJAS. Lo que no tiene en cuenta la señora Juez es que dentro del mismo certificado de tradición en la anotación número 9 se hace la cancelación de la anotación número 8 dejando sin efecto jurídico la misma.

En lo que respecta a la anotación número diez (10) en la cual el JUZGADO 005 CIVIL DE CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C; declara como propietarias de los linderos relacionados en la respectiva demanda de pertenencia, a la que se hizo alusión en el párrafo anterior, a las señoras ROMELIA GALLEGO AGUIRRE y LUZ DARY OSPINA CÁRDENAS; debemos recordar, que con base en esta anotación se hizo la apertura de una nueva matrícula inmobiliaria signada con el número 2038745 en el respectivo folio de mayor extensión; potísima razón para que la anotación ocho (8) se cancelara con la anotación nueve (9) y se registrara la anotación diez (10) y se les reconociera como propietarias de una fracción del predio (NO del total del predio como se menciona minuto 33.54 del fallo), ubicado en la Calle 1E No. 5 -47 /43/41 identificado con los siguientes linderos POR EL







ORIENTE: En 24.90 metros con predios de la Calle 1 D No. 5 -48/46/44. POR EL

SUR: En 1.40 metros con predios de la Calle 1 D y por el OCCIDENTE: En 25.40 metros con predios de la Calle 1 D N. 5 A – 02/04; linderos estos que son totalmente diferentes a los relacionados en las pretensiones de nuestra demanda y comprobados en el informe y el testimonio del perito, y la sustentación de los recursos efectuados por el profesional del derecho que representó los intereses de ROMELIA GALLEGO AGUIRRE y LUZ DARY OSPINA CÁRDENAS y del perito que intervino en las diligencias de éste proceso, razón más que suficiente para que mi poderdante no presentara oposición alguna o formulara la intervención ad excludendum dentro del proceso de pertenencia que se adelantaba en el Juzgado 005 Civil de Circuito de Bogotá D.C.-

Como corolario de todo lo anterior, concluyó que están suficientemente demostrados los presupuestos exigidos por la ley Colombiana para declarar fulminantemente en este proceso que la única persona a quien se le debe otorgar la razón y por ende declarar el derecho es a mi representada; pues como se informó con anterioridad, todas las pruebas presentadas, como las testimoniales nos llevan a concluir que única y exclusivamente acreditó el derecho posesorio la señora **MYRIAM ELISA VILLAMIL SUTA** sobre el pedazo de inmueble que antes y ahora ocupa y que es el objeto de éste proceso de pertenencia. Y en ningún momento sobre el predio total o sobre la parte adjudicada en proceso adelantado ante el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Bogotá D. C.

En esos términos doy alcance a la interposición y sustentación del recurso de alzada o de apelación interpuesto en audiencia pública celebrada el pasado día diez (10) de marzo de 2022, solicitándoles o implorándoles nuevamente y esta vez por escrito, que al momento de impartir la decisión que en derecho corresponda frente a este recurso, procedan a revocar totalmente la sentencia emitida en primera instancia y como consecuencia se acceda a las pretensiones de la demanda.

Respetuosamente,

  
**HELBERT RENÉC CORTÉS JARA.**

C.C. N°. 19.353.219 de Bogotá D.C.

T. P. N°. 71771 del C. S. de la J.

. 17 – 01, Oficina 409- Móviles 3118106612-316577277  
[gerentegeneral@ayserv.com](mailto:gerentegeneral@ayserv.com)





**a&serv**  
Asesorías & Servicios Empresariales S.A.S.

**ASESORIAS & SERVICIOS EMPRESARIALES S.A.S.**

---

Carrera Séptima No. 17 – 01, Oficina 409- Móviles 3118106612-316577277  
[gerentegeneral@ayserv.com](mailto:gerentegeneral@ayserv.com)



Pensando en la conservación del medio ambiente, esta hoja se encuentra utilizada por ambas caras, es nuestra responsabilidad ¡Reciclemos! Z.O.R



MEMORIAL DRA. LARGO TABORDA RV: RADICADO:110013103035-2017-00482-00.DEMANDANTE: MYRIAM ELISA VILLAMIL SUTA. DEMANDADOS: ROSARIO JIMÉNEZ DE RODRÍGUEZ, JESÚS ESTEBAN JIMÉNEZ ROJAS, ROMELIA GALLEGO AGUIRRE, LUZ DARY OSPINA CÁRDENAS y PERSONAS INDETERMINADAS.

Secretario 02 Sala Civil Tribunal Superior - Seccional Bogota  
<secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Mié 27/04/2022 11:21 AM

Para: GRUPO CIVIL <grupocivil@cendoj.ramajudicial.gov.co>

MEMORIAL DRA. LARGO TABORDA

Cordial Saludo,

**OSCAR FERNANDO CELIS FERREIRA**

**Secretario Sala Civil**

**Tribunal Superior de Distrito Judicial de Bogotá**

**Avenida Calle 24 N° 53-28 Torre C Oficina 305**

**Teléfono 423 33 90 Extensión 8349**

**Email: secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co**

---

**De:** Zaida Ramirez <gerentegeneral@ayserv.com>

**Enviado:** miércoles, 27 de abril de 2022 10:13 a. m.

**Para:** Secretario 02 Sala Civil Tribunal Superior - Seccional Bogota <secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co>

**Asunto:** RADICADO: 110013103035-2017-00482-00. DEMANDANTE: MYRIAM ELISA VILLAMIL SUTA.

DEMANDADOS: ROSARIO JIMÉNEZ DE RODRÍGUEZ, JESÚS ESTEBAN JIMÉNEZ ROJAS, ROMELIA GALLEGO AGUIRRE, LUZ DARY OSPINA CÁRDENAS y PERSONAS INDETERMINADAS.

HELBERT RENÉC CORTÉS JARA, reconocido civil y profesionalmente con la cédula de ciudadanía número 19.353.219 expedida en la ciudad de Bogotá D.C., departamento de Cundinamarca y tarjeta número 71771 conferida por el Consejo Superior de la Judicatura, domiciliado en la ciudad de Bogotá D.C., departamento de Cundinamarca, actuando en mi calidad de Apoderado Judicial Especial de MYRIAM ELISA VILLAMIL SUTA, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía número 52.031.455 expedida en la ciudad de Bogotá D.C., departamento de Cundinamarca, domiciliada en la ciudad de Bogotá D.C., departamento de Cundinamarca, me permito.



**Helbert Renec Cortes Jara**  
*Abogado*

Asesorías y Servicios Empresariales A&Serv S.A.S.

Carrera 7 No. 17-01 Of. 409

Tlf: 3165772722 - 3118106612

[gerentegeneral@ayserv.com](mailto:gerentegeneral@ayserv.com) · [www.ayserv.com](http://www.ayserv.com)

No me imprimas si no es necesario. Protejamos el medio ambiente

Bogotá, 28 de abril de 2022

Doctora  
ADRIANA SAAVEDRA LOZADA  
SALA CIVIL DEL TRIBUNAL SUPERIOR  
Bogotá

Ref.: Reivindicatorio  
De JORGE ALBERTO RODRIGUEZ ORTIZ  
Vs Antony Cruz Useche  
#11001 31 03 008 2016 00241 01  
**SUSTENTO DEL RECURSO DE APELACION**

ANTONY CRUZ USECHE, [antony.cruzuseche@gmail.com](mailto:antony.cruzuseche@gmail.com), demandado y demandante en reconvención, con base en los siguientes fundamentos de hecho, de derecho; en los artículos 320 ss del Código General del Proceso; 14 del Decreto Legislativo 806 de 2020, **SUSTENTO EL RECURSO DE APELACION** en contra de la sentencia del 17.11/2020 del Juzgado Ocho Civil del Circuito de Bogotá, para que se sirva revocarla concediendo las súplicas de la reconvención (demanda de pertenencia), negando las pretensiones de la reivindicación habida cuenta que el reivindicante aportó, como título, escritura pública contentiva de falsa tradición porque su vendedor sólo tenía derechos de cuota parte aduciéndose como cuerpo cierto, y por esta causa, el certificado de tradición y libertad aportado fue cerrado por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá por ser contentivo de "falsa tradición"; la posesión es anterior al título de "falsa tradición"; el reivindicante alegó *violencia* acaecida en los años 2009 y 2015 que pretendió probar con testimonios rendidos en el año 2006; la sentencia confunde los conceptos de tenencia y posesión.

Desarrollamos los reparos en bloques, por su afinidad jurídica y conceptual:

**I. REPAROS #1 y 9:**

"(1).La sentencia es incongruente, no consulta los hechos expuestos en la demanda principal, tampoco consulta los hechos de la demanda de reconvención. No consulta las pretensiones de la demanda principal".

"(9). No hay ninguna prueba que acredite que la posesión del reconviniente se haya iniciado con violencia o clandestinidad, ni que así haya continuado".

1. El reivindicante indicó, que a manos de ANTONY CRUZ USECHE y tres personas más; perdió violentamente la posesión el 10 de abril de 2015. (demanda reivindicatoria, hechos #10,12,13).

1.1. Sin embargo, todos los testigos del reivindicante declararon años antes del 2015, no se trajo ninguna prueba al respecto, por tanto, dicha agresión no se probó porque no existió:

MARCIAL AVILA VERA, declaración extraproceso del 25 de julio/2006, Ratificación del 26.01/2007 (fs 70, c1 reivindicatorio; fs 512 v, c4 reconvencción, querella #3699 del año 2006, Inspección de Policía).

CARLOS ALBERTO PORTELA VERA, declaración extraproceso del 25 de julio del año 2006, (fs 69, c1 reivindicatorio).  
-Ratificación del 27.11/2006 (fs 386, c4 reconvencción, querella #3699 del año 2006, Inspección de Policía).  
-Declaración del 4 mayo/2010 (fs. 686 ss reconvencción, querella 5678 del año 2009, Inspección de Policía).  
-Declaración del 25.04/2012 (fs 947 ss c4 reconvencción, Juzgado 9 Civil Circuito de Bogotá).

ALFONSO CRUZ MONTAÑA, declaración 27.11/2006 (fs 387, c4 reconvencción querella #3699 año 2006 Inspección de Policía).

LUIS HERNANDO SIERRA PIRA, declaración del 04 mayo/2010 (fs. 689 ss reivindicatorio, querella 5678 del año 2009, Inspección de Policía).  
-Actuaciones del 10.08/2012 y 28.09/2012 (fs 963ss, 993ss c4 reconvencción, Juzgado 9 Civil Circuito de Bogotá).

CLODOCINDO CASTELLANOS LAITON, declaración del 01.09/2010 (f. 720 c 4 reconvencción querella 5678 del año 2009, Inspección de Policía).

JORGE ALBERTO RODRIGUEZ ORTIZ reivindicante, su única intervención posterior al año 2015, fue su interrogatorio de parte ante el Juzgado 8 Civil del Circuito de Bogotá, en el que no hizo ninguna mención de la supuesta violencia. (audiencia del 21.08/2019, récords 1:00:30 a 1:18:10).

**1.2.** La sentencia, equivocadamente, señala que ANTONY CRUZ USECHE para ingresar al inmueble derribó los muros y construyó los existentes, dando por sentada la supuesta violencia. Semejante disparate no se dice ni en la demanda, ni en las querellas, en ninguna actuación del reivindicante, ni siquiera los testigos de la activa lo mencionan.

Argumenta la sentencia (récords 55:06; 1:03:30; 1:04:47):

1:02:53; *“Que la posesión no puede hablar, ni de ser poseedor ni que haya sido tranquila. ...”*  
1:03:30; *“Se señala y el despacho pudo evidenciarlo que efectivamente como refiere la parte demandante e inclusive las acciones posesorias le el muro de bloque y las columnas que existieron y de las que se hablaba por por el testigo que al que se dice no debía prestársele mayor verosidad, de pronto ese testigo no sólo lo hizo en una declaración extrajuicio, lo hizo de de de directamente en varias actuaciones el señor CLO... el señor, no recuerdo en este momento el nombre, pero, que ostenta la calidad de cuñado del aquí demandante que dijo haber levantado las columnas y que era lo único que le constaba, pero, aquí se dijo que esas ese encerramiento se había destruido más de una vez y que fue lo que evidenció el despacho en las fotografías que presenta la parte demandante en en pertenencia*  
1:04:47 *que están colocando unas e cerca de alambre y postes de madera cuando hay unos muros y unas columnas que también se evidencia en la fotografía y una cantidad de escombros*

de bloques que es lo que refleja que ese muro que hoy tenemos no es el que existió desde hace mucho tiempo, lo que refleja es que para el momento en que se pusieron esas cercas se habían destruido, se había destruido un encerramiento que se había hecho con columnas y bloques, "...".

1:28:56 "Que la posesión efectivamente no ha sido, dice posesión irregular, clandestina y violenta", pues, si la violencia se define como destrucción de cosas o ejercicio arbitrario de la fuerza, el hecho de que se hubieran destruido encerramientos sí implica que fue no fue pacífica, y por lo tanto, si afirmé que no era pacífica, pues, lo contrario a pacífico es que fue violenta. O sea, se sostuvo por la fuerza y no por el reconocimiento de los terceros o de los demás, no puede hablarse de quieta y pacífica. En este sentido esta tendría que prosperar. ...".

**1.2.1. El testigo, cuñado del reivindicante -referido en el anterior aparte de la sentencia-, es el señor CARLOS ALBERTO PORTELA VERA, que expuso relatos totalmente diferentes:**

#### **INSPECCION DE POLICIA:**

"PREGUNTADO: Ya que conoce esa calle conoce el lote cubierto con pasto que se puede apreciar en el folio 197 {hoy f.366 c. reconv}. CONTESTO: Sí lo conosco. PREGUNTADO: sírvase manifestar al despacho si es el mismo lote que aparece a folio 202. CONTESTO: Si es el mismo. ... .., yo lo llamé por teléfono y le dije que el lote estaba ocupado con un parqueadero eso es todo. PREGUNTADO: Le comentó al señor JORGE ALBERTO RODRIGUEZ alguna otra circunstancia de esa noticia. CONTESTO: ninguna cosa le comenté. ..." (sic). (destaco). (26 enero/2007. fs 512 a 514 c. rec., querella #3699 de 2006).

#### **JUZGADO 9 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA:**

"CONTESTO: yo sé que el que le construí las bases a ese lote, encerramiento, ... . En el año 1984, hice la cimentación y encerramiento una ele. ... Don JORGE RODRIGUEZ me pagó, yo lo conocí porque soy cuñado, no hice nada más hasta ahí llegué yo. ... Que yo sepa no, cuando volví al lote lo habían arrendado para un parqueadero pero no JORGE RODRIGUEZ sino otra persona. ..." (sic). (destaco). (25 abril /2012. f. 948 c.4. rec. Juzgado 9 Civil del Circuito Bogotá).

Adelante, en detalle, compararemos los testimonios de la activa principal para constatar que no dijeron nada de violencia ni de clandestinidad.

**1.2.2. Las fotografías NO reflejan derribamiento de muros ni la existencia de escombros de bloques, la sentencia falta a la verdad.**

Las fotografías capturan las imágenes según las cuales el pasto y la vegetación en general, están cubriendo todos los sectores del inmueble, cubren lo que en ese momento queda de paredes, de manera que es absurdo sostener que "para el momento en que se pusieron esas cercas se habían destruido, se había destruido un encerramiento que se había hecho con columnas y bloques". Eso no dicen las fotografías.

Las fotografías registran los hechos y el estado del inmueble antes y después de iniciar el cercado, veamos:

A folio 784 c. reconvención (196 en la querella 3699/2006), se ve el lote de occidente a oriente, parado el fotógrafo sobre la CALLE 67 A SUR.

A mano derecha se observa el nivel de la tierra y el pasto a la altura del inicio del segundo piso de la casa vecina. No hay ningún muro en el costado occidental.

A folio 779 c. rec. (191 en la querella 3699/2006), vemos el costado noroccidental. La carretera del lado izquierdo es la CARRERA 81 C (peatonal). En esta se detalla el pasto que ha llegado al poste de energía eléctrica, rodeándolo. Hacia el fondo se ven las columnas sin bloques.

A f. 781 c. rec. (193 en la querella 3699/2006), se hace un acercamiento del costado occidental, sobre la CARRERA 81 C (peatonal), observándose el pasto y otra vegetación sobre el lindero norte del inmueble.


A folio 782 c. reconvención (194 en la querella 3699/2006), se observa la esquina occidental del inmueble, de norte a sur. El fotógrafo está parado sobre la CARRERA 81 C (peatonal). Se ven en detalle: el pasto largo, alto, que está sobre los bloques; dos columnas de concreto que contienen dos hiladas de bloque; otros bloques rotos o partidos.

A f 787 c. rec. (199 en la querella 3699/2006), en la misma esquina noroccidental, mirando hacia el sur sobre la CALLE 67 A SUR, se ve la basura, el pasto, otras hierbas y la tierra cubriendo el área del andén del costado occidente (CALLE 67 A SUR). En la parte inferior izquierda la CARRERA 81 C.

A fs. 788, 789, 790, 791 c. rec. (200, 201 y 202 en la querella 3699/2006), se ve la ejecución de la limpieza del costado occidental, sobre la CALLE 67 A SUR.

A f. 791 c4 rec. ya se observa el alambrado de púas sobre el costado occidental (CALLE 67 A SUR). En la parte inferior izquierda se ven unos dos o tres bloques sobre la calle 67 A SUR. Insisto, en lo que correspondería a la segunda hilada hay solamente dos o tres bloques.

A f. 792 c. rec. (203 en la querella 3699/2006), se ve al obrero limpiando con azadón el norte del inmueble (peatonal CARRERA 81 C), emergiendo la primera hilada o hilera de bloque completo; la segunda hilada de bloque no está completa, y ya, lo que sería la tercera hilada sólo tiene tres o cuatro bloques completos, pero -de columna a columna- la hilada ya no aparece completa.

Mirando de derecha a izquierda, en la misma fotografía de folio 792, desde la segunda columna hacia la izquierda también se aprecia el mismo patrón: hasta la segunda hilada bloques completos y de ahí hacia arriba bloques rotos, describiendo los bloques existentes una línea ondulada  Arriba de la cabeza del obrero se aprecian las líneas de alambre de púa.

A f. 793 c. rec. (204 en la querella 3699/2006), se ve, en la esquina norte y occidente: *i)* las hiladas de bloque y las columnas tal como se encontraron; *ii)* las cuerdas de alambre; *iii)* ya limpias las áreas de los andenes occidental y norte del inmueble; *iv)* el cercado de alambre de púa y palos.

**1.2.3.** No es cierto que se tumbaran paredes ni puerta porque no existían, al contrario, en la inspección judicial realizada el día 21.08/2019, el Juzgado 8 Civil Circuito de Bogotá, cuya sentencia estamos apelando, dejó constancia que:

**Récord 13:10** "... dentro de esta descripción el despacho adelantó un registro fotográfico de las etapas constructivas que se observan en el encerramiento que tiene el lote sobre la calle, e sobre la calle 67 A SUR y sobre la CARRERA 81 B, pues en los otros costados si bien está delimitado, está delimitado por la pared de las construcciones colindantes, no por pared medianera construida dentro del predio, que sobre esas dos paredes que delimitan esos costados, el de que es su frente y el costado occidental, que da a la 81 B, se observaron tres etapas constructivas en el 81 B 62 en donde una primera etapa se evidencia, a a simple vista, está constituida por una serie de columnas en concreto y en las cuales se ve alineada una pared en en bloque. Sobre sobre estas columnas o a partir de estas columnas se observan otras hileras de bloques puestos en diferentes etapas, pues, tienen características diferentes, y el cemento con el que fueron pegados también se evidencia que corresponden a dos etapas, siendo la más reciente la de que remata en una en una protección o barrera de vidrios partidos sobre el borde de la pared. Se observa además, por el frente, que en esta sólo hay dos etapas constructivas, una primera etapa evidenciada por las columnas ya referidas y una hilera de bloques hasta la altura de la puerta que da acceso por la CALLE 67 A SUR, puerta que se evidencia **Récord 15:18**: también es metálica y que corresponde a un diseño relativamente antiguo y que sobre esta ya en línea establecida hay otras dos hileras de bloque reciente que guardan correspondencia con el remate del lindero que se observó sobre la CARRERA 81 B....".

**1.2.4.** El dictamen pericial informó de manera similar: "Se observa sobre el muro norte que inicialmente quedó incompleto y que posteriormente se terminó la mampostería del mismo. El muro exhibe esto de manera patente." (f. 812 c 4 reconvención).

**1.2.5.** El testigo LUIS FRANCISCO MARTINEZ TORRES manifestó en la audiencia del 03.03/2020:

**Récords: 1:57:58 JUEZ:** "Usted dice que esa primera ocasión que fue fue a remover unos escombros. Sabe usted de dónde provenían esos escombros?"

**1:58:05 RESPUESTA:** La gente estaba construyendo en ese barrio y qué oportunidad más eficaz que botarlos ahí cerquita, botarlos y llenar el lote porque estaba a la intemperie".

**1:58:18 JUEZ:** "...Podría usted decirme cuáles eran las características de esa cerca que se hizo?, de cómo estaba hecha, qué características tenía, qué postería se utilizó. Qué encerramiento hizo?"

**1:58:45 RESPUESTA:** "A la cerca o la, ah la cerca de alambre. Nosotros encerramos porque ahí había un, quedó limpio el lote, lo único paraban como dos o tres columnas que estaban a medio, una entera, otra pedaciada. Esas se ven en las fotografías. Y había como una hiladita de bloque, pero, estaban en unas zonas, habían y no habían. Eso, sobre eso hicimos un trabajo de postes de madera y alambre de púa".

**2:24:29 JUEZ:** "Una pregunta del despacho, por favor. Revise el total de las fotografías y dígame si si esas son de la misma fecha que cuando usted menciona fue con pica y pala a limpiar el lote?"

**2:24:48 RESPUESTA.** Sí señora. La 372 está ahí, se nota que la el espacio de la viga, aquí hay una medio tumbada, hay una dos hiladas de bloque, sí ese es de esa época. Aquí ya la vemos desde otro ángulo, de una esquina, se ve todo enmatonado, alcanza a llegar casi hasta el techo, esa es de la misma fecha de la 373. Aquí ya estamos trabajando en el encerramiento con alambres de púa y se programó para después la sacada de la alquilada de las volquetas y la sacada, esa es la 374. No hay más fotografías señora Juez".

**1.2.6.** El testigo WILLIAM ANTONIO TOVAR BENAVIDES manifestó en la audiencia del 03.03/2020:

**Récords: 0:53:3 PREGUNTA:** "sírvese decir cómo ingresó el sr ANTONY CRUZ USECHE a este inmueble?"

**0:53:48 RESPUESTA:** Caminando.

**0:53:54 PREGUNTA:** Cuéntenos si hubo la necesidad de tumbar alguna pared, alguna puerta, alguna cerca para que el señor ANTONY CRUZ USECHE ingresara al inmueble?"



0:54:04 RESPUESTA. *No, no hubo necesidad de tumbar ninguna pared ni nada.*

0:54:10 PREGUNTA: *Por qué no hubo ninguna neces, no hubo necesidad de hacer ninguna de estas actuaciones?*

0:54:16 RESPUESTA. *Porque no tenía, únicamente tenía unos pedacitos de pared y unas pedazos de columna, el resto era una montaña de escombros, pasto, basura".*

**1.2.7.** Los testigos de la activa principal, señores AVILA VERA y PORTELA VERA, manifestaron haber percibido los hechos cuando ya había sucedido la ocupación, cuando ya estaba funcionando el parqueadero, tanto así que no informaron nada diferente a su familiar, el aquí reivindicante.

**1.2.8.** Los señores CRUZ MONTAÑA, SIERRA PIRA señalaron que lo vertido por ellos les llegó por información del demandante principal.

**1.2.9.** Prueban las fotografías, la inspección judicial, el dictamen pericial, los testimonios de los señores MARTÍNEZ y TOVAR que encima, sobre los bloques que emergieron de la limpieza el usucapiente instaló otros bloques encima de estos y completó las paredes; no se tumbó ninguna columna; no se destruyó ninguna pared -total ni parcialmente-; ni siquiera se extrajeron los bloques que estaban partidos. No tendría sentido haber puesto nuevos bloques sobre los existentes, que describían líneas onduladas, si lo deseado fuese borrar vestigios de construcciones anteriores. Además, para cercar con alambre de púas no se requirió tumbar paredes, como lo enseñan las fotografías, porque dichas cuerdas y los palos de madera, a los cuales van asidas, quedaron a continuación de las columnas y de las escasas hiladas de bloque que emergieron, lo mismo que de los bloques rotos y de los que estaban buenos aunque no formaran hiladas completas.

No se quitó ni tumbó puerta alguna. No había puerta. La mejor prueba es que las fotografías indican que sobre la CALLE 67 A SUR (costado occidental), donde el reivindicante ubica la supuesta puerta, hay una gran cantidad de tierra, hierba, pasto, desperdicios, basura que llega casi al techo de la casa siguiente y hace imposible que ahí existiera dicha puerta.

**1.3.** Veamos qué dijo el reivindicante y sus testigos respecto de la supuesta violencia:

**MARCIAL AVILA VERA:**

25 julio 2006      extraproceso notarial      "...el día 15 de julio de 2006 me dí cuenta que había sido ocupado o invadido, por personas desconocidas que derribaron dicho encerramiento, que había en bloque para cogerlo como parqueadero,..." (sic).

f.70 dda reiv.

"... le hizo un encerramiento al lote en el año 84 ... y se le hizo un portón en esa época de ahí para acá el señor RODRIGUEZ JORGE el me pidió el favor ... que le siguiera cuidando el lote continuamente yo paso por ahí... yo paso a visitarlo ... el año pasado estoy hablando del 2006 en enero le hice una limpieza al lote en marzo del mismo año le pegué unos muros que le habían tumbado y le pusimos un portón por el lado ... PREGUNTADO: manifiéstele al Despacho si usted conoce la calle o carrera que se le muestra en la foto de folio 197 (hoy f 366 c. reconv). ... CONTESTO: esto es como calle si la conozco es la CALLE 67 A corrijo CALLE 67 A Barrio LA PALESTINA. PREGUNTADO: Ya que conoce esa calle conoce el lote cubierto con pasto que se puede apreciar en el folio 197 (hoy f 366 c. reconv). CONTESTO: Sí lo conosco. PREGUNTADO: sírvase manifestar al despacho si es el mismo lote que aparece a folio 202. CONTESTO: Si es el mismo. ... .. , yo lo llamé por teléfono y le dije que el lote estaba ocupado con un parqueadero eso es todo. PREGUNTADO: Le comentó al señor JORGE ALBERTO RODRIGUEZ alguna otra circunstancia de esa noticia. f. 512v a 514v  
 26 enero 2007 Inspolicia querella 3699/2006 CONTESTO: ninguna cosa le comenté. ..." (sic). c. reconvencción

## CARLOS ALBERTO PORTELA VERA:

"...el día 15 de julio de 2006 me dí cuenta que había sido ocupado o invadido, por personas desconocidas que derribaron dicho encerramiento, que había en bloque para cogerlo como parqueadero,..." (sic). f. 69 dda reiv.

25 julio 2006 extraproceso notarial

"PREGUNTADO: Fuera del encerramiento que según usted... CONTESTO: de esto no ce, yo hasta la presente le construí las bigas y me fui hasta el día que pasé y encontré encerrado para parqueadero ..." (sic). (destaco con sombra). f. 386 c. reconvencción

27 noviembre 2006 Inspolicia querella 3699/2006

"PREGUNTADO: quien hizo corrijo sírvase decir si le consta quien y cuando derribo esos muros esa puerta que usted comenta. CONTESTO: no se quien ni cuando, y me di cuenta el 15 que ya habían derribado el 15 de julio de este año. ..." (sic). 386 v c. reconv

27 noviembre 2006 Inspolicia querella 3699/2006

Abogado

"PREGUNTADO: A parte de los trabajos realizados en el predio contratados por don JORGE ALBERTO RODRIGUEZ ha realizado otros trabajos en época posteriores? CONTESTO: Sí una vez volvimos a encerrar el lote porque le habían robado unos ladrillos eso fue como en el 90 y pucho eso fue hace más de diez años. PREGUNTADO: En su calidad de cuñado o allegado a don JORGE ALBERTO sabe usted o conoce usted que otros actos o diligencias ha realizado el como poseedor del predio? CONTESTO: Creo que nada más, no me consta nada de ahí en adelante. ..." (sic). (destaco con sombra). f. 686 c. reconvencción

04 mayo 2012      Inspolicia querella 5678/2009

"CONTESTO: yo sé que el que le construí las bases a ese lote, encerramiento, ... En el año 1984, hice la cimentación y encerramiento una ELE. ... Don JORGE RODRIGUEZ me pagó, yo lo conocí porque soy cuñado, no hice nada más hasta ahí llegué yo. ... Que yo sepa no, cuando volví al lote lo habían arrendado para un parqueadero pero no JORGE RODRIGUEZ sino otra persona. ..." (sic). (destaco con sombra). f. 948 c. reconvencción

25 abril 2012      Juzgado 9 Civil Circuito Bogotá

**ALFONSO CRUZ MONTAÑA:**

"...y desde entonces ha tenido la posesión de este lote hasta mediados del mes de julio de 2006 que según el mismo señor JORGE ALBERTO RODRIGUEZ ORTIZ me informó que personas desconocidas le habían violentado la puerta de entrada a su lote se lo habían invadido, ... luego en los últimos días el señor JORGE ALBERTO RODRIGUEZ ORTIZ me informó que quien había violentado la puerta de su lote y se lo había invadido había sido el señor ANTONY CRUZ USECHE, ...preguntado: fuera de la construcción de muro qué otros actos de posesión ha ejercido el señor JORGE ALBERTO RODRIGUEZ ORTIZ en el lote de terreno donde nos encontramos CONTESTO no conozco que otros actos halla ejercido. ... CONTESTO: pues en días del mes de julio del año 2006 el señor JORGE RODRIGUEZ se acerco a mis oficinas y me solicito que le hiciera su escritura y me contó que el ejercía la posesión de su lote desde que lo compró pero yo no vine a verificarlo porque no tenía por qué hacerlo. ... CONTESTO: esta información de que el invasor fue el señor ANTONY CRUZ USECHE la recibí en octubre del año 2006 de parte del señor JORGE ALBERTO RODRIGUEZ ORTIZ. ..." (sic). (destaco con sombra). f. 387 c. reconvencción

27 noviembre 2006      Inspolicia querella 3699/2006

LUIS HERNANDO SIERRA PIRA:

"...PREGUNTADO: Qué actos de posesión ha ejercido el señor JORGE ALBERTO RODRIGUEZ ORTIZ sobre el inmueble... CONTESTO: En principio me enteré por manifestaciones del señor JORGE RODRIGUEZ de los trámites que en forma anormal le ha correspondido hacer frente al señor CRUZ PADRE... , entonces se procedió a presentar la demanda respectiva por pertenencia e igualmente a continuar los actos de señor y dueño ordenando nuevamente el señor JORGE RODRIGUEZ el encerramiento del lote y cuyo maestro al segundo día de estar laborando en el predio apareció el señor Antony Cruz con dos personas que alegaban ser los dueños del inmueble, nuevamente aparecieron las amenazas y se tuvo que pedir la presencia policial ...(f.690). PREGUNTADO: Conforme a su respuesta anterior sírvase manifestar al despacho si tiene conocimiento cuál fue el fallo dentro de la mencionada querella CONTESTO: si mas no recuerdo la decisión fue dejar a las partes en libertad para acudir a la justicia ordinaria. PREGUNTADO: Sírvase manifestar al despacho para ese entonces quién ejercía la posesión o tenencia del mencionado bien. CONTESTO: Por testimonios que recibí y las manifestaciones del señor JORGE RODRIGUEZ este siempre ha tenido la posesión y ha sido incomodado, querellado por el señor ANTONY CRUZ... " (sic). (destaco con sombra).

04 mayo 2012  
 Inspolicía querella  
 5679/2009

fs789ss c.  
 reconvencción

Otras actuaciones de HERNANDO SIERRA PIRA,  
 Juzgado 9 Civil del Circuito de Bogotá:

10.08 y 28.09/2012  
 (fs 963ss, 993ss c4 reconvencción, Juzgado 9 Civil Circuito de Bogotá:10 agosto 2012 y 28 septiembre 2012

Juzgado 9 Civil Circuito Bogotá

Demanda de pertenencia de JORGE ALBERTO RODRIGUEZ ORTIZ presentada al reparto judicial el 24.08/2010 (f.853 c. rec), en la cual menciona que desde 1984 ejerce la posesión pacífica e ininterrumpida (f. 849 c. rec). El testigo SIERRA PIRA actúa como abogado de JORGE ALBERTO RODRIGUEZ ORTIZ en la inspección judicial del 28.09/2012 (. A f.993 c. rec) y dice: "Acto seguido el apoderado judicial de la parte demandante manifiesta al despacho que el predio ha sido ocupado por el señor ANTONI CRUZ quien puso la puerta y las guardas que actualmente tiene el predio, que la llave este señor la dejó en el predio del frente, donde el actor procedió a solicitarla a fin de ingresar .." (sic). (destaco con sombra).

fs 963ss y 993 c.  
 reconvencción



**PREGUNTAS ABSUELTAS POR JORGE ALBERTO RODRIGUEZ ORTIZ**  
 en el interrogatorio de parte ante el Juzgado 8 Civil del Circuito de Bogotá:

**PREGUNTA.** RECORDS: 1:09:27 JUEZ. Dígame al despacho qué ejecutó usted desde ese año en que se hizo la negociación en el 84, qué le hizo usted o no le hizo nada?

**RESPUESTA.** 1:09:40. Claro doctora, encerrarlo en bloque y en las columnas, esas columnas que están ahí que ya quedaron corticas porque le pusieron más bloques, encerrarlo hasta una altura, donde un maestro me dijo pero para qué lo encierra más, sí?, encerrarlo. Ya después la señora de allá empezó a construir, la señora que ya murió, ella ya murió desafortunadamente.

P.1:10:04 JUEZ. La señora del predio colindante?

R: Sí. Ella ya empezó a construir, entonces yo le hice aquí y allá, creo que aquí también como que ya habían empezado a construir. El caso, estoy seguro de la ele. La ele con sus respectivas columnas, por eso se ven viejas porque fue las que yo le hice en 1984 cuando doña TERESA y don CLODOCINDO me entregaron el lote. Sí. Pero, no se hicieron esas, ese encerramiento hasta por allá tan alto no lo hice yo, yo lo hice hasta no sé, diez no sé cuántos bloques son, ocho diez hileras. Por eso se ve.

P. 1:10:40 JUEZ. Hasta el límite de la columna o más abajo?

Juzgado 8 R. 1:10:43. No, hasta el límite de la columna. Para  
 Civil Circuito qué se hacía la columna si no se le iba a poner el  
 Bogotá. bloque, pues, se le hizo hasta la altura.

Interrogatorio P.1:10:51 JUEZ. Dígame al despacho si por la parte del  
 21 agosto en Inspección frente le hizo algún tipo de encerramiento?.

2019 judicial R. CLARO la ele, toda, ahí. ..." (sic).

video-audiencia

**1.3.1.** Nunca dijeron de la supuesta violencia del año 2015, tampoco señalaron que ANTONY CRUZ USECHE hubiese tumbado paredes o puerta para ingresar al inmueble. Todo lo contrario, entre otros, el testigo MARCIAL AVILA VERA dijo que NO le había comunicado al demandante principal ninguna otra circunstancia diferente a que cuando vio ya estaba ocupado el inmueble.

**1.3.2.** Redactando la querrela 3699 del año 2006 el reivindicante, en los hechos 3 y 4, expuso: "4.- Esa arbitraria ocupación, fue presenciada por los señores CARLOS ALBERTO PORTELA VERA ... y MARCIAL AVILA VERA ....."

Sin embargo, AVILA VERA y PORTELA VERA dijeron que no habían presenciado la ocupación.

En su momento el señor CARLOS ALBERTO PORTELA VERA indicó que construyó las vigas en 1984 y se fue hasta el día que pasó y encontró encerrado para parqueadero. (lo dijo dos veces: fs. 386 y 948 c 4 reconvención).

**Abogado**

		<p>"PREGUNTADO: Sírvase manifestar al despacho hasta que época paro la construcción, indicando la fecha aproximada. CONTESTO: -esa trabajos duraron más o menos 6 meses como mayo del 1985 se paró la obra. ... PREGUNTADO sírvase manifestar al despacho si usted estuvo conocimiento de los hechos que se observan en las fotografías de los folios 192, 195, 200, 201, 202, 203, 204 y 205 [léase 361, 364, 369, 371, 372, 373, 374 c: reconvencción] CONTESTO: no tuve conocimiento de eso, cuando me di cuenta lo tenían de parqueadero el lote. PREGUNTADO: usted manifestó en respuesta anterior que estaba pendiente del mantenimiento del lote de terreno quien desplano el lote que aparece en fotografía en folio191 [léase 360 c. reconvencción] CONTESTO: no tengo conocimiento quien desplano. (sic). (destaco con sombra):</p>	
27 noviembre 2006	QUERELLA 3699/2006 Inspolicia		f. 392 c reconvencción
27 octubre 2009	QUERELLA 5678/2009 Inspolicia	En esta querella por perturbación a la posesión acredita la supuesta perturbación acaecida en el año 2009 con declaraciones extraproceso del 25 de julio del año 2006	616 ss c. reconvencción 631, 632 c. reconvencción
04 mayo 2010	QUERELLA 5678/2009 Inspolicia	"...la construcción ...eso fue como en el 84, después de que me lo entregaron, esa construcción llegó hasta las solas bases ... no siguió la construcción..., poco tiempo después de haber terminado las bases me fue robado el encerramiento los bloques, por lo cual procedí a levantarlo de nuevo, desde allá acá han sido como cuatro veces que han tumbado el encerramiento y yo he procedido a levantarlo de nuevo,..." . (sic).	688 c. reconvencción
4 agosto 2010	Juzgado 9 Civil Circuito Bogotá	Demanda de pertenencia de JORGE ALBERTO RODRIGUEZ ORTIZ presentada al reparto judicial el 24.08/2010 (f.853 c. rec), en la cual menciona que desde 1984 ejerce la posesión pacífica e ininterrumpida de veinticinco años (hechos 3, 4. f. 849 c. rec)	fs. 830 ss c. reconvencción
28 septiembre 2012	Juzgado 9 Civil Circuito Bogotá Inspección judicial	"... El demandante quien asiste a la actuación dijo al Juzgado que en efecto él no tiene llaves del lote, porque no colocó el portón, sino el señor ANTONI CRUZ eso hace como un año; que con este señor se han tenido querellas policivas; las que a la fecha ya se han resuelto; dejando a las partes en libertad para acudir a la justicia ordinaria a reclamar sus respectivos derechos. ..."	f. 993 c4 reconvencción



1

100

1000

**1.3.2.1.** El reivindicante dijo que le habían tumbado unas cuatro veces las paredes y la puerta (f 688 c. reconvención), pero, el supuesto cuidadero por espacio de veintidos años -1984 al 2006- señor MARCIAL AVILA VERA, dijo que el único acto realizado fue en marzo del 2006, según el cual -el mismo AVILA VERA- pegó unos muros que le habían tumbado y le puso un portón (f.513 c. reconvención, querella 3699/2006).

El señor AVILA VERA, que está declarando el 26.01/2017 (f. 513 rec), se refiere al evento sucedido en el interregno transcurrido entre el día en que la INSPECCION DE POLICIA lanzó del inmueble al inquilino de ANA DEL PILAR LEON (señor Miguel Angel o Arcángel Tinjacá) el día 28.08/2006 y cuando, a causa de la sentencia de tutela, restituyó el inmueble a ANA DEL PILAR LEON el 04 de octubre de 2006 (f.248 c reconvención), tal como lo expresó el reivindicante en el Juzgado Ocho Civil del Circuito de Bogotá (sede de la sentencia que estamos apelando) el 21.08/2019:

**Récords: 1:12:51 JUEZ:** *"Dígame al despacho si desde esa época en que usted promovió esa querella ha obtenido alguna decisión que le restituya la posesión, si ha tenido algún acceso al inmueble?"*

**Respuesta: 1:13:12.** *En la primer querella que creo que me dieron la razón porque vinieron y los desalojaron y el señor de aquí de Bosa, el señor Inspector, me dijo ahí está su lote desocupado. Lo encerré de nuevo; lo encerré de nuevo, y ellos mediante una tutela que se demoró uno o dos meses, o no sé qué, el día menos pensado vinieron y tumbaron todo y quedó otra vez el lote quedó escueto. ...".*

La Inspección de Policía, el 4 de octubre de 2006, dejó constancia que por virtud de la acción de tutela plurimencionada restituye el inmueble al inquilino de ANA DEL PILAR LEON MUÑOZ, señor MIGUEL ARCANGEL TINJACA, señor que a su vez indicó: *"... así mismo procederé a desmontar los bloques del frente y la puerta y meter la tierra en el hueco ..."* (sic).

(f.248.c. rec., 4.de octubre.de.2006; querella.3699.de.2006, Inspección.de.Policía).

La Inspección de Policía, el 26 de enero de 2007, tramitando la querella 3699 de 2006, en la declaración del señor MARCIAL AVILA VERA, dejó la siguiente constancia: *"...PREGUNTADO: explíqueme al despacho según respuesta anterior suya habiendo notado que el lote fue invadido el 15 de julio del 2.006 lo tuvo que volver a encerrar en bloque el 29 de agosto del 2.006. CONTESTO: En este estado de la diligencia el Despacho objeta la pregunta ya que anterior al 29 de agosto este Despacho realizo una diligencia en el lote objeto de litis procediendo a lanzar a la persona encargada del parqueadero y el lote se le fue entregado al señor JORGE ALBERTO RODRIGUEZ ORTIZ y entonces había motivos para que él ordenar alguna obra sobre el mismo pero posteriormente mediante una acción de tutela el juez de la misma ordeno a este despacho volver las cosas como estaban por lo tanto se objeta la pregunta: ..."* (sic). (f.497 v.c. rec.).

**1.3.2.2.** Sobre este tema CARLOS ALBERTO PORTELA VERA, declarando el día 04 de mayo/2010, dijo que en el año "90 y pucho" volvieron a encerrar porque le habían robado unos ladrillos *"eso fue hace más de diez años. ...."* (f. 686 c4 reconvención, últimos tres renglones). Supuesta reparación que ni siquiera fue referida o comentada por el reivindicante.



Son disímiles, bastante lejanas y contradictorias las declaraciones de los testigos entre sí y las de estos frente al reivindicante.

