

REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PUBLICO
**JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO
RIONEGRO (ANT)**
REPORTE DE TRASLADOS



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

TRASLADO No. 028

Fecha del Traslado: 23/03/2021

Página 1

Nro Expediente	Clase de Proceso	Demandante	Demandado	Observacion de Actuación	Fecha Auto	FECHA INICIAL	FECHA FINAL
05615310300220190032700	Verbal	COMPAÑIA DE MARIA NUESTRA SEÑORA MEDELLIN	ALIANZA FIDUCIARIA S.A.	Traslado Art. 370 C.G.P. Se corre traslado a la parte contraria por el término de cinco (05) días, de las excepciones de mérito propuestas.	19/03/2021	23/03/2021	25/03/2021
05615310300220190032700	Verbal	COMPAÑIA DE MARIA NUESTRA SEÑORA MEDELLIN	ALIANZA FIDUCIARIA S.A.	Traslado Art. 110 C.G.P. De conformidad con el Artículo 326 del C.G.P. se corre traslado a la parte contraria por el término de tres (03) días, del recurso de apelación interpuesto.	19/03/2021	23/03/2021	25/03/2021

DE CONFORMIDAD CON LO PREVISTO EN EL ART. 110 DEL CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO, SE FIJA EL PRESENTE TRASLADO EN LUGAR PUBLICO DE LA SECRETARIA
HOY 23/03/2021 A LA HORA DE LAS 8 A.M.

OLGA LUCÍA GALVIS SOTO
SECRETARIO (A)

Medellín, 15 de octubre de 2020.

Señor

JUEZ SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE RIONEGRO (ANT)

E. S. D.

Radicado	05615 31 03 002 2019 00327 00
Proceso	<i>Declarativo Verbal</i>
Demandante	Compañía de María Nuestra Señora
Demandados	Constructora Serving S.A.S. y otros
Asunto	Contestación de la demanda

Eugenio David Andrés Prieto Quintero, varón, mayor y vecino de Medellín, identificado como aparece con mi firma, obrando en desarrollo del poder especial que me confirieron las demandadas Constructora Serving S.A.S. y Promotora Castellana S.A.S., dentro del proceso de la referencia, poder que ya se incorporó al expediente, con respeto le pido que me oiga en este acto procesal de contestación de la demanda de la referencia. Lo hago en los siguientes términos:

A LOS HECHOS RESPONDO ASÍ:

- **Al hecho nro. 1:** No es susceptible de prueba de confesión. Me atengo a lo que pruebe el documento. Lo que si es importante, es que quienes ahora demandan en “acción posesoria”, adquirieron hace 3 años y que la vía carretable pública tiene mucho mas de veinte años de servicios abiertos a toda la comunidad, sin ninguna limitante.
- **Al hecho nro. 2:** Me atengo a lo que diga el documento mencionado.
- **Al hecho nro. 3:** Igual que los dos anteriores. Vale la pena afirmar que, si la servidumbre gravaba al predio de tiempo atrás, que lo hayan dicho o no en ese contrato, no tiene ninguna importancia.

- **Al hecho nro. 4:** No es un hecho. Es una apreciación que hace el demandante de su lectura o interpretación de dos documentos. Me atengo a lo que esos documentos prueben, como debe probarse, con una valoración conjunta de toda la prueba que se reciba en el proceso.
- **Al hecho nro. 5:** Por no ser hechos susceptibles de ser probados por confesión, me atengo a la prueba documental que se menciona y arrima al juicio.
- **Al hecho nro. 6:** Igual que a los anteriores. Me atengo al contenido del documento que es prueba solemne.
- **A los hechos 7 al 12:** Su prueba es solemne. Me atengo a lo que digan esos documentos pues no pueden confesarse esos hechos.
- **Al hecho nro. 13:** De nuevo tengo que responder de la misma forma. La prueba es documental y que en un contrato no se diga que el bien tiene un gravámen o nó, es asunto que solo concierne a los contratantes.
- **A los hechos 14 al 28:** Todos esos hechos refieren a actos jurídicos cuya prueba es solemne. En consecuencia, no son susceptibles de confesión. Me atengo a lo que esos documentos digan.
- **Al hecho nro. 29:** No es cierto. Si hubo unas servidumbres a las que se hará mención mas adelante.
- **Al hecho nro. 30:** No es un hecho, es, parece, la conclusión a la que llegó el demandante después de leer unos documentos. No la comparto. Pero además, que se diga que se vende libre de gravámenes, no libera de los existentes. Piénsese solamente en el que vende cosa hipotecada y no lo advierte al comprador ¿acaso desaparece la hipoteca? Claro que no.
- **Al hecho nro. 31:** Los predios de toda esa área, conformaron uno de mayor extensión. Son divisiones del mismo que fue uno solo y, en consecuencia, hay servidumbre legal a favor de todos los predios internos. Pero, además, como se observa en el folio real del predio 020-79119, si hubo una constitución de servidumbre de tránsito activa, por medio de la escritura pública nro. 1581 del 21 de agosto de 1978, notaria 8va de Medellín. Anotación nro. 3 del certificado de libertad

y tradición. La servidumbre fue constituida por Emilia Uribe Arango. (se anexa certificado y escritura pública).

Además, acepto la confesión que se hace, sobre la existencia de una CARRETERA, que es abierta, de uso ilimitado para todo el mundo, vehículos, peatones, ciclistas, vecinos y no vecinos, que quieran desde hace muchos años transitar por la vía carretable. No es cierto que haya "tolerancia", lo cierto es que los predios aledaños a la vía carretable, fijaron los linderos a las orillas de esa vía, hace muchísimos años y, su destinación libre fue al tránsito de todas las personas. El comportamiento de abandono de un pedazo del predio para que se convierta en vía de libre tránsito para todas las personas, vehículos y comunidad en general, no se parece a un acto de mera tolerancia, sino a la renuncia clara al ejercicio de la posesión. Nadie posee esa vía, nadie lo hace hace muchísimos años, nadie tiene animus de señor y dueño sobre ella, ni la comunidad demandante ni quien les vendió a ellos y mucho menos corpus pues se separaron materialmente de esa vía hace muchos, muchos años.

- **Al hecho nro. 32:** Es parcialmente cierto. Si se desarrolla el proyecto, ya se constituyó el reglamento de propiedad horizontal, ya se vendieron y prevendieron muchos bienes privados de la parcelación. No es cierto la demandante haya tolerado, nunca, el paso. Se usa para ingresar a la parcelación, una carretera o vía carretable abierta desde hace mas de veinte años a la comunidad en general. Es una vía amplia, sin limitantes de ingreso de ningún tipo, de tránsito libre, sin dueño aparente desde hace mucho mas de 2 décadas. Hubo, mucho tiempo mas atrás, unas servidumbres de tránsito que, de facto, se convirtieron en una carretera abierta para toda la comunidad que es la que permite el ingreso a muchos predios de la zona, entre ellos a la parcelación LLanogrande Hills.
- **Al hecho nro. 33:** Me atengo a lo que diga el texto del documento.
- **Al hecho nro. 34:** Es una afirmación repetida. Ya dije que si hay servidumbre. Aunque el debate en un proceso con pretensión POSESORIA no es si hay o npo servidumbre sino si se viola o amenaza o nó la posesión.
- **Al hecho nro. 35:** En realidad, como no es un debate sobre servidumbre o extinción de la misma, no importa si está o nó enclavado. La carretera, es pública y

así lo he dicho todo el tiempo. Lo es desde hace más de veinte (20) años, mucho más.

- **Al hecho nro. 36:** La Compañía de María, trató de restringir el paso a algunos vecinos. Es cierto, y vale la pena advertir que todos los vecinos y no vecinos, transitaban libremente por esa carretera hace muchísimos años. Así que ha tratado de impedir el paso, recientemente, a algunas personas, de entre toda la comunidad peatonal y vehicular que transita libremente por la vía que, pasa por el medio de muchos predios, dos de ellos de la entidad demandante y otros de propietarios diferentes y que es de uso libre y público.
- **Al hecho nro. 37:** No es cierto. No se perturba la posesión de nadie cuando se transita por una vía con destinación pública, de uso abierto, sin restricciones ni limitaciones. La entidad demandante JAMAS ha poseído la vía. No recibió esa vía de sus tradentes, de ella jamás se le entregó la posesión material. Recibieron los bienes adquiridos con los linderos físicos que hoy tienen, y dentro de esos linderos, no está la vía pública. Itero, jamás han poseído esa vía y, en consecuencia, no se le puede perturbar la posesión a quien no la detenta ni la ha ejercido nunca.

A LAS PRETENSIONES:

Me opongo a la estimación de todas ellas.

EXCEPCIONES DE MERITO:

Formulo las siguientes:

1. Prescripción Extintiva:

Se funda en los siguientes hechos y consideraciones:

La vía carretable que transitan los demandados y el resto de la comunidad no citada a éste proceso, que está por fuera de los límites físicos de los predios de los demandantes, es vía pública, sin dueño visible o aparente, sin limitantes de tránsito, sin restricciones de ingreso ni similares, es decir, sin que nadie la posea ni haga sobre ella actos de señor y dueño, ni tenga sobre ella animus o conciencia de dominio, desde hace muchísimo mas de veinte (20) años. La pretensión fundamental de éste proceso,

es una de las llamadas acciones posesorias del Código Civil Colombiano y sobre ellas, vale la pena recordar el término legal de prescripción extintiva, así:

“ARTICULO 976. <PLAZOS DE PRESCRIPCION>. Las acciones que tienen por objeto conservar la posesión, prescriben al cabo de un año completo, contado desde el acto de molestia o embarazo inferido a ella.

Las que tienen por objeto recuperarla expiran al cabo de un año completo, contado desde que el poseedor anterior la ha perdido.

Si la nueva posesión ha sido violenta o clandestina, se contará este año desde el último acto de violencia, o desde que haya cesado la clandestinidad. Las reglas que sobre la continuación de la posesión se dan en los artículos [778](#), [779](#) y [780](#) se aplican a las acciones posesorias.”

La parte demandante jamás ha tenido la posesión de la vía carretable, así que, si fuere dueña, como lo sostiene, de un sector de la misma, como no ha tenido la posesión y quiere recuperarla, la prescripción extintiva se ha operado y se lo impide.

2. Falta de legitimación en la causa por activa:

Dice el código civil así:

“ARTICULO 974. <TITULAR DE LA ACCION POSESORIA>. No podrá instaurar una acción posesoria sino el que ha estado en posesión tranquila y no interrumpida un año completo.”

La parte demandante, jamás ha sido poseedora de la vía pública. De la que usa toda la comunidad. Cuando a ella le vendieron y le entregaron, le entregaron los predios que hoy posee, con los linderos físicos que los delimitan o demarcan y, jamás le entregaron la posesión de la vía pública, sencillamente, porque una vía pública, no es poseída por nadie. Esa vía carretable que existe y que pasa por entre muchos predios, entre todos ellos, dos de los demandantes, es de libre tránsito, nadie es o se comporta como su dueño hace muchísimos años y, como la demandante jamás la ha poseído, entonces no está legitimada en la causa para promover una acción posesoria en contra de nadie.

3. Pertener los predios a uno que, previamente era de mayor extensión y en consecuencia, haber una servidumbre legal:

La escritura nro. 2998 del 28 de noviembre de 1973, de la notaría 2 de Medellín, divide un predio de mayor extensión en dos predios, La Margarita y el Capiro. La Margarita es el actual predio de la demandante (020-18646) y ese predio ha tenido una serie de ventas parciales que han dado lugar a varias matrículas inmobiliarias, sin que se extinguiere el predio original. En esa escritura la Margarita le dio servidumbre al Capiro. Del Capiro, surgió, entre otros predios menores, el predio de LLanogrande Hills. Por eso, es que tiene servidumbre desde ese entonces. Pero además, como se deduce de la escritura, se autorizó la construcción de una carretera que es la que desde ese entonces existe y que se convirtió en carretera pública de libre tránsito para toda la comunidad.

Vale la pena afirmar que:

*la sociedad **INVERSIONES URIBE ARANGO & CIA. EN COMANDITA POR ACCIONES** fue propietaria del inmueble identificado en el Libro 1°, tomo 38, folio 155, No. 977, denominada **LA MARGARITA**, hasta el año 1973; fecha en la cual, la mencionada sociedad **INVERSIONES URIBE ARANGO & CIA. EN COMANDITA POR ACCIONES**, mediante Escritura Pública No. 2.998 del 28 de noviembre de 1973, otorgada en la Notaría Segunda (2ª) del Círculo Notarial de Medellín, que se anexa al documento, efectuó los siguientes actos:*

1. *La Subdivisión del inmueble en mayor extensión identificado en el Libro 1°, tomo 38, folio 155, No. 977, surgiendo dos (2) inmuebles independientes:*
 - a. *El inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 020-18646, denominado **LA MARGARITA**.*
 - b. *El inmueble denominado **EL CAPIRO**, ubicado en parte en Rionegro y en parte en Marinilla, surgiendo las matrículas: (i) Libro 1°, tomo 59, folio 365, No. 106 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Rionegro (Matrícula No. 143-144 folios 75 y 76 Tomo 58 Rionegro), y (ii) Libro 1°, Tomo 80, folio 313, No. 309 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Marinilla.*
2. *La Transferencia del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 020-18646, denominado **LA MARGARITA**, al señor **GUILLERMO URIBE**.*

3. La transferencia del inmueble denominado **EL CAPIRO**, identificado en: (i) Libro 1º, tomo 59, folio 365, No. 106 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Rionegro (Matrícula No. 143-144 folios 75 y 76 Tomo 58 Rionegro), y (ii) Libro 1º, Tomo 80, folio 313, No. 309 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Marinilla, a la hermana **EMILIA URIBE ARANGO** y a **PEDRO GERMAN URIBE ARANGO**.

La constitución de la servidumbre de tránsito, por la sociedad **URIBE ARANGO & CIA. EN COMANDITA POR ACCIONES** a favor de la finca denominada **EL CAPIRO**, establecida así: "(...) Además, la finca La Margarita que queda de propiedad del Dr. Guillermo Uribe, permitirá el libre acceso a la finca Capiro por la actual carretera que va al establo de la finca y que por esta escritura queda dentro de la zona de la finca Capiro. Además, si lo requieren pueden hacer una carretera desde la carretera de entrada de la finca Florencia tratando de hacerla por el lindero de la finca La Margarita con Florencia, hasta unirse con la parte de la finca Capiro (...)".

MEDIOS DE PRUEBA

1. Interrogatorio de parte:

Solicito decretar el interrogatorio de parte al demandante. Lo formularé en la oportunidad procesal oportuna.

2. Testimonial: Que con las solemnidades legales se reciban los testimonios de las siguientes personas:

Solicito decretar la declaración bajo juramento de los siguientes testigos:

- a. William de Jesús García Gómez, identificado con la cédula de ciudadanía 70.163.794, empleado de los anteriores dueños (King Duke) del predio de Llanogrande Hills, quien conoce que desde hace 14 años que ellos compraron el predio, este pasa por la vía sin ninguna restricción y demás generalidades sobre la vía.
- b. Saúl Antonio Pavas Cardona, identificado con la cédula de ciudadanía 15.379.474, quien es el mayordomo de la finca aguatera que hay después del predio de Llanogrande Hills y le consta que sobre la vía pública no existe ni ha existido ningún tipo de restricción, y le consta que la vía ha sido frecuentada por la comunidad hace muchos años.
- c. Guillermo León Osorio Trujillo, identificad con la cédula de ciudadanía 71.617.688, ingeniero que trabajaba con Serving S.A.S., encargado desde el

principio de todos los temas de urbanismo inicial del proyecto; inclusive antes de que fuera Llanogrande Hills, hace más de 12 años. Conoce la vía y los predios aledaños.

- d. Sigifredo de Jesús Urrego Uribe, identificado con la cédula de ciudadanía 8.247.789, quien es vecino del lote de Llanogrande Hills, perteneciente a la Parcelación que esta al lado del proyecto, llamada Prado Azul. Quien declarará sobre las condiciones en las que siempre ha transitado la comunidad por la vía, desde hace cuánto y demás generalidades sobre el tema.

3. Documental:

Acompaño los siguientes documentos virtuales, para lo cual, se consigna el link que, con solo darle clic, direcciona al respectivo documento, así:

- 3.1. Escritura Pública N°2998 del 28 de noviembre de 1973 de la Notaría Segunda (2) del Círculo Notarial de Medellín, mediante la cual se constituyó la servidumbre de tránsito.
<https://www.dropbox.com/s/lhrnoc9a9nfhpl/ESCRITURA%202998%208%20DE%20NOVIEMBRE%20DE%201973%20NOTARIA%20%20MEDELLIN.pdf?dl=0>
- 3.2. Resolución 44 del 6 de agosto de 2020 de Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Rionegro, con la inscripción de la servidumbre de tránsito (matrícula 020-88525, mayor extensión de 020-79119 en la que se construye Llanogrande Hills)
<https://www.dropbox.com/s/z652t8fi72dj1un/RESOLUCI%C3%93N%20N%C2%B044%20REGISTRO%20INSTRUMENTOS%20P%C3%9ABLICOS.pdf?dl=0>
- 3.3. Escritura Pública N°807 del 8 de noviembre de 1976, de la Notaría Única Santa Bárbara, donde se consagra el derecho de los predios 020-10719 y 020-88525 de usar la servidumbre.
<https://www.dropbox.com/s/59kky4csdmrp90/ESCRITURA%20807%208%20NOVIEMBRE%201976%20NOTARIA%20UNICA%20SANTA%20BARBARA.pdf?dl=0>
- 3.4. Escritura Pública N°2330 del 17 de noviembre de 1994, la cual contiene plano de lote 020-47508 y constituye servidumbre a su favor a cargo de 020-18646.
<https://www.dropbox.com/s/b6xzugp1j6ueh0i/ESCRITURA%202330%2017%20DE%20NOVIEMBRE%201994%20NOTARIA%2017%20MEDELLIN.pdf?dl=0>
- 3.5. Anexo a la Escritura Pública N°2330 del 17 de noviembre de 1994
<https://www.dropbox.com/s/z7n3dbdjgh4d0mf/ANEXO%20ESCRITURA%202330.pdf?dl=0>
- 3.6. Escritura Pública N°2018 del 22 de septiembre de 1995 de la Notaría Catorce (14) del Círculo Notarial de Medellín, en la que se encuentran

los linderos de las matrículas 020-18646 y 020-49643, predios que son de propiedad de la Compañía de María.

<https://www.dropbox.com/s/3a5cr2l7apdny25/ESCRITURA%202018%20DE%2022%20SEPTIEMBRE%20DE%201995%20NOTARIA%2014%20MEDELLIN.pdf?dl=0>

- 3.7. Escritura Pública N°4060 del 20 de octubre de 1998 de la notaría 2 de Medellín, que modifica la Escritura Pública N°2018 del 22 de septiembre de 1995 de la Notaría Catorce (14) del Círculo Notarial de Medellín
<https://www.dropbox.com/s/snh8sfveqynbwi5/ESCRITURA%204060%2020%20OCTUBRE%20DE%201998%20NOTARIA%202%20MEDELLIN.pdf?dl=0>
- 3.8. Anexo Escritura Pública N°4060 del 20 de octubre de 1998 de la notaría 2 de Medellín.
<https://www.dropbox.com/s/xfuxritxreh0wxd/ANEXO%20ESCRITURA%204060.pdf?dl=0>
- 3.9. Ficha catastral de las matrículas inmobiliarias 020-18646 y 020-49643, en el plano que contiene la ficha de la matrícula N°020-18646, se observa la carretera por fuera del predio
https://www.dropbox.com/s/bfjsup52rcoob43/FICHA_CATASTRAL%20DE%2018046%20Y%2049643.PDF?dl=0

NOTIFICACIONES:

Apoderado: En la carrera 76 N°34ª – 41, oficina 102, Medellín. Teléfono 411 67 90, correo electrónico: andres.prieto.quintero@gmail.com

Los de mis representadas: ya constan en el expediente.

ANEXOS

- Las relacionadas como pruebas.
- Escrito de excepciones previas.

Atentamente,



Eugenio David Andrés Prieto Quintero.

C.C. No. 71.726.061

T.P. No. 72.175

andres.prieto.quintero@gmail.com

Medellín, 15 de octubre de 2020.

Señor

JUEZ SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE RIONEGRO (ANT)

E. S. D.

Radicado	05615 31 03 002 2019 00327 00
Proceso	<i>Declarativo Verbal</i>
Demandante	Compañía de María Nuestra Señora
Demandados	Constructora Serving S.A.S. y otros
Asunto	Contestación de la demanda

Eugenio David Andrés Prieto Quintero, varón, mayor y vecino de Medellín, identificado como aparece con mi firma, obrando en desarrollo del poder especial que me confirió la demandada Alianza Fiduciaria S.A, dentro del proceso de la referencia, poder que ya se incorporó al expediente, con respeto le pido que me oiga en este acto procesal de contestación de la demanda de la referencia. Lo hago en los siguientes términos:

Introducción:

La respuesta a esta demanda, debe leerse desde una óptica especial, en atención a que Alianza Fiduciaria S.A, fue citada equivocadamente a este juicio. Hay pues, una preclara falta de legitimación en la causa por pasiva con respecto de esta codemandada que nada tiene que tener con las perturbaciones de la posesión que dice haber sufrido la demandante.

A LOS HECHOS RESPONDO ASÍ:

- **Al hecho nro. 1:** No es susceptible de prueba de confesión. Me atengo a lo que pruebe el documento. Lo que, si es importante, es que quienes ahora demandan en “acción posesoria”, adquirieron hace 3 años y que la vía carretable pública tiene

mucho más de veinte (20) años de servicios abiertos a toda la comunidad, sin ninguna limitante.

- **Al hecho nro. 2:** Me atengo a lo que diga el documento mencionado.
- **Al hecho nro. 3:** Igual que los dos (2) anteriores. Vale la pena afirmar que, si la servidumbre gravaba al predio de tiempo atrás, que lo hayan dicho o no en ese contrato, no tiene ninguna importancia.
- **Al hecho nro. 4:** No es un hecho. Es una apreciación que hace el demandante de su lectura o interpretación de dos documentos. Me atengo a lo que esos documentos prueben, como debe probarse, con una valoración conjunta de toda la prueba que se reciba en el proceso.
- **Al hecho nro. 5:** Por no ser hechos susceptibles de ser probados por confesión, me atengo a la prueba documental que se menciona y arrima al juicio.
- **Al hecho nro. 6:** Igual que a los anteriores. Me atengo al contenido del documento que es prueba solemne.
- **A los hechos 7 al 12:** Su prueba es solemne. Me atengo a lo que digan esos documentos pues no pueden confesarse esos hechos.
- **Al hecho nro. 13:** De nuevo tengo que responder de la misma forma. La prueba es documental y que en un contrato no se diga que el bien tiene un gravamen o no, es asunto que solo concierne a los contratantes.
- **A los hechos 14 al 28:** Todos esos hechos refieren a actos jurídicos cuya prueba es solemne. En consecuencia, no son susceptibles de confesión. Me atengo a lo que esos documentos digan.
- **Al hecho nro. 29:** No me consta. Alianza Fiduciaria S.A. no tiene nada que ver con este litigio.
- **Al hecho nro. 30:** No es un hecho, es, parece, la conclusión a la que llegó el demandante después de leer unos documentos. No la comparto. Pero, además, que se diga que se vende libre de gravámenes, no libera de los existentes.

Piéñese solamente en el que vende cosa hipotecada y no lo advierte al comprador ¿acaso desaparece la hipoteca? Claro que no.

- **Al hecho nro. 31:** No me consta. Alianza Fiduciaria S.A., no tiene como persona jurídica nada que ver con los pasos de vecinos tolerados por esa carretera, no sabe quien pasa o nó pasa por la carretera abierta hace tanto tiempo. Ella, por ser persona jurídica, claramente no lo hace y por mandato suyo tampoco lo hacen sus empleados. Alianza Fiduciaria S.A. es completamente ajena a tales hechos.
- **Al hecho nro. 32:** Es parcialmente cierto. Si se desarrolla el proyecto, ya se constituyó el reglamento de propiedad horizontal, ya se vendieron y prevendieron muchos bienes privados de la parcelación. Alianza Fiduciaria S.A. no es promotora, ni dueña, ni socia, ni nada parecido en el proyecto. No fue dueña de la tierra, nbi vendió o prometió vender, no construyó y, sobre todo, jamás a perturbado la “posesión” de los demandantes. Administró, temporalmente, recursos de algunos de los promitentes compradores. Pero tal cosa no tiene absolutamente nada que ver con el litigio planteado en este proceso.
- **Al hecho nro. 33:** No me consta. Alianza Fiduciaria S.A. no suscribió, elaboró o envió ese documento. No le incumbe jurídicamente su existencia o contenido. No tiene que ver con ella.
- **Al hecho nro. 34:** No le consta a mi representada. No conoce los predios, no entra por la carretera.
- **Al hecho nro. 35:** No le consta a mi representado. No es dueño de ningún predio allí, no sabe si están enclavados o nó e ignora si hay o no servidumbres. Alianza Fiduciaria no es promotora del proyecto Llano Grande Hills.
- **Al hecho nro. 36:** No le consta a mi representada que carece de toda injerencia y participación en los hechos que se narran en la demanda.
- **Al hecho nro. 37:** No es cierto. No se perturba la posesión de nadie cuando se transita por una vía con destinación pública, de uso abierto, sin restricciones ni limitaciones. La entidad demandante JAMAS ha poseído la vía. No recibió esa vía de sus tradentes, de ella jamás se le entregó la posesión material. Recibieron los bienes adquiridos con los linderos físicos que hoy tienen, y dentro de esos linderos,

no está la vía pública. Itero, jamás han poseído esa vía y, en consecuencia, no se le puede perturbar la posesión a quien no la detenta ni la ha ejercido nunca.

A LAS PRETENSIONES:

Me opongo a la estimación de todas ellas.

EXCEPCIONES DE MERITO:

Formulo las siguientes:

1. Falta de legitimación en la causa por causa por pasiva:

Alianza Fiduciaria S.A. no es ni PROMOTORA, ni DUEÑA, ni CONSTRUCTORA del proyecto Llano Grande Hills. Tampoco es titular del dominio u otro derecho real principal sobre los predios en los que se desarrolla el proyecto. No es socia del proyecto, no pasa por la carretera que es objeto de este litigio, no se le acusa siquiera de hacerlo... por lo tanto, es claro el error del demandante que se conoce como un problema de falta de legitimación en la causa por pasiva.

La participación de Alianza Fiduciaria S.A., se redujo a realizar un manejo de preventas, es decir, a administrar dinero de los compradores en la fase inicial del proyecto, guardando e invirtiendo el dinero para entregarlo al vendedor cuando el proyecto alcanzara punto de equilibrio. Así pues, Alianza Fiduciaria S.A. no tiene nada que ver con el paso de personas y vehículos por la carretera, que es lo que considera la parte demandante que se constituye en una perturbación o violación de su "posesión", no tiene que ver con que haya o nó servidumbres de tránsito o legales, no es su asunto.

Sobre el corriente, se señala que el día 2 de enero del año 2008, documento con radicado SIGED M726565, se celebró **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN, CELEBRADO ENTRE PROMOTORA CASTILLANA S.A.S. y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, con el fin de que la Fiduciaria reciba, administre e invierta en las carteras colectivas los **dineros** de las personas interesadas en adquirir las unidades inmobiliarias del PROYECTO LLANOGRANDE HILLS hasta que se cumpla la condición suspensiva (punto de equilibrio); momento a

partir del cual el Constituyente (Promotora Castellana S.A.S.) podrá disponer de los recursos depositados por los encargantes.

El manejo de los dineros de quienes invirtieron, durante la fase de preventas, no tiene, como ya se dijo, ninguna relación con la construcción, dominio, y similares del proyecto y muchísimo menos, con el hecho de que la gente y los vehículos pasen por una carretera abierta al público hace muchísimos años.

2. Prescripción Extintiva:

Se funda en los siguientes hechos y consideraciones:

La vía carretable que transitan los demandados y el resto de la comunidad no citada a este proceso, que está por fuera de los límites físicos de los predios de los demandantes, es vía pública, sin dueño visible o aparente, sin limitantes de tránsito, sin restricciones de ingreso ni similares, es decir, sin que nadie la posea ni haga sobre ella actos de señor y dueño, ni tenga sobre ella animus o consciencia de dominio, desde hace muchísimo mas de veinte (20) años. La pretensión fundamental de este proceso, es una de las llamadas acciones posesorias del Código Civil Colombiano y sobre ellas, vale la pena recordar el término legal de prescripción extintiva, así:

“ARTICULO 976. <PLAZOS DE PRESCRIPCION>. Las acciones que tienen por objeto conservar la posesión, prescriben al cabo de un año completo, contado desde el acto de molestia o embarazo inferido a ella.

