

Señores
JUZGADO 3° CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS
Medellín, Antioquia.

PROCESO:	EJECUTIVO HIPOTECARIO
DEMANDANTE:	BANCOLOMBIA S.A.
DEMANDADO:	DANIEL ALEJANDRO CARDONA
RADICADO:	2016 – 0255 (Proviene del Juzgado 8° Civil Circuito)
ASUNTO:	RECURSO DE REPOSICIÓN Y EN SUBSIDIO DE APELACIÓN

JUAN DAVID CASTRO MONTOYA, identificado como aparece al pie de mi firma, obrando como apoderado del demandante, comparezco al Despacho, en el término respectivo, para presentar recurso de reposición y en subsidio de apelación en contra del auto del 12 de mayo de 2021.

EL AUTO OBJETO DE RECURSO

En el auto anotado la señora Juez decide, por solicitud de la Notaria Única de Ciudad Bolívar, Antioquia, Doctora Luz Stella Acosta, suspender el trámite del proceso ante la aceptación del trámite de negociación de deudas como persona natural del demandado.

PROCEDIBILIDAD DEL RECURSO

El artículo 318 del Código General del Proceso establece: *“Salvo norma en contrario, el recurso de reposición procede contra los autos que dicte el juez, contra los del magistrado sustanciador no susceptibles de súplica y contra los de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, para que se reformen o revoquen. (.....)”*

De igual manera, el artículo 320 de la misma codificación establece:

“El recurso de apelación tiene por objeto que el superior examine la cuestión decidida, únicamente en relación con los reparos concretos formulados por el apelante, para que el superior revoque o reforme la decisión.”

A renglón seguido el artículo 321 ibidem dice:

*“Son apelables las sentencias de primera instancia, salvo las que se dicten en equidad.
También son apelables los siguientes autos proferidos en primera instancia:
(...)
7. El que por cualquier causa le ponga fin al proceso.*

Si bien en el auto objeto de recurso no se está poniendo fin al proceso, si se está interrumpiendo el trámite del mismo sin la contemplación de los mínimos legales para el efecto, téngase en cuenta lo dispuesto en el inciso primero del artículo 161 del Código General del Proceso: *El proceso ejecutivo no se suspenderá porque exista un proceso declarativo iniciado antes o después de aquel, que verse sobre la validez o la autenticidad del título ejecutivo, si en este es procedente alegar los mismos hechos como excepción.*

SUSTENTACIÓN DEL RECURSO

La decisión de suspender el proceso resulta apresurada y la misma no corresponde con el objeto real del presente proceso hipotecario ni se realizó en la forma en la que la ley procesal lo establece.

En principio, el artículo 547 del Código General del Proceso establece:

“Cuando una obligación del deudor esté respaldada por terceros que hayan constituido garantías reales sobre sus bienes, o que se hayan obligado en calidad de codeudores, fiadores, avalistas, aseguradores, emisores de cartas de crédito, o en general a través de cualquier figura que tenga como finalidad asegurar su pago se seguirán las siguientes reglas:

1. Los procesos ejecutivos que se hubieren iniciado contra los terceros garantes o codeudores continuarán, salvo manifestación expresa en contrario del acreedor demandante.”

En el presente asunto, conforme con lo establecido en los artículos 2452 y 2454 del Código Civil, se persigue un bien hipotecado por lo que la demanda se dirigió en contra del señor Daniel Alejandro Cardona Henao no porque el fuera deudor de unas obligaciones sino por ser propietario del bien gravado con hipoteca, siguiendo estrictamente las reglas procesales del proceso ejecutivo ya que el artículo 554 del Código de Procedimiento Civil (hoy artículo 468 del Código General del Proceso) establecía que:

“La demanda para el pago de una obligación en dinero con el solo producto de los bienes gravados con hipoteca o prenda, además de cumplir los requisitos de toda demanda ejecutiva, deberá indicar los bienes objeto de gravamen.

A la demanda se acompañará título que preste mérito ejecutivo, así como el de la hipoteca o prenda, y si se trata de aquella un certificado del registrador respecto de la propiedad del demandado sobre el bien inmueble perseguido y los gravámenes que lo afecten, en un período de veinte años si fuere posible. Cuando se trate de prenda sin tenencia, el certificado deberá versar sobre la vigencia del gravamen. El certificado que debe anexarse a la demanda debe haber sido expedido con una antelación no superior a un (1) mes.

La demanda deberá dirigirse contra el actual propietario del inmueble, la nave o la aeronave materia de la hipoteca o de la prenda.

Así las cosas, el demandado no ostenta la calidad de deudor u obligado sino la de tercero garante por lo que el Despacho no debió de suspender el proceso sino que debió de requerir al demandante para que este dispusiera, acorde con el artículo 547 arriba citado, si continuaba el proceso ejecutivo contra el tercero garante.

Por otro lado, es necesario advertir al Despacho que el trámite de negociación de deudas del aquí demandado se presentó única y exclusivamente para interrumpir el trámite del presente proceso generando una confusión entre todos los involucrados, por tal motivo el suscrito ya ha objetado las obligaciones incluidas en el trámite así como la inclusión del bien gravado con hipoteca en el mismo, conforme lo establecido en los artículos 550 y 552 del Código General del Proceso y además ha presentado denuncia penal por los delitos de fraude procesal y fraude a resolución judicial por las conductas en la que han incurridos los suscriptores de los pagaré objeto del presente asunto así como el tercero otorgante de la garantía hipotecaria.

En lo que respecta a este Despacho, considera el suscrito que el proceso debe de continuar sin ninguna interrupción ya que el demandado es únicamente un tercero garante hipotecario y no tiene porque interrumpirse el proceso por un trámite de negociación de sus deudas.

El objeto del presente proceso son las siguientes obligaciones:

Obligación	Obligado(s)
Pagaré No. 6410080593	Marco Antonio Cardona y Sandra Yaneth Tirado Osorio

Pagaré No. 6410081627	Marco Antonio Cardona y Sandra Yaneth Tirado Osorio
Pagaré No. 6410082379	Marco Antonio Cardona
Pagaré No. 37828809	Marco Antonio Cardona
Pagaré No. 6410081616	Marco Antonio Cardona y Sandra Yaneth Tirado Osorio
Pagaré No. 6410082464	Marco Antonio Cardona y Sandra Yaneth Tirado Osorio

Como se puede ver no se está cobrando obligación alguna del deudor, ahora respecto a su posición como tercero otorgante de una garantía real es necesario precisar que su posición jurídica respecto de las obligaciones relacionadas es diferente a la que se pretende mostrar al presentarse como deudor de mi poderdante.

Las obligaciones por las que se vincula a mi poderdante al trámite de negociación de deudas, a las cuales supuestamente está obligado el deudor de forma solidaria, según lo relacionó en la solicitud de inicio del trámite, constan en los pagarés arriba anunciados, de la revisión de los títulos se puede concluir que el señor Daniel Cardona NO suscribió ninguno de ellos por lo que es erróneo decir que es deudor solidario, como se hace en la solicitud de inicio del trámite, recuérdese que, conforme lo establecido en el artículo 619 del Código de Comercio *“Los títulos-valores son documentos necesarios para legitimar el ejercicio del derecho literal y autónomo que en ellos se incorpora. Pueden ser de contenido crediticio, corporativos o de participación y de tradición o representativos de mercancías.”* Las características de literalidad y autonomía establecidas en la norma implican que no se pueden realizar inferencias o interpretaciones adicionales a las estipulaciones contenidas en los títulos, sobre el particular el tratadista Ramiro Rengifo ha dicho:

“El título-valor es igualmente literal, lo cual significa que el tenedor del mismo solo puede reclamar lo que conste en él y nada más, así lo debido realmente por el deudor sea más de lo que consta en aquel. (...)”

Debe precisarse que literalidad no es solo la forma que se requiere para configurar o dar nacimiento al título. Ella comprende además todos aquellos elementos que modifican su configuración, como la anotación de pago parcial; los que precisan o dan legitimación, como el endoso; los que delinean una garantía, como el aval; e, incluso, todos aquellos que lo desvirtúan como cualquier anotación que condiciona la obligación cambiaria, y en general, cualquier anotación así sea intrascendente, cambiariamente hablando, como el incorporar la causa en un título abstracto.

El título-valor es también autónomo, o sea que confiere al tenedor un derecho que está completamente desligado del negocio que dio origen a la creación o a una transferencia anterior. Ello implica, ni más ni menos, que cualquier adquirente de aquél, puede estar absolutamente seguro que ningún vicio del negocio originante del título o de su transferencia puede oponérsele al momento en que pretenda reclamar el derecho a el incorporado”¹

En igual sentido, el artículo 625 del Código de Comercio establece que *“Toda obligación cambiaria deriva su eficacia de una firma puesta en un título-valor y de su entrega con la intención de hacerlo negociable conforme a la ley de su circulación”*, por lo que no puede pretender el deudor vincularse a las obligaciones contenidas en los pagarés No. 6410080593, 6410081627, 6410082379, 37828809, 6410081616 y 6410082464 como deudor solidario o codeudor sin ser él suscriptor

¹ Títulos Valores, Ramiro Rengifo, Librería Señal Editora, Décimo Tercera Edición, 2010, Página 36.

u otorgante de los citados títulos por lo que no puede interrumpirse el proceso en tanto él es únicamente un tercero que otorgó una garantía hipotecaria.