**1.4.** El demandante principal, nunca dijo nada de violencia en su fallida pertenencia que tramitó ante el Juzgado Nueve Civil del Circuito de Bogotá. (f 947 a 949 c rec, Juzgado Nueve Civil Del Circuito De Bogotá; f.67 c rec, contestando hecho dos de la reconvención).

**1.4.1.** El demandante principal, en su interrogatorio de parte vertido el 27 de noviembre de 2006, Inspección de Policía, tampoco indicó la ocurrencia de actos violentos para la toma de posesión: "...cuando me di cuenta lo tenían esto de parqueadero el lote:". (f. 392 c.4 reconvención).

**1.5.** A cambio, el usucapiente aportó fotografías del lamentable y derruido estado de las paredes o muros.

**1.5.1.** Cuando los testigos de la activa y el reivindicante observaron las fotografías del inmueble no pudieron responder por qué tales documentos reflejan una situación física opuesta a la que describieron en sus declaraciones. (f. 386v, 387; 392 v; 513, c4 reiv., querella #3699 del año 2006, Inspección de Policía).

**1.5.1.1.** Los testigos CARLOS ALBERTO PORTELA VERA y MARCIAL AVILA VERA dijeron el 25 de julio del año 2006, en declaración extraproceso: "...ocurrió que el día 15 de julio de 2006 me di cuenta que había sido ocupado o invadido, ..." (fs 198, 199, c4 reivindicatorio, querella #3699 del año 2006, Inspección de Policía). (destaco.con.sombra).

Ni siquiera estos testigos de la activa fueron claros porque es excluyente lo manifestado: invadir es entrar por la fuerza y en gran número de personas. Ocupar es tomar posesión.

**1.5.2.** El testigo MARCIAL AVILA VERA ratificando su declaración extraproceso manifestó que no supo cómo ocurrió la ocupación del inmueble. (fs 514, c4 reivindicatorio, querella #3699 del año 2006, Inspección de Policía, diligencia del 26.01/2007).

**1.5.3.** El testigo JOSE OVELIO LIZARAZO VARGAS indicó: "PREGUNTADO: *servase manifestar al despacho si sabe o le consta que persona o personas mandaron a construir las columnas que proceden a mostrarte. El despacho procede a mostrarte las columnas. CONTESTO: cuando yo llegue a ocupar la propiedad que había comprado esas columnas y parte de esas paredes ya existían a excepción de este pedazo que el testigo señala costado noroccidental entre las dos últimas dos columnas y el costado oriental no había comijo en el costado occidental no h comijo el despacho costado occidental que no había nada. ...*

... PREGUNTADO: *Servase decir si a usted le consta que el año 2005 este inmueble fue limpiado y cercado e alambre de pua y si tales hechos corresponden a las fotografías que se le ponen de presente obrantes a folios 189 y 205 CONTESTO: si exactamente las fotografías corresponden al terreno y como se encontraba en esa época. ..."*

...PREGUNTADO: *Diga si para hacer el cerramiento y limpieza que usted comenta vio o supo que se hubieran derribado paredes o partes de las paredes o alguna puerta* CONTESTO: No únicamente pusieron los palos y cercaron con alambre de pua sobre lo

**que había, sin haber tumbado ningún bloque no tuvieron necesidad de tumbar nada. ...** (sic). (destaco con color rojo). (fs. 389 v, 390 c.rec., querrela 3699 de 2006, Inspolicia)

**1.5.4.** La inspección judicial probó que el muro del costado norte fue "completado" no tumbado. (audiencia del 21.08/2019).

Récord 13:10. JUEZ: "... dentro de esta descripción el despacho adelantó un registro fotográfico de las etapas constructivas que se observan en el encerramiento que tiene el lote sobre la calle, e sobre la calle 67 A SUR y sobre la CARRERA 81 B, pues en los otros costados si bien está delimitado, está delimitado por la pared de las construcciones colindantes, no por pared medianera construida dentro del predio, que sobre esas dos paredes que delimitan esos costados, el de que es su frente y el costado occidental, que da a la 81 B, se observaron tres etapas constructivas en el 81 B 62 en donde una primera etapa se evidencia, a a simple vista, está constituida por una serie de columnas en concreto y en las cuales se ve alineada una pared en en bloque. Sobre sobre estas columnas o a partir de estas columnas se observan otras hileras de bloques puestos en diferentes etapas, pues, tienen características diferentes, y el cemento con el que fueron pegados también se evidencia que corresponden a dos etapas, siendo la más reciente la de que remata en una en una protección o barrera de vidrios partidos sobre el borde de la pared. Se observa además, por el frente, que en esta sólo hay dos etapas constructivas, una primera etapa evidenciada por las columnas ya referidas y una hilera de bloques hasta la altura de la puerta que da acceso por la CALLE 67 A SUR, ...".

0:54:20 JUEZ: "Indíquele al despacho o explíqueme ya que usted ha dicho que quien ha levantado ese encerramiento y ha colocado esa puerta de acceso sobre la calle, sobre la calle qué?, (ANTONY: calle 67 A sur). JUEZ: 167 A SUR. Dígame al despacho en qué épocas, ya que el despacho pudo observar que esas, digamos linderos, esas paredes, en esos linderos, no se han adelantado de manera uniforme, que se observa que han sido en diferentes etapas, podría entonces precisarnos cuándo se, en el 2009; qué se hasta el 2009 qué se hizo y de ahí para acá qué otras cosas se han hecho?"

0:55:09 ....

0:55:41 JUEZ: Pero es que en esta parte se observan tres etapas tres etapas de construcciones. Una de bloques, más o menos hasta la columna; otras hileras de otro tipo de bloque y de otro tipo de desgaste y las últimas a las que usted se ha referido. Explíqueme al despacho, si recuerda, en qué época y por quién se pusieron esas hiladas de bloque que superan la altura de las columnas."

**1.5.5.** No se acreditó que la aparente violencia hubiese existido al inicio de la posesión ni durante los más de diez años de posesión; no pasó de ser una especie del actor principal, sin sustento.

**1.5.5.1.** Ni siquiera en el interregno -agosto a octubre de 2006-, que corresponde al lanzamiento y restitución del inmueble por parte de la INSPECCION DE POLICIA, se derrumbaron las hileras de bloques que originariamente se encontraron, tampoco ninguna columna porque como se dijo en la inspección judicial del año 2019 es evidente que existen las columnas y se ven los bloques antiguos en forma ondulada. Los muros se edificaron encima de los bloques que ya existían.

**1.5.6.** Los testigos de la pasiva fueron acordes en que para tomar posesión no hubo violencia ni clandestinidad; ni siquiera los testigos de la activa principal manifestaron tal disparate, insisto.

**1.5.7.** La demanda reivindicatoria sólo refiere que ANTONY CRUZ USECHE ejerció la supuesta violencia en el año 2015, pero, todos sus testigos declararon antes del 2015 (hechos #10, 12 f. 133 reivindicatorio).

**1.5.7.1.** El hecho #10 de la reivindicación insiste que el 10 de abril de 2015 estando un obrero del señor JORGE ALBERTO RODRIGUEZ ORTIZ "...haciendo locativas de limpieza del referido lote; procediendo estos sujetos a soldar la puerta de entrada del lote en cemento y poniendo un aviso en la pared del mismo diciendo "LOTE NO EN VENTA" y despojando así de la posesión y la titularidad quieta y pacífica que ejerce mi poderdante". (f. 133 demanda principal). -(destaco con sombra).

En la inspección judicial celebrada el día 21 de agosto de 2019 por el Juzgado 8 Civil del Circuito de Bogotá, de cuya sentencia nos estamos ocupando en la presente apelación, el despacho dejó sentado que sobre los puntos de la inspección a los que se hace referencia se pronunció sobre cada uno de ellos, que es el estado del predio, si hay o no mejoras, la edad de estas, las paredes, del encerramiento, los avisos, si o no hay ventanas, así quedó consignado:

Récord 1:47:40 "... Lo que sí es evidente es que quien nos permitió el acceso tiene acceso a este inmueble que es colindante. El estado de la puerta de acceso al lote, pues, yo la vi normal, pudimos ingresar normalmente, nos abrieron, no vi ninguna... ninguna impedimento, ni que estuviera en el momento de la diligencia sellada o soldada. ...". (sic). (destaco con sombra).

Entonces de dónde saca el Juzgado de primera instancia hechos no probados, si también la supuesta violencia la hicieron estribar en soldar la puerta para impedir que se abriera?

La circunstancia según la cual en la pared del inmueble se escribió el número del teléfono del CAI de la Policía Nacional fue para protegerlo del incesante lanzamiento de basura en ese lugar tal como lo informó el señor WILLIAM TOVAR BENAVIDES, de manera que ninguna violencia se está ejerciendo con ello. (03.03/2020, récords 1:24:08 ss).

**1.6.** El hecho #5 de la demanda reivindicatoria señala que ANTONY CRUZ USECHE ha perturbado en varias ocasiones al señor RODRIGUEZ ORTIZ "...mediante demandas temerarias de actos posesorios, sin [que] lo demostrara a la fecha, ha venido invadiendo paulatinamente el lote sin demostrar su calidad de poseedor de buena fe; ..." (f.132 c.reiv.).

De dónde saca el Juzgado de primer grado la supuesta violencia? Si el reivindicante acusa a ANTONY CRUZ USECHE de entablar acciones posesorias cuando en realidad: i) las dos querellas policivas, ii) la demanda de pertenencia ante el Juzgado 9 Civil del Circuito de Bogotá, y la; iii) reivindicación ante el Juzgado 8 Civil del Circuito de Bogotá fueron postuladas por el señor RODRIGUEZ ORTIZ.

**1.6.1.** En la primera querrella policiva (3699 del año 2006), de lanzamiento por ocupación de hecho, el señor JORGE ALBERTO RODRIGUEZ ORTIZ no demostró haber perdido la posesión, no demostró haber tenido la posesión o, lo que es lo mismo, no perdió lo que no tenía. Por esta potísima razón se dejó que el inmueble continuara en manos de ANTONY CRUZ USECHE.

**1.6.2.** En la segunda querrella policiva (5678 del año 2009), de perturbación a la posesión, el señor JORGE ALBERTO RODRIGUEZ ORTIZ vuelve a

perder porque la Inspección de Policía estableció que ANTONY CRUZ USECHE se encuentra en el inmueble por virtud del fallo tomado en la anterior querrela policiva. Las decisiones tomadas en ambas querellas fueron apeladas por el señor RODRIGUEZ ORTIZ siéndole adversos los dos recursos verticales.

**1.6.3.** La demanda de pertenencia formulada ante el Juzgado 9 Civil del Circuito de Bogotá le fue contraria al señor JORGE ALBERTO RODRIGUEZ ORTIZ -allí demandante-, porque no demostró tener la posesión.

Destacándose en ese proceso de pertenencia que ANTONY CRUZ USECHE no fue parte ni participó en su trámite.

**1.6.4.** Lo que ha dado al traste con las demandas y querellas policivas es que el señor RODRIGUEZ ORTIZ nunca demostró haber tenido la posesión, por tanto, no probó haberla perdido.

**1.6.5.** El reinvidicante fue elocuente, preciso, respecto de la ausencia de toda violencia, así dijo en su interrogatorio de parte el 21.08/2019:

Récord 1:11:17 RESPUESTA: *“...Eso fue, más o menos, como dice él [mira a ANTONY CRUZ USECHE], por ahí en el 2001, 2002 por ahí. No recuerdo exactamente, pero, la querrela, la primer querrela que se hizo contra el señor TINJACA y o indeterminados, algo así, en esa fecha fue que vine yo y encontré que tenían efectivamente arrendado, no que parqueadero. ...”.*

1:11:53 JUEZ: ¿Dígale al despacho si usted se acercó a hablar con el aquí demandado y a explicarle cuál era la razón de su [RESPUESTA: No señora] de su derecho o qué derecho alegaba?

1:12:05. RESPUESTA: *“La verdad es que siempre estaba, por ejemplo este señor MIGUEL TINJACA, creo que se llama, y la señora que también aquí ponía la cara, era la señora PILAR, PILAR LEON, sí, MARIA DEL PILAR LEON, ella era, que no, que esto es mío que me lo vendió el doctor ANTONY, que tatató. Y la única salida es conseguirme un abogado que me asesorara e iniciar una querrela fue lo que me dijeron a mí, usted tiene que iniciar una querrela, que tatató...”.*

**1.7.** Se duele la sentencia diciendo que un aviso puesto en la heredad, indicando que el propietario y poseedor es ANTONY CRUZ USECHE: *“qué acto posesorio puede ser?”*

Récord 53:49: *“... Ahora bien, adentrándonos más en la posesión, esta no resulta muy clara para efectos de la pertenencia cuando el ánimo de poseedor se traduce es en la actitud de señor y dueño y señor y dueño no es pegar un letrero en la casa del vecino...”.*

Al contrario, dentro de los primerísimos actos de ANTONY CRUZ USECHE, en el año 2001, estuvo el de fijar dicho aviso que lleva esas frases acompañadas del dibujo del inmueble y de sus linderos para que justamente cualquiera persona supiera de primera mano quién hizo el trabajo de limpieza, de adecuación y cercado del inmueble. Se constituye en una manera de dar publicidad a sus actos y con esa actitud prueba lo pacífico de tales actos. Si la violencia o la clandestinidad hubiesen sido el vehículo, mejor hacer todo lo contrario: no dar publicidad al responsable.



para que dejara de ser una ocupación y pasara a ser una invasión, pero, oculta.

Entonces, sí es un acto posesorio porque está indicando quién es el responsable de la ocupación para que la persona que pudiese sentirse afectada pudiera reclamar, pero, el señor JORGE ALBERTO RODRIGUEZ ORTIZ apareció cinco años después, en el 2006, diciendo que sus testigos habían presenciado la violencia cuando en realidad tales deponentes, concluyeron, ellos mismos, que *“cuando volvieron al inmueble ya estaba funcionando el parqueadero”*.

**1.8.** No es que se requiera demostrar por parte del reivindicante que tenía posesión para sacar avante su pretensión de dominio, no. Con estas líneas lo que se demuestra es que ANTONY CRUZ USECHE ocupó el inmueble de manera pacífica y así han transcurrido los años, desde el 2001 al actual 2022.

Baste retomar el hecho 12 de la reivindicación según el cual el señor RODRIGUEZ ORTIZ alude que le estaban *“... .. prohibiendo a mi mandate su ingreso e incluso llegan a proferir amenazas en caso de que acceda al predio de su propiedad.”* (f.134 c. reivindicatorio):

La tozuda verdad es que ni el reivindicante ni sus testigos aludieron en sus declaraciones amenaza alguna.

Entonces, es forzoso decir que la sentencia es incongruente porque no consultó los hechos expuestos en la demanda principal ni los de la demanda de pertenencia (reconvención).

## **II. REPAROS #1, 2, 3, 4, 10:**

“(1). La sentencia ... no consulta las pretensiones de la demanda principal.”

“(3). El demandante principal no probó ser el propietario del inmueble.”

“(10). La sentencia, equivocadamente, declara al reivindicante como propietario pleno y absoluto del inmueble conforme a la pretensión 4 reivindicatoria, que dice que esta acción corresponde al que tiene la propiedad plena o nuda, absoluta o fiduciaria.”

“(2). La sentencia no comprobó todos los presupuestos para la acción reivindicatoria, los desconoció.”

“(4). La sentencia desconoció el principio según el cual, el título del reivindicante, debe ser anterior a la posesión del demandado.”

**2.** La pretensión primera de la demanda principal solicita declarar que: *“que pertenece al dominio pleno y absoluto a JORGE ALBERTO RODRIGUEZ ORTIZ, el inmueble...”*.

La pretensión cuarta de la demanda principal informa que: *“esta acción corresponde al que tiene la propiedad plena o nuda, absoluta o fiduciaria”*.

2.1. La sentencia da como airosas estas pretensiones cuando en realidad el petente adquirió únicamente derechos de cuota parte de su vendedor, señor ALFONSO CRUZ MONTAÑA, porque tan sólo tenía derechos de cuota parte, sin embargo, con tal obstinación la sentencia apelada dijo:

Récord 1:01:25 "... que el hecho de el señor ALFONSO CRUZ MONTAÑA sea el que adelanta la escritura en favor del señor RODRIGUEZ, siendo apenas comunero, podrá llegar a ser un vicio, pero, impide que de cualquier manera, quien ha alegado ser heredero y comunero pretenda desconocer los derechos que ya le fueron reconocidos a quien antecedió en la posesión al señor aquí demandante y a quien se le formalizó su derecho con la escritura, por quién? Por uno de los comuneros. ...". (sombreo).

2.1.1. No puede ser más grande el despropósito, mientras que la sentencia encuentra que el reivindicante no adquirió pleno dominio porque el título aportado al plenario deviene de un comunero, pasa por encima de tan enorme obstáculo legal, jurisprudencial, doctrinal y accede a declarar que es titular del dominio pleno o absoluto.

No le interesó al Juzgado haberle puesto de presente en el alegato de conclusión lo instituido por la JURISPRUDENCIA, según la cual se ..., **descarta cualquier rasgo de falsa tradición, o enajenaciones de cuerpo cierto, teniendo únicamente derechos de cuota. Se trata de un derecho irregular, no apto para reivindicar. ...**" (casación 3671 /2019. MP dr Tolosa). (f. 163, 164, 167, 250 a 356 c rec).

2.1.2. El folio base de la reivindicación dice "MATRÍCULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) MATRÍCULA(s) 50S-104512 (ver folio 59 reivindicatorio, casilla anterior a la anotación #1).

El folio #50S-104512 informa que el cincuenta por ciento (50%) de esa mayor extensión se adjudicó a ALFONSO CRUZ RUIZ, NOHORA CRUZ RUIZ y ANTONY CRUZ USECHE, mediante sentencia del 13 de diciembre de 1994 del Juzgado 16 de Familia de Bogotá, anotación #1.089 del 21.12/1994, visible a folio 336 vuelto del cuaderno de reconvenición.

Las anotaciones #1.090 y 1.091, después de la adjudicación sucesoral, indican que el vendedor del reivindicante, señor ALFONSO CRUZ MONTAÑA, otorgó similares escrituras públicas a otras personas y la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, las calificó con la especificación "**enajenamiento cuerpo cierto solo derecho de cuota**". Calificación igual que con la escritura pública del señor reivindicante.

Sentencia visible a folios 761 al 772 del cuaderno de reconvenición. Apreciándose a folio 762 vuelto del mismo cuaderno, la "partida #2" que dice "Lote de terreno en el que se desarrolló la urbanización LA PALESTINA de la zona de Bosa de Santa Fé de Bogotá Distrito capital, denominado "PALESTINA PRIMER SECTR ó LOTE NUMERO UNO (1) ... ..este inmueble fue adquirido en mayor extensión, por el cónyuge sobreviviente ALFONSO CRUZ MONTAÑA, mediante escritura pública número seis mil trescientos cuarenta (#6340) del veintiuno (21) de noviembre de mil novecientos setenta y dos (1972) otorgada en la Notaría Cuatro (4) del Círculo de Santa Fé de Bogotá, inscrita en el FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO CERO CINCUENTA, GUION, CERO CIENTO CUATRO MIL QUINIENTOS DOCE (#050-0104512). ...".

Así se observan las anotaciones #1089 (sucesión), 1090 (venta), 1091 (venta), visibles a folio 336 vuelto del cuaderno de la reconvención:

### OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SU CERTIFICADO DE TRADICION Y LIBERTAD DE MATRICULA INMOBILIARIA

Nro Matricula: 50S-104512

Pagina 174

Impreso el 02 de Octubre de 2006 a las 03:12:34 p.m

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima pagina

ESPECIFICACION: 101 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: CRUZ MONTAÑA ALFONSO

A: CUBILLOS HERRERA LUZ MARY

39649079 X

A: ROJAS ROJAS SERGIO

79323842 X

ANOTACION: Nro 1088 Fecha: 20-01-1995 Radicacion: 95.4293

Doc: ESCRITURA 4004 del: 01-11-1994 NOTARIA 38. de SANTA FE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$ 50,000.00

ESPECIFICACION: 101 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: CRUZ MONTAÑA ALFONSO

50181

A: PERILLA AGUILAR DORA LIGIA

51717857 X

A: GUTIERREZ GUTIERREZ YOVANNY

79122102 X

ANOTACION: Nro 1089 Fecha: 21-12-1994 Radicacion: 91439

Doc: SENTENCIA SN del: 13-12-1994 JUZ 16 FLIA de SANTA FE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: 150 ADJUDICACION EN SUCESION

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: RUIZ DE CRUZ GLADYS

A: CRUZ USECHE ANTONY

19385523 X

A: CRUZ RUIZ NOHORA

51851705 X

A: CRUZ RUIZ ALFONSO

79514246 X

ANOTACION: Nro 1090 Fecha: 10-04-1995 Radicacion: 25227

Doc: ESCRITURA 1068 del: 22-03-1995 NOTARIA 38. de SANTA FE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$ 1,000,000.00

ESPECIFICACION: 611 ENAJENAMIENTO CUERPO CIERTO SOLO DERECHO CUOTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: CRUZ MONTAÑA ALFONSO

A: MORENO HECTOR JOSE

9521388

ANOTACION: Nro 1091 Fecha: 17-05-1995 Radicacion: 33856

Doc: ESCRITURA 3743 del: 30-10-1991 NOTARIA 38. de SANTA FE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$ 80,000.00

ESPECIFICACION: 611 ENAJENAMIENTO CUERPO CIERTO SOLO DERECHO CUOTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: CRUZ MONTAÑA ALFONSO

A: JIMENEZ PRIETO GUSTAVO

19050000

A: TORRES DE JIMENEZ FLOR ALICIA

41430973

ANOTACION: Nro 1092 Fecha: 22-01-1996 Radicacion: 1996-4935

Doc: ESCRITURA 3603 del: 20-12-1995 NOTARIA 38. de SANTA FE

VALOR ACTO: \$ 1,000,000.00

ESPECIFICACION: 610 ENAJENACION DERECHOS SUCESORALES CUERPO CIERTO PARCIAL LOTE 24 MANZANA B-13 AREA 60.00MTRS2

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: CRUZ USECHE ANTONY

19385523

DE: CRUZ RUIZ NOHORA

51851705

DE: CRUZ RUIZ ALFONSO

79514246

A: BECERRA CARLOS ALBERTO

2875144 X

**2.1.3.** La escritura pública #071 del 20.02/2015, otorgada en la Notaría Única de Tabio, en la cláusula segunda dice que el inmueble que pretende transferir es el lote de terreno #9 de la MANZANA B14 "URBANIZACION LA PALESTINA I". (f.7 c. reivindicatorio).

La cláusula cuarta de la misma escritura pública indica que el vendedor, señor ALFONSO CRUZ MONTAÑA, adquirió dicho lote de terreno, junto con mayor extensión, por escritura pública #6.340 del 21.11/1972, otorgada en la Notaría 4 de Bogotá, inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria #050-104512. (f.8 vuelto, c. reivindicatorio).

Se demuestra así que, en la sentencia sucesoral como en la escritura pública, se habla de la misma tradición, se trata de la misma mayor extensión. Entonces, desde el año 1994 el vendedor del reivindicante, sr. ALFONSO CRUZ MONTAÑA, era titular del 50% de la mayor extensión, era un comunero y por tanto no podía transferir "cuerpo cierto". Por eso la OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA, zona sur, cerró el folio inmobiliario aportado por el reivindicante por contener falsa tradición en la medida que teniendo derechos de cuota parte quiso transferir "cuerpo cierto" e inscribe la escritura pública del reivindicante como falsa tradición, tal y como se expresó en la Resolución #178 del 15.05/2020, en la actuación administrativa #037 del año 2019.

Resolución #178 del 2020 que milita en el plenario (fs.1101 al 1120 c. rec.), enviada por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá a fs. 1150 al 1181 c. rec.), inscrita en:

*i)* en la anotación #1.249 y,

*ii)* en la penúltima página del certificado de libertad #50S-104512, en el acápite de "SALVEDADES", que dice: "Anotación Nro: 1249 Nro. corrección: 1 Radicación C2019-2270 fecha 05-03-2021 ANOTACION SIN VALOR NI EFECTO JURIDICO REGISTRAL CON FUNDAMENTO EN EL ART. 2 DE LA RESOLUCIN N.178 DEL 15-05-2020 ORIP BOGOTA ZONA SR. AA-037-2019.EAHG."

Así se observan los folios inmobiliarios mencionados con la inscripción de la mencionada Resolución #178 del 15 de mayo de 2020:

**ANTONY CRUZ USECHE**

Abogado

Matricula #50S-40685893, con encabezado: "FOLIO CERRADO"

La validez de este documento podrá verificarse en la página [certificados.supernotariado.gov.co](http://certificados.supernotariado.gov.co)
**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**
Certificado generado con el Pin No: **220427513058213839**Nro Matricula: **50S-40685893****FOLIO CERRADO**

Pagina 1 TURNO: 2022-176311

Impreso el 27 de Abril de 2022 a las 03:09:28 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE**  
**HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 50S - BOGOTA ZONA SUR DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOSA VEREDA: BOSA

FECHA APERTURA: 03-03-2015 RADICACIÓN: 2015-16711 CON: ESCRITURA DE: 24-02-2015

CODIGO CATASTRAL: AAA02600JDECOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **CERRADO****DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

CALLE 67A SUR 81B- 62 CON AREA DE 140 MT2 CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.71 DE FECHA 20-02-2015 EN NOTARIA UNICA DE TABIO (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS : CENTIMETROS :

AREA PRIVADA - METROS : CENTIMETROS : / AREA CONSTRUIDA - METROS : CENTIMETROS:

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

CRUZ MONTAIA ALFONSO ADQUIRIO POR COMPRA A GRNCOLOMBIANA DE PROMOCIONES S.A. PRONTA S.A. SEGUN LA ESCRITURA 6340 DEL 21-11-1972 NOTARIA 4A. DE BOGOTA, CON REGISTRO AL FOLIO 050-104512.

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: SIN INFORMACIÓN

1) CL 67A SUR 81B 62 (DIRECCION CATASTRAL)

**DETERMINACION DEL INMUEBLE:**

DESTINACION ECONOMICA:

**MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)**

50S - 104512

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 24-02-2015 Radicación: 2015-16711

Doc: ESCRITURA 71 del 20-02-2015 NOTARIA UNICA de TABIO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA CL 67A SUR 81B - 62 AREA: 140 MT2

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: CRUZ MONTAIA ALFONSO

CC# 50181

A: RODRIGUEZ ORTIZ JORGE ALBERTO

CC# 17149700 X

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 27-05-2015 Radicación: 2015-45192

Doc: OFICIO 2644 del 22-05-2015 JUZGADO 068 CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: DEMANDA EN PROCESO REIVINDICATORIO: 0469 DEMANDA EN PROCESO REIVINDICATORIO NO. 2015-00651

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supemotariado.gov.co



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 220427513058213839

Nro Matricula: 50S-40685893

FOLIO CERRADO

Pagina 2 TURNO: 2022-176311

Impreso el 27 de Abril de 2022 a las 03:09:28 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

DE: RODRIGUEZ ORTIZ JORGE ALBERTO

CC# 17149700 X

A: CRUZ USECHE ANTONY

CC# 19385523

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 21-09-2017 Radicación: 2017-57774

Doc: OFICIO 2292 del 11-09-2017 JUZGADO 008 CIVIL DE CIRCUITO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: DEMANDA EN PROCESO DE PERTENENCIA: 0412 DEMANDA EN PROCESO DE PERTENENCIA RAD-2016-00241 (RECONVENCION)

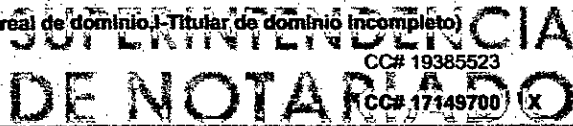
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio.-Titular de dominio Incompleto)

DE: CRUZ USECHE ANTONY

CC# 19385523

A: RODRIGUEZ ORTIZ JORGE ALBERTO

CC# 17149700 X



NRO TOTAL DE ANOTACIONES: "3"

La guarda de la fe pública

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: Fecha: 02-02-2019

SE ACTUALIZA NOMENCLATURA Y/O CHIP, CON LOS SUMINISTRADOS POR LA U.A.E.C.D., RES. 2017-70853 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

Anotación Nro: 1 Nro corrección: 1 Radicación: C2019-2270 Fecha: 05-03-2021

FOLIO CERRADO CON FUNDAMENTO EN EL ART.2 DE LA RESOLUCION N.178 DEL 15-05-2020 ORIP BOGOTA ZONA SUR.AA-037-2019.EAHG.

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2022-176311

FECHA: 27-04-2022

EXPEDIDO EN: BOGOTA

FOLIO CERRADO

El Registrador: EDGAR JOSE NAMEN AYUB

Folio 50S-104512, anotación 1249 diciendo "esta anotación no tiene validez"



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR DE CERTIFICADO DE TRADICION DE MATRICULA INMOBILIARIA

Nro Matricula: 50S-104512

Pagina 221

Impreso el 08 de Marzo de 2021 a las 02:16:14 p.m

### ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima pagina

**ANOTACION: Nro 1247** Fecha: 26-04-1999 Radicacion: 1999-26949 VALOR ACTO: \$

Documento: RESOLUCION 2871 del: 15-07-1984 SUPERBANCARIA de 1999-26949

Se cancela la anotacion No, 8,

ESPECIFICACION: 0754 CANCELACION EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL (CANCELACION)

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)**

DE: SUPERINTENDENCIA BANCARIA

A: CRUZ MONTA/A ALFONSO

50181

**ANOTACION: Nro 1248** Fecha: 09-12-2014 Radicacion: 2014-109938 VALOR ACTO: \$

Documento: SENTENCIA 00 del: 14-08-2014 JUZGADO 024 CIVIL DE CIRCUITO de BOGOTA D. C.

ESPECIFICACION: 0131 DECLARACION JUDICIAL DE PERTENENCIA AREA DE 90 MS2 (MODO DE ADQUISICION)

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)**

DE: RAIAN GUAYACAN ROSA ELENA

41367172 X

DE: CIENDUA RUIZ JOSE MELOUISEDEC

X

**\*\* ESTA ANOTACION NO TIENE VALIDEZ \*\*\*****ANOTACION: Nro 1249** Fecha: 24-02-2015 Radicacion: 2015-16711 VALOR ACTO: \$

Documento: ESCRITURA 71 del: 20-02-2015 NOTARIA UNICA de TABIO

ESPECIFICACION: 0126 COMPRAVENTA PARCIAL CL 67A SUR 81B - 62 AREA: 140 MT2 (MODO DE ADQUISICION)

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)**

DE: CRUZ MONTA/A ALFONSO

50181

A: RODRIGUEZ ORTIZ JORGE ALBERTO

17149700

**ANOTACION: Nro 1250** Fecha: 09-04-2015 Radicacion: 2015-29843 VALOR ACTO: \$

Documento: OFICIO 5660400131 del: 27-03-2015 SECRETARIA DISTRITAL DE MOVILIDAD de BOGOTA D. C.

Se cancela la anotacion No: ###

ESPECIFICACION: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA LEVANTAMIENTO DE EMBARGO- SECRETARIA DE MOVILIDAD.

PROCESO N 232686/05

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)**

DE: SECRETARIA DE MOVILIDAD

A: CRUZ MONTA/A ALFONSO

50181

X

**ANOTACION: Nro 1251** Fecha: 03-08-2015 Radicacion: 2015-63037 VALOR ACTO: \$ 144.674.000.00

Documento: ESCRITURA 566 del: 03-07-2015 NOTARIA UNICA de TABIO

ESPECIFICACION: 0126 COMPRAVENTA PARCIAL AREA 90 M2 CALLE 67 A SUR N.81C-79 BOSA (MODO DE ADQUISICION)

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)**

DE: CRUZ MONTA/A ALFONSO

50181

A: ACOSTA RINCON JORGE ENRIQUE

79436253

**ANOTACION: Nro 1252** Fecha: 23-11-2015 Radicacion: 2015-93622 VALOR ACTO: \$

Documento: SENTENCIA 00 del: 20-10-2014 JUZGADO 020 CIVIL DE CIRCUITO de BOGOTA D. C.

ESPECIFICACION: 0131 DECLARACION JUDICIAL DE PERTENENCIA (20100028200) (MODO DE ADQUISICION)

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)**



Folio 50S-104512, página 248, última nota, corrigiendo la anotación 1249 con fundamento en la Resolución #178 del 15.05/2020.



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR
CERTIFICADO DE TRADICION DE
MATRICULA INMOBILIARIA

Nro Matricula: 50S-104512

Pagina 248

Impreso el 08 de Marzo de 2021 a las 02:16:15 p.m

ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima pagina

EN NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO EN COMENTARIO LOTE 10A INCLUIDO SI VALE

ART. 35 DL1250/70 OGF.COR 8&^%.30.08.2002.

Anotacion Nro: 1153 Nro correccion: 1 Radicacion: C2004-7307 fecha 27-10-2004

EN PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO UNICAMENTE A MAHECHA BOLAÑOS RAMIRO

SI VALE ART.35DL1250/70OGF.COR8,,27.10.04.

Anotacion Nro: 1155 Nro correccion: 1 Radicacion: C2004-3112 fecha 12-05-2004

EN NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO EN COMENTARIO LO INCLUIDO SI VALE

ART.35DL1250/70OGF.COR8,,12.05.04.

Anotacion Nro: 1163 Nro correccion: 1 Radicacion: C2004-28 fecha 07-01-2004

EN PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO NUMERO DE CEDULA 80.118.705 LUIS

CARLOS MONROY MENDIETA CORREGIDO SI VALE ART.35DL1250/70CRC.COR

8&^%.07.01.04.

Anotacion Nro: 1166 Nro correccion: 1 Radicacion: C2004-1203 fecha 24-02-2004

EN PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO NUMERO DE CEDULA 80.438.102 HERNANDO

GODOY CARRERO CORREGIDO:SEG.ESC.210 SI VALE

ART.35DL1250/70OGF.COR8,,24.02.04.

Anotacion Nro: 1169 Nro correccion: 1 Radicacion: CI2007-438 fecha 01-10-2007

EN NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO EN CODIGO ESPECIFICACION Y COMENTARIO LO

CORREGIDO Y LO INCLUIDO SI VALE ART.35DL1250/70OGF.COR8,,1.10.07.AB.74

Anotacion Nro: 1216 Nro correccion: 1 Radicacion: AA-2008-127 fecha 27-03-2009

ESPECIFICACION DE LA NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO MODIFICADA VALE, CON

FUNDAMENTO EN EL ARTICULO PRIMERO DE LA RESOLUCION 558 DEL 24 DE NOVIEMBRE

DE 2008.-JLB.-\*/

Anotacion Nro: 1236 Nro correccion: 1 Radicacion: C2014-1723 fecha 03-02-2014

ANOTACION INCLUIDA POR TRASLADO DEL FOLIO 40604348 SI VALE LEY 1579/12

ART.59 OGF/COR23...

Anotacion Nro: 1236 Nro correccion: 2 Radicacion: C2014-1723 fecha 03-02-2014

ANOTACIONES 1236 A 1238.ORDEN CRONOLOGICO CORREGIDO SI VALE LEY 1579/12

ART.59 OGF/COR23...

Anotacion Nro: 1247 Nro correccion: 1 Radicacion: C2014-28539 fecha 20-10-2014

ANOTACION INCLUIDA POR TRASLADO DEL FOLIO 88386 SI VALE LEY 1579/12 ART.59

OGF/COR23...

Anotacion Nro: 1249 Nro correccion: 1 Radicacion: C2019-2270 fecha 05-03-2021

ANOTACION SIN VALOR NI EFECTO JURIDICO REGISTRAL CON FUNDAMENTO EN EL ART.2

DE LA RESOLUCION N.178 DEL 15-05-2020 ORIP BOGOTA ZONA

SUR.AA-037-2019.EAHG.

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....



SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
Y REGISTRO
GUARDA DE LA FE PUBLICA

**2.1.4.** Sin duda alguna el señor RODRIGUEZ ORTIZ no demostró ser el propietario del inmueble, ante esta situación la sentencia debe negar las pretensiones de la reivindicación.

**2.2.** Los principios para el éxito de la acción reivindicatoria, a las voces de los artículos 946 ss del Código Civil, son:

1. El demandante debe demostrar que es el propietario, artículo 762 ibidem,
2. Posesión material por parte del demandado, artículo 952 ibidem,
3. Debe recaer sobre una cosa singular reivindicable o una cuota determinada de esta,
4. Identidad del bien que persigue el actor con el que posee el demandado.

2.2.1. Fallido el primer requisito porque la escritura pública blandida por el reivindicante, junto a su certificado de tradición que está cerrado por virtud de contener falsa tradición debería haber relevado al ad quo del análisis de los demás aspectos.

Sin embargo, los siguientes requisitos tampoco se cumplieron:

2.2.2. El ataque judicial elegido por el demandante principal está equivocado porque niega la posesión en el demandado, quizá pretendió conquistas jurídicas diferentes, pero, la sentencia fustigada, en un desfase monumental y haciendo eco de las pretensiones, declaró que el demandado principal no tiene la posesión, de paso confundiendo este concepto con el de tenencia:

**SENTENCIA. Récord 1:11:26:** *"... y sí se han aportado elementos que desdicen de esa calidad que se está invocando y de las condiciones para la que la posesión o tenencia que hoy se mantiene, pues, puedan llegar a permitir el reconocimiento de un derecho de dominio por vía de prescripción adquisitiva..."*.

El hecho cuatro (4) de la demanda reivindicatoria señala que desde 1984 adquirió el inmueble por promesa de compraventa, que el 4 de agosto de 2006 terminó de pagar el precio y recibió el paz y salvo respectivo; en el hecho cinco (5) indica que desde esa época ha venido ejerciendo la posesión quieta y pacífica, perturbado en ocasiones por el demandado mediante demandas temerarias infructuosas porque *"... el inmueble objeto de reivindicación desde esa fecha y hasta esta misma fecha se encuentra totalmente desocupado de personas, animales y cosas..."*. (f. 132 c. reivindicatorio);

Los hechos 14 y 15 de la demanda de dominio indican que el reivindicante es el actual poseedor del inmueble y está en capacidad de ganarlo por prescripción. (f. 132 c. reivindicatorio);

La sentencia llega a decir que usucapiente posa de heredero, de comunero, de tenedor, algunas veces de poseedor, y, como la demanda principal le quita la característica de poseedor, faltando con ello al segundo requisito, la pretensión reivindicante debe sucumbir porque si la pasiva

ocupa el inmueble a título diferente de la posesión, como el de la tenencia, por ejemplo, según dicen, la acción judicial que procede no es la que atendemos en el presenta asunto.

2.2.3. Como lo adquirido por el demandante principal son derechos de cuota parte se faltó al tercer requisito porque no se pretende reivindicar una cuota determinada del inmueble sino la totalidad de este. Entonces también por falta de este requisito se hace nugatoria la reivindicación.

2.2.4. Respecto de la identidad del inmueble se hizo más patente la obstinación del Juzgador porque la demanda principal señala el lindero

"OCCIDENTE, en 7 metros con la calle 67 A sur #81- B 62", pero, resulta que esta es la dirección del inmueble, no es su lindero.

Cuando en la inspección judicial la parte usucapiante le dijo al despacho que el lindero norte es la "CARRERA 81 C" no hubo quien la sacara de que supuestamente es la CARRERA 81 B contrariando la manzana catastral, el dictamen pericial y el informe de su mismo secretario ad-hoc que le indicaron su equivocación. (inspección judicial récord 8.44. confrontar con récords 18:54 al 20:44).

En el video de la inspección judicial se aprecia que, verificando la alinderación de la demanda reivindicatoria, lo que lee la Operadora Judicial son los linderos que están en la demanda de pertenencia. (inspección judicial récord 10:14).

**2.3. La demanda de pertenencia manifiesta que los actos posesorios del usucapiante iniciaron en junio del año 2001.**

2.3.1. El reivindicante en su interrogatorio de parte confirmó esta aseveración (audiencia 21.08/2019):

Récords 1:11:06

**PREGUNTADO:** *Dígale al despacho hasta qué fecha estuvo esa puertica en madera?*

1:11:12 **RESPUESTA:** *Hasta cuando empezaron los problemas aquí con el señor, que se empezó a entrarse.*

1:11:16 **PREGUNTADO:** *¿Y eso cuándo fue?*

1:11:17 **RESPUESTA:** *"Eso fue, más o menos, como dice él [mira al demandado Antony Cruz Useche], por ahí en el 2001, 2002 por ahí. No recuerdo exactamente. ..."*

2.3.2. Los testimonios de los señores JOSE OVELIO LIZARAZO VARGAS WILLIAM TOVAR BENAVIDES, LUIS FRANCISCO MARTINEZ TORES fueron contestes afirmando que los actos posesorios se iniciaron hacia el año 2001.

Entonces, siendo evidente por los testimonios y confirmado con la confesión del señor JORGE ALBERTO RODRIGUEZ ORTIZ que la

posesión de ANTONY CRUZ USECHE inició en el año 2001 se tiene que la reivindicación tampoco puede prosperar porque el título arriado al plenario fue extendido en el año 2015 en la Notaría Única de Tabio, departamento de Cundinamarca, faltando al preciado requisito de que el título debe ser anterior a la posesión.

Sólo en aras de discusión y haciendo eco de la sentencia según la cual la posesión data del año 2006 tampoco se respeta este principio de que el título debe ser anterior a la posesión, lo cual obliga a negar la demanda de dominio. (cfr: sentencia récord 55:24: "... No desde el 2001 como se afirma por la parte demandada. En lo que el material probatorio le permite y le permitió identificar a esta juzgadora, el tema de quién posee el inmueble se discute desde el año 2006...").

### **III. REPAROS #5, 1, 6, 8, 18.**

(5). La sentencia confunde los términos de posesión con tenencia.

(1) ... La sentencia..., tampoco consulta los hechos de la demanda de reconvencción. ..."

(6). La sentencia esquivó varias veces definir desde cuándo comenzó la posesión del reivindicante y finalizó sin decirlo.

(8). La sentencia dice, equivocadamente, que la posesión del reconviniente ha sido interrumpida, sin decir cuándo y cómo se interrumpió, supuestamente. Además, por cuánto tiempo si es que tal afirmación fuere cierta.

(18). La sentencia desconoció los presupuestos de la demanda por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio.

**3. SENTENCIA: Récord 1:11:26:** "... y si se han aportado elementos que desdican de esa calidad que se está invocando y de las condiciones para la que la posesión o tenencia que hoy se mantiene, pues, puedan llegar a permitir el reconocimiento de un derecho de dominio por vía de prescripción adquisitiva...". (destaco con color y sombreado).