Las que tienen por objeto recuperarla expiran al cabo de un año completo, contado desde que el poseedor anterior la ha perdido.

Si la nueva posesión ha sido violenta o clandestina, se contará este año desde el último acto de violencia, o desde que haya cesado la clandestinidad. Las reglas que sobre la continuación de la posesión se dan en los artículos [778](#), [779](#) y [780](#) se aplican a las acciones posesorias.”

La parte demandante jamás ha tenido la posesión de la vía carretable, así que, si fuere dueña, como los sostiene, de un sector de la misma, como no ha tenido la posesión y quiere recuperarla, la prescripción extintiva se ha operado y se lo impide.

3. Falta de legitimación en la causa por activa:

Dice el código civil así:

“ARTICULO 974. <TITULAR DE LA ACCION POSESORIA>. No podrá instaurar una acción posesoria sino el que ha estado en posesión tranquila y no interrumpida un año completo.”

La parte demandante, jamás ha sido poseedora de la vía pública. De la que usa toda la comunidad. Cuando a ella le vendieron y le entregaron, le entregaron los predios que hoy posee, con los linderos físicos que los delimitan o demarcan y, jamás le entregaron la posesión de la vía pública, sencillamente, porque una vía pública, no es poseída por nadie. Esa vía carretable que existe y que pasa por entre muchos predios, entre todos ellos, dos de los demandantes, es de libre tránsito, nadie es o se comporta como su dueño hace muchísimos años y, como la demandante jamás la ha poseído, entonces no está legitimada en la causa para promover una acción posesoria en contra de nadie.

MEDIOS DE PRUEBA

1. Interrogatorio de parte:

Solicito decretar el interrogatorio de parte al demandante. Lo formularé en la oportunidad procesal oportuna.

2. Testimonial: Que con las solemnidades legales se reciban los testimonios de las siguientes personas:

- a. **William de Jesús García Gómez**, identificado con la cédula de ciudadanía 70.163.794, empleado de los anteriores dueños (King Duke) del predio de Llanogrande Hills, quien conoce que desde hace 14 años que ellos compraron el predio, este pasa por la vía sin ninguna restricción y demás generalidades sobre la vía. Su correo electrónico es: williamq41@hotmail.com
- b. **Saúl Antonio Pavas Cardona**, identificado con la cédula de ciudadanía 15.379.474, quien es el mayordomo de la finca aguatera que hay después del predio de Llanogrande Hills y le consta que sobre la vía pública no existe ni ha existido ningún tipo de restricción, y le consta que la vía ha sido frecuentada por la comunidad hace muchos años. Su correo electrónico es: maritza5478@hotmail.com

- c. **Guillermo León Osorio Trujillo**, identificado con la cédula de ciudadanía 71.617.688, ingeniero que trabajaba con Serving S.A.S., encargado desde el principio de todos los temas de urbanismo inicial del proyecto; inclusive antes de que fuera Llanogrande Hills, hace más de 12 años. Conoce la vía y los predios aledaños. Su correo electrónico es: pjaosorio@yahoo.es
- d. **Sigifredo de Jesús Urrego Uribe**, identificado con la cédula de ciudadanía 8.247.789, quien es vecino del lote de Llanogrande Hills, perteneciente a la Parcelación que está al lado del proyecto, llamada Prado Azul. Quien declarará sobre las condiciones en las que siempre ha transitado la comunidad por la vía, desde hace cuánto y demás generalidades sobre el tema. Su correo electrónico es: urregouribes@gmail.com
- e. **Eduardo Alberto Arbeláez Aguilar**, identificado con la cédula de ciudadanía 70.568.217, quien es el mayordomo de un predio vecino del sector. Quién conoce cuál es el ingreso exacto por la vía de servidumbre, hace cuánto se ingresa por allí y de qué forma, además de conocer todos los aspectos importantes y generalidades que tienen que ver con la vía y la servidumbre. Su correo electrónico es: marcasagropecuarias@hotmail.com
- f. **Olga Lucía Fox**. Es representante legal de Promotora Castellana S.A.S. Depondrá sobre la participación que ha tenido Alianza en el proyecto. Siendo litisconsortes cuasi necesarios por pasiva, la interrogaré bajo juramento y su dicho tendrá el valor de un testimonio sobre los hechos y actos de Alianza Fiduciaria S.A. en este asunto. Su dirección física y electrónica ya reposan en el expediente.

3. Documental:

Acompañó los siguientes documentos virtuales, para lo cual, se consigna el link que, con solo darle clic, direcciona al respectivo documento, así:

- 3.1. CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN, CELEBRADO ENTRE PROMOTORA CASTILLANA S.A.S. y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.. documento suscrito el 2 de enero de 2018. Se adjunta.
- 3.2. Escritura Pública N°2998 del 28 de noviembre de 1973 de la Notaria Segunda (2) del Círculo Notarial de Medellín, mediante la cual se constituyó la servidumbre de tránsito. <https://www.dropbox.com/s/lhrnoc9a9nfhpl/ESCRITURA%202998%2028%20DE%20NOVIEMBRE%20DE%201973%20NOTARIA%202%20MEDALLIN.pdf?dl=0>
- 3.3. Resolución 44 del 6 de agosto de 2020 de Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Rionegro, con la inscripción de la servidumbre de tránsito (matrícula 020-88525, mayor extensión de 020-79119 en la que se construye Llanogrande Hills)

<https://www.dropbox.com/s/z652t8f172dj1un/RESOLUCI%C3%93N%20%C2%B044%20REGISTRO%20INSTRUMENTOS%20P%C3%9ABLICOS.pdf?dl=0>

- 3.4. Escritura Pública N°807 del 8 de noviembre de 1976, de la Notaría Única Santa Bárbara, donde se consagra el derecho de los predios 020-10719 y 020-88525 de usar la servidumbre.
<https://www.dropbox.com/s/59kky4csdmp90/ESCRITURA%20807%208%20NOVIEMBRE%201976%20NOTARIA%20UNICA%20SANTA%20BARBARA.pdf?dl=0>
- 3.5. Escritura Pública N°2330 del 17 de noviembre de 1994, la cual contiene plano de lote 020-47508 y constituye servidumbre a su favor a cargo de 020-18646.
<https://www.dropbox.com/s/b6xzugp1j6ueh0i/ESCRITURA%202330%2017%20DE%20NOVIEMBRE%201994%20NOTARIA%2017%20MEDELLIN.pdf?dl=0>
- 3.6. Anexo a la Escritura Pública N°2330 del 17 de noviembre de 1994
<https://www.dropbox.com/s/z7n3dbdjgh4d0mf/ANEXO%20ESCRITURA%202330.pdf?dl=0>
- 3.7. Escritura Pública N°2018 del 22 de septiembre de 1995 de la Notaría Catorce (14) del Círculo Notarial de Medellín, en la que se encuentran los linderos de las matrículas 020-18646 y 020-49643, predios que son de propiedad de la Compañía de María.
<https://www.dropbox.com/s/3a5cr2l7apdny25/ESCRITURA%202018%20DE%2022%20SEPTIEMBRE%20DE%201995%20NOTARIA%2014%20MEDELLIN.pdf?dl=0>
- 3.8. Escritura Pública N°4060 del 20 de octubre de 1998 de la notaría 2 de Medellín, que modifica la Escritura Pública N°2018 del 22 de septiembre de 1995 de la Notaría Catorce (14) del Círculo Notarial de Medellín
<https://www.dropbox.com/s/snh8sfveqynbwi5/ESCRITURA%204060%2020%20OCTUBRE%20DE%201998%20NOTARIA%202%20MEDELLIN.pdf?dl=0>
- 3.9. Anexo Escritura Pública N°4060 del 20 de octubre de 1998 de la notaría 2 de Medellín.
<https://www.dropbox.com/s/xfuxritxreh0wxd/ANEXO%20ESCRITURA%204060.pdf?dl=0>
- 3.10. Ficha catastral de las matrículas inmobiliarias 020-18646 y 020-49643, en el plano que contiene la ficha de la matrícula N°020-18646, se observa la carretera por fuera del predio
https://www.dropbox.com/s/bfjsup52rcoob43/FICHA_CATASTRAL%20DE%2018046%20Y%2049643.PDF?dl=0

NOTIFICACIONES:

Apoderado: En la carrera 76 N°34ª – 41, oficina 102, Medellín. Teléfono 411 67 90,
correo electrónico: andres.prieto.quintero@gmail.com

Los de mis representadas: ya constan en el expediente.

ANEXOS

- Las relacionadas como pruebas.

Atentamente,



Eugenio David Andrés Prieto Quintero.

C.C. No. 71.726.061

T.P. No. 72.175

andres.prieto.quintero@gmail.com



M726565

**CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN
CELEBRADO ENTRE PROMOTORA CASTILLANA S.A.S. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

PREVENTA LLANOGRANDE HILLS

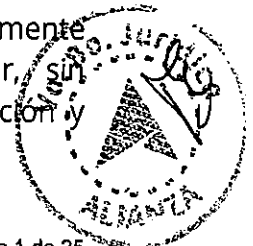
Entre los suscritos a saber: JOVANY RÚA PATIÑO, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 71.701.957, actuando como Representante Legal de PROMOTORA CASTILLANA, S.A.S., identificada con NIT 901.097.982 sociedad legalmente constituida mediante documento privado del 22 de junio de 2017, inscrita el 17 de julio de 2017 bajo el número 00038569 del libro IX de la Cámara de Comercio del Oriente Antioqueño, todo de acuerdo con las normas del Código de Comercio de Colombia, quien en adelante y para efectos de este contrato se denominará el **CONSTITUYENTE**, y de otra parte, CATALIANA POSADA MEJÍA, identificado con la cédula de ciudadanía número 43.733.043, quien en su calidad de Gerente de la Sucursal Medellín, actúa en nombre y representación legal de ALIANZA FIDUCIARIA S.A., sociedad de servicios financieros con domicilio principal en Bogotá D.C., legalmente constituida por escritura pública número 545 del 11 de febrero de 1.986, otorgada en la Notaría Décima (10ª) del Círculo de Cali, quien en adelante se denominará **ALIANZA** y/o la **FIDUCIARIA**, todo lo cual consta en los certificados de existencia y representación legal expedidos por la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia y la Superintendencia Financiera.

Por el presente documento hemos convenido celebrar un **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN**, el cual se registrará por las Cláusulas aquí establecidas, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

PRIMERA: Que el **CONSTITUYENTE** está interesado en desarrollar un **PROYECTO INMOBILIARIO** que se denominará **LLANOGRANDE HILLS**, sobre un lote de terreno ubicado en LA Vereda El Capiro, Ríonegro- Antioquia, compuesto por 99 lotes de terreno totalmente urbanizados localizado en una extensión de terreno ubicada en Río Negro, Vereda El Capiro, sobre un área de 309.427,79 metros cuadrados, con vistas al Valle de San Nicolás, aprovechando la topografía natural y con amplias zonas verdes, cuya fase de preventas la llevará a cabo el **CONSTITUYENTE** bajo su única y exclusiva responsabilidad, a través del encargo fiduciario que por este acto se constituye.

SEGUNDA: Que para efectos del presente encargo, el desarrollo del **PROYECTO INMOBILIARIO** anteriormente mencionado, será única y exclusivamente responsabilidad del **CONSTITUYENTE**, quien estará encargado de realizar, y participación alguna de la **FIDUCIARIA**, los estudios de factibilidad, la promoción y





**CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN
CELEBRADO ENTRE PROMOTORA CASTILLANA S.A.S. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

construcción del PROYECTO, y todas las demás actividades relacionadas con la ejecución del mismo.

TERCERA: Que el presente contrato se suscribe con el fin de que la FIDUCIARIA reciba y administre los dineros de las personas interesadas en adquirir las unidades inmobiliarias del PROYECTO anteriormente indicado, hasta tanto el CONSTITUYENTE logre alcanzar los requisitos establecidos en la Cláusula Tercera de este contrato, en el término establecido en este contrato, momento a partir del cual el CONSTITUYENTE podrá disponer de los recursos depositados por los ENCARGANTES.

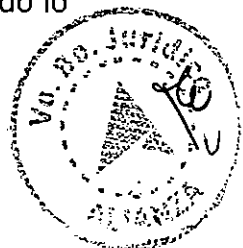
CUARTA: Que el punto de equilibrio del PROYECTO LLANOGRANDE HILLS fue establecido por el CONSTITUYENTE, quien afirma que su determinación no compromete la viabilidad del mismo. La FIDUCIARIA no participó, ni participará en la definición del punto de equilibrio del PROYECTO.

QUINTA: El desarrollo del PROYECTO anteriormente mencionado se adelantará sobre un lote de terreno con el Folio de Matricula Inmobiliaria Número No: 020-79119 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Rionegro - Antioquia, propiedad actual del inversionista extranjero KING DUKE INVESTMENTS LIMITED identificado con NIT 900.206.579.

SEXTA: Que para la entrega al CONSTITUYENTE de los recursos a su vez entregados por los terceros interesados en adquirir unidades inmobiliarias del referido PROYECTO, el CONSTITUYENTE deberá haber cumplido con todos los requisitos establecidos en la Cláusula Tercera de este contrato.

SÉPTIMA: Queda entendido para todos los efectos que el CONSTITUYENTE es el "Constructor" y el "Enajenador de Vivienda" del PROYECTO (según el significado que a los términos en comillas se da en la Ley 1796 de 2016), y por tanto son del CONSTITUYENTE las obligaciones de Constructor y de Enajenador de Vivienda, bajo los términos de la Ley 1796 de 2016, incluso durante el periodo establecido en la citada Ley para el amparo patrimonial dispuesto en la misma. ALIANZA FIDUCIARIA S.A., ni como sociedad ni como administradora del presente encargo fiduciario ostenta la calidad de Constructor o de Enajenador de Vivienda, y por tanto, tampoco se encuentran en su cabeza las obligaciones y funciones inherentes a tal calidad, todo lo cual es exclusiva responsabilidad del CONSTITUYENTE.

Teniendo en cuenta lo anterior, las partes acuerdan las siguientes:





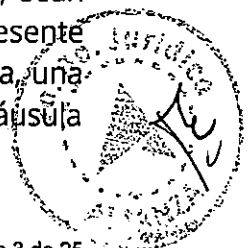
**CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN
CELEBRADO ENTRE PROMOTORA CASTILLANA S.A.S. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

CLÁUSULA PRIMERA DEFINICIONES: Para efectos de este contrato, las palabras o términos que a continuación se relacionan tendrán el significado que aquí se establece:

1. **FIDUCIARIA:** Será denominada así en el presente contrato a la sociedad **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, cuya identificación se efectuó al inicio de este documento, cuyo objeto social permite la celebración y ejecución de negocios fiduciarios.
2. **CONSTITUYENTE:** Se denominarán así en el presente contrato a la sociedad **PROMOTORA CASTILLANA S.A.S.**, cuya identificación se hizo al inicio de este documento.
3. **ENCARGANTES:** Son las personas interesadas en adquirir unidades inmobiliarias en el **PROYECTO**, quienes para el efecto, individualmente, constituirán un encargo fiduciario de inversión en el Fondo Abierto Alianza, suscribirán la correspondiente **CARTA DE INSTRUCCIONES** y efectuarán los aportes en los plazos y montos establecidos en el respectivo Plan de Aportes.
4. **PROYECTO:** Se denominará de esta manera a **LLANOGRANDE HILLS** que constará de 99 lotes de terreno totalmente urbanizados localizado en una extensión de terreno ubicada en Río Negro, Vereda El Capiro, sobre un área de 309.427,79 metros cuadrados, con vistas al Valle de San Nicolás, aprovechando la topografía natural y con amplias zonas verdes, cuya fase de preventas será llevada a cabo por el **CONSTITUYENTE** a través del encargo fiduciario que por este acto se constituye. .

El mencionado número de unidades inmobiliarias privadas podrá variar, de acuerdo con lo aprobado en la respectiva licencia urbanística, siempre que no cambien las unidades inmobiliarias comprometidas con **ENCARGANTES** ni los usos asignados a las unidades inmobiliarias privadas del **PROYECTO**. En todo caso, se debe mantener la proporción establecida en la condición establecida en el Numeral Tercero de la Cláusula Tercera.

5. **CARTA DE INSTRUCCIONES:** Es el documento suscrito por los **ENCARGANTES**, el cual contiene las **CONDICIONES** para que los recursos existentes en los encargos fiduciarios individuales constituidos por ellos en el Fondo Abierto **ALIANZA**, sean entregados al **CONSTITUYENTE**, de acuerdo con lo establecido en el presente contrato de encargo fiduciario de administración e inversión. En consecuencia, una vez el **CONSTITUYENTE** cumpla con las **CONDICIONES** establecidas en la Cláusula





**CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN
CELEBRADO ENTRE PROMOTORA CASTILLANA S.A.S. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

Tercera de este contrato, se tendrá como **BENEFICIARIO** de los recursos entregados por los **ENCARGANTES**.

6. CONDICIONES DE ENTREGA DE RECURSOS: Son los requisitos establecidos en la Cláusula Tercera, para que la **FIDUCIARIA** efectúe la entrega al **CONSTITUYENTE**, de los recursos entregados por los **ENCARGANTES**.

CLÁUSULA SEGUNDA. MANIFESTACIÓN DE LAS PARTES:

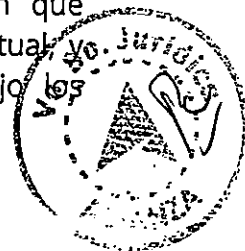
2.1. Las partes dejan expresa constancia que el presente contrato ha sido libre y ampliamente discutido y deliberado en los aspectos esenciales y substanciales, en un plano de igualdad y equivalencia de condiciones para cada una de ellas.

2.2. El **CONSTITUYENTE** declara que ha obtenido de la entidad competente el Registro para desarrollar las actividades de anuncio y ha radicado la solicitud de autorización para la enajenación de los inmuebles objeto de la licencia de construcción.

2.3. El **CONSTITUYENTE** declara que ha cumplido y cumplirá con todas las obligaciones de suministro de información y registro, ante la autoridad administrativa del respectivo Municipio o Distrito donde se desarrollará el **PROYECTO**.

2.4. Las partes manifiestan, que con base en las obligaciones que del presente contrato se derivan para cada una de ellas, han evaluado y llegado a la conclusión que en desarrollo del presente encargo fiduciario no hay lugar a situaciones que puedan llevar a posibles de conflicto de interés. Sin embargo, acuerdan que en caso de presentarse tales situaciones, con el fin de conjurar las mismas deberán acudir a la justicia ordinaria.

2.5. El **CONSTITUYENTE** declara que ha recibido desde la etapa previa, hasta la suscripción del presente contrato, la información suficiente por parte de la **FIDUCIARIA**, sobre los riesgos e implicaciones del esquema fiduciario que se desarrolla y ejecuta por medio del presente contrato, limitaciones técnicas y aspectos negativos inherentes a los bienes y servicios que hacen parte del objeto del contrato y del alcance de la labor encomendada a la **FIDUCIARIA**, así como las dificultades o imprevistos que pueden ocurrir en la ejecución del contrato, información que comprende tanto la etapa precontractual, como la contractual y post contractual, ante la claridad y suficiencia de la información ha decidido contratar bajo parámetros determinados en este documento.





**CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN
CELEBRADO ENTRE PROMOTORA CASTILLANA S.A.S. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

2.6. El **CONSTITUYENTE** se obliga a informar amplia y claramente a los **ENCARGANTES** en sus salas de promoción y ventas que, por el presente contrato, **ALIANZA** no actúa como responsable del **PROYECTO** ni tiene la titularidad del inmueble sobre el cual se levanta.

CLÁUSULA TERCERA. OBJETO DEL CONTRATO: El presente contrato de encargo fiduciario tendrá por objeto: (i) La recepción de los recursos que los **ENCARGANTES** consignen en la cuenta especial que indique la **FIDUCIARIA**, para lo cual cada uno de los **ENCARGANTES** deberán constituir encargos fiduciarios individuales de inversión en el Fondo Abierto **ALIANZA**, administrado por la **FIDUCIARIA**, y una **CARTA DE INSTRUCCIONES** en la cual se designe al **CONSTITUYENTE** como **BENEFICIARIO** de los recursos en el evento de que el mismo cumpla con las **CONDICIONES DE ENTREGA DE RECURSOS** establecidas en el presente contrato, antes de dicho cumplimiento el **CONSTITUYENTE** se tendrá para todos los efectos, como **BENEFICIARIO CONDICIONADO**; (ii) La administración de los recursos recibidos; (iii) La Inversión de los recursos administrados en los términos establecidos en este contrato; (iv) La entrega al **CONSTITUYENTE** de los recursos de los **ENCARGANTES** una vez cumplidas las siguientes **CONDICIONES** para la primera etapa del **PROYECTO**:

1. Que el **CONSTITUYENTE** presente a la **FIDUCIARIA** la constancia de la radicación ante la autoridad administrativa competente de todos los documentos necesarios para desarrollar actividades de anuncio y enajenación de las unidades inmobiliarias resultantes del **PROYECTO**, en los términos establecidos en la normatividad aplicable vigente.
2. La existencia y entrega a **ALIANZA** de la licencia de construcción del **PROYECTO** debidamente ejecutoriada, cuyo titular sea **PROMOTORA CASTILLANA, S.A.S.** o en su defecto el titular actual del inmueble.
3. Que la **FIDUCIARIA** reciba copia de por lo menos las siguientes **CARTAS DE INSTRUCCIONES** por cada Etapa, para el cumplimiento de las condiciones de giro, de la siguiente manera:

Etapas 1: Veinte (20) Cartas de Instrucciones.

Etapas 2: Veinte (20) Cartas de Instrucciones.

Etapas 3: Veinte (20) Cartas de Instrucciones.

Dichas **CARTAS DE INSTRUCCIONES**, deben estar suscritas por los **ENCARGANTES** interesados en adquirir unidades inmobiliarias resultantes del **PROYECTO**, correspondientes a los encargos fiduciarios individuales constituidos por éstos en el Fondo Abierto **ALIANZA**, administrado por la **FIDUCIARIA**, en las cuales los





**CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN
CELEBRADO ENTRE PROMOTORA CASTILLANA S.A.S. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

ENCARGANTES designen al CONSTITUYENTE como BENEFICIARIO de los recursos en el evento que éstos últimos cumplan con las CONDICIONES DE ENTREGA DE RECURSOS. Queda entendido que no se computarán para efectos del cumplimiento de las CONDICIONES DE ENTREGA DE RECURSOS las unidades inmobiliarias que LOS CONSTITUYENTES se hayan reservado para sí.

Para las etapas 2 y 3 se podrá variar el número de cartas de instrucciones siempre y cuando la modificación sea debidamente sustentada mediante la entrega de un estudio de pre-factibilidad por parte del CONSTITUYENTE y la consecuente suscripción de una adenda al presente contrato.

4. Que el CONSTITUYENTE suministre copia de promesas de compraventa u órdenes de promesa, suscritas con los ENCARGANTES y que correspondan a las CARTAS DE INSTRUCCIONES previamente entregadas, para el cumplimiento de las condiciones de giro de la siguiente manera:

Etapas 1: Veinte (20) promesas de compraventa u órdenes de promesa.

Etapas 2: Veinte (20) promesas de compraventa u órdenes de promesa.

Etapas 3: Veinte (20) promesas de compraventa u órdenes de promesa.

Para las etapas 2 y 3 se podrá variar el número de promesas de compraventa u órdenes de compra, según lo dispuesto en el numeral anterior.

5. Que el CONSTITUYENTE haya pagado la comisión FIDUCIARIA y los gastos, si hay lugar a ellos, a que alude el presente contrato.
6. Si es del caso, la acreditación de la definición de la fuente de financiación del PROYECTO, mediante la entrega a ALIANZA de la carta de aprobación del crédito emitida por el respectivo establecimiento de crédito, en caso de ser requerido, lo cual en todo caso deberá ser debidamente sustentado a la Fiduciaria para su validación, con base en las condiciones financieras del proyecto.
7. La certificación de haber alcanzado la viabilidad técnica y financiera del PROYECTO, debidamente suscrita por el representante legal del CONSTITUYENTE.
8. Que el CONSTITUYENTE haya presentado copia del certificado de libertad del Lote donde se desarrollará el PROYECTO, a su nombre, o del Fideicomiso que constituya para preservar su titularidad, donde ostente la titularidad del 100% de los derechos fiduciarios vinculados al lote.
9. Que el CONSTITUYENTE manifieste mediante escrito dirigido a la FIDUCIARIA que dicho inmueble se encuentra destinado y disponible de manera irrevocable para el desarrollo del PROYECTO.





**CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN
CELEBRADO ENTRE PROMOTORA CASTILLANA S.A.S. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

10. La entrega a ALIANZA de un estudio de títulos realizado sobre el inmueble en el cual se desarrollará el PROYECTO, en el que conste que la tradición de dicho inmueble es jurídicamente viable para el desarrollo del PROYECTO, y que sobre el mismo no pesan gravámenes o limitaciones o problemas de carácter legal que puedan afectar dicho desarrollo o la transferencia de las unidades inmobiliarias del PROYECTO a los terceros interesados en adquirirlas. Las partes declaran que esta condición ya fue cumplida a la firma del presente contrato.

En el evento de no cumplirse las **CONDICIONES DE ENTREGA DE RECURSOS** establecidas en los numerales anteriores para la **ETAPA 1**, antes de **OCHO (8)** meses contados a partir de la firma del presente contrato, los cuales podrán ser prorrogados por un periodo adicional de **SEIS (6)** meses, la **FIDUCIARIA** pondrá a disposición de los **ENCARGANTES**, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la terminación del contrato, los recursos entregados por ellos junto con sus rendimientos, previo descuento de la comisión causada en el Fondo Abierto Alianza y los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar. Si el **ENCARGANTE** no se presentara a reclamar dichos recursos dentro los diez (10) días hábiles siguientes a la terminación del contrato, los recursos se depositarán en un encargo fiduciario en el Fondo Abierto Alianza administrado por la **FIDUCIARIA** a nombre del **BENEFICIARIO** de los recursos, esto es, el **ENCARGANTE**.

PARAGRAFO PRIMERO: El término de cumplimiento de las **CONDICIONES DE ENTREGA DE RECURSOS** establecido previamente solo es aplicable para la **ETAPA 1** del **PROYECTO**. Cada **ETAPA** restante del proyecto contará con el término de cumplimiento de las **CONDICIONES DE ENTREGA DE RECURSOS** que determine el **CONSTITUYENTE** y dicho termino estará consagrado en las **CARTAS DE INSTRUCCIONES** que correspondan a cada **ETAPA** del **PROYECTO**.

Entendiéndose que para las Etapas 2 y 3 del proyecto podrá modificarse la cantidad de Cartas de Instrucciones, promesas de compraventa u órdenes de promesa requeridas para la **ENTREGA DE RECURSOS**, siempre y cuando dicha modificación sea debidamente sustentada mediante la entrega de un estudio de pre-factibilidad por parte del **CONSTITUYENTE** y la consecuente suscripción de una adenda al presente contrato.

PARAGRAFO SEGUNDO: Cada **ETAPA** del **PROYECTO** contará con una **CARTA DE INSTRUCCIONES** individual, vinculada a este **ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN** donde se especifique la fecha de cumplimiento de **CONDICIONES DE ENTREGA DE RECURSOS**.





**CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN
CELEBRADO ENTRE PROMOTORA CASTILLANA S.A.S. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

PARAGRAFO TERCERO: ALIANZA entregará al CONSTITUYENTE los recursos que integren el encargo para cada ETAPA siempre y cuando (i) se hubieren cumplido las **CONDICIONES DE ENTREGA DE RECURSOS** anteriormente mencionada para cada ETAPA durante la vigencia del presente contrato, y (ii) hayan transcurrido quince (15) días hábiles después de la fecha de radicación de la documentación referida en el Numeral Primero de esta Cláusula.

PARAGRAFO CUARTO. Queda expresamente prohibido a los **CONSTITUYENTES** recibir directamente o por medio de sus promotores, sus agentes o empleados, recursos de los terceros interesados en vincularse al **PROYECTO** durante la vigencia del presente contrato.