Sobre la solidaridad que predica el señor Daniel Alejandro en la solicitud de negociación de deudas, el alega que esta deriva del contrato de hipoteca objeto del presente proceso por lo que es necesario precisar que la misma tampoco opera en el presente caso ya que el objeto del contrato de hipoteca era otorgar una garantía real para respaldar las obligaciones de los señores Marco Cardona y Sandra Tirado, más no pactar una solidaridad respecto a créditos que se otorgaran con posterioridad.

El doctrinante Guillermo Ospina Fernández define y caracteriza las obligaciones solidarias de la siguiente manera:

“...obligaciones solidarias son aquellas que, a pesar de tener objeto divisible y pluralidad de sujetos, colocan a cada deudor en la necesidad de pagar la totalidad de la deuda”

(...)

Tres son las características que sobresalen en la definición que dimos de las obligaciones solidarias: a) la pluralidad de los sujetos activos o pasivos (...) b) la pluralidad de vínculos entre el acreedor o acreedores y el deudor o deudores, y c) la unidad de objeto, esto es, de la prestación.”²

Aplicando esta definición y caracterización al caso concreto se concluye que, si bien existen pluralidad de deudores ya que en algunos de los títulos se obligaron la señora Sandra y el señor Marco, el sujeto del proceso de insolvencia, Daniel Alejandro Cardona, no hace parte del grupo de obligados solidariamente ya que no existe un vínculo, a través de la obligación principal (créditos documentados en los pagarés) con el acreedor Pablo Echeverri Mesa, en tanto, como se explicó arriba, el señor Daniel no es suscriptor de los títulos valores que soportan las obligaciones que se tienen con mi poderdante y no se puede pretender la condición de obligado por el otorgamiento de una garantía real en favor de un tercero como se explicará más adelante. La definición y caracterización ofrecida por el doctrinante recoge lo expuesto en el artículo 1569 del Código Civil, el cual textualmente establece:

“La cosa que se debe solidariamente por muchos o a muchos, ha de ser una misma, aunque se deba de diversos modos; por ejemplo, pura y simplemente respecto de unos, bajo condición o a plazo respecto de otros.”

La solidaridad de una obligación debe tener un origen o una fuente el cual puede ser un acto jurídico (contrato) y la ley. Si tomamos la ley como fuente de solidaridad entre los deudores en el presente asunto es necesario concluir que no existe ninguna norma que determine que el señor Daniel, como otorgante de una garantía hipotecaria en favor de terceros, está obligado solidariamente al pago de las obligaciones como tal, el artículo 2454 del Código Civil expresamente excluye esta situación:

ARTICULO 2454. <FIANZA HIPOTECARIA>. El que hipoteca un inmueble suyo por una deuda ajena, no se entenderá obligado personalmente si no se hubiere estipulado.

Sea que se haya obligado personalmente, o no, se le aplicará la regla del artículo precedente.

La fianza se llama hipotecaria cuando el fiador se obliga con hipoteca.

La fianza hipotecaria está sujeta en cuanto a la acción personal a las reglas de la simple fianza.

² Régimen General de las Obligaciones, Guillermo Ospina Fernández, Editorial Temis S.A., Octava Edición, 2008, Página 239.

De la lectura del citado artículo se concluye que por haber otorgado una garantía real en favor de un tercero no existe solidaridad para el pago de las obligaciones de ese tercero por ministerio de la ley y, además, la confusa redacción de este enunciado normativo nos da la puerta de entrada al análisis del acto jurídico (contrato) como fuente de la solidaridad en tanto la parte final del inciso primero establece: “*no se entenderá obligado personalmente si no se hubiere estipulado...*” de entrada es necesario advertir que no existe una estipulación convencional entre el acreedor y el deudor que implique que el señor Daniel sea obligado solidario de los créditos arriba enunciados, por un lado el no es suscriptor de los títulos valores por lo que no se le pueden aplicar las cláusulas estipuladas en los mismos ni se puede pretender extender el acuerdo existente entre las partes más allá de lo establecido en cada uno de los pagarés y exigir el pago del importe de estos, en acción personal, en contra del señor Daniel, adicional a ellos, no existe una garantía o fianza personal de este sujeto que haya sido aceptada por el acreedor de las obligaciones.

Ante la falta de claridad de la solicitud de inicio del trámite en la audiencia de conciliación se expuso que la solidaridad derivaba de las cláusulas del contrato de hipoteca, concretamente de la cláusula cuarta del contrato.

Respecto a las estipulaciones del contrato de hipoteca contenido en la Escritura Pública No. 1169 del 16 de julio de 2014 de la Notaría 5° de Medellín, Antioquia, el señor Daniel Alejandro Cardona Henao garantizó, con hipoteca en primer grado, abierta y sin límite de cuantía, sobre el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 005-1993 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ciudad Bolívar, Antioquia, todas las obligaciones que él mismo o el señor Marco Antonio Cardona Valencia o la señora Sandra Yanet Tirado Osorio llegaren a tener con Bancolombia S.A.

Con la hipoteca abierta el señor Daniel Alejandro Cardona Henao garantizó a Bancolombia no solo sus obligaciones propias sino además las obligaciones que tuvieran para con dicha entidad o sus cesionarios los señores Marco Antonio Cardona y Sandra Yaneth Tirado Osorio, tal y como lo establecen los artículos 2439 y 2454 del Código Civil, los cuales, a la letra dicen:

ARTICULO 2439. <CAPACIDAD PARA HIPOTECAR>. *No podrá constituir hipoteca sobre sus bienes sino la persona que sea capaz de enajenarlos, y con los requisitos necesarios para su enajenación.*

Pueden obligarse hipotecariamente los bienes propios para la seguridad de una obligación ajena; pero no habrá acción personal contra el dueño, si éste no se ha sometido expresamente a ella.

ARTICULO 2454. <FIANZA HIPOTECARIA>. *El que hipoteca un inmueble suyo por una deuda ajena, no se entenderá obligado personalmente si no se hubiere estipulado.*

Sea que se haya obligado personalmente, o no, se le aplicará la regla del artículo precedente.

La fianza se llama hipotecaria cuando el fiador se obliga con hipoteca.

La fianza hipotecaria está sujeta en cuanto a la acción personal a las reglas de la simple fianza.

De la lectura de estas normas comienza a concluirse que no puede derivarse la solidaridad para el pago de las obligaciones de las estipulaciones del contrato de hipoteca ni puede pretenderse la existencia de una obligación personal en cabeza del señor Daniel Alejandro Cardona ya que ambos artículos descartan de entrada la existencia de una obligación personal por el solo hecho de garantizar obligaciones de terceros con hipoteca sobre un bien propio.

Si bien el inciso segundo del artículo 2439 establece que el dueño del bien hipotecado puede someterse expresamente a la acción personal, este sometimiento

no existe ni en los títulos valores aportados al proceso ni en el contrato de hipoteca, por otro lado, respecto a lo establecido en la cláusula cuarta del contrato de hipoteca, en concordancia con lo reglado en la última parte del inciso primero del artículo 2454, es necesario recordar que las convenciones entre los particulares están subordinadas a la ley por lo que las manifestaciones de voluntad privada tienen un grado inferior, si bien el contrato de hipoteca se dice que el señor Daniel se obliga solidariamente a las obligaciones que adquieran los terceros, señores Marco y Sandra, esta estipulación no puede desconocer los principios de necesidad, autonomía y literalidad de los títulos valores contemplados en el artículo 619 del Código de Comercio, norma arriba transcrita, ni mucho menos dicho acuerdo puede vulnerar lo establecido en el artículo 625 de la misma codificación, no se puede inferir o concluir que el garante es entonces obligado solidario por las manifestaciones contenidas en el contrato de hipoteca ya que él no lo es en las operaciones crediticias arriba expuestas, sobre el particular recuérdese lo advertido por el artículo 16 del Código Civil:

“No podrán derogarse por convenios particulares las leyes en cuya observancia están interesados el orden y las buenas costumbres.”

En conclusión, no pueden desconocerse las estipulaciones contractuales y legales que regulan las obligaciones principales contenidas en los pagarés No. 6410080593, 6410081627, 6410082379, 37828809, 6410081616 y 6410082464 para pretender que el señor Daniel Alejandro Cardona sea considerado deudor solidario de las mismas, él únicamente es un tercero que garantizó obligaciones de otras personas con un inmueble de su propiedad más no es un obligado solidario de las obligaciones de dichos terceros como se pretende mostrar para interrumpir el curso normal del presente proceso.