Ya veíamos este pasaje según el cual el Juzgador de instancia asimila, equipara, los conceptos de posesión con tenencia en abierta rebeldía con los más preciados y elementales principios del conocimiento jurídico. Porque afirmar que la "posesión o tenencia que hoy se mantiene" quiere decir que son fenómenos coetáneos y eso es absurdo porque los dos conceptos se repelen. Si no tenemos clara la diferencia entre estos dos institutos, como en efecto pasa, la sentencia resulta ser un contrasentido y se suma a la cadena de yerros que obligan a revocar la decisión de fondo que estamos controvirtiendo verticalmente.

**3.1. Los hechos de la demanda de pertenencia soslayados por la sentencia son:**

**3.1.1.** Que el demandante viene poseyendo, con ánimo de señor y dueño, desde mediados de junio de 2001, de manera pública, pacífica e ininterrumpida. Lo cual demuestra que con corte al año 2015, presentación de la pertenencia, se cumplieron más de los diez años de posesión ininterrumpida.

El señor JORGE ALBERTO RODRIGUEZ ORTIZ confesó que ANTONY CRUZ USECHE inició la ocupación en el año 2001, audiencia 21.08/2019:

Récords 1:11:16 PREGUNTADO: *¿Y eso cuándo fue?*

1:11:17 RESPUESTA: *“Eso fue, más o menos, como dice él, por ahí en el 2001, 2002 por ahí. No recuerdo exactamente. ...”.*

### 3.1.2. Los siguientes actos posesorios:

- Explanación del inmueble, probada con las fotografías y los testimonios recaudados.
- Cercado con alambre de púa y palos de madera, probado con las fotografías y los testimonios recaudados.
- Cerramiento en bloque, probado con la inspección judicial, con el dictamen pericial, con los interrogatorios del reivindicante, con las fotografías, con el interrogatorio del usucapiente, con los testimonios del usucapiente.
- Instalación de puerta de entrada, probada con los interrogatorios del reivindicante; con la inspección judicial surtida ante el Juzgado 9 Civil del Circuito de Bogotá; con lo manifestado por el reivindicante ante el Juzgado 9 Civil del Circuito de Bogotá; con la inspección judicial surtida ante el Juzgado 8 Civil del Circuito de Bogotá;
- Construcción de una habitación para celaduría, probada con las fotografías a fs 91, 92 de la demanda reivindicatoria, aportadas por el reivindicante;
- Arrendamiento para parqueadero automotriz, probado con todos los testimonios recaudados, de la activa y de la pasiva, además, con las manifestaciones del reivindicante.
- Arrendamiento para cría de aves, probado con la inspección judicial del Juzgado 9 Civil del Circuito de Bogotá (pertenencia formulada por JORGE ALBERTO RODRIGUEZ ORTIZ), según la cual visitó el inmueble el día 28 de septiembre de 2012 recibiendo la manifestación de la señora DAYSI CARRILLO, esposa del señor ANTONIO VELANDIA, que ostenta el inmueble para mantener allí unos pollos, tanto que el despacho “observó un ave de corral”. (f. 994 c. rec.).

El testigo LUIS FRANCISCO MARTINEZ TORRES indicó que un señor lo había tomado en arriendo para cría de gallos de pelea (audiencia del 03.30/2020 récord 2:11:30). Así mismo el perito JUAN DANIEL ACOSTA indicó que el inmueble es apto para este menester aunque sea sin licencia.

Desconoce el Juzgado que el usucapiente no lo explota directamente, lo arrendó para este menester de cría de aves de

pelea; si el inquilino, señor ANTONIO VELANDIA, tiene una o varias aves en un momento dado no significa que no lo explote para tal fin, porque si es para cría implica que los lleva a jugar o a vender. En cualquier caso, se está explotando económicamente el predio mediante el arrendamiento.

- Impermeabilización de los costados. Nada más preciso que el mantenimiento del inmueble como lo exige el artículo 77.4 del Código Nacional de Policía. Con ello se impide el perjuicio a los vecinos por las aguas escorrentías que causan humedad.

De estas impermeabilizaciones se dejó prueba con el dictamen pericial y en su exposición ante el Juzgado. "... *MEJORAS: ... En el muro sur se pañetó en la parte superior hace 4 años y en la parte inferior hace un año para subsanar las humedades que se presentaban con el predio vecino de nomenclatura 81 B 58 y 81 B 56.*". El informe pericial se soporta con las fotografías a f. 820 y la superior de f. 821 (f. 812 c. 4 rec.).

- Instalación de vidrios de protección. Si bien el reivindicante negó su existencia (f.67 párrafo dos, c.4 rec.), la inspección judicial, el dictamen pericial y su exposición, además de los testimonios fueron unísonos en comprobar su existencia, su necesidad y el valor agregado que la da al inmueble.
- Pintura periódica de las paredes. En primer orden tenemos las fotografías que el reivindicante aporta describiendo el traslado de la reconvencción, obrantes en el c.4 de la reconvencción: a f. 56 y 57 se observan las paredes exteriores sin pintura y con letreros de "no se vende"; a f. 58 se observan dos fotografías exhibiendo las mismas paredes ya pintadas, con una franja superior **horizontal** y un nuevo letrero de "no se vende"; podemos observar en ellas el contorno del inmueble aseado, sin escombros; a f. 60 se observan las paredes pintadas con otro color y en la izquierda se observa un grafiti lo que concluye que son tomadas en épocas diferentes; a f. 62 se ven pintadas las paredes, esta vez, con franja **vertical**; a fs. 63 y 64 se ven pintadas las paredes y aseado el contorno.

En segundo término veamos las fotografías aportadas por el usucapiente: por una parte las que registran su deplorable estado y que hacen parte de las querellas policivas como también a fs 775 a 794 c.4 rec.; luego cuando se aportan registrando la imposición de la valla notificando la pertenencia a los indeterminados a fs. 81, 82 del c. 4 rec., donde las franjas de pintura son **verticales**;

En tercer término tenemos el informe pericial que deja ver algunas fotografías a fs 795, 816, 817 c. 4 rec., en las cuales se aprecia el cuidado de las paredes que se ha procurado con pintura y aseo constante.

Así mismo, a f. 812 c. rec, se lee del dictamen pericial: "... *MEJORAS. En la parte exterior se observa que se cubrió el muro occidental (el que contiene*

*la puerta de acceso al predio) con dos secciones de pintura de color verde oscuro. ...”.*

En cuarto lugar tenemos la inspección judicial del Juzgado 8 Civil del Circuito de Bogotá, celebrada el 21 de agosto de 2019:

Aunque el Juzgado de conocimiento dijo que había recaudado material fotográfico no lo puso a consideración del expediente como es su deber y como se le solicitó vía reposición contra el auto que concedió de la apelación que nos ocupa, que de haberse adosado al expediente darían cuenta del buen estado de conservación de las paredes. (inspección judicial 21.08/2019, récords 2:03; 7:24; 7:30; 13:10 en los que la señora Juez dice que tomó fotografías para identificación).

En quinto lugar tenemos el testimonio de LUIS FRANCISCO MARTINEZ TORRES que indica los diversos colores que han tenido las paredes exteriormente, en diferentes épocas (aud. 03.03/2020, récord 2:01:57).

Aun así el Juzgado, contrariando a la verdad, se atrevió a decir en la sentencia:

Récord 57:38 ss *“... como único acto que evidencia un ejercicio de ánimo de señor y dueño está un encerramiento, un encerramiento básico, un encerramiento que no revela ni atención ni cuidado alguno. ...”.*

- Arrendamiento para bodega o almacenamiento de retal de llantas. Aduce la sentencia que el inmueble tiene “basura”: récord 1:07:05 *“... En este caso ahí está el cúmulo de basura, una especie de cambuche que hay y que no ha cambiado pues las fotografías que hay de dicho espacio sigue siendo es la misma situación del inmueble, no se ve nada diferente...”*.

A f. 91 de la demanda reivindicatoria se observa lo que sin duda, para nosotros los legos, es *basura*, pero, no lo es. Se trata de retal de llantas porque el inmueble se ha arrendado en diferentes épocas para el almacenamiento o bodega de llantas usadas que se reciclan, y que se usan para hacer repuestos automotores, se hacen tapetes para los parques, para los gimnasios, para los ambientes a cielo abierto, entre otros. Así lo informó el testigo FRANCISCO MARTINEZ TORRES:

Récord 2:11:30 Respuesta: *“...No, eso el doctor, el doctor, ahí hubo un parqueadero de carros al comienzo, después tuvo un señor que lo que ha habido, porque yo paso constante por ahí, que guardó un poco de llantas, llantas de segunda, eh, y después vi un señor que criaba gallos, gallos de pelea, eso es....”.*

(audiencia del 03.03/2020).

A f. 1056 del c. reiv. Se observa uno de los contratos de arriendo del inmueble para almacenar retal de llanta, prueba que fue ignorada por la primera instancia.



La voz de la equivocada sentencia dice que en el inmueble "... *hay una especie de cambuche y que no ha cambiado nada...*". Nada más desafortunado para la verdad que se registra en el video de la inspección judicial (récords 7:41 al 8:22), en el cual no se observa la pequeña construcción destinada al celador, llamada peyorativamente *cambuche*. Tampoco se observa basura ni nada de lo que se adosó con la demanda reivindicatoria. Al contrario, en el dictamen pericial que data del 04 de septiembre de 2017 (f. 795 c. reconvención) se dice que el lote tiene vestigios de pasto (f. 812 c. reconvención), pasto que ya no se observa en la filmación de la inspección judicial concluyéndose que sí se limpia, que se mantiene en las mejores condiciones.

Lo que pide la sentencia para "alegar" posesión es que debe haber cultivo (récord 1:06:34), y esta exigencia no se encuentra en ningún texto legal, jurisprudencial ni doctrinal. Al contrario, los bienes se usan conforme a su naturaleza y, aquí, el lote de terreno no es rural donde sí se permiten los cultivos, es un lote urbano, en medio de la ciudad, ha recibido una explotación comercial constante conforme a su naturaleza. Tal como lo reclama el artículo 981 del Código Civil.

- El pago del impuesto predial del inmueble por parte del usucapiente también se inobservó por el Juzgado de instancia, circunstancia que aunada con la detentación del inmueble infiere posesión a las voces de la Ley 1561 de 2012, artículo 11, literal b, que se cita por analogía.

A fs. 1043 a 1053 c. rec. se adosaron los recibos de pago del impuesto predial desde el año 2006 al 2018, pagados año por año dentro de los plazos concedidos por la administración distrital. A diferencia con el reivindicante, que los recibos que presentó, los pagó todos el 18 de diciembre del año 2014 (fs 74 a 79, 84; los de los años gravable 2009, 2010 el día 14 de octubre de 2014 -fs.81, 82).

- También se obtuvo licencia de construcción por parte del usucapiente lo que concluye que sus actos han estado dirigidos siempre a la explotación económica del inmueble en tanto que lo ha mantenido limpio, arrendado, encerrado con bloque, apropiándole vidrios de seguridad en su perímetro, procurando que el rededor del inmueble se mantenga limpio y con sus paredes pintadas para hacer agradable el entorno, cuidándose de proteger a los vecinos de sus humedades; proyectando su construcción a través de la licencia de construcción.

Todos estos actos posesorios son aceptados por el reivindicante, avalados por los testigos, corroborados por la inspección judicial y por el dictamen pericial; acompañados de la documental ya comentada. Actos que no son de poca monta y son apenas consecuentes con la naturaleza del inmueble que, de haberse valorado adecuadamente y/o advertidos por el Juzgado de primera instancia habría decidido en favor de la pertenencia.

3.1.3. La identidad del inmueble planteada en la demanda de pertenencia se probó con la inspección judicial, con el dictamen pericial.

3.1.4. El inmueble es susceptible de adquirirse por prescripción adquisitiva tal como se acreditó con los certificados de tradición y las respuestas de las entidades oficiales consultadas.

3.1.5. Se dejó probado que la posesión se adquirió de manera pacífica y así se ha mantenido, además de ser pública porque así empezó con el menospreciado aviso que a los cuatro vientos anuncia la posesión por parte del usucapiente; la pretendida violencia quedó en eso: "pretendida" porque no se trajo ninguna prueba de ello, siendo inviable que la parte cree su propia prueba con sus solas palabras.

3.1.6. Si bien la sentencia esquivó determinar desde cuándo empezó la posesión del usucapiente, porque lo que dice es que hay tenencia, la verdad es que inició desde el año 2001 con la postura del aviso, como lo acreditaron los testigos y la misma confesión del señor RODRIGUEZ ORTIZ (audiencia 21.08/2019, 1:11:16: ¿Y eso cuándo fue? 1:11:17 RESPUESTA: "Eso fue, más o menos, como dice él, por ahí en el 2001, 2002 por ahí. No recuerdo exactamente. ...").

3.1.7. La sentencia llegó al desfase de decir que la posesión de ANTONY CRUZ USECHE fu interrumpida, sin decir cuándo, hasta cuándo y cómo se interrumpió:

Récord 1:07:53: "... Pero no hay el término que la Ley prevé para decir que de manera pacífica, tranquila e ininterrumpida ha ejercido posesión durante el término que la Ley prevé de diez años para adquirir este derecho...".

No hay un documento, ni siquiera un testimonio que haya puesto en duda la continuidad de la posesión desde el año 2001 hasta el día de hoy. La frase del Juzgado es infortunada, contraevidente.

3.1.8. La sentencia, faltando a la verdad, dice que:

Récords 1:09:22 "...esta juzgadora al momento de practicar la inspección judicial y cuando quiso recaudar testimonios de vecinos no logró que ninguno de ellos, en verdad que no hubieran sido convocados sino que hubiera advertido esta juzgadora su presencia y la posibilidad de recaudo de testimonios lo rindiera.

1:09:47 "Resulta extraño para alguien que ostenta una ... puede entrar a evidenciar una una situación de posesión como los propios vecinos...".

El despacho no buscó a ningún vecino. El video de la inspección judicial no registra que la señora Juez se haya dirigido a algún vecino a recibir su testimonio porque en verdad no buscó a nadie, esta afirmación es ajena a la verdad y, de la mentira hacer inferencias en contra de las partes procesales es todavía más censurable.

3.1.8.1. Lo mismo que extraer aparentes indicios de la circunstancia de que el usucapiente sea abogado (récord 1:03:00 "... Ahora bien, el carácter de abogado del aquí demandado es una circunstancia que el despacho debe tener en

*cuenta porque todas esas actuaciones con las que dice se afirma la posesión no son más que meros actos de trámite buscando revestir de formalidad una aparente posesión, una aparente posesión que no se refleja en nada de lo que hay en el predio. ...". (sombreo).*

Tales consideraciones no tienen piso legal, jurisprudencial y/o doctrinal, como si la activa principal no hubiese estado -todo el tiempo- acompañada de profesional del derecho, que a la sazón, han sido varios y desde siempre.

3.1.8.2. Que el usucapiente no ha ejercido la posesión porque se ha mostrado como heredero, como comunero, como tenedor, también son faltas a la verdad procesal:

El Juzgado de primera instancia se "autoconvenció", valga decir, sin ningún sustento, que ANTONY CRUZ USECHE ha posado como heredero y en ese entendimiento acosó al testigo LUIS FRANCISCO MARTINEZ TORRES que fue preciso al decir que ANTONY CRUZ nunca se presentó ni se adujo como heredero; que actuó como representante judicial de los herederos ALFONSO CRUZ RUIZ y NOHORA CRUZ RUIZ, ellos sí hijos y herederos de la señora GLADYS RUIZ DE CRUZ, esposa del señor ALFONSO CRUZ MONTAÑA en unos inmuebles que componen LA URBANIZACION SAN PEDRO y de la cual no hace parte el inmueble cuya reivindicación nos ocupa.

Siendo tajante el testigo que en el inmueble cuyo dominio se disputa en el presente expediente, ANTONY CRUZ USECHE no se presentó como heredero, ni como comunero, ni tenedor, sino como verdadero propietario (audiencia del 03.03.2020):

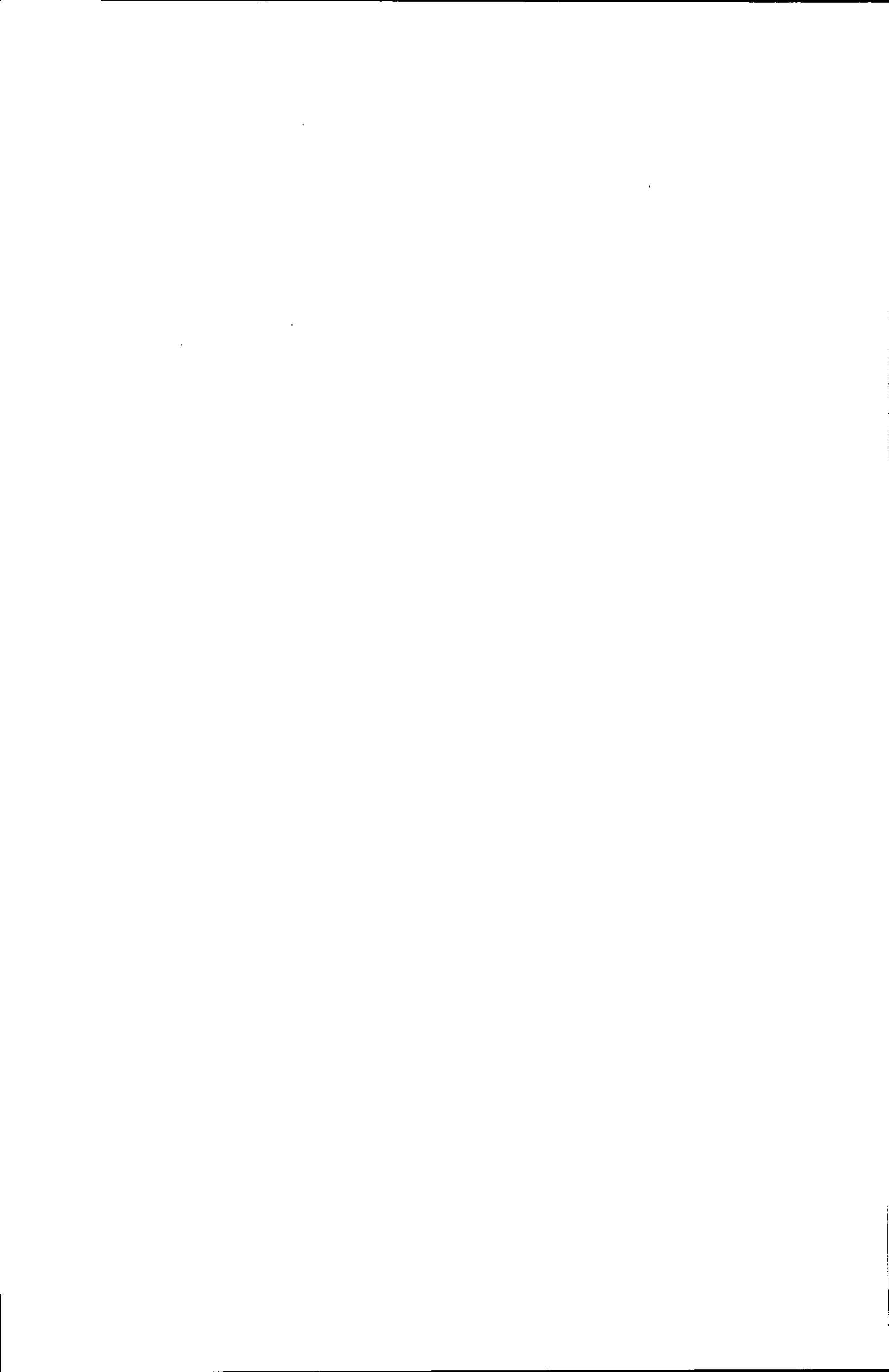
Réconds 37:19 RESPUESTA: "...A ver, el señor ALFONSO CRUZ MONTAÑA era casado con la señora GLADYS, no algo RUIZ, ella fallece y quedan dos hijos ALFONSO CRUZ RUIZ y NOHORA CRUZ RUIZ, comienzan una sucesión y el señor ALFONSO CRUZ ...a MONROY, y ellos .... y eso hizo que conociéramos al señor ANTONY CRUZ USECHE como parte representante de los dos herederos, de NOHORA y de CRUZ, y de ALFONSO. ...". (sombreo).

1:38:41 JUEZ: "¿O sea como abogado de los [Respuesta: de los dos herm] JUEZ: de los señores RUIZ eh CRUZ RUIZ?"

RESPUESTA: "de los CRUZ RUIZ sí CRUZ RUIZ, de los dos herederos que eran los hijos del matrimonio". (sombreo).

1:48:31: RESPUESTA: "A ver. Me pregunta la relación. Cómo conocí al doctor ANTONY CRUZ?, conocí por el proceso por el proceso de SAN PEDRO. Cómo conocí el lote? Porque él me llamó y me pidió el favor de que lo limpiara. Empezó nuestro trato con SAN PEDRO y un día, dos días que como dos días que duramos limpiando el lote con el amigo y con otros amigos limpiando el lote de LA PALESTINA. El me me dice ese lote es, me voy a posesionar a posesionar de este lote y nos fuimos a ayudarlo porque ya habíamos hecho una amistad con él".

1:52:03 JUEZ: "¿Le preguntó usted al doctor ANTONY CRUZ USECHE cuál era la calidad en que llegaba a, usted dice que herederos, pero, el señor ALFONSO CRUZ no se había muerto, entonces, por qué le parecía legítimo que el señor ANTONY CRUZ reclamara



*ese terreno si él si, no se por qué dice usted que los herederos, era representante de unos herederos?*

1:52:32 RESPUESTA: "Pero en SAN PEDRO".

1:52:32 JUEZ: *¿En SAN PEDRO, pero, el señor ALFONSO CRUZ a quien usted distinguía como dueño en ese momento no se había muerto o usted pensaba que se había muerto?*

1:52:43 RESPUESTA: *"No, es que el papá existía, existían los hermanos y existían más hermanos, si, pero, al momento de pedirme el favor de ir a tomar la posesión y limpiar el lote, pues, nosotros colaboramos en ese sentido, pero, no nos pusimos a preguntar si tenía títulos o no porque se supone que es una familia, son los dueños"*.

1:53:11 JUEZ: *¿Pero usted mencionó que le parecía normal porque eran los herederos?*

RESPUESTA: *"Sí. A pues es que yo"*.

1:53:18 JUEZ: *¿Usted distinguía al señor ANTONY CRUZ USECHE como heredero de esos terrenos?*

1:53:28 RESPUESTA: *"nosotros pues, como herederos era es que ..."*

1:53:32 JUEZ. *¿Es que usted me dijo en su respuesta anterior que le pareció normal porque como eso era de la familia, eso era de los herederos. Y le pregunto, ¿si eso era de don ALFONSO CRUZ y él no se había muerto por qué usted distinguía al señor ANTONY CRUZ USECHE como heredero?*

1:53:48 RESPUESTA: "Porque él era el representante él era representante de los dos hermanos que eran herederos, los únicos dos. Podrían haber dieciocho hijos, quince, no se cuántos haya habido, pero, él representaba porque en el JUZGADO 15 nosotros nos enteramos con quién tenemos que hablar y, nos tocó hablar con NOHORA y con ALFONSO y con el representante que era el doctor ANTONY CRUZ en una sucesión, eso fue en el año 98, pero, la sucesión venía, si me logra entender, es de la muerte de la mamá de estos dos muchachos".

- A su turno el testigo WILLIAM ANTONIO TOVAR dijo:

0:35:15 JUEZ. *¿A quién distinguió usted en el 2001 como propietario de ese inmueble que nos ocupa en este proceso, el de la calle 67 A sur #81 B 62?*

0:35:28 RESPUESTA: *"El doctor ANTONY nos llevó que iba a tomar posesión de ese inmueble"*

JUEZ: *¿Cuál era la razón para que él fuera a entrar en posesión con esa retirada de escombros ...?*

RESPUESTA: "que el predio estaba abandonado".

1:11: JUEZ: *¿qué lo habilitaba para vender, cuál era la calidad del señor USECHE?*

1:11:10 RESPUESTA: *"ser el poseedor del predio"*.

**3.1.8.3.** Ni en las dos demandas policivas, ni en la demanda de pertenencia (Juzgado 9 Civil del Circuito de Bogotá), ni en la demanda reivindicatoria, ni en los testimonios de la activa principal, ni en las réplicas, ni en los alegatos de conclusión ni en ninguna parte el reivindicante ha señalado que ANTONY CRUZ USECHE haya actuado como heredero, como comunero ni como tenedor; el usucapiente tampoco se ha reportado distinto a poseedor. El ad quo sacó del cubilete tal afirmación.

**3.1.8.4.** Interrogado el usucapiente, dijo:

Récord 0:48:17 JUEZ: *¿Entonces, precísele al despacho cuál es la razón que usted tiene para desconocer, en el titular del derecho de dominio, derechos sobre este inmueble?*

0:48:28 RESPUESTA: *"Me los da la posesión que yo ejerzo desde el año 2001"*.



(21 de agosto de 2019).

**3.1.8.5. ANTONY CRUZ USECHE** concurre a la OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA, zona sur, solicitando que se establezca la real situación jurídica del inmueble COMO PROPIETARIO, en ningún momento se alegó copropiedad ni herencia o algo parecido.

Veamos: a f.163 del c. rec. aparece el formato para dicho trámite en el Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, hacia la sexta casilla aparece un recuadro que dice: "INTERÉS JURÍDICO" y se marca el siguiente cuadro que dice "PROPIETARIO" marcado con la letra X.

A continuación viene otra casilla que dice: "explique claramente el motivo de cada solicitud de corrección" en la cual se escribió: "-establecer la real situación jurídica del inmueble con matrícula inmobiliaria 50S-40685893. -Ordenar que el acto contenido en la escritura pública #71 del 20.02.2015 Notaría Única del Círculo de Tabio (Cundinamarca) sea inscrito en el folio #50S-40685893, como "venta de cuerpo cierto teniendo derechos de cuota parte" u otra similar que refleje la falsa tradición".

A la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos se aportaron la escritura pública de la Notaría de Tabio, los folios inmobiliarios #50S-40685893 y 50S-104512. Por ninguna parte el usucapiente se anuncia como heredero o como copropietario, menos como tenedor.

#### **IV. REPAROS # 7, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 19.**

(7) La sentencia ignoró las pruebas allegadas al plenario.

(11) La sentencia, equivocadamente, calificó de ilegal el aporte de la Resolución #178 del 15.05/2020 emitida por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá.

(14) La sentencia, equivocadamente, indica que la resolución 178 del 15.05/2020 emitida por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Sur, no está acreditada en el expediente, que no existe de manera legal en el proceso, faltando a los cometidos del artículo 168 del Código General del Proceso.

(12) La sentencia viola el artículo 173 del Código General del Proceso.

(16) La sentencia no hizo un análisis conjunto de las pruebas.

(17) La sentencia no expuso razonadamente el mérito de cada prueba.

(19) La sentencia viola el artículo 280 del Código General del Proceso.

(13) La sentencia viola el artículo 281 del Código General del Proceso.

(15) La sentencia no calificó la conducta procesal del demandante principal.

**4.** La sentencia ignoró, por ejemplo, del contrato de arriendo suscrito por ANTONY CRUZ USECHE y la señora NUBIA LILIANA BECERRA (f. 1056 c. rec.), según el cual el inmueble se arrendó para "almacenar caucho", de haber observado el contrato:

i) primero advertiría que lo que llamó "*basura*" no es tal sino que corresponde al reciclaje de llantas que se observa en las fotografías.

Calle 62 #9-69 Piso 2 Bogotá D. C. T 3128252 [antony.cruzuseche@gmail.com](mailto:antony.cruzuseche@gmail.com)



*ii)* segundo, que el predio sí se ha explotado económicamente conforme a su naturaleza.

*iii)* tercero, que de paso habría enlazado las fotos, el contrato y los testimonios de los señores TOVAR y MARTINEZ, determinando que mutuamente se nutren probatoriamente.

**4.1.** A f. 1055 del c. rec. se observa la licencia de construcción obtenida a nombre de ANTONY CRUZ. Si la hubiere observado distinto habría sido el epílogo del proceso por cuanto se prueba el ejercicio público y pacífico del inmueble, a su vez que, redundando en la proyectada explotación económica del inmueble, es decir, que el usucapiente siempre ha estado al tanto de mejorar el predio. De paso con esta ignorada prueba debe recordarse que el trámite de las licencias de construcción va precedido de su anuncio mediante una valla instalada en el predio lo mismo que su imposición en el inmueble, cuando se expide. Aun así, el reivindicante no se opuso a su trámite ni expedición, significando que la posesión es pública y pacífica.

**4.1.2.** Se aportaron los recibos de pago del impuesto predial desde el año 2006 hasta el año 2018, pagados en su respectivo año, dentro del plazo previsto por la Secretaría de Hacienda que, como decíamos en líneas anteriores, dicho acto de pago enlazado con la detentación del inmueble hace prueba de la posesión. Pero, fueron inobservados por el Juzgado ad quo. (fs. 1043 a 1053).

**4.1.3.** Se arrió el oficio #2017EE46990 del 3 de octubre/2017 indicando que a este predio le fue asignada la nomenclatura "CALLE 67 A SUR #81 B 62 el día 08 de abril del año 2008, por parte de la UNIDAD ADMINISTRATIVA DE CATASTRO DISTRITAL (f. 1054 c. rec.), ello para contraponerlo a la declaración del señor MARCIAL AVILA VERA que dijo el 26 de enero de 2007 que desde el año 1984 conocía este inmueble con esa nomenclatura (f.514 c. rec.). Si el Juzgado se hubiese detenido en dicho documento habría concluido que el testigo dijo mentiras, que se declaración extraprocés no es espontánea y, con el mismo rasero habría determinado la falsedad de la declaración del testigo CARLOS ALBERTO PORTELA VERA que dijo lo mismo sobre la dirección en su extrajuicio.

**4.1.4.** No se tuvo en cuenta el folio de matrícula inmobiliaria de mayor extensión #50S-104512 ni la sentencia sucesoral que, asociados con la demás documental prueban que el vendedor del reivindicante, señor ALFONSO CRUZ MONTAÑA es comunero y no puede vender como cuerpo cierto lo que llevó a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos a cerrar el folio inmobiliario aportado por el actor principal y encasillar el acto como "venta de cuerpo cierto teniendo derechos de cuota parte, falsa tradición".

**4.2.** La sentencia, faltando a la verdad, dice que la Resolución #178 del 15.05/2020, de la OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA fue aportada al plenario de manera ilegal.

También dice la sentencia que esta Resolución no está acreditada en el expediente:

Récord 1:36:50 "... Doctor, doctor, me da mucha pena, en este caso, lo que estoy diciendo, adición y aclaración, si usted considera que debo adicionar ese punto, no se lo puedo adicionar porque esa RESOLUCION aquí no está acredita y yo no me voy a pronunciar sobre algo que no existe de manera legal en el proceso, o sea, esa adición no resulta viable, no es procedente...".

Esta Resolución se emitió porque la persona que le vendió al reivindicante sólo tenía derechos de cuota parte y pretendió vender cuerpo cierto; ordenó el cierre del folio inmobiliario basilar por tratarse de falsa tradición, esta prueba se solicitó descorriendo el traslado de las excepciones formuladas en contra de la demanda de reconvención (pertenencia) como se aprecia a folios 163 y 164 del cuaderno de reconvención. El día 21 de septiembre de 2020 ANTONY CRUZ USECHE aportó dicha Resolución administrativa como consecuencia de la prueba solicitada en tiempo. Artículo 173 del C G del Proceso.

En la audiencia del 14 de octubre de 2020 el despacho advirtió que la prueba se había solicitado oportunamente:

Récord 15:41) "...el hecho de que esta juzgadora emi... omitió decretar esta prueba que había sido oportuna y legalmente solicitada por el demandante en reconvención, ...".

**4.2.1.** De manera oficiosa el Juzgado solicitó a la OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA, zona sur, copia de dicha Resolución junto con cuestionario a responder. En efecto esa Oficina de Registro De Instrumentos Públicos remitió una de las copias que obra en el expediente, contestando el oficio del ad quo.

**4.2.2.** De una parte, no es cierto que haya sido aportada de manera ilegal porque es deber de las partes aportar las pruebas conforme al inciso segundo del artículo 173 del Código General del Proceso.

**4.2.3.** De otra parte, convencido el despacho de que el demandante no es el propietario resuelve la instancia diciendo que eso no importa, que a lo sumo es un vicio, apreciación a todas luces ilegal:

Récord 1:01:25 "... que el hecho de el señor ALFONSO CRUZ MONTAÑA sea el que adelanta la escritura en favor del señor RODRIGUEZ, siendo apenas comunero, podrá llegar a ser un vicio, pero, impide que de cualquier manera, quien ha alegado ser heredero y comunero pretenda desconocer los derechos que ya le fueron reconocidos a quien antecedió en la posesión al señor aquí demandante y a quien se le formalizó su derecho con la escritura, por quién? Por uno de los comuneros...".

Con este rumbo también desconoció la norma sobre las oportunidades procesales que diseña el artículo 173 del Código General del Proceso el cual fue cumplido porque fue pedida y aducida en tiempo.

**4.3.** La sentencia tomó algunas pruebas para su análisis, otras las ignoró, pero, lo peor es que las que medianamente vio las tomó como islas.

De haber procedido como lo ordena el artículo 176 ibidem, habría tenido en la cuenta que en la primera querrela policiva el reivindicante no probó haber perdido la posesión (no demostró tener la posesión); que la segunda querrela policiva fracasó porque la Inspección de Policía adujo que ANTONY CRUZ USECHE se encontraba en el predio por la orden emitida en la primera querrela. Que la tercera acción, pertenencia ante el Juzgado 9 Civil del Circuito de Bogotá -en el año 2010-, fracasó porque el señor RODRIGUEZ ORTIZ tampoco probó que ostentara la posesión; y ya, la cuarta incursión jurídica, que es el reivindicatorio que nos ocupa, aduce que en abril de 2015 perdió violentamente la posesión y para probarlo allega testimonios rendidos con años de anterioridad al 2015.

Unidas estas documentales en un solo haz, junto con los testimonios del reivindicante, impiden hablar de violencia porque el señor RODRIGUEZ ORTIZ jamás habló de ello, además, nunca tildó a ANTONY CRUZ USECHE como perpetrador de la supuesta violencia, al paso que fueron disímiles las supuestas construcciones de los muros después del año 1984. Unas versiones lanza MARCIAL AVILA VERA, otras emite CARLOS ALBERTO PORTELA VERA y con ninguna de ellas es afín el reivindicante tal y como se expuso en los cuadros sinópticos precedentes.

La huella de la pretendida violencia sólo quedó en la demanda reivindicatoria, a la postre huérfana de prueba, aun así la sentencia le dio cabida a la tesis contraria según la cual nadie puede crear prueba con sus meras expresiones.

Un análisis conjunto de las pruebas habría llevado al juzgador a reconocer:

*i)* primero que no hubo violencia en ninguna etapa, porque además, en la reivindicación se dice que se soldó la puerta para impedir su apertura y la señora Juez dejó constancia de no haber observado ninguna soldadura y que el personal de la diligencia entró por la puerta ubicada en el costado occidental del predio sin ningún obstáculo;

*ii)* segundo, que los testigos del usucapiente en armonía con el material fotográfico, el dictamen pericial y los escasos segundos que el despacho ad quo le brindó a filmar el inmueble prueban el constante cambio del inmueble, su adecuada conservación y su explotación económica permanente.

**4.4.** El Juzgado de instancia no se ocupó de su deber legal de adjudicar a cada prueba un valor o mérito, bueno, es que ignoró varias, parceló otras y distorsionó la verdad en bastantes pasajes. Estas falencias apuntan a un errado juicio de valor y por ende en una desacertada sentencia que se adorna de afirmaciones que no son ciertas.

En este trasegar se violó el artículo 280 de la obra en cita porque no se limitó al examen crítico de las pruebas ni explicó el por qué de sus conclusiones frente al naípe probatorio. Tocó temas como la profesión del usucapiente que nada tiene que ver.

**4.5.** Se sustrajo de su deber legal de calificar las conductas procesales e inferir indicios de ellas. Jamás se preguntó por qué miente el reivindicante:

- En la primera querrela policiva dijo que sus testigos extraproceso habían estado presentes en los actos violentos de la ocupación, al tanto que, los señores AVILA VERA y PORTELA VERA dijeron que no habían comunicado sobre violencia, que observaron ya cuando el parqueadero estaba funcionando.
- Por qué razón estos citados testigos en unas diligencias dicen que desde 1984 no volvieron al inmueble hasta 2006 (Juzgado 9 Civil del Circuito de Bogotá), y en otras, como ante la Inspección de Policía dijeron que sí habían vuelto antes?
- Cómo es posible creer que uno de los testigos dure supuestamente veintidos años cuidando el inmueble por encargo del reivindicante con un pago, por una sola vez, de treinta mil pesos?
- Cómo es posible que MARCIAL AVILA VERA diga que conoce el inmueble con la nomenclatura "CALLE 67 A SUR #81 B62" desde 1984 si dicha dirección fue impuesta por el catastro en el año 2008?
- Cómo es posible que la reivindicación diga que perdió violentamente la posesión el 10 de abril de 2015, no traiga ninguna prueba al respecto y de ñapa en la escritura pública que aporta como título de dominio protocolice constancias de haberle pedido a su vendedor que le entregara el predio mediante audiencia de conciliación en el año 2014 y en ésta se consigne que el reivindicante "... se compromete a realizar las gestiones necesarias para tomar posesión del inmueble". (f. 54 último renglón- c reivindicatorio; ).
- Cómo es posible que el reivindicante mienta diciendo que el usucapiente "*comenzó a poseer ...desde el 10 de abril del año 2015...*" (hecho #13 demanda principal), si milita el fallo policivo según el cual desde el año 2006 ANTONY CRUZ USECHE siguió en posesión del predio porque RODRIGUEZ ORTIZ no probó haber tenido la posesión. Al paso que RODRIGUEZ ORTIZ confesó ante el Juzgado ad quo que su demandado ANTONY CRUZ había iniciado los actos de ocupación en el año 2001?
- Cómo es posible que el reivindicante diga que el lote no está provisto de vidrios de seguridad cuando el dictamen pericial, la inspección judicial y los testimonios del usucapiente demostraron lo contrario?

Son toda una serie de mentiras, conducta procesal del actor principal, de la cual se debe inferir indicios. Si una parte no dice la verdad es porque todo su relato no es cierto, parece de Perogrullo, pero, es así.

## **V. REPARO #20.**

(20). La sentencia viola el artículo 282 del Código General del Proceso.

5. De un lado contestando la demanda reivindicatoria se dijo en la excepción denominada "PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA DEL DOMINIO EN CABEZA DEL DEMANDADO":

*"Correlativamente se ha extinguido en contra del demandante, señor JORGE ALBERTO RODRIGUEZ ORTIZ, cualquier derecho o expectativa sobre el mismo inmueble según los establecen los artículos 2535, 2538 del Código Civil y se establecerá en la demanda de reconvencción que se entabla en escrito separado".*  
(f.23 c reconvencción).

El artículo 2535 del Código Civil establece las condiciones para extinguir los derechos por el sólo transcurso del tiempo sin ejercerlos.

Premisa legal que no fue tomada en cuenta, es decir, la prescripción extintiva. E Informa el artículo 282 del Código General Del Proceso que la sentencia deberá reconocer cualquier excepción que resulte probada y, en este caso, la prescripción extintiva se alegó.

Probando con la confesión del actor principal según la cual la ocupación inició en el año 2001 o 2002, presentando su reivindicación en el año 2015, habían transcurrido más de diez años desde el comienzo del ejercicio posesorio hasta la acción de dominio.

En otro pasaje la sentencia hace una cuenta diferente:

Récord 1:19:10 "... Qué tiene que señalar el despacho frente a estas pretensiones? Pues, que frente a esta pretensión no se puede acceder. Primero porque el poseedor aquí alegaba posesión desde el 2001. Segundo porque estamos ante la prosperidad de la acción reivindicatoria y el titular de la acción reivindicatoria sólo lo es desde el año 2015 ...".

La sentencia adolece de dicotomía constante, en unas líneas postula una idea y al paso la contradice.

Con base en la confesión del reivindicante, insisto, debe declarar la prescripción extintiva de cualquier derecho que pudo tener el señor RODRIGUEZ ORTIZ.

5.1. Es importante tener preciso que la INSPECCION 7 A DISTRITAL DE POLICIA en las dos ocasiones en que el señor RODRIGUEZ ORTIZ presentó querellas policivas, dejó que la posesión del inmueble continuara en manos de ANTONY CRUZ USECHE y dejó "en libertad a las partes para acudir a la justicia ordinaria para resolver de fondo y con mérito de cosa juzgada".

Ello ocurrió en los fallos del 27.01/2007 (fs. 517 c. rec.) y del 01 de septiembre 2010 (f. 721 c. rec). Los abogados del reivindicante acogieron la

acción de pertenencia, así lo dicen e hicieron ante el Juzgado 9 Civil del Circuito de Bogotá en el año 2010.

Pero, por qué no entablaron los interdictos posesorios y/o la reivindicación de la posesión? porque no tenían cómo demostrar el ejercicio de la posesión, porque el señor RODRIGUEZ ORTIZ no la ejercía cuando ANTONY CRUZ USECHE ocupó el abandonado inmueble, y, esperaron a obtener la escritura pública que sólo contiene transferencia de derechos de cuota parte traducidos en falsa tradición. Entonces, esos más de diez años corren en contra del reivindicante traduciéndose en la extinción de cualquier tipo de derecho que pudo haber ostentado.

## **VI. REPARO #21**

(21). La identificación del inmueble, que en la demanda hace el reivindicante, difiere de las características y linderos establecidos en la inspección judicial, en el dictamen pericial y de los documentos probatorios aportados.

6. En la inspección judicial mucho se dijo sobre la alinderación que del inmueble hizo el reivindicante sin que el despacho lograra identificarlo, tanto que dijo que acudiría a la autoridad catastral para aclarar las inquietudes y decide:

**Récord 1:15:08** "... Se evidencia por otra parte, que sobre la identificación, como lote número nueve, al despacho no le queda duda que está esta identificación de lote número nueve no afecta para nada la cabal identificación que se hizo del inmueble, y que, en el plano aportado en la demanda, corresponde a aquel que está en la entre la carrera 81 C y la carrera calle 67 A sur, esto es, el lote que aparece con la nomenclatura 81 B 62 y con el #17, dado que su ubicación y alinderación así como su extensión y área fueron constatados por esta juzgadora en la inspección...".