CLÁUSULA CUARTA. LAS PARTES:

- **EL CONSTITUYENTE: PROMOTORA CASTILLANA S.A.S.**
- **LA FIDUCIARIA: ALIANZA FIDUCIARIA S.A**

CLÁUSULA QUINTA. DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES:

5.1 DERECHOS DEL CONSTITUYENTE: Son derechos del **CONSTITUYENTE**, entre otros, los siguientes:

1. Exigir a la **FIDUCIARIA** el cumplimiento de las obligaciones contractuales y legales a su cargo conforme a los términos previstos en este contrato y en la Ley.
2. Exigir a la **FIDUCIARIA** las rendiciones de cuentas y los informes en los términos y plazos previstos en este contrato, conforme a la legislación vigente.
3. Exigir a la **FIDUCIARIA** que lleve una contabilidad separada del encargo fiduciario, de conformidad con lo establecido en la Circular Externa 100 de 1995 de la Superintendencia Financiera de Colombia, los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en Colombia según el Decreto 2649 de 1993 y demás normas que la modifiquen o complementen.
4. Exigir a la **FIDUCIARIA** a la terminación de este contrato por causas contractuales o legales, proceder a la liquidación del encargo y a la restitución de los bienes entregados, según corresponda, conforme a lo establecido en este contrato.
5. Los demás derechos establecidos en este contrato y en la Ley.

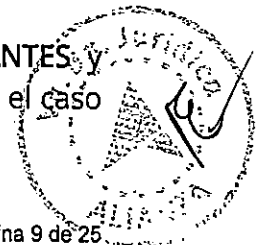




**CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN
CELEBRADO ENTRE PROMOTORA CASTILLANA S.A.S. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

5.2. OBLIGACIONES DEL CONSTITUYENTE: Son obligaciones del CONSTITUYENTE, entre otras, las siguientes:

1. Abstenerse de recibir de los ENCARGANTES las sumas de dinero correspondientes a las unidades inmobiliarias del PROYECTO, debiendo en consecuencia indicarles que las mismas deben ser consignadas en la cuenta indicada por la FIDUCIARIA.
2. Indicar a los ENCARGANTES el número de la cuenta de recaudo y las referencias con las cuales se deban consignar los recursos, con el fin de que estos sean administrados por la FIDUCIARIA en el Fondo Abierto ALIANZA, en cumplimiento de la CARTA DE INSTRUCCIONES que cada uno de los ENCARGANTES suscriba. Igualmente, el CONSTITUYENTE deberá informar a los ENCARGANTES que la FIDUCIARIA no responderá por el destino que se le dé al dinero que supuestamente haya ingresado a la Fondo Abierto ALIANZA, hasta que la FIDUCIARIA tenga certeza sobre la consignación de los recursos y se hayan allegado los Formatos de Vinculación a ALIANZA debidamente diligenciados por los ENCARGANTES, documentos que deben ser remitidos por el CONSTITUYENTE a la FIDUCIARIA. Los recursos consignados en Fondo Abierto ALIANZA por parte de los ENCARGANTES generarán rendimientos a su favor, a partir de la fecha en la cual la FIDUCIARIA reciba copia de los documentos que den certeza de la consignación y los formatos de conocimiento del cliente debidamente diligenciados.
3. Destinar los recursos entregados a su favor en desarrollo del presente contrato, única y exclusivamente al desarrollo del PROYECTO.
4. Llevar a cabo por su cuenta y riesgo todas las gestiones y actividades necesarias para construir y desarrollar el PROYECTO, de acuerdo con lo aprobado en la respectiva licencia urbanística y/o de construcción.
5. El CONSTITUYENTE no podrá efectuar ningún cambio a la CARTA DE INSTRUCCIONES sin autorización de la FIDUCIARIA. En el evento en que se realicen modificaciones a dicha CARTA, sin previa autorización de la FIDUCIARIA, ALIANZA podrá dar por terminado el contrato de encargo fiduciario de administración e inversión y se devolverán los recursos a cada uno de los ENCARGANTES.
6. Retirar al finalizar el presente contrato, toda la publicidad del PROYECTO en la cual se mencione a la FIDUCIARIA.
7. Recibir de la FIDUCIARIA los recursos entregados por los ENCARGANTES y destinarlos exclusivamente a cubrir los costos totales del PROYECTO, en el caso





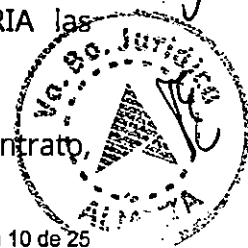
**CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN
CELEBRADO ENTRE PROMOTORA CASTILLANA S.A.S. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

de que las **CONDICIONES DE ENTREGA DE RECURSOS** previstas en la Cláusula Tercera del presente contrato se tengan por cumplidas.

8. Informar por escrito a la **FIDUCIARIA** dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, cada vez que modifique o cambie datos correspondientes a su dirección, domicilio, teléfonos, fax, razón social, representación legal, y en fin, cualquier circunstancia que varíe de las que reporte a la firma del presente contrato, con base en lo dispuesto en la Circular Externa N° 081 de noviembre 3 de 1996 expedida por la Superintendencia Financiera y todas aquellas que la aclaren modifiquen o adicionen.
9. Instruir a la **FIDUCIARIA** en todos los eventos en que esta se lo solicite por escrito.
10. Prestar todo el soporte técnico y administrativo que se requiera para el cumplimiento de sus obligaciones.
11. Pagar la comisión **FIDUCIARIA** y los gastos a que se refiere este contrato.
12. Respecto de la publicidad del **PROYECTO**, dar cumplimiento a las disposiciones previstas en la Parte I Título III Capítulo I de la Circular Básica Jurídica, y al Manual de Publicidad en Negocios Fiduciarios Inmobiliarios entregado por la **FIDUCIARIA** en esta misma fecha, incluyendo pero sin limitarse, a la obligación de (i) publicar en la sala de ventas o de negocios del **CONSTITUYENTE**, los afiches o carteles suministrados por la **FIDUCIARIA** en los cuales se detalla de manera sencilla el funcionamiento del encargo fiduciario y el papel que desempeña la **FIDUCIARIA** en ejecución del mismo, (ii) publicar al menos en tamaño original la Cartilla Informativa sobre Fiducia Inmobiliaria expedida por la Superintendencia Financiera, (iii) entregar copia de la Cartilla Informativa sobre Fiducia Inmobiliaria expedida por la Superintendencia Financiera a quienes se vinculen al **PROYECTO** en calidad de **ENCARGANTES**, y (iv) entregar copia del presente contrato a los **ENCARGANTES**, y obtener constancia de la entrega de los mencionados documentos.
13. En el momento que la **FIDUCIARIA** haga entrega al **CONSTITUYENTE** de los recursos entregados por los **ENCARGANTES** por haberse cumplido las **CONDICIONES DE ENTREGA DE RECURSOS**, el **CONSTITUYENTE** se obliga a registrar en su contabilidad las cuentas por pagar a favor de dichos **ENCARGANTES** y, en consecuencia, a tenerlos como sus acreedores en virtud de los recursos así entregados por ellos.

5.3. OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA: Son obligaciones de la **FIDUCIARIA** las siguientes:

1. Realizar las gestiones relacionadas con el desarrollo del objeto del contrato.

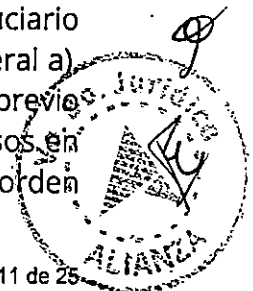




**CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN
CELEBRADO ENTRE PROMOTORA CASTILLANA S.A.S. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

siempre dentro de los límites del mismo y de acuerdo con las instrucciones que imparta quien ostente la calidad de **CONSTITUYENTE** para tales efectos.

2. Recibir de los **ENCARGANTES** los recursos que éstos entregan con el fin de adquirir unidades inmobiliarias resultantes del **PROYECTO** y administrarlos en el Fondo Abierto **ALIANZA**. Se entiende que la **FIDUCIARIA** recibe estos recursos, una vez obtenga del **CONSTITUYENTE** copia de los documentos que den certeza sobre la consignación y los formatos de conocimiento del cliente debidamente diligenciados por los **ENCARGANTES**. En consecuencia, la **FIDUCIARIA**, hasta tanto no reciba las copias de estos documentos no responderá por el destino que se le dé al dinero que supuestamente haya ingresado al Fondo Abierto **ALIANZA**. La **FIDUCIARIA** sólo recibirá en dicho fondo los recursos de los **ENCARGANTES** hasta un número igual al de las unidades inmobiliarias del **PROYECTO**.
3. Invertir las sumas entregadas por los **ENCARGANTES** en los términos y condiciones establecidos en el Fondo Abierto **ALIANZA**, cuyo reglamento ha sido puesto a disposición del **CONSTITUYENTE** y los **ENCARGANTES** en la página web www.ALIANZA.com.co.
4. Entregar al **CONSTITUYENTE** los dineros de los **ENCARGANTES** invertidos en el Fondo Abierto **ALIANZA**, junto con sus rendimientos, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al cumplimiento de las **CONDICIONES DE ENTREGA DE RECURSOS** establecidas en la Cláusula Tercera de este contrato.
5. A la liquidación del encargo, siempre y cuando se hayan cumplido las **CONDICIONES DE ENTREGA DE RECURSOS** establecidas en este contrato y, en general, lo previsto en el Parágrafo Primero de la **CLÁUSULA TERCERA**, entregar al **CONSTITUYENTE** los recursos de los **ENCARGANTES** que existan aún sin identificar al momento de la liquidación del encargo fiduciario. El **CONSTITUYENTE** con la firma del presente contrato declara que responderá directamente por estos recursos frente a la **FIDUCIARIA**, los **ENCARGANTES** y terceros.
6. Mantener a disposición de los **ENCARGANTES** los recursos por ellos consignados cuando: a) Se cumpla el plazo de este contrato o su prorrogación y no se hayan cumplido las **CONDICIONES DE ENTREGA DE RECURSOS** previstas en la Cláusula Tercera de este contrato. b) Los **ENCARGANTES** desistan del negocio o incumplan los pagos acordados con el **CONSTITUYENTE**, o incumplan con la entrega de los documentos exigidos para la constitución del encargo fiduciario de inversión en el Fondo Abierto **ALIANZA**. En el evento previsto en el Literal a) los recursos se restituirán, junto con los rendimientos producidos, previo descuento de la comisión de la **FIDUCIARIA** por la inversión de los recursos en dicho fondo y los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden

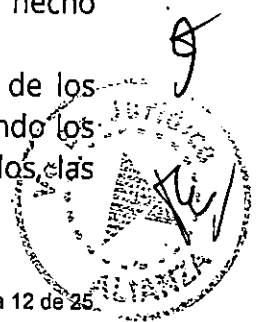




**CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN
CELEBRADO ENTRE PROMOTORA CASTILLANA S.A.S. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

territorial o administrativo) a que haya lugar, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la terminación del contrato. En el caso del Literal b), la FIDUCIARIA descontará como sanción la suma prevista en la Cláusula denominada PENA POR RETIRO del presente contrato y los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar, y los recursos se podrán a disposición del ENCARGANTE dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de radicación del correspondiente desistimiento. Si el ENCARGANTE no se presentara a reclamar los recursos dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la terminación del contrato, éstos se depositarán en un encargo fiduciario en el Fondo Abierto ALIANZA, a nombre del BENEFICIARIO de los recursos. La suma descontada por la FIDUCIARIA a título de PENA POR RETIRO será entregada por la FIDUCIARIA al CONSTITUYENTE, dentro de los cinco (5) días siguientes a que éste se lo solicite por escrito.

7. Mantener los bienes que conforman el encargo fiduciario separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios.
8. La FIDUCIARIA no dará información a los ENCARGANTES respecto de las condiciones y estado del PROYECTO. Dicha obligación recae exclusivamente en el CONSTITUYENTE.
9. Pedir instrucciones al CONSTITUYENTE cuando en la ejecución del presente contrato se presentaren hechos sobrevinientes e imprevistos que impidan el cumplimiento de sus obligaciones contractuales. Cuando la FIDUCIARIA haga uso de esta facultad, quedarán en suspenso todas las obligaciones relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se produzca la respuesta por parte del CONSTITUYENTE, sin que pueda imputársele por este hecho responsabilidad alguna a la FIDUCIARIA.
10. Pedir instrucciones a la Superintendencia Financiera cuando tenga fundadas dudas acerca de la naturaleza y alcance de sus obligaciones, o deba, cuando las circunstancias así lo exijan, apartarse de las autorizaciones contenidas en este contrato o de las instrucciones impartidas por el CONSTITUYENTE en el desarrollo del mismo. Cuando la FIDUCIARIA haga uso de esta facultad, quedarán en suspenso todas las obligaciones relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se produzca la respuesta por parte de la Superintendencia Financiera, sin que pueda imputársele por este hecho responsabilidad alguna a la FIDUCIARIA.
11. Enviar semanalmente al CONSTITUYENTE un extracto del movimiento de los recursos entregados por los ENCARGANTES a la FIDUCIARIA, discriminando los depósitos realizados por cada uno de ellos, los rendimientos generados, las comisiones y retenciones causadas.





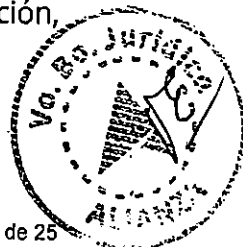
**CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN
CELEBRADO ENTRE PROMOTORA CASTILLANA S.A.S. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

12. Rendir cuentas comprobadas de su gestión cada seis (6) meses, contados a partir de la celebración del presente contrato, así como presentar la rendición final de cuentas al **CONSTITUYENTE**. Dicha rendición de cuentas deberá ser presentada y enviada al correo electrónico suministrado por el **CONSTITUYENTE** en el presente contrato, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha del corte que se está informando, de conformidad con lo establecido en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera.
13. Llevar una contabilidad del encargo separada de la Sociedad **FIDUCIARIA**, de conformidad con lo establecido en las normas establecidas en la Circular Externa 100 de 1995 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en Colombia según el Decreto 2649 de 1993 y demás normas que la modifiquen o complementen; dicha información con los soportes que se requieran para registrarlos de acuerdo al objeto del presente contrato deberá entregarlos de manera obligatoria quien ostente la calidad de **CONSTITUYENTE** a **ALIANZA** de manera oportuna, adecuada y completa, con el fin de que se puedan contabilizar. **ALIANZA** No tendrá responsabilidad si estos no son entregados a la **FIDUCIARIA** cuando sean requeridos, de acuerdo con las operaciones que se realicen en desarrollo del encargo.
14. Las demás obligaciones necesarias para dar cumplimiento al objeto contractual estipulado.

PARÁGRAFO. EXCLUSIONES:

1. Sin perjuicio del deber de diligencia y del cumplimiento de las obligaciones que la **FIDUCIARIA** adquiere en virtud de la celebración del presente contrato, queda entendido que **ALIANZA** no actuará en desarrollo del mismo como asesor jurídico, tributario, financiero, inmobiliario, comercial, cambiario o de cualquier otra índole y por tanto no responderá por las consecuencias derivadas de las decisiones que el **CONSTITUYENTE** y/o **ENCARGANTES** o sus asesores tomen con respecto a dichos aspectos.
2. Servir de garante para el cumplimiento de las obligaciones a cargo del **CONSTITUYENTE** y/o los **ENCARGANTES**.
3. Servir de garante al **CONSTITUYENTE** para cancelar cualesquiera pasivos a cargo de éste o del **PROYECTO**.
4. Adelantar, directamente o por interpuesta persona, la gerencia, promoción, interventoría técnica o administrativa sobre el **PROYECTO**.

5.4. DERECHOS DE LA FIDUCIARIA:





**CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN
CELEBRADO ENTRE PROMOTORA CASTILLANA S.A.S. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

1. Cobrar la comisión FIDUCIARIA establecida a su favor.
2. Oponerse al ingreso de terceros, bien sea en calidad de BENEFICIARIOS, CONSTITUYENTES, inversionistas o cualquier otra calidad, y el derecho a verificar la procedencia y el origen de los fondos que reciba bajo el presente contrato.

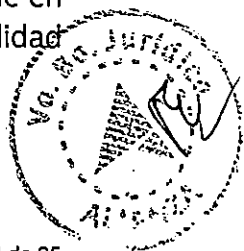
PARAGRAFO. La FIDUCIARIA no contrae ninguna responsabilidad por las fluctuaciones, desvalorizaciones, bajas en los valores de las inversiones, disminución de los rendimientos, modificación o pérdida de bondades o privilegios financieros por causas ajenas a su voluntad o que le hubieren sido desconocidas en su oportunidad, el riesgo de la pérdida de valor de los recursos entregados a la FIDUCIARIA, es asumido por el CONSTITUYENTE y/o ENCARGANTE.

5.5. RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA: La responsabilidad que adquiere la FIDUCIARIA es de medio y no de resultado y, por lo tanto, responderá hasta por culpa leve en el desarrollo de su gestión. La FIDUCIARIA no participa de manera alguna en el desarrollo del PROYECTO, estabilidad de la obra, calidad de la misma, plazos de entrega, precios y demás obligaciones que adquiera el CONSTITUYENTE relacionadas con el PROYECTO, ni es parte en el acuerdo de adquisición o promesa de venta que tenga que celebrar el CONSTITUYENTE con los ENCARGANTES. Su gestión se circunscribe única y exclusivamente al cumplimiento del objeto que estipula el contrato. Por lo tanto, es responsabilidad del CONSTITUYENTE dejar en claro frente a los ENCARGANTES y terceros el alcance de las obligaciones de la FIDUCIARIA.

PARÁGRAFO PRIMERO. La FIDUCIARIA se obliga a realizar diligentemente todos los actos necesarios para la cumplida ejecución del objeto de este contrato y no será responsable por caso fortuito, fuerza mayor, el hecho de un tercero o la violación de deberes legales o contractuales por parte del CONSTITUYENTE y/o los ENCARGANTES.

PARÁGRAFO SEGEUNDO. La FIDUCIARIA no suscribirá ninguna Promesa de Compraventa, ni participará en su definición.

PARÁGRAFO TERCERO. La FIDUCIARIA no es responsable de la solicitud, trámite, expedición y ejecución de las licencias proferidas por la autoridad competente, que en virtud del PROYECTO se requieran para su ejecución, todo lo cual es responsabilidad del CONSTITUYENTE.





**CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN
CELEBRADO ENTRE PROMOTORA CASTILLANA S.A.S. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

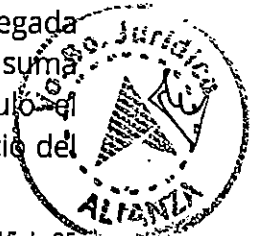
5.6. DERECHOS DE LOS ENCARGANTES: Además de otros establecidos en el presente contrato, los ENCARGANTES, bajo el presente contrato de encargo fiduciario tienen derecho a:

1. A que la FIDUCIARIA les rinda cuentas de su gestión bajo los parámetros establecidos en el Numeral 6.1.4.2.13.2 del Capítulo I del Título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia.
2. A que sí se cumplen las **CONDICIONES DE ENTREGA DE RECURSOS** establecidas en el presente contrato, dichos recursos sean entregados al **CONSTITUYENTE**, en virtud de las instrucciones impartidas en la **CARTA DE INSTRUCCIONES**.
3. En caso que no se cumplan las **CONDICIONES DE ENTREGA DE RECURSOS** dentro del término de duración del presente contrato, a que le sean restituidos los recursos que integren el encargo fiduciario constituido por el **ENCARGANTE** en el Fondo Abierto **ALIANZA**, así como los rendimientos que la inversión de dichos recursos haya podido generar en el citado fondo.

5.7. OBLIGACIONES DE LOS ENCARGANTES: Además de otras establecidas en el presente contrato, las siguientes son obligaciones de los ENCARGANTES:

1. Realizar los aportes al Fondo Abierto **ALIANZA**, a los que se obligan bajo la respectiva **CARTA DE INSTRUCCIONES**, únicamente a dicho fondo, en los plazos y montos establecidos en el respectivo plan de aportes.
2. Abstenerse de entregar sumas de dinero al **CONSTITUYENTE** directamente o a través de los promotores, empleados o agentes de este último.
3. Obtener previa aprobación de la FIDUCIARIA y del **CONSTITUYENTE** para la celebración de cesiones sobre los derechos derivados del encargo fiduciario constituido en el Fondo Abierto **ALIANZA**.
4. Actualizar la información requerida por **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, en cumplimiento de los sistemas de administración de riesgos por ella implementados.

CLÁUSULA SEXTA. DESCUENTO POR RETIRO O DESISTIMIENTO: En el evento en que el ENCARGANTE desista de adquirir unidades inmobiliarias del PROYECTO antes del vencimiento del plazo señalado en la Cláusula de este contrato denominada DURACIÓN Y TERMINACIÓN, la FIDUCIARIA, en virtud de cada una de las CARTAS DE INSTRUCCIONES que suscriban los ENCARGANTES, descontará de la suma entregada por el ENCARGANTE y/o de la generada por concepto de rendimientos, una suma equivalente al 15% del precio de la Unidad Inmobiliaria a la cual se vinculó el ENCARGANTE, mas \$500.000 a ALIANZA FIDUCIARIA S.A, por concepto de ejercicio del





**CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN
CELEBRADO ENTRE PROMOTORA CASTILLANA S.A.S. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

derecho de desistimiento por parte del ENCARGANTE. Dicha suma será entregada por la FIDUCIARIA al CONSTITUYENTE, dentro de los quince (15) días siguientes a la fecha en que el CONSTITUYENTE le notifique dicha circunstancia a la FIDUCIARIA.

CLÁUSULA SÉPTIMA. COSTOS Y GASTOS Y COMISIÓN FIDUCIARIA:

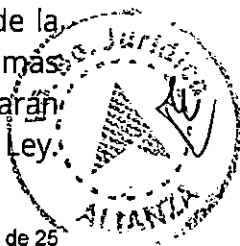
7.1. COSTOS Y GASTOS: Los costos, gastos, honorarios, tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) y pagos necesarios para el cumplimiento del objeto del presente contrato y los que se generen por su constitución, ejecución, desarrollo y disolución o liquidación, sean ellos de origen contractual o legal, estarán a cargo del CONSTITUYENTE.

Se considerará como gastos del encargo fiduciario, entre otros, los siguientes:

1. Los gastos bancarios o similares que se generen en la ejecución y desarrollo del presente contrato y otros tales como Gravamen a los Movimientos Financieros, comisiones y desembolsos.
2. Los honorarios y gastos en que haya de incurrirse para la ejecución del contrato, cuando las circunstancias así lo exijan.
3. Los gastos de la revisoría fiscal por concepto de honorarios, cuando se requiera de su dictamen sobre los estados financieros del encargo por solicitud del CONSTITUYENTE, la Superintendencia Financiera o cualquier entidad administrativa a judicial.
4. Los costos por la elaboración de informes diferentes a los estipulados en el presente contrato, los cuales serán definidos previamente entre el CONSTITUYENTE y la FIDUCIARIA, con anterioridad a la elaboración del respectivo informe.
5. Los gastos que ocasione la disolución o liquidación del encargo fiduciario.
6. Todos aquellos gastos directos o indirectos que sean necesarios para el normal desarrollo del objeto del contrato.

PARAGRAFO PRIMERO. La FIDUCIARIA no asume con recursos propios pagos derivados del presente contrato de encargo fiduciario.

PARAGRAFO SEGUNDO. Los costos y gastos serán pagados directamente por el CONSTITUYENTE, quien los pagará a la FIDUCIARIA con la sola demostración sumaria de los mismos, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la presentación de la cuenta por parte de ésta, en la dirección que se encuentre en sus registros. Las sumas derivadas de estos conceptos y las de la remuneración de la FIDUCIARIA, causarán intereses de mora, a razón de la tasa comercial de mora más alta que permita la Ley.





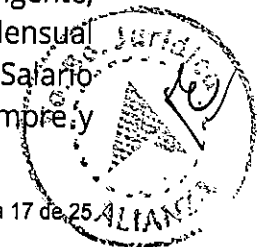
**CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN
CELEBRADO ENTRE PROMOTORA CASTILLANA S.A.S. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

No obstante lo anterior, en los eventos en que el gasto sea previsible, la FIDUCIARIA solicitará los recursos al CONSTITUYENTE con una antelación de cinco (5) días hábiles.

PARAGRAFO TERCERO. En razón a que el presente contrato contiene una obligación expresa, clara y exigible a favor de ALIANZA y a cargo del CONSTITUYENTE, el mismo presta mérito ejecutivo en virtud de lo dispuesto por el Artículo 488 del Código de Procedimiento Civil y 422 del Código General del Proceso. Es así como para el efecto del cobro de dichas sumas, bastará la certificación suscrita por el Representante Legal de la FIDUCIARIA y su Revisor Fiscal o Contador, en la que consten las sumas adeudadas por el CONSTITUYENTE, bien sea por concepto de comisión FIDUCIARIA o de costos y gastos del encargo fiduciario.

7.2. COMISIÓN FIDUCIARIA: La FIDUCIARIA recibirá como remuneración por su gestión, la siguiente comisión:

1. Una comisión de administración desde el momento de la entrega de las tarjetas de recaudo del encargo de Dos (2 SMMLV) Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes, pagaderos hasta la liquidación del contrato.
2. En los siguientes eventos, ALIANZA tendrá derecho a las siguientes sumas, a título de remuneración:
 - 2.1. Una suma equivalente a 1 Salario Mínimo Legal Mensual Vigente, por la suscripción de cada Otrosí al presente contrato, el cual no sea imputable a la Fiduciaria.
 - 2.2. Por la asistencia del representante legal de ALIANZA a cualquier audiencia o diligencia judicial o extrajudicial de cualquier naturaleza relacionada con el presente encargo, se causará a favor de ALIANZA una comisión equivalente a la suma de Un (1) Salario Mínimo Legal Mensual Vigente, esta comisión se cobrará por evento, es decir, en aquellos casos en que en desarrollo de la diligencia o audiencia ésta se suspenda o aplase, se causará la comisión a favor de ALIANZA todas y cada una de las veces en que deba de comparecer a la misma el representante legal de ALIANZA.
 - 2.3. En el caso de que surjan en desarrollo del presente encargo actuaciones no contempladas en el contrato, que requieran la asistencia de funcionarios de ALIANZA, se cobrará la tarifa hora/hombre de la siguiente forma: Presidente: Un (1) Salario Mínimo Legal Mensual Vigente, Vicepresidente: Cero Punto Siete (0.7) Salario Mínimo Legal Mensual Vigente, Gerente o Director de Negocios: Cero Punto Cinco (0.5) Salario Mínimo Legal Mensual Vigente. Esta remuneración se causará siempre y





**CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN
CELEBRADO ENTRE PROMOTORA CASTILLANA S.A.S. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

cuando la misma sea previamente acordada entre el **CONSTITUYENTE** y **ALIANZA**.

- 2.4. La suscripción del contrato de cesión, por medio del cual **ALIANZA** cede su posición contractual de **FIDUCIARIA** a otra sociedad **FIDUCIARIA**, causará una comisión a favor de la **FIDUCIARIA** equivalente a 2 SMMLV. Es entendido que la **FIDUCIARIA** continuará prestando su servicio y devengando la comisión **FIDUCIARIA** hasta la fecha en que asuma su gestión el nuevo administrador fiduciario.
- 2.5. Cualquier gestión adicional no establecida en este contrato, será cobrada de manera independiente, previa aceptación de **ALIANZA** de las gestiones o finalidades solicitadas y de las partes respecto de su remuneración.

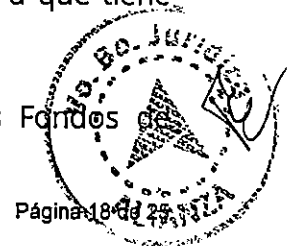
PARÁGRAFO PRIMERO. La presente comisión no incluye IVA, el cual estará a cargo del **CONSTITUYENTE**.

PARAGRAFO SEGUNDO. La comisión **FIDUCIARIA** será pagada de manera solidaria por quienes ostenten la calidad de **CONSTITUYENTES**. En el evento que exista incumplimiento total o parcial en dicho pago, la **FIDUCIARIA** podrá exigir el mismo a cualquiera los **CONSTITUYENTES**. El pago que efectúe cualquiera de los **CONSTITUYENTES** de esta manera será, a discreción del **CONSTITUYENTE** que realizó el pago, registrado como un pasivo en el encargo fiduciario a su favor, o le dará derecho a que sea registrada automáticamente a su favor una mayor participación en el encargo en proporción al valor así pagado, en ambos casos, menos la prorrata de su participación en el encargo. Este Parágrafo deberá ser conocido y aceptada por quien ostente la calidad de **CONSTITUYENTE**, al momento de su vinculación.