Teniendo en cuenta todo lo arriba expuesto, en el la formulación de objeciones den el marco del proceso de negociación de deudas se solicitó expresamente excluir al señor Pablo Echeverri Mesa (antes Bancolombia) como acreedor dentro del proceso de negociación de deudas de la persona natural no comerciante Daniel Alejandro Cardona y, en virtud de la garantía real que ostenta mi poderdante, se solicitó también la exclusión de los activos del deudor relacionados en dicho proceso del bien inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 005-1993 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ciudad Bolívar, Antioquia, ya que sobre dicho bien recae un gravamen hipotecario que cuenta con prelación sobre todos los créditos que se exponen en el proceso de negociación de deudas, gravamen que fuera otorgado en favor de dos terceros que no hacen parte del proceso de negociación.

Es necesario advertir también que mi poderdante puede perseguir, acorde con lo establecido en el artículo 2452 del Código Civil, su garantía hipotecaria en cabeza de quien se encuentre y sin importar sus condiciones personales o su situación jurídica respecto a otros acreedores, a la letra dice el citado artículo:

“La hipoteca da al acreedor el derecho de perseguir la finca hipotecada, sea quien fuere el que la posea, y a cualquier título que la haya adquirido.”

Sobre el particular ha dicho la Corte Suprema de Justicia:

“Cuando la persona del deudor, esto es, el sujeto pasivo de la obligación garantizada con hipoteca, es la misma propietaria del inmueble sobre el que recae el gravamen, frente a ella tiene el acreedor doble garantía: una, de tipo personal, consistente en que el patrimonio de aquélla es prenda general de cualquier acreedor; y otra, ya de linaje real, consistente en que el bien raíz hipotecado está prioritaria y directamente afectado al pago de su acreencia. Garantías ambas que las puede ejercitar separada o conjuntamente; la personal y la conjunta por los lineamientos del proceso ejecutivo y la real por los del ejecutivo con título hipotecario o prendario.

"Pero donde con mayor claridad puede apreciarse tal aspecto que importa la hipoteca, como quiera que el derecho del acreedor se bifurca, es en el supuesto de que el deudor y el dueño de la cosa sean personas diferentes, bien porque el constituyente del gravamen pierda por cualquier causa la titularidad en el dominio de la misma, ora porque con ella se haya garantizado obligación ajena en los términos del artículo 2439 del Código Civil. Es entonces cuando las dos garantías de que arriba se habló presentan matices diversos, como que, evidentemente, contra el deudor no tendrá el acreedor mas que una acción personal, atendiendo precisamente la naturaleza del derecho de crédito que le pertenece; por lo mismo, el patrimonio del deudor, in integrum y hasta el importe de la deuda, constituye en tal caso su garantía personal. Y a la par con ella, está favorecido también con la garantía real de hipoteca, en el evento de que el deudor no cumpla la obligación, que se traduce, quepa repetirlo, en la facultad de perseguir exclusivamente el bien hipotecado, a fin de obtener la venta del mismo y satisfacer su acreencia con el producido, lo cual podrá ejercer mediante acción que dirija contra el dueño de la cosa, sea el que fuere, haya o no constituido el gravamen, exceptuando el caso, claro está, del que lo adquirió en pública subasta en las condiciones previstas en el artículo 2452 del Código Civil.

"Nótese que la razón para resultar demandado el tercer poseedor estriba, no en que esté personalmente obligado a la deuda, sino sólo por encontrarse en poder del inmueble hipotecado.

"En la hipótesis comentada, es claro, pues, que contra el deudor no podrá ejercerse la acción real; a su turno, contra el dueño de la cosa se carece de acción personal, como no sea el que garantizó deuda ajena se haya obligado a ello expresamente (parte final del artículo 2439 ya citado). (Gaceta Judicial, No. 2439, pág. 116)".

Retomando lo decidido en esta sentencia y lo arriba expuesto, mi poderdante puede perseguir el inmueble en manos de quien se encuentre, como consecuencia del atributo de persecución propio de toda acción real sin importar además la situación jurídica del tercero propietario del bien ni sus acuerdos con otros acreedores, en virtud del contrato real de hipoteca existente.

La Corte Constitucional sobre el particular ha dicho:

"Consecuentemente con la norma del artículo 2452 del Código Civil, el inciso tercero del artículo 554 del Código de Procedimiento Civil, aquí demandado, dispone: "La demanda deberá dirigirse contra el actual propietario del inmueble, la nave o aeronave materia de la hipoteca o de la prenda".

*El acreedor hipotecario tiene dos acciones, cuando el crédito garantizado con la hipoteca se hace exigible, para cobrarlo judicialmente: una acción **personal, originada en el derecho de crédito, contra el deudor de éste**; otra, **real, nacida de la hipoteca**, contra el dueño del bien hipotecado. Hay que distinguir, **según sea el dueño del bien hipotecado el mismo deudor o un tercero**. En el primer caso, podrá ejercer contra ese deudor que es al mismo tiempo el dueño actual de la cosa hipotecada, la acción real solamente, o ésta y la acción personal. En el segundo caso, contra el actual dueño sólo podrá ejercer la acción real nacida de la hipoteca; y contra el deudor, sólo la acción personal originada en el crédito exigible. Y si quiere ejercerlas ambas en el mismo proceso, contra el dueño actual del bien hipotecado y contra el deudor, podrá hacerlo, pero se seguirá el procedimiento del proceso ejecutivo singular, como lo prevé el último inciso del artículo 554 del Código de Procedimiento Civil.*

(...)

De conformidad con lo expuesto, y por mandato expreso del artículo 554, inciso 3o., del Código de Procedimiento Civil, en concordancia con el artículo 2452 del Código Civil, cuando se ejerce solamente la acción hipotecaria, debe demandarse únicamente al actual propietario del bien hipotecado. Esta ha sido la jurisprudencia constante, y la doctrina de la mayoría de los autores. Al respecto anota el profesor Gómez Estrada:

*"467. **Situación del tercer poseedor demandado con acción hipotecaria.** Como ya se dejó visto atrás, se puede hipotecar un bien propio para garantizar una obligación ajena, sin que a la vez se asuma la deuda (arts. 2439, inciso segunda, y 2454); por otra parte, como el bien hipotecado puede ser enajenado por quien lo hipotecó (art. 2440), obviamente quien lo adquiriera lo recibirá con la hipoteca que lo grava, pero sin que por adquirirlo se convierta en deudor de la obligación garantizada con ésta. Pues bien, tanto en el primer caso como en el segundo el propietario actual del inmueble, por el mero hecho de serlo, tendrá la condición de sujeto pasivo de la acción hipotecaria. A este propietario del bien hipotecado, que no es deudor y por lo tanto no está obligado al pago de la obligación que la hipoteca respalda, es a quien en el lenguaje del derecho hipotecario se llama tercer poseedor. Como consecuencia del atributo de persecución propio de toda acción real, en este caso de la hipotecaria, el mencionado tercer poseedor es el titular de la legitimación en causa pasiva y por lo mismo quien debe ser demandado cuando se pide ante la jurisdicción la venta en pública subasta del bien hipotecado, para que con el producto de la venta se le pague al acreedor demandante su crédito más los accesorios respectivos". (Ob. cit, pág. 508)*

Y el profesor Hernando Devis Echandía, escribe:

"Rechazamos la tesis que exige demandar tanto al actual propietario inscrito, como al deudor cuando fuere diferente de aquél, porque no se trata de litis consorcio necesario y el artículo 554 sólo exige al primero" (El Proceso Civil, Parte Especial, Compendio de Derecho Procesal Civil, Tomo III, volumen II, 7a. Edición, 1991, Biblioteca Jurídica Dike, pág. 956).

*En síntesis: de conformidad con la ley, la jurisprudencia constante y la doctrina, cuando **solamente se ejerce la acción real nacida de la hipoteca**, se demanda **únicamente al actual propietario del bien hipotecado, no se demanda al deudor.***

Quinta.- Qué ocurre cuando se demanda al tercer poseedor, en ejercicio de la acción hipotecaria.

El tercer poseedor, es decir, quien es dueño del bien gravado con la hipoteca, pero no es el deudor de la obligación principal, al ser demandado en el proceso que se promueva para la venta de la cosa hipotecada, puede asumir dos actitudes: la primera, pagar íntegramente la obligación garantizada con la hipoteca; la segunda, no pagar, y dejar que el proceso avance y concluya con la venta en pública subasta del bien hipotecado.

En el primer caso, cuando paga, se subroga por el ministerio de la ley, según lo prevé el numeral 2o. del artículo 1668 del Código Civil: "Se efectúa la subrogación por el ministerio de la ley, y aún contra la voluntad del acreedor... a beneficio... del que habiendo comprado un inmueble es obligado a pagar a los acreedores a quienes el inmueble está hipotecado". Subrogación que también consagra expresamente el inciso 2o. del

artículo 2453 del mismo Código, según el cual "el tercer poseedor reconvenido para el pago de la hipoteca constituída sobre la finca que después pasó a sus manos con este gravamen,... haciendo el pago se subroga en los derechos del acreedor en los mismos términos que el fiador".