**1:16:14** "...Se señala como pretensiones de la demanda las siguientes, de la demanda de reivindicación, y de ella me ocuparé de manera puntual. Se solicita en la demanda lo siguiente: declarar que pertenece el dominio pleno y absoluto a JORGE ALBERTO RODRIGUEZ ORTIZ, el inmueble que se relaciona a continuación: lote de terreno .... situado en la calle 67 A sur #81 B 62 Bosa, Bogotá, con área de 140 metros dentro de los siguientes linderos: NORTE en 15 metros con 81 centímetros eh perdón 15.81 METROS cuadrados con vía pública que es uno de sus frentes. SUR en 15 metros con el lote 8. ORIENTE en 12 metros con los lotes 10 y 11. OCCIDENTE en 7 metros con la calle 67 A sur calle 67 A sur #81 B 62, matrícula de mayor extensión #50S-104512 ... CHIP AAA0199CBRU. ...". (sombreo).

6.1. Le es imposible al despacho aceptar que se equivoca, primero porque el lindero norte es la CARRERA 81 C (peatonal). Luego dice que el lote se identifica como "número nueve", para concluir que es "el número diecisiete". Esto no tiene ningún sentido.

Del lindero NORTE dice que tiene una extensión de 15.81 metros CUADRADOS porque así lo dice la demanda (f. 135, pretensión #1, c reiv.)

Pero, resulta que las medidas de longitud no se expresan en METROS CUADRADOS, son lineales.

Linderos SUR y ORIENTE no son lotes de terreno sino con casas.

El lindero OCCIDENTE dice que es con la calle 67 A sur #81 B 62. Es un absurdo que se diga que ahí linda con inmueble de la misma dirección que el pretendido. Será acaso que linda consigo mismo, o, con otro inmueble que tiene la misma nomenclatura que el materia de acción de dominio?.

**6.2.** Diferente es la demanda de pertenencia que sí coincide con los linderos plasmados en el dictamen pericial, la manzana catastral, la verdad en el terreno o sitio, pero que, por la obstinación del despacho se dificultó.

## **VII. REPARO #22**

(22). La sentencia viola los artículos 285, 287 del Código General del Proceso.

El Juzgado ad quo desatendió la facultad de corregir de oficio la contradicción acerca de la identificación y alinderación del inmueble; lo mismo que haber atendido la resolución de la prescripción extintiva del derecho que pudo ostentar el señor reivindicante.

En consecuencia, sírvanse revocar la sentencia atacada, atender las súplicas de la demanda de reconvención de pertenencia y negar las pretensiones de la demanda principal reivindicatoria.

## **VIII. FACULTADES OFICIOSAS**

Con base en el artículo 169 del Código General del Proceso, sírvase estudiar la posibilidad de solicitar a la Oficina De Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, zona sur:

1. El certificado de libertad y tradición del inmueble materia de reivindicación #50S-40685893 para acreditar que está cerrado por contener venta de cuerpo cierto teniendo derechos de cuota parte, catalogada como falsa tradición.
2. El certificado de tradición y libertad del inmueble de mayor extensión del cual hace parte el predio materia de reivindicación #50S-104512 para acreditar que la segregación de la matrícula #50S-40685893, visible en la anotación #1249 se dejó sin valor ni efecto. Circunstancia que también se aprecia en la penúltima página del certificado, en el acápite de "SALVEDADES", que dice. *"Anotación Nro: 1249 Nro corrección: 1 Radicación C2019-2270 fecha 05-03-2021 ANOTACION SIN VALOR NI EFECTO JURIDICO REGISTRAL CON FUNDAMENTO EN EL ART. 2 DE LA RESOLUCIN N.178 DEL 15-05-2020 ORIP BOGOTA ZONA SR. AA-037-2019.EAHG."*



**Abogado**

3. Que conteste todos los pormenores del oficio #932 del 16.10/2020 emitido por el Juzgado 8 Civil del Circuito de Bogotá, ordenado de oficio en la audiencia del 14.10/2020, habida cuenta que la destinataria no resolvió los siguientes requerimientos:
- i. Requerimiento número uno (1), por cuanto no remitieron la petición o escrito genitor que dio lugar a la Resolución #178 del 15 de mayo de 2020, la cual hace parte de la actuación administrativa #037 del año 2019, además, para que indiquen si dicha Resolución está ejecutoriada.
  - ii. Requerimiento número dos (2), faltó todo.
  - iii. Requerimiento número tres faltó todo.
  - iv. Requerimiento número cuatro faltó todo.
  - v. Requerimiento número cinco faltó todo.
  - vi. Requerimiento número seis faltó todo.
- b. Que expida copia de los folios inmobiliarios #50S-104512 de mayor extensión y 50S-40586893, ordenados en la audiencia del 14.10/2020 (récord 27:00).

Esta pruebas son útiles para verificar los hechos relacionados con las alegaciones de las partes, fueron decretadas de oficio (f. 1098, 1099, 1100 c. rec.) y, máxime que el Juzgado ad quo dejó probado que el reivindicante recibió escritura pública de venta de parte de un comunero, aún así, desatendió la Ley, la jurisprudencia y la doctrina que indica que un demandante en este escenario no es propietario y por ende no apto para reivindicar.

En su defecto tener como pruebas los certificados visibles en las páginas 28 a 31 del presente sustento.

NOTA. Con copia al apoderado del actor principal [pgersain@yahoo.com](mailto:pgersain@yahoo.com).

Atentamente,

  
ANTONY CRUZ USECHE  
c.c. #19.385.523 Bogotá  
t. p. #54.164 CSJ  
Tribbta reivindicPALESTINA8.2016.241-28.04/2022

**MEMORIAL DRA. SAAVEDRA LOZADA RV: 16-24011**

Secretario 02 Sala Civil Tribunal Superior - Seccional Bogota  
<secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Mié 4/05/2022 12:21 PM

Para: GRUPO CIVIL <grupocivil@cendoj.ramajudicial.gov.co>

MEMORIAL DRA. SAAVEDRA LOZADA

Cordial Saludo,

**OSCAR FERNANDO CELIS FERREIRA**

**Secretario Sala Civil**

**Tribunal Superior de Distrito Judicial de Bogotá**

**Avenida Calle 24 N° 53-28 Torre C Oficina 305**

**Teléfono 423 33 90 Extensión 8349**

**Email: secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co**

---

**De:** Hernando Villarraga <hvillarraga@gmail.com>

**Enviado:** miércoles, 4 de mayo de 2022 12:13 p. m.

**Para:** Secretaria Sala Civil Tribunal Superior -Seccional Bogota <secsctribsupbta@cendoj.ramajudicial.gov.co>;

Secretario 02 Sala Civil Tribunal Superior - Seccional Bogota <secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co>

**Asunto:** 16-24011

Señores

**HONORABLES MAGISTRADOS**

**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTA**

Att: H.M. Dra. Adriana Saavedra Lozada

E.                    S.                    D.

**Ref: RECURSO DE REPOSICION Y EN SUBSIDIO DE QUEJA**

**Expediente No. 16-240111**

**Asunto; PROCESO DE ACCION POR INFRACCION DE DERECHOS DE PROPIEDAD INDUSTRIAL de ESPUMADOS S.A. contra ESPUMAS SANTANDER S.A.S.**

**HERNANDO ALBERTO VILLARRAGA ARDILA**, varón, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá, D.C., identificado con la cédula de ciudadanía número 79'234.099, abogado titulado e inscrito, portador de la tarjeta profesional número 44.441 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando en calidad de apoderado judicial de ESPUMADOS S.A., con todo respeto comparezco ante su Despacho a fin interponer RECURSO DE REPOSICION y

en subsidio de RECURSO QUEJA contra el auto de fecha 28 de abril de 2022, notificado por estado del día 29 de abril de 2022 por medio del cual se negó la admisión del recurso de casación interpuesto contra la sentencia proferida por el H. Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá el 24 de enero de 2022 con ponencia de la doctora Adriana Saavedra Lozada.

**HERNANDO ALBERTO VILLARRAGA ARDILA**

C.C. 79`234.099 de Suba

T.P. 44.441 del consejo superior de la judicatura

Móvil 3114444710

Correo electrónico [hvillarraga@gmail.com](mailto:hvillarraga@gmail.com).

RECURSO DE REPOSICION Y EN SUBSIDIO DE QUEJA CONTRA AUTO DE 28 DE ABRIL DE 2022 - Expediente No. 16-240111 **PROFERIDO POR EL H. TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTA**

Con formato: Fuente: Sin Negrita

Señores  
**HONORABLES MAGISTRADOS**  
**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTA**  
Att: H.M. Dra. Adriana Saavedra Lozada  
E. S. D.

Con formato

Ref: **RECURSO DE REPOSICION Y EN SUBSIDIO DE QUEJA**  
Expediente No. **16-240111**  
Asunto; **PROCESO DE ACCION POR INFRACCION DE DERECHOS DE PROPIEDAD INDUSTRIAL** de **ESPUMADOS S.A.** contra **ESPUMAS SANTANDER S.A.S.**

**HERNANDO ALBERTO VILLARRAGA ARDILA**, varón, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá, D.C., identificado con la cédula de ciudadanía número 79'234.099, abogado titulado e inscrito, portador de la tarjeta profesional número 44.441 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando en calidad de apoderado judicial de ESPUMADOS S.A., con todo respeto comparezco ante su Despacho a fin interponer RECURSO DE REPOSICION y en subsidio de RECURSO QUEJA contra el auto de fecha 28 de abril de 2022, notificado por estado del día 29 de abril de 2022 por medio del cual se negó la admisión del recurso de casación interpuesto contra la sentencia proferida por el H. Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá el 24 de enero de 2022 con ponencia de la doctora Adriana Saavedra Lozada.

Constituyen fundamento de la decisión impugnada:

1. "El artículo 334 del Código General del Proceso, según el cual "el recurso de casación procede contra las sentencias proferidas por los tribunales superiores en segunda instancia: (i) en toda clase de procesos declarativos. (ii) en las acciones de grupo cuya competencia corresponda a la jurisdicción ordinaria y, (iii) en las dictadas para liquidar una condena en concreto. Así mismo, la codificación, prevé que en tratándose de asuntos relativos al estado

RECURSO DE REPOSICION Y EN SUBSIDIO DE QUEJA CONTRA AUTO DE 28 DE ABRIL DE  
2022 - Expediente No. 16-240111 PROFERIDO POR EL H. TRIBUNAL  
SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTA

Con formato: Fuente: Sin Negrita

civil sólo serán susceptibles de casación las sentencias sobre impugnación o reclamación de estado y declaración de unión maritales de hecho”.

2. Añade el Despacho: “Como el recurso de casación no es un medio de impugnación común sino excepcional y extraordinario, el legislador lo circunscribió respecto a determinadas y específicas decisiones, pronunciadas en determinado género de procesos, de modo que sólo procede respecto de las emitidas en los litigios taxativamente señalados en el artículo 334 de la Ley 1564/2012”.

3. Y como fundamento principal de su decision invoca el articulo 338 del mismo estatuto, corregido por el art. 6 del Decreto 1736 de 2012, según el cual “Cuando las pretensiones sean esencialmente económicas, el recurso procede cuando el valor actual de la resolución desfavorable al recurrente sea superior a un mil salarios mínimos legales mensuales vigentes (1.000 smlmv). Se excluye la cuantía del interés para recurrir cuando se trate de sentencias dictadas dentro de las acciones populares y de grupo, y las que versen sobre el estado civil”.

4. A criterio del Tribunal, sin profundizar en el contexto de los hechos y de las pretensiones de la demanda y sin detenerse a analizar si las pretensiones de ESPUMADOS S.A. eran esencialmente económicas, dio por hecho que tenían ese carácter y con base en que la parte demandante optó por el sistema de indemnización preestablecida prevista por el decreto 2264 de 2014, concluyó que por alcanzar apenas una cifra máxima de perjuicios equivalente a 400 salarios mínimos mensuales legales vigentes, no alcanzaba a llegar al monto establecido por el artículo 338 del Código General del Proceso de los referidos mil salarios mínimos legales mensuales.

5. No obstante, a juicio de mi poderdante y del suscrito apoderado hay dos razones suficientes para revocar el auto impugnado, a saber:

5.1. Las pretensiones de la demanda no pueden calificarse como esencialmente económicas.

5.2. Sin perjuicio de lo anterior, el cálculo del monto hecho por el H. Tribunal yerra por cuanto solo tuvo en cuenta cuatro signos distintivos y dentro del plenario se encontraban involucrados y debidamente acreditados al menos nueve (9) entre marcas nominativas,

figurativas, mixtas y enseñas comerciales y adicionalmente, porque obran al menos circunstancias que obligaban a computar dentro de dicho cálculo un incremento de doscientos (200) salarios mínimos legales mensuales vigentes: i) La declaratoria de notoriedad de la marca infringida y ii) la identificación de la reincidencia de la infracción respecto de la marca.

6. Para acreditar lo anterior, haremos una reseña de las pretensiones contenidas en la demanda:

#### A- PRETENSIONES DECLARATORIAS:

1. Que se declare que el uso del distintivo ROMANCE RELAX por parte de la demandada, en las condiciones en que se describe en el acápite de hechos de la presente demanda, infringe los derechos marcarios que la demandante tiene sobre las marcas ROMANCE RELAX (MIXTA – Certificado 313562 ), clase 17 de la Clasificación Internacional de Niza, ROMANCE RELAX (MIXTA – Certificado 313582 ), clase 20 de la Clasificación Internacional de Niza, ROMANCE RELAX (NOMINATIVA – Certificado 170724), Clase 20 de la Clasificación Internacional de Niza, y ROMANCE RELAX (MIXTA – Certificado 313551), Clase 35 de la Clasificación Internacional de Niza.
2. Que se declare que la demandada infringe los derechos marcarios que la demandante tiene sobre las marcas figurativas concedidas bajo los certificados números 423600, 423601 y 423602 y 423603
3. Que se declare que la demandada infringe los derechos marcarios que la demandante tiene sobre la enseña comercial COLCHONES ROMANCE RELAX (MIXTA), Clase 21 de la Clasificación Internacional de Niza.

#### B- PRETENSIONES CONDENATORIAS

RECURSO DE REPOSICION Y EN SUBSIDIO DE QUEJA CONTRA AUTO DE 28 DE ABRIL DE  
2022 - Expediente No. 16-240111 PROFERIDO POR EL H. TRIBUNAL  
SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTA

Con formato: Fuente: Sin Negrita

1. Que se ordene a la demandada abstenerse de utilizar en el comercio las marcas ROMANCE RELAX y las marcas nominativas, figurativas o mixtas atrás relacionadas. (subraya fuera de texto)
2. Que se ordene a la demandada abstenerse de utilizar como medio de identificación de sus productos y/o establecimientos de comercio las marcas ROMANCE RELAX y las marcas nominativas, figurativas o mixtas atrás relacionadas (subraya fuera de texto).
3. Que se ordene a la demandada retirar definitivamente los avisos de las fachadas donde figure la expresión ROMANCE RELAX y las marcas nominativas, figurativas o mixtas atrás relacionadas (subraya fuera de texto).
4. Que se ordene a la demandada retirar definitivamente los avisos de las circuitos comerciales cualquier producto, etiqueta, envoltura, embalaje, medio publicitario, informativo o promocional en donde figure la expresión ROMANCE RELAX y las marcas nominativas, figurativas o mixtas atrás relacionadas (subraya fuera de texto).
5. Que se ordene a la demandada retirar de internet y en particular de la página [www.espumassantander.com](http://www.espumassantander.com) cualquier alusión a la expresión ROMANCE RELAX y las correspondientes marcas nominativas, figurativas o mixtas atrás relacionadas (subraya fuera de texto).
6. Que como reparación moral se condene a la demandada ESPUMAS SANTANDER a efectuar a su cargo un mínimo de cuatro publicaciones no simultáneas a página completa y en diarios de amplia circulación nacional en los cuales se haga explícita indicación de los siguientes contenidos (subraya fuera de texto):
  - a) Que los productos y servicios producidos o comercializados por ESPUMAS SANTANDER no guardan ninguna relación con los productos fabricados y comercializados por la sociedad ESPUMADOS.



b) Que ESPUMAS SANTANDER no cuenta ni jamás ha contado con licencia o autorización de ESPUMADOS S.A. para efectuar la comercialización de productos o prestación de servicios que hagan uso de la expresión ROMANCE RELAX u otras marcas o signos distintivos iguales o similares.

c) Que el uso de la marca ROMANCE RELAX por parte de ESPUMAS SANTANDER ha tenido lugar sin licencia o autorización de ESPUMADOS S.A. por lo cual dicho uso resulta ser infractor de los derechos marcarios de ESPUMADOS S.A.

7. Que se condene a la DEMANDADA al pago de la suma que de acuerdo con el decreto 2264 de 2014 se fije como preestablecida de indemnización. Se hizo la salvedad de que para tasar los perjuicios debían tenerse en cuenta al menos los siguientes criterios:

a) Lucro cesante ocasionado a la demandante por las ventas dejadas de realizar a causa de la confusión generada en el público consumidor.

b) El monto de los beneficios percibidos por la demandada como resultado del apalancamiento de su posición en el mercado y la desviación de clientes.

7. Como se observa de un análisis integral de las pretensiones incluidas en el libelo de la demanda, el universo de las mismas está encaminado a la protección del nombre y el crédito comercial de la sociedad demandante y de los productos por ella fabricados, identificados con sus signos distintivos, y no a obtener un resarcimiento de los perjuicios causados por ESPUMAS SANTANDER S.A. con el uso indebido y no autorizado de los derechos de propiedad industrial de titularidad de la actora.

8. En efecto, la formulación de las pretensiones tiene un denominador común consistente en impedir que la sociedad demandada abusivamente continuara utilizando y usufructuando en forma ilegal derechos ajenos.

9. Hay cinco pretensiones dirigidas a que ESPUMAS SANTANDER deje de usar la expresión ROMANCE RELAX (ver subacápites de pretensiones condenatorias, ordinales 1 a 5):

- En el comercio
- Como marca distintiva de sus productos
- Como aviso en sus fachadas
- Como aviso en los circuitos comerciales
- En internet y particularmente en su página [www.espumassantander.com](http://www.espumassantander.com).

10. Es claro que de estas pretensiones la demandante no busca derivar resarcimiento de los perjuicios causados en el pasado. Se busca principalmente evitar que la sociedad demandada hacia el futuro utilice los signos distintivos de titularidad de la demandante. Resulta entonces claro que no son pretensiones esencialmente económicas derivadas de las infracciones cometidas. Se trata de pretensiones encaminadas a proteger los derechos marcarios de la demandante hacia el futuro.

11. Hay tres subpretensiones que expresamente buscan se repare moralmente y se reivindique el crédito comercial de la sociedad ESPUMADOS y para este efecto se exigen cuatro publicaciones. Su finalidad es aclarar al universo de los consumidores y al público en general que los productos fabricados por ESPUMAS SANTANDER no tienen ninguna relación con los de ESPUMADOS y que ESPUMAS SANTANDER nunca ha tenido autorización ni licencia para el uso de las marcas usurpadas.

12. Estas pretensiones evidentemente no tienen una motivación de orden patrimonial y mucho menos esencialmente económico. Se trata de reivindicaciones puras del derecho de propiedad industrial, de la buena fama y el prestigio de ESPUMADOS como fabricante de productos principalmente envasados en la Clase 20 de la Clasificación Internacional de Niza.

RECURSO DE REPOSICION Y EN SUBSIDIO DE QUEJA CONTRA AUTO DE 28 DE ABRIL DE  
2022 - Expediente No. 16-240111 PROFERIDO POR EL H. TRIBUNAL  
SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTA

Con formato: Fuente: Sin Negrita

13. Si se derivan consecuencias económicas de las anteriores pretensiones, se trataría de perjuicios por venir y no perjuicios ya causados. Podría eventualmente pensarse en distintos escenarios para establecer unos supuestos montos sobre la base de proyecciones hipotéticas, pero en momento alguno se trataría de perjuicios ciertos, causados y tasables que conviertan las pretensiones en esencialmente económicas. Se trata de pretensiones que buscan el respeto y la defensa de los derechos de propiedad industrial titularidad de la sociedad demandante

14. Discrepamos diametralmente de los criterios que en alguna oportunidad ha sostenido la Corte Suprema en su Sala Civil (auto AC1344-2019), de la cual se desprendería que toda pretensión tiene consecuencias económicas, aunque no vaya acompañada de pretensiones de condena. El esquema demandatorio que se ha decantado muestra que es perfectamente posible la existencia de pretensiones cuyo alcance no sea únicamente monetario. Es indescionocible que la finalidad última de toda reclamación relativa a derechos de propiedad industrial, de suyo inherente a la actividad comercial, productiva y utilitaria es el lucro de quien ve infringidos sus derechos. Pero esto no puede significar que toda pretensión judicial tenga un contenido netamente económico. En la actividad comercial y productiva todavía importan el buen nombre, el honor, el crédito, la buena fama, la dignidad, el prestigio, la solvencia moral. No toda pretensión puede ser restringido a pesos, dólares, euros o yuanes.

Nos inclinamos preferentemente por la posición plasmada en la sentencia C-213-2017 dictada con ponencia del doctor Alejandro Linares Cantillo por medio de la cual decidió la demanda de inexecutable del artículo 338 del Código General del Proceso. De acuerdo con su interpretación, en el régimen del nuevo estatuto procedimental civil “se incluyen trascendentales reformas a la casación para que sea más accesible” (Gaceta del Congreso 119 de 2011, citada en el ordinal 13.1 del fallo)

“En efecto “la casación, como medio de impugnación extraordinario, es una institución jurídica destinada también a hacer efectivo el derecho material, particularmente la Constitución, así como las garantías fundamentales de las personas que intervienen en un proceso”<sup>[24]</sup>. Es por ello que la jurisprudencia constitucional interpretando la función de control de legalidad que se adscribe al recurso de casación ha sostenido que “debe concebirse en una dimensión amplia, de modo que involucre la integración de preceptos

RECURSO DE REPOSICION Y EN SUBSIDIO DE QUEJA CONTRA AUTO DE 28 DE ABRIL DE  
2022 - Expediente No. 16-240111 PROFERIDO POR EL H. TRIBUNAL  
SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTA

Con formato: Fuente: Sin Negrita

de orden Superior y, por lo tanto, la protección de los derechos constitucionales que de él se derivan”<sup>[25]</sup>.

Se indica igualmente que ha advertido que “*el propósito de realización del derecho material también debe ser interpretado en una dimensión amplia, de manera que comprende no sólo la protección de los derechos constitucionales fundamentales, sino todos los derechos y principios reconocidos en el ordenamiento jurídico*”<sup>[26]</sup>.

A continuación y específicamente frente al tema que condujo a no admitir el recurso extraordinario de casación, la H. Corte Constitucional indica:

“24. El primer inciso del artículo 338 del que hace parte la expresión demandada tiene, a juicio de la Corte, tres contenidos normativos importantes. Dos de ellos se desprenden directamente de su texto, al paso que el tercero se sigue de una interpretación sistemática que se apoya en las finalidades vinculadas al cambio legislativo en materia de casación y en una interpretación sistemática de la disposición.

“24.1. El primer contenido (i) prescribe que en los casos en los cuales las pretensiones sean *esencialmente económicas* el recurso procede si el valor actual de la resolución desfavorable al recurrente supera mil salarios mínimos legales mensuales vigentes. El segundo (ii) establece un grupo de decisiones respecto de las cuales, bajo ninguna circunstancia, se requiere valorar la cuantía de la resolución desfavorable del recurrente. Se trata de las sentencias dictadas en el curso de acciones de grupo, acciones populares y las relativas al estado civil.

“24.2. A juicio de la Corte, un tercer contenido (iii) dispone que en los casos de *pretensiones no esencialmente económicas* debe prescindirse de cualquier valoración de la cuantía. La Corte debe detenerse en la fundamentación de este último contenido puesto que en su contra podrían formularse algunas objeciones. En efecto, una primera aproximación podría sugerir que la expresión “*cuando las pretensiones sean esencialmente económicas*” tiene por fin establecer que en aquellos casos no excluidos expresamente del requisito de la cuantía, según el mismo inciso, deberá siempre requerirse que lo pretendido en casación exceda de mil salarios mínimos. De esta manera el significado de esa frase se definiría por aquello expresamente excluido de tal exigencia a

RECURSO DE REPOSICION Y EN SUBSIDIO DE QUEJA CONTRA AUTO DE 28 DE ABRIL DE  
2022 - Expediente No. 16-240111 PROFERIDO POR EL H. TRIBUNAL  
SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTA

Con formato: Fuente: Sin Negrita

saber: sentencias dictadas en el curso de acciones de grupo, acciones populares y las relativas al estado civil

“En contra de esta interpretación restringida militan varias razones. La primera de ellas indica que el examen integral de la nueva regulación en materia de casación, evidencia que su propósito, en general, consistió en ampliar desde el punto de vista temático las materias respecto de las cuales la Corte Suprema, como tribunal de casación, puede pronunciarse. Esta premisa debe incidir en la interpretación del inciso del que hace parte la disposición demandada, de manera tal que se logre la armonización del amplio margen de configuración del que dispone el legislador y las funciones constitucionales que se adscriben al recurso extraordinario de casación.

“La segunda razón indica que si el propósito de la disposición hubiera consistido en excluir del requerimiento de la cuantía únicamente a las sentencias adoptadas en acciones de grupo, populares y las relativas al estado civil no habría existido necesidad alguna de integrar al primer enunciado la expresión “*cuando las pretensiones sean esencialmente económicas*”<sup>[37]</sup>. Adicionalmente, dicha comprensión le negaría todo efecto útil a tal expresión, desconociendo que en la regulación preexistente al Código General del Proceso ella no se encontraba, tal y como se sigue de la lectura del artículo 366 del Código de Procedimiento Civil. El principio del efecto útil, fundado en los principios democrático y de conservación del derecho, “*exige que entre dos sentidos posibles de un precepto, uno de los cuales produce consecuencias jurídicas y el otro no, debe preferirse necesariamente el primero*”<sup>[38]</sup>. Es ello lo que se impone en este caso.

“No le corresponde a la Corte establecer en esta oportunidad el significado preciso y definitivo de la expresión “*cuando las pretensiones sean esencialmente económicas*” del primer inciso del artículo 338 del Código General del Proceso. Sin embargo, lo que sí resulta claro y se integra al análisis que en esta oportunidad se efectúa, es que aquellas pretensiones que no sean fundamentalmente económicas, tal y como ocurre por ejemplo con las que tienen por objeto la declaración de responsabilidad civil pero que no traen aparejada una pretensión patrimonial sino una solicitud de reparación simbólica, artística o de no repetición<sup>[39]</sup> -conforme a las novedosas tendencias del régimen de responsabilidad que se ha venido abriendo paso- no se encontrarán sometidas a la exigencia de demostración de la cuantía para recurrir.

RECURSO DE REPOSICION Y EN SUBSIDIO DE QUEJA CONTRA AUTO DE 28 DE ABRIL DE  
2022 - Expediente No. 16-240111 PROFERIDO POR EL H. TRIBUNAL  
SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTA

Con formato: Fuente: Sin Negrita

“La conclusión tiene sustento en una razón adicional. En efecto, si dentro de las funciones de la casación se encuentra la de unificar la jurisprudencia dando respuesta a los nuevos problemas que plantean las relaciones entre los particulares y de forma especial la protección de los derechos fundamentales de las personas -elemento fundante del derecho privado en tanto se asienta en el reconocimiento de la persona humana como titular de derechos y deberes-, señalar que eventos como los descritos puedan ser objeto de análisis de la Corte Suprema de Justicia en sede de casación encuentra plena justificación. Es en esa dirección precisamente que debe entenderse la decisión inequívoca de habilitar a la Corte Suprema de Justicia para que, con independencia de la cuantía, se pronuncie sobre las sentencias dictadas en las acciones de grupo y en las acciones populares.

15. Ha de tenerse en cuenta igualmente la forma como se formularon las pretensiones condenatorias indemnizatorias. Si se repara en la forma como fueron propuestas, los dos items se refieren a los beneficios obtenidos por la demandada o dejados de percibir por la demandante. De suyo se trata de perjuicios ocasionados en el pasado con ocasión del uso indebido de los signos distintivos de propiedad de la sociedad demandante, y por ende pretensión vinculada unicamente con las dos primeras. No son pretensiones derivadas de las pretensiones condenatorias 1 a 5 y mucho menos de la pretensión condenatoria número 6 que es esencialmente de orden moral y reputacional y corresponden a otra dirección de las pretensiones.

16. Ahora bien, si utilizamos el criterio plasmado en la providencia recurrida fundamentado en el precepto contenido en el artículo 2º del decreto 2264 de 2014, tampoco existe mérito para denegar el recurso de casación, tal como enseguida se expondrá.

17. De conformidad con el reseñado **Artículo 2º**, “**Cuantía de la indemnización preestablecida**. En caso de que el demandante opte por el sistema de indemnizaciones preestablecidas, dicha indemnización será equivalente a un mínimo de tres (3) salarios mínimos legales mensuales vigentes y hasta un máximo de cien (100) salarios mínimos legales mensuales vigentes, por cada marca

RECURSO DE REPOSICION Y EN SUBSIDIO DE QUEJA CONTRA AUTO DE 28 DE ABRIL DE 2022 - Expediente No. 16-240111 PROFERIDO POR EL H. TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTA

Con formato: Fuente: Sin Negrita

infringida. Esta suma podrá incrementarse hasta en doscientos (200) salarios mínimos legales mensuales vigentes cuando la marca infringida haya sido declarada como notoria por el juez, se demuestre la mala fe del infractor, se ponga en peligro la vida o la salud de las personas y/o se identifique la reincidencia de la infracción respecto de la marca.

18. Con base en lo anterior el auto recurrido determina como valor máximo de las indemnizaciones una suma equivalente a cuatrocientos (400) salarios mínimos legales mensuales vigentes, a razón de cien salarios mínimos legales mensuales vigentes por cada una de las cuatro marcas que menciona expresamente (certificados 423600, 423601, 423602 y 423603) omitiendo de hecho otros signos distintivos que son materia del proceso.

Sintetizando, los signos distintivos cuya protección se pretende son:

SIGNO DISTINTIVO	TIPO	CLASE	CERTIFICADO DE REGISTRO No,
ROMANCE RELAX	MIXTA	17 CIN	313562
ROMANCE RELAX	MIXTA	20 CIN	313582
ROMANCE RELAX	NOMINATIVA	20 CIN	170724
ROMANCE RELAX	MIXTA	35 CIN	313551
ROMANCE RELAX	FIGURATIVAS	35 CIN	423600
ROMANCE RELAX	FIGURATIVAS	20 CIN	423601
ROMANCE RELAX	FIGURATIVAS	17 CIN	423602
ROMANCE RELAX	FIGURATIVAS	10 CIN	423603
COLCHONES ROMANCE RELAX	ENSEÑA/MIXTA	20 CIN	19990

19. Teniendo en cuenta que no se trata de cuatro (4) sino de nueve (9) signos distintivos, el monto máximo, siguiendo los mismos derroteros, asciende a novecientos (900) salarios mínimos mensuales legales vigentes.

20. Adicionalmente es menester tener en consideración que la misma norma invocada (artículo 2º de la ley 2264 de 2014) expresa que



RECURSO DE REPOSICION Y EN SUBSIDIO DE QUEJA CONTRA AUTO DE 28 DE ABRIL DE  
2022 - Expediente No. 16-240111 PROFERIDO POR EL H. TRIBUNAL  
SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTA

Con formato: Fuente: Sin Negrita

dicha suma puede incrementarse hasta en doscientos (200) salarios mínimos mensuales legales vigentes en las siguientes situaciones:

1. Cuando la marca infringida haya sido declarada como notoria por el Juez (léase, Superintendencia de Industria y Comercio);
2. Cuando se demuestre la mala fe del infractor;
3. Cuando se ponga en peligro la vida o la salud de las personas, y/o
4. Cuando se identifique la reincidencia de la infracción respecto de la marca.

En el caso concreto que nos ocupa se han presentado las siguientes situaciones:

1. Ha habido reincidencia reiterada por parte de ESPUMAS SANTANDER, hecho que se ha evidenciado no solo con las documentales aportadas sino con la misma confesión y reconocimientos hechos por apoderados y representantes legales de la sociedad demandada. Desde un punto de vista objetivo esa reincidencia se refiere a hechos pasados por cuanto deben obrar dentro del proceso.
2. La marca ROMANCE RELAX ha sido legalmente reconocida como marca notoria mediante Resolución Número 55579 expedida por la Dirección de Signos Distintivos de la Superintendencia de Industria y Comercio el 3 de agosto de 2018, dentro de la demanda de oposición al registro de la marca ROMANZE surtida en el expediente número SD2017/0038268. Esta resolución por imposibilidad absoluta no fue aportada dentro del proceso de infracción marcaria ni fue aportado con el recurso de apelación ni con la correspondiente sustentación, pero tiene directa relación la materia propia tanto del proceso de infracción marcaria como evidentemente del actual recurso de queja.

## PRUEBAS

RECURSO DE REPOSICION Y EN SUBSIDIO DE QUEJA CONTRA AUTO DE 28 DE ABRIL DE  
2022 - Expediente No. 16-240111 PROFERIDO POR EL H. TRIBUNAL  
SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTA

Con formato: Fuente: Sin Negrita

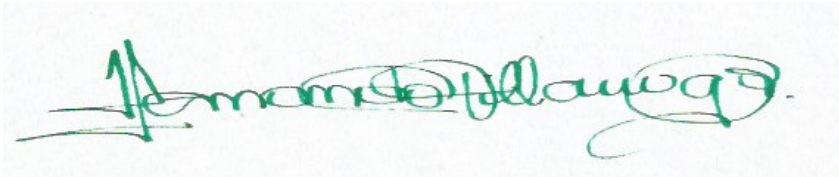
Aporto como prueba la Resolución Número 55579 expedida por la Dirección de Signos Distintivos de la Superintendencia de Industria y Comercio el 3 de agosto de 2018 dentro de la demanda de oposición al registro de la marca ROMANZE surtida en el expediente número SD2017/0038268.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Artículo 334 y siguientes, artículo 352 y siguientes del Código General del Proceso; Ley 1648 de 2013 en concordancia con el decreto 2264 de 2015.

## NOTIFICACIONES

Como apoderado recibo notificaciones en la calle 106 No. 54 – 14, Oficina 509 de la ciudad de Bogotá, móvil 3114444710 y correo electrónico [hvillarraga@gmail.com](mailto:hvillarraga@gmail.com).

A handwritten signature in green ink, appearing to read 'Hernando Alberto Villarraga Ardila', written over a light blue grid background.

**HERNANDO ALBERTO VILLARRAGA ARDILA**  
C.C. 79.234.099 de Suba  
T.P. 44.441 del consejo superior de la judicatura

REPÚBLICA DE COLOMBIA  
SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO

Resolución N° 55579

Ref. Expediente N° SD2017/0038268

Por la cual se decide una solicitud de registro

**EL DIRECTOR DE SIGNOS DISTINTIVOS**  
en ejercicio de sus facultades legales y,

**CONSIDERANDO**

**PRIMERO:** Que por escrito presentado el día 23 de mayo de 2017, MAGALY TRUJILLO LOMBO, solicitó el registro de la Marca ROMANZE (Nominativa) para distinguir productos comprendidos en la clase 20 de la Clasificación Internacional de Niza<sup>1</sup>.

**SEGUNDO:** Que publicado en la Gaceta de Propiedad Industrial No. 795 del 9 de junio de 2017, ESPUMADOS S.A. presentó oposición con fundamento en las causales de irregistrabilidad del Art. 136 literales A y H.

Lo anterior con fundamento, entre otros, en los siguientes argumentos:

*“ESPUMADOS S.A. como parte de su estrategia de comercialización y posicionamiento de sus signos distintivos, es titular precisamente de una familia de marcas, que tal como se observará a continuación, cuenta con ciertos elementos característicos y particulares. Esta sociedad ha logrado un reconocimiento y prestigio por parte de la sociedad, incorporado a su conjunto marcario las denominaciones "ROMANCE" y "RELAX", entre otras, las cual componen, cada uno de sus signos distintivos*

*Resaltamos que en la comparación marcaria, el signo solicitado "ROMANZE" es una **reproducción e imitación** de la marca notoria registrada por nuestra representada, siendo su única diferencia, el cambio de la letra "C" por la letra "Z" en la palabra "romance", lo cual no cambia significativamente la pronunciación, y mucho menos su sentido.*

*Durante sus más de 35 años de existencia, ESPUMADOS S.A., por medio de su signo "**ROMANCE RELAX**" se ha posicionado en todo el territorio colombiano contando con plantas de producción y centros de distribución de las ciudades de Colombia.*

*A raíz de tal prestigio, "**ROMANCE RELAX**" ha aumentado notablemente su portafolio de productos y estrategias de mercadeo, estableciendo plantas de producción y centros de distribución en todo el territorio nacional.*

*Igualmente, el posicionamiento del signo, ha servido de referente tanto para competidores, como para empresarios que se encuentran en diferentes escales del sector relevante de la Clase 20”*

**TERCERO:** Que, dentro del término concedido para tal efecto, MAGALY TRUJILLO LOMBO, NO dio respuesta a la oposición.

<sup>1</sup> 20: Muebles, espejos, marcos; productos no comprendidos en otras clases de madera, corcho, caña, junco, mimbre, cuerno, hueso, marfil, ballena, concha, ámbar, nácar, espuma de mar, sucedáneos de todas estas materias o de materias plásticas.



## Resolución N° 55579

Ref. Expediente N° SD2017/0038268

**CUARTO:** Que para decidir acerca de la solicitud de registro marcario de la referencia, esta Oficina procederá a realizar el examen de registrabilidad teniendo en cuenta todos los argumentos que hayan sido planteados, así como las pruebas presentadas por las partes. Lo anterior, en atención a lo previsto en los artículos 146, 148 y 150 de la Decisión 486 de la Comisión de la Comunidad Andina. Adicionalmente, el estudio del presente trámite administrativo puede comprender asuntos que aparezcan con ocasión de la realización del examen de registrabilidad.

### Causales de irregistrabilidad en estudio

#### Literal a) del artículo 136 de la Decisión 486

No podrán registrarse como marcas aquellos signos cuyo uso en el comercio afectara indebidamente un derecho de tercero, en particular cuando:

a) sean idénticos o se asemejen, a una marca anteriormente solicitada para registro o registrada por un tercero, para los mismos productos o servicios, o para productos o servicios respecto de los cuales el uso de la marca pueda causar un riesgo de confusión o de asociación.

#### Concepto de la norma

De acuerdo con la disposición andina citada, para que el registro de una marca sea negado se necesita que ella cumpla con varios supuestos de hecho. En primer lugar, que el signo solicitado sea idéntico a uno previamente solicitado o registrado por un tercero<sup>2</sup>, esto es, que sea una reproducción exacta de éste y no permita ninguna clase de diferenciación entre los dos, o que existan semejanzas entre los signos a estudiar. El segundo supuesto de hecho es la identidad o relación existente entre los productos o servicios identificados por la marca solicitada a registro y la previamente solicitada o registrada<sup>3</sup>.

<sup>2</sup> •La comparación, debe efectuarse sin descomponer los elementos que conforman el conjunto marcario, es decir, cada signo debe analizarse con una visión de conjunto, teniendo en cuenta su unidad ortográfica, auditiva e ideológica.

•En la comparación, se debe emplear el método del cotejo sucesivo, es decir, se debe analizar un signo y después el otro. No es procedente realizar un análisis simultáneo, ya que el consumidor no observa al mismo tiempo las marcas, sino que lo hace en diferentes momentos.

•Se debe enfatizar en las semejanzas y no en las diferencias, ya que en estas últimas es donde se percibe el riesgo de confusión o de asociación.

•Al realizar la comparación, es importante tratar de colocarse en el lugar del presunto comprador, pues un elemento importante para el examinador, es determinar cómo el producto o servicio es captado por el público consumidor. (...)

<sup>3</sup> A tal efecto, el Tribunal ha recogido los siguientes criterios para definir el tema para la conexión competitiva:

**a) Canales de comercialización:** Hay lugares de comercialización o expendio de productos que influyen escasamente para que pueda producirse su conexión competitiva, como sería el caso de las grandes cadenas o tiendas o supermercados en los cuales se distribuye toda clase de bienes y pasa desapercibido para el consumidor la similitud de un producto con otro. En cambio, se daría tal conexión competitiva, en tiendas o almacenes especializados en la venta de determinados bienes. Igual confusión se daría en pequeños sitios de expendio donde marcas similares pueden ser confundidas cuando los productos guardan también una aparente similitud.

**b) Similares medios de publicidad:** Los medios de comercialización o distribución tienen relación con los medios de difusión de los productos. Si los mismos productos se difunden por la publicidad general- radio televisión y prensa-, presumiblemente se presentaría una conexión competitiva, o los productos serían competitivamente conexos. Por otro lado, si la difusión es restringida por medio de revistas especializadas, comunicación directa, boletines, mensajes telefónicos, etc., la conexión competitiva sería menor.



## Resolución N° 55579

Ref. Expediente N° SD2017/0038268

Finalmente, la norma exige que dicha identidad o semejanza y relación de los signos y de los productos o servicios identificados por los signos, sea suficiente para generar un riesgo de confusión o de asociación, que se entiende debe recaer en los destinatarios de los productos o servicios, esto es el público consumidor.

De acuerdo con lo anterior, el no cumplimiento de uno de los supuestos de hecho hace que la marca sea registrable.

### Literal h) del artículo 136 de la Decisión 486

“No podrán registrarse como marcas aquellos signos cuyo uso en el comercio afectara indebidamente un derecho de tercero, en particular cuando:

h) constituyan una reproducción, imitación, traducción, transliteración o transcripción, total o parcial, de un signo distintivo notoriamente conocido cuyo titular sea un tercero, cualesquiera que sean los productos o servicios a los que se aplique el signo, cuando su uso fuese susceptible de causar un riesgo de confusión o de asociación con ese tercero o con sus productos o servicios; un aprovechamiento injusto del prestigio del signo; o la dilución de su fuerza distintiva o de su valor comercial o publicitario”.

### Concepto de la norma

De acuerdo con la disposición andina citada, para que el registro de una marca sea negado se necesita que ella cumpla con varios supuestos de hecho. En primer lugar, que el signo solicitado se presente como una reproducción, imitación, traducción, transliteración o transcripción, total o parcial de un signo notoriamente conocido, cualesquiera sean los productos o servicios identificados por los signos.

El segundo supuesto de hecho se refiere a la capacidad que el uso del signo solicitado tuviere para generar riesgo de confusión o de asociación con el titular del signo notorio o sus productos o servicios, o si dicho uso se configurare como un aprovechamiento injusto de la reputación del signo notorio o causare una dilución de su capacidad distintiva, o su valor comercial o publicitario.