PARÁGRAFO TERCERO. Para garantizar el pago de los costos y gastos del presente contrato, incluida la comisión **FIDUCIARIA**, el **CONSTITUYENTE** se obliga a firmar en favor de la **FIDUCIARIA** un pagaré en blanco con **CARTA DE INSTRUCCIONES**, el cual será diligenciado en el evento en que el **CONSTITUYENTE** incumpla el pago de las sumas adeudadas a la **FIDUCIARIA**, vencidos los cinco (5) días hábiles siguientes al requerimiento efectuado por la **FIDUCIARIA**.

PARAGRAFO CUARTO. **ALIANZA** podrá abstenerse de realizar gestión alguna relacionada con el desarrollo del presente contrato, si al momento en que sea solicitada se está en mora en la cancelación de la comisión **FIDUCIARIA** a que tiene derecho.

PARAGRAFO QUINTO. Por los recursos administrados a través de los Fondos





**CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN
CELEBRADO ENTRE PROMOTORA CASTILLANA S.A.S. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

Inversión Colectiva, se cobrará la comisión establecida en el reglamento correspondiente

CLÁUSULA OCTAVA. DURACIÓN Y TERMINACIÓN:

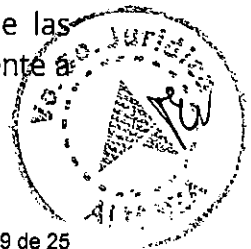
8.1. DURACION: El presente contrato tendrá la duración necesaria para el desarrollo de su objeto, teniendo en cuenta los términos establecidos a continuación, para cumplir las **CONDICIONES DE ENTREGA DE RECURSOS** para la primera etapa del **PROYECTO**.

Para tales efectos, se establece que el término que tiene el **CONSTITUYENTE** para cumplir las **CONDICIONES DE ENTREGA DE RECURSOS** de la **ETAPA 1** es de **OCHO (8)** meses, contados a partir de la fecha de firma del presente contrato, mismo que se entenderá prorrogado automáticamente por una sola vez y por un periodo de **SEIS (6)** meses adicionales si ninguna de las partes manifiestan por escrito su intención de darlo por terminado, dentro de los quince (15) días hábiles anteriores al vencimiento del periodo inicial.

El plazo para el cumplimiento de las **CONDICIONES DE ENTREGA DE RECURSOS** para las demás **ETAPAS**, contará con el término de cumplimiento de las **CONDICIONES DE ENTREGA DE RECURSOS** que determine el **CONSTITUYENTE** y dicho termino estará consagrado en las **CARTAS DE INSTRUCCIONES** que correspondan a cada **ETAPA** del **PROYECTO**.

8.2. CAUSALES DE TERMINACIÓN: Este contrato terminará por:

1. Acaecimiento de alguna de las causales previstas en el artículo 1240 del Código de Comercio, excepto la causal establecida en los Numerales Sexto (6º) y Décimo Primero (11º) del mismo.
2. Por mutuo acuerdo de las partes, si en la ejecución del presente encargo se presentaren circunstancias que impidan el cabal cumplimiento del mismo, las partes de común acuerdo en cualquier tiempo y sin que ello implique incumplimiento que comprometa su responsabilidad o indemnización alguna, podrán darlo por terminado, evento en el cual la **FIDUCIARIA** deberá poner a disposición de los **ENCARGANTES** las sumas recibidas por concepto de las cuotas de separación y los rendimientos generados por la inversión de las mismas hasta ese momento, una vez efectuada la deducción correspondiente a la comisión **FIDUCIARIA**.





**CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN
CELEBRADO ENTRE PROMOTORA CASTILLANA S.A.S. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

3. Por la renuncia de la FIDUCIARIA, cuando se den las causales del Artículo 1232 del Código de Comercio.
4. Podrá darse por terminado este contrato en forma unilateral por parte de la FIDUCIARIA en los siguientes casos:
 - Por incumplimiento del **CONSTITUYENTE** a la obligación de actualizar la información contenida en la cláusula de **ACTUALIZACIÓN DE INFORMACION** contemplada en el presente contrato de encargo fiduciario.
 - Cuando se presente una insuficiencia de recursos que impida el pago de la comisión FIDUCIARIA por un periodo consecutivo de dos (2) meses.
 - Cuando el **CONSTITUYENTE** realice modificaciones a la **CARTA DE INSTRUCCIONES**, sin previa autorización de la FIDUCIARIA.
 - Por encontrarse el **CONSTITUYENTE** incluido en las 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), o en cualquier lista para el control de lavado de activos, administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera.

CLÁUSULA NOVENA. LIQUIDACIÓN: Ocurrida la terminación del presente contrato, la gestión de la FIDUCIARIA deberá dirigirse exclusivamente a realizar actos directamente relacionados con la liquidación del presente encargo fiduciario. Terminado el contrato por cualquiera de las causales previstas en la Cláusula 7.2 anterior, se procederá a la liquidación del encargo fiduciario en el siguiente orden:

1. (i) El pago de las sumas de dinero que se deban a la FIDUCIARIA por concepto de comisión. (ii) El pago de los gastos de administración. (iii) El pago de los gastos por concepto de tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden). (iv) Los demás gastos directos e indirectos en que se incurra.
2. Una vez se hubieran cancelado todas las obligaciones o se hubieran hecho las reservas para pagarlas, los recursos se entregarán al **CONSTITUYENTE** si se cumplen las **CONDICIONES** establecidas en la Cláusula Tercera del presente encargo, en caso contrario restituirá a los **ENCARGANTES** los valores depositados, previo descuento de la comisión de la FIDUCIARIA causada en el Fondo Abierto ALIANZA.
3. Posteriormente, y dentro de los quince (15) días hábiles siguientes, la FIDUCIARIA presentará una rendición final de cuentas de conformidad con la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera. Dicha rendición de cuentas deberá ser





**CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN
CELEBRADO ENTRE PROMOTORA CASTILLANA S.A.S. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

presentada y enviada al correo electrónico suministrado por el **CONSTITUYENTE**, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha del corte que se está informando, de conformidad con lo establecido en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera.

PARÁGRAFO PRIMERO. Todos los gastos del encargo serán asumidos por el **CONSTITUYENTE**, quien tendrá la calidad de deudor frente a esas obligaciones, circunstancia que es aceptada por el **CONSTITUYENTE** con la firma del presente contrato.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Si al terminar esta liquidación por algún motivo quedare a cargo del **CONSTITUYENTE** alguna suma de dinero a favor de la **FIDUCIARIA**, éste se compromete de manera clara y expresa a pagarla a la orden de la **FIDUCIARIA** dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al que se le presente la cuenta respectiva.

CLÁUSULA DÉCIMA. NOTIFICACIONES Y DOMICILIO:

10.1 NOTIFICACIONES: Las partes recibirán válidamente cualquier clase de notificación o comunicación en:

- **EL CONSTITUYENTE:**
Dirección: Carrera 43 A 1-50 Oficina 857 Medellín Colombia
Teléfono: 3128015
- **LA FIDUCIARIA:**
Dirección: Calle 8 No. 43A - 115 de Medellín - Antioquia
Teléfono: 319 0800

10.2. DOMICILIO: Las partes fijan como lugar de cumplimiento de las obligaciones derivadas de este contrato es la ciudad de Medellín.

En el evento que no sea posible la localización del **CONSTITUYENTE**, de los **ENCARGANTES** y/o de la persona encargada de impartir instrucciones necesarias para la ejecución y/o liquidación del contrato, según lo establecido en el mismo, luego del envío de dos (2) comunicaciones escritas con intervalos de veinte (20) días calendario, requiriéndolo en tal sentido a la última dirección de correspondencia registrada en **ALIANZA**, se procederá con respecto a las personas ilocalizables, de la siguiente manera:



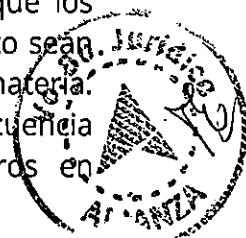


**CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN
CELEBRADO ENTRE PROMOTORA CASTILLANA S.A.S. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

1. Si el objeto del contrato no se ha agotado, se entenderá que la FIDUCIARIA se encuentra autorizada expresamente y plenamente para realizar las gestiones tendientes para continuar con la ejecución del encargo de acuerdo con las instrucciones previstas en el presente contrato y dentro de los límites del objeto del mismo. La FIDUCIARIA realizará estas gestiones hasta concurrencia de los activos del encargo y en ningún caso estará obligada a cubrir con recursos propios los gastos necesarios para dicha ejecución. En caso que los recursos del encargo no sean suficientes, la FIDUCIARIA los solicitará al BENEFICIARIO o a la persona encargada de impartir instrucciones si son personas distintas del CONSTITUYENTE, y si éstos tampoco aportan los recursos, la FIDUCIARIA quedará facultada para terminar el contrato por ser imposible el cumplimiento de su objeto, y se procederá a la liquidación del encargo, de la forma que se establece en el numeral segundo siguiente.
2. Si el objeto del contrato se agotó, o de conformidad con el presente contrato se hace imposible el cumplimiento del mismo, se deberá tener en cuenta lo siguiente: Si existieren recursos líquidos en el encargo, que de conformidad con el presente contrato deban ser entregados al CONSTITUYENTE y/o ENCARGANTE, éstos desde ya, mediante el presente documento, otorgan poder especial a ALIANZA para que en su condición de apoderada y, por ende, en nombre y representación del CONSTITUYENTE y/o ENCARGANTE, según corresponda, constituya con dichos recursos un encargo fiduciario en el Fondo Abierto ALIANZA, siempre y cuando se hubieren atendido todos los costos y gastos del encargo.

CLÁUSULA UNDÉCIMA. CONSULTA Y REPORTE A LAS CENTRALES DE RIESGO: El CONSTITUYENTE, quien represente sus derechos u ostente en el futuro la calidad de CONSTITUYENTE autoriza a la FIDUCIARIA, a reportar, procesar, solicitar y divulgar a TransUnión, que administra la Asociación Bancaria y de Entidades Financieras de Colombia, o a cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos con los mismos fines, toda la información referente a su comportamiento como clientes de la entidad. Lo anterior implica que el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones se reflejará en las mencionadas bases de datos, en donde se consignan de manera completa, todos los datos referentes a su actual y pasado comportamiento frente al sector financiero y, en general, al cumplimiento de sus obligaciones.

Para todos los efectos, el CONSTITUYENTE conoce y acepta expresamente que los reportes y plazos se efectuarán de conformidad con las normas que al respecto sean incluidas en el reglamento de TransUnion, y las normas legales que regulen la materia. Igualmente, el CONSTITUYENTE, manifiesta que conoce y acepta que la consecuencia de esta autorización será la consulta e inclusión de sus datos financieros en





**CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN
CELEBRADO ENTRE PROMOTORA CASTILLANA S.A.S. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

TransUnion y demás entidades que manejen este tipo de información, por lo tanto, las entidades del sector financiero afiliadas a dichas centrales conocerán su comportamiento presente y pasado relacionado con el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones financieras.

CLÁUSULA DUODÉCIMA. ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN: El **CONSTITUYENTE** se obliga a actualizar por lo menos una vez al año, la información requerida por la **FIDUCIARIA** para el cumplimiento de las disposiciones que se requieren para el cumplimiento de las normas relativas al Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo - SARLAFT, exigidas por la Superintendencia Financiera. **ALIANZA** podrá aplicar, durante toda la vigencia del presente contrato a el **CONSTITUYENTE**, a sus cesionarios por otra parte desde su vinculación, y en general a los terceros que resulten partícipes en el desarrollo del presente contrato, los procedimientos y políticas establecidos en los documentos que a continuación se relacionan, así como todos aquellos que se elaboren durante la vigencia del presente contrato: MANUAL DEL SISTEMA DE ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACIÓN AL TERRORISMO (SARLAFT), MANUAL DEL SISTEMA DE ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS OPERACIONALES (SARO) y MANUAL DEL SISTEMA GENERAL DE ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS DEL MERCADO (SARM). Expresamente los **FIDEICOMITENTES** Y **BENEFICIARIOS** relevan a **ALIANZA** de la obligación de medición y reporte de SARL y SARM exigidas por la Superintendencia Financiera.

ALIANZA aplicará, durante toda la vigencia del presente contrato al **CONSTITUYENTE**, al **BENEFICIARIO**, a los **ENCARGANTES**, a sus cesionarios por otra parte desde su vinculación, y en general a los terceros que resulten partícipes en el desarrollo del presente contrato, los procedimientos que a continuación se describen, respecto de cada uno de los siguientes riesgos:

- A. **RIESGO DE MERCADO Y LIQUIDEZ:** **ALIANZA** cuenta con herramientas tales como: políticas, límites, análisis técnico y fundamental (análisis estadístico de las variables y factores de riesgo que inciden sobre las decisiones de inversión), sistemas de información del mercado de valores, metodologías de valor en riesgo (VaR) que permiten calcular y controlar las posibles pérdidas por efectos de mercado y modelos de Back Testing y Stress Testing que permiten evaluar y ajustar el modelo de VaR. El **CONSTITUYENTE** exime a la **FIDUCIARIA** de la aplicación de los sistemas de administración de dichos riesgos respecto de aquellas inversiones diferentes a las efectuadas en fondos administrados por la **FIDUCIARIA**.





**CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN
CELEBRADO ENTRE PROMOTORA CASTILLANA S.A.S. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

- B. RIESGO DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACIÓN DEL TERRORISMO:** La FIDUCIARIA ha implementado procesos de vinculación, conocimiento y estudio de sus clientes, al igual que con un monitoreo de las operaciones realizadas dentro de la vigencia del contrato. La FIDUCIARIA cuenta con los mecanismos de control necesarios que permiten detectar operaciones sospechosas e inusuales y proceder a tomar las decisiones pertinentes, de conformidad con el Manual correspondiente sobre el Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo SARLAFT.
- C. RIESGO OPERATIVO:** La FIDUCIARIA ha implementado mecanismos compuestos por políticas y procedimientos que le permiten una efectiva administración y mitigación del riesgo operativo que se pudieren llegar a generar en desarrollo de los negocios fiduciarios. Estos mecanismos abarcan la administración y mitigación del riesgo legal y reputacional. Adicionalmente, cuenta con políticas de confidencialidad para el manejo y protección de información privilegiada y, política de manejo de conflicto de interés.

Las partes, con la suscripción del presente contrato, se obligan a acatar los mecanismos establecidos para el cumplimiento de los estándares indicados para la gestión de los riesgos asociados al presente contrato, y de igual forma se obligan a dar a conocer tales mecanismos a los terceros interesados en vincularse al negocio.

CLÁUSULA DÉCIMO TERCERA. VALOR DEL CONTRATO: El valor del presente contrato es la comisión FIDUCIARIA.

CLÁUSULA DÉCIMO CUARTA. MODIFICACIÓN DEL CONTRATO: El presente contrato solo podrá ser modificado por quien ostente la calidad de CONSTITUYENTE y la FIDUCIARIA. Queda entendido que si dicha modificación implica de alguna manera modificación a una o varias unidades inmobiliarias del PROYECTO, CONDICIONES DE ENTREGA DE RECURSOS, derechos de los ENCARGANTES, la descripción del PROYECTO o la parte CONSTITUYENTE establecida en este contrato, requerirá la previa aprobación de los ENCARGANTES.

CLÁUSULA DÉCIMO QUINTA. CESIÓN DEL CONTRATO: El presente contrato se suscribe en atención a la calidad de las Partes y, por tanto, una vez perfeccionado el presente contrato, este podrá cederse, previa autorización escrita de cada una de las partes. En todo caso, ALIANZA FIDUCIARIA S.A. siempre se reservará el derecho a aceptar dicha cesión, sin que para ello deba manifestar motivación alguna





**CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN
CELEBRADO ENTRE PROMOTORA CASTILLANA S.A.S. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

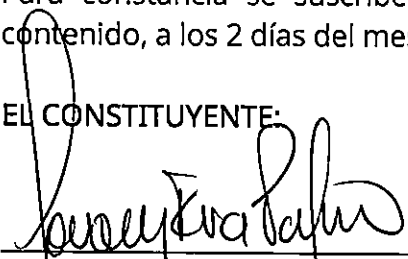
En el evento en que el **CONSTITUYENTE** instruya a la **FIDUCIARIA** para que ceda su posición contractual de fiduciario, dicha instrucción requerirá la previa aprobación de los **ENCARGANTES**.

CLÁUSULA DÉCIMO SEXTA. LEGISLACIÓN APLICABLE: El presente contrato se regulará por lo dispuesto en el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero (Decreto 663 de 1.993), en las normas del Código de Comercio Colombiano y en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia.

CLÁUSULA DÉCIMO SÉPTIMA. NULIDAD PARCIAL: Si cualquier disposición de este contrato fuese prohibida, resultare nula, ineficaz o no pudiese hacerse exigible de conformidad con las leyes de la República de Colombia, las demás estipulaciones contenidas en el presente documento le sobrevivirán con sus plenos efectos vinculantes y obligatorios para el **CONSTITUYENTE** y la **FIDUCIARIA**, a menos que la disposición prohibida, nula, ineficaz o inexigible fuese esencial al propio contrato, de manera que la interpretación o cumplimiento del mismo en ausencia de tal disposición no fuese posible.


Para constancia se suscribe en la ciudad de Medellín, en 2 ejemplares de igual contenido, a los 2 días del mes de enero del año 2018.

EL **CONSTITUYENTE**:



JOVANY RÚA PATIÑO
C.C 71.701.957
Representante Legal
PROMOTORA CASTILLANA S.A.S.
Nit: 901.097.982-2

LA **FIDUCIARIA**:



CATALINA POSADA MEJÍA
C.C. 43.733.043
Representante Legal
ALIANZA FIDUCIARIA S.A.
Nit. 860.531.315-3



Medellín, diciembre 7 del 2020

Señor

JUEZ SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE RIONEGRO

E. S. D.

Ref.

Proceso: Declarativo
Demandante: Compañía de María Nuestra Señora –Medellín
Demandados: Constructora Serving S.A.S. y otros
Radicado: 05615 31 03 002 **2019 00327 00**
Asunto: Recurso de apelación

Respetado Señor Juez:

Yo, Julio Enrique González Villa, obrando como apoderado de la parte demandante en el proceso de la referencia, me permito interponer recurso de apelación en contra del Auto del primero de diciembre de 2020, notificado el día 2 de diciembre del mismo año, el cual resolvió reponer la providencia del 23 de julio de 2020, dejando sin efecto la medida cautelar innominada decretada en este proceso.

Este recurso de apelación se interpone con base en el numeral 2 del artículo 322 del Código General del Proceso (CGP), según el cual procede la apelación contra autos que accedan a la reposición interpuesta por la contraparte, cuando ese auto inicialmente recurrido fuese susceptible de recurso de apelación, como lo es el que resuelve una medida cautelar, conforme al numeral 8 del artículo 321 del CGP.

Transcribo los artículos en cuestión:

“Artículo 321. Procedencia. Son apelables las sentencias de primera instancia, salvo las que se dicten en equidad.

“También son apelables los siguientes autos proferidos en primera instancia:

[...]

8. El que resuelva sobre una medida cautelar, o fije el monto de la caución para decretarla, impedirla o levantarla”.

“Artículo 322. Oportunidad y requisitos. El recurso de apelación se propondrá de acuerdo con las siguientes reglas:

[...]

2. La apelación contra autos podrá interponerse directamente o en subsidio de la reposición. **Cuando se acceda a la reposición interpuesta por una de las partes, la otra podrá apelar del nuevo auto si fuere susceptible de este recurso**” (negrilla propia)

Expuestos los fundamentos de derecho para interponer el recurso de apelación, procedo entonces a sustentarlo, así:

Dividiré la sustentación en 6 puntos. El primer punto estará dirigido a controvertir la razón que llevó al Despacho a levantar la medida cautelar decretada mediante Auto del 23 de julio del 2020; los siguientes tres puntos estarán dirigidos a controvertir los argumentos aducidos por los demandados para solicitar el levantamiento de la medida; el quinto punto está referido a la cuantiosa caución prestada para la interposición de la medida, y el sexto y último punto será dedicado a exponer por qué los carteles fijados por la parte actora cumplen a cabalidad con la medida cautelar inicialmente decretada.

1. Sí es seguro que el carretable en cuestión atraviesa predios de propiedad privada:

De acuerdo al Despacho, analizados los videos allegados por la parte demandada, se observa que no es seguro que el carretable que conduce a la parcelación LLANOGRANDE HILLS atraviese algún predio, por lo que no es prudente persistir en la medida cautelar innominada. Esto no es cierto, como paso a exponer:

Tal y como se expuso en el escrito de demanda, el carretable en cuestión **no es una vía pública**, sino que se trata de un paso por predios de propiedad privada y es por lo tanto que la discusión está centrada, precisamente, en que se declare que

sobre el mismo no hay constituida servidumbre de tránsito alguna. Si la discusión está en definir si sobre el carreteable hay o no servidumbre de tránsito, es claro que el mismo tiene naturaleza privada.

Ahora, el Despacho indicó en el auto que es ahora objeto de recurso, que llegó a la conclusión esbozada en razón de los videos aportados por la parte demandada al interponer el recurso de reposición contra el auto que decretó la medida. Sin embargo, el Juzgado omitió evaluar en ese sentido los documentos, videos y fotografías aportados por la parte actora en memorial del 12 de noviembre de 2020 (que describió el traslado del recurso), que desmentían lo ilustrado en los videos aportados por los demandados en el recurso.

Tal y como acabo de indicar, fue mediante escrito de noviembre 12 de 2020 que la parte demandante describió el traslado del recurso de reposición contra el auto que resolvió la medida cautelar (auto del 23 de julio del 2020). En ese escrito se incorporaron **unas fotografías y un video.** Con esas fotografías y ese video, que no fueron objeto de análisis en la providencia del 1 de diciembre, ahora objeto de recurso, se evidencia claramente que el carreteable en cuestión **da entrada a predios de propiedad privada.**

Tal y como puede evidenciarse en las fotografías que se anexaron a ese documento del 12 de noviembre, y que nuevamente incorporo a este escrito, el carreteable en cuestión inicia desde la vía pública “Rionegro–La Ceja” por una **portada de color amarillo en la que se lee “LA MARGARITA”.** Portada que, además, cuenta con un denominado “queiebrapatás”, propio de los ingresos a propiedad privada rural.

Adjunto, nuevamente, las fotografías en donde consta la portada de la Finca La Margarita que extrañamente no aparece en el video de los demandados que fue evaluado por el Juzgado:



Esta portada no se ve en el video de los demandados porque deliberadamente decidieron no filmarla. En cambio, esta portada **sí aparece y sí es filmada** por la parte actora en el video denominado **“Video. prueba accesos por carretera principal”**, que también se anexó con ese memorial del 12 de noviembre y cuyo análisis también omitió el Juzgado. Video en el cual se filma la entrada al carretable desde la vía pública y que evidencia que se trata de una carretera **privada** que, en

consecuencia, hace parte de predios de propiedad privada. Este video se anexa nuevamente para evaluación del Tribunal.

Cabe además señalar que el carreteable en cuestión no está reconocido como una “vía pública” en ningún documento público. Precisamente por eso, repito, la discusión está dirigida en torno a si hay o no servidumbre de tránsito (que la parte actora afirma, no la hay). La connotación de vía pública que tratan de aducir los demandados no ha sido probada por la muy simple razón de que **no es posible probarlo en tanto no es una vía pública**.

Entonces, no es cierto, como afirmó el Juzgado, que no sea claro que el carreteable atraviese predios de propiedad privada. Si el Juzgado hubiera analizado el descorrimento de traslado de fecha 12 de noviembre que presentó la parte actora y hubiera revisado las fotografías y videos presentados con este, hubiera estado completamente seguro de que el carreteable es privado, que atraviesa predios privados, por lo que no hubiera dejado sin efectos la medida cautelar en cuestión.

Prueba de lo anterior, además, son las siguientes fotografías (que, valga aclarar, también fueron incorporadas en el escrito de descorrimento de traslado del recurso de reposición de fecha 12 de noviembre, y también fueron obviadas por el A Quo), en las que puede identificarse que en el punto en el que acaban los linderos de los predios de Compañía de María, **existe una puerta en madera de color negro** que, aunque se mantiene abierta, da cuenta del carácter privado del carreteable **y de que el mismo atraviesa un predio privado**. Para claridad del *Ad Quem* incorporo nuevamente las fotografías, así:





Adicionalmente, cabe mencionar que este carreteable que atraviesa los predios de Compañía de María Nuestra Señora –Medellín **fue construido por el vecino William Yarce Maya** (llamado a rendir testimonio en el escrito de demanda). Anteriormente, este paso no tenía las condiciones de ser una vía carreteable, hasta que en el año 1996, previa autorización de los otrora propietarios AVINAL (que fueron quienes vendieron a Compañía de María), el señor Yarce Maya con recursos propios, llevó a cabo la construcción del carreteable. El hecho de que haya construido el señor Yarce Maya en el año 1996 con sus recursos, y reconociendo plenamente los derechos plenos de los otrora propietarios, dan cuenta del carácter privado de la vía y de que la misma atraviesa los predios de Compañía de María Nuestra Señora –Medellín. Esta declaración se anexa como sustento a este escrito.

Por otro lado, debe aclararse al Despacho que esta parte actora no ha pretendido en momento alguno que los demandados o sus clientes hagan uso de las partes de carreteables que atraviesan otros predios distintos a los de Compañía de María Nuestra Señora –Medellín. La discusión en este proceso se centra en los predios de Compañía de María y no se hace extensivo a todo el largo del carreteable que atraviere otros predios.

Es en consideración a lo dicho en el párrafo anterior que las vallas que se fijaron en cumplimiento de la medida cautelar, se fijaron específicamente en la parte del carreteable que atraviesa los predios de mi poderdante. A Compañía de María Nuestra Señora –Medellín la tiene sin cuidado que se transite por otros predios que no son los de su propiedad, lindes o no con carreteable, o que el mismo carreteable

atraviase, pues lo que dispongan los propietarios de otros predios no es de su incumbencia.

2. No es cierto que se pretenda bloquear el paso por el carreteable a una multitud de personas que llevan transitándola “libremente” desde hace 20 años:

En el Auto ahora objeto de recurso se plantea que los demandados indicaron que mi representada –actora– pretende bloquear el paso por el carreteable a una multitud de personas que llevan transitándola “libremente” por más de 20 años. Esto no es cierto.

En primer lugar, la pretensión que se tiene en este proceso y con la medida cautelar es impedir **el paso** por la porción del carreteable que cruza los predios de la demandante –Compañía de María–, **de personas que no están autorizadas por la propietaria** –Compañía de María–. El hecho de que la propietaria autorizara o autorice actualmente el paso de diferentes personas por su predio, no hace del carreteable que lo cruza una vía pública.

Ahora, según los demandados, el hecho de que el carreteable no se encuentre permanentemente cerrado o restringido, le da una connotación de vía pública y eso no es cierto. El propietario no está obligado a mantener cerrados los predios de su propiedad, y menos si por los mismos da paso **autorizado** a algunos de sus vecinos, como por ejemplo William Yarce Maya o María Stelia Sáenz (llamados ambos a testificar en el proceso).

Para mayor claridad, **se anexa declaración firmada con reconocimiento del contenido del documento ante notario público por el vecino William Yarce Maya** en el que indica que, en efecto, el carreteable que atraviesa el tramo de los predios de Compañía de María, fue construido por él mismo, con el beneplácito de los propietarios de esos predios para poder acceder a su propiedad. No con ello se constituyó servidumbre, sino que se le permitió el paso tolerado y así lo reconoce el señor Yarce Maya.

En esa misma declaración, no sobra mencionar, se hace referencia a que ese carreteable, como tal, existe desde 1996 y que lo que antes había era un paso “tolerado”. De ahí que no es cierto el dicho de los demandados según el cual el carreteable existe desde 1973 y ni que es utilizado libremente por la comunidad en general.

Por otro lado, el hecho de que otras personas transiten por el carreteable atravesando los predios de propiedad de la parte actora tampoco le da al mismo la connotación de “vía pública”. Como hemos explicado hasta el cansancio, lo que ha existido es una tolerancia por parte de Compañía de María, y tal vez de otros propietarios en relación al paso por el carreteable que atraviesa sus predios, pero en momento alguno ha significado eso la cesión del dominio, ni la constitución de servidumbre, ni ha significado que el carreteable se convierta en vía pública.