Y también el que ha hipotecado un bien suyo para asegurar una deuda ajena, al pagar se subroga en todos los derechos del acreedor, según lo prevé el artículo 2454 del Código Civil, que ordena aplicar en este evento el artículo 2453.

Y si el tercer poseedor, al ser reconvenido para el pago de la hipoteca que garantiza la deuda ajena, es desposeído de la finca o la abandona, "será plenamente indemnizado por el deudor, con inclusion de las mejoras que haya hecho en ella. "(inciso final del artículo 2453 del C.C.).

Lógicamente, la subrogación no tiene lugar cuando el tercer poseedor ha adquirido el bien haciéndose cargo de pagar el crédito garantizado con la hipoteca que lo grava.

*El tercer poseedor demandado para el pago, podrá proponer excepciones, como lo prevé expresamente el numeral 2o. del artículo 555. Podrá proponer todas las **excepciones reales**, es decir las inherentes a la obligación principal, pero no las **personales**, que son las establecidas por la ley en beneficio exclusivo del deudor de tal obligación principal.*

Ejemplo de las excepciones reales son las de pago, prescripción, transacción, compensación, novación, nulidad absoluta, cosa juzgada, etc. Entre las excepciones reales que menciona el artículo 2380 del Código Civil, están las de dolo y violencia, a las cuales agrega don Fernando Vélez la de nulidad por error, que "debe de encontrarse en el mismo caso del dolo o la violencia". (Estudio Sobre el Derecho Civil Colombiano, Imprenta París- América, tomo noveno pág. 60)."³

Teniendo en cuenta la existencia del gravamen de hipoteca y sus prerrogativas, no puede suspenderse el trámite del proceso hipotecario por el inicio de un trámite de negociación de deudas del propietario del bien ya que las obligaciones objeto del proceso no tienen ninguna relación o vínculo con el propietario del bien por lo que un proceso de negociación de deudas de este no tiene injerencia alguna en el proceso hipotecario podrá incluirse únicamente en el trámite los dineros que lleguen a quedarle al deudor una vez se materialice o realice la garantía real en el proceso ejecutivo hipotecario o los derechos que pudieren corresponderle como subrogatorio de la obligación de los terceros avalados con el contrato de hipoteca acorde con lo arriba expuesto.

Es necesario resaltar también que los artículos 2454 y 2453 del Código Civil establecen el supuesto que se presenta en el caso concreto, se está cobrando la obligación de unos terceros con la garantía real de una persona que no se obligó por lo que al propietario del bien, al haber otorgado la garantía real en favor de los terceros, le quedan las acciones indemnizatorias establecidas en la ley para recobrar el valor del pago que efectivamente realice más no puede sustraerse de la garantía real que ha otorgado.

Conforme lo arriba expuesto, respetuosamente solicito al Despacho reponer la decisión adoptada en auto del 12 de mayo de 2021 y en su lugar, teniendo claro el objeto del proceso y la garantía real que se está persiguiendo, ordénese la continuación del trámite ya que es decisión del suscrito y mi poderdante continuar el proceso en contra del tercero garante manteniendo la fecha para celebrar la

³ Sentencia C – 192 de 1996, Magistrado Ponente Jorge Arango Mejía.

diligencia de remate. En caso de no reponer la citada decisión, concédase el recurso de apelación.

Se adjunta al presente escrito:

- Solicitud de trámite de negociación de deudas presentada a la Notaría Única de Ciudad Bolívar, Antioquia.
- Complemento de la solicitud de negociación de deudas presentada a la Notaría Única de Ciudad Bolívar, Antioquia.
- Denuncia Penal presentada.
- Objeción presentada en el proceso de negociación de deudas.
- Constancias de radicación.

Atentamente



JUAN DAVID CASTRO MONTOYA

C.C. 1.128.271.274

T.P. 205.590del C. S. de la J.

NOTARÍA ÚNICA

CIUDAD BOLÍVAR, ANTIOQUIA

Ciudad Bolívar, 22 de abril de 2021

Señor

PABLO ECHEVERRY MESA

Calle 5 Nro. 39 – 93, Oficina 700, Edificio CORFIN
Medellín

RADICADO	2021-0001
TRAMITE:	INSOLVENCIA DE PERSONA NATURAL NO COMERCIANTE
SOLICITANTE:	DANIEL ALEJANDRO CARDONA HENAO CON C.C. Nro. 1.033.650.886
ACREEDORES:	BANCO DE BOGOTÁ Y OTROS
ASUNTO:	ACEPTACIÓN SOLICITUD TRAMITE DE INSOLVENCIA.

Respetado señor:

Le informamos que el día 19 de marzo de 2021, se admitió el TRÁMITE DE INSOLVENCIA DE PERSONA NATURAL NO COMERCIANTE, solicitado por el señor **DANIEL ALEJANDRO CARDONA HENAO CON C.C. Nro. 1.033.650.886**, domiciliado en el municipio de Ciudad Bolívar, radicada en este Despacho Notarial el 04 de marzo de 2021.

En desarrollo del trámite en mención, este Despacho Notarial dentro de los parámetros previstos en el artículo 543 del C. G. del P. y en atención al artículo 548 del mismo Código, fijó la hora de las 10 de la mañana del día miércoles 21 de abril de 2021, para la celebración de la Audiencia de Negociación de Deudas.

Una vez iniciada la Audiencia y, encontrándose los acreedores analizando la relación de acreencias, presentada por el Deudor, la sociedad Reintegra S.A.S., a través de su apoderada, indicó que las obligaciones número 6410081616 y 6410082464, que le habían sido cedidas por Bancolombia S.A. fueron a su vez cedidas a usted, desde el mes de febrero de 2019.

Los créditos relacionados por el señor Daniel Alejandro Cardona, en su calidad de deudor solidario, con corte a 18 de abril de este año, presentan los siguientes valores:

1. Un Crédito Hipotecario de **\$71.625.000**, más los intereses pactados.
2. Un Crédito Hipotecario de **\$63.777.703**, más los intereses pactados.

Por esta razón, y con el propósito de garantizar el debido proceso y la participación de todos los acreedores, la Notaria en su calidad de conciliadora, decidió suspender la Audiencia para notificarle este trámite y reanudarla el próximo **miércoles 5 de mayo a las 2 p.m. de manera virtual**, por la Plataforma Zoom, a través del enlace que con antelación pondremos a su disposición.

A la audiencia de negociación de deudas, deberá aportar certificación de las obligaciones con **corte al 18 de marzo de 2021**, en la misma discriminará el saldo adeudado a capital y el valor de los intereses causados, informando la tasa aplicada.

NOTARÍA ÚNICA

CIUDAD BOLÍVAR, ANTIOQUIA

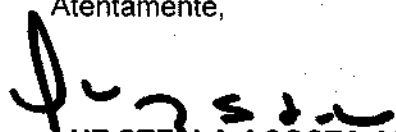
Igualmente, le comunico que se procedió a solicitar al Juzgado Octavo Civil del Circuito de Oralidad de Medellín, la suspensión del proceso ejecutivo con acción real instaurado por Bancolombia con Radicado Nro. 05001310300820160025500.

Se advierte que si se actúa por intermedio de apoderado este deberá contar con la facultad **expresa** para **CONCILIAR Y PARA VOTAR EL ACUERDO DE PAGO** y que el poder debe tener presentación personal ante notaria porque el Decreto 806 de 2020 solo procede frente a las actuaciones judiciales.

Le recordamos que de conformidad con el parágrafo segundo del artículo 557 de la Ley 1564 de 2012 "*Los acreedores ausentes no podrán impugnar el acuerdo*" por lo que es de suma importancia contar con su presencia dentro del mencionado trámite de insolvencia.

Vale la pena indicar que el expediente se encuentra a disposición de todos los acreedores en Despacho Notarial, ubicado en la Calle 51 Nro. 50 - 40 de este Municipio, Teléfono 841 15 91 y 305 460 1735 y tiene el siguiente horario de atención al público: lunes a jueves de 8:00 A.M. a 5:00 P.M. y viernes de 8:00 A.M. a 4 P.M., con el propósito de que puedan acceder a la información presentada por el deudor.

Atentamente,



LUZ STELLA ACOSTA ARCOS

Notaria

T.P Nro. 48.237 del Consejo Superior de la Judicatura.



LUZ STELLA ACOSTA ARCOS

Calle 51 No. 50-40 Teléfono 841 15 91

E-mail: notariabolivarant@hotmail.com



Señores:

**Notaria Única de Ciudad Bolívar
Ciudad Bolívar - Antioquia**

Referencia: Solicitud trámite de negociación de deudas del señor **DANIEL ALEJANDRO CARDONA HENAO**, con **C.C 1.033.650.886** del municipio de Bolívar – Antioquia.