Así, es necesario proceder a determinar el alcance de cada uno de los supuestos contemplados en la norma a fin de proceder al estudio de la causal de irregistrabilidad en cuestión.

### Reproducción, imitación, traducción, transliteración o transcripción

La causal de irregistrabilidad en estudio protege al signo notorio frente a actos de

**c) Relación o vinculación entre productos:** Cierta relación entre los productos puede crear una conexión competitiva. En efecto, no es lo mismo vender en una misma tienda cocinas y refrigeradoras, que vender en otra helados y muebles; en consecuencia, esa relación entre los productos comercializados también influye en la asociación que el consumidor haga del origen empresarial de los productos relacionados, lo que eventualmente puede llevarlo a confusión en caso de que esa similitud sea tal que el consumidor medio de dichos productos asuma que provienen de un mismo productor.

**d) Uso conjunto o complementario de productos:** Los productos que comúnmente se puedan utilizar conjuntamente (por ejemplo: puerta y chapa) pueden dar lugar a confusión respecto al origen empresarial, ya que el público consumidor supondría que los dos productos son del mismo empresario. La complementariedad entre los productos debe entenderse en forma directa, es decir, que el uso de un producto puede suponer el uso necesario del otro, o que sin un producto no puede utilizarse el otro o su utilización no sería la de su última finalidad o función.



## Resolución N° 55579

Ref. Expediente N° SD2017/0038268

reproducción<sup>4</sup>, imitación<sup>5</sup>, traducción<sup>6</sup>, transliteración<sup>7</sup> o transcripción<sup>8</sup>, total o parcial, que frente al mismo pretendan efectuarse por parte de terceros.

En cuanto a la comparación de los signos, cuando uno es notorio la identidad o semejanza debe ser analizada a la luz de los criterios reiteradamente establecidos por la doctrina y la jurisprudencia. Así, es necesario verificar la naturaleza de los signos enfrentados a fin de determinar la regla comparativa pertinente al caso concreto, teniendo en cuenta además que la calidad de notorio que el signo opositor ostentare y el grado de notoriedad acreditado frente al mismo, así como su capacidad distintiva intrínseca, influyen directamente en la comparación de las marcas, toda vez que cuando se trata de signos notorios, el examen comparativo está revestido de una mayor rigurosidad en atención a dicha calidad y su especial protección.

### Signo notorio

La definición legal del signo notorio se encuentra en el artículo 224 de la Decisión 486 de la Comisión de la Comunidad Andina que establece:

*“Se entiende por signo distintivo notoriamente conocido el que fuese reconocido como tal en cualquier País Miembro por el sector pertinente, independientemente de la manera o el medio por el cual se hubiese hecho conocido”.*

De acuerdo con la definición del Diccionario de la Lengua Española, la característica de notorio se predica de algo que es público y sabido por todos, además de claro y evidente. En efecto, la calificación de notorio de un objeto o una persona está estrechamente ligada al sentimiento generalizado de que dicho objeto o persona son ampliamente conocidos por un sector determinado.

Para referirse a un signo notorio es preciso determinar que el uso amplio y generalizado por parte de su titular se ha traducido en la exteriorización de aquel dentro del público consumidor, de tal manera que es fácilmente reconocido y recordado por el consumidor que ha tenido contacto con los productos o servicios identificados por el signo, o por los consumidores potenciales, es decir aquellos que si bien no han adquirido los productos o servicios, saben que se ofertan bajo dicho signo y les endilgan alguna calidad o característica, ya inferida por otro consumidor o gracias a asociaciones derivadas de la información de dichas calidades o características dada mediante la amplia y constante publicidad del signo.

### Sector pertinente

<sup>4</sup> Reproducir. 1. tr. Volver a producir o producir de nuevo. U. t. c. prnl. 2. tr. Volver a hacer presente lo que antes se dijo y alegó. 3. tr. Sacar copia, en uno o en muchos ejemplares, de una obra de arte, objeto arqueológico, texto, etc., por procedimientos calcográficos, electrolíticos, fotolitográficos o mecánicos y también mediante el vaciado.

<sup>5</sup> Imitar. (Del lat. imitāri). 1. tr. Ejecutar algo a ejemplo o semejanza de otra cosa. 2. tr. Dicho de una cosa: Parecerse, asemejarse a otra. 3. tr. Hacer o esforzarse por hacer algo lo mismo que otro o según el estilo de otro.

<sup>6</sup> Traducir. (Del lat. traducēre, hacer pasar de un lugar a otro). 1. tr. Expresar en una lengua lo que está escrito o se ha expresado antes en otra. 2. tr. Convertir, mudar, trocar. 3. tr. Explicar, interpretar

<sup>7</sup> Transliterar. (De trans- y el lat. littēra, letra). 1. tr. Representar los signos de un sistema de escritura mediante los signos de otro.

<sup>8</sup> Transcribir. (Del lat. transcribēre). 1. tr. copiar (ll. escribir en una parte lo escrito en otra). 2. tr. transliterar. 3. tr. Representar elementos fonéticos, fonológicos, léxicos o morfológicos de una lengua o dialecto mediante un sistema de escritura.





## Resolución N° 55579

Ref. Expediente N° SD2017/0038268

En concordancia con lo anterior, el artículo 230 de la Decisión 486 incluye dentro del sector pertinente para determinar si un signo es notorio; los siguientes:

“a) los consumidores reales o potenciales del tipo de productos o servicios a los que se aplique;

b) las personas que participan en los canales de distribución o comercialización del tipo de productos o servicios a los que se aplique; o

“c) los círculos empresariales que actúan en giros relativos al tipo de establecimiento, actividad, productos o servicios a los que se aplique”.

Y añade que:

“para efectos de reconocer la notoriedad de un signo bastará que sea conocido dentro de cualquiera de los sectores referidos en los literales anteriores”.

### **Crterios para determinar la notoriedad**

A fin de determinar la notoriedad de un signo distintivo según el mismo sea reconocido como tal dentro del sector pertinente la Decisión 486 establece en su artículo 228 una serie de criterios que, sin ser taxativos, fijan pautas que guían al examinador en el análisis de notoriedad, así:

*“Para determinar la notoriedad de un signo distintivo, se tomará en consideración entre otros, los siguientes factores:*

*a) el grado de su conocimiento entre los miembros del sector pertinente dentro de cualquier País Miembro;*

*b) la duración, amplitud y extensión geográfica de su utilización, dentro o fuera de cualquier País Miembro;*

*c) la duración, amplitud y extensión geográfica de su promoción, dentro o fuera de cualquier País Miembro, incluyendo la publicidad y la presentación en ferias, exposiciones u otros eventos de los productos o servicios, del establecimiento o de la actividad a los que se aplique;*

*d) el valor de toda inversión efectuada para promoverlo, o para promover el establecimiento, actividad, productos o servicios a los que se aplique;*

*e) las cifras de ventas y de ingresos de la empresa titular en lo que respecta al signo cuya notoriedad se alega, tanto en el plano internacional como en el del País Miembro en el que se pretende la protección;*

*f) el grado de distintividad inherente o adquirida del signo;*

*g) el valor contable del signo como activo empresarial;*

*h) el volumen de pedidos de personas interesadas en obtener una franquicia o licencia del signo en determinado territorio; o,*



## Resolución N° 55579

Ref. Expediente N° SD2017/0038268

*i) la existencia de actividades significativas de fabricación, compras o almacenamiento por el titular del signo en el País Miembro en que se busca protección;*

*j) los aspectos del comercio internacional; o,*

*k) la existencia y antigüedad de cualquier registro o solicitud de registro del signo distintivo en el País Miembro o en el extranjero”.*

De acuerdo con lo anterior, para poder determinar la notoriedad de un signo distintivo, es preciso que se haya difundido dentro de un territorio y durante un tiempo determinado, toda vez que la única manera de lograr el reconocimiento de un signo distintivo es por medio de su difusión, lo cual implica la identificación de un ámbito temporal y territorial.

Por lo demás, resulta importante resaltar que los criterios normativos permiten que las pruebas aportadas estén referidas a territorio extranjero, pero deben ir dirigidas a demostrar el conocimiento del signo entre los miembros del sector pertinente de cualquiera de los países miembros de la Comunidad Andina.

### **Prueba de la notoriedad**

De conformidad con lo expuesto hasta acá, quien alega notoriedad asume la carga de probar por los medios probatorios conducentes, pertinentes y útiles, la calidad de notoria de la marca de conformidad con la definición, y criterios ya vistos en los artículos 229, 228 y 230 de la Decisión 486 .

### **Identidad o Semejanza de los signos**

La semejanza de los signos puede derivarse de alguno o todos de los siguientes aspectos: Conceptual, ortográfico, fonético y visual.

Existirá semejanza conceptual cuando los dos signos evoquen una idea idéntica o semejante.

La similitud ortográfica se presenta por la semejanza de las letras entre los signos a compararse. La sucesión de vocales, la longitud de la palabra o palabras, el número de sílabas, las raíces o las terminaciones iguales, pueden incrementar la confusión.

Por su parte la visual puede ser entendida como ortográfica, pero es principalmente referida a los signos figurativos o esencialmente visibles.

La semejanza fonética se presenta por coincidencia en las raíces o terminaciones, y cuando la sílaba tónica en las denominaciones comparadas es idéntica o muy difícil de distinguir. Sin embargo, se debe tener en cuenta las particularidades de cada caso, para determinar una posible confusión.

### **El riesgo de confusión o de asociación**

El riesgo de confusión es la posibilidad de que el consumidor adquiera un producto o servicio pensando que está adquiriendo otro (confusión directa), o que adquiera un





## Resolución N° 55579

Ref. Expediente N° SD2017/0038268

producto o servicio pensando que éste tiene un origen empresarial distinto al que realmente vincula (confusión indirecta).

Por su parte el riesgo de asociación se presenta cuando a pesar de no existir confusión se vincula económica o jurídicamente a uno y otro oferente de los productos o servicios identificados por las marcas respectivas.

### **Aprovechamiento injusto del prestigio del signo notorio**

El aprovechamiento injusto del prestigio de una marca notoria se presenta cuando un competidor hace un uso parasitario de la marca, valiéndose de la imagen positiva que esta transmite, aunque la acción se realice sobre productos o servicios que no tengan ningún grado de conexidad con los que ampara el signo notoriamente conocido.

El uso parasitario está ligado a la función publicitaria de la marca, pero se diferencia del riesgo de dilución en que la finalidad del competidor parasitario es únicamente un aprovechamiento de la reputación, sin necesidad de presentar un debilitamiento de la capacidad distintiva de la marca notoriamente conocida.

### **Dilución de la fuerza distintiva del signo notorio**

Sobre este tema el Tribunal de Justicia Andino ha dicho<sup>9</sup> que el riesgo de dilución, se presenta cuando el uso de otros signos idénticos o similares cause el debilitamiento de la altísima capacidad distintiva y la percepción o imagen positiva que el consumidor tiene del signo notoriamente conocido, aunque se use para productos o servicios que no tengan ningún grado de conexidad con los cuales ampara el signo notoriamente conocido.

La posibilidad de dilución de la fuerza distintiva existe en aquellos signos que son intrínsecamente distintivos, siendo un factor a considerar que sean únicos en el registro de la propiedad industrial, es decir que no hay un signo igual registrado en relación con ningún otro tipo de productos o servicios. En tal caso, de concederse un signo parecido al notorio, ese carácter de exclusividad que tenía el signo notorio en el registro podría perderse.

Al respecto señala el autor F.G. JACOBS: “La esencia de la dilución en este sentido clásico es que la difuminación del carácter distintivo de la marca implica que ésta ya no provoca la asociación inmediata con los productos para los que está registrada y es usada. Así pues, citando de nuevo a Schechter, «por ejemplo, si se autorizan restaurantes Rolls Royce, cafeterías Rolls Royce, pantalones Rolls Royce y caramelos Rolls Royce, en diez años ya no existirá la marca Rolls Royce».”<sup>10</sup>

Es importante mencionar que la jurisprudencia norteamericana ha tratado el tema de la dilución de signos con un alto grado de notoriedad, especificando dos variantes de dicha situación, la dilución por empañamiento y la dilución por degradación, explicando estos dos conceptos de forma gráfica, tal y como se transcribe a continuación:

<sup>9</sup>Tribunal de Justicia de la Comunidad Andina, Proceso 108 IP-2006 marca KRISTAL ESSENCE

<sup>10</sup>CONCLUSIONES DEL ABOGADO GENERAL. S.R. F.G. JACOBS presentadas el 10 de julio de 2003 (1) Asunto C-408/01 Adidas-Salomón AG and Adidas Benelux BV contra Fitnessworld Trading Ltd.



## Resolución N° 55579

Ref. Expediente N° SD2017/0038268

*“(…) Suponga que un restaurante de lujo se llama “Tiffany”. Existe muy poco riesgo que el público consumidor considere pensar que está celebrando negocios con una sección de las tiendas de joyas “Tiffany” si estos [es decir el público] se vuelven clientes regulares del restaurante. Pero, cuando los consumidores ven al lado el nombre “Tiffany” ellos puede que piensen tanto en el restaurante como la joyería, y si es el caso la eficacia del nombre en identificar la tienda se verá deteriorada. Los consumidores tendrán que pensar mucho más – incurrir como si fuese un mayor costo de imaginación – en reconocer el nombre como el nombre de la tienda...][...Así que “blurring” [empañamiento] es una forma de dilución.” (TY Inc. V. Ruth Perryman; 2002)”*

*“(…) Ahora suponga que el restaurante que adopta el nombre “Tiffany” es en realidad un local de striptease. Nuevamente y sin duda con mayor certeza que en el caso previo, los consumidores no pensarán que hay relación de propiedad entre el local de striptease y la tienda de joyas. Pero debido a la inveterada tendencia de la mente humana en proceder por asociación, cada vez que piensen en la palabra “Tiffany” su imagen de la tienda lujosa se verá degradada por la asociación de la palabra con el local de striptease.<sup>11</sup>”*

Cabe destacar el pronunciamiento que sobre este punto ha efectuado el Abogado General del Tribunal de Justicia de las Comunidades Europeas, el señor Niilo Jääskinen:

“Tanto en derecho comunitario como en los Estados Unidos, el concepto de protección frente a la dilución se refiere específicamente a dos fenómenos:

Protección frente a la difuminación y frente al deterioro. La protección frente a la difuminación (o dilución en sentido estricto) se da contra los usos que entrañan el riesgo de que la marca pierda su carácter distintivo y, con él, su valor. La protección frente al deterioro significa protección contra usos que ponen en peligro la protección de la marca”<sup>12</sup>.

### **Aprovechamiento del valor comercial o publicitario del signo notorio**

Se presenta un aprovechamiento del valor comercial o publicitario de la marca notoria, cuando un tercero a fin de ahorrar los gastos de posicionamiento de su propia marca, utiliza un signo semejante o idéntico, en relación con productos y/o servicios distintos a los que vienen siendo protegidos por la marca notoria, buscando que se transfiera a sus productos y/o servicios la imagen y el mensaje positivo de la misma.

Al respecto la Tercera Sala de Recurso de la Oami ha sostenido:

*“La capacidad de una marca renombrada de trasladar la imagen determinada de un producto o servicio a otro producto o servicio confiere a terceras personas un interés por aprovecharse del valor comercial de tal renombre, en la medida en que esta utilización de la marca renombrada para productos o servicios diferentes para facilitar la promoción comercial de éstos”.*

<sup>11</sup>TY Inc. v. Ruth Perryman; 2002

<sup>12</sup>Asunto C-323/09 Interflora Inc Interflora British Unit contra Marks & Spencer plc Flowers Directs Online Limited.



## Resolución N° 55579

Ref. Expediente N° SD2017/0038268

### Acervo probatorio

Al expediente fueron allegadas las siguientes pruebas:

- Copia del certificado de cámara y comercio de Bogotá de la empresa ESPUMADOS S.A.
- Estudio de valoración de marca “ROMANCE RELAX” por parte del consultor en mercadeo CAMILO ANDRES DÍAZ
- Copia de certificado del revisor Fiscal de ESPUMADOS S.A. donde se relaciona el volumen de ventas de la marca ROMANCE RELAX en el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2012 y el 30 de junio de 2017 para un promedio anual de \$12.000.000.000 m/cte (DOCE MIL MILLONES DE PESOS M/CTE)
- Referencia comercial de SERVIDIGITAL como proveedores de la empresa ESPUMADOS S.A., en la elaboración de material POP, desde el año 2012 a 2017.
- Referencia comercial de EL PAIS S.A. reconociendo el vínculo comercial con ESPUMADOS S.A. desde el año 2007
- Referencia comercial de INVERSIONES EL CAMPANARIO LTDA reconociendo su calidad de cliente desde el año 2007, por un volumen en el último año (2016 – 2017) de 281.249.635 pesos en m/cte.
- Referencia comercial de FLAMINGO reconociendo su calidad de cliente desde el año 2002, por un volumen mensual de 400.000.000 pesos en m/cte.
- Referencia comercial de CENCOSUD reconociendo su calidad de cliente desde el año 1998, por un volumen para el año 2016 de 5.887.749.899 pesos en m/cte.
- Certificado del revisor fiscal de la sociedad ESPUMAS MEDELLIN S.A. donde se reconoce el uso de la marca ROMANCE RELAX en las salas de venta desde el año 2007.
- Referencia comercial de FINOTEX reconociendo su calidad de proveedor desde el año 2008, con un cupo de crédito de 10.000.000 de pesos en m/cte.
- Referencia comercial de TODOESPUMAS SAS reconociendo su calidad de cliente desde el año 1991, por un volumen mensual de 80.000.000 de pesos en m/cte
- Estudio de inversión en publicidad de marca “ROMANCE RELAX” por parte de IBOPE COLOMBIA para el año 2017
- Correo electrónico entre ESPUMADOS S.A. y Gerente de cuentas RCN RADIO solicitando un certificado de relaciones y actividades publicitarias. No se relaciona en el expediente dicho certificado.
- Material publicitario como avisos promocionales, volantes, documentos informativos de uso y garantía de productos, material POP, fotografías digitales de puntos de exhibición, actividades promocionales
- Reseña histórica de la marca ROMANCE RELAX
- Publireportaje hecho por el diario antioqueño EL COLOMBIANO, sobre el reconocimiento de marca ROMANCE RELAX en el año 1989

### Estudio de registrabilidad del signo solicitado

Página 9 de 17



Resolución N° 55579

Ref. Expediente N° SD2017/0038268

**Confundibilidad con marcas registradas**

Las marcas opositoras son las siguientes

Tipo	Signo	Titular	Expediente	Niza	Clase	Trámite	Estado	Vigencia
Mixta	ROMANCE	ESPUMADOS S.A.	10098607	9	20	Marca	Registrada	28 de enero de 2021
Nominativa	EL ROMANCE DEL RELAX		10140203	9	20	Marca	Registrada	30 de mayo de 2021
Nominativa	EL ROMANCE DEL RELAX		10140207	9	35	Marca	Registrada	30 de mayo de 2021
Nominativa	ROMANCE RELAX La expresion RELAX ira como explicativa		9230124120	7	20	Marca	Registrada	21 de noviembre de 2024
Mixta	ROMANCE RELAX (LAS DEMAS EXPRESIONES IRAN COMO EXPLICATIVAS.)		05084913	8	20	Marca	Registrada	21 de marzo de 2026

Los signos a comparar son los siguientes:

Signo solicitado	Signos opositores
ROMANZE	<p><b>Romance</b></p>  <p>EL ROMANCE DEL RELAX</p> <p>ROMANCE RELAX La expresión RELAX ira como explicativa</p>

El signo solicitado está conformado por la expresión “ROMANZE”, la cual, a pesar de ser la traducción al alemán de la expresión “ROMANCE”, en la mente del consumidor se relaciona directamente la expresión “ROMANZE” con “ROMANCE” por su alta similitud ortográfica y fonética. Así las cosas, las expresiones “ROMANCE” y/o “ROMANZE” son de naturaleza arbitraria para los productos de la clase 20, porque a pesar de tener un significado, no evocan ni sugieren ante el consumidor, una idea sobre los productos identificados con el signo.

## Resolución N° 55579

Ref. Expediente N° SD2017/0038268

### Análisis comparativo

Esta Dirección encuentra que los signos analizados son similarmente confundibles, teniendo en cuenta que las expresiones “ROMANZE” y “ROMANCE” tienen altas similitudes como se analiza a continuación.

En efecto, las expresiones “ROMANZE” y “ROMANCE” están compuestas por tres sílabas, así: “RO – MAN - ZE” en el caso del signo solicitado, y “RO – MAN – CE” en el signo registrado, siendo la sílaba intermedia la tónica en ambas expresiones.

Así mismo, al analizar la sucesión de vocales para determinar su similitud sonora, esta Dirección observa que, en el caso del signo “ROMANCE” se observan las vocales “O”, “A” y “E”, siendo reproducidas en el mismo orden en el signo “ROMANZE”, generando una alta similitud sonora entre los signos en estudio.

Esta Dirección observa que la única diferencia entre los signos es la letra “Z” del signo solicitado, la cual reemplaza a la letra “C” del signo registrado; siendo esta, a juicio de esta Dirección, un elemento que **NO** garantiza una diferenciación visual, ortográfica o sonora que permita la distintividad que la marca requiere para coexistir en el mercado junto con el signo previamente registrado.

Teniendo en cuenta lo anterior, resulta necesario entrar a verificar la cobertura de los signos confrontados, en aras de establecer si se cumple con el segundo de los requisitos exigidos por la causal de irregistrabilidad en estudio.

### Conexión competitiva

El signo solicitado pretende distinguir:

**Clase 20:** muebles, espejos, marcos; productos no comprendidos en otras clases de madera, corcho, caña, junco, mimbre, cuerno, hueso, marfil, ballena, concha, ámbar, nácar, espuma de mar, sucedáneos de todas estas materias o de materias plásticas.

El signo registrado identifica:

### Expediente N° 10098607

**Clase 20:** muebles, espejos, marcos; productos de madera, corcho, caña, junco, mimbre, cuerno, hueso, marfil, ballena, concha, ámbar, nácar, espuma de mar, sucedáneos de todos estos materiales o de materias plásticas, no comprendidos en otras clases; accesorios de camas excepto ropa de cama; almohadas, almohadones y cojines; almohadas y cojines de aire que no sean para uso médico; cojines para animales de compañía; colchones; colchones de aire que no sean para uso médico; colchones de resortes; somieres de camas; colchonetas; colchonetas para parques de bebés; colchonetas para corrales; colchonetas para camping; archiveros; armarios; camas; armazones de cama de madera; camas de agua que no sean para uso médico; camas de hospital; asientos; sillas poltronas; sillones; sofás; sofacamas; puff y cualquier mueble elaborado en espuma o materias plásticas; asientos metálicos; bancos de trabajo; estanterías de bibliotecas; mesas; muebles archivadores; espumas..



## Resolución N° 55579

Ref. Expediente N° SD2017/0038268

### Expediente N° 10140203

**Clase 20:** almohadas de aire que no sean para uso médico, cojines de aire que no sean de uso médico, colchones de aire que no sean para uso médico, almohadas, cabeceros (muebles), armadura de madera de camas, guarniciones de camas no metálicas, ruedecitas de camas no metálicas, somieres de camas, camas de hospital, canapés (divanes), colchones sacos de dormir para camping, enseres de dormitorio con exclusión de la ropa, mesas de masaje, colchones de espuma, cojines de televisión, cojines sencillos, almohadas, colchonetas de camping, colchonetas sencillas, colchonetas para gimnasia, colchonetas para camping enrollable, tarimas, muebles, salas, sofacamás, poltronas, puff, butacos, chelton..

### Expediente N° 10140207

**Clase 35:** publicidad; gestión de negocios comerciales; administración comercial; trabajos de oficina; fabricación, importación, exportación, comercialización, venta y distribución de todo tipo de productos elaborados en espuma, materias plásticas, cuero, tejidos o sucedáneos de los mismos, especialmente para el hogar; asistencia en la dirección de negocios; abastecimiento de productos y servicios para otras empresas; demostración de productos; promoción de ventas para terceros, publicidad; gestión de negocios comerciales; administración comercial; trabajos de oficina; especialmente para el hogar; asistencia en la dirección de negocios; difusión y distribución de muestras agrupamiento por cuenta de terceros, de productos diversos (excepto su transporte), para que los consumidores puedan examinarlos y comprarlos con comodidad, este servicio puede ser prestado por comercios minoristas o mayoristas, o utilizando catálogos de venta por correo o medios de comunicación electrónicos, por ejemplo sitios web o programas de televentas..

### Expediente N° 9222594820

**Clase 20:** muebles, espejos, marcos; artículos (no incluidos en otras clases) de madera, corcho, caña, junco, mimbre, cuerno, hueso, marfil, ballena, concha, ámbar, nácar, espuma de mar, celuloide y sucedáneos de todas estas materias o de materias plasmáticas. clase 20 del decreto 755 de 1972.

### Expediente N° 05084913

**Clase 20:** muebles, espejos, marcos; productos no comprendidos en otras clases de madera, corcho, caña, junco, mimbre, cuerno, hueso, marfil, ballena, concha, ámbar, nácar, espuma de mar, sucedáneos de todas estas materias o de materias plásticas.

Es importante indicar que los signos distintivos no identifican clases, sino productos, en una misma clase se pueden encontrar productos que están allí principalmente por criterios de abstracta finalidad, más que de la comunidad de otros factores que lleven a endilgar un mismo origen empresarial. Ahora bien, al analizar los productos identificados por los signos en comparación, se puede establecer la existencia de una clara intercambiabilidad entre los mismos; nótese como, el signo solicitado relaciona en su lista de productos, “muebles” en distintos materiales, mientras que el signo opositor en sus registros, identifica “muebles” con ciertas características y especificaciones.

## Resolución N° 55579

Ref. Expediente N° SD2017/0038268

Así las cosas, un consumidor promedio al observar los signos casi idénticos “ROMANZE” y “ROMANCE”, relacionando una línea de productos de un mismo género (muebles), con similares características y funcionalidad; puede definir su decisión de compra entre los productos, por referencias como el precio que al variar puede afectar la demanda de los mismos, situación que demuestra ante esta oficina, la clara competencia de los empresarios en un mismo sector de mercado. Por lo anterior, se configura la conexidad competitiva entre los signos analizados.

Así las cosas, de coexistir ambos signos en el mercado, se generaría un alto riesgo de confusión por parte del consumidor; sea directa, en el caso de identificar los productos de su preferencia; o de forma indirecta, al confundir el origen empresarial de los mismos

### **Notoriedad del Signo Distintivo Opositor**

#### **Valoración del acervo probatorio**

Con el interés de evaluar las pruebas en su conjunto para definir si el signo es notorio en el mercado comunitario, se tendrá en cuenta los siguientes criterios:

Pruebas tendientes a demostrar la duración, amplitud y extensión geográfica de su utilización del signo ROMANCE RELAX.

La magnitud de uso de la marca constituye uno de los aspectos claves para determinar su notoriedad, debido a que los consumidores tienen el contacto con el signo distintivo a través de su aplicación a los productos o servicios ofrecidos en el mercado y, es por eso que mediante su uso en el mercado la marca adquiere una recordación en la mente de los consumidores que permite su asociación con el origen empresarial.

En el caso concreto, el opositor aportó estudio de valoración de marca “ROMANCE RELAX” por parte del consultor en mercadeo CAMILO ANDRES DÍAZ. Demostrándose el análisis y la valoración de la marca “ROMANCE RELAX” como intangible de gran importancia para el titular de esta, por tener presencia y reconocimiento en el sector pertinente y en el mercado en general.

Así mismo, el opositor adjuntó la reseña histórica de la marca ROMANCE RELAX, la cual define los inicios de esta para el año 1974, con una trayectoria en el mercado de más de 40 años, lo cual se puede constatar con el publibreportaje hecho por el diario antioqueño EL COLOMBIANO, sobre el reconocimiento de marca ROMANCE RELAX en el año 1989 cuando la marca tenía 20 años de presencia en el mercado.

La evaluación de las pruebas anteriormente señaladas permite establecer a esta Dirección que la marca “ROMANCE RELAX” es plenamente reconocida en el sector de muebles; por haber generado un uso constante de su marca que les ha permitido la recordación y el reconocimiento que se requiere para la fidelización de sus productos, con un origen empresarial específico.

Pruebas tendientes a demostrar la duración, amplitud y extensión geográfica además de la promoción de la marca “ROMANCE RELAX”





## Resolución N° 55579

Ref. Expediente N° SD2017/0038268

En la determinación de la notoriedad de una marca, la publicidad permite apreciar el esfuerzo del empresario para difundir su marca, entendiendo que una mayor inversión publicitaria, así como una promoción prolongada y extensa en territorio, junto con la utilización de diferentes medios, tendrá como resultado que un mayor número de personas llegue a conocer la marca. En este sentido, las pruebas tendientes a demostrar estos elementos indican el nivel de exposición que ha tenido el público en general ante la marca y, por lo tanto, el conocimiento que tiene de la misma.

En este orden de ideas, el opositor presentó a esta oficina, el material publicitario, como avisos promocionales, volantes, documentos informativos de uso y garantía de productos, material POP, fotografías digitales de puntos de exhibición y actividades promocionales. Estas pruebas permiten establecer que el opositor ha generado un diseño de marca uniforme que permite una mayor recordación en la mente del consumidor en el momento de tomar una decisión de compra.

Dentro del arsenal probatorio, se puede evidenciar las certificaciones expedidas por SERVIDIGITAL, INVERSIONES EL CAMPANARIO LTDA, FLAMINGO, CENCOSUD, FINOTEX y TODOESPUMAS SAS, clientes y proveedores del opositor, demostrando su calidad y relaciones comerciales entre los años 1991 y 2017.

Nótese, el estudio de Estudio de inversión en publicidad de marca “ROMANCE RELAX” por parte de IBOPE COLOMBIA para el año 2017 donde se demuestra que, para ese año, se había realizado una inversión en publicidad de más de \$500.000.000 (QUINIENTOS MILLONES DE PESOS M/CTE)

Finalmente se relaciona la certificación del medio “EL PAIS” que reconoce vínculo comercial con el opositor desde el año 2007 y el correo electrónico emitido entre ESPUMADOS S.A. y Gerente de cuentas RCN RADIO solicitando un certificado de relaciones y actividades publicitarias, donde se demuestra la existencia del vínculo comercial con relación a manejo y gestión de publicidad.

Las pruebas aportadas, le permiten a esta Dirección establecer que el empresario ha generado un gran esfuerzo en recursos económicos y publicitarios para posicionar su marca en la mente del consumidor en el mercado nacional, desplegando un gran número de distintas estrategias de mercadeo y comerciales que, le permiten al consumidor tener un reconocimiento específico de marca en el momento de tomar su decisión de compra de los productos identificados por el opositor.

### Pruebas tendientes a demostrar el volumen de ventas de la marca “ROMANCE RELAX”

Los ingresos asociados a una marca son aquellos recursos o utilidades que su titular percibe gracias a la explotación comercial de la misma. Ha de anticiparse que, en principio, si las cifras de ingresos reportadas por el uso de la marca son considerables, es de suponer que en esa misma medida será considerable el uso o explotación comercial de la marca, y por tanto el conocimiento que de ella tienen los consumidores o usuarios.

Para el caso concreto, la sociedad opositora aportó la certificación expedida por el revisor fiscal con T.P vigente al momento de emitir la certificación; en la que consta



Resolución N° 55579

Ref. Expediente N° SD2017/0038268

que en el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2012 y el 30 de junio de 2017 un volumen de ventas con un promedio anual de \$12.000.000.000 m/cte (DOCE MIL MILLONES DE PESOS M/CTE)

Analizando las cifras antes indicadas, encontramos que los valores señalados son cuantiosos e indicativos de la magnitud de utilización de la marca “ROMANCE RELAX”, y de Intensidad de la distribución de los productos que con ella se distinguen, lo que indirectamente demuestra un importante nivel de reconocimiento entre los consumidores de sus productos y se constituye, como lo indica la norma supranacional, en uno de los factores que debe tomarse en consideración para determinar la notoriedad de la marca.

Prueba tendiente a acreditar la antigüedad de registros de la marca “ROMANCE RELAX”

El opositor alega la notoriedad del signo ROMANCE RELAX contenido en las siguientes marcas registradas:

Tipo	Signo	Titular	Expediente	Niza	Clase	Trámite	Estado	Vigencia
Nominativa	ROMANCE RELAX La expresión RELAX ira como explicativa	ESPUMADOS S.A.	9230124120	7	20	Marca	Registrada	21 de noviembre de 2024

**Conclusión respecto del análisis probatorio**

Los documentos anteriormente enunciados demuestran la difusión que ha tenido la marca ROMANCE RELAX en el mercado colombiano y de manera indirecta el conocimiento que tiene el público de la misma, pues debido a los volúmenes de ventas de los productos ROMANCE RELAX y gracias a la amplia y constante promoción de la marca, se hace evidente que todos los consumidores, incluso los que no han adquirido los productos comercializados por la marca ROMANCE RELAX saben que son ofrecidos por parte del opositor.

En ese sentido, considera esta Dirección que, según los elementos de prueba presentados con la oposición, podemos concluir que la marca ROMANCE RELAX es una marca notoriamente conocida, con una alta capacidad distintiva, que es relacionada con su origen empresarial y diferenciada frente a otras marcas competidores.

Por lo anterior y, por las consideraciones hechas con ocasión de las anteriores pruebas, reconocemos que el signo ROMANCE RELAX ha sido notorio respecto de *colchones*, identificados en la clase 20, durante el periodo comprendido entre de enero de 2012 a junio de 2017, en el que se acredita la mayoría de factores relevantes a la hora de determinar la notoriedad de un signo.

Los signos bajo estudio son los siguientes:

## Resolución N° 55579

Ref. Expediente N° SD2017/0038268

Signo solicitado	Signos opositores
ROMANZE	ROMANCE RELAX

Dada la fuerza distintiva de la marca notoriamente conocida, y la importancia que la misma tiene para su titular, encuentra esta Dirección que debido a la similitud visual, ortográfica y fonética que presentan los signos confrontados, la coexistencia de los mismos en el mercado generaría riesgo de confusión respecto del origen empresarial.

En otras palabras, al encontrar el signo “ROMANZE” y el signo notorio en el mismo entorno, el consumidor los podría pensar que los signos provienen de un mismo origen empresarial, debido a las semejanzas presentadas, cuando en realidad son dos marcas que distinguen o pretenden distinguir productos de diferentes empresarios.

Por lo tanto, esta Oficina considera que el registro del signo solicitado podría afectar los intereses del titular de la marca notoria y de los consumidores, razón por la cual debe declararse fundada la oposición presentada y negar el registro de la marca solicitada.

### Conclusión

En consecuencia, el signo objeto de la solicitud está comprendido en las causales de irregistrabilidad establecida en el artículo 136 literales A y H de la Decisión 486 de la Comisión de la Comunidad Andina.

En mérito de lo expuesto esta Dirección,

## RESUELVE

**ARTÍCULO PRIMERO:** Reconocer la notoriedad del signo ROMANCE RELAX para identificar *colchones*, productos de la clase 20 de la Clasificación de Niza, por el período comprendido entre enero de 2012 y junio 2017.

**ARTÍCULO SEGUNDO:** Declarar fundada la oposición interpuesta por ESPUMADOS S.A.

**ARTÍCULO TERCERO:** Negar el registro de la Marca ROMANZE (Nominativa) para distinguir productos comprendidos en la clase 20 de la Clasificación Internacional de Niza<sup>13</sup>, solicitada por MAGALY TRUJILLO LOMBO, por las razones expuestas en la parte motiva de la presente resolución.

**ARTÍCULO CUARTO:** Notificar a MAGALY TRUJILLO LOMBO, solicitante del registro y a ESPUMADOS S.A. opositor, el contenido de la presente resolución, entregándoles

<sup>13</sup> 20: muebles, espejos, marcos; productos no comprendidos en otras clases de madera, corcho, caña, junco, mimbre, cuerno, hueso, marfil, ballena, concha, ámbar, nácar, espuma de mar, sucedáneos de todas estas materias o de materias plásticas.



Resolución N° 55579

Ref. Expediente N° SD2017/0038268

copia de la misma, advirtiéndoles que contra dicha resolución procede el recurso de apelación ante la Superintendente Delegada para la Propiedad Industrial, interpuesto dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de notificación.

**ARTÍCULO QUINTO:** En firme esta resolución archívese el expediente.

**Notifíquese y Cúmplase.**

Dado en Bogotá D.C., el 3 de agosto de 2018



**JUAN MANUEL SERRANO CASTILLO**  
**DIRECTOR DE SIGNOS DISTINTIVOS**



**MEMORIAL DRA. GALVIS VERGARA RV: SUSTENTACIÓN APELACIÓN / RADICADO 11 001 31 99 002 2018 00442 02**

Secretario 02 Sala Civil Tribunal Superior - Seccional Bogota

<secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Mié 4/05/2022 12:03 PM

Para: **GRUPO CIVIL** <grupocivil@cendoj.ramajudicial.gov.co>

MEMORIAL DRA. GALVIS VERGARA

Cordial Saludo,

**OSCAR FERNANDO CELIS FERREIRA**

**Secretario Sala Civil**

**Tribunal Superior de Distrito Judicial de Bogotá**

**Avenida Calle 24 N° 53-28 Torre C Oficina 305**

**Teléfono 423 33 90 Extensión 8349**

**Email: secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co**

---

**De:** Jorge Arturo Escobar Restrepo <escobarjorgearturo62@gmail.com>

**Enviado:** miércoles, 4 de mayo de 2022 11:58 a. m.

**Para:** Secretario 02 Sala Civil Tribunal Superior - Seccional Bogota <secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co>

**Cc:** velezperez.abogados@gmail.com <velezperez.abogados@gmail.com>; Luis Fernando Velez Ramirez <velezperezabogados@une.net.co>

**Asunto:** SUSTENTACIÓN APELACIÓN / RADICADO 11 001 31 99 002 2018 00442 02

Doctora

**RUTH ELENA GALVIS VERGARA**

Magistrada

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ D.C.

Sala Civil

**Proceso:**

Verbal

**Demandantes:**

Luz Elena García Ospina y otros

**Demandada:**

Transportes Barbosa Porcesito S.A.

**Radicación:**

11 001 31 99 002 2018 00442 02

**Procedencia:**

Superintendencia de Sociedades

**Asunto:**

Sustentación del recurso de apelación

**JORGE ARTURO ESCOBAR RESTREPO**, abogado en ejercicio con tarjeta profesional 52.145 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando como apoderado de la demandada, TRANSPORTES BARBOSA PORCESITO S.A., y de los litisconsortes GILBAR ALONSO TOBÓN OSPINA, OSCAR DE JESÚS GUTIÉRREZ GARCÍA, PASCUAL ANTONIO ZAPATA GALVIS, OSCAR DE JESÚS CARDONA LÓPEZ y ERY DURLEY LONDOÑO QUINCHÍA, adjunto memorial por el cual sustento el recurso de apelación admitido contra la sentencia proferida por la Superintendencia de Sociedades, radicada con el número 2021-01-610267 del 11 de octubre de 2021.

Atentamente,

JORGE ARTURO ESCOBAR RESTREPO  
T.P. 52.145 del C. S. de la j.

Doctora  
**RUTH ELENA GALVIS VERGARA**  
Magistrada  
TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ D.C.  
Sala Civil

**Proceso:** Verbal  
**Demandantes:** Luz Elena García Ospina y otros  
**Demandada:** Transportes Barbosa Porcesito S.A.  
**Radicación:** 11 001 31 99 002 2018 00442 02  
**Procedencia:** Superintendencia de Sociedades  
**Asunto:** Sustentación del recurso de apelación

**JORGE ARTURO ESCOBAR RESTREPO**, abogado en ejercicio con tarjeta profesional 52.145 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando como apoderado de la demandada, TRANSPORTES BARBOSA PORCESITO S.A., y de los litisconsortes GILBAR ALONSO TOBÓN OSPINA, OSCAR DE JESÚS GUTIÉRREZ GARCÍA, PASCUAL ANTONIO ZAPATA GALVIS, OSCAR DE JESÚS CARDONA LÓPEZ y ERY DURLEY LONDOÑO QUINCHÍA, respetuosamente sustentó el recurso de apelación admitido contra la sentencia proferida por la Superintendencia de Sociedades, radicada con el número 2021-01-610267 con fecha 11 de octubre de 2021, en los términos siguientes.

Tal como se expresó en el recurso, no se integró debidamente el contradictorio, puesto que no fueron citados a este proceso los accionistas de la sociedad liquidada Grupo BP SAS.

Este Tribunal, en su decisión del 18 de enero de 2021, al revisar la actuación surtida por el a quo en este mismo proceso hasta dicha fecha, manifestó *“no fueron vinculados la totalidad de los accionistas, particularmente no fueron convocados a la contienda judicial aquellas personas respecto de la cual examinó la titularidad de acciones ... Grupo BP SAS”*. Fue esta la razón por la cual declaró la nulidad de todo lo actuado en esa instancia y de la sentencia del 11 de febrero de 2020 y, por consiguiente, ordenó integrar debidamente el contradictorio.

Ahora bien, el a quo, la Superintendencia de Sociedades, al estarse a lo dispuesto por el Honorable Tribunal ordenó *vincular a Oscar de Jesús Gutiérrez García, Juan de Dios Londoño Zapata, Luis Alfonso Sánchez Jaramillo, Gilbar Alonso Tobón Ospina, Pascual Antonio Zapata Galvis, Oscar de Jesús Cardona López, Alba Nelly Valencia, Laura Gómez Salazar, Luis Orlando Ramos Serna y a los accionistas y al liquidador de Grupo BP S.A.S. en Liquidación, como litisconsortes necesarios de la demandada.*

*Además, ordenó requerir a las partes, especialmente a los demandantes, para que informaran al Despacho quiénes ostentaban la calidad de accionistas de Grupo BP S.A.S. en Liquidación.*



En el proceso intervino el señor ORLANDO DE JESÚS PÉREZ GUERRA, *“obrando en nombre y representación de la extinta sociedad GRUPO BP S.A.S. ‘LIQUIDADADA’ judicial y administrativamente por sentencias y actos administrativos debidamente ejecutoriados y de conocimiento en el proceso”*. En tal calidad le confirió poder al abogado FABIÁN LEONARDO VARGAS LONDOÑO, quien, a su vez, solicitó reconocimiento de personería para actuar en representación de aquel, como si tal persona natural fuese parte dentro del proceso, en lugar de aquellas personas o accionistas a quienes le hubiesen sido adjudicadas las respectivas acciones en la liquidación de la persona jurídica.