Ahora, así como se ha tolerado el paso por el carreteable que atraviesa y hace parte de los predios de la actora, en ese sentido puede también la actora ahora limitarlo aún más o restringirlo a quien considere, en ejercicio de actos de señor y dueño. No se ha procedido con un cierre hostil sino en derecho: una limitación basada en una medida cautelar solicitada, de manera que no sea un cierre “de hecho”, sino amparado por una decisión de autoridad judicial y respaldado por una cuantiosa póliza de garantía (caución).

3. No es cierto que el predio de Promotora Castellana S.A.S. cuente con servidumbre de tránsito en perjuicio del predio de propiedad de Compañía de María Nuestra Señora –Medellín:

Adicionalmente, el Despacho hace referencia a que, conforme a los argumentos de los demandados, PROMOTORA LA CASTILLANA, goza de derecho de servidumbre de tránsito en el predio con matrícula inmobiliaria No. 020-79119, cuyo certificado de tradición y libertad aportó. Sin embargo, debe repararse en que las servidumbres de tránsito deben estar inscritas en los correspondientes folios de matrícula inmobiliaria, y, para que se afirme su nacimiento y existencia, deben concederse a favor de un predio en perjuicio de otro predio.

En el certificado correspondiente a la matrícula inmobiliaria No. 020-79119, no se hace mención del predio en perjuicio del cual se tiene supuestamente la servidumbre de tránsito, por lo que no puede decirse que hay apariencia de buen derecho respecto de que tal servidumbre es en perjuicio de alguno de los predios de Compañía de María Nuestra Señora –Medellín (Folios 020-49643 y 020-18646).

Tampoco aparece en los certificados de libertad y tradición de los folios 020-49643 y 020-18646 gravamen alguno de servidumbre de tránsito, por lo que no hay por qué afirmar que el dicho de los demandados tiene apariencia de buen derecho.

Recuérdese que las servidumbres de tránsito, al ser discontinuas, sólo pueden ser obtenidas mediante título válido, que para el caso es la escritura pública –tal y como establece el inciso 2 del artículo 1857 del Código Civil (CC)– que, adicionalmente, en los términos del artículo 760 del CC, debe ser debidamente registrada. Para el caso que nos ocupa, no se aportó por parte de los demandados un título válido (escritura pública) en donde se indique **expresamente** que se constituye **servidumbre de tránsito** a favor del predio 020-79119 y en perjuicio del predio 020-49643 o del predio 020-18646.

Sea el momento también para recordar que para cumplir con el registro para que se entienda constituido un derecho real de servidumbre y un gravamen de servidumbre, no basta con inscribir la escritura, sino que debe quedar inscrito y registrado el **acto de constitución de servidumbre**. Esto en los términos del literal “a)” del artículo 4 del *Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos* (Ley 1579 de 2012), antes numeral 1 del artículo 2 del *Decreto 1250 de 1970*.

Entonces:

- a) No consta de manera clara, expresa e inequívoca la existencia de un título (escritura pública) mediante el cual los propietarios de los predios 020-79119, 020-49643 y 020-18646, hayan constituido servidumbre de tránsito a favor del predio 020-79119 y en perjuicio del predio o los predios 020-49643 y 020-18646;

- b) No consta registro del acto de constitución de derecho real de servidumbre en el folio 020-79119 en perjuicio del predio o los predios 020-49643 y 020-18646, y
- c) No consta registro del acto de constitución de gravamen de servidumbre de tránsito sobre el predio o los predios 020-49643 y 020-18646 a favor del predio 020-79119.

Razones por demás que impiden afirmar que hay apariencia de buen derecho de existencia de servidumbre de tránsito a favor de los predios 020-79119, en perjuicio de los predios de mi representada 020-49643 y 020-18646.

Cabe además mencionar que, el hecho de que presuntamente –que no me consta– el predio 020-79119 tenga a su favor una servidumbre de tránsito en perjuicio de otros predios que no son de Compañía de María Nuestra Señora –Medellín, no les otorga derecho alguno a pasar indiscriminadamente por los predios de Compañía de María Nuestra Señora –Medellín, como si el derecho que se tiene sobre otros predios otorgara derechos sobre los predios de terceros. Si lo consideran completamente necesario, pues deben, como indica la ley, constituir servidumbre de tránsito sobre los predios de mi representada, pagando la debida indemnización.

4. El carretable sí atraviesa los predios de la demandante, NO “pasa por un lado”:

En el auto del 1 de diciembre de 2020, ahora objeto de reproche, el Juzgado indica que los demandados en el recurso manifiestan que “la vía no ingresa por los predios de los demandantes sino por un lado” (p. 1 del auto). Esto no es cierto.

En el folio 20-49643 se menciona que la carretera se cruza, incluyéndola dentro del globo de terreno. Transcribo los linderos de los predios tal cual aparece en la escritura de compraventa:

- **Folio 020-49643.** *COMPRAVENTA hecha por parte de ORDEN DE LA COMPAÑÍA DE MARÍA NUESTRA SEÑORA DE MEDELLÍN a AVICOLA*

NACIONAL SOCIEDAD ANÓNIMA AVINAL S.A., mediante Escritura Pública 235 del 06 de febrero del 2017 de la Notaría Diecisiete (17) de Medellín, registrada el 15 de febrero del 2017.

Linderos:

“A) un lote de terreno rural, ubicado en el municipio de Rionegro, con una extensión superficial aproximada de CUARENTA Y TRES MIL SESENTA Y UN METROS CUADRADOS CON CERO TRES CENTÉSIMAS DE METRO CUADRADO (43.061.03 Metros cuadrados), determinado por los siguientes linderos: por el Norte: Partiendo de un mojón de cemento que se encuentra al lado derecho de un quiebrapatas, de este mojón en línea recta siguiendo por un alambrado hacia el Occidente hasta encontrar una cuchilla donde se encuentra otro mojón en el lindero con propiedad de la señora Olga Villegas de Uribe. Por el Occidente: Partiendo de este mojón a la izquierda lindando con propiedad de la señora Olga Villegas de Uribe hasta encontrar una carretera y un quiebrapatas, **se cruza la carretera** y sigue lindando en línea recta con propiedad de los señores William Fernando Yarce y otros, hasta encontrar una quebrada lindero con los herederos del doctor Roberto Escobar, finca “Aguas Claras” Por el Sur: Se sigue a la izquierda aguas abajo lindero con los mentados señores Escobar finca “Aguas Claras” hasta encontrar la propiedad llamada Florencia del señor Alberto Uribe. Por el Oriente: Se sigue a la izquierda lindando con el señor Alberto Uribe, finca “Florencia” hasta una esquina donde hay otro mojón, de allí se tuerce a la derecha y hacia el Oriente por un alambrado abajo hasta encontrar otro mojón, de ahí se tuerce a la izquierda hasta encontrar el mojón punto de partida”. (subraya propia)

El hecho de que a lado y lado del carretable exista un cerco, se refiere, más que a una delimitación de linderos, al cerramiento de potreros pues, debe mencionarse, los terrenos se utilizan para pastoreo de bovinos.

Cabe resaltar además, que los terrenos, a lado y lado del carretable son de propiedad de la demandante Compañía de María Nuestra Señora –Medellín, y corresponden a los Folios de matrícula 020-49643 y 020-18646 (folio madre). Estos predios no lindan con vías públicas, ni están gravados por servidumbres de tránsito (tal y como consta en los certificados de libertad anexos a la demanda).

Adicionalmente, tal y como se desprende de la declaración ante notario público que se aporta, del vecino William Yarce (quien fue llamado a testificar en este proceso), el carretable en cuestión fue construido por él mismo con el beneplácito de los propietarios de los inmuebles 020-49643 y 020-18646, de quienes recibió

autorización –no derecho real de servidumbre de tránsito–, para atravesar los predios y acceder a su propiedad.

5. La cuantiosa póliza adquirida como garantía para imponer la medida cautelar decretada:

En el Auto del 3 de febrero del 2020, el *A Quo* admitió la demanda y dispuso que la parte actora debía prestar una caución por la suma de tres mil cuatrocientos cuarenta y nueve millones trescientos veinticinco mil pesos (\$3.449'325.000,00) para poder imponer la medida cautelar innominada solicitada.

En consecuencia, Compañía de María Nuestra Señora –Medellín adquirió una póliza de garantía (seguro de cumplimiento de caución judicial) que cubría el monto solicitado por el Despacho. Esta póliza le costó a Compañía de María Nuestra Señora –Medellín ciento dos millones seiscientos diecisiete mil cuatrocientos diecinueve pesos (\$102'617.419,00). Se aporta el correo electrónico de la aseguradora que da cuenta del valor de adquisición de la póliza.

Como puede observar el *Ad Quem*, la póliza en cuestión para poder imponer la medida cautelar solicitada, implicó para Compañía de María un desembolso muy cuantioso. Todo ello en aras de que, de no accederse a sus pretensiones en la sentencia, se pudiera resarcir los perjuicios a los demandados.

Debe recordarse que las pretensiones de la demanda incluyen, principalmente, el que se declare que ese carretable que atraviesa los predios de la actora, y que es vía privada –de su propiedad–, no están gravados con servidumbre de tránsito alguna. De ahí que, de accederse a las pretensiones es claro que los demandados no podrán hacer uso de ese carretable que atraviesa los predios de la actora en el futuro. De ahí que no puedan alegar que el perjuicio de la medida es inconcebible pues, precisamente, lo que pretende esta medida es mantener un estado de cosas que se asemeje a lo que acontecería de reconocerse las pretensiones de la demanda.

Es por esta razón que se presta caución, pues, de no accederse a las pretensiones, de no concedérsele razón a la parte demandante, se asegura el pago de perjuicios

a los demandados que se hayan ocasionado en el curso del proceso por la interposición de la medida.

No se explica esta parte por qué, después de juiciosamente adquirir una póliza de cumplimiento de tal envergadura, de un monto de tal magnitud, se llegue a considerar que la medida es injusta o desproporcional.

Debe mencionarse, adicionalmente, que en el escrito de demanda, la actora propuso y solicitó otra medida distinta a la innominada consistente en la inscripción de la demanda en los folios de matrícula de los predios sobre los que existe la discusión, esto es, el folio 020-79119 (de los demandados) y los folios 020-18646 y 020-49643 (de la demandante). Sin embargo, el *A Quo* consideró innecesaria la inscripción de la demanda y decretó inicialmente la medida cautelar innominada, que ahora decidió levantar.

De manera que, nuevamente, no se explica esta parte por qué, habiendo prestado tan cuantiosa caución, le sean negadas todas las medidas cautelares solicitadas que, tal y como se indicó en el escrito de traslado al recurso de reposición presentado por los demandados contra la medida, son indispensables para salvaguardar sus derechos como propietaria. Más aún en consideración a los planes a futuro que tiene la demandante respecto de estos predios de desarrollar ahí un proyecto educativo avalado y promovido por el Municipio, que actualmente se ve amenazado por la parcelación Llanogrande Hills pretendiendo un paso indiscriminado, arbitrario, ilegal e irrespetuoso.

6. Los carteles fijados sí cumplen con lo ordenado en Auto del 23 de julio del 2020:

Me veo en la obligación de referirme a un punto considerado por el Despacho en el Auto del 1 de diciembre, el cual es ahora objeto de recurso, y es el cuestionamiento que hace a la forma en que la parte demandante hizo efectiva la medida cautelar. De acuerdo al *A Quo*, las vallas fijadas no son precisas con lo ordenado en la medida pues, según el *A Quo*, con las vallas se prohíbe el paso por otros predios y no solo por los de la demandante. Esto no es cierto.

No es cierto lo manifestado por el Juzgado y esto puede observarse de manera clara en el video aportado con el traslado del recurso de reposición interpuesto por la parte demandada contra el Auto del 23 de julio, denominado “**Video. prueba accesos por carretera principal**”. Veamos:

En ese video, que fue entregado al Despacho como anexo del traslado, y que no fue analizado ni considerado por el Juzgado, puede evidenciarse que las vallas en cuestión se ubicaron no desde el inicio del carreteable (que inicia desde la vía pública Rionegro – La Ceja), esto es, desde el portón en el que se lee “La Margarita” (que consta en las fotografías incorporadas en la página 4 de este escrito), sino justo en el punto en el que comienza el lindero de los predios de la demandante Compañía de María Nuestra Señora –Medellín. Adicionalmente, tal y como puede evidenciarse en ese video, la última valla se ubicó justo en el punto en el que terminan los predios de propiedad de la demandante.

Puede observarse en el video, además, que fuera de los predios de Compañía de María **no se ubicó valla alguna**, por lo que no pueden los demandados afirmar que Compañía de María está impidiendo el paso por otros predios que no son de su propiedad. Puede observarse en el video que el resto del carreteable, que también atraviesa otros predios ajenos a Compañía de María, no tienen instalada ninguna valla, ni ninguna indicación de prohibición, ni son del interés de Compañía de María Nuestra Señora –Medellín.

Y es que, repito, el hecho de que los demandados puedan hacer uso del paso por otros predios, no les otorga *per se*, el derecho a hacer uso indiscriminado y no-autorizado por los predios de Compañía de María, como lo pretenden hacer: sin indemnización, sin condiciones, sin constituir servidumbre.

SOLICITUD

Con base en todas las consideraciones anteriores, solicito entonces que el *Ad Quem* revoque el Auto del primero de diciembre del 2020 proferido por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Rionegro y, en consecuencia, mantenga en firme la medida cautelar solicitada e inicialmente decretada como garantía y salvaguarda de los derechos invocados por parte actora.

ANEXOS:

- a. Anexo, nuevamente, para consideración del *Ad Quem*, el video denominado “Video. prueba accesos por carretera principal”.
- b. Declaración con reconocimiento de contenido del documento ante notario público rendida por el señor William Yarce, vecino de los predios en cuestión, que da cuenta del carácter privado del carreteable y la claridad respecto de que el mismo atraviesa los predios de Compañía de María Nuestra Señora – Medellín.
- c. Copia del correo electrónico de la aseguradora (SURA) que acredita el valor pagado para adquirir la póliza de garantía (caución judicial) exigida por el Despacho.

Atentamente,



JULIO ENRIQUE GONZÁLEZ VILLA

T/P. # 38.581 del C. S. de la J.

----- Forwarded message -----

De: **PlacetoPay** <no-reply@placetopay.com>

Date: mar., 21 abr. 2020 a las 9:57

Subject: Transacción aprobada en SEGUROS GENERALES SURAMERICANA S.A. [550116314368]

To: <beatriz.posada@cdm.edu.co>, <recaudosweb@suramericana.com.co>



Hola orden de la cia de maria ?ora - Medellin

Tu transacción en **Suramericana de Seguros - Recaudo Digital** por un valor de COP \$102,617,419 ha sido **APROBADA**

Fecha	2020-04-21 09:51:21
Referencia	550116314368
Valor	COP \$102,617,419
Descripción	Pago Seguros generales
Medio de pago	Cuentas débito ahorro y corriente (PSE)
Autorización	605091023
Recibo	1486381919

Si tienes alguna pregunta sobre tu compra, como el envío o la emisión de la factura, te recomendamos contactarte con un asesor del comercio.

Rionegro – Diciembre 6 de 2020

A QUIEN PUEDA INTERESAR

Yo, WILLIAM FERNANDO YARCE MAYA, identificado con cc 8.292.385, manifiesto que mediante escritura 3463 de fecha 21 de mayo de 1984 de la Notaría 15 de Medellín, soy propietario de un lote en la Vereda Vilachuaga del Municipio de Rionegro, adquirido a Inversiones Villegas Y Uribe Y CIA C.A. Desde esta primera adquisición consta en las escrituras el derecho al acceso por una vía privada por los terrenos de la antigua Finca La Margarita, que en ese momento eran propiedad de Don Tulio Botero Uribe y posteriormente de Avinal. El acceso mencionado era un camino sin las condiciones de una vía carretable.

En el año 1996, previa licencia de construcción debidamente aprobada, hice unas construcciones, para lo cual necesitaba habilitar la vía para que permitiera el acceso de vehículos. Por tratarse de una vía que siempre ha tenido el carácter de privada, para habilitarla solicité el permiso de los vecinos que eran Avinal y la Señora Maria Estelia Saenz de Uribe, y con su aprobación adelanté con recursos propios la construcción de esa vía hasta mi propiedad con ingreso justo en el límite de lo que hoy es Llanogrande Hills Y en Planeacion Municipal esa vía no aparecía como publica y no me exigieron nada por ser privada,

En la habilitación y construcción de esa vía no participaron para nada los dueños del Proyecto Cavall ni quienes les precedieron y sucedieron en la propiedad de lo que hoy se conoce como Llanogrande Hills.. Incluso el proyecto Cavall anunciaba su acceso por la vía conocida como San Jorge.

Con la iniciación del proyecto Llanogrande Hills sus propietarios y promotores empezaron a utilizar la vía construida por mi alegando tener derecho a esa vía y generando un intenso tráfico de vehículos pesados para los cuales no esta diseñada ni preparada, creando perjuicios a quienes somos vecinos a la vía. Esta situación se viene presentando desde hace casi 3 años sin que hasta el momento se haya dado solución jurídica ni de hecho al uso de esa vía privada.



WILLIAM FERNANDO YARCE

Cc 8.292.385



DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO

Artículo 68 Decreto-Ley 960 de 1970 y Decreto 1069 de 2015



93314

En la ciudad de Rionegro, Departamento de Antioquia, República de Colombia, el cinco (05) de diciembre de dos mil veinte (2020), en la Notaría Primera (1) del Círculo de Rionegro, compareció: WILLIAM FERNANDO YARCE MAYA, identificado con Cédula de Ciudadanía/NUIP #0008292385 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

----- Firma autógrafa -----



2kg7w0w0bgbx
05/12/2020 - 09:30:03:682



Conforme al Artículo 18 del Decreto-Ley 019 de 2012, el compareciente fue identificado mediante cotejo biométrico en línea de su huella dactilar con la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Acorde a la autorización del usuario, se dio tratamiento legal relacionado con la protección de sus datos personales y las políticas de seguridad de la información establecidas por la Registraduría Nacional del Estado Civil.



BEATRIZ HELENA RENDÓN OSPINA
Notaria primera (1) del Círculo de Rionegro

Consulte este documento en www.notariasegura.com.co
Número Único de Transacción: 2kg7w0w0bgbx

Ciudad y Fecha de Expedición MEDELLIN, 25 DE MARZO DE 2020	Póliza 2593731-7	Documento 13159834
Intermediario WILLIS TOWERS WATSON COLOMBIA CORREDORES DE SEGUROS	Código 5947	Oficina 4030
		Referencia de Pago 01213159834

TOMADOR

NIT 8909024010	Razón Social y/o Nombres y Apellidos ORDEN DE LA COMPAÑIA DE MARIA NUESTRA SEÑORA
Dirección CL 9 SUR # 37 345	Ciudad MEDELLIN
	Teléfono 3211166

GARANTIZADO

NIT 8909024010	Nombres y Apellidos ORDEN DE LA COMPAÑIA DE MARIA NUESTRA SEÑORA
-------------------	---

BENEFICIARIO Y/O ASEGURADO

NIT 9010979822	Nombres y Apellidos PROMOTORA CASTILLANA SAS
-------------------	---

JUZGADO QUE EXIGE LA CAUCIÓN

SEGUNDO CIVIL DE CIRCUITO DE RIONEGRO ANTIOQUIA - RADICADO # NO. 00327-00

PROCESO: DECLARATIVO

DE: PROMOTORA CASTILLANA SAS

CONTRA: ORDEN DE LA COMPAÑIA DE MARIA NUESTRA SEÑORA

VIGENCIA

LA PRESENTE CAUCIÓN TIENE COMO OBJETO GARANTIZAR EL CUMPLIMIENTO DE LA EVENTUA SENTENCIA FAVORABLE AL DEMANDANTE O LA INDEMNIZACIÓN DE LOS PERJUICIOS POR LA IMPOSIBILIDAD DE CUMPLIRLA, DE CONFORMIDAD A LO SEÑALADO EN EL INCISO 3 DEL LITERAL B DEL NUMERAL 1 DEL ARTICULO 590 DEL CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO.

VIGENCIA DEL SEGURO	VIGENCIA DEL MOVIMIENTO			VLR. PRIMA SIN IVA	VLR. IMPUESTOS (IVA)	TOTAL A PAGAR
VIGENCIA ABIERTA	Días ----	Desde -----	Hasta -----	\$0	\$0	\$0

VALOR A PAGAR EN LETRAS
CERO PESOS M/L

Documento de: MODIFICACION VALORABLE CON COBRO DE PRIMA	Valor Asegurado Movimiento \$3.449.325.000	Prima Anual \$86.233.125	Total Valor Asegurado \$3.449.325.000,00
--	---	-----------------------------	---

SOMOS GRANDES CONTRIBUYENTES. FAVOR NO EFECTUAR RETENCIÓN SOBRE EL IVA
LAS PRIMAS DE SEGUROS NO ESTÁN SUJETAS A RETENCIÓN EN LA FUENTE DECRETO REGLAMENTARIO 2509/85 ART. 17. AUTORRETENEDORES RESOLUCIÓN N° 009961

SE ENTIENDE CAUSADO EL SINIESTRO CUANDO QUEDE DEBIDAMENTE EJECUTORIADA LA RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA O PROVIDENCIA JUDICIAL QUE DECLARE EL INCUMPLIMIENTO QUE AMPARA ESTA PÓLIZA, POR CAUSAS IMPUTABLES LA PERSONA OBLIGADA AL CUMPLIMIENTO DE LA RESPECTIVA DISPOSICIÓN LEGAL, CUANDO TAL RESOLUCIÓN O PROVIDENCIA HAYAN SIDO NOTIFICADAS OPORTUNAMENTE Y DEBIDAMENTE A LA SURAMERICANA.

LA PRESENTE PÓLIZA SE EXPIDE BAJO LA SIGUIENTE CONDICION: LA COMPAÑIA SURAMERICANA DE SEGUROS S. A. , NO ES PARTE DENTRO DEL PROCESO Y SU CALIDAD DE GARANTE SOLO SE EXTIENDE AL OBJETO DE LA CAUCION PRESTADA. LA FORMA DE PAGO SERA CONTRA ENTREGA DE LA POLIZA, CERTIFICADO O ANEXO.

103 - NEGOCIOS MEDIANA Y PEQUEÑA EMP

RAMO	PRODUCTO	OFICINA	USUARIO	OPERACIÓN	MONEDA	COASEGURO	NÚMERO PÓLIZA LÍDER	DOCUMENTO COMPAÑIA LÍDER
012	NDX	2817	51291	07	PESO COLOMBIANO	DIRECTO		



FIRMA AUTORIZADA

FIRMA TOMADOR

PARTICIPACIÓN DE INTERMEDIARIOS

CÓDIGO	NOMBRE DEL PRODUCTOR	COMPAÑIA	CATEGORIA	%PARTICIPACIÓN	PRIMA
5947	WILLIS TOWERS WATSON COLOMBIA CORREDORES	SEGUROS GENERALES SURAMERICANA S.A.	CORREDORES	100,00	0

DESCRIPCIÓN	Fecha a partir de la cual se utiliza	Tipo y número de la entidad	Tipo de documento	Ramo al cual accede	Identificación Interna de la proforma
CÓDIGO CLAUSULADO	01/06/2009	13 - 18	P	05	F-01-12-058
CÓDIGO NOTA TÉCNICA	25/06/2017	13 - 18	NT-P	5	N-01-012-013

TEXTOS Y ACLARACIONES ANEXAS

NRO. DE CONTRATO PROCESO RADICADO NO. 00327-00.

AMPARAR LOS PERJUICIOS DERIVADOS DE LA IMPOSICIÓN DE LA MEDIDA CAUTELAR
ORDENADA POR EL AUTO ADMISORIO DEL PROCESO CON RADICADO NO. 05615 31 03 0022019

Ciudad y Fecha de Expedición MEDELLIN, 25 DE MARZO DE 2020	Póliza 2593731-7	Documento 13159834
Intermediario WILLIS TOWERS WATSON COLOMBIA CORREDORES DE SEGUROS	Código 5947	Oficina 4030
		Referencia de Pago 01213159834

TOMADOR

NIT 8909024010	Razón Social y/o Nombres y Apellidos ORDEN DE LA COMPAÑIA DE MARIA NUESTRA SEÑORA
Dirección CL 9 SUR # 37 345	Ciudad MEDELLIN
	Teléfono 3211166

TEXTOS Y ACLARACIONES ANEXAS

00327 00.

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DE CIRCUITO DE RIONEGRO ANTIOQUIA
APODERADO: JULIO ENRIQUE GONZÁLEZ VILLA – TP 38.581

ARTÍCULO 590. MEDIDAS CAUTELARES EN PROCESOS DECLARATIVOS. EN LOS PROCESOS DECLARATIVOS SE APLICARÁN LAS SIGUIENTES REGLAS PARA LA SOLICITUD, DECRETO, PRÁCTICA, MODIFICACIÓN, SUSTITUCIÓN O REVOCATORIA DE LAS MEDIDAS CAUTELARES:

1. DESDE LA PRESENTACIÓN DE LA DEMANDA, A PETICIÓN DEL DEMANDANTE, EL JUEZ PODRÁ DECRETAR LAS SIGUIENTES MEDIDAS CAUTELARES:

A) LA INSCRIPCIÓN DE LA DEMANDA SOBRE BIENES SUJETOS A REGISTRO Y EL SECUESTRO DE LOS DEMÁS CUANDO LA DEMANDA VERSE SOBRE DOMINIO U OTRO DERECHO REAL PRINCIPAL, DIRECTAMENTE O COMO CONSECUENCIA DE UNA PRETENSIÓN DISTINTA O EN SUBSIDIO DE OTRA, O SOBRE UNA UNIVERSALIDAD DE BIENES.

[...]

2. PARA QUE SEA DECRETADA CUALQUIERA DE LAS ANTERIORES MEDIDAS CAUTELARES, EL DEMANDANTE DEBERÁ PRESTAR CAUCIÓN EQUIVALENTE AL VEINTE POR CIENTO (20%) DEL VALOR DE LAS PRETENSIONES ESTIMADAS EN LA DEMANDA, PARA RESPONDER POR LAS COSTAS Y PERJUICIOS DERIVADOS DE SU PRÁCTICA. SIN EMBARGO, EL JUEZ, DE OFICIO O A PETICIÓN DE PARTE, PODRÁ AUMENTAR O DISMINUIR EL MONTO DE LA CAUCIÓN CUANDO LO CONSIDERE RAZONABLE, O FIJAR UNO SUPERIOR AL MOMENTO DE DECRETAR LA MEDIDA. NO SERÁ NECESARIO PRESTAR CAUCIÓN PARA LA PRÁCTICA DE EMBARGOS Y SECUESTROS DESPUÉS DE LA SENTENCIA FAVORABLE DE PRIMERA INSTANCIA.

ARTÍCULO 592. INSCRIPCIÓN DE LA DEMANDA EN OTROS PROCESOS. EN LOS PROCESOS DE PERTENENCIA, DESLINDE Y AMOJONAMIENTO, SERVIDUMBRES, EXPROPIACIONES Y DIVISIÓN DE BIENES COMUNES, EL JUEZ ORDENARÁ DE OFICIO LA INSCRIPCIÓN DE LA DEMANDA ANTES DE LA NOTIFICACIÓN DEL AUTO ADMISORIO AL DEMANDADO. UNA VEZ INSCRITA, EL OFICIO SE REMITIRÁ POR EL REGISTRADOR AL JUEZ, JUNTO CON UN CERTIFICADO SOBRE LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL BIEN.

ASEGURADOS/BENEFICIARIOS:

PROMOTORA CASTILLANA S. A. S.
CONSTRUCTORA SERVING S. A. S.
ALIANZA FIDUCIARIA S. A. –SUCURSAL MEDELLÍN

MODIFICACIÓN DE LA PRESENTE PÓLIZA : NO OBSTANTE LO INDICADO EN LA PARTE SUPERIOR DE LA POLIZA , SE ACLARA LAS PARTES DEL PROCESO :

SE ACLARA QUE EL DEMANDADO ES :

PROMOTORA CASTILLANA S. A. S.
CONSTRUCTORA SERVING S. A. S.
ALIANZA FIDUCIARIA S. A. –SUCURSAL MEDELLÍN

SE ACLARA QUE EL DEMANDANTE ES : ORDEN DE LA COMPAÑIA DE MARIA NUESTRA SEÑORA
8909024010

NO OBSTANTE LO INDICADO EN EL APARTE DE VIGENCIA , LA VIGENCIA DE LA PRESENTE POLIZA

ES POR LA DURACION DEL PROCESO Y LA NORMA APLICABLE ES ES EL NUMERAL 2 DEL ARTICULO 590 DEL CODIGO GENERAL DEL PROCESO .