DANIEL ALEJANDRO CARDONA HENAO, identificado con la cedula de ciudadanía No **1.033.650.886** mayor de edad, domiciliado en el municipio de Bolívar, en mi calidad de persona natural no comerciante por medio de la presente solicito la admisión al proceso de negociación de deudas regulado por el artículo 531 y siguientes del Código General del Proceso Ley 1564 de 2012, en los siguientes términos:

1. Informe que indica de manera precisa las causas que me llevaron a la situación de cesación de pagos. (Art 539 Numeral 1° C.G.P).

La principal causa de mi Insolvencia radica en que realice una inversión de alto valor en un edificio en el municipio de Bolívar – Antioquia. Por problemas estructurales la inversión aumento cerca de un 70% más de lo esperado.

Luego comencé a manejar un vehículo de carga refrigerada y en el año 2020 debido a la emergencia sanitaria mis ingresos fueron disminuidos considerablemente debido al bajo volumen de carga, lo cual no me ha permitido poder pagar mis obligaciones como las tengo pactadas con cada acreedor.

ESPACIO EN BLANCO
NOTARÍA ÚNICA
DE CIUDAD BOLÍVAR - ANT.



ESPACIO EN BLANCO
NOTARÍA ÚNICA
DE CIUDAD BOLÍVAR - ANT.





Todas estas situaciones anteriores me han llevado a incumplir con el pago de mis obligaciones, puesto que no cuento con ningún otro ingreso adicional.

2. Propuesta para la negociación de deudas clara, expresa y objetiva. (Art 539 Numeral 2° C.G.P).

Mi propuesta es pagar **DOS MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA Y TRES MIL PESOS M/L (\$ 2'433.000)** mensuales, por el capital sin intereses a los acreedores, por el tiempo que sea necesario para el pago del capital que quede reconocido en el proceso de negociación de deudas.

3. Relación completa y actualizada de todos los acreedores al 30 de enero del del 2021. (Artículo 539 Numeral 3° y parágrafo 2° C.G.P).

Como Deudor Principal:

ACREEDORES COMO TITULAR				
ACREEDOR	VALOR DE LA OBLIGACIÓN A CAPITAL	TIPO DE OBLIGACIÓN	CLASE DE LA OBLIGACIÓN	DÍAS DE MORA
Banco de Bogotá SA	\$ 124,693,000	Micro-Crédito	Quirografario de Quinta Clase	2185
Banco de Bogotá SA	\$ 3,530,000	Tarjeta de Crédito	Quirografario de Quinta Clase	> 365
FGS Fondo de Garantías SA	\$ 1,600,000	COC	Quirografario de Quinta Clase	102
Marco Antonio Cardona	\$ 450,000,000	Libre Inversión	Quirografario de Quinta Clase	> 365
Banco Agrario	\$ 11,000,000		Quirografario de Quinta Clase	> 365
Banco de Bogotá SA	\$ 12,000,000	ICR - Cred. Siembra	Quirografario de Quinta Clase	> 365
TOTAL	\$ 602,823,000			



ESPACIO EN BLANCO
NOTARÍA ÚNICA
DE CIUDAD BOLÍVAR - ANT.



ESPACIO EN BLANCO
NOTARÍA ÚNICA
DE CIUDAD BOLÍVAR - ANT.





Como Codeudor:

ACREEDORES COMO COODEUDOR				
ACREEDOR	VALOR DE LA OBLIGACIÓN A CAPITAL	TIPO DE OBLIGACIÓN	CLASE DE LA OBLIGACIÓN	DÍAS DE MORA
Bancolombia S.A.	\$ 71,625,000	Deudor Solidario	Hipotecario de Tercera Clase	>120
Bancolombia S.A.	\$ 63,777,703	Deudor Solidario	Hipotecario de Tercera Clase	>120
TOTAL	\$ 135,402,703			

TOTAL DEUDAS COMO TITULAR: \$ 602'823.000
TOTAL DEUDAS COMO CODEUDOR: \$ 135'402.703
TOTAL DEUDAS EN MORA MAYOR A 90 DIAS: \$ 738'225.703
TOTAL DEUDAS AL DIA: \$ 0

En la actualidad tengo obligaciones vencidas por más de 90 días que suman: **SETECIENTOS TREINTA Y OCHO MILLONES DOSCIENTOS VEINTICINCO MIL SETECIENTOS TRES MIL PESOS M/L (\$ 738'225.703)** lo cual representa más del 50% del pasivo total a mi cargo y por lo tanto cumplo con el supuesto de cesación de pagos establecido en el Artículo 538 del C.G.P.

4. Relación completa y detallada de los bienes del deudor al 30 de enero del 2021 (Artículo 539 Numeral 4° y parágrafo 2° C.G.P).

4.1 Actualmente cuento con los siguientes bienes.

Propiedad en el Municipio de Bolívar departamento de Antioquia con M.I.: 005-1993, cuya dirección del inmueble según la M.I. mencionada corresponde a:

- Calle 49 46.136, 46.138, 46.140 SOLAR VILLA EMILIA
- Calle 49 # 46-112/116



ESPACIO EN BLANCO
NOTARÍA ÚNICA
DE CIUDAD BOLÍVAR - ANT.



ESPACIO EN BLANCO
NOTARÍA ÚNICA
DE CIUDAD BOLÍVAR - ANT.





Propiedad la cual tiene Hipoteca con Cuantía Indeterminada con Escritura 1169 de la Notaría Quinta del Circulo Notarial de Medellín.

Con avalúo comercial de OCHOCIENTOS QUINCE MILLONES CIENTO OCHENTA Y CUATRO MIL PESOS M/L (\$815'184.000) el cual ha sido debidamente realizado por un Perito Avaluador Certificado con certificación RAA.

- 5. Relación de procesos judiciales, procedimiento o actuación administrativa de carácter patrimonial que adelante el deudor o que curse contra él. (Artículo 539 Numeral 5 C.G.P).**

Actualmente tengo un proceso donde funjo como parte Demandada por BANCO DE COLOMBIA S.A. BANCOLOMBIA S.A. en el Juzgado Octavo Civil del Circuito de Oralidad de Medellín por la Hipoteca con Cuantía Indeterminada con Escritura 1169 de la Notaría Quinta del Circulo Notarial de Medellín.

Radicado: 05001310300820160025500

- 6. Certificación de los ingresos del deudor expedida por su empleador o en caso de que sea trabajador independiente una declaración de los mismos que se entenderá rendida bajo la gravedad de juramento. (Artículo 539 Numeral 6 C.G.P).**



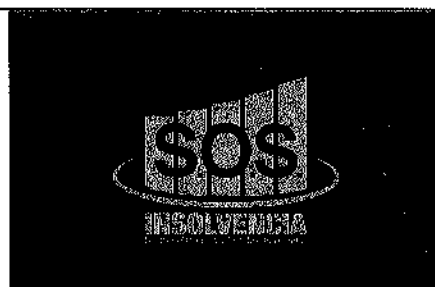
INGRESOS MENSUALES		
ÍTEM	CONCEPTO	VALOR
1	Ingresos como Conductor de Camión	\$ 1,200,000
2	Ingresos como Rentista de Capital	\$ 2,630,000
TOTAL		\$ 3,830,000



ESPACIO EN BLANCO
NOTARÍA ÚNICA
DE CIUDAD BOLÍVAR - ANT.

ESPACIO EN BLANCO
NOTARÍA ÚNICA
DE CIUDAD BOLÍVAR - ANT.





En la actualidad percibo ingresos como conductor de un vehículo de carga y como rentista de capital de la propiedad relacionada en mis activos, todo esto por ingresos que equivalen a **TRES MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA MIL PESOS M/L (\$3'830.000)** en promedio.

7. Monto al que asciende los recursos disponibles para el pago de las obligaciones, descontando los gastos necesarios para la subsistencia del deudor y las personas a su cargo, si los hubiese, de conservación de los bienes y los gastos del procedimiento. (Artículo 539 Numeral 7 C.G.P).

Gastos Mensuales:

GASTOS MENSUALES		
ÍTEM	CONCEPTO	VALOR
1	Soporte hijo menor de edad (3 años). Educación, Alimentación, Gardería.	\$ 350,000
2	Arrendamiento	\$ 430,000
3	Servicios Públicos. Internet, agua, energía, alcantarillado y aseo.	\$ 200,000
4	Alimentación personal.	\$ 370,000
5	Servicio de Telefonía Movil	\$ 47,000
TOTAL		\$ 1,397,000



TOTAL GASTOS: \$ 1'397.000

TOTAL INGRESOS: \$ 3'830.000

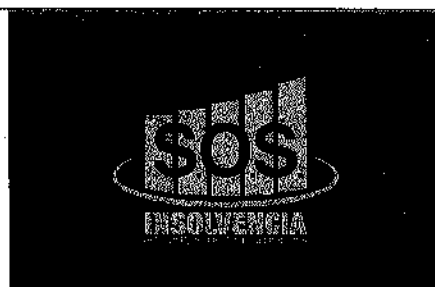
TOTAL DISPONIBLE PAGO ACREEDORES: \$ 2'433.000

ESPACIO EN BLANCO
NOTARÍA ÚNICA
DE CIUDAD BOLÍVAR - ANT.