Es apenas obvio que la persona jurídica *‘LIQUIDADADA’* desaparece del mundo jurídico, y por ende sus órganos de administración desaparecen también del tráfico mercantil y, en consecuencia, no pueden estos de ninguna manera actuar ni ejercer derechos ni atender obligaciones de aquella. En su lugar, lo que debía hacer, y no hizo, quien actuó como liquidador de la extinta sociedad Grupo BP SAS era actuar como lo solicitó el juez de primera instancia en su auto 2021-01-020015 del 28 de enero de 2021, por el cual se estuvo a lo dispuesto por el Tribunal. Es decir, el señor PÉREZ GUERRA, debió informar al despacho *“quienes ostentaban la calidad de accionistas del GRUPO BP S.A.S.”* y, además, de qué manera se distribuyó, y a cuáles personas, el activo patrimonial en lo que hace relación a las acciones de la demandada TRANSPORTES BARBOSA PORCESITO S.A., con el fin de vincularlas debidamente a este proceso.

Es por lo anterior que interpuse recurso de apelación contra la sentencia radicada con el número 2021-01-610267 del 11 de octubre de 2021 y respetuosamente, solicito nuevamente se ordene integrar el contradictorio necesario con las personas a quienes les hubiese sido adjudicado el activo patrimonial representado por las acciones de TRANSPORTES BARBOSA PORCESITO S.A. y que pertenecieron a la sociedad liquidada GRUPO BP SAS, lo cual debe informar y demostrar debidamente quien se sabe que fungió como liquidador el señor ORLANDO DE JESÚS PÉREZ GUERRA quien, no ha demostrado ser accionista de la demandada y, por lo mismo, no es parte en este proceso. La sentencia nuevamente adolece de nulidad. Dentro del mismo expediente se acreditó que uno de los accionistas del Grupo BP SAS, el señor JUAN DE DIOS LONDOÑO ZAPATA falleció y le sobreviven varios herederos por lo que debe atenderse el fenómeno de la sucesión procesal.

También, al interponer el recurso de apelación, manifestó el suscrito discrepar de las apreciaciones del fallo con respecto a la cesión de acciones a favor de la señora ALBA NELLY VALENCIA MESA. En efecto, se manifestó que el a quo no tiene para nada en cuenta en su decisión la existencia de otro proceso judicial en curso, cuyo resultado afectará necesariamente la calidad de accionista y parte en este proceso de la señora VALENCIA MESA.

En la sentencia apelada, el a quo señaló:

*“Al revisar los documentos presentados por Laura Gómez Salazar para acreditar la celebración del contrato de compraventa de acciones y, con ello, la transferencia de acciones a Alba Nelly Valencia Mesa y Luis Orlando Ramos Serna, el Despacho encontró lo que parece ser una comunicación a Transportes Barbosa Porcesito S.A. en la que la aludida señora Gómez Salazar*

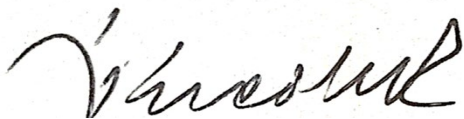
*certifica que había vendido el 100% sus acciones. En el mismo documento señala que —[certifica] así mismo que este acto fue notificado al representante legal de la compañía T[ransportes] B[arbosa] P[orcesito] S.A. en el lugar y tiempo oportuno sin objeción alguna conocida por parte de los restantes accionistas. Con todo, dado que el objeto de este proceso no corresponde a una controversia sobre el agotamiento del derecho de preferencia en la negociación de acciones entre Laura Gómez Salazar, de una parte, y Alba Nelly Valencia Mesa y Luis Orlando Ramos Serna, de otra, el Despacho se atenderá a la decisión de los administradores de la sociedad demandada, en el marco de su juicio de negocios y lo establecido en el mencionado artículo 416. Ello, especialmente, en vista de que, actualmente, se encuentra en curso un proceso judicial en el cual se ha controvertido la validez de los referidos negocios de compraventa de acciones que, dicho sea de paso, en primera instancia fue decidido a favor de la compañía.<sup>53</sup> Dicha providencia se encuentra en apelación según señalaron los apoderados de Laura Gómez, Luis Orlando Ramos, Orlando de Jesús Pérez y Alba Nelly Valencia.” (Subrayas propias)*

Pues bien, señores Honorables Magistrados, la discrepancia del suscrito con la decisión de a quo consiste explícitamente en que, si bien debería atenderse a la decisión de los administradores de la sociedad en el marco de su juicio de negocios, dado que este proceso no versa sobre el agotamiento del derecho de preferencia, el presente debate sí depende necesariamente de lo que se resuelva dentro del proceso radicado 2018-00264, iniciado en 2016 por Luis Alfonso Sánchez y otros en contra de Laura Gómez Salazar, Alba Nelly Valencia Mesa y Luis Orlando Ramos Serna, donde, inclusive, se profirió sentencia en el sentido de —declarar la nulidad absoluta de la venta de 12.223 acciones que realizó el día 24 de noviembre de 2104 la señora Laura Gómez Salazar en calidad de socia de la sociedad anónima Transportes Barbosa Porcesito S.A. a favor de los terceros no accionistas Luis Orlando Ramos Serna y la señora Alba Nelly Valencia Mesa.

En consecuencia, habrá de ordenarse también la suspensión del presente proceso y de declararse la nulidad de lo actuado.

En los anteriores términos, doy por sustentado el recurso de apelación.

Atentamente,



**JORGE ARTURO ESCOBAR RESTREPO**

T.P. 52.145 del Consejo Superior de la Judicatura.

**PARRA RODRÍGUEZ  
ABOGADOS CONSULTORES S.A.S.**

**BOGOTÁ D.C., 5 de agosto de 2021**

**DOCTOR**

**EDUARD MORA**

**COORDINADOR GRUPO DE FUNCIONES JURISDICCIONALES UNO  
SUPERINTENDENCIA FINANCIERA.**

**DEMANDANTE: EDUARDO PIMENTEL MURCIA**

**DEMANDANDO: SEGUROS COMERCIALES BOLÍVAR S.A.**

**PROCESO: 2020254663**

**RADICACIÓN: 2020-3265**

**REFERENCIA: APELACIÓN DE LA SENTENCIA DE 2 DE AGOSTO DE  
2021, POR MEDIO DEL CUAL SE NIEGAN LAS  
PRETENSIONES DE LA DEMANDA.**

---

**JUAN SEBASTIÁN PEREIRA RICO**, mayor de edad, identificado como aparece al pie de mi firma, actuando como apoderado especial de **EDUARDO PIMENTEL MURCIA** (en adelante, el “demandante”), por medio del presente escrito y de la forma más respetuosa me permito apelar el fallo del dos (2) de agosto de 2021, a través del cual el Despacho negó las pretensiones de la demanda.

**I. PRESUPUESTOS PROCESALES**

**A. OPORTUNIDAD Y PROCEDENCIA.**

La apelación de la Sentencia del dos (2) de agosto de 2021, se presenta dentro del término legal determinado, esto es dentro del término de tres (3) días siguientes a la notificación del fallo.

**PARRA RODRÍGUEZ  
ABOGADOS CONSULTORES S.A.S.**

Para el caso concreto, la providencia fue notificada el dos (2) de agosto de 2021, es decir, que el término de tres (3) días para presentar la apelación vence el cinco (5) de agosto de 2021.

**II. DEL FALLO APELADO.**

**2.1.** El dos (2) de agosto de 2021, el Grupo de funciones jurisdiccionales Uno de la Superintendencia Financiera (la “Superintendencia”, la “Superfinanciera”, o el “fallador de primera instancia”) profirió fallo de primera instancia, dentro de la acción de protección al consumidor promovida por Eduardo Pimentel Murcia en contra de Seguros Comerciales Bolívar S.A.

**2.2.** A través de esa acción de protección, el demandante buscaba obtener el reconocimiento y pago de los riesgos contratados la póliza de Seguro Multirisgo Tranquilidad Pymes riesgos nombrados No. 1003135173601, dentro de los cuales se encontraban los siniestros y efectos relacionados con: **i)** la rotura de tubería interna en la oficina 1301 de la Carrera 7#156-80; y **ii)** los perjuicios patrimoniales y extrapatrimoniales derivados de los daños que pudiese haber causado el demandante sobre los bienes de terceras personas.

**2.3.** En consideración del fallador de primera instancia las pretensiones de la acción de protección no tendrían vocación de prosperidad, por cuanto:

*“Dentro de los amparos que allí se definieron están los siguientes: coberturas daños, pérdida de asistencia y asistencia, no hay otro (...). Dentro del condicionado se refiere lo siguiente.*

*primero ¿qué es el seguro multirisgo?(...) Y aquí debe resaltar la Delegatura y sea coberturas contratadas en la carátula de la póliza, que como se releyó incluye daños, pérdida de asistencia y asistencia y no otro.*

*Y siguiendo con lo previsto en el numeral 2 ¿lo que cubrimos? Previendo el numeral 2.1. lo relativo a daño de bienes, (...) relevante para este análisis “ literalidad de la que se desprende que la rotura de tubería interna que tiene cubrimiento, los bienes asegurados dentro de su empresa propia y/o en consignación, lo cual no corresponde a lo peticionado en la demanda, pues corresponde a los daños causados a los copropietarios.*

**PARRA RODRÍGUEZ  
ABOGADOS CONSULTORES S.A.S.**

*Por lo que los daños acaecidos no están cubiertos porque no corresponden a los contratados en la póliza, esto es, bienes de su propiedad o que estuvieran a su cargo (...) y aunque ciertamente en la póliza se incluye los daños a terceros en la cláusula 2.4., se insiste esta cobertura no está contratada en la carátula de la póliza. y tal conclusión no se ve desvirtuada con la nota importante impuesta en la nota final en la que se consigna en el primer asterisco donde refiere para daños, robo, daños a tercero, movilización de mercancías y de dinero: 10% del valor de la pérdida, pues por el contrario de esta anotación, lo que refleja esta anotación es que el de para daños es distinto a daños a terceros, mostrando la inexistencia de la ambigüedad que señala la actora.”*

**III. FUNDAMENTO QUE MOTIVA LA APELACIÓN AL FALLO PROFERIDO EL DOS (2) DE AGOSTO DE 2021 POR EL GRUPO DE FUNCIONES JURISDICCIONALES UNO DE LA SUPERINTENDENCIA FINANCIERA.**

3.1.1. A diferencia de lo entendido por el juzgador de primera instancia, el Señor Eduardo Pimentel celebró un contrato de seguros cuyo objeto **era amparar todos los daños que se causaran sobre los bienes del tomador, así como los daños a terceros que tuvieran como consecuencia el desarrollo de la actividad económica de este.**

3.1.2. En este sentido, las partes expresamente dispusieron en las **cláusulas 2.1. y 2.4. de la póliza N°:1003135173601** que dentro de los riesgos asegurados se encontraban incluidos los daños a bienes y a terceros:

**2.1. Daños de bienes**

Se cubren los daños que sufran los bienes asegurados dentro de su empresa, propios y/o en consignación que hayan sido dejados a su cargo, conforme al desarrollo de su actividad y a causa de:

- 2.1.1. Incendio.
- 2.1.2. Explosión.
- 2.1.3. Caída de objetos externos.
- 2.1.4. Fenómenos naturales.
- 2.1.5. Rotura de tubería interna.
- 2.1.6. Agua proveniente del exterior.
- 2.1.7. Actos vandálicos, actos de mala intención de terceros.
- 2.1.8. Daños internos a la maquinaria y equipo (mecánico, eléctrico y electrónico).

**PARRA RODRÍGUEZ  
ABOGADOS CONSULTORES S.A.S.**

**2.4. Daños a terceros**

Los perjuicios patrimoniales y extra patrimoniales derivados de daños que usted cause a terceras personas y/o a sus bienes, en el desarrollo de su actividad económica, y por los cuales deba responder.

- 3.1.3. Como se evidencia, en esa póliza los: **i)** daños causados por la rotura de la tubería interna dentro del inmueble amparado, y **ii)** los perjuicios sufridos por terceros, como consecuencia del desarrollo de la actividad económica del tomador se encontraban plenamente respaldados y debían ser pagados por la Aseguradora siempre y cuando el hecho genitor del siniestro no se encontrara contemplado dentro de las exclusiones expresas determinadas en el Capítulo IV del Contrato, situación que no fue discutida en el proceso, al no ser un hecho que como se ha advertido desde el inicio del litigio tuvo como fuente la rotura de una tubería interna, es decir, un hecho amparado por el seguro.
- 3.1.4. **Igualmente, a folio 4 de la póliza de seguros**, se establecía que dentro de los amparos se encontraba una protección de \$912 millones de pesos **correspondientes al concepto genérico “daños”** el cual no especificaba a que tipo de daños se refería. Sin embargo, este interrogante era resuelto por el propio seguro, por cuanto en una sección denominada **“NOTA IMPORTANTE” se ponía de presente que habría un deducible del 10% para daños, robo y DAÑOS A TERCEROS.**
- 3.1.5. Como consecuencia de lo expuesto, se tiene que **en la póliza de seguro no se habían incluido las exclusiones que la demandada mal pretende validar y que fueron reconocidas por el Despacho en su decisión, máxime si se tiene en cuenta que de acuerdo con la sección 1.2.1.2. de la Circular Externa 29 de 2014** se ha dispuesto que todos los amparos y exclusiones **deben estar consignados y estipulados de forma continua EN LA CARÁTULA.** Igualmente, la Superfinanciera determinó que no pueden consignarse en las páginas interiores o en cláusulas posteriores exclusiones adicionales.
- 3.1.6. Incluso, y con relación al presente contrato de seguros se observa **que ni en la carátula ni en las páginas interiores o cláusulas posteriores se consignaron exclusiones o limitaciones a los amparos que se relacionaran con los daños causados a terceros** por la rotura de tuberías internas, por lo que está probado que el contrato de seguros no disponía tal limitación.

**PARRA RODRÍGUEZ  
ABOGADOS CONSULTORES S.A.S.**

**3.1.7.** Así pues, si se revisa el contenido del seguro, en específico la sección 4.5. “para los eventos que su empresa le cause a terceras personas y a bienes de terceros afectados” **en ninguna de las 19 exclusiones, se apartaba la responsabilidad sobre este concepto y mucho menos sobre los daños causados por la rotura de tuberías internas, que como se dijo era un riesgo asegurado.**

**3.1.8.** Aunado con lo anterior, es necesario poner de presente que con el interrogatorio al Señor Pimentel quedó claramente demostrado que, al adquirir el seguro, este consideró que los daños causados a terceros se encontraban amparados, por cuanto en su entendimiento un seguro multirisgo cubría este siniestro, máxime si se tiene en cuenta que en el contrato de seguro no se establecía en ninguna parte esa exclusión.

**3.1.9.** Del interrogatorio quedó claro que las condiciones que el tomador conocía incluían este amparo, el cual respondía a lo expresamente redactado especialmente porque en su entendimiento el seguro cubría todas las condiciones propias de un amparo todo riesgo:

*“EDUARD MORA: ¿en esas cotizaciones que información le daban de las cotizaciones que iba a tener?”*

*EDUARDO PIMENTEL: No había una opción distinta a una póliza todo riesgo, si no era una póliza todo riesgo no podría ser, era muy marcada la señalización de la póliza que teníamos que sacar.”<sup>1</sup>*

**3.1.10.** Aunado a lo anterior, es menester recordar que, al leer la carátula de la póliza, el tomador observó que dentro de los amparos contratados se encontraba el relacionado con los daños a terceros, es decir, que su convicción se construyó en el claro entendido que todos los riesgos que son discutidos en esta sede se encontraban incluidos en el contrato de seguros:

*“EDUARD MORA: ¿Luego de la vinculación le fueron entregadas las condiciones de la póliza?”*

---

<sup>1</sup> 14:12 audiencia



**PARRA RODRÍGUEZ  
ABOGADOS CONSULTORES S.A.S.**

*EDUARDO PIMENTEL: Si claro, yo recuerdo que en la carátula de la póliza se relacionaba lo que cubría y **decía claramente en un asterisco que se cubrían daños a terceros.**"<sup>2</sup>*

**3.1.11.** Posteriormente, al resolver las preguntas hechas por la apoderada de la demandada, se dejó en absoluta evidencia que la demandante en su convicción y al leer el contrato entendía que su póliza cubría todos los riesgos que afectaran el desarrollo de sus actividades comerciales, es decir, que este adquirió el seguro en el entendido que había amparado los daños a bienes de terceros:

*“MARÍA ALEJANDRA MAYA: ¿usted manifestó que la póliza la compro por un crédito que tomó con el Banco esos amparos que usted contrató se limitaban a los que le exigía el banco?”*

*EDUARDO PIMENTE: No, ellos me pedían y obligatoriamente tenía que ser una póliza todo riesgo, pero aparte yo nunca he tomado una póliza diferente a todo riesgo.”<sup>3</sup>*

**3.1.12.** Sin perjuicio de lo expuesto y de lo claro que era para el tomador del seguro, que su contrato cubriría todas las situaciones y circunstancias que pudiesen afectar el desarrollo del negocio, así como que de la lectura de la carátula se observaba una mención directa y expresa de lo que se consideraba como daños, para el juzgador de instancia, los daños a bienes de terceros no se encontraban incluidos.

**3.1.13.** Igualmente, y en una lectura integral de la póliza se observa que como consecuencia de esa mención expresa en la carátula del valor del daño causado en la propiedad de terceros, las partes habían asegurado que **“Los perjuicios patrimoniales y extra patrimoniales derivados de daños que usted cause a terceras personas y/o a sus bienes, en el desarrollo de su actividad económica, y por los cuales deba responder”**.

**3.1.14.** Ahora bien, y si en gracia de discusión se quisiera analizar una posible exclusión de los “daños a terceros” de los amparos comprendidos en la carátula

---

<sup>2</sup> 14:15 audiencia

<sup>3</sup> 27:30 audiencia

**PARRA RODRÍGUEZ  
ABOGADOS CONSULTORES S.A.S.**

de la póliza, la Aseguradora tenía la obligación de diferenciar este tipo de daños, de los que se encontraban incluidos en los “*Daños de bienes*”, máxime si se tiene en cuenta que, en la cobertura de la póliza, se establece la protección sobre una categoría genérica denominada “*Daños*”, la cual podía incluir ambos tipos de amparos.

**3.1.15.** Lo anterior, cobrará mayor relevancia al observarse que de acuerdo con la definición de la Real Academia Española el daño se entiende como el “*efecto de dañar*” y que según el Diccionario Panispánico del Español Jurídico este adjetivo es un “*perjuicio o lesión*”.

**3.1.16.** Como consecuencia de lo anterior, al haber una indeterminación en la redacción de los amparos incluidos en la carátula de la póliza de seguros 1003135173601, la Aseguradora se encontraría obligada a soportar tal ligereza, toda vez que el tomador no redactó el contenido prestacional del contrato. Sobre este punto, la Corte Constitucional ha señalado plenamente que:

*“La tipificación del contrato de seguro como un ejemplo paradigmático de un negocio de adhesión no es un tema enteramente pacífico al interior de la jurisprudencia constitucional. Mientras que una parte ha establecido de forma absoluta que se trata de un “contrato de adhesión, porque no hay discusión sobre el clausulado y condiciones entre las partes”, **otra aproximación considera necesario examinar cada caso en particular, ya que es posible que en ocasiones ocurra una “verdadera negociación sobre las condiciones particulares del negocio jurídico, en estos casos mal podría decirse que una de las partes se ‘adhirió’**”*

*En cualquier caso, **la finalidad primordial de recurrir a esta denominación es la búsqueda del restablecimiento del equilibrio contractual por medio de unas reglas de interpretación favorables a la parte más débil en casos de ambigüedad o vacíos. Al respecto, el Código Civil prescribe que “las cláusulas ambiguas que hayan sido extendidas o dictadas por una de las partes, sea acreedora o deudora, se interpretarán contra ella, siempre que la ambigüedad provenga de la falta de una explicación que haya debido darse por ella”**<sup>4</sup>*

---

<sup>4</sup> Corte Constitucional, Sentencia T-251 de 2017.

**PARRA RODRÍGUEZ  
ABOGADOS CONSULTORES S.A.S.**

- 3.1.17.** Sobre este aspecto, y de acuerdo con la Circular Externa 29 de 2014, los amparos y todas las exclusiones deben consignarse en la carátula de la póliza:

*“1.2.1.2. A partir de la primera página de la póliza (amparos y exclusiones)*

**Los amparos básicos y todas las exclusiones que se estipulen deben consignarse en forma continua a partir de la primera página de la póliza.** Estas deben figurar en caracteres destacados o resaltados, según los mismos lineamientos atrás señalados y, en términos claros y concisos que proporcionen al tomador la información precisa sobre el verdadero alcance de la cobertura contratada. **No se pueden consignar en las páginas interiores o en cláusulas posteriores exclusiones adicionales en forma distinta a la prevista en este numeral.”**

- 3.1.18.** De lo anterior se evidencia que aquello que se ha incluido directamente en la carátula tendrá plenos efectos jurídicos y no podrá ser desconocido por la Aseguradora, tal y como lo ha determinado la Corte Suprema de Justicia:

*“«al no figurar en caracteres destacados en la primera página de la póliza [el preciso sustento que en su oportunidad fue esgrimido como causa de exclusión], tal como lo manda el artículo 44 [de la] Ley 45 de 1990 y el artículo 184-c [del] Estatuto Orgánico del Sistema Financiero (Dec. 663 de 1993), exigencia que no se encuentra satisfecha en la póliza objeto de estudio”, tal la “razón para afirmar que no puede en ese evento tenerse la objeción realizada por la aseguradora como sería y fundada”, máxime cuando tampoco ello se acompasa a lo indicado “de modo preciso [en] la Circular Básica Jurídica emitida por la otrora Superintendencia Bancaria, hoy Superintendencia Financiera de Colombia, divulgada mediante la Circular Externa 007 de 1996, actualizada por medio de la Circular Externa 076 de 1999, título VI, páginas 4 a 6, que ad litteram dispone: [...] ‘2. Primera página de la póliza. **En esta página deben figurar, en caracteres** destacados, según los mismos lineamientos atrás señalados, y en términos claros y concisos que proporcionen al tomador la información precisa sobre el verdadero alcance de la cobertura contratada, **los amparos básicos y todas y***

**PARRA RODRÍGUEZ  
ABOGADOS CONSULTORES S.A.S.**

**cada una de las exclusiones que se estipulen. Por ningún motivo se podrán consignar en las páginas interiores o en cláusulas posteriores exclusiones adicionales que no se hallen previstas en la primera condición aquí estipulada.**’ (Subrayas fuera de texto)».

(...)

«Amén de ello, agregó que “es necesario aclarar, que lo consagrado en las dos normas traídas como llamadas a regular el asunto cuestionado - el artículo 44 Ley 45 de 1990 y el artículo 184 Decreto Ley 663 de 1993- hacen la exigencia de consagrar, los amparos básicos y las exclusiones que se pactan en la póliza, en la primera página de la misma y no en las internas o en la carátula o en las condiciones generales, pues éstas últimas no se pueden identificar con la **primera página de la póliza, como resulta claro de la circular básica transcrita**”, por lo cual, **tras extraer el tenor literal de las pólizas en cuestión, destacó que “en la primera hoja no se ve exclusión alguna, y [dentro de] las que aparecen en su reverso no se encuentra la que se alegó en la objeción como tampoco en las excepciones que se trajeron en defensa en esta litis”**».<sup>5</sup>

- 3.1.19.** Sobre el particular, y apartándose del entendimiento del operador jurisdiccional la Corte Suprema ha indicado que los fenómenos derivados de la mala redacción del contrato, que tenga como consecuencia la generación de una convicción cierta y razonada por quien ha tomado el seguro:

“Cumple anotar que tratándose de negocios jurídicos concluidos y desarrollados a través de la adhesión a condiciones generales de contratación, como -por regla- sucede con el de seguro, la legislación comparada y la doctrina universal, de tiempo atrás, **han situado en primer plano la necesidad de delimitar su contenido, particularmente para “excluir aquellas cláusulas que sirven para proporcionar ventajas egoístas a costa del contratante individual”**”  
(...)

---

<sup>5</sup> Corte Suprema de Justicia, Sentencia 11001-02-03-000-2015-00036-00 del 29 de enero de 2015.

**PARRA RODRÍGUEZ  
ABOGADOS CONSULTORES S.A.S.**

*Lo abusivo -o despótico- de este tipo de cláusulas –que pueden estar presentes en cualquier contrato y no sólo en los de adhesión o negocios tipo-, **se acentúa aún más si se tiene en cuenta que el asegurador las inserta dentro de las condiciones generales del contrato (art. 1047 C. de Co.), esto es, en aquellas disposiciones -de naturaleza volitiva y por tanto negocial- a las que se adhiere el tomador sin posibilidad real o efectiva de controvertirlas, en la medida en que han sido prediseñadas unilateralmente por la entidad aseguradora, sin dejar espacio -por regla general- para su negociación individual.***

***De esta manera, en caso de preterirse el equilibrio contractual, no solo se utiliza impropiaamente un esquema válido -y hoy muy socorrido- de configuración del negocio jurídico, en el que no obstante que ‘el adherente no manifieste una exquisita y plena voluntad sobre el clausulado, porque se ve sometido al dilema de aceptar todo el contrato o renunciar al bien o al servicio’, en cualquier caso, ‘no puede discutirse que existe voluntad contractual’, o que ese acto no revista ‘el carácter de contrato’, sino que también abusa de su derecho y de su específica posición, de ordinario dominante o prevalente, en franca contravía de los derechos de los consumidores** (arts. 78, 95 nral. 1º y 333 inc. 4º C. Pol. y demás disposiciones concordantes), eclipsando al mismo tiempo el potísimo axioma de la buena fe, dada la confianza que el tomador -consumidor, lato sensu- deposita en un profesional de la actividad comercial, al que acude para trasladarle -figuradamente- un riesgo por el que ha de pagarle una prima (art. 1037 C. de Co.), en la seguridad de que si el suceso incierto configurativo del riesgo asegurado se materializa, esto es, cuando éste muda su condición ontológica (in potencia a in actus), el asegurador asumirá las consecuencias económicas o patrimoniales desfavorables que de él deriven, pues esta es su ‘expectativa objetivamente razonable’, como lo enseñan determinados autores, la que precisamente sirvió de báculo para contratar el seguro.”<sup>6</sup>*

---

<sup>6</sup> Corte Suprema de Justicia, Sentencia con radicado 5670 del 2 de febrero de 2001.

**PARRA RODRÍGUEZ  
ABOGADOS CONSULTORES S.A.S.**

**3.1.20.** De lo concluido por el Máximo Tribunal de la jurisdicción Civil puede extraerse que el contrato de seguro no puede utilizarse como elemento para perjudicar o negar derechos que válidamente el tomador entendió tener, por lo que al existir vacíos o zonas grises, estos deben interpretarse a favor de quien no redactó el acuerdo, tal y como lo dispone el principio de la *interpretatio contra proferentem*.

**3.1.21.** Al respecto, deben ponerse de presente las dos funciones que cumple la regla de interpretación contra proferentem: **i)** trata de distribuir equitativamente los riesgos de ambigüedad en la declaración, imputándolos a la parte que los ocasiona; y **ii)** busca compeler al asegurador para que sea más diligente en su empeño por expresarse con claridad, pues la propia regla indirectamente le está apercibiendo de la sanción que se le infligirá en caso contrario, lo cual será totalmente independiente de su buena o mala fe subjetiva.<sup>7</sup>

**3.1.22.** En este contexto, no puede perderse de vista que el asegurado es un ciudadano común que necesita contratar un seguro con una compañía aseguradora y que confía en que esta dé satisfacción a sus pretensiones a cambio de una contraprestación, por lo que la aseguradora no podrá buscar la obtención de un beneficio injustificado por la falta de claridad de las condiciones negociales que ella misma ha redactado, máxime cuando tales ambigüedades resulten contrarias al ordenamiento jurídico, al buscar desconocer los derechos fundamentales de los tomadores del seguro.<sup>8</sup>

**3.1.23.** En el caso puntual se observa que el operador de primera instancia pasó por alto que en la carátula de la póliza se dispuso que: **i)** para daños a terceros se descontará un 10% del valor de la pérdida, es decir, que el contrato incluye y le da la posibilidad al tomador de solicitar el reconocimiento de estos perjuicios, especialmente porque la propia sección al hablar de daños dirige al tomador a una definición de que define esta figura, que como ya se ha señalado, es un concepto, vago y genérico que por sí solo no representa nada, especialmente cuando el contrato de seguro no define por sí mismo que es un daño ; **ii)** no se señala que se encuentre excluido del monto asegurado el perjuicio que se

---

<sup>7</sup> ALFARO, Las condiciones generales de la contratación, p. 319

<sup>8</sup> PÉREZ-SERRABONA, La póliza y la documentación del contrato de seguro., p. 86

**PARRA RODRÍGUEZ  
ABOGADOS CONSULTORES S.A.S.**

pudiese ocasionar en el patrimonio de terceras personas, todo lo cual permite evidenciar que al momento de suscribir el contrato, el tomador entendía que dentro de la protección amparada se encontraría el reconocimiento de estos eventuales perjuicios; y **iii)** el contrato de seguros no define al concepto “daño” como “daño de bienes”, sino que deja la noción abierta, por lo que no podría trasladársele la responsabilidad de la indeterminación a la parte que no redactó el contrato.

**3.1.24.** Para rematar todo lo dicho, ha quedado probado que, con la información documental suministrada por la Señora Sandra Vélez, -que es la que debe ser tomada en cuenta por el H. Despacho al fallar-, al Señor Pimentel únicamente le fue remitido el valor del seguro, la forma de pago y las condiciones del Seguro en sí mismo, las cuales sin lugar a duda corresponden a las replicadas en el contrato No. 1003135173601, por lo que, queda demostrado que la convicción y el entendimiento del tomador se formaron y forjaron a través de lo enviado por la agente de la Aseguradora, por lo que para el Señor Pimentel era más que claro y evidente que su seguro cubriría los daños a terceros y los daños causados por rotura de tuberías internas, y como no, los daños causados a terceros por las roturas de las tuberías.

**3.1.25.** Por todo lo dicho, se observa que el fallo de primera instancia no es congruente con las pruebas debidamente recaudadas y desconoce las normas en las que debió fundarse, por lo que se solicita al H. Tribunal revocar la decisión del dos (2) de agosto de 2021, y en su lugar reconocer las pretensiones de la demanda presentada por el Señor Eduardo Pimentel en contra de Seguros Comerciales Bolívar S.A.

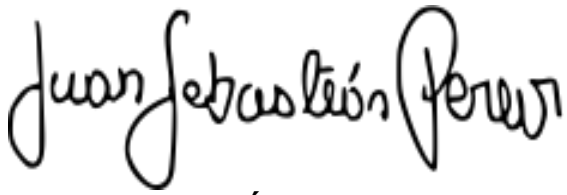
**IV. PETICIÓN**

**PRIMERO.REVÓQUESE** la decisión del dos (2) de agosto de 2021, proferido por el Grupo de Funciones Jurisdiccionales uno de la Superintendencia Financiera de Colombia, y en su lugar declárese la prosperidad de todas las pretensiones de la demanda.

Cordialmente,



PARRA RODRÍGUEZ  
ABOGADOS CONSULTORES S.A.S.



**JUAN SEBASTIÁN PEREIRA RICO**  
C.C. 1.010.228.322 de Bogotá D.C.  
T.P. 307.239 del C. S. de la J.

## MEMORIAL PARA REGISTRAR MEMORIAL SUSTENTACION APELACION

Secretario 02 Sala Civil Tribunal Superior - Seccional Bogota  
<secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Vie 13/08/2021 15:46

Para: GRUPO CIVIL <grupocivil@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Cordial Saludo,

**OSCAR FERNANDO CELIS FERREIRA**  
Secretario Sala Civil  
Tribunal Superior de Distrito Judicial de Bogotá  
Avenida Calle 24 N° 53-28 Torre C Oficina 305  
Teléfono 423 33 90 Extensión 8349  
Email: secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co

---

**De:** TOUS MANRIQUE ABOGADOS ASOCIADOS <tousmanriqueabogadosasociados@outlook.com>

**Enviado:** viernes, 13 de agosto de 2021 3:42 p. m.

**Para:** Secretario 02 Sala Civil Tribunal Superior - Seccional Bogota  
<secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co>

**Asunto:** MEMORIAL SUSTENTACION APELACION

Bogotá, 13 de agosto de 2021

**Señores**  
**H. TRIBUNAL SUPERIOR DE BOGOTÁ**  
**SALA CIVIL FAMILIA**  
**M.P. Dr. HENRY DE JESUS CALDERON R**  
**RAD. No. 11001-3103-018-2015-00046-01**  
**Ciudad.**

**Ref.:**

**DEMANDA: PRESCRIPCION EXTRAORDINARIA ADQUISTIVA**  
**DOMINIO.**

**PROCESO: DECLARATIVO VERBAL.**

**DTE: GERMÁN DARÍO CASTILLO CUESTAS**

**DDO: DIEGO FERNANDO SÁNCHEZ RODRÍGUEZ**

**RAD. No.: J.50.C.CTO.BTA. 2.015-0046.**

**ADOLFO IGNACIO TOUS PATERNINA**, en mi calidad de Apoderado de la parte demandada, ante Ud., descorro el traslado que me fue deferido por su despacho mediante el auto de fecha 5 de Agosto de 2021, notificado en el estado 135 del 6 de Agosto de 2021, para sustentar la alzada que mediante **RECURSO DE APELACION** interpose a nombre de la parte demandada contra la Sentencia de 1er Grado proferida por el Juez *A Quo*, en contra de los intereses de tal sujeto procesal., PARA TAL EFECTO ADJUNTO AL PRESENTE EL MEMORIAL REFERENCIADO EN EL ASUNTO DEL PRESENTE CORRERO.

EL CORREO DEL SUSCRITO REGISTRADO EN EL REGISTRO NACIONAL DE ABOGADOS ES : **tousmanriqueabogadosasociados@outlook.com**

FAVOR ACUSAR RECIBO DEL PRESENTE.

ATENTAMENTE,

ADOLFO IGNACIO TOUS PATERNINA  
C.C. 9.091.129 CGENA  
T.P. 25.389 C.S.J.

AVISO DE CONFIDENCIALIDAD: Este correo electrónico contiene información de la Rama Judicial de Colombia. Si no es el destinatario de este correo y lo recibió por error comuníquelo de inmediato, respondiendo al remitente y eliminando cualquier copia que pueda tener del mismo. Si no es el destinatario, no podrá usar su contenido, de hacerlo podría tener consecuencias legales como las contenidas en la Ley 1273 del 5 de enero de 2009 y todas las que le apliquen. Si es el destinatario, le corresponde mantener reserva en general sobre la información de este mensaje, sus documentos y/o archivos adjuntos, a no ser que exista una autorización explícita. Antes de imprimir este correo, considere si es realmente necesario hacerlo, recuerde que puede guardarlo como un archivo digital.

Bogotá, 13 de Agosto de 2.021.

**Señores**

**H. TRIBUNAL SUPERIOR DE BOGOTÁ**

**SALA CIVIL FAMILIA**

**M.P. Dr. HENRY DE JESUS CALDERON R**

**RAD. No. 11001-3103-018-2015-00046-01**

**Ciudad.**

**Ref.:**

**DEMANDA: PRESCRIPCION EXTRAORDINARIA ADQUISTIVA**

**DOMINIO.**

**PROCESO: DECLARATIVO VERBAL.**

**DTE: GERMÁN DARÍO CASTILLO CUESTAS**

**DDO: DIEGO FERNANDO SÁNCHEZ RODRÍGUEZ**

**RAD. No.: J.50.C.CTO.BTA. 2.015-0046.**

**ADOLFO IGNACIO TOUS PATERNINA**, en mi calidad de Apoderado de la parte demandada, ante Ud., descorro el traslado que me fue deferido por su despacho mediante el auto de fecha 5 de Agosto de 2021, notificado en el estado 135 del 6 de Agosto de 2021, para sustentar la alzada que mediante **RECURSO DE APELACION** interpusé a nombre de la parte demandada contra la Sentencia de 1er Grado proferida por el Juez *A Quo*, en contra de los intereses de tal sujeto procesal.

#### **OBJETO DEL RECURSO.**

El recurso de apelación tiene por objeto y así lo solicito, que la H. Sala Civil Familia, según su instancia, revoque la sentencia que se censura en el extremo de negar, por reconvencción, la reivindicación del dominio del inmueble que se prescribe, esto es, casa de habitación, constante de un lote de, ubicada en el Sector de Engativá

#### **ANTECEDENTES.**

**La Prescripción de la totalidad del inmueble. Falencias del actor.** El Estado Colombiano permite a sus ciudadanos apropiarse de los inmuebles ajenos, Artículo 2512 del Código Civil, bajo unos parámetros precisos, que de cumplirse, los hacen mercedores del reconocimiento como propietarios de los mismos, En el caso de los inmuebles, estos parámetros son: un tiempo determinado 5 o 10 años, según sea la clase de prescripción, durante el cual deben poseerlo con ánimo de señor y dueño, Artículo 762 del Código Civil, en virtud del cual goza de la presunción de propietarios; y que la posesión sea pública, pacífica y continua, La jurisprudencia ha denominado a estos dos parámetros como el *corpus* y *el animus* en el individuo, para apropiarse del inmueble ajeno. Nuestro actor no cumple ninguna de las dos anteriores exigencias de la norma y la doctrina. En efecto, desde el Año 2.003 y aún durante el periodo del presente proceso, se ha dedicado a pelear la posesión con la anterior propietaria del inmueble y con un tercero que apareció, en los términos menos adecuados para ante un despacho judicial y para ante un demandado que en reconvencción les reclama la devolución del inmueble

por tener mejor derecho que ellos. Es patético ver cómo, muy a pesar de que es imposible que se acepte que la propiedad o la presunta propiedad –posesión– exista en cabeza del actor y del tercero, a la vez, aquel y sus testigos a contra pelo de los documentos que los fulminan, insiste en reputarse dueño y poseedor del inmueble, sin serlo.

En efecto, con fecha 13 de febrero de 2015 fue admitida la demanda de pertenencia instaurada por GERMÁN CASTILLO CUESTA contra DIEGO FERNANDO SANCHEZ RODRÍGUEZ, dándose, a este, traslado del libelo, y ordenándose el emplazamiento de las personas indeterminadas. Se ordenó, también, la inscripción de la demanda en el folio respectivo del inmueble donde goza el demandado de la calidad de propietario inscrito. Desde el inicio de la demanda y según se ha desarrollado y consta en el plenario, el demandante le mintió al despacho, cuando afirmó que él era el único poseedor del inmueble con actitudes y facultades para prescribirlo en su totalidad; siendo que posteriormente, resultó, con una gran actitud postulativa el ciudadano PEDRO EDGAR GUSTIERREZ ESPINOZA, afirmando que compartía tal posesión material con el actor por mitades. Por lo que, al menos, en un 50%, la posesión sobre el inmueble está en discusión, por lo que obligatoriamente, se están configurando posiciones antagónicas entre el demandante, que pretende la totalidad del inmueble, y el tercero interviniente, que pretende solo la mitad, y que, en un acto de caridad cristiana, reconoce la otra mitad como de propiedad de su prójimo. Sin embargo, tal antagonismo los lleva al traste jurídico a los dos; pues, por la pelea, como se dijo, carecen ambas supuestas posesiones del elemento o factor PACIFICIDAD, por lo que ante su ausencia es imposible declarar la posesión como acaecida, en uno u otro ciudadano. En efecto, debe el actor gozar de paz judicial y extrajudicial en el inmueble, pues de lo contrario, no se puede hablar de la pacificidad de la posesión. Y para comprobarlo, en este caso, no hay más que ver como los testigos defienden una y otra posesión radicándola en cabeza de uno y otro contendiente en una y otra época, lo que terminara por arruinar el medio de convicción. Así las cosas, me permití solicitarle al despacho, que negara las dos solicitudes de pertenencia que han elevado los litigantes, porque son contendientes entre sí, lo que no es plausible y posible en casos de posesiones para adquirir extraordinariamente el inmueble. Lo que a la postre concedió, pero sin reivindicar el dominio del demandado, demandante en reconvencción. Ahora, en esta superioridad, no se necesita, para comprobar la falta de PACIFICIDAD, sino, leer las demandas y oír los audios de los testimonios, para estar de acuerdo que la posesión de estos dos contendores, no fue, ni es PACIFICA.

No obstante, me permito desmenuzar los testimonios a cuenta del actor. El litigante CASTILLO CUESTA, presentó, como prueba de su posesión material, el dicho de los ciudadanos JOSELITO AVENDAÑO, CLAUDIA MARCELA GARCIA ROJAS, MIGUEL ANGEL BARBOZA, JORGE APARICIO y DANIEL BUSTOS. Me permito analizarlos uno por uno.

Con JOSELITO, se obtuvo una declaración lineal y plana, respecto de la posesión que pretendía comprobarse con su dicho. Para resaltar, admitió que, al principio, es decir, del 2003 al 2006, la posesión sobre el inmueble fue conjunta: CASTILLO CUESTA y GUTIERREZ ESPINOZA. Pero, a partir de ese último año y hasta la presente, dijo: fue exclusiva de su “compadre” esto es, GERMAN DARIO CASTILLO CUESTA. Pero ese dicho no se puede sostener, ni en el tiempo, ni en el espacio, si lo enfrentamos a la declaración de posesión que produjo el Juzgado 2º Civil del Circuito de Girardot, en la parte resolutive del Auto de fecha 6 de Diciembre de 2006, a favor de PEDRO EDGAR GUTIERREZ ESPINOZA, cuando lo declaró poseedor material del inmueble, desde la diligencia de secuestro, esto es, desde el 2004 hasta la presente, ya que los autos no se desaparecen con el archivo del negocio. De contera, ordenándole al secuestro que le entregare el bien raíz. Que se sepa, tales autos, muy a pesar de su antigüedad, están vigentes y gravitan en contra de todo lo dicho por el testigo. Y que se sepa, por esa orden judicial, el tercero, GUTIERREZ ESPINOZA, debe estar hoy día en posesión del inmueble y no el actor. Lo que podría estar configurando doblemente, en su contra, la

violencia de su posesión, pues hay una orden judicial en tal sentido que no se ha obedecido. Orden que se encuentra en el Cuaderno 4, Folio 32. Finalmente, el testigo reseñado, en un esfuerzo por ayudar a su “compadre”, asegura que, GERMAN CASTILLO CUESTA se hizo a la casa y entró en ella, porque JORGE APARICIO le debía un dinero y se la entregó en pago; sin probar la propiedad del inmueble en cabeza de APARICIO; y mucho menos el traslado del dominio a las manos de CASTILLO CUESTA, por lo que falla el dicho del testigo JOSELITO a la luz del Artículo 225 del CGP, es grave. En efecto, la norma regula y limita la eficacia del testimonio, esto es, que cuando se afirma que un inmueble se vendió a tal persona, debe complementarse el dicho del testigo con el documento competente, por así disponerlo el citado Artículo 225 del CGP, que a la letra, dice: ***“Limitación de la eficacia del testimonio. La prueba de testigos no podrá suplir el escrito que la ley exija como solemnidad para la existencia o validez de un acto o contrato. Cuando se trate de probar obligaciones originadas en contrato o convención, o el correspondiente pago, la falta de documento o de un principio de prueba por escrito, se apreciará por el juez como un indicio grave de la inexistencia del respectivo acto, a menos que por las circunstancias en que tuvo lugar haya sido imposible obtenerlo, o que su valor y la calidad de las partes justifiquen tal omisión.*”**

En buen romance, lo anterior significa, en este y en otro caso de testimonio, similar, que no basta afirmar que JORGE APARICIO le vendió a GERMAN DARIO CASTILLO CUESTA el inmueble, sino que hay que probar tal dicho con la escritura respectiva. No es que no sea cierto el dicho del testigo, sino, que la norma le exige que lo demuestre, además, con el documento idóneo al efecto. Para terminar, hay que decir, que el testimonio de JOSELITO resulto ineficaz para los intereses del actor.