ADICIONALMENTE EL OBJETO DE LA PRESENTE POLIZA ES :

AMPARAR LOS PERJUICIOS DERIVADOS DE LA IMPOSICIÓN DE LA MEDIDA CAUTELAR ORDENADA POR EL AUTO ADMISORIO DEL PROCESO CON RADICADO NO. 05615 31 03 0022019
00327 00.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Ciudad y Fecha de Expedición MEDELLIN, 25 DE MARZO DE 2020	Póliza 2593731-7	Documento 13159834
Intermediario WILLIS TOWERS WATSON COLOMBIA CORREDORES DE SEGUROS	Código 5947	Oficina 4030
		Referencia de Pago 01213159834

TOMADOR

NIT 8909024010	Razón Social y/o Nombres y Apellidos ORDEN DE LA COMPAÑIA DE MARIA NUESTRA SEÑORA		
Dirección CL 9 SUR # 37 345	Ciudad MEDELLIN	Teléfono 3211166	

TEXTOS Y ACLARACIONES ANEXAS

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Ciudad y Fecha de Expedición MEDELLIN, 25 DE MARZO DE 2020	Póliza 2593731-7	Documento 13159834
Intermediario WILLIS TOWERS WATSON COLOMBIA CORREDORES DE SEGUROS	Código 5947	Oficina 4030
		Referencia de Pago 01213159834

TOMADOR

NIT 8909024010	Razón Social y/o Nombres y Apellidos ORDEN DE LA COMPAÑIA DE MARIA NUESTRA SEÑORA
Dirección CL 9 SUR # 37 345	Ciudad MEDELLIN
	Teléfono 3211166

GARANTIZADO

NIT 8909024010	Nombres y Apellidos ORDEN DE LA COMPAÑIA DE MARIA NUESTRA SEÑORA
-------------------	---

BENEFICIARIO Y/O ASEGURADO

NIT 9010979822	Nombres y Apellidos PROMOTORA CASTILLANA SAS
-------------------	---

JUZGADO QUE EXIGE LA CAUCIÓN

SEGUNDO CIVIL DE CIRCUITO DE RIONEGRO ANTIOQUIA - RADICADO # NO. 00327-00

PROCESO: DECLARATIVO

DE: PROMOTORA CASTILLANA SAS

CONTRA: ORDEN DE LA COMPAÑIA DE MARIA NUESTRA SEÑORA

VIGENCIA

LA PRESENTE CAUCIÓN TIENE COMO OBJETO GARANTIZAR EL CUMPLIMIENTO DE LA EVENTUA SENTENCIA FAVORABLE AL DEMANDANTE O LA INDEMNIZACIÓN DE LOS PERJUICIOS POR LA IMPOSIBILIDAD DE CUMPLIRLA, DE CONFORMIDAD A LO SEÑALADO EN EL INCISO 3 DEL LITERAL B DEL NUMERAL 1 DEL ARTICULO 590 DEL CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO.

VIGENCIA DEL SEGURO	VIGENCIA DEL MOVIMIENTO			VLR. PRIMA SIN IVA	VLR. IMPUESTOS (IVA)	TOTAL A PAGAR
VIGENCIA ABIERTA	Días ----	Desde -----	Hasta -----	\$0	\$0	\$0

VALOR A PAGAR EN LETRAS
CERO PESOS M/L

Documento de: MODIFICACION VALORABLE CON COBRO DE PRIMA	Valor Asegurado Movimiento \$3.449.325.000	Prima Anual \$86.233.125	Total Valor Asegurado \$3.449.325.000,00
--	---	-----------------------------	---

SOMOS GRANDES CONTRIBUYENTES. FAVOR NO EFECTUAR RETENCIÓN SOBRE EL IVA
LAS PRIMAS DE SEGUROS NO ESTÁN SUJETAS A RETENCIÓN EN LA FUENTE DECRETO REGLAMENTARIO 2509/85 ART. 17. AUTORRETENEDORES RESOLUCIÓN N° 009961

SE ENTIENDE CAUSADO EL SINIESTRO CUANDO QUEDE DEBIDAMENTE EJECUTORIADA LA RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA O PROVIDENCIA JUDICIAL QUE DECLARE EL INCUMPLIMIENTO QUE AMPARA ESTA PÓLIZA, POR CAUSAS IMPUTABLES LA PERSONA OBLIGADA AL CUMPLIMIENTO DE LA RESPECTIVA DISPOSICIÓN LEGAL, CUANDO TAL RESOLUCIÓN O PROVIDENCIA HAYAN SIDO NOTIFICADAS OPORTUNAMENTE Y DEBIDAMENTE A LA SURAMERICANA.

LA PRESENTE PÓLIZA SE EXPIDE BAJO LA SIGUIENTE CONDICION: LA COMPAÑIA SURAMERICANA DE SEGUROS S. A. , NO ES PARTE DENTRO DEL PROCESO Y SU CALIDAD DE GARANTE SOLO SE EXTIENDE AL OBJETO DE LA CAUCION PRESTADA. LA FORMA DE PAGO SERA CONTRA ENTREGA DE LA POLIZA, CERTIFICADO O ANEXO.

103 - NEGOCIOS MEDIANA Y PEQUEÑA EMP

RAMO	PRODUCTO	OFICINA	USUARIO	OPERACIÓN	MONEDA	COASEGURO	NÚMERO PÓLIZA LÍDER	DOCUMENTO COMPAÑIA LÍDER
012	NDX	2817	51291	07	PESO COLOMBIANO	DIRECTO		



FIRMA AUTORIZADA

FIRMA TOMADOR

PARTICIPACIÓN DE INTERMEDIARIOS

CÓDIGO	NOMBRE DEL PRODUCTOR	COMPAÑIA	CATEGORIA	%PARTICIPACIÓN	PRIMA
5947	WILLIS TOWERS WATSON COLOMBIA CORREDORES	SEGUROS GENERALES SURAMERICANA S.A.	CORREDORES	100,00	0

DESCRIPCIÓN	Fecha a partir de la cual se utiliza	Tipo y número de la entidad	Tipo de documento	Ramo al cual accede	Identificación Interna de la proforma
CÓDIGO CLAUSULADO	01/06/2009	13 - 18	P	05	F-01-12-058
CÓDIGO NOTA TÉCNICA	25/06/2017	13 - 18	NT-P	5	N-01-012-013

TEXTOS Y ACLARACIONES ANEXAS

NRO. DE CONTRATO PROCESO RADICADO NO. 00327-00.

AMPARAR LOS PERJUICIOS DERIVADOS DE LA IMPOSICIÓN DE LA MEDIDA CAUTELAR
ORDENADA POR EL AUTO ADMISORIO DEL PROCESO CON RADICADO NO. 05615 31 03 0022019

Ciudad y Fecha de Expedición MEDELLIN, 25 DE MARZO DE 2020	Póliza 2593731-7	Documento 13159834
Intermediario WILLIS TOWERS WATSON COLOMBIA CORREDORES DE SEGUROS	Código 5947	Oficina 4030
		Referencia de Pago 01213159834

TOMADOR

NIT 8909024010	Razón Social y/o Nombres y Apellidos ORDEN DE LA COMPAÑIA DE MARIA NUESTRA SEÑORA
Dirección CL 9 SUR # 37 345	Ciudad MEDELLIN
	Teléfono 3211166

TEXTOS Y ACLARACIONES ANEXAS

00327 00.

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DE CIRCUITO DE RIONEGRO ANTIOQUIA
APODERADO: JULIO ENRIQUE GONZÁLEZ VILLA – TP 38.581

ARTÍCULO 590. MEDIDAS CAUTELARES EN PROCESOS DECLARATIVOS. EN LOS PROCESOS DECLARATIVOS SE APLICARÁN LAS SIGUIENTES REGLAS PARA LA SOLICITUD, DECRETO, PRÁCTICA, MODIFICACIÓN, SUSTITUCIÓN O REVOCATORIA DE LAS MEDIDAS CAUTELARES:

1. DESDE LA PRESENTACIÓN DE LA DEMANDA, A PETICIÓN DEL DEMANDANTE, EL JUEZ PODRÁ DECRETAR LAS SIGUIENTES MEDIDAS CAUTELARES:

A) LA INSCRIPCIÓN DE LA DEMANDA SOBRE BIENES SUJETOS A REGISTRO Y EL SECUESTRO DE LOS DEMÁS CUANDO LA DEMANDA VERSE SOBRE DOMINIO U OTRO DERECHO REAL PRINCIPAL, DIRECTAMENTE O COMO CONSECUENCIA DE UNA PRETENSIÓN DISTINTA O EN SUBSIDIO DE OTRA, O SOBRE UNA UNIVERSALIDAD DE BIENES.

[...]

2. PARA QUE SEA DECRETADA CUALQUIERA DE LAS ANTERIORES MEDIDAS CAUTELARES, EL DEMANDANTE DEBERÁ PRESTAR CAUCIÓN EQUIVALENTE AL VEINTE POR CIENTO (20%) DEL VALOR DE LAS PRETENSIONES ESTIMADAS EN LA DEMANDA, PARA RESPONDER POR LAS COSTAS Y PERJUICIOS DERIVADOS DE SU PRÁCTICA. SIN EMBARGO, EL JUEZ, DE OFICIO O A PETICIÓN DE PARTE, PODRÁ AUMENTAR O DISMINUIR EL MONTO DE LA CAUCIÓN CUANDO LO CONSIDERE RAZONABLE, O FIJAR UNO SUPERIOR AL MOMENTO DE DECRETAR LA MEDIDA. NO SERÁ NECESARIO PRESTAR CAUCIÓN PARA LA PRÁCTICA DE EMBARGOS Y SECUESTROS DESPUÉS DE LA SENTENCIA FAVORABLE DE PRIMERA INSTANCIA.

ARTÍCULO 592. INSCRIPCIÓN DE LA DEMANDA EN OTROS PROCESOS. EN LOS PROCESOS DE PERTENENCIA, DESLINDE Y AMOJONAMIENTO, SERVIDUMBRES, EXPROPIACIONES Y DIVISIÓN DE BIENES COMUNES, EL JUEZ ORDENARÁ DE OFICIO LA INSCRIPCIÓN DE LA DEMANDA ANTES DE LA NOTIFICACIÓN DEL AUTO ADMISORIO AL DEMANDADO. UNA VEZ INSCRITA, EL OFICIO SE REMITIRÁ POR EL REGISTRADOR AL JUEZ, JUNTO CON UN CERTIFICADO SOBRE LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL BIEN.

ASEGURADOS/BENEFICIARIOS:

PROMOTORA CASTILLANA S. A. S.
CONSTRUCTORA SERVING S. A. S.
ALIANZA FIDUCIARIA S. A. –SUCURSAL MEDELLÍN

MODIFICACIÓN DE LA PRESENTE PÓLIZA : NO OBSTANTE LO INDICADO EN LA PARTE SUPERIOR DE LA POLIZA , SE ACLARA LAS PARTES DEL PROCESO :

SE ACLARA QUE EL DEMANDADO ES :

PROMOTORA CASTILLANA S. A. S.
CONSTRUCTORA SERVING S. A. S.
ALIANZA FIDUCIARIA S. A. –SUCURSAL MEDELLÍN

SE ACLARA QUE EL DEMANDANTE ES : ORDEN DE LA COMPAÑIA DE MARIA NUESTRA SEÑORA
8909024010

NO OBSTANTE LO INDICADO EN EL APARTE DE VIGENCIA , LA VIGENCIA DE LA PRESENTE POLIZA

ES POR LA DURACION DEL PROCESO Y LA NORMA APLICABLE ES ES EL NUMERAL 2 DEL ARTICULO 590 DEL CODIGO GENERAL DEL PROCESO .

ADICIONALMENTE EL OBJETO DE LA PRESENTE POLIZA ES :

AMPARAR LOS PERJUICIOS DERIVADOS DE LA IMPOSICIÓN DE LA MEDIDA CAUTELAR ORDENADA POR EL AUTO ADMISORIO DEL PROCESO CON RADICADO NO. 05615 31 03 0022019
00327 00.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Ciudad y Fecha de Expedición MEDELLIN, 25 DE MARZO DE 2020	Póliza 2593731-7	Documento 13159834
Intermediario WILLIS TOWERS WATSON COLOMBIA CORREDORES DE SEGUROS	Código 5947	Oficina 4030
		Referencia de Pago 01213159834

TOMADOR

NIT 8909024010	Razón Social y/o Nombres y Apellidos ORDEN DE LA COMPAÑIA DE MARIA NUESTRA SEÑORA
Dirección CL 9 SUR # 37 345	Ciudad MEDELLIN
	Teléfono 3211166

TEXTOS Y ACLARACIONES ANEXAS

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Medellín, marzo 15 del 2021

Señor

JUEZ SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE RIONEGRO

E. S. D.

Ref.

Proceso: Declarativo
Demandante: Compañía de María Nuestra Señora –Medellín
Demandados: Constructora Serving S.A.S. y otros
Radicado: 05615 31 03 002 **2019 00327 00**
Asunto: Adición del recurso de apelación

Respetado Señor Juez:

El día de hoy, 15 de marzo del 2021, fue notificado Auto del 12 de marzo, en el cual se resolvió recurso de reposición y se concedió la apelación originalmente interpuesta por la parte demandante en contra de la decisión contenida en el Auto del 1 de diciembre de 2020 que dejó sin efecto la medida cautelar inicialmente decretada.

En esta providencia del 12 de marzo se estableció que, aún cuando se dejó sin efectos la medida cautelar innominada, no procedía la devolución de la póliza adquirida por la parte demandante para tales efectos. Esta decisión obra como complementación del auto del 1 de diciembre del 2020.

Ahora bien, de acuerdo al numeral 2 del artículo 322 del Código General del Proceso, la apelación contra una providencia comprende la de aquella que resolvió sobre la complementación. De ahí que la apelación que se interpuso por la parte demandante en contra del Auto del 1 de diciembre del 2020, comprende también lo decidido en este nuevo Auto del 12 de marzo del 2021.

Por otro lado, de acuerdo al numeral 3 del artículo 322, resuelta la reposición y concedida la apelación, el apelante podrá agregar nuevos argumentos a la

impugnación. De ahí que, siendo este mismo Auto del 12 de marzo del 2021 el que además concede la apelación, me permitiré agregar nuevos argumentos al recurso que se ha concedido.

Manteniendo todos los argumentos y reproches expuestos en el recurso interpuesto mediante memorial del día 7 de diciembre del 2020, solicito se tengan en cuenta, además, los siguiente reproches que se hacen al Auto del 1 de diciembre del 2020, adicionado mediante Auto del 12 de marzo del 2021, sobre la póliza adquirida para el decreto de la medida cautelar innominada:

NUEVOS ARGUMENTOS DE LA APELACIÓN

a. La medida cautelar no tuvo la entidad suficiente para generar un perjuicio económico considerable, cuantificable y del cual pueda probarse que tuvo como causa la medida cautelar:

De acuerdo al Juez de primera instancia, en consideración a que la medida cautelar, que se dejó sin efectos, sí se practicó, por lo que **pudo** ocasionar perjuicios. De ahí que, no obstante se dejó sin efectos la medida cautelar innominada, no se ordenó la devolución de la póliza adquirida por la parte demandante para la práctica de la medida cautelar (que se solicitó para todo el proceso).

Sin embargo, tal y como se probó mediante escrito de traslado de fecha 3 de febrero del 2021, aunque la medida cautelar se practico **por apenas unos cuatro meses**, la misma **no pudo ocasionar un perjuicio económico cuantificable a la parte demandada**. Tan es así que a la demandada **le quedaría imposible cuantificar y probar ese supuesto perjuicio** económico inexistente. Razón por demás para revocar la decisión del *A Quo* y, en caso de mantener la decisión de dejar sin efectos la medida cautelar innominada, debe ordenarse la devolución de la póliza adquirida.

Sustento lo anterior, así:

La medida cautelar que inicialmente fue solicitada y decretada fue una de carácter innominado, consistente en prohibir el paso a los urbanizadores y adquirentes del proyecto *Llanogrande Hills* por los predios de Compañía de María Nuestra Señora –Medellín (identificados con los folios de matrícula 020-18646 y 020-49643).

La medida cautelar en cuestión se solicitó con base en el **literal “c)” del numeral 1 del artículo 590** del Código General del Proceso. Ello por cuanto se pretendía **la protección del derecho objeto del litigio o impedir su infracción**. Cuestión que fue inequívocamente expuesta en la solicitud de decreto de medidas cautelares.

En efecto, lo que se pretendió con la medida cautelar solicitada era, conforme a los hechos expuestos en la demanda, proteger el derecho de propiedad de la demandante sobre sus predios respecto de los cuales los urbanizadores afirman tener servidumbre de tránsito, cuando ello no es así.

Ahora bien, aunque se pretendió impedir el paso de los urbanizadores y sus compradores por los predios de la demandante, ello se hizo considerando que la parcelación *Llanogrande Hills* tiene acceso por otro sector que no implica los terrenos de la demandante. Esto se probó con un video que se adjuntó al descorrer el traslado del recurso interpuesto por los demandados frente al auto que decretó la medida cautelar, así como en recurso de apelación presentado por Compañía de María contra el auto del 1 de diciembre del 2020. Ese video, que obra en el expediente dos veces, es un archivo que se denomina **“Video. prueba accesos por carretera principal”**.

En ese video acabado de mencionar y que obra en el expediente, se muestra que la parcelación tiene ingreso por otro lado. De ahí que no es cierto que el proyecto urbanístico haya quedado completamente incomunicado, ni que haya tenido que ser suspendido con ocasión de la medida cautelar. En ese sentido, no hay perjuicio cierto, por lo que no hay qué indemnizar en ese sentido.

Por otro lado, la parte demandada afirma que con ocasión de la medida cautelar – que al día de hoy no existe–, el nombre del proyecto fue afectado, los compradores se asustaron y reclamaron, así como posibles compradores desistieron de su intención, causando daños y retrasos en el proyecto. Sin embargo, esto no supera la mera afirmación de la parte, pues **no constituye un daño cierto, actual y directo**.

En efecto, no es posible vincular causalmente los avisos fijados en el carreteable que atraviesa predios de la demandante con los supuestos compradores que desistieron –quién sabe bajo qué razones– de sus compras en el proyecto *Llanogrande Hills*. Tal vez los compradores desistieron por falta de fondos, por la incertidumbre que ha creado la emergencia sanitaria actual, etc. La sola afirmación

de que posibles compradores desistieron de la intención con ocasión de los avisos fijados no pasa de ser una mera suposición, por lo que no se trata de un perjuicio cierto y, mucho menos directo, pues no es posible probar el nexo de causalidad, si es que es cierto que hubo compradores que se retractaron, pues no existe evidencia alguna de ello dentro del proceso.

En ese mismo sentido, tampoco es posible vincular causalmente esos avisos con retrasos en las ventas del proyecto, las cuales no son más que una mera expectativa. Las expectativas de ventas, sin que medien promesas de venta, por ejemplo, no son más que expectativas y las meras expectativas –que no tienen certeza–, no son indemnizables.

Entonces, al no haberse configurado un daño cierto, actual y directo, esto es, un daño indemnizable con ocasión de la medida cautelar, no tiene sentido que se insista en la prestación de una caución que finalmente no podría cobrarse. Mucho menos por la absurda cantidad que se cubrió.

Si la caución prestada tenía como finalidad cubrir los perjuicios que podría ocasionar la medida cautelar y esta, en el brevísimo tiempo que estuvo vigente no tuvo la entidad para generar perjuicio indemnizable, como acabo de señalar, entonces esa caución no podría hacerse efectiva, aún si se mantuviera.

b. Debe considerarse el que la parte demandante no se benefició de la medida cautelar:

La póliza tomada con Suramericana de Seguros, tuvo como motivo única y exclusivamente la orden dada por el Juzgado para poder decretar y hacer efectiva la medida cautelar innominada. El tomador de la póliza, Compañía de María Nuestra Señora –Medellín, adquirió la póliza por orden del juzgado para hacer efectiva la medida de impedir el paso indiscriminado por su predio al proyecto urbanístico de los demandados. Es decir, el decreto de esta medida cautelar innominada tenía como objeto, en los términos del **literal “c)” del numeral 1 del artículo 590** del Código General del Proceso, **la protección del derecho objeto del litigio o impedir su infracción.** Cuestión que fue inequívocamente expuesta en la solicitud de decreto de medidas cautelares.

Ahora, tal y como lo manda el numeral segundo del artículo 590 del CGP, para poder decretar la medida cautelar, se debía prestar caución para responder por las costas

y perjuicios derivados de la práctica de la medida. Medida, reitero, que buscaba la protección del derecho objeto de litigio, esto es, el derecho de propiedad de la demandante. La caución se prestó, claro está, en caso de que, de mantener la medida durante todo el proceso, en la sentencia no se hubieren acogido las pretensiones de la demandante.

Sin embargo, lo que aconteció fue que en la etapa más preliminar del proceso – antes incluso de iniciar el periodo probatorio–, se revocó la medida y, no sólo **no se cumplió la finalidad buscada por la demandante de proteger su derecho de propiedad**, sino que, como indiqué en el punto anterior, no se alcanzó a generar perjuicio indemnizable alguno. No lograr el objetivo de proteger el derecho en litigio y la no causación de daño indemnizable hacen de la caución algo insostenible. **No sólo no le sirve a la demandante para proteger su derecho de propiedad, sino que tampoco podría ser eventualmente cobrada por la parte demandada** al no probar un perjuicio indemnizable cuyo nexo causal sea la práctica de medida cautelar por ese brevísimo espacio de tiempo.

SOBRE LOS ARGUMENTOS YA ESGRIMIDOS EN EL ESCRITO DEL 7 DE DICIEMBRE DE 2020

Deben considerarse igualmente y de manera principal todos y cada uno de los argumentos que fueron plasmados en el escrito del 7 de diciembre del 2020. Argumentos todos dirigidos a sustentar la impugnación frente a la decisión del Juzgado Segundo Civil del Circuito de dejar sin efecto la medida cautelar innominada que fue solicitada por la parte demandante en este proceso.

Como se aprecia en el escrito del 7 de diciembre, el recurso de apelación se sustentó a través de la exposición de 6 puntos. El primer punto estuvo dirigido a controvertir la razón que llevó al Despacho a levantar la medida cautelar decretada mediante Auto del 23 de julio del 2020; los siguientes tres puntos estuvieron dirigidos a controvertir los argumentos aducidos por los demandados para solicitar el levantamiento de la medida; el quinto punto se refirió a la cuantiosa caución prestada para la interposición de la medida, y en el sexto y último punto se expuso por qué los carteles fijados por la parte actora cumplen a cabalidad con la medida cautelar inicialmente decretada. En resumen, los reproches fueron:

1. Sí es seguro que el carreteable en cuestión atraviesa predios de propiedad privada
2. No es cierto que se pretenda bloquear el paso por el carreteable a una multitud de personas que llevan transitándola “libremente” desde hace 20 años
3. No es cierto que el predio de Promotora Castellana S.A.S. cuente con servidumbre de tránsito en perjuicio del predio de propiedad de Compañía de María Nuestra Señora –Medellín
4. El carreteable sí atraviesa los predios de la demandante, NO “pasa por un lado”
5. Se adquirió una cuantiosa póliza como garantía para imponer la medida cautelar decretada
6. Los carteles fijados sí cumplen con lo ordenado en Auto del 23 de julio del 2020

Todos y cada uno de esos puntos fue debida y oportunamente sustentado en ese escrito del 7 de diciembre del 2020. Escrito en el cual, además, como parte de la sustentación, se anexaron los siguientes documentos:

- a. Video denominado “Video. prueba accesos por carretera principal”.
- b. Declaración con reconocimiento de contenido del documento ante notario público rendida por el señor William Yarce, vecino de los predios en cuestión, que da cuenta del carácter privado del carreteable y la claridad respecto de que el mismo atraviesa los predios de Compañía de María Nuestra Señora – Medellín.
- c. Copia del correo electrónico de la aseguradora (SURA) que acredita el valor pagado para adquirir la póliza de garantía (caución judicial) exigida por el Despacho.

INTEGRACIÓN DE LA SUSTENTACIÓN DE LA APELACIÓN

Dado que se está solicitando se tengan en cuenta nuevos argumentos a la apelación presentada el 7 de diciembre del 2020, tal y como lo permite el numeral 3 del artículo 322 del Código General del Proceso, y considerando que se ha interpuesto oportunamente el recurso de apelación correspondiente en contra del Auto del 1 de diciembre del 2020 (que comprende la del Auto del 12 de marzo del 2021), me permito **presentar integrados** los reproches a la decisión y su debida sustentación,

para que sean tenidos en cuenta en la resolución del recurso de apelación por parte del Tribunal Superior de Antioquia. Así:

Dividiré la sustentación en 2 partes. En la primera parte sustentaré el recurso de apelación que se interpone en contra de la decisión de dejar sin efectos la medida cautelar innominada inicialmente decretada, y, en la segunda parte, presentaré la sustentación que se hace a la decisión de mantener la póliza, aún si se mantiene sin efectos la medida cautelar innominada.

a. Primera parte. Reproche frente a la decisión de dejar sin efectos la medida cautelar

Dividiré la sustentación de este reproche en 6 puntos. El primer punto estará dirigido a controvertir la razón que llevó al Despacho a levantar la medida cautelar decretada mediante Auto del 23 de julio del 2020; los siguientes tres puntos estarán dirigidos a controvertir los argumentos aducidos por los demandados para solicitar el levantamiento de la medida; el quinto punto está referido a la cuantiosa caución prestada para la interposición de la medida, y el sexto y último punto será dedicado a exponer por qué los carteles fijados por la parte actora cumplen a cabalidad con la medida cautelar inicialmente decretada.

1. *Sí es seguro que el carretable en cuestión atraviesa predios de propiedad privada*

De acuerdo al Despacho, analizados los videos allegados por la parte demandada, se observa que no es seguro que el carretable que conduce a la parcelación LLANOGRANDE HILLS atraviese algún predio, por lo que no es prudente persistir en la medida cautelar innominada. Esto no es cierto, como paso a exponer:

Tal y como se expuso en el escrito de demanda, el carretable en cuestión **no es una vía pública**, sino que se trata de un paso por predios de propiedad privada y es por lo tanto que la discusión está centrada, precisamente, en que se declare que sobre el mismo **no hay constituida servidumbre de tránsito alguna**. Si la discusión está en definir si sobre el carretable hay o no servidumbre de tránsito, es claro que el mismo tiene naturaleza **privada**.

Ahora, el Despacho indicó en el auto que es ahora objeto de recurso, que llegó a la conclusión esbozada en razón de los videos aportados por la parte demandada al interponer el recurso de reposición contra el auto que decretó la medida. Sin embargo, el Juzgado omitió evaluar en ese sentido los documentos, videos y fotografías aportados por la parte actora en memorial del 12 de noviembre de 2020 (que describió el traslado del recurso), que desmentían lo ilustrado en los videos aportados por los demandados en el recurso.

Tal y como acabo de indicar, fue mediante escrito de noviembre 12 de 2020 que la parte demandante describió el traslado del recurso de reposición contra el auto que resolvió la medida cautelar (auto del 23 de julio del 2020). En ese escrito se incorporaron **unas fotografías y un video**. Con esas fotografías y ese video, que no fueron objeto de análisis en la providencia del 1 de diciembre, ahora objeto de recurso, se evidencia claramente que el carretable en cuestión **da entrada a predios de propiedad privada**.

Tal y como puede evidenciarse en las fotografías que se anexaron a ese documento del 12 de noviembre, y que nuevamente incorporo a este escrito, el carretable en cuestión inicia desde la vía pública “Rionegro–La Ceja” por una **portada de color amarillo en la que se lee “LA MARGARITA”**. Portada que, además, cuenta con un denominado “quiebrapatras”, propio de los ingresos a propiedad privada rural.