ESPACIO EN BLANCO
NOTARÍA ÚNICA
DE CIUDAD BOLÍVAR - ANT.





8. Información relativa a si tiene o no sociedad conyugal o patrimonial vigente. (Artículo 539 Numeral 8 C.G.P).

A la fecha no tengo sociedad conyugal vigente, ni tengo unión libre.

9. Discriminación de las obligaciones alimentarias a su cargo indicando cuantía y beneficiarios (Artículo 539 Numeral 9 C.G.P).

A la fecha tengo obligaciones alimentarias mi hijo **ALEJANDRO CARDONA CASTRILLON** de 3 años con Registro 1198963195. Dicha obligación la entrego a su señora madre Isabel Castrillón Duran y corresponden a **TRESCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS M/L (\$350.000)** mensuales por conceptos de alimentación.

ANEXOS:

1. Copia de la presente solicitud y sus anexos
2. Copia de la Cedula de Ciudadanía al 150%.
3. Certificación de ingresos
4. Certificación de las deudas
5. Consulta en Data crédito donde aparecen mis obligaciones
6. Copia de Proceso Ejecutivo por parte de Bancolombia S.A.
7. Avalúo de la Propiedad
8. Copia del Certificado de Libertad de la Propiedad



ESPACIO EN BLANCO
NOTARÍA ÚNICA
DE CIUDAD BOLÍVAR - ANT.



ESPACIO EN BLANCO
NOTARÍA ÚNICA
DE CIUDAD BOLÍVAR - ANT.





10. NOTIFICACIONES:

DEMANDADO: Recibiré cualquier tipo de notificaciones en la Carrera 48 N° 50 Sur
– 128 Oficina 9026 Sabaneta – Antioquia y correo electrónico:
sosinsolvencia@gmail.com

Con la presente solicitud de trámite de negociación de deudas, manifiesto bajo la gravedad del juramento que toda la información aquí plasmada es verdadera y que no he incurrido en omisiones, imprecisiones o errores que impidan conocer mi verdadera situación económica y mi capacidad de pago.

Atentamente,

DANIEL ALEJANDRO CARDONA HENAO

C.C 1.033.650.886 de Bolívar



ESPACIO EN BLANCO
NOTARÍA ÚNICA
DE CIUDAD BOLÍVAR - ANT.



ESPACIO EN BLANCO
NOTARÍA ÚNICA
DE CIUDAD BOLÍVAR - ANT.





DILIGENCIA DE PRESENTACIÓN PERSONAL
Artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1069 de 2015



1360006

En la ciudad de Ciudad Bolívar, Departamento de Antioquia, República de Colombia, el cuatro (4) de marzo de dos mil veintiuno (2021), en la Notaría Única del Círculo de Ciudad Bolívar, compareció: DANIEL ALEJANDRO CARDONA HENAO, identificado con Cédula de Ciudadanía / NUIP 1033650886, presentó el documento dirigido a NOTARIA UNICA DE CIUDAD BOLIVAR - ANTIOQUIA y manifestó que la firma que aparece en el presente documento es suya y acepta el contenido del mismo como cierto.

Daniel Cardona



v5z5qrgr2zn1
04/03/2021 - 09:43:24



----- Firma autógrafa -----

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.

Luz Stella Acosta Arcos



LUZ STELLA ACOSTA ARCOS

Notario Única del Círculo de Ciudad Bolívar, Departamento de Antioquia

Consulte este documento en www.notariasegura.com.co

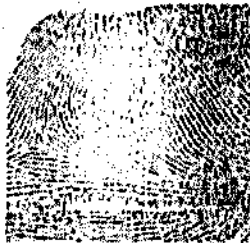
Número Único de Transacción: v5z5qrgr2zn1



REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
SECRETARIA DE CIUDADANIA

1.033.650.886
CARDONA HENAO

DANIEL ALEJANDRO



INDICE DERECHO

FECHA DE NACIMIENTO 05-FEB-1991

JERICO
(ANTIOQUIA)
LUGAR DE NACIMIENTO

1.65
ESTATURA

O+
G S RH

M
SEXO

05-FEB-2009 BOLIVAR
FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

REGISTRACION NACIONAL
CAMARA DE BOGOTA



1-0105800 00103475 M 1033650886 20090223

0013790486A 2

29415715

PAGARE No. 0001

Yo, DANIEL ALEJANDRO CARDONA HENAO (Deudor), mayor de edad, identificado como aparece al pie de mi firma, actuando en nombre propio, por medio del presente escrito manifiesto, lo siguiente: PRIMERO: Que debo y pagaré, incondicional y solidariamente a la orden de MARCO ANTONIO CARDONA VALENCIA (Nombre del Acreedor) o a la persona natural o jurídica a quien el mencionado acreedor ceda o endose sus derechos sobre este pagaré, la suma cierta de CUATROCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS MCTE. (\$ 450.000.000,00), pesos moneda legal colombiana. SEGUNDO: Que el pago total de la mencionada obligación se efectuará en un sólo contado, el día 09 del mes de JULIO del año 2020 en la dirección CLL 49 46 112 (MARCO ANTONIO CARDONA VALENCIA) ubicada en la ciudad de Ciudad Bolívar (Antioquia)

TERCERO: Que en caso de mora pagaré a MARCO ANTONIO CARDONA VALENCIA o a la persona natural o jurídica a quien el mencionado acreedor ceda o endose sus derechos, intereses de mora a la más alta tasa permitida por la Ley, desde el día siguiente a la fecha de exigibilidad del presente pagaré, y hasta cuando su pago total se efectúe. CUARTO: Expresamente declaro excusado el protesto del presente pagaré y los requerimientos judiciales o extrajudiciales para la constitución en mora. QUINTO: En caso de que haya lugar al recaudo judicial o extrajudicial de la obligación contenida en el presente título valor será a mi cargo las costas judiciales y/o los honorarios que se causen por tal razón.

En constancia de lo anterior, se suscribe en la ciudad de Ciudad Bolívar (Antioquia), a los 9 días del mes de enero del año 2015.

EL DEUDOR,

Firma:



Nombre: DANIEL ALEJANDRO CARDONA HENAO

C.C. No.: 1.033.650.886

De:

Domiciliado en: Ciudad Bolívar (Antioquia)

CLAUDIA ANDREA LONDOÑO HENAO

Contadora pública – Universidad de Medellín

Cll 75 Sur # 47 – 27 Apto 2202 Edificio Puerto Madero – Sabaneta

Celular 320 576 47 60

Sabaneta, Marzo 2 de 2021

CERTIFICADO DE INGRESOS

Como contador público y a solicitud del interesado, me permito certificar que de acuerdo con los extractos bancarios revisados y documentos inherentes a los ingresos percibidos por el señor **DANIEL ALEJANDRO CARDONA HENAO**, identificado con cédula de ciudadanía No. 1.033.650.886, certifico que recibe ingresos mensuales por valor de \$3.830.000 (tres millones ochocientos treinta mil pesos m.l.) Por los siguientes conceptos: \$1.200.000 (un millón doscientos mil pesos m.l.) provenientes de su actividad laboral como conductor de camión y \$2.630.000 (dos millones seiscientos treinta mil pesos m.l.) como rentista de capital.