Respecto de la declaración de la ciudadana CLAUDIA MARCELA GARCIA ROJAS, su dicho produce la impresión de que ELLA es la poseedora y no la testigo del supuesto poseedor. *Verbi Gratia:* para entrar al inmueble cuando tenía muy mala situación económica con su esposo JOSELITO, le pidió permiso a EVER BUSTOS q.e.p.d., supuesto arrendador del inmueble, y no a CASTILLO CUESTA, siendo que este, no solo es el supuesto poseedor, sino, su compadre y amigo desde que ella tenía 7 años. A una pregunta de la juez que dijera que funcionaba en la casa, dijo que un parqueadero que estaba en la cámara de comercio a su nombre. Respecto de otra pregunta de la titular del despacho que, si le pagaban sueldo como celadores del inmueble, dijo que nada, porque si acaso los ingresos del parqueadero alcanzaban para pagar sus gastos personales; y los enumeró: 400 mil pesos en solo EPS, el costo de su alimentación y los otros gastos como el de la jardinería y la botada de las aguas negras. Al responder que, si CASTILLO CUESTAS recibía algo de los ingresos del parqueadero, dijo que no, que de dónde. Y al responder, al despacho, sobre cómo iba asegurar el pago de los años de celaduría respondió con desparpajo que tenía un documento firmado por CASTILLO CUESTA en el que constaba que él le debía 200 millones de pesos producto de una liquidación que ella pidió a la Oficina del Trabajo. Por otra parte, la testigo no estuvo creíble en cuanto al ingreso de ella y del actor al inmueble, dudo siempre y fabricaba en el momento la respuesta; prueba indeleble que en su mente no está registrado ese hecho. Con esas respuestas de la testigo, la posesión de CASTILLO CUESTA, salió mal librada. Pero la testigo, con la intemperancia que la caracterizó para con su compadre, fue más allá o más bien más acá de haber presenciado algunos hechos judiciales ocurridos en el bien raíz. Por ejemplo, manifestó con vehemencia, que ella había estado en la diligencia de secuestro acompañada por EVER BUSTOS, ALFREDO TORRES y su esposo JOSELITO AVENDAÑO. Pero ante la pregunta del suscrito que diera razón del porque en la diligencia de lanzamiento por ocupación de hecho había dicho que no estuvo en la de secuestro, porque estaba afuera de vacaciones con sus hijos, evidentemente molesta porque se descubrió su contradicción, dijo, también, con vehemencia, que ella solo había estado en una diligencia, en una sola, y que no sabía cuál era; enviándonos el mensaje inequívoco de que no estuvo el día del secuestro, de lo que se concluye que no ingresó al inmueble en la fecha que dijo, y menos, y es lo importante, que tampoco había ingresado CASTILLO CUESTA. Posteriormente a esta diligencia asesinaron a EVER BUSTOS, quien al parecer había sido condescendiente

con la diligencia y el secuestre y fue cuando ella y su esposo, el tal JOSELITO, al parecer vinieron a dar a ese entuerto de bien raíz. Por lo anterior, demostró, sin ser expreso, que no quería saber nada respecto de la diligencia de secuestro. Lo que se prueba con más veraz, cuando no aceptó que GUTIERRES ESPINOZA, el otro actor excluyente, era quien había atendido la diligencia de lanzamiento oponiéndose a la misma. En fin, mintiendo, pretendió desplazar de la posesión material a GUTIERRES ESPINOZA y traer a CASTILLO CUESTA, sin ser verdad. Con esta testigo, no solo no se probó la posesión en cabeza del actor primigenio, sino, que se probó un verdadero pero soterrado conflicto de hecho del actor con él tercero excluyente.

Pero si la declaración de JOSELITO y CLAUDIA MARCELA, no fueron convenientes para los intereses del actor, la del Dr. BARBOZA, no solo fue inconveniente, sino, contraproducente. Y es muy sencillo: se sabe por autos arrimados al proceso que el testigo fue apoderado judicial ante el Juzgado 2º Civil del Circuito de Girardot de PEDRO GUTIERRES ESPINOZA, y a su favor, se opuso al lanzamiento propiciado por el secuestre, a su favor, alegó la posesión material y la regular, derivada de la Escritura No. 4804 de 2.003, a su favor solicitó el incidente de oposición al secuestre, y finalmente, a su favor, consiguió que lo declararan como poseedor del inmueble. Pero ahora, ante el despacho, tiene el atrevimiento y la temeridad de decir que no, que el poseedor es GERMAN DARIO CASTILLO CUESTA, que el propietario es GERMAN CASTILLO y que todo aquello lo hizo a sabiendas y por orden de GERMAN CASTILLO CUESTA, que sin un documento que así lo demuestre, no prueba su dicho. Y es imperdonable que todo un señor y avezado litigante venga a decirnos en estrados judiciales que la persona que representó ante la justicia civil, como poseedor regular, no lo es. Y que el verdadero poseedor es otro, simplemente porque así lo quiere. Se necesita, mucho más que no ser abogado litigante, para atreverse a tanto. No se puede, ni siquiera con esa desfachatez e indelicadeza con la que actuó el testigo abogado BARBOZA, decir que si, que PEDRO GUTIERRES si aparece en los documentos como propietario, pero que no, que en realidad es otro. Para contradecir un auto ejecutoriado, en el cual se diga que determinada persona es poseedora de un inmueble y que por eso se le debe entregar, se necesita más que la ignorancia, el atrevimiento, pues nada se compadece con lo anterior si solo se afirma, pues, debe recordarse el viejo dicho judicial que dice: AFIRMAR NO ES PROBAR. Y lo dicho, el testimonio no reemplaza al documento que se necesita en ciertos casos, como en este, para desvirtuar que GUTIERRES ESPINOZA no es el presunto poseedor del inmueble sino CASTILLO CUESTA. Insisto, la ley exige un documento o en este caso, un auto, que estando a favor del reconocimiento de la posesión de CASTILLO CUESTA, revoque la de GUTIERRES ESPINOZA. Por lo dicho, tampoco le sirvió este testimonio al actor, muy a pesar del oso jurídico que hizo el Dr. BARBOZA a su favor.

El actor nos trajo otro testigo. En esta ocasión, al comerciante JORGE APARICIO, quien de entrada propaló la tesis de que él fue quien compró el inmueble a la Sra., YAMAYUSA, que él fue quien se lo dio en venta a CASTILLO CUESTA, por una deuda. Y que las escrituras las puso a nombre de PEDRO EDGAR GUTIERRES ESPINOZA por orden expresa de GERMAN CASTILLO CUESTA. Y todo lo anterior sin un documento siquiera privado, que nos pruebe ese dicho; pues, como en antes se dijo, la ley, en este caso el Artículo 225 del CGP limita el testimonio cuando para el acto o hecho en concreto del que haga alusión, se exija la solemnidad del documento, como en este caso que para la venta se exige el instrumento público. No hay necesidad de citar las más de cuatro normas que así lo demandan. Es decir, el testigo puede hablar con la mayor seguridad del mundo, pero es patético que no nos está diciendo nada cierto y verdadero si no lo demuestra con los papeles competentes. Con un desparpajo que convence bobos, el testigo, nos afirmó -pie juntillas- que realmente él fue el verdadero dueño del bien raíz, que le compró a uno y le vendió al otro, en ambos casos, SIN TITULO, SIN FIRMAR UNA VENTA, SIN REGISTRAR UNA VENTA. Es decir, hace alarde –sin saberlo- de lo que se llama IGNORANCIA INVENCIBLE, pues nadie puede hablar de comprar y vender INMUEBLES sin probar con el documento idóneo, como lo es la escritura pública, que realmente compró y vendió. Como en las ocasiones anteriores, y tal parece ser el



dominador común en todos los testigos del actor, estos apuntan a que GERMAN DARIO es el poseedor y por lo tanto el dueño presunto, pero los autos y las escrituras aportadas por PEDRO GUTIERREZ ESPINOZA, dicen otra cosa. De tal suerte, que el dicho del testigo, por esa incoherencia con la realidad ontológica, se hace completamente irrelevante y no creíble. Y vuelve aplicarse, a este testigo, la ineficacia de su testimonio que rindió en favor de GERMAN DARIO CASTILLO CUESTA, pues el acta de oposición al secuestre, el acto del lanzamiento por ocupación de hecho, el auto del Juzgado Segundo Civil del Circuito de Girardot, como la escritura pública aportada, lo que nos prueban y demuestran es que el poseedor material y regular del inmueble es GUTIERREZ ESPINOZA y no CASTILLO CUESTA, porque así lo manda el Artículo 225 del CGP. Pero el asunto se complica para los testigos de CASTILLO CUESTA, por cuanto la norma, en su segundo aparte, constituye en un indicio grave de la inexistencia del respectivo acto si no se presenta el documento, oportunamente, en este caso, antes de dictar sentencia. Dice la norma: ***“Limitación de la eficacia del testimonio. La prueba de testigos no podrá suplir el escrito que la ley exija como solemnidad para la existencia o validez de un acto o contrato. Cuando se trate de probar obligaciones originadas en contrato o convención, o el correspondiente pago, la falta de documento o de un principio de prueba por escrito, se apreciará por el juez como un indicio grave de la inexistencia del respectivo acto, a menos que por las circunstancias en que tuvo lugar haya sido imposible obtenerlo, o que su valor y la calidad de las partes justifiquen tal omisión.*** Como resultado de la aplicación del código anterior, el testimonio del comerciante JORGE APARICIO, no sirve para la causa de CASTILLO CUESTA.

Finalmente, declaró el ciudadano DANIEL BUSTOS que resultó ser primo de EVER BUSTOS q.e.p.d., quien afirmó ser desde el comienzo el celador de ese inmueble, con su primo; pero, fue una declaración, como se dice; *“...más de lo mismo...”* porque se empeñó, como sus colegas, en afirmar que el inmueble era de CASTILLO CUESTA porque JORGE APARICIO se lo entregó por una deuda, sin saber que existe una norma que fulmina su dicho, sino, existe el título de propiedad que lo compruebe. Para no hacer más extenso este alegato, este testimonio es ineficaz para probar la posesión del actor.

**Reivindicación del Dominio.** En contrademanda o demanda de reconvencción, Cuaderno 2 del Expediente, solicité al despacho decretara la reivindicación del dominio (posesión regular) a favor de mi cliente, por cuanto el actor, con la vacuidad de su demanda, esto es: sin señalar la fecha del inicio de la posesión, sin la causa y los hechos de la misma, y lo más importante, SIN ELEMENTO DE LA PACIFICIDAD que estructura toda posesión material, no puede pretender que se le adjudiqué el bien raíz, como de su propiedad. En consecuencia, pedí que se declarara la tal posesión del actor como VIOLENTA, Artículos 772, 773 y 774 del Código Civil, es decir, que se ha ejercido en contra de la voluntad del antiguo propietario, pues, ha sido constantemente contenciosa entre ellos; y hoy creo que debo pedir, además, que se declare como CLANDESTINA, Artículos 771 y ultimo inciso del Artículo 774 del Código Civil, por cuanto, expresamente, la ha ocultado de las diferentes autoridades y particulares que han terciado en el largo y farragoso debate que ha sostenido por el inmueble con la anterior propietaria; pues aceptó que un tercero, al inicio de la ocupación, apareciera como el poseedor material; haciendo imposible que puedan los testigos mediar, efectivamente, a su favor; pues es imposible tener como hecho posesorio propio, que otro, por supuesta orden del actor, sea el poseedor. Ahora, si el actor tuviera a su nombre y favor una contraescritura, Artículos 1766 del Código Civil que es válida entre los contrincantes, no ante terceros, mediante la cual se reconozca la verdadera intención del actor y del tercero respecto del inmueble, obviamente, otra fuera la lectura que habría que hacerle a la prueba testimonial recaudada. Pero, al no tener el actor una posesión a su nombre, durante mucho tiempo, sino, radicada en cabeza de un tercero, al parecer por su expresa voluntad, no puede pretender que se le adjudique el inmueble de la mano de ese tercero, puesto este lo excluye durante un tiempo de la misma; tiempo que le hará falta al final del conteo de los 10 años. Prueba de lo anterior, los cartulares que arrimó al debate, esos son: los autos del Juzgado 2º Civil del Circuito de Girardot, donde reconocen al tercero como poseedor material del inmueble, y una escritura que, aunque precaria y no registrada, combate su

supuesta posesión material. Así las cosas, puede el despacho desechar la acción prescriptiva extraordinaria y llevar de la mano al demandado, demandante en reconvención, para hacerle entrega del inmueble en su totalidad, pues llena los requisitos de la ley y la jurisprudencia para reivindicar a su favor: a) una posesión viciosa en el poseedor; y b) un título de propiedad vigente, en este caso la Escritura Pública No. 2523 del 19 de Septiembre de 2.014, registrada en la Anotación 30 del Folio de Matricula No. 50C- 4504077, que se acompaña del título de su causante, esto es, la Escritura Pública No. 3763 del 31 de Diciembre de 1.980, Notaria 4ª de Bogotá, registrada en la Anotación No. 3 de Folio de Matricula No. 050C-450477 de la ORIP Bogotá, la que resulta anterior a la supuesta posesión material del actor primigenio, (la que la jurisprudencia permite usar) sin que ninguno de los actores procesales, el actor y el tercero, la haya atacado en su materia principal: la venta del inmueble; ni en su materia subsidiaria: su registro; lo que la hace vigente y activa dentro de la encuesta.

**Tercero Excluyente.** Posteriormente, ingresó al debate un tercero en discordia con el actor y por supuesto también con el demandado, que, sin extender la discordia a la reivindicación del dominio, pretende se le adjudique la mitad del inmueble porque la otra mitad dice es del actor; petición que hace depender de su título precario, salido de la anterior propietaria del inmueble. Título precario, porque es nulo, a la luz del derecho, ya que fue elaborado durante un periodo de tiempo en el que el inmueble estaba por fuera del comercio jurídico; y porque no sirve de prueba para la posesión por mitades, al no tener registrado el acto de venta del inmueble que dice contener. Sobre estos tópicos el suscrito pretendió interrogar al testigo JORGE APARICIO, el que con desparpajo decía que había comprado y vendido el inmueble, pero el despacho *A Quo*, se opuso. Ahora, lo más grave para el tercero, es que está prohibido por la ley sustantiva, Artículo 2531 del Código Civil, prescribir extraordinariamente inmuebles en base a títulos aún de tenencia –como lo es el del tercero– por manes de su no registro. Pedí al despacho que a este actor en la sentencia se le considerara poseedor de MALA FE, ya que así lo manda la norma invocada, cuando alguien se presenta a prescribir extraordinariamente con títulos. Lo que debe traducirse, sin ambages, en la sentencia que he suplicado, pues es una norma de orden público la que impone dicha prohibición.

Como si todo lo anterior no fuera suficiente para fulminar las dos pseudo posesiones que nos han traído al debate los dos actores, su rivalidad y contrariedad fáctica manifiesta, da para determinar, en ambos, la falta de un factor y elemento obligante en las posesiones materiales, la PACIFICIDAD. En efecto, como más cómodamente lo expondré más adelante, ambas posesiones están desprovista de la paz jurídica que la ley sustantiva exige a los prescribientes ordinarios y extraordinarios. El solo conflicto judicial y administrativo que sostuvieron con la propietaria del inmueble durante todo el periodo posesivo por casi 17 años, muestran a las claras que ella, con razón o sin razón, se oponía a que adquirieran no solo la posesión sino la propiedad del inmueble. Prueba irrefutable de esa contenciosidad es que, en el Año 2.015, vendió el inmueble de MANERA LEGAL, o al menos no han tachado de falsa tradición de la venta, a DIEGO FERNANDO SANCHEZ RODRIGUEZ, a contra pelo de la pseudo venta anterior hecha al tercero; lo que se tradujo en el pleito en un contencioso entre los dos actores. Porque una cosa hubiera sido prescribir contra ella, con todos los elementos de la guerra jurídica sostenida entre ambos bandos; y otra cosa es prescribir contra un propietario recientemente vinculado a la tradición del inmueble, ajeno a la contenciosidad antigua. Eso significa, legalmente hablando, que la Sra. YAMAYUSA y su hijo, ahora con el nuevo propietario, le metió otra carga de dinamita a la posesión que dicen ejercer el uno de manera CLANDESTINA, pues la oculta expresamente a los ojos del derecho y de todos; y el otro de MALA FE, oculta a los ojos del derecho. Por lo tanto, ante la discordia manifiesta entre los dos supuestos poseedores, y de estos con la anterior propietaria del inmueble, no solo no converge ni aparece la prueba idónea para demostrar la adquisición del inmueble, sino, que este, se está adquiriendo sin la PACIFICIDAD que exige la ley. En ese escenario, no le cabe otra salida al despacho que reivindicar la posesión del inmueble en favor del propietario demandado, ya que, repito, cuenta con los elementos esenciales para obtenerla: un título de dominio registrado, activo y vigente; respaldado

en el tiempo, antes de la posesión, por el título del causante; y dos posesiones viciosas que no se paran ni se resisten frente al título. Repito, no le asistió otra salida al despacho que reivindicar el dominio en favor de DIEGO FERNANDO SANCHEZ RODRIGUEZ, además, para no incurrir en sentencias inhibitorias, las que por todos lados están proscritas por el buen derecho.

**Llamamiento en Garantía.** Echa de menos el suscrito que ninguno de los condignos jueces que antecedieron al despacho 50, a quienes pidió admitieran a trámite el llamamiento de la Sra. ELIZABETH YAMAYUSA PADILLA, lo hubieran aceptado, por cuanto con ella hubiéramos podido averiguar la verdad verdadera de la pelea entre el actor y el tercero, así como el origen de la pelea de ella y su hijo con aquellos. Y se me antoja, que aún, hubiéramos podido averiguar hasta el origen de la muerte de EVER BUSTOS. Y lo más importante, con su presencia en el juicio, en caso de un fallo adverso a los intereses de mi cliente, hubiéramos podido obligarla a que respondiera económicamente por la pérdida del dinero invertido en un inmueble bien encartado con pleitos y desmanes. Sin embargo, ya no hay nada más que hacer y nos vamos para la sentencia sin este extremo harto importante para el demandado y para el derecho.

**La prescripción de la mitad del inmueble. Falencias del tercero.** El tercero, ciudadano PEDRO EDGAR GUTIERREZ ESPINOZA, se presentó a la causa tres años después de estar instalada y carece por completo, ante el demandado y ante la justicia, de capacidad para postular su pretensión de prescribir la mitad del inmueble. Frente al actor, puede vencerlo con sus documentos, excepto con la escritura, pero como perdió la posesión material en las manos violentas del actor, y por más veras, como se convirtió en poseedor de MALA FE, no puede aspirar a prescribir el inmueble derrotando al actor; mayormente por lo que se va a exponer: **En primer lugar**, por cuanto no aportó el CERTIFICADO ESPECIAL que exige el Numeral 5º del Artículo 375 del CGP, requisito *sine que non* para admitir a trámite y fallar de fondo la pretensión. No hay necesidad de traer a colación la variada jurisprudencia civil de casación y constitucional de revisión para dar por cierto que, sin este anexo de la demanda, no es posible fallar de mérito. **En segundo lugar**, por cuanto la Escritura Pública No. 4804 del 20 de Agosto de 2.003, Notaria 6ª de Bogotá, mediante la cual ELIZABETH YAMAYUZA PADILLA no JORGE APARICIO, le dio en venta el inmueble encartado a PEDRO GUTIERREZ ESPINOZA nació muerta a la luz del derecho, por dos razones, una, porque es nula por ministerio de la ley, ya que cuando se otorgó estaba vigente una medida cautelar dictada por la Fiscalía General de La Nación, Unidad 3ª, Delitos contra La Fe Publica, Fiscalía Seccional 115, visible en el Oficio No. 518 del 5 de Mayo de 2.003, registrada en la Anotación 14 del Folio de Matricula No. 50C-4504077, la que obligatoriamente pone al inmueble por fuera del comercio jurídico como lo manda el Numeral 1º del Artículo 1521, habiendo objeto ilícito en la citada venta. Nadie se ha percatado de tan abultada incapacidad probatoria del título; y tanto ayer el Juzgado 2º Civil del Circuito de Girardot, como ahora este despacho, que lo han tenido en sus manos y usado como prueba, no se han pronunciado al respecto, siendo un extremo harto obligado para el Estado de Derecho que nos cobija. Y no se crea que el transcurso del tiempo sanea la nulidad absoluta por objeto ilícito, que tiene ese cartular. El instrumento no sirve de prueba y este fue obtenido en contravención con la legislación de la época, aún vigente. Y puede contaminar esta encuesta si no se atiende a ley sustantiva de manera inmediata, esto es, decretar la nulidad de dicha escritura por objeto ilícito. **En tercer lugar**, no se puede prescribir de manera extraordinaria con ese título, porque, además, de lo antes dicho, la prescripción extraordinaria es sin títulos de cualquier clase. No se necesitan. Así lo prescriben el Artículo 2531 del Código Civil, cuando dice: " ...1. Para prescripción extraordinaria no es necesario título alguno. 2. Se presume en ella de derecho a la buena fe sin embargo de la falta de un título de dominio adquisitivo. 3. Pero la existencia de un título de mera tenencia, hará presumir mala fe, y no dará lugar a la prescripción, ...". **En cuarto lugar**, cuando alguien pretenda derivar la posesión material, sobre un bien raíz, de un título de dominio, este debe estar inscrito. En efecto, el Artículo 785 del Código Civil dice: "**Posesión de bienes sujetos a registro. Si la cosa es de aquellas cuya tradición deba hacerse por inscripción en el registro de instrumentos públicos,**

***nadie podrá adquirir la posesión de ellas sino por este medio.*** Las subrayas, fuera del texto original. Como se verá, toda la legislación aplicable al caso, está en contra de la postulación del tercero. **Finalmente**, dicha escritura del tercero, No. 4804 del 20 de Agosto de 2.003, de la Notaria 6ª de Bogotá, que nos trajeron a la encuesta para probar supuestamente su posesión y propiedad, tiene una nota puesta por el Notario 6º de Bogotá, que dice: ***ESTA COPIA NO TIENE EL VALOR DE TITULO DE PROPIEDAD.*** No tengo más nada que decir, su señoría. Excepto, que, no sé qué piense el despacho, pero la legislación invocada, que es la legislación aplicable al tercero, no permite prescribir a su favor, ni por mitades, ni por la totalidad del inmueble. Pido, pues, en consecuencia, de lo alegado y probado, que se falle negativamente en contra del tercero.

## **MOTIVOS DE INCONFORMIDAD.**

**Preliminares.** Dada la brevedad que existe, por el sistema virtual, para estudiar los extremos de una sentencia dictada en audiencia, e interponer válidamente el recurso de apelación, en este caso, hice consistir el mismo, en contra del caso de la negativa de la providencia para conceder la reivindicación del inmueble, por el dominio ostentado y probado de la reconvencción, que esta contrariaba los Artículos 946, 950, 952 y siguientes relacionados del Código Civil, esto es: el demandado, en reconvencción alegó ser el dueño de la cosa singular en debate, de la cual está en posesión el demandante, supuesto poseedor material de ella, debido a que tiene su título de dominio registrado, posterior a la supuesta posesión; pero, respaldado por el título de su causante, que si es anterior a la posesión material, tal como lo dispone para la reivindicación, la jurisprudencia de casación; elementos facticos militantes en la encuesta que desechó la Juez *A Quo*, por una interpretación errónea de las citadas normas. Acción que fue dirigida en contra del actual poseedor, actor o demandante, al cual igualmente, desfavoreció la providencia que se censura, porque no completó el tiempo obligado de 10 años para prescribir extraordinariamente, toda vez que su poder de hecho comenzó en el año 2006, por lo que a la fecha de la presentación de la demanda, 2014, la década estaba incompleta según la misma sentencia.

En efecto, se sabe por el audio de la sentencia, que al demandante le fue negada la prescripción adquisitiva del inmueble, porque no completa el tiempo exigido por la ley diez (10) años dado que, al inició, hubo una posesión conjunta con el tercero excluyente, y que la individual, nació en el año 2.006, dando paso a partir de esta calenda a la posesión única del demandante; por lo que, con más veraz, irrumpe favorablemente la acción reivindicatoria del dominio en contra del demandante y sobre el inmueble al no tener tiempo para ganar por prescripción el inmueble.

Por otro lado, no sobra recordar, que, como quiera que durante la audiencia en la facción de la lectura de la sentencia el suscrito no pudo oír la totalidad del pronunciamiento de fondo, en contra del actor en reconvencción, sino, que después de recibido el audio completo se enteró de los pormenores de la calificación en su contra, amplió el argumento impugnativo en memorial dirigido directamente al tribunal, pero entregado al juez de primera instancia para que así viniera en la alzada con el expediente. Así las cosas, el suscrito, descorre el traslado que le ha sido referido por el Señor Magistrado Ponente.

La verdad es que es sencillo el argumento extensivo de la alzada pues la jurisprudencia permite al reivindicador, poner su título en el fuego reivindicativo, y sumar el de su causante, como, cuando en este caso, la contenciosidad fue totalmente con el título de su causante, y no con el suyo. Digo argumento extensivo, porque en realidad, los codicilos con que se apeló la providencia, tienen unos supuestos de hecho y de derecho que ostenta el actor y que solo hasta ahora, como es de ley, se van a exponer.

**1. La Posesión Violenta Del Demandante.** Solicité en la demanda de reconvencción y

en el alegato de conclusión que declaren la posesión del actor, como violenta, explicando que la violencia en el poseedor consiste en ingresar al inmueble en contra de la voluntad de la propietaria. Agregué, que hubo aprovechamiento del actor, por la muerte del supuesto custodio del inmueble EVER BUSTOS. La Sra. Juez 50, no entendió en que consiste la violencia en la posesión material y la limita al hecho de la muerte del custodio, la cual, dice, ocurrió mucho después del ingreso del actor. Incorre, por ello, en la violación indirecta de las normas sustantivas 771, 772, 773 y 774 del Código Civil, que definen lo que es la VIOLENCIA por error de hecho en la apreciación de la prueba del ingreso al inmueble contenida en el ACTA DE SECUESTRO del inmueble de fecha 9 de Junio de 2.005, llevada a cabo por el Juzgado 68 Civil Municipal de Bogotá en contraste con el acta del LANZAMIENTO POR OCUPACION DE HECHO, de fecha el 10 de Mayo de 2.006, llevada a cabo por la Inspección 10C Distrital de Policía, en las cuales las dos autoridades señaladas pretenden desalojar del inmueble a la ocupación que hacen PEDRO EDGAR GUTIERREZ OSPINA, colinchado con GERMAN DARIO CASTILLO CUESTA porque ambos entraron al lote en contra de la voluntad de su deña, muy a pesar de que en una pseudo escritura se dice que ella le entregó el inmueble al primero de los nombrados. Y su pedido a las autoridades judiciales y policivas de secuestrar el inmueble y obtener su custodia y lanzar a los ocupantes de hecho demuestra que no está conforme con que estén en el bien raíz. Si le asiste razón o no a su pedido, no le resta fuerza, valor y derecho a su oposición a la ocupación de hecho llevada a cabo en el lote por los dos sujetos procesales. Hechos que fueron apreciados erróneamente muy a pesar de que venían en la prueba documental de manera fehaciente. Lo que no significó, no representó no significó lo mismo para el despacho *a quo*. Los poseedores entraron al inmueble en contra de la voluntad de su dueña, no hay duda, pues tenía pleito con ellos, para no entregarles el inmueble, para retractarse de la venta del inmueble, para no dejarles registrar la escritura de propiedad, etc. No se da cuenta el despacho que la diligencia de secuestro se lleva a cabo, entre otros asuntos, como lo manda la ley, para sacar a los ocupantes del inmueble o en su defecto, para enervar el cuidado que ellos hacían del inmueble. Entrar al inmueble, sin la voluntad de la dueña, muy a pesar de la escritura de venta, es violencia, según las normas citadas. Lo correcto hubiera sido -y ahí yerra el despacho- al no reconocerlo así, que por parte de la cuerda de los poseedores lo que había era que esperar a fuera del bien raíz y que el Juez 2º Civil de Girardot decidiera la oposición al secuestro, como ocurrió; por lo que como en el auto que resolvió el incidente de oposición solo se favoreció con la posesión material al tercero PEDRO EDGAR GUTIERREZ ESPINOZA, quiere decir que queda por fuera del inmueble actor GERMAN DARIO CASTILLO CUESTA, tal como aparece en el Ordinal PRIMERO de la PARTE resolutive del Auto del 10 de Diciembre de 2.006. Así las cosas y a partir del auto, la permanencia de este en el inmueble sigue siendo, hasta hoy, en contra la voluntad de su propietaria. Al menos, eso es lo que se extrae de la prueba documental arrimadas como son las actas y el auto de marras, aportadas al efecto por el tercero, Así las cosas, pido se tenga la posesión de GERMAN DARIO CASTILLO CUESTA, como VIOLENTA, no porque uso armas de fuego, ni porque aprovecho la muerte del custodio, etc.: sino, porque fue contraria a la voluntad de la única y legal propietaria del inmueble en ese momento y hasta el 2.014, ELIZABETH YAMAYUSA PADILLA.

**2º. La falta de Pacificidad en la Posesión del Demandante.** Solicité al despacho, tanto en la demanda de reconvencción como en el alegato de conclusión, que declarara a la posesión que dice tener GERMAN DARIO CASTILLO CUESTA, carente del elemento o factor de la pacificidad, que por ley debe tener toda posesión para poder ser causa de la prescripción adquisitiva del inmueble. La pacificidad de la posesión, según la ley, la jurisprudencia y la doctrina, está relacionada, únicamente, como la ausencia de pleitos por el predio entre el poseedor y el propietario y/o terceros. El despacho, en su sentencia, negó esta petición, confundiendo la pacificidad con la ausencia de violencia y no como la ausencia de pleitos judiciales y/o administrativos, como es el caso. Viola el despacho, entonces, la citada norma sustantiva por error de hecho en la apreciación de la prueba documental arrimada al Cuaderno No, 4º del expediente, donde está comprobada la existencia de todos los pleitos judiciales sostenidos entre el demandante, el tercero y la demandada, los que ocurrieron entre el 21 de Mayo de 2.003 con el auto de embargo y secuestro del inmueble ordenado por el Juez 2º de Girardot, hasta Marzo de 2.014, con

la sentencia penal que declaró culpable a la propietaria del inmueble de los delitos allí consignados. Ahora, el hecho de que el actor y el tercero hubieran vencido judicialmente a la demandada, no cambia la ausencia de la pacificidad en el proceso adquisitivo del inmueble por prescripción. Todo lo contrario, la confirma. Y es a partir de dichas victorias judiciales cuando empieza a correr el termino prescriptivo por adquirir porque es cuando el inmueble goza de paz judicial libre de pleitos. Esa es la ley. Esa es la norma. Yerra grave y nuevamente entonces el despacho por error de hecho en la apreciación de la prueba documental arrojada al Cuaderno No, 4º del Expediente. Me voy a permitir enumerar y señalar la contenciosidad judicial o extrajudicial sobre el inmueble, durante todo el periodo posesivo ocurrida entre la propietaria y los pseudo poseedores.

Con fecha 21 de mayo de 2.003 se registró el Oficio No. 518 del 5 de mayo de 2.003 en la Anotación No. 14 del Folio de Matricula No. 50C-450477, que da cuenta de un pleito instaurado por la Sra. YAMAYUSA, en relación con unos hechos delictivos sobre su inmueble; al parecer, por la forma en que se lo habían pagado; por lo que se ordenó la cautela del bien raíz. Pleito que duró 2 años, pues fue levantada la medida mediante Oficio No. 032 del 4 de febrero de 2.005, como aparece en la Anotación No. 15 del Folio de Matricula No. 50C-450477. Sin haber transcurrido dos meses desde el levantamiento de la anterior medida cautelar penal, la Sr. YAMAYUSA PADILLA apareció demandada por un tercero que le cauteló el inmueble por cuenta de una deuda que decían tener con él. Así, el Juzgado 2º Civil del Circuito de Girardot, competente para la causa, embargo el bien raíz como aparece en la Anotación 16 del Folio de Matricula No. 50C-450477. A ese proceso se metieron los dos supuestos poseedores CASTILLO CUESTA y GUTIERREZ ESPINOSA, oponiéndose al mismo, saliendo favorecido este último con la declaratoria de poseedor material, mediante Auto del 10 de Diciembre de 2.006, visible a folio 21 del Cuaderno No. 4 del Expediente. Auto que no fue registrado en el citado folio de matrícula. A esa decisión se opuso la Sra. YAMAYUSA PADILLA mediante recurso de apelación, la que le fue desfavorablemente decidida como aparece en el Folio del Cuaderno No. 4.

A petición de los poseedores, la Fiscalía General de la Nación, Seccional Girardot, mediante Oficio No. 767-6 del 19 de Septiembre de 2.005, abrió causa penal contra la Sra. ELIZABETH YAMAYUSA PADILLA, por el supuesto proceso ejecutivo del Juzgado 2º Civil del Circuito de Girardot, profiriendo medida cautelar penal como aparece en la Anotación No. 17 del Folio de Matricula No. 50C-450477. Esta causa fue definida por el juzgado segundo penal de circuito de Giraldo mediante Sentencia de fecha 12 de Noviembre de 2013, mediante la cual se condenó a la señora YAMAYUSA PADILLA, por los tipos penales o en ella indicados. Sin embargo, no se afectó para nada la propiedad del inmueble en cabeza de la tantas veces citada señora YAMAYUSA PADILLA.

Mediante Oficio No. 132 del 2 de Febrero de 2.006, el Juzgado 2º Civil del Circuito de Girardot, NO OBSTANTE, EL LEVANTAMIENTO DEL SECUESTRO Y LA ORDEN DE ENTREGAR EL INMUEBLE AL TERCERO PEDRO GUTIERREZ ESPINOSA, ratificó el embargo que sufría el inmueble por su cuenta, tal como aparece en la Anotación 19 del Folio de Matrícula 050C-450477.

Mediante Oficio No. 611 del 21 de Febrero de 2.007, el Juzgado 2º Civil del Circuito de Bogotá, en proceso ordinario promovido por la Sra. YAMAYUSA PADILLA en contra del tercero PEDRO GUTIERREZ ESPINOSA, por la validez del título de la venta, ordenó inscribir la demanda en contra de este, como medida cautelar, tal como aparece en la Anotación No. 20 del Folio de Matrícula 050C-450477, siendo decidida la demanda en la Sentencia del 17 de Marzo de 2011, por la Sala Civil del Tribunal Superior de Bogotá en la cual se confirmó la irresolubilidad del contrato de venta contenida en la Escritura Pública No. 4804 del 20 de Agosto del 2003 de la Notaria Sexta del Círculo Bogotá, vista a folio 34 del Cuaderno No. 4 del expediente .

Hasta el 26 de Septiembre de 2.014, que fue registrado el Oficio No. 191 del 6 de Marzo de 2.014, mediante el cual el Juzgado 2º Civil del Circuito de Girardot puso punto final al proceso ejecutivo y a la medida cautelar sobre el inmueble como aparece en la Anotación

No. 25 del Folio de Matricula No. 050C-459477, puede decirse que finalizaron los pleitos entre la propietaria del inmueble y los hoy demandante y tercero procesal.

Pido, en consecuencia, que, por la segunda instancia, se declare que la posesión del actor GERMAN DARIO CASTILLO CUESTA y la posesión del tercero PEDRO EDGAR GUTIERREZ ESPINOSA, no fue PACIFICA durante todo el periodo de adquisición del inmueble es decir entre el 2006 y el 2015.

**3. Reivindicación del Inmueble.** Solicité al despacho, en demanda de reconvención y en el alegato de conclusión, dictar sentencia mediante la cual se reivindicara la posesión material de la que carecía el reivindicante. La Sra. Juez 50 Civil del Circuito de Bogotá. niega la acción de reivindicación de dominio, solicitada por el suscrito, únicamente, por cuanto el título del reivindicante, del Año 2.014, es posterior a la posesión material que ejercen los actores, Año 2.006; y que no es válido sumar al título del reivindicante, el de su antecesor. Yerra el despacho de manera directa la norma 946 y la norma 950 del Código Civil, que tipifica la acción reivindicatoria en cabeza del titular del derecho de dominio, por cuanto, **la jurisprudencia con carácter de doctrina probable reconoce que, cuando el periodo posesorio para adquirir el inmueble se hace bajo el dominio de dos títulos, estos, deben presentarse como reivindicantes.** En efecto, como quiera que entre el Año 2.006 y el Año 2014, el título dominante fue el de la Sra. YAMAYUSA PADILLA, como lo es la Escritura Publica No. 3763 del 31 de Diciembre de 1.980 de la Notaria 21 de Bogotá, registrado en la Anotación No. 3 del Folio de Matricula No. 50C-450477, visible en el Cuaderno No. 4 del Expediente; y el periodo entre Septiembre de 2.014 y la presentación de la demanda esto es del 14 de Enero de 2.015, fue dominado por el título del reivindicante, esto es, la Escritura Publica No. 2523 del 19 de Septiembre de 2.014 de la Notaria 2ª de Bogotá, registrada en la Anotación No. 30 del Folio de Matricula No. 50C-450477, visible a Folio del Cuaderno No. 4 del Expediente, se comprueba que el demandado solo estuvo cinco (5) meses con su título confrontando la posesión material. Obligantemente, y permitido por la jurisprudencia, el reivindicante presentó su título y el de su causante o vendedora, como en este caso ocurrió, que data desde 1.980, siendo ignorado por la Sra. Juez de 1ª Instancia, no obstante, la jurisprudencia de excepción que contradice el yerro de la juez a quo. Tal DOCTRINA PROBABLE, consiste, que, al ser tres sentencias de casación de la Corte, pronunciadas en el mismo sentido, adquieren el carácter de DOCTRINA PROBABLE, Artículo 4º de la Ley 169 de 1.896 y por tanto de observación y aplicación obligatoria por los Jueces, Artículo 230 de la Carta. Como en el caso presente, que el demandante en reconvención trae el título de su causante (vendedora) para oponérselo junto con el suyo al poseedor GERMAN DARIO CASTILLO CUESTA, demandado en reconvención, para restituir el inmueble, ya que es válido y plausible por ministerio de la pluricitada DOCTRINA PROBABLE de la Corte. Así dice la corporación.

*“La Corte ha establecido la doctrina de que en caso de pugna entre una posesión material y un título registrado, este debe ceder aquella siempre que se reúnan los requisitos siguientes: 1º) Que el título sea de fecha posterior a la inicial de la posesión, **y 2º) Que no esté respaldado por otro título igualmente anterior aquella.** Así los ha establecido la Corte acotando los derechos que la mera posesión da al poseedor, aunque sea irregular, puesto que ella puede llevarlo a la adquisición del dominio por medio de la prescripción extraordinaria y con el fin de evitar que esa posesión sea injustamente arrebatada por medio de contratos ficticios.”* (Sentencia Casación; 27 Mayo de 1.920, XXVIII, 70.

*“En la acción consagrada por el art. 950 del C.C. pueden contemplarse varios casos: 1º) Pedro con título registrado en 1.910, demanda a Juan cuya posesión principio en 1.911. Debe triunfar Pedro. 2º.) Pedro con título registrado en 1.910, demanda a Juan cuya posesión principio en 1.909. Debe triunfar Juan. 3º.) Pedro con título registrado en 1.910, demanda a Juan cuya posesión principio en 1.909, **y presenta además otro título registrado con el cual comprueba que su autor fue causahabiente de Diego desde***



**1.908. Debe triunfar Pedro, no por mérito de su título, sino, por mérito del título de su autor.** En estos tres casos, referentes a una propiedad privada, se ha partido de la base que Juan es poseedor sin título. Cuando lo tiene, se ofrecen otros casos harto complejos.” Sentencia de Casación del 26 de Febrero de 1.936, XLIII, 339; en el mismo sentido Sentencia de Casación del 5 de Junio de 1.957, LXXXV, 360; y en igual sentido Sentencia de Casación del 3 de Octubre de 1.958, LXXXIX, 435. Dejo en esta forma sustentado el recurso de alzada.

At.,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Adolfo Ignacio Tous Paternina'. The signature is fluid and cursive, with a long horizontal stroke extending to the right.