Adjunto, nuevamente, las fotografías en donde consta la portada de la Finca La Margarita que extrañamente no aparece en el video de los demandados que fue evaluado por el Juzgado:



Esta portada no se ve en el video de los demandados porque deliberadamente decidieron no filmarla. En cambio, esta portada **sí aparece y sí es filmada** por la parte actora en el video denominado “**Video. prueba accesos por carretera principal**”, que también se anexó con ese memorial del 12 de noviembre y cuyo análisis también omitió el Juzgado. Video en el cual se filma la entrada al carretable desde la vía pública y que evidencia que se trata de una carretera **privada** que, en consecuencia, hace parte de predios de propiedad privada. Este video se anexa nuevamente para evaluación del Tribunal.

Cabe además señalar que el carreteable en cuestión no está reconocido como una “vía pública” en ningún documento público. Precisamente por eso, repito, la discusión está dirigida en torno a si hay o no servidumbre de tránsito (que la parte actora afirma, no la hay). La connotación de vía pública que tratan de aducir los demandados no ha sido probada por la muy simple razón de que **no es posible probarlo en tanto no es una vía pública.**

Entonces, no es cierto, como afirmó el Juzgado, que no sea claro que el carreteable atraviese predios de propiedad privada. Si el Juzgado hubiera analizado el descorrimento de traslado de fecha 12 de noviembre que presentó la parte actora y hubiera revisado las fotografías y videos presentados con este, hubiera estado completamente seguro de que el carreteable es privado, que atraviesa predios privados, por lo que no hubiera dejado sin efectos la medida cautelar en cuestión.

Prueba de lo anterior, además, son las siguientes fotografías (que, valga aclarar, también fueron incorporadas en el escrito de descorrimento de traslado del recurso de reposición de fecha 12 de noviembre, y también fueron obviadas por el A Quo), en las que puede identificarse que en el punto en el que acaban los linderos de los predios de Compañía de María, **existe una puerta en madera de color negro** que, aunque se mantiene abierta, da cuenta del carácter privado del carreteable **y de que el mismo atraviesa un predio privado.** Para claridad del *Ad Quem* incorporo nuevamente las fotografías, así:





Adicionalmente, cabe mencionar que este carreteable que atraviesa los predios de Compañía de María Nuestra Señora –Medellín **fue construido por el vecino William Yarce Maya** (llamado a rendir testimonio en el escrito de demanda). Anteriormente, este paso no tenía las condiciones de ser una vía carreteable, hasta que en el año 1996, **previa autorización de los otrora propietarios AVINAL** (que fueron quienes vendieron a Compañía de María), el señor Yarce Maya **con recursos propios, llevó a cabo la construcción del carreteable.** El hecho de que haya construido el señor Yarce Maya en el año 1996 con sus recursos, y reconociendo plenamente los derechos plenos de los otrora propietarios, dan cuenta del carácter privado de la vía y de que la misma atraviesa los predios de Compañía de María Nuestra Señora – Medellín. Esta declaración se anexa como sustento a este escrito.

Por otro lado, debe aclararse al Despacho que esta parte actora no ha pretendido en momento alguno que los demandados o sus clientes hagan uso de las partes de carreteables que atraviesan otros predios distintos a los de Compañía de María Nuestra Señora –Medellín. La discusión en este proceso se centra en los predios de Compañía de María y no se hace extensivo a todo el largo del carreteable que atraviese otros predios.

Es en consideración a lo dicho en el párrafo anterior que las vallas que se fijaron en cumplimiento de la medida cautelar, se fijaron específicamente en la parte del carreteable que atraviesa los predios de mi poderdante. A Compañía de María Nuestra Señora –Medellín la tiene sin cuidado que se transite por otros predios que no son los de su propiedad, linden o no con carreteable, o que el mismo carreteable atraviese, pues lo que dispongan los propietarios de otros predios no es de su incumbencia.

2. No es cierto que se pretenda bloquear el paso por el carreteable a una multitud de personas que llevan transitándola “libremente” desde hace 20 años:

En el Auto ahora objeto de recurso se plantea que los demandados indicaron que mi representada –actora– pretende bloquear el paso por el carreteable a una multitud de personas que llevan transitándola “libremente” por más de 20 años. Esto no es cierto.

En primer lugar, la pretensión que se tiene en este proceso y con la medida cautelar es impedir **el paso** por la porción del carreteable que cruza los predios de la demandante –Compañía de María–, **de personas que no están autorizadas por la propietaria** –Compañía de María–. El hecho de que la propietaria autorizara o autorice actualmente el paso de diferentes personas por su predio, no hace del carreteable que lo cruza una vía pública.

Ahora, según los demandados, el hecho de que el carreteable no se encuentre permanentemente cerrado o restringido, le da una connotación de vía pública y eso no es cierto. El propietario no está obligado a mantener cerrados los predios de su propiedad, y menos si por los mismos da paso **autorizado** a algunos de sus vecinos, como por ejemplo William Yarce Maya o María Stelia Sáenz (llamados ambos a testificar en el proceso).

Para mayor claridad, **se anexa declaración firmada con reconocimiento del contenido del documento ante notario público por el vecino William Yarce Maya** en el que indica que, en efecto, el carreteable que atraviesa el tramo de los predios de Compañía de María, fue construido por él mismo, con el beneplácito de los propietarios de esos predios para poder acceder a su propiedad. No con ello se constituyó servidumbre, sino que se le permitió el paso tolerado y así lo reconoce el señor Yarce Maya.

En esa misma declaración, no sobra mencionar, se hace referencia a que ese carreteable, como tal, existe desde 1996 y que lo que antes había era un paso “tolerado”. De ahí que no es cierto el dicho de los demandados según el cual el carreteable existe desde 1973 y ni que es utilizado libremente por la comunidad en general.

Por otro lado, el hecho de que otras personas transiten por el carreteable atravesando los predios de propiedad de la parte actora tampoco le da al mismo la connotación de “vía pública”. Como hemos explicado hasta el cansancio, lo que ha existido es una tolerancia por parte de Compañía de María, y tal vez de otros propietarios en relación al paso por el carreteable que atraviesa sus predios, pero en momento alguno ha significado eso la cesión del dominio, ni la constitución de servidumbre, ni ha significado que el carreteable se convierta en vía pública.

Ahora, así como se ha tolerado el paso por el carreteable que atraviesa y hace parte de los predios de la actora, en ese sentido puede también la actora ahora limitarlo aún más o restringirlo a quien considere, en ejercicio de actos de señor y dueño. No se ha procedido con un cierre hostil sino en derecho: una limitación basada en una medida cautelar solicitada, de manera que no sea un cierre “de hecho”, sino amparado por una decisión de autoridad judicial y respaldado por una cuantiosa póliza de garantía (caución).

3. No es cierto que el predio de Promotora Castellana S.A.S. cuente con servidumbre de tránsito en perjuicio del predio de propiedad de Compañía de María Nuestra Señora –Medellín:

Adicionalmente, el Despacho hace referencia a que, conforme a los argumentos de los demandados, PROMOTORA LA CASTILLANA, goza de derecho de servidumbre de tránsito en el predio con matrícula inmobiliaria No. 020-79119, cuyo certificado de tradición y libertad aportó. Sin embargo, debe repararse en que las servidumbres de tránsito deben estar inscritas en los correspondientes folios de matrícula inmobiliaria, y, para que se afirme su nacimiento y existencia, deben concederse a favor de un predio en perjuicio de otro predio.

En el certificado correspondiente a la matrícula inmobiliaria No. 020-79119, no se hace mención del predio en perjuicio del cual se tiene supuestamente la servidumbre de tránsito, por lo que no puede decirse que hay apariencia de buen derecho respecto de que tal servidumbre es en perjuicio de alguno de los predios de Compañía de María Nuestra Señora –Medellín (Folios 020-49643 y 020-18646).

Tampoco aparece en los certificados de libertad y tradición de los folios 020-49643 y 020-18646 gravamen alguno de servidumbre de tránsito, por lo que no hay por qué afirmar que el dicho de los demandados tiene apariencia de buen derecho.

Recuérdese que las servidumbres de tránsito, al ser discontinuas, sólo pueden ser obtenidas mediante título válido, que para el caso es la escritura pública – tal y como establece el inciso 2 del artículo 1857 del Código Civil (CC)– que, adicionalmente, en los términos del artículo 760 del CC, debe ser debidamente registrada. Para el caso que nos ocupa, no se aportó por parte de los demandados un título válido (escritura pública) en donde se indique **expresamente** que se constituye **servidumbre de tránsito** a favor del predio 020-79119 y en perjuicio del predio 020- 49643 o del predio 020-18646.

Sea el momento también para recordar que para cumplir con el registro para que se entienda constituido un derecho real de servidumbre y un gravamen de servidumbre, no basta con inscribir la escritura, sino que debe quedar inscrito y registrado el **acto de constitución de servidumbre**. Esto en los términos del literal “a)” del artículo 4 del *Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos* (Ley 1579 de 2012), antes numeral 1 del artículo 2 del *Decreto 1250 de 1970*.

Entonces:

- a) No consta de manera clara, expresa e inequívoca la existencia de un título (escritura pública) mediante el cual los propietarios de los predios 020-79119, 020-49643 y 020-18646, hayan constituido servidumbre de tránsito a favor del predio 020-79119 y en perjuicio del predio o los predios 020-49643 y 020- 18646;
- b) No consta registro del acto de constitución de derecho real de servidumbre en el folio 020-79119 en perjuicio del predio o los predios 020-49643 y 020-18646, y
- c) No consta registro del acto de constitución de gravamen de servidumbre de tránsito sobre el predio o los predios 020-49643 y 020-18646 a favor del predio 020-79119.

Razones por demás que impiden afirmar que hay apariencia de buen derecho de existencia de servidumbre de tránsito a favor de los predios 020-79119, en perjuicio de los predios de mi representada 020-49643 y 020-18646.

Cabe además mencionar que, el hecho de que presuntamente –que no me consta– el predio 020-79119 tenga a su favor una servidumbre de tránsito en perjuicio de otros predios que no son de Compañía de María Nuestra Señora –Medellín, no les otorga derecho alguno a pasar indiscriminadamente por los predios de Compañía de María Nuestra Señora –Medellín, como si el derecho que se tiene sobre otros predios otorgara derechos sobre los predios de terceros. Si lo consideran completamente necesario, pues deben, como indica la ley, constituir servidumbre de tránsito sobre los predios de mi representada, pagando la debida indemnización.

4. El carretable sí atraviesa los predios de la demandante, NO “pasa por un lado”

En el auto del 1 de diciembre de 2020, ahora objeto de reproche, el Juzgado indica que los demandados en el recurso manifiestan que “la vía no ingresa por los predios de los demandantes sino por un lado” (p. 1 del auto). Esto no es cierto.

En el folio 20-49643 se menciona que la carretera se cruza, incluyéndola dentro del globo de terreno. Transcribo los linderos de los predios tal cual aparece en la escritura de compraventa:

- **Folio 020-49643.** COMPRAVENTA hecha por parte de ORDEN DE LA COMPAÑÍA DE MARÍA NUESTRA SEÑORA DE MEDELLÍN a AVICOLA NACIONAL SOCIEDAD ANÓNIMA AVINAL S.A., mediante Escritura Pública 235 del 06 de febrero del 2017 de la Notaría Diecisiete (17) de Medellín, registrada el 15 de febrero del 2017.

Linderos:

“A) un lote de terreno rural, ubicado en el municipio de Rionegro, con una extensión superficial aproximada de CUARENTA Y TRES MIL SESENTA Y UN METROS CUADRADOS CON CERO TRES CENTÉSIMAS DE METRO CUADRADO (43.061.03 Metros

cuadrados), determinado por los siguientes linderos: por el Norte: Partiendo de un mojón de cemento que se encuentra al lado derecho de un quiebrapatas, de este mojón en línea recta siguiendo por un alambrado hacia el Occidente hasta encontrar una cuchilla donde se encuentra otro mojón en el lindero con propiedad de la señora Olga Villegas de Uribe. Por el Occidente: Partiendo de este mojón a la izquierda lindando con propiedad de la señora Olga Villegas de Uribe hasta encontrar una carretera y un quiebrapatas, **se cruza la carretera** y sigue lindando en línea recta con propiedad de los señores William Fernando Yarce y otros, hasta encontrar una quebrada lindero con los herederos del doctor Roberto Escobar, finca "Aguas Claras" Por el Sur: Se sigue a la izquierda aguas abajo lindero con los mentados señores Escobar finca "Aguas Claras" hasta encontrar la propiedad llamada Florencia del señor Alberto Uribe. Por el Oriente: Se sigue a la izquierda lindando con el señor Alberto Uribe, finca "Florencia" hasta una esquina donde hay otro mojón, de allí se tuerce a la derecha y hacia el Oriente por un alambrado abajo hasta encontrar otro mojón, de ahí se tuerce a la izquierda hasta encontrar el mojón punto de partida". (subraya propia)

El hecho de que a lado y lado del carreteable exista un cerco, se refiere, más que a una delimitación de linderos, al cerramiento de potreros pues, debe mencionarse, los terrenos se utilizan para pastoreo de bovinos.

Cabe resaltar además, que los terrenos, a lado y lado del carreteable son de propiedad de la demandante Compañía de María Nuestra Señora –Medellín, y corresponden a los Folios de matrícula 020-49643 y 020-18646 (folio madre). Estos predios no lindan con vías públicas, ni están gravados por servidumbres de tránsito (tal y como consta en los certificados de libertad anexos a la demanda).

Adicionalmente, tal y como se desprende de la declaración ante notario público que se aporta, del vecino William Yarce (quien fue llamado a testificar en este proceso), el carreteable en cuestión fue construido por él mismo con el beneplácito de los propietarios de los inmuebles 020-49643 y 020-18646, de quienes recibió autorización –no derecho real de servidumbre de tránsito, para atravesar los predios y acceder a su propiedad.

5. Se adquirió una cuantiosa póliza como garantía para imponer la medida cautelar decretada:

En el Auto del 3 de febrero del 2020, el *A Quo* admitió la demanda y dispuso que la parte actora debía prestar una caución por la suma de tres mil cuatrocientos cuarenta y nueve millones trescientos veinticinco mil pesos

(\$3.449'325.000,00) para poder imponer la medida cautelar innominada solicitada.

En consecuencia, Compañía de María Nuestra Señora –Medellín adquirió una póliza de garantía (seguro de cumplimiento de caución judicial) que cubría el monto solicitado por el Despacho. Esta póliza le costó a Compañía de María Nuestra Señora –Medellín ciento dos millones seiscientos diecisiete mil cuatrocientos diecinueve pesos (\$102'617.419,00). Se aporta el correo electrónico de la aseguradora que da cuenta del valor de adquisición de la póliza.

Como puede observar el *Ad Quem*, la póliza en cuestión para poder imponer la medida cautelar solicitada, implicó para Compañía de María un desembolso muy cuantioso. Todo ello en aras de que, de no accederse a sus pretensiones en la sentencia, se pudiera resarcir los perjuicios a los demandados.

Debe recordarse que las pretensiones de la demanda incluyen, principalmente, el que se declare que ese carreteable que atraviesa los predios de la actora, y que es vía privada –de su propiedad–, no están gravados con servidumbre de tránsito alguna. De ahí que, de accederse a las pretensiones es claro que los demandados no podrán hacer uso de ese carreteable que atraviesa los predios de la actora en el futuro. De ahí que no puedan alegar que el perjuicio de la medida es inconcebible pues, precisamente, lo que pretende esta medida es mantener un estado de cosas que se asemeje a lo que acontecería de reconocerse las pretensiones de la demanda.

Es por esta razón que se presta caución, pues, de no accederse a las pretensiones, de no concedérsele razón a la parte demandante, se asegura el pago de perjuicios a los demandados que se hayan ocasionado en el curso del proceso por la interposición de la medida.

No se explica esta parte por qué, después de juiciosamente adquirir una póliza de cumplimiento de tal envergadura, de un monto de tal magnitud, se llegue a considerar que la medida es injusta o desproporcional.

Debe mencionarse, adicionalmente, que en el escrito de demanda, la actora propuso y solicitó otra medida distinta a la innominada consistente en la inscripción de la demanda en los folios de matrícula de los predios sobre los que existe la discusión, esto es, el folio 020-79119 (de los demandados) y los

folios 020-18646 y 020-49643 (de la demandante). Sin embargo, el *A Quo* consideró innecesaria la inscripción de la demanda y decretó inicialmente la medida cautelar innominada, que ahora decidió levantar.

De manera que, nuevamente, no se explica esta parte por qué, habiendo prestado tan cuantiosa caución, le sean negadas todas las medidas cautelares solicitadas que, tal y como se indicó en el escrito de traslado al recurso de reposición presentado por los demandados contra la medida, son indispensables para salvaguardar sus derechos como propietaria. Más aún en consideración a los planes a futuro que tiene la demandante respecto de estos predios de desarrollar ahí un proyecto educativo avalado y promovido por el Municipio, que actualmente se ve amenazado por la parcelación Llanogrande Hills pretendiendo un paso indiscriminado, arbitrario, ilegal e irrespetuoso.

6. Los carteles fijados sí cumplen con lo ordenado en Auto del 23 de julio del 2020:

Me veo en la obligación de refererirme a un punto considerado por el Despacho en el Auto del 1 de diciembre, el cual es ahora objeto de recurso, y es el cuestionamiento que hace a la forma en que la parte demandante hizo efectiva la medida cautelar. De acuerdo al *A Quo*, las vallas fijadas no son precisas con lo ordenado en la medida pues, según el *A Quo*, con las vallas se prohíbe el paso por otros predios y no solo por los de la demandante. Esto no es cierto.

No es cierto lo manifestado por el Juzgado y esto puede observarse de manera clara en el video aportado con el traslado del recurso de reposición interpuesto por la parte demandada contra el Auto del 23 de julio, denominado “**Video. prueba accesos por carretera principal**”. Veamos:

En ese video, que fue entregado al Despacho como anexo del traslado, y que no fue analizado ni considerado por el Juzgado, puede evidenciarse que las vallas en cuestión se ubicaron no desde el inicio del carretable (que inicia desde la vía pública Rionegro – La Ceja), esto es, desde el portón en el que se lee “La Margarita” (que consta en las fotografías incorporadas en la página 4 de este escrito), sino justo en el punto en el que comienza el lindero de los predios de la demandante Compañía de María Nuestra Señora –Medellín. Adicionalmente, tal y como puede evidenciarse en ese video, la última valla se

ubicó justo en el punto en el que terminan los predios de propiedad de la demandante.

Puede observarse en el video, además, que fuera de los predios de Compañía de María **no se ubicó valla alguna**, por lo que no pueden los demandados afirmar que Compañía de María está impidiendo el paso por otros predios que no son de su propiedad. Puede observarse en el video que el resto del carreteable, que también atraviesa otros predios ajenos a Compañía de María, no tienen instalada ninguna valla, ni ninguna indicación de prohibición, ni son del interés de Compañía de María Nuestra Señora –Medellín.

Y es que, repito, el hecho de que los demandados puedan hacer uso del paso por otros predios, no les otorga *per se*, el derecho a hacer uso indiscriminado y no- autorizado por los predios de Compañía de María, como lo pretenden hacer: sin indemnización, sin condiciones, sin constituir servidumbre.

Solicitud Primera Parte:

Con base en todas las consideraciones anteriores, solicito entonces que el *Ad Quem* revoque el Auto del primero de diciembre del 2020 proferido por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Rionegro y, en consecuencia, mantenga en firme la medida cautelar solicitada e inicialmente decretada como garantía y salvaguarda de los derechos invocados por parte actora.

b. Segunda parte. Reproche frente a la decisión de no devolver la póliza, aún si se deja sin efectos la medida cautelar:

En el Auto del 12 de marzo del 2021, que complementó el Auto del 1 de diciembre del 2020, el *A Quo* indicó que no se ordenaría la devolución de la póliza en caso de mantenerse la decisión de “dejar sin efecto la medida cautelar”. Es decir, el *A Quo* decidió que, aunque no haya medida cautelar, se mantendría vigente la póliza que la demandante adquirió única y exclusivamente para practicar –hasta la decisión del litigio– una medida cautelar.

En ese sentido, me veo en la obligación de presentar el debido y sustentado reproche de esta decisión, para que sea revisada y revocada por el *Ad Quem*.

Reproche que sustentaré en 2 puntos. El primer punto estará dedicado a exponer por qué la medida cautelar inicialmente decretada no tuvo la entidad suficiente para generar un perjuicio indemnizable en cabeza de la parte demandada (ello por cuanto no pudo haber causado un perjuicio económico cuantificable y del cual pueda probarse que tuvo como causa la medida cautelar). El segundo punto estará dedicado a exponer por qué debe tenerse en cuenta que el tomador de la póliza no podrá beneficiarse de la misma en tanto no se mantendría la única razón por la cual se tomó. Veamos:

1. La medida cautelar no tuvo la entidad suficiente para generar un perjuicio económico considerable, cuantificable y del cual pueda probarse que tuvo como causa la medida cautelar:

De acuerdo al Juez de primera instancia, en consideración a que la medida cautelar, que se dejó sin efectos, sí se practicó, por lo que **pudo** ocasionar perjuicios. De ahí que, no obstante se dejó sin efectos la medida cautelar innominada, no se ordenó la devolución de la póliza adquirida por la parte demandante para la práctica de la medida cautelar (que se solicitó para todo el proceso).

Sin embargo, tal y como se probó mediante escrito de traslado de fecha 3 de febrero del 2021 (el cual se anexa), aunque la medida cautelar se practico **por apenas unos cuantos meses**, la misma **no pudo ocasionar un perjuicio económico considerable y cuantificable a la parte demandada**. Tan es así que a la demandada **le quedaría imposible cuantificar y probar ese supuesto perjuicio** económico inexistente. Razón por demás para revocar la decisión del *A Quo* y, en caso de mantener la decisión de dejar sin efectos la medida cautelar innominada, debe ordenarse la devolución de la póliza adquirida.

Sustento lo anterior, así:

La medida cautelar que inicialmente fue solicitada y decretada fue una de carácter innominado, consistente en prohibir el paso a los urbanizadores y adquirentes del proyecto *Llanogrande Hills* por los predios de Compañía de María Nuestra Señora –Medellín (identificados con los folios de matrícula 020-18646 y 020-49643).

La medida cautelar en cuestión se solicitó con base en el **literal “c)” del numeral 1 del artículo 590** del Código General del Proceso. Ello por cuanto se pretendía **la protección del derecho objeto del litigio o impedir su infracción**. Cuestión que fue inequívocamente expuesta en la solicitud de decreto de medidas cautelares.

En efecto, lo que se pretendió con la medida cautelar solicitada era, conforme a los hechos expuestos en la demanda, proteger el derecho de propiedad de la demandante sobre sus predios respecto de los cuales los urbanizadores afirman tener servidumbre de tránsito, cuando ello no es así.

Ahora bien, aunque se pretendió impedir el paso de los urbanizadores y sus compradores por los predios de la demandante, ello se hizo considerando que la parcelación *Llanogrande Hills* tiene acceso por otro sector que no implica los terrenos de la demandante. Esto se probó con un video que se adjuntó al descorrer el traslado del recurso interpuesto por los demandados frente al auto que decretó la medida cautelar, así como en recurso de apelación presentado por Compañía de María contra el auto del 1 de diciembre del 2020. Ese video, que obra en el expediente dos veces, es un archivo que se denomina **“Video. prueba accesos por carretera principal”**.

En ese video acabado de mencionar y que obra en el expediente, se muestra que la parcelación tiene ingreso por otro lado. De ahí que no es cierto que el proyecto urbanístico haya quedado completamente incomunicado, ni que haya tenido que ser suspendido con ocasión de la medida cautelar. En ese sentido, no hay perjuicio cierto, por lo que no hay qué indemnizar en ese sentido.

Por otro lado, la parte demandada afirma que con ocasión de la medida cautelar – que al día de hoy no existe–, el nombre del proyecto fue afectado, los compradores se asustaron y reclamaron, así como posibles compradores desistieron de su intención, causando daños y retrasos en el proyecto. Sin embargo, esto no supera la mera afirmación de la parte, pues **no constituye un daño cierto, actual y directo**.

En efecto, no es posible vincular causalmente los avisos fijados en el carretable que atraviesa predios de la demandante con los supuestos compradores que desistieron –quién sabe bajo qué razones– de sus compras

en el proyecto *Llanogrande Hills*. Tal vez los compradores desistieron por falta de fondos, por la incertidumbre que ha creado la emergencia sanitaria actual, etc. La sola afirmación de que posibles compradores desistieron de la intención con ocasión de los avisos fijados no pasa de ser una mera suposición, por lo que no se trata de un perjuicio cierto y, mucho menos directo, pues no es posible probar el nexo de causalidad, si es que es cierto que hubo compradores que se retractaron, pues no existe evidencia alguna de ello dentro del proceso.

En ese mismo sentido, tampoco es posible vincular causalmente esos avisos con retrasos en las ventas del proyecto, las cuales no son más que una mera expectativa. Las expectativas de ventas, sin que medien promesas de venta, por ejemplo, no son más que expectativas y las meras expectativas –que no tienen certeza–, no son indemnizables.

Entonces, al no haberse configurado un daño cierto, actual y directo, esto es, un daño indemnizable con ocasión de la medida cautelar, no tiene sentido que se insista en la prestación de una caución que finalmente no podría cobrarse. Mucho menos por la absurda cantidad que se cubrió.

Si la caución prestada tenía como finalidad cubrir los perjuicios que podría ocasionar la medida cautelar y esta, en el brevísimo tiempo que estuvo vigente no tuvo la entidad para generar perjuicio indemnizable, como acabo de señalar, entonces esa caución no podría hacerse efectiva, aún si se mantuviera.

2. Debe considerarse el que la parte demandante no se benefició de la medida cautelar:

La póliza tomada con Suramericana de Seguros, tuvo como motivo única y exclusivamente la orden dada por el Juzgado para poder decretar y hacer efectiva la medida cautelar innominada. El tomador de la póliza, Compañía de María Nuestra Señora –Medellín, adquirió la póliza por orden del juzgado para hacer efectiva la medida de impedir el paso indiscriminado por su predio al proyecto urbanístico de los demandados. Es decir, el decreto de esta medida cautelar innominada tenía como objeto, en los términos del **literal “c)” del numeral 1 del artículo 590** del Código General del Proceso, **la protección**

del derecho objeto del litigio o impedir su infracción. Cuestión que fue inequívocamente expuesta en la solicitud de decreto de medidas cautelares.

Ahora, tal y como lo manda el numeral segundo del artículo 590 del CGP, para poder decretar la medida cautelar, se debía prestar caución para responder por las costas y perjuicios derivados de la práctica de la medida. Medida, reitero, que buscaba la protección del derecho objeto de litigio, esto es, el derecho de propiedad de la demandante. La caución se prestó, claro está, en caso de que, de mantener la medida durante todo el proceso, en la sentencia no se hubieren acogido las pretensiones de la demandante.

Sin embargo, lo que aconteció fue que en la etapa más preliminar del proceso – antes incluso de iniciar el periodo probatorio–, se revocó la medida y, no sólo **no se cumplió la finalidad buscada por la demandante de proteger su derecho de propiedad**, sino que, como indiqué en el punto anterior, no se alcanzó a generar perjuicio indemnizable alguno. No lograr el objetivo de proteger el derecho en litigio y la no causación de daño indemnizable hacen de la caución algo insostenible. **No sólo no le sirve a la demandante para proteger su derecho de propiedad, sino que tampoco podría ser eventualmente cobrada por la parte demandada** al no probar un perjuicio indemnizable cuyo nexo causal sea la práctica de medida cautelar por ese brevísimo espacio de tiempo.

Solicitud Segunda Parte:

Con base en todas las consideraciones anteriores, solicito entonces que el *Ad Quem* revoque la decisión contenida en el Auto del 12 de marzo del 2021, que complementa el Auto del 1 de diciembre del 2020, proferido por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Rionegro y, en consecuencia, de mantener la decisión de dejar sin efecto la medida cautelar, se ordene la devolución de la póliza.

SOLICITUD

Expuestos y sustentados los nuevos argumentos de la apelación y ratificando los argumentos “viejos” plasmados en el escrito del 7 de diciembre del 2020 –así como su sustentación–, y habiéndolos integrado en un solo escrito, solicito:

1. Que se tengan en cuenta los argumentos aducidos en el escrito del 7 de diciembre del 2020, integrados en este escrito, y, con base en estos, se revoque el Auto del 1 de diciembre del 2020 (que comprende el auto del 12 de marzo del 2021). Ello en el sentido de **mantener con efectos la medida cautelar innominada.**

2. Que, en caso de no accederse a lo solicitado en la apelación de mantener la medida cautelar innominada inicialmente decretada, esto es, en caso de mantenerse la decisión de dejarla sin efectos, se tengan en cuenta los nuevos argumentos aducidos en este escrito del 15 de marzo del 2021 y se revoque lo decidido en el Auto del 12 de marzo del 2021 (que complementó el del 1 de diciembre del 2020), en el sentido de ordenar la devolución de la póliza adquirida por la demandante.