Cualquier información adicional comunicarse al 3205764760

Atentamente,

CLAUDIA ANDREA LONDOÑO HENAO

Contadora Pública

TP 129069-T

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
DE BOLIVAR
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA**

Nro Matrícula: 005-1993

Impreso el 28 de Enero de 2021 a las 02:28:35 pm

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

CIRCULO REGISTRAL: 005 BOLIVAR DEPTO: ANTIOQUIA MUNICIPIO: CIUDAD BOLIVAR VEREDA: CIUDAD BOLIVAR
FECHA APERTURA: 26/10/1981 RADICACIÓN: S/N CON: CERTIFICADO DE 26/10/1981
COD CATASTRAL: 10000260001700000000 1622
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO** COD CATASTRAL ANT: 1622

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS:

SOLAR DE 6 VARAS DE FRENTE POR 15 DE CENTRO, SITO. EN LA CALLE 3 HOY CALLE 49; LLAMADA VILLA EMILIA, CON LAS
EDIFICACIONES EN EL CONSTRUIDAS, DEMARCADA EN SU PUERTA CON LOS NUMEROS 46-140,46-138 Y 46-136 CUYOS LINDEROS
SON: "POR EL FRENTE CON LA CALLE 3 HOY CALLE 49; POR EL COSTADO OESTE CON PROPIEDAD DE JESUS MARIA RESTREPO
ANTES DEL COMPRADOR Y POR EL ESTE Y EL NORTE, CON PROPIEDAD DE LA IGLESIA ". LINDEROS ACTUALIZADOS, SEGUN
SENTENCIA DE SEPTIEMBRE 27 DE 1.983: "POR EL FRENTE, EN EXTENSION DE 5.32 METROS CON LA CALLE 49; POR EL
COSTADO DE ARRIBA CON PREDIO DE JULIO MARIN; POR EL CENTRO, O PARTE DE ATRAS, CON PROPIEDAD DE LA PARROQUIA DE
BOLIVAR Y POR LA PARTE DE ABAJO, CON PREDIO DE LA MISMA SUCESION QUE SE ADJUDICA A LAS MIMAS RESTREPO MONA ".
SEGUN RESOLUCION ADMINISTRATIVA 2561/2000 EMANADA DE CATASTRO DEPARTAMENTAL, ESTE PREDIO TIENE UNA AREA DE 90
METROS CUADRADOS. CEDULA CATASTRAL ANTIGUA: P. 10000260001700000000

COMPLEMENTACIÓN:

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE Tipo de predio: URBANO

1) CALLE 49 46-136, 46-138, 46-140 SOLAR VILLA EMILIA
2) CALLE 49 # 46-112/116

MATRÍCULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) MATRÍCULA(S) (En caso de Integración y otros)

ANOTACIÓN: Nro: 1 Fecha 15/2/1941 Radicación S/N
DOC: ESCRITURA 59 DEL: 4/2/1941 NOTARIA UNICA DE BOLIVAR VALOR ACTO: \$ 90
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 101 VENTA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: RESTREPO S PEDRO LUIS
A: RESTREPO S MARCO JULIO X

ANOTACIÓN: Nro: 2 Fecha 16/3/1978 Radicación S/N
DOC: SENTENCIA S/N DEL: 8/2/1978 JUZGADO PROMISCOU CIRCUITO DE BOLIVAR VALOR ACTO: \$ 24.840
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 150 ADJUDICACION SUCESION
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: RESTREPO DE RESTREPO ZOILA ROSA
A: RESTREPO SANCHEZ MARCO JULIO X

ANOTACIÓN: Nro: 3 Fecha 27/12/1983 Radicación 1100
DOC: SENTENCIA S/N DEL: 27/9/1983 JUZGADO PROMISCOU CIRCUITO DE BOLIVAR VALOR ACTO: \$ 54.000
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 150 ADJUDICACION SUCESION EN COMUN Y P.I. Y CON OTROS BIENES
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: RESTREPO SANCHEZ MARCO JULIO
A: MONA GABRIELA X
A: MONA INES X EN CALIDAD DE HIJAS EXTRAMATRIMONIALES

ANOTACIÓN: Nro: 4 Fecha 5/5/1986 Radicación 516

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
DE BOLIVAR
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA**

Página: 2

Nro Matrícula: 005-1993

Impreso el 28 de Enero de 2021 a las 02:28:35 pm

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

DOC: ESCRITURA 309 DEL: 2/5/1986 NOTARIA UNICA DE BOLIVAR VALOR ACTO: \$ 156.000
ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO : 351 COMPRAVENTA MITAD P.I.
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: MONA DE CLAVIJO JULIA INES
A: MONA MARIA GABRIELA X

ANOTACIÓN: Nro: 5 Fecha 1/4/2005 Radicación 401
DOC: ESCRITURA 182 DEL: 29/3/2005 NOTARIA U. DE C. BOLIVAR VALOR ACTO: \$ 3.000.000
ESPECIFICACION: GRAVAMEN : 0204 HIPOTECA. ACTUALIZACION AREA. NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO, CODIGO: 0902
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: MONA MARIN MARIA GABRIELA X
A: HERNANDEZ SANCHEZ LUIS ALBERTO CC# 602182

ANOTACIÓN: Nro: 6 Fecha 26/10/2006 Radicación 1262
DOC: OFICIO 287 DEL: 18/10/2006 JUZGADO 2 PROMISCO MUNICIPAL DE C. BOLIVAR VALOR ACTO: \$ 0
ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR 0429 EMBARGO PROCESO EJECUTIVO HIPOTECARIO
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: HERNANDEZ SANCHEZ LUIS ALBERTO
A: MONA MARIA GABRIELA X CC:21567522

ANOTACIÓN: Nro: 7 Fecha 3/7/2008 Radicación 776
DOC: ESCRITURA 359 DEL: 27/6/2008 NOTARIA UNICA DE C. BOLIVAR VALOR ACTO: \$ 3.000.000
Se cancela la anotación No. 5
ESPECIFICACION: CANCELACION : 0774 CANCELACION DE HIPOTECA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: HERNANDEZ SANCHEZ LUIS ALBERTO CC# 602182
A: MONA MARIA GABRIELA X

ANOTACIÓN: Nro: 8 Fecha 3/7/2008 Radicación 777
DOC: OFICIO 219 DEL: 24/5/2008 JUZGADO 2 PROMISCO MUNICIPAL DE C. BOLIVAR VALOR ACTO: \$ 0
Se cancela la anotación No. 6
ESPECIFICACION: CANCELACION : 0747 CANCELACION DE EMBARGO
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: HERNANDEZ SANCHEZ LUIS ALBERTO
A: MONA MARIA GABRIELA X

ANOTACIÓN: Nro: 9 Fecha 21/7/2008 Radicación 887
DOC: ESCRITURA 379 DEL: 5/7/2008 NOTARIA UNICA DE C. BOLIVAR VALOR ACTO: \$ 4.100.000
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 0125 COMPRAVENTA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: MONA MARIA GABRIELA
A: CARDONA HENAO DANIEL ALEJANDRO TI# 1033650886 X

ANOTACIÓN: Nro: 10 Fecha 30/6/2009 Radicación 756
DOC: ESCRITURA 397 DEL: 23/6/2009 NOTARIA UNICA DE C. BOLIVAR VALOR ACTO: \$ 10.000.000
ESPECIFICACION: GRAVAMEN : 0203 HIPOTECA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: CARDONA HENAO DANIEL ALEJANDRO X

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
DE BOLIVAR
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA**

Nro Matrícula: 005-1993

Impreso el 28 de Enero de 2021 a las 02:28:35 pm

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

A: BOLIVAR LOPEZ JOSE ASDRUBAL

ANOTACIÓN: Nro: 11 Fecha 29/10/2009 Radicación 1226
DOC: ESCRITURA 567 DEL: 27/10/2009 NOTARIA UNICA DE BOLIVAR VALOR ACTO: \$ 10.000.000

Se cancela la anotación No. 10

ESPECIFICACION: CANCELACION : 0774 CANCELACION HIPOTECA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: BOLIVAR LOPEZ JOSE ASDRUBAL

A: CARDONA HENAO DANIEL ALEJANDRO X

ANOTACIÓN: Nro: 12 Fecha 5/11/2009 Radicación 1241
DOC: ESCRITURA 572 DEL: 29/10/2009 NOTARIA UNICA DE C. BOLIVAR VALOR ACTO: \$ 10.000.000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN : 0203 HIPOTECA.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: CARDONA HENAO DANIEL ALEJANDRO X

A: BOLIVAR VARGAS JOSE MANUEL CC# 3418004

ANOTACIÓN: Nro: 13 Fecha 25/1/2013 Radicación 2013-005-6-71
DOC: ESCRITURA 13 DEL: 3/1/2013 NOTARIA DIECIOCHO DE MEDELLIN VALOR ACTO: \$ 10.000.000

Se cancela la anotación No. 12

ESPECIFICACION: CANCELACION : 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES - CANCELACION DE HIPOTECA.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: BOLIVAR VARGAS JOSE MANUEL CC# 3418004

A: CARDONA HENAO DANIEL ALEJANDRO CC# 1033650886 X

ANOTACIÓN: Nro: 14 Fecha 25/1/2013 Radicación 2013-005-6-71
DOC: ESCRITURA 13 DEL: 3/1/2013 NOTARIA DIECIOCHO DE MEDELLIN VALOR ACTO: \$ 0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN : 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: CARDONA HENAO DANIEL ALEJANDRO CC# 1033650886 X

A: DIEZ GARCIA OSCAR JULIO CC# 8458670

ANOTACIÓN: Nro: 15 Fecha 30/7/2014 Radicación 2014-005-6-807
DOC: ESCRITURA 1169 DEL: 16/7/2014 NOTARIA QUINTA DE MEDELLIN VALOR ACTO: \$ 0

Se cancela la anotación No. 14

ESPECIFICACION: CANCELACION : 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES - CANCELACION DE HIPOTECA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: DIEZ GARCIA OSCAR JULIO CC# 8458670