**ADOLFO IGNACIO TOUS PATERNINA**

**C.C. 9.091.129 CGENA**

**TP.25.389 C.S.J**

**MEMORIAL PARA REGISTRAR SUSTENTACION APELACION 18-2015-046. M.P. DR,  
HENRY DE JESUS CALDERON**

Secretario 02 Sala Civil Tribunal Superior - Seccional Bogota  
<secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Vie 13/08/2021 16:28

Para: GRUPO CIVIL <grupocivil@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Cordial Saludo,

**OSCAR FERNANDO CELIS FERREIRA**  
**Secretario Sala Civil**  
**Tribunal Superior de Distrito Judicial de Bogotá**  
**Avenida Calle 24 N° 53-28 Torre C Oficina 305**  
**Teléfono 423 33 90 Extensión 8349**  
**Email: secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co**

---

**De:** Secretaria Sala Civil Tribunal Superior -Seccional Bogota <secsctribsupbta@cendoj.ramajudicial.gov.co>

**Enviado:** viernes, 13 de agosto de 2021 4:12 p. m.

**Para:** Secretario 02 Sala Civil Tribunal Superior - Seccional Bogota  
<secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co>

**Cc:** vcsolucionesjuridicas@gmail.com <vcsolucionesjuridicas@gmail.com>

**Asunto:** RV: MEMORIAL SUSTENTACION APELACION 18-2015-046. M.P. DR, HENRY DE JESUS CALDERON

Cordial saludo,

Se remite por competencia al doctor OSCAR CELIS FERREIRA - SECRETARIO JUDICIAL DE LA SALA CIVIL, cualquier inquietud sobre su proceso debe dirigirla al correo **secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co**

Margarita Mendoza Palacio  
**Secretaria Administrativa**  
**Sala Civil - Tribunal Superior de Bogotá**  
**(571) 423 33 90 Ext. 8352**  
**Fax Ext.: 8350 – 8351**  
**[secsctribsupbta@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:secsctribsupbta@cendoj.ramajudicial.gov.co)**  
**Avenida Calle 24A No. 53-28, Of. 305 C**  
**Bogotá D.C.**

---

**De:** VC SOLUCIONES JURIDICAS <vcsolucionesjuridicas@gmail.com>

**Enviado:** viernes, 13 de agosto de 2021 4:11 p. m.

**Para:** Secretaria Sala Civil Tribunal Superior -Seccional Bogota <secsctribsupbta@cendoj.ramajudicial.gov.co>

**Asunto:** MEMORIAL SUSTENTACION APELACION 18-2015-046. M.P. DR, HENRY DE JESUS CALDERON

Respetados señores buenas tardes.

En mi calidad de apoderado judicial del demandante, me permito adjuntar al presente correo, memorial de sustentación del recurso de apelación para el proceso que detallo a continuación, agradeciendo de antemano el trámite que se le de al mismo.

Radicación            11001-3103-018-2015-00046-01  
Proceso                VERBAL.  
Demandante:         GERMAN DARIO CASTILLO CUESTAS.  
Demandada:          DIEGO FERNANDO SANCHEZ RODRIGUEZ.

Cordialmente,

VICTOR H. CORREDOR C.  
**VC SOLUCIONES JURIDICAS.**  
Gerencia.

AVISO DE CONFIDENCIALIDAD: Este correo electrónico contiene información de la Rama Judicial de Colombia. Si no es el destinatario de este correo y lo recibió por error comuníquelo de inmediato, respondiendo al remitente y eliminando cualquier copia que pueda tener del mismo. Si no es el destinatario, no podrá usar su contenido, de hacerlo podría tener consecuencias legales como las contenidas en la Ley 1273 del 5 de enero de 2009 y todas las que le apliquen. Si es el destinatario, le corresponde mantener reserva en general sobre la información de este mensaje, sus documentos y/o archivos adjuntos, a no ser que exista una autorización explícita. Antes de imprimir este correo, considere si es realmente necesario hacerlo, recuerde que puede guardarlo como un archivo digital.

*VICTOR H. CORREDOR C.*  
*Abogado.*

---

Magistrado.

**HENRY DE JESUS CALDERON RAUDALES.**

**TRIBUNAL SUPERIOR DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ – SALA CIVIL.**

Ciudad.

Radicación            11001-3103-018-2015-00046-01  
Proceso                VERBAL.  
Demandante:        GERMAN DARIO CASTILLO CUESTAS.  
Demandada:         DIEGO FERNANDO SANCHEZ RODRIGUEZ.

Asunto:                Sustentación recurso de apelación.

**VICTOR H. CORREDOR CORREDOR**, mayor de edad, identificado civil y profesionalmente como aparece al pie de mi firma, en mi calidad reconocida en autos como apoderado judicial del demandante dentro del proceso en referencia, por medio del presente escrito y cumpliendo lo ordenado en su última providencia calendada cinco (5) de agosto de dos mil veintiuno (2.021), procedo a sustentar el recurso de apelación interpuesto frente a la sentencia proferida por el Juzgado Cincuenta (50) Civil del Circuito de esta ciudad, concretando la misma en los reparos formulados ante la Juez de primera instancia, de la siguiente manera:

Mi impugnación se fundamenta en el hecho de no haberse practicado el interrogatorio de parte al señor PEDRO EDGAR GUTIERREZ, quien intervino dentro del proceso como tercero excluyente y quien a la postre le fueran negadas sus pretensiones.

Si bien es cierto dicha prueba no se incorporó al plenario, también resulta serlo que en cada uno de sus libelos del tercero interviniente reconoce que la posesión del señor GERMAN DARIO CASTILLO CUESTAS, la viene ejerciendo desde el año 2003, razón por la cual se cumple a satisfacción con el presupuesto relacionado con la posesión por el período legal, que para este caso es de diez (10) años por ser prescripción extraordinaria.

En efecto, del acervo probatorio se concluye que mi poderdante ha venido ejerciendo la posesión desde mediados del año 2003, y así lo deja entrever cada uno de los testigos en sus declaraciones a través de las cuales dan cuenta de dicha posesión.

El señor Jorge Aparicio explica como el recibió el inmueble y se lo entrega de manera exclusiva al señor Castillo en el año 2003, quien viene ejerciendo la posesión en forma continua e ininterrumpida desde esta calenda. Dicho testigo – como aparece probado en el plenario – intervino en la negociación del inmueble, pues lo recibió de manos de su anterior dueña y se lo entregó al actual poseedor por concepto de una deuda; el señor Pedro Edgar Gutiérrez nunca recibió la posesión del inmueble, si bien es cierto firma la escritura de venta, esto obedece a directrices dadas por el aquí demandante.

---

*VICTOR H. CORREDOR C.*  
*Abogado.*

---

De hecho, cada una de las actuaciones que realizó el señor Pedro Edgar Gutierrez, las realizó obedeciendo las directrices dadas por el poseedor del inmueble y aquí demandante German Dario Castillo Cuestas.

Esta situación queda probada con las declaraciones rendidas, en especial la del abogado Miguel Barbosa, quien deja en claro que las actuaciones procesales se desplegaron por mandato del señor Castillo en cabeza del señor Pedro, siendo el señor German quien se encargo de suministrar todos los documentos pertinentes, e incluso cancelo directamente los honorarios al abogado.

Estos también son actos de señorío por parte de mi mandante que deben ser valorados para que surja como corolario la prosperidad de la demanda sobre el inmueble a usucapir, puesto que defendió – y sigue definiendo – su inmueble en contra de terceros que tienen la intención de arrebatarle la posesión y hacerse con el predio, incluso el que en otro ora fuera su amigo pero que vio una posibilidad económica al intentar que el Juzgado le reconociese como tercero ad-excludendum en esta demanda.

Quedo claro en el acervo probatorio que la actuación procesal que se desplegó dentro del incidente de embargo fue promovida y financiada por el aquí demandante German Dario Castillo, y si bien es cierto que esta se ejerció en nombre de Pedro, ello obedeció a un acuerdo entre estos dos señores, puesto que por practicidad procesal resultaba mejor que Pedro otorgara el poder y así lo determinaron toda vez que fue este quien firmó la escritura “de confianza”, como la denominan.

No puede perderse de vista que la actuación procesal desplegada dentro del proceso ejecutivo obedeció a la urgencia y necesidad de evitar que la señora Yamayusa y sus secuaces intentaran nuevamente hacerse con el inmueble y que a la postre dicho proceso quedo sin efectos jurídicos ante la demostración del delito de fraude procesal, por lo que las actuaciones procesales allí adoptadas no pueden ahora tomarse y valorarse en contra del señor poseedor German Dario Castillo Cuestas, pues dicha actividad procesal es un despliegue mas de sus actos de señor y dueño que ha ejercido y ejerce sobre el inmueble y el decidir que Pedro figurara como el promotor judicial no es de ninguna manera un reconocimiento de posesión alguna de este sobre el inmueble, toda vez que así se planeó y decidió por parte de los entonces socios y amigos, quienes valoraron que la prosperidad de dicha acción seria mas viable si se hacia en nombre de Pedro – como en efecto lo fue –, pero queda claro que la posesión nunca ha sido compartida y esta ha venido siendo ejercida, no solo en forma exclusiva por el señor Castillo, sino que la misma es pública, continua e ininterrumpida desde el año 2003.

Siendo esto así, como efectivamente lo es, se debe concluir que mi poderdante reúne los presupuestos legales para adquiera por pertenencia el inmueble objeto de la demanda, siendo dicho bien susceptible de prescripción, se encuentra plenamente identificado con las precisiones hechas por el a-quo; German Dario Castillo ha ejercido la posesión material del mismo con actos de señor y dueño, su posesión se ha ejercido desde mediados del año 2003 de manera exclusiva, es decir mas de diez (10) años que exige la ley sin reconocer dominio ajeno, protegiéndolo como se aprecia de actos de terceros, su posesión exclusiva la ha ejercido de manera ininterrumpida, al igual que de

---

*VICTOR H. CORREDOR C.*  
*Abogado.*

---

manera pública, pacífica y sin clandestinidad por lo que reunido y probado lo anterior a satisfacción, precedente resulta la prosperidad de esta demanda.

En torno a lo brevemente expuesto y siendo estos los reparos en que se basa de mi impugnación, elevo a su señoría la siguiente:

**PETICION:**

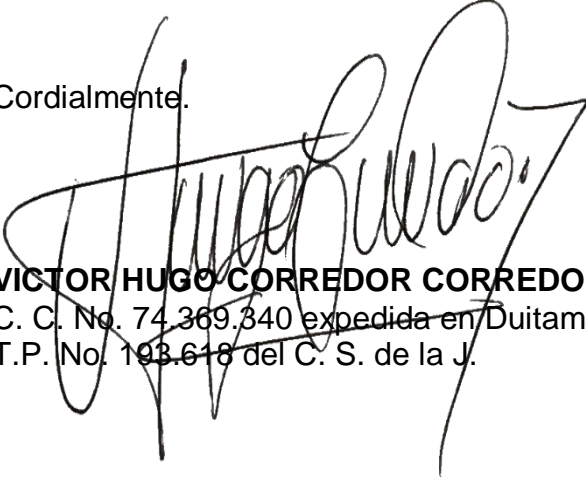
**Primero :** Sírvanse señores Magistrados revocar la sentencia proferida por el Juzgado Cincuenta (50) Civil del Circuito de esta ciudad y que es materia de alzada.

**Segundo :** En su lugar se acojan en su integridad las pretensiones de la demanda Verbal de Pertenenencia.

**NOTIFICACIONES.**

Para los efectos legales pertinentes ratifico a su despacho que puedo ser notificado en el correo [vcolucionesjuridicas@gmail.com](mailto:vcolucionesjuridicas@gmail.com) el cual se encuentra inscrito en el Registro Nacional de abogados y al celular 321-9991839.

Cordialmente.



**VICTOR HUGO CORREDOR CORREDOR.**  
C. C. No. 74.369.340 expedida en Duitama.  
T.P. No. 193.618 del C. S. de la J.

---

vcolucionesjuridicas@gmail.com  
Cel. 321-9991839

**MEMORIAL DAR. LOZANO RICO RV: MEMORIAL SUSTENTACION APELACION PROCESO 2015-0046. VERBAL DE PERTENENCIA DE GERMAN DARIO CASTILLO CUESTAS VS DIEGO FERNANDO SANCHEZ**

Secretario 02 Sala Civil Tribunal Superior - Seccional Bogota  
<secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Vie 29/04/2022 15:03

Para: GRUPO CIVIL <grupocivil@cendoj.ramajudicial.gov.co>

MEMORIAL DAR. LOZANO RICO

Cordial Saludo,

**OSCAR FERNANDO CELIS FERREIRA**

**Secretario Sala Civil**

**Tribunal Superior de Distrito Judicial de Bogotá**

**Avenida Calle 24 N° 53-28 Torre C Oficina 305**

**Teléfono 423 33 90 Extensión 8349**

**Email: secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co**

---

**De:** VC SOLUCIONES JURIDICAS <vcsolucionesjuridicas@gmail.com>

**Enviado:** viernes, 29 de abril de 2022 9:31 a. m.

**Para:** Secretario 02 Sala Civil Tribunal Superior - Seccional Bogota

<secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co>; tousmanriqueabogadosasociados@outlook.com

<tousmanriqueabogadosasociados@outlook.com>; Camiloasuntoslegales@hotmail.com

<Camiloasuntoslegales@hotmail.com>; GERMAN DARIO <castillogermandario@gmail.com>

**Asunto:** MEMORIAL SUSTENTACION APELACION PROCESO 2015-0046. VERBAL DE PERTENENCIA DE GERMAN DARIO CASTILLO CUESTAS VS DIEGO FERNANDO SANCHEZ

Respetados Doctores buenos dias.

Agradezco de antemano el trámite que se sirva dar al memorial adjunto, el cual va dirigido al proceso de la referencia..

Acredito el envío de este mismo correo a los correos de mis contrapartes,

Cordialmente,

VICTOR H. CORREDOR

**VC SOLUCIONES JURIDICAS.**

Gerencia.



Magistrada.

**AIDA VICTORIA LOZANO RICO.**

**TRIBUNAL SUPERIOR DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ – SALA CIVIL.**

Ciudad.

Radicación        11001-3103-018-2015-00046-01  
Proceso            VERBAL DE PERTENENCIA.  
Demandante:      GERMAN DARIO CASTILLO CUESTAS.  
Demandada:        DIEGO FERNANDO SANCHEZ RODRIGUEZ.

Asunto:            Sustentación recurso de apelación.

**VICTOR H. CORREDOR CORREDOR**, mayor de edad, identificado civil y profesionalmente como aparece al pie de mi firma, en mi calidad reconocida en autos como apoderado judicial del señor GERMAN DARIO CASTILLO CUESTAS, quien funge como demandante dentro del proceso del epígrafe, por medio del presente escrito y cumpliendo lo ordenado en su última providencia calendada veintiséis (26) de abril de la anualidad que avanza, por medio del presente documento procedo a sustentar el recurso de apelación interpuesto frente a la sentencia proferida por el Juzgado Cincuenta (50) Civil del Circuito de esta ciudad, concretando la misma en mis reparos formulados ante la señora Juez de primera instancia, de la siguiente manera y acorde a lo previsto por el canon 322 numeral 3 incisos 2 y 3 del Código General del Proceso:

Mi impugnación se fundamenta en el hecho de no haberse practicado e integrado al acervo probatorio, el interrogatorio de parte al señor PEDRO EDGAR GUTIERREZ, quien intervino dentro del proceso como tercero excluyente y quien a la postre le fueran negadas sus pretensiones.

Adicional a ello la señora Jueza consideró en su fallo materia de impugnación, que el tiempo de posesión de mi mandante no resultaba ser el mínimo exigido por la ley para declarar prospera las pretensiones, dejándolo así consignado en su sentencia.

Si bien es cierto dicha prueba no se incorporó al plenario, también resulta serlo que en cada uno de sus libelos el tercero interviniente, reconoce expresamente que la posesión del demandante en pertenencia, señor **GERMAN DARIO CASTILLO CUESTAS**, la viene ejerciendo desde el año 2003, razón por la cual se cumple a satisfacción con el presupuesto relacionado con la posesión por el período legal, que para este caso es de diez (10) años, por ser prescripción extraordinaria.

En efecto, del acervo probatorio se concluye que mi poderdante ha venido ejerciendo la posesión (pública, pacífica e ininterrumpida) desde mediados del año 2003, y así lo deja entrever cada uno de los testigos en sus declaraciones a través de las cuales dan cuenta de dicha posesión.

El señor Jorge Aparicio explica como el recibió el inmueble y se lo entrega de manera **exclusiva** al señor GERMAN DARIO CASTILLO CUESTAS en el año 2003, quien viene ejerciendo la posesión en forma continua e ininterrumpida desde esta calenda. Dicho testigo – como aparece probado en el plenario – intervino en la negociación del inmueble, pues fue él quien lo recibió de manos de su anterior dueña y se lo entregó al actual poseedor (GERMAN DARIO CASTILLOS CUESTAS), para saldar una deuda entre estos dos.

Quedo claro que el señor Pedro Edgar Gutiérrez **nunca** recibió la posesión del inmueble; si bien es cierto firmó la escritura de venta, esto obedeció a directrices dadas por el aquí poseedor demandante. De hecho, cada una de las actuaciones que realizó el señor Pedro Edgar Gutierrez frente al inmueble objeto de la usucapión las realizó obedeciendo las directrices dadas por el poseedor de este, señor GERMAN DARIO CASTILLO CUESTAS.

Esta situación quedó plenamente probada con las declaraciones rendidas en el plenario, en especial la del abogado Miguel Barbosa, quien deja en claro que las actuaciones procesales por el desplegadas se realizaron por mandato del señor Castillo en cabeza del señor Pedro, siendo el señor German quien se encargó de suministrar todos los documentos e información pertinente, e incluso, canceló directamente los honorarios al abogado.

Aquellos también se estructuran como actos de señorío por parte de mi mandante y deben ser valorados, como solicito respetuosamente a su señoría, para que surja como corolario la prosperidad de las pretensiones de la demanda sobre el inmueble a usucapir, puesto que defendió – y sigue defendiendo – su inmueble en contra de la perturbación de terceros que tienen la intención de arrebatarle la posesión y hacerse con el predio; incluso el que en otro ora fuera su socio pero que vio una posibilidad económica al intentar que el Juzgado le reconociese como tercero **ad-excludendum** en esta demanda.

Quedo claro dentro del material probatorio que enriquece el plenario, que la actuación procesal desplegada dentro del incidente de desembargo, fue promovida y financiada por el aquí demandante German Dario Castillo, y si bien es cierto que esta se ejerció en nombre de Pedro, ello obedeció a un acuerdo entre estos dos señores, puesto que por practicidad y economía procesal, resultaba mejor que el señor Pedro otorgara el poder, y así lo determinaron, toda vez que fue este quien firmó la escritura “de confianza”; como la denominaron.

No puede perderse de vista que la actuación procesal desplegada dentro del proceso ejecutivo obedeció a la urgencia y necesidad de evitar que la señora Yamayusa y sus secuaces intentaran nuevamente hacerse con el inmueble, y que a la postre dicho proceso quedó sin efectos jurídicos ante la demostración del delito de fraude procesal, por lo que las actuaciones procesales allí adoptadas no pueden ahora tomarse y valorarse en contra del señor poseedor German Dario Castillo Cuestas, toda vez que dicha actividad procesal es un despliegue mas de sus actos de señor y dueño que ha ejercido y ejerce sobre el inmueble.

La decisión conjunta de que Pedro figurará como el promotor judicial no es de ninguna manera un reconocimiento de posesión alguna de este sobre el inmueble, toda vez que así se decidió por parte de los entonces socios y amigos, quienes valoraron que la prosperidad de dicha acción sería más viable si se hacía en nombre de Pedro – como en efecto lo fue –, pero queda claro, reitero; que la posesión nunca ha sido compartida y esta ha venido siendo ejercida, no solo en forma exclusiva por el señor Castillo, sino que la misma es pública, continua e ininterrumpida desde el año 2003.

---

Siendo esto así, como efectivamente lo es, se debe concluir que mi poderdante reúne los presupuestos legales para adquirir por pertenencia el inmueble objeto de las pretensiones de esta demanda, siendo dicho bien susceptible de prescripción, se encuentra plenamente identificado con las precisiones hechas por el **a-quo**; German Dario Castillo ha ejercido la posesión material del mismo con actos de señor y dueño plenamente probados; su posesión se ha ejercido desde mediados del año 2003 de manera exclusiva, es decir más de diez (10) años que exige la ley, sin reconocer dominio ajeno y protegiéndolo como se aprecia, de actos de perturbación de terceros; su posesión es exclusiva y la ha ejercido de manera ininterrumpida, al igual que pública, pacífica y sin clandestinidad.

Es por ello que, reunido y probado a satisfacción dichos preceptos legales y procesales, procedente resulta la prosperidad de las pretensiones de la demanda.

En torno a lo brevemente expuesto y siendo estos los reparos en que se basa de mi impugnación, elevo a su señoría la siguiente:

**PETICION:**

**Primero :** Sírvanse señores Magistrados revocar la sentencia proferida por el Juzgado Cincuenta (50) Civil del Circuito de esta ciudad y que es materia de alzada.

**Segundo :** En su lugar se acojan en su integridad las pretensiones de la demanda Verbal de Pertenencia.

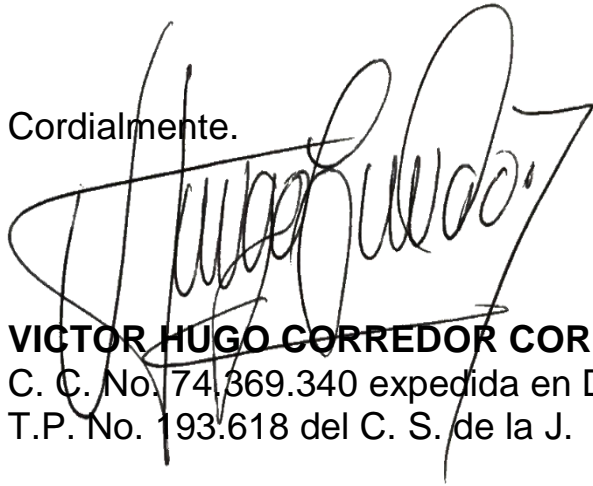
VICTOR H. CORREDOR C.  
Abogado.

---

**NOTIFICACIONES.**

Para los efectos legales pertinentes ratifico a su despacho que puedo ser notificado en el correo [vcolucionesjuridicas@gmail.com](mailto:vcolucionesjuridicas@gmail.com) el cual se encuentra inscrito en el Registro Nacional de abogados y al celular 321-9991839.

Cordialmente.



**VICTOR HUGO CORREDOR CORREDOR.**  
C. C. No. 74.369.340 expedida en Duitama.  
T.P. No. 193.618 del C. S. de la J.

---

vcolucionesjuridicas@gmail.com  
Cel. 321-9991839

## MEMORIAL DRA. LOZANO RICO RV: MEMORIAL SUSTENTACION APELACION

Secretario 02 Sala Civil Tribunal Superior - Seccional Bogota  
<secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Mié 04/05/2022 16:23

Para: GRUPO CIVIL <grupocivil@cendoj.ramajudicial.gov.co>

MEMORIAL DRA. LOZANO RICO

Cordial Saludo,

**OSCAR FERNANDO CELIS FERREIRA**

**Secretario Sala Civil**

**Tribunal Superior de Distrito Judicial de Bogotá**

**Avenida Calle 24 N° 53-28 Torre C Oficina 305**

**Teléfono 423 33 90 Extensión 8349**

**Email: secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co**

---

**De:** TOUS MANRIQUE ABOGADOS ASOCIADOS <tousmanriqueabogadosasociados@outlook.com>

**Enviado:** miércoles, 4 de mayo de 2022 4:19 p. m.

**Para:** Secretario 02 Sala Civil Tribunal Superior - Seccional Bogota  
<secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co>

**Asunto:** MEMORIAL SUSTENTACION APELACION

Bogotá, 4 de Mayo de 2.022.

**Señores**

**H. TRIBUNAL SUPERIOR DE BOGOTÁ**

**SALA CIVIL FAMILIA**

**M.P. Dra. AIDA VICTORIA LOZANO RICO**

**RAD. No. 11001-3103-018-2015-00046-01**

**Ciudad.**

**Ref.:**

**DEMANDA: PRESCRIPCION EXTRAORDINARIA ADQUISTIVA  
DOMINIO.**

**PROCESO: DECLARATIVO VERBAL.**

**DTE: GERMÁN DARÍO CASTILLO CUESTAS**

**DDO: DIEGO FERNANDO SÁNCHEZ RODRÍGUEZ**

**RAD. No.: J.50.C.CTO.BTA. 2.015-0046.**

**ADOLFO IGNACIO TOUS PATERNINA**, en mi calidad de Apoderado de la Parte Demandada, ante Ud., descorro el traslado que me fue deferido por su despacho mediante el auto de fecha 26 de abril de 2022, notificado en el ESTADO NRO. 071 del 27 de abril de 2022 para sustentar la alzada que mediante **RECURSO DE APELACION** interpuse a nombre de la parte demandada en reconvenición, contra la Sentencia de 1er Grado proferida por el Juez *A Quo*, en contra de los intereses de mi cliente, POR LO CUAL ADJUNTO EL MEMORIAL DE SUSTENTACION EN CITA.

FAVOR ACUSAR RECIBIDO DEL PRESENTE EMAIL Y SU MEMORIAL ADJUNTO.

ATT.

ADOLFO IGNACIO TOUS PATERNINA

C.C. 9.091.129 CGENA

T.P. 25.389 C.S.J.

Cartagena, 4 de Mayo de 2.022.

**Señores**

**H. TRIBUNAL SUPERIOR DE BOGOTÁ**

**SALA CIVIL FAMILIA**

**M.P. Dra. AIDA VICTORIA LOZANO RICO**

**RAD. No. 11001-3103-018-2015-00046-01**

**Ciudad.**

**Referencia.**

**Demanda: Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio**

**Proceso: Declarativo Verbal**

**Dte: German Darío Castillo Cuesta**

**Ddo: Diego Fernando Sánchez Rodríguez**

**Tercero: Pedro Edgar Gutiérrez Espinoza**

**Rad. No.: J, 50 C CTO. BTA. 2.015-0046**

**ADOLFO IGNACIO TOUS PATERNINA**, en mi calidad de Apoderado de la Parte Demandada, ante Ud., descorro el traslado que me fue deferido por su despacho mediante el auto de fecha 26 de abril de 2022, notificado en el ESTADO NRO. 071 del 27 de abril de 2022 para sustentar la alzada que mediante **RECURSO DE APELACION** interpuse a nombre de la parte demandada en reconvención, contra la Sentencia de 1er Grado proferida por el Juez *A Quo*, en contra de los intereses de mi cliente.

**OBJETO DEL RECURSO.**

El recurso de apelación tiene por objeto y así lo solicito, que la H. Sala Civil Familia, del Tribunal Superior de Bogotá, según su instancia, revoque la sentencia que se censura en el extremo de negar, por reconvención, la reivindicación del dominio del



inmueble que se prescribe, esto es, casa de habitación, ubicada en la Calle 64 D nro. 113B-20 de la actual nomenclatura urbana de Bogotá construida sobre un lote de terreno que se identifica con el Folio de MI Nro. 50C-45077 DE LA ORIP BOGOTA ZONA CENTRO, ubicada en el Sector de Engativá, ordenando o decretando la reivindicación del dominio en favor de DIEGO FERNANDO SANCHEZ RODRIGUEZ y consecuentemente, se le entregue el inmueble en el término de 48 horas contadas a partir de la ejecutoria formal y material de la sentencia que se suplica. Debe tenerse en cuenta que el Juez Aquo se declaró inhibido para conceder la prescripción extraordinaria al actor porque carecer de tiempo necesario para prescribir extraordinariamente.

### **MOTIVOS DE INCONFORMIDAD.**

En mi calidad de apoderado especial de la parte demandada DIEGO FERNANDO SANCHEZ RODRIGUEZ, EN RECONVENCION, ante usted vengo a sustentar en segunda instancia, el Recurso de Apelación, que en forma verbal y en estrados interpusiera en contra de la sentencia de fecha 26 de Febrero de 2.021, con los siguientes argumentos:

#### **1. LA POSESION VIOLENTA DEL DEMANDANTE.**

Solicité en la demanda de reconvención y en el alegato de conclusión -y no me fue concedido- que declaran la posesión del actor, como VIOLENTA, explicando que la violencia en el poseedor consiste en ingresar al inmueble en contra de la voluntad de la propietaria, Artículo 773 del CC. Agregué, que hubo aprovechamiento del actor, por la muerte del supuesto custodio del inmueble EVER BUSTOS. La Sra. Juez 50, no entendió en que consiste la violencia en la posesión material y la limita, en este caso, al hecho de la muerte del custodio, la cual, dice, ocurrió mucho después del ingreso del actor. Incorre, por ello, en la violación indirecta de las normas sustantivas 771, 772, 773 y 774 del Código Civil, que definen lo que es la VIOLENCIA, por error de hecho en la apreciación de la prueba del ingreso al inmueble contenida en el ACTA DE SECUESTRO del inmueble de fecha 9 de Junio

de 2.005, llevada a cabo por el Juzgado 68 Civil Municipal de Bogotá en contraste con el acta del LANZAMIENTO POR OCUPACION DE HECHO, de fecha el 10 de Mayo de 2.006, llevada a cabo por la Inspección 10C Distrital de Policía, en las cuales las dos autoridades señaladas pretenden desalojar del inmueble a PEDRO EDGAR GUTIERREZ OSPINA, colinchado con GERMAN DARIO CASTILLO CUESTA, porque ambos entraron al lote en contra de la voluntad de su dueña, muy a pesar de que en una pseudo escritura –la que nunca fue registrada en el archivo público- se dice que ella le entregó el inmueble al primero de los nombrados. Y su pedido a las autoridades judiciales y policivas es la de secuestrar el inmueble y obtener su custodia y lanzar a los ocupantes de hecho. Lo que demuestra que no está conforme con que estén en el bien raíz. Si le asiste razón o no al pedido judicial de la propietaria, no le resta fuerza, valor y derecho a su oposición a la ocupación de hecho llevada a cabo en su lote por los dos sujetos procesales. Hechos de ocupación que fueron apreciados erróneamente por la falladora de primer grado; muy a pesar de que venían en la prueba documental de manera fehaciente. Lo que no significó, no represento, no significó lo mismo para el despacho *a quo*. Los poseedores entraron al inmueble en contra de la voluntad de su dueña, no hay duda, pues aquella tenía pleito con ellos, para no entregarles el inmueble, para retractarse de la venta del inmueble, para no dejarles registrar la escritura de propiedad, etc. Era su legítimo derecho litigioso. No se da cuenta el despacho de primer grado que la diligencia de secuestro llevada a cabo, entre otros asuntos, era, como lo manda la ley, para sacar a los ocupantes del inmueble o en su defecto, para enervar el cuidado que ellos decían hacían del inmueble. Entrar al inmueble, sin la voluntad de la dueña, muy a pesar de la escritura de venta, -sin registro público- es violencia, según las normas citadas. Lo correcto hubiera sido - y ahí yerra el despacho- en reconocer dicha violencia, sin ambages; pues, el derecho sustantivo de la propietaria para desalojar a los que consideraba intrusos, guardaba conformidad total con las normas que definen la violencia posesoria. Al no reconocerlo así, debe esta superioridad, si es de su instancia, reconocerlo remediando el yerro del *A Quo*.

De contera, y con esto termino, el Juez 2º Civil de Girardot decidió el incidente de oposición, favoreciendo la supuesta posesión material que ejercía el tercero

PEDRO EDGAR GUTIERREZ ESPINOZA, quiere ello decir que queda por fuera del inmueble el actor principal GERMAN DARIO CASTILLO CUESTA, tal como aparece en el Ordinal PRIMERO de la PARTE resolutive del Auto del 10 de Diciembre de 2.006 surto en el expediente. Así las cosas y a partir del auto, la permanencia de este en el inmueble sigue siendo y es hasta hoy, VIOLENTA, no solo porque es contra la voluntad de su propietaria, sino, en contra del Juez 2º Civil del Circuito de Girardot, que no lo consideró poseedor para oponerse válidamente. Al menos, eso es lo que se extrae de la prueba documental como son las actas y el auto de marras, aportadas al efecto por el tercero, Así las cosas, pido se tenga la posesión, si algo sobrevive de ellas, de GERMAN DARIO CASTILLO CUESTA, como VIOLENTA, no porque uso armas de fuego, ni porque aprovecho la muerte del custodio, etc.: sino, porque fue contraria a la voluntad de la única y legal propietaria del inmueble en ese momento y hasta el 2.014, ELIZABETH YAMAYUSA PADILLA, sino, por el Juez 2º Civil del Circuito de Girardot, en el proceso que se ventilo ante sus despacho, así también lo ordenó.

## **2. LA FALTA DE PACIFICIDAD EN LA POSESION DEL DEMANDANTE.**

También solicité al despacho de primer grado, tanto en la demanda de reconvención como en el alegato de conclusión, que declara a la posesión que dice tener GERMAN DARIO CASTILLO CUESTA, carente del elemento o factor de la posesión denominado PACIFICIDAD; que por ley debe tener toda posesión para poder ser causa de la prescripción adquisitiva del inmueble. La pacificidad de la posesión, según la ley, la jurisprudencia y la doctrina, está relacionada, únicamente, como la ausencia de pleitos por el predio entre el poseedor y el propietario y/o terceros. El despacho, en su sentencia, negó esta petición, confundiendo la pacificidad con la ausencia de violencia y no como la ausencia de pleitos judiciales y/o administrativos, como es el caso. Viola el despacho, entonces, la citada norma sustantiva por error de hecho en la apreciación de la prueba documental arrimada al Cuaderno No, 4º del expediente, donde está comprobada la existencia de todos los pleitos judiciales sostenidos entre el demandante, el tercero y la demandada, los que ocurrieron entre

el 21 de Mayo de 2.003 con el auto de embargo y secuestro del inmueble ordenado por el Juez 2º de Girardot, hasta Marzo de 2.014, con la sentencia penal que declaró culpable a la propietaria del inmueble de los delitos allí consignados. Ahora, el hecho de que el actor y el tercero hubieran vencido judicialmente a la demandada, no cambia la ausencia de la pacificidad en el proceso adquisitivo del inmueble por prescripción. Todo lo contrario, la confirma. Y es a partir de dichas victorias judiciales cuando empieza a correr el termino prescriptivo por adquirir porque es cuando el inmueble goza de paz judicial libre de pleitos. Tampoco tuvo en cuenta, esta tesis, la Sra. Juez 50 Civil del Circuito de Bogotá, ya que mientras los poseedores contiendan con la propietaria del inmueble o con terceros, no hay posesión, porque simplemente, le falta uno de sus elementos más caracterizados: LA PAZ JUDICIAL., Esa es la ley. Esa es la norma. Yerra grave y nuevamente entonces el despacho por error de hecho en la apreciación de la prueba documental arimada al Cuaderno No, 4º del Expediente. Me voy a permitir enumerar y señalar la contenciosidad judicial o extrajudicial sobre el inmueble, durante todo el periodo posesivo ocurrida entre la propietaria y los pseudo poseedores, para que esta segunda instancia decida, como debe ser:

Con fecha 21 de mayo de 2.003 se registró el Oficio No. 518 del 5 de mayo de 2.003 en la Anotación No. 14 del Folio de Matricula No. 50C-450477, que da cuenta de un pleito instaurado por la Sra. YAMAYUSA, en relación con unos hechos delictivos sobre su inmueble; al parecer, por la forma en que se lo habían pagado; por lo que se ordenó la cautela del bien raíz. Pleito que duró 2 años, pues fue levantada la medida mediante Oficio No. 032 del 4 de febrero de 2.005, como aparece en la Anotación No. 15 del Folio de Matricula No. 50C-450477.

Sin haber transcurrido dos meses desde el levantamiento de la anterior medida cautelar penal, la Sr. YAMAYUSA PADILLA apareció demandada por un tercero que le cautelo el inmueble por cuenta de una deuda que decían tener con él. Así, el Juzgado 2º Civil del Circuito de Girardot, competente para la causa, embargo el bien raíz como aparece en la Anotación 16 del Folio de Matricula No. 50C-450477. A ese proceso se metieron los dos supuestos poseedores CASTILLO CUESTA y

GUTIERREZ OSPINA, oponiéndose al mismo, saliendo favorecido este último con la declaratoria de poseedor material, mediante Auto del 10 de Diciembre de 2.006, visible a folio 21 del Cuaderno No. 4 del Expediente. Auto que no fue registrado en el citado folio de matrícula. A esa decisión se opuso la Sra. YAMAYUSA PADILLA mediante recurso de apelación, la que le fue desfavorablemente decidida como aparece en el Folio del Cuaderno No. 4.

A petición de los poseedores, la Fiscalía General de la Nación, Seccional Girardot, mediante Oficio No. 767-6 del 19 de Septiembre de 2.005, abrió causa penal contra la Sra. ELIZABETH YAMAYUSA PADILLA, por el supuesto proceso ejecutivo del Juzgado 2º Civil del Circuito de Girardot, profiriendo medida cautelar penal como aparece en la Anotación No. 17 del Folio de Matrícula No. 50C-450477. Esta causa fue definida por el juzgado segundo penal de circuito de Giraldo mediante Sentencia de fecha 12 de Noviembre de 2013, mediante la cual se condenó a la señora YAMAYUSA PADILLA, por los tipos penales o en ella indicados. Sin embargo, no se afectó para nada la propiedad del inmueble en cabeza de la tantas veces citada señora YAMAYUSA PADILLA Mediante Oficio No. 132 del 2 de Febrero de 2.006, el Juzgado 2º Civil del Circuito de Girardot, NO OBSTANTE EL LEVANTAMIENTO DEL SECUESTRO Y LA ORDEN DE ENTREGAR EL INMUEBLE AL TERCERO PEDRO GUTIERREZ OSPINA, ratificó el embargo que sufría el inmueble por su cuenta, tal como aparece en la Anotación 19 del Folio de Matrícula 050C-450477.

Mediante Oficio No. 611 del 21 de Febrero de 2.007, el Juzgado 2º Civil del Circuito de Bogotá, en proceso ordinario promovido por la Sra. YAMAYUSA PADILLA en contra del tercero PEDRO GUTIERREZ OSPINA, por la validez del título de la venta, ordenó inscribir la demanda en contra de este, como medida cautelar, tal como aparece en la Anotación No. 20 del Folio de Matrícula 050C-450477, siendo decidida la demanda en la Sentencia del 17 de Marzo de 2011, por la Sala Civil del Tribunal Superior de Bogotá en la cual se confirmó la irresolubilidad del contrato de venta contenida en la Escritura Pública No. 4804 del 20 de Agosto del 2003 de la Notaria Sexta del Circulo Bogotá, vista a folio 34 del Cuaderno No. 4 del expediente.

Hasta el 26 de Septiembre de 2.014, que fue registrado el Oficio No. 191 del 6 de Marzo de 2.014, mediante el cual el Juzgado 2º Civil del Circuito de Girardot puso punto final al proceso ejecutivo y a la medida cautelar sobre el inmueble como aparece en la Anotación No. 25 del Folio de Matricula No. 050C-459477, por lo que puede decirse que finalizaron los pleitos entre la propietaria del inmueble y los hoy demandante y tercero procesal.

Pido, en consecuencia, que por la segunda instancia, se declare que la posesión del actor GERMAN DARIO CASTILLO CUESTA y la posesión del tercero PEDRO EDGAR GUTIERREZ OSPINA, quien ya no figura en el debate, no fue PACIFICA durante todo el periodo de adquisición del inmueble es decir entre el 2006 y el 2015.

### **3. REINVINDICACION DEL INMUEBLE.**

Solicité al despacho, en demanda de reconvención y en el alegato de conclusión, dictar sentencia mediante la cual se reivindicara la posesión material de la que carecía el reivindicante. La Sra. Juez 50 Civil del Circuito de Bogotá. niega la acción de reivindicación de dominio, solicitada por el suscrito, únicamente, por cuanto el título del reivindicante, del Año 2.014, es posterior a la posesión material que ejercen los actores, Año 2.006; y que no es válido sumar al título del reivindicante, el de su antecesor. Yerra el despacho de manera directa la norma 946 y la norma 950 del Código Civil, que tipifica la acción reivindicatoria en cabeza del titular del derecho de dominio, por cuanto, la jurisprudencia con carácter de doctrina probable reconoce que, **cuando el periodo posesorio para adquirir el inmueble se hace bajo el dominio de dos títulos**, estos, deben presentarse como reivindicantes. En efecto, como quiera que entre el Año 2.006 y el Año 2014, el título dominante de la posesión de los actores, fue el de la Sra. YAMAYUSA PADILLA, como lo es la Escritura Publica No. 3763 del 31 de Diciembre de 1.980 de la Notaria 21 de Bogotá, registrado en la Anotación No. 3 del Folio de Matricula No. 50C-450477, visible en el Cuaderno No. 4 del Expediente; y como quiera que la fecha de la Escritura Pública del reivindicante es Septiembre de 2.014 y la presentación de la demanda es de fecha 14 de Enero de 2.015, con lo que se comprueba que el demandado solo

estuvo cinco (5) meses con su título confrontando la posesión material; quiere ello decir que el reivindicante puede y debe mostrar su título y el de su causante, como los opositores a la posesión material. Permitido por la jurisprudencia, el reivindicante presentó su título y el de su causante o vendedora, como en este caso ocurrió, que data desde 1.980, siendo ignorado por la Sra. Juez de 1ª Instancia, no obstante, la jurisprudencia de excepción que contradice el yerro de la juez *A Quo*. Tal DOCTRINA PROBABLE, se citó y se transcribió en la demanda; y ahora, se reproduce:

“En la acción consagrada por el art. 950 del C.C. pueden contemplarse varios casos: 1º) Pedro con título registrado en 1.910, demanda a Juan cuya posesión principio en 1.911. Debe triunfar Pedro. 2º.) Pedro con título registrado en 1.910, demanda a Juan cuya posesión principio en 1.909. Debe triunfar Juan. 3º.) Pedro con título registrado en 1.910, demanda a Juan cuya posesión principio en 1.909, y presenta además otro título registrado con el cual comprueba que su autor fue causahabiente de Diego desde 1.908. Debe triunfar Pedro, no por mérito de su título, sino, por mérito del título de su autor. En estos tres casos, referentes a una propiedad privada, se ha partido de la base que Juan es poseedor sin título. Cuando lo tiene, se ofrecen otros casos harto complejos.” Sentencia de Casación del 26 de Febrero de 1.936, XLIII, 339; en el mismo sentido Sentencia de Casación del 5 de Junio de 1.957, LXXXV, 360; y en igual sentido Sentencia de Casación del 3 de Octubre de 1.958, LXXXIX, 435; por lo que al ser tres sentencias de casación de la Corte, pronunciadas en el mismo sentido, adquieren el carácter de DOCTRINA PROBABLE, Artículo 4º de la Ley 169 de 1.896 y por tanto de obligada observación y aplicación obligatoria por los Jueces, Artículo 230 de la constitución nacional.

COLOFON.

No es solamente cierto y valido que se diga en la providencia de primer grado que al ACTOR GERMAN CASTILLO CUESTA, le falta tiempo para prescribir extraordinariamente, por lo que se inhibió aquel despacho; sino, que es cierto y valido, que, además, su posesión es violenta y sin el elemento de la pacificidad. Lo

que despeja el camino del reivindicante en reconvención a quien también por cierto y valido debe concedérsele su derecho reivindicante sobre el inmueble.

At.,

A handwritten signature in black ink, reading "Adolfo Ignacio Tous Paternina". The signature is written in a cursive style with a long horizontal stroke at the end.

**ADOLFO IGNACIO TOUS PATERNINA**  
**C.C.**  
**T.P.**