ANEXOS


- a. Anexo, nuevamente, para consideración del *Ad Quem*, el video denominado “Video. prueba accesos por carretera principal”.

- b. Declaración con reconocimiento de contenido del documento ante notario público rendida por el señor William Yarce, vecino de los predios en cuestión, que da cuenta del carácter privado del carreteable y la claridad respecto de que el mismo atraviesa los predios de Compañía de María Nuestra Señora – Medellín.

- c. Copia del correo electrónico de la aseguradora (SURA) que acredita el valor pagado para adquirir la póliza de garantía (caución judicial) exigida por el Despacho.

- d. Escrito del recurso de apelación del 7 de diciembre del 2021, interpuesto por la parte demandante.

Atentamente,



JULIO ENRIQUE GONZÁLEZ VILLA
T. P. # 38.581 del C. S. de la J.

Rionegro – Diciembre 6 de 2020

A QUIEN PUEDA INTERESAR

Yo, WILLIAM FERNANDO YARCE MAYA, identificado con cc 8.292.385, manifiesto que mediante escritura 3463 de fecha 21 de mayo de 1984 de la Notaría 15 de Medellín, soy propietario de un lote en la Vereda Vilachuaga del Municipio de Rionegro, adquirido a Inversiones Villegas Y Uribe Y CIA C.A. Desde esta primera adquisición consta en las escrituras el derecho al acceso por una vía privada por los terrenos de la antigua Finca La Margarita, que en ese momento eran propiedad de Don Tulio Botero Uribe y posteriormente de Avinal. El acceso mencionado era un camino sin las condiciones de una vía carretable.

En el año 1996, previa licencia de construcción debidamente aprobada, hice unas construcciones, para lo cual necesitaba habilitar la vía para que permitiera el acceso de vehículos. Por tratarse de una vía que siempre ha tenido el carácter de privada, para habilitarla solicité el permiso de los vecinos que eran Avinal y la Señora Maria Estelia Saenz de Uribe, y con su aprobación adelanté con recursos propios la construcción de esa vía hasta mi propiedad con ingreso justo en el límite de lo que hoy es Llanogrande Hills Y en Planeacion Municipal esa vía no aparecía como publica y no me exigieron nada por ser privada,

En la habilitación y construcción de esa vía no participaron para nada los dueños del Proyecto Cavall ni quienes les precedieron y sucedieron en la propiedad de lo que hoy se conoce como Llanogrande Hills.. Incluso el proyecto Cavall anunciaba su acceso por la vía conocida como San Jorge.

Con la iniciación del proyecto Llanogrande Hills sus propietarios y promotores empezaron a utilizar la vía construida por mi alegando tener derecho a esa vía y generando un intenso tráfico de vehículos pesados para los cuales no esta diseñada ni preparada, creando perjuicios a quienes somos vecinos a la vía. Esta situación se viene presentando desde hace casi 3 años sin que hasta el momento se haya dado solución jurídica ni de hecho al uso de esa vía privada.



WILLIAM FERNANDO YARCE

Cc 8.292.385



DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO

Artículo 68 Decreto-Ley 960 de 1970 y Decreto 1069 de 2015



93314

En la ciudad de Rionegro, Departamento de Antioquia, República de Colombia, el cinco (05) de diciembre de dos mil veinte (2020), en la Notaría Primera (1) del Círculo de Rionegro, compareció: WILLIAM FERNANDO YARCE MAYA, identificado con Cédula de Ciudadanía/NUIP #0008292385 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

----- Firma autógrafa -----



2kg7w0w0bgbx
05/12/2020 - 09:30:03:682



Conforme al Artículo 18 del Decreto-Ley 019 de 2012, el compareciente fue identificado mediante cotejo biométrico en línea de su huella dactilar con la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Acorde a la autorización del usuario, se dio tratamiento legal relacionado con la protección de sus datos personales y las políticas de seguridad de la información establecidas por la Registraduría Nacional del Estado Civil.



BEATRIZ HELENA RENDÓN OSPINA
Notaria primera (1) del Círculo de Rionegro

Consulte este documento en www.notariasegura.com.co
Número Único de Transacción: 2kg7w0w0bgbx

Ciudad y Fecha de Expedición MEDELLIN, 25 DE MARZO DE 2020	Póliza 2593731-7	Documento 13159834
Intermediario WILLIS TOWERS WATSON COLOMBIA CORREDORES DE SEGUROS	Código 5947	Oficina 4030
		Referencia de Pago 01213159834

TOMADOR

NIT 8909024010	Razón Social y/o Nombres y Apellidos ORDEN DE LA COMPAÑIA DE MARIA NUESTRA SEÑORA
Dirección CL 9 SUR # 37 345	Ciudad MEDELLIN
	Teléfono 3211166

GARANTIZADO

NIT 8909024010	Nombres y Apellidos ORDEN DE LA COMPAÑIA DE MARIA NUESTRA SEÑORA
-------------------	---

BENEFICIARIO Y/O ASEGURADO

NIT 9010979822	Nombres y Apellidos PROMOTORA CASTILLANA SAS
-------------------	---

JUZGADO QUE EXIGE LA CAUCIÓN

SEGUNDO CIVIL DE CIRCUITO DE RIONEGRO ANTIOQUIA - RADICADO # NO. 00327-00

PROCESO: DECLARATIVO
DE: PROMOTORA CASTILLANA SAS
CONTRA: ORDEN DE LA COMPAÑIA DE MARIA NUESTRA SEÑORA

VIGENCIA

LA PRESENTE CAUCIÓN TIENE COMO OBJETO GARANTIZAR EL CUMPLIMIENTO DE LA EVENTUA SENTENCIA FAVORABLE AL DEMANDANTE O LA INDEMNIZACIÓN DE LOS PERJUICIOS POR LA IMPOSIBILIDAD DE CUMPLIRLA, DE CONFORMIDAD A LO SEÑALADO EN EL INCISO 3 DEL LITERAL B DEL NUMERAL 1 DEL ARTICULO 590 DEL CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO.

VIGENCIA DEL SEGURO	VIGENCIA DEL MOVIMIENTO			VLR. PRIMA SIN IVA	VLR. IMPUESTOS (IVA)	TOTAL A PAGAR
VIGENCIA ABIERTA	Días ----	Desde -----	Hasta -----	\$0	\$0	\$0

VALOR A PAGAR EN LETRAS
CERO PESOS M/L

Documento de: MODIFICACION VALORABLE CON COBRO DE PRIMA	Valor Asegurado Movimiento \$3.449.325.000	Prima Anual \$86.233.125	Total Valor Asegurado \$3.449.325.000,00
--	---	-----------------------------	---

SOMOS GRANDES CONTRIBUYENTES. FAVOR NO EFECTUAR RETENCIÓN SOBRE EL IVA
 LAS PRIMAS DE SEGUROS NO ESTÁN SUJETAS A RETENCIÓN EN LA FUENTE DECRETO REGLAMENTARIO 2509/85 ART. 17. AUTORRETENEDORES RESOLUCIÓN N° 009961

SE ENTIENDE CAUSADO EL SINIESTRO CUANDO QUEDE DEBIDAMENTE EJECUTORIADA LA RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA O PROVIDENCIA JUDICIAL QUE DECLARE EL INCUMPLIMIENTO QUE AMPARA ESTA PÓLIZA, POR CAUSAS IMPUTABLES LA PERSONA OBLIGADA AL CUMPLIMIENTO DE LA RESPECTIVA DISPOSICIÓN LEGAL, CUANDO TAL RESOLUCIÓN O PROVIDENCIA HAYAN SIDO NOTIFICADAS OPORTUNAMENTE Y DEBIDAMENTE A LA SURAMERICANA.

LA PRESENTE PÓLIZA SE EXPIDE BAJO LA SIGUIENTE CONDICION: LA COMPAÑIA SURAMERICANA DE SEGUROS S. A. , NO ES PARTE DENTRO DEL PROCESO Y SU CALIDAD DE GARANTE SOLO SE EXTIENDE AL OBJETO DE LA CAUCION PRESTADA. LA FORMA DE PAGO SERA CONTRA ENTREGA DE LA POLIZA, CERTIFICADO O ANEXO.

103 - NEGOCIOS MEDIANA Y PEQUEÑA EMP

RAMO	PRODUCTO	OFICINA	USUARIO	OPERACIÓN	MONEDA	COASEGURO	NÚMERO PÓLIZA LÍDER	DOCUMENTO COMPAÑIA LÍDER
012	NDX	2817	51291	07	PESO COLOMBIANO	DIRECTO		

FIRMA AUTORIZADA

FIRMA TOMADOR

PARTICIPACIÓN DE INTERMEDIARIOS

CÓDIGO	NOMBRE DEL PRODUCTOR	COMPAÑIA	CATEGORIA	%PARTICIPACIÓN	PRIMA
5947	WILLIS TOWERS WATSON COLOMBIA CORREDORES	SEGUROS GENERALES SURAMERICANA S.A.	CORREDORES	100,00	0

DESCRIPCIÓN	Fecha a partir de la cual se utiliza	Tipo y número de la entidad	Tipo de documento	Ramo al cual accede	Identificación Interna de la proforma
CÓDIGO CLAUSULADO	01/06/2009	13 - 18	P	05	F-01-12-058
CÓDIGO NOTA TÉCNICA	25/06/2017	13 - 18	NT-P	5	N-01-012-013

TEXTOS Y ACLARACIONES ANEXAS

NRO. DE CONTRATO PROCESO RADICADO NO. 00327-00.

AMPARAR LOS PERJUICIOS DERIVADOS DE LA IMPOSICIÓN DE LA MEDIDA CAUTELAR
 ORDENADA POR EL AUTO ADMISORIO DEL PROCESO CON RADICADO NO. 05615 31 03 0022019

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Ciudad y Fecha de Expedición MEDELLIN, 25 DE MARZO DE 2020	Póliza 2593731-7	Documento 13159834
Intermediario WILLIS TOWERS WATSON COLOMBIA CORREDORES DE SEGUROS	Código 5947	Oficina 4030
		Referencia de Pago 01213159834

TOMADOR

NIT 8909024010	Razón Social y/o Nombres y Apellidos ORDEN DE LA COMPAÑIA DE MARIA NUESTRA SEÑORA
Dirección CL 9 SUR # 37 345	Ciudad MEDELLIN
	Teléfono 3211166

TEXTOS Y ACLARACIONES ANEXAS

00327 00.

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DE CIRCUITO DE RIONEGRO ANTIOQUIA
APODERADO: JULIO ENRIQUE GONZÁLEZ VILLA – TP 38.581

ARTÍCULO 590. MEDIDAS CAUTELARES EN PROCESOS DECLARATIVOS. EN LOS PROCESOS DECLARATIVOS SE APLICARÁN LAS SIGUIENTES REGLAS PARA LA SOLICITUD, DECRETO, PRÁCTICA, MODIFICACIÓN, SUSTITUCIÓN O REVOCATORIA DE LAS MEDIDAS CAUTELARES:

1. DESDE LA PRESENTACIÓN DE LA DEMANDA, A PETICIÓN DEL DEMANDANTE, EL JUEZ PODRÁ DECRETAR LAS SIGUIENTES MEDIDAS CAUTELARES:

A) LA INSCRIPCIÓN DE LA DEMANDA SOBRE BIENES SUJETOS A REGISTRO Y EL SECUESTRO DE LOS DEMÁS CUANDO LA DEMANDA VERSE SOBRE DOMINIO U OTRO DERECHO REAL PRINCIPAL, DIRECTAMENTE O COMO CONSECUENCIA DE UNA PRETENSIÓN DISTINTA O EN SUBSIDIO DE OTRA, O SOBRE UNA UNIVERSALIDAD DE BIENES.

[...]

2. PARA QUE SEA DECRETADA CUALQUIERA DE LAS ANTERIORES MEDIDAS CAUTELARES, EL DEMANDANTE DEBERÁ PRESTAR CAUCIÓN EQUIVALENTE AL VEINTE POR CIENTO (20%) DEL VALOR DE LAS PRETENSIONES ESTIMADAS EN LA DEMANDA, PARA RESPONDER POR LAS COSTAS Y PERJUICIOS DERIVADOS DE SU PRÁCTICA. SIN EMBARGO, EL JUEZ, DE OFICIO O A PETICIÓN DE PARTE, PODRÁ AUMENTAR O DISMINUIR EL MONTO DE LA CAUCIÓN CUANDO LO CONSIDERE RAZONABLE, O FIJAR UNO SUPERIOR AL MOMENTO DE DECRETAR LA MEDIDA. NO SERÁ NECESARIO PRESTAR CAUCIÓN PARA LA PRÁCTICA DE EMBARGOS Y SECUESTROS DESPUÉS DE LA SENTENCIA FAVORABLE DE PRIMERA INSTANCIA.

ARTÍCULO 592. INSCRIPCIÓN DE LA DEMANDA EN OTROS PROCESOS. EN LOS PROCESOS DE PERTENENCIA, DESLINDE Y AMOJONAMIENTO, SERVIDUMBRES, EXPROPIACIONES Y DIVISIÓN DE BIENES COMUNES, EL JUEZ ORDENARÁ DE OFICIO LA INSCRIPCIÓN DE LA DEMANDA ANTES DE LA NOTIFICACIÓN DEL AUTO ADMISORIO AL DEMANDADO. UNA VEZ INSCRITA, EL OFICIO SE REMITIRÁ POR EL REGISTRADOR AL JUEZ, JUNTO CON UN CERTIFICADO SOBRE LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL BIEN.

ASEGURADOS/BENEFICIARIOS:

PROMOTORA CASTILLANA S. A. S.
CONSTRUCTORA SERVING S. A. S.
ALIANZA FIDUCIARIA S. A. –SUCURSAL MEDELLÍN

MODIFICACIÓN DE LA PRESENTE PÓLIZA : NO OBSTANTE LO INDICADO EN LA PARTE SUPERIOR DE LA POLIZA , SE ACLARA LAS PARTES DEL PROCESO :

SE ACLARA QUE EL DEMANDADO ES :

PROMOTORA CASTILLANA S. A. S.
CONSTRUCTORA SERVING S. A. S.
ALIANZA FIDUCIARIA S. A. –SUCURSAL MEDELLÍN

SE ACLARA QUE EL DEMANDANTE ES : ORDEN DE LA COMPAÑIA DE MARIA NUESTRA SEÑORA
8909024010

NO OBSTANTE LO INDICADO EN EL APARTE DE VIGENCIA , LA VIGENCIA DE LA PRESENTE POLIZA

ES POR LA DURACION DEL PROCESO Y LA NORMA APLICABLE ES ES EL NUMERAL 2 DEL ARTICULO 590 DEL CODIGO GENERAL DEL PROCESO .

ADICIONALMENTE EL OBJETO DE LA PRESENTE POLIZA ES :

AMPARAR LOS PERJUICIOS DERIVADOS DE LA IMPOSICIÓN DE LA MEDIDA CAUTELAR ORDENADA POR EL AUTO ADMISORIO DEL PROCESO CON RADICADO NO. 05615 31 03 0022019
00327 00.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Ciudad y Fecha de Expedición MEDELLIN, 25 DE MARZO DE 2020	Póliza 2593731-7	Documento 13159834
Intermediario WILLIS TOWERS WATSON COLOMBIA CORREDORES DE SEGUROS	Código 5947	Oficina 4030
		Referencia de Pago 01213159834

TOMADOR

NIT 8909024010	Razón Social y/o Nombres y Apellidos ORDEN DE LA COMPAÑIA DE MARIA NUESTRA SEÑORA		
Dirección CL 9 SUR # 37 345	Ciudad MEDELLIN	Teléfono 3211166	

TEXTOS Y ACLARACIONES ANEXAS

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Ciudad y Fecha de Expedición MEDELLIN, 25 DE MARZO DE 2020	Póliza 2593731-7	Documento 13159834
Intermediario WILLIS TOWERS WATSON COLOMBIA CORREDORES DE SEGUROS	Código 5947	Oficina 4030
		Referencia de Pago 01213159834

TOMADOR

NIT 8909024010	Razón Social y/o Nombres y Apellidos ORDEN DE LA COMPAÑIA DE MARIA NUESTRA SEÑORA
Dirección CL 9 SUR # 37 345	Ciudad MEDELLIN
	Teléfono 3211166

GARANTIZADO

NIT 8909024010	Nombres y Apellidos ORDEN DE LA COMPAÑIA DE MARIA NUESTRA SEÑORA
-------------------	---

BENEFICIARIO Y/O ASEGURADO

NIT 9010979822	Nombres y Apellidos PROMOTORA CASTILLANA SAS
-------------------	---

JUZGADO QUE EXIGE LA CAUCIÓN

SEGUNDO CIVIL DE CIRCUITO DE RIONEGRO ANTIOQUIA - RADICADO # NO. 00327-00

PROCESO: DECLARATIVO
DE: PROMOTORA CASTILLANA SAS
CONTRA: ORDEN DE LA COMPAÑIA DE MARIA NUESTRA SEÑORA

VIGENCIA

LA PRESENTE CAUCIÓN TIENE COMO OBJETO GARANTIZAR EL CUMPLIMIENTO DE LA EVENTUA SENTENCIA FAVORABLE AL DEMANDANTE O LA INDEMNIZACIÓN DE LOS PERJUICIOS POR LA IMPOSIBILIDAD DE CUMPLIRLA, DE CONFORMIDAD A LO SEÑALADO EN EL INCISO 3 DEL LITERAL B DEL NUMERAL 1 DEL ARTICULO 590 DEL CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO.

VIGENCIA DEL SEGURO	VIGENCIA DEL MOVIMIENTO			VLR. PRIMA SIN IVA	VLR. IMPUESTOS (IVA)	TOTAL A PAGAR
VIGENCIA ABIERTA	Días ----	Desde -----	Hasta -----	\$0	\$0	\$0

VALOR A PAGAR EN LETRAS
CERO PESOS M/L

Documento de: MODIFICACION VALORABLE CON COBRO DE PRIMA	Valor Asegurado Movimiento \$3.449.325.000	Prima Anual \$86.233.125	Total Valor Asegurado \$3.449.325.000,00
--	---	-----------------------------	---

SOMOS GRANDES CONTRIBUYENTES. FAVOR NO EFECTUAR RETENCIÓN SOBRE EL IVA
 LAS PRIMAS DE SEGUROS NO ESTÁN SUJETAS A RETENCIÓN EN LA FUENTE DECRETO REGLAMENTARIO 2509/85 ART. 17. AUTORRETENEDORES RESOLUCIÓN N° 009961

SE ENTIENDE CAUSADO EL SINIESTRO CUANDO QUEDE DEBIDAMENTE EJECUTORIADA LA RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA O PROVIDENCIA JUDICIAL QUE DECLARE EL INCUMPLIMIENTO QUE AMPARA ESTA PÓLIZA, POR CAUSAS IMPUTABLES LA PERSONA OBLIGADA AL CUMPLIMIENTO DE LA RESPECTIVA DISPOSICIÓN LEGAL, CUANDO TAL RESOLUCIÓN O PROVIDENCIA HAYAN SIDO NOTIFICADAS OPORTUNAMENTE Y DEBIDAMENTE A LA SURAMERICANA.

LA PRESENTE PÓLIZA SE EXPIDE BAJO LA SIGUIENTE CONDICION: LA COMPAÑIA SURAMERICANA DE SEGUROS S. A. , NO ES PARTE DENTRO DEL PROCESO Y SU CALIDAD DE GARANTE SOLO SE EXTIENDE AL OBJETO DE LA CAUCION PRESTADA. LA FORMA DE PAGO SERA CONTRA ENTREGA DE LA POLIZA, CERTIFICADO O ANEXO.

103 - NEGOCIOS MEDIANA Y PEQUEÑA EMP

RAMO	PRODUCTO	OFICINA	USUARIO	OPERACIÓN	MONEDA	COASEGURO	NÚMERO PÓLIZA LÍDER	DOCUMENTO COMPAÑIA LÍDER
012	NDX	2817	51291	07	PESO COLOMBIANO	DIRECTO		



FIRMA AUTORIZADA

FIRMA TOMADOR

PARTICIPACIÓN DE INTERMEDIARIOS

CÓDIGO	NOMBRE DEL PRODUCTOR	COMPAÑIA	CATEGORIA	%PARTICIPACIÓN	PRIMA
5947	WILLIS TOWERS WATSON COLOMBIA CORREDORES	SEGUROS GENERALES SURAMERICANA S.A.	CORREDORES	100,00	0

DESCRIPCIÓN	Fecha a partir de la cual se utiliza	Tipo y número de la entidad	Tipo de documento	Ramo al cual accede	Identificación Interna de la proforma
CÓDIGO CLAUSULADO	01/06/2009	13 - 18	P	05	F-01-12-058
CÓDIGO NOTA TÉCNICA	25/06/2017	13 - 18	NT-P	5	N-01-012-013

TEXTOS Y ACLARACIONES ANEXAS

NRO. DE CONTRATO PROCESO RADICADO NO. 00327-00.

AMPARAR LOS PERJUICIOS DERIVADOS DE LA IMPOSICIÓN DE LA MEDIDA CAUTELAR
 ORDENADA POR EL AUTO ADMISORIO DEL PROCESO CON RADICADO NO. 05615 31 03 0022019

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Ciudad y Fecha de Expedición MEDELLIN, 25 DE MARZO DE 2020	Póliza 2593731-7	Documento 13159834
Intermediario WILLIS TOWERS WATSON COLOMBIA CORREDORES DE SEGUROS	Código 5947	Oficina 4030
		Referencia de Pago 01213159834

TOMADOR

NIT 8909024010	Razón Social y/o Nombres y Apellidos ORDEN DE LA COMPAÑIA DE MARIA NUESTRA SEÑORA
Dirección CL 9 SUR # 37 345	Ciudad MEDELLIN
	Teléfono 3211166

TEXTOS Y ACLARACIONES ANEXAS

00327 00.

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DE CIRCUITO DE RIONEGRO ANTIOQUIA
APODERADO: JULIO ENRIQUE GONZÁLEZ VILLA – TP 38.581

ARTÍCULO 590. MEDIDAS CAUTELARES EN PROCESOS DECLARATIVOS. EN LOS PROCESOS DECLARATIVOS SE APLICARÁN LAS SIGUIENTES REGLAS PARA LA SOLICITUD, DECRETO, PRÁCTICA, MODIFICACIÓN, SUSTITUCIÓN O REVOCATORIA DE LAS MEDIDAS CAUTELARES:

1. DESDE LA PRESENTACIÓN DE LA DEMANDA, A PETICIÓN DEL DEMANDANTE, EL JUEZ PODRÁ DECRETAR LAS SIGUIENTES MEDIDAS CAUTELARES:

A) LA INSCRIPCIÓN DE LA DEMANDA SOBRE BIENES SUJETOS A REGISTRO Y EL SECUESTRO DE LOS DEMÁS CUANDO LA DEMANDA VERSE SOBRE DOMINIO U OTRO DERECHO REAL PRINCIPAL, DIRECTAMENTE O COMO CONSECUENCIA DE UNA PRETENSIÓN DISTINTA O EN SUBSIDIO DE OTRA, O SOBRE UNA UNIVERSALIDAD DE BIENES.

[...]

2. PARA QUE SEA DECRETADA CUALQUIERA DE LAS ANTERIORES MEDIDAS CAUTELARES, EL DEMANDANTE DEBERÁ PRESTAR CAUCIÓN EQUIVALENTE AL VEINTE POR CIENTO (20%) DEL VALOR DE LAS PRETENSIONES ESTIMADAS EN LA DEMANDA, PARA RESPONDER POR LAS COSTAS Y PERJUICIOS DERIVADOS DE SU PRÁCTICA. SIN EMBARGO, EL JUEZ, DE OFICIO O A PETICIÓN DE PARTE, PODRÁ AUMENTAR O DISMINUIR EL MONTO DE LA CAUCIÓN CUANDO LO CONSIDERE RAZONABLE, O FIJAR UNO SUPERIOR AL MOMENTO DE DECRETAR LA MEDIDA. NO SERÁ NECESARIO PRESTAR CAUCIÓN PARA LA PRÁCTICA DE EMBARGOS Y SECUESTROS DESPUÉS DE LA SENTENCIA FAVORABLE DE PRIMERA INSTANCIA.

ARTÍCULO 592. INSCRIPCIÓN DE LA DEMANDA EN OTROS PROCESOS. EN LOS PROCESOS DE PERTENENCIA, DESLINDE Y AMOJONAMIENTO, SERVIDUMBRES, EXPROPIACIONES Y DIVISIÓN DE BIENES COMUNES, EL JUEZ ORDENARÁ DE OFICIO LA INSCRIPCIÓN DE LA DEMANDA ANTES DE LA NOTIFICACIÓN DEL AUTO ADMISORIO AL DEMANDADO. UNA VEZ INSCRITA, EL OFICIO SE REMITIRÁ POR EL REGISTRADOR AL JUEZ, JUNTO CON UN CERTIFICADO SOBRE LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL BIEN.

ASEGURADOS/BENEFICIARIOS:

PROMOTORA CASTILLANA S. A. S.
CONSTRUCTORA SERVING S. A. S.
ALIANZA FIDUCIARIA S. A. –SUCURSAL MEDELLÍN

MODIFICACIÓN DE LA PRESENTE PÓLIZA : NO OBSTANTE LO INDICADO EN LA PARTE SUPERIOR DE LA POLIZA , SE ACLARA LAS PARTES DEL PROCESO :

SE ACLARA QUE EL DEMANDADO ES :

PROMOTORA CASTILLANA S. A. S.
CONSTRUCTORA SERVING S. A. S.
ALIANZA FIDUCIARIA S. A. –SUCURSAL MEDELLÍN

SE ACLARA QUE EL DEMANDANTE ES : ORDEN DE LA COMPAÑIA DE MARIA NUESTRA SEÑORA
8909024010

NO OBSTANTE LO INDICADO EN EL APARTE DE VIGENCIA , LA VIGENCIA DE LA PRESENTE POLIZA

ES POR LA DURACION DEL PROCESO Y LA NORMA APLICABLE ES ES EL NUMERAL 2 DEL ARTICULO 590 DEL CODIGO GENERAL DEL PROCESO .

ADICIONALMENTE EL OBJETO DE LA PRESENTE POLIZA ES :

AMPARAR LOS PERJUICIOS DERIVADOS DE LA IMPOSICIÓN DE LA MEDIDA CAUTELAR ORDENADA POR EL AUTO ADMISORIO DEL PROCESO CON RADICADO NO. 05615 31 03 0022019
00327 00.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Ciudad y Fecha de Expedición MEDELLIN, 25 DE MARZO DE 2020	Póliza 2593731-7	Documento 13159834
Intermediario WILLIS TOWERS WATSON COLOMBIA CORREDORES DE SEGUROS	Código 5947	Oficina 4030
		Referencia de Pago 01213159834

TOMADOR

NIT 8909024010	Razón Social y/o Nombres y Apellidos ORDEN DE LA COMPAÑIA DE MARIA NUESTRA SEÑORA		
Dirección CL 9 SUR # 37 345	Ciudad MEDELLIN	Teléfono 3211166	

TEXTOS Y ACLARACIONES ANEXAS

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

----- Forwarded message -----

De: **PlacetoPay** <no-reply@placetopay.com>

Date: mar., 21 abr. 2020 a las 9:57

Subject: Transacción aprobada en SEGUROS GENERALES SURAMERICANA S.A. [550116314368]

To: <beatriz.posada@cdm.edu.co>, <recaudosweb@suramericana.com.co>



Hola orden de la cia de maria ?ora - Medellin

Tu transacción en **Suramericana de Seguros - Recaudo Digital** por un valor de COP \$102,617,419 ha sido **APROBADA**

Fecha	2020-04-21 09:51:21
Referencia	550116314368
Valor	COP \$102,617,419
Descripción	Pago Seguros generales
Medio de pago	Cuentas débito ahorro y corriente (PSE)
Autorización	605091023
Recibo	1486381919

Si tienes alguna pregunta sobre tu compra, como el envío o la emisión de la factura, te recomendamos contactarte con un asesor del comercio.