A: CARDONA HENAO DANIEL ALEJANDRO CC# 1033650886 X

ANOTACIÓN: Nro: 16 Fecha 30/7/2014 Radicación 2014-005-6-807
DOC: ESCRITURA 1169 DEL: 16/7/2014 NOTARIA QUINTA DE MEDELLIN VALOR ACTO: \$ 0
ESPECIFICACION: OTRO : 0904 ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA - SEGUN CERTIFICACION EMITIDA POR LA OFICINA DE PLANEACION DEL MUNICIPIO DE CIUDAD BOLIVAR (ANTIOQUIA) DEL 27/06/2014.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)

A: CARDONA HENAO DANIEL ALEJANDRO CC# 1033650886 X

ANOTACIÓN: Nro: 17 Fecha 30/7/2014 Radicación 2014-005-6-807

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
DE BOLIVAR
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Página: 4

Nro Matrícula: 005-1993

Impreso el 28 de Enero de 2021 a las 02:28:35 pm

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

DOC: ESCRITURA 1169 DEL: 16/7/2014 NOTARIA QUINTA DE MEDELLIN VALOR ACTO: \$ 0
ESPECIFICACION: GRAVAMEN : 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio Incompleto)
DE: CARDONA HENAO DANIEL ALEJANDRO CC# 1033650886 X
A: . BANCOLOMBIA S.A. CC# 8909039388

ANOTACIÓN: Nro: 18 Fecha 16/11/2016 Radicación 2016-005-6-1417
DOC: OFICIO 2233 DEL: 13/10/2016 JUZGADO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE
MEDELLIN VALOR ACTO: \$ 0
ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR : 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio Incompleto)
DE: BANCO DE COLOMBIA S.A. BANCOLOMBIA S.A. NIT# 8909039388
A: CARDONA HENAO DANIEL ALEJANDRO CC# 1033650886 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *18*

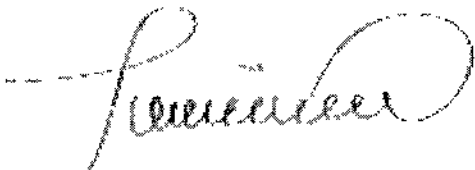
SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 3 No. corrección: 1 Radicación: 1100 Fecha: 4/12/2012
'LO SUBRAYADO ENTRE PARENTESIS' NO VALE

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar cualquier falla o error en el registro de los documentos

SUARIO: 63626 Impreso por: 63626
URNO: 2021-005-1-471 FECHA: 28/1/2021
NIS: Mc+bmwsD32BuuHgQjd1OxMVK2Jq47ddqw8ibt0DmvhE=
Verificar en: <http://192.168.76.54:8190/WS-SIRClient/>
EXPEDIDO EN: BOLIVAR



El registrador REGISTRADOR SECCIONAL EDINSON ARCILA RAMIREZ

JOSE GILDARDO AGUDELO PEÑA
PERITO AVALUADOR

Envigado, 09 de diciembre de 2020

Señor
DANIEL ALEJANDRO CARDONA HENAO
C.C. No 1.033.650.886

JOSE GILDARDO AGUDELO PEÑA, en calidad de perito evaluador de inmuebles, me permito aportar el avalúo comercial actualizado solicitado por Usted y realizado al siguiente bien inmueble:

CONSTRUCCION DE CUATRO PISOS O NIVELES SIN ESTAR SOMETIDOS A REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, ubicados en la **CALLE 49 No 46-112/116, Edificio Portal de la Estación, barrio La Estacion del municipio de Ciudad Bolivar zona urbana- subregión del Suroeste Antioqueño**, y el cual se identifica con la matrícula inmobiliaria No 005-1993 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ciudad Bolivar Antioquia.

Tiene como fin el avalúo de los mencionados bienes, presentarse ante La Superintendencia de Sociedades.

Quedo presto a atender cualquier inquietud que pueda surgir a Usted con respecto a este avalúo.

Finalmente hago devolución de la documentación aportada para este avalúo.

Cortésmente,



JOSE GILDARDO AGUDELO PEÑA.
C.C. No. 71.726.048 de Medellín.
RAA AVAL 71.726.048 del 5 de junio de 2019
AUXILIAR DE LA JUSTICIA.
PERITO AVALUADOR

CARRERA 43 No 36 SUR 29 OFICINA 205 EDIFICIO LA ENTRADA

TELEFAX 3 33 33 34 CELULAR 312 7 99 62-46

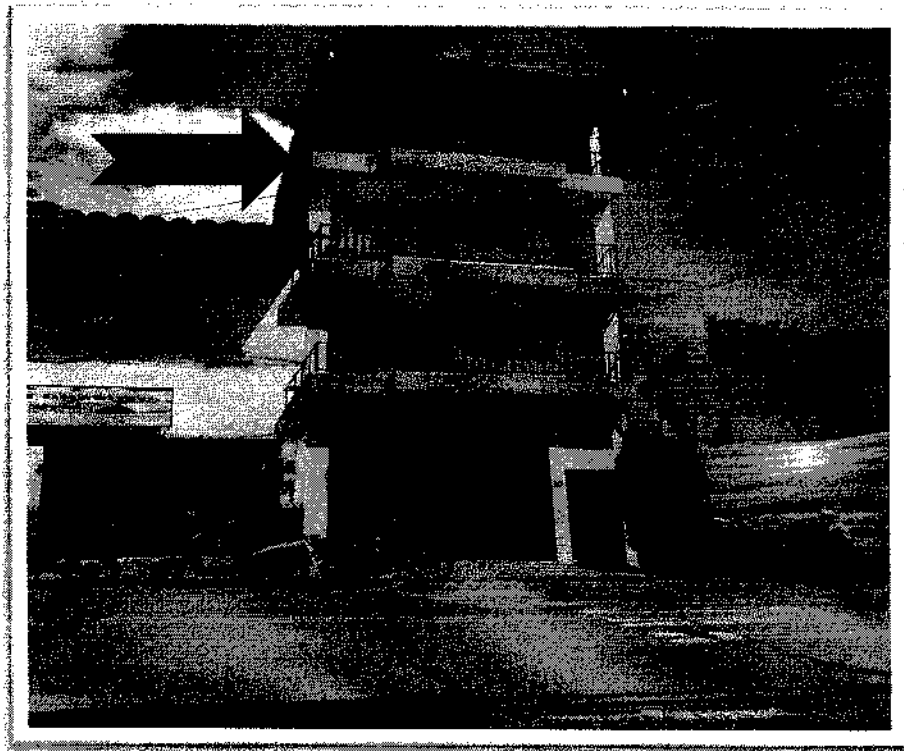
CORREO ELECTRONICO josegagudelo@hotmail.com

Envigado-Antioquia



JOSE GILDARDO AGUDELO PEÑA
PERITO AVALUADOR

AVALÚO TECNICO COMERCIAL



CALLE 49 No 46-112/116

EDIFICIO PORTAL DE LA ESTACION

BARRIO LA ESTACION-ZONA URBANA

SUBREGION DEL SUROESTE

MUNICIPIO DE CIUDAD BOLIVAR

DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA

REPUBLICA DE COLOMBIA

DICIEMBRE DE 2020

CARRERA 43 No 36 SUR 29 OFICINA 205 EDIFICIO LA ENTRADA

TELEFAX 3 33 33 34 CELULAR 312 7 99 62-46

CORREO ELECTRONICO josegagudelo@hotmail.com

Envigado-Antioquia



1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1. AVALÚO NÚMERO: 064-2020.

1.2. SOLICITANTE: El presente avalúo comercial es solicitado por el señor Daniel Alejandro Cardona Henao, identificado con cédula de ciudadanía No 1.033.650.886, para ser presentado ante la **SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES**, con el fin de acogerse a la ley de insolvencia.

1.3. TIPO DE INMUEBLE: Edificio con bodega comercial y vivienda familiar.

1.4. TIPO DE AVALÚO: Avalúo Técnico Comercial para bien inmueble sector urbano.

1.5. MARCO NORMATIVO: En la realización de este avalúo se tomaron en cuenta las metodologías y lineamientos estipulados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, mediante la Resolución 620 de septiembre 23 de 2008, el Decreto 1.420 de 1998, y demás normas concordantes y complementarias.

1.6. DEPARTAMENTO: Antioquia.

1.7. MUNICIPIO: Ciudad Bolívar.

1.8. SECTOR: Urbano

Ciudad Bolívar: también llamado **Bolívar**, es un municipio de Colombia, localizado en la subregión Suroeste del departamento de Antioquia. Limita por el norte con el municipio de Salgar, por el este con los municipios de Salgar, Pueblorrico e Hispania, por el sur con el municipio de Betania, y por el oeste con el departamento de Chocó.



JOSE GILDARDO AGUDELO PEÑA
PERITO AVALUADOR

Las principales actividades económicas de Ciudad Bolívar han sido la agricultura y el comercio. Su economía se basa en el cultivo del café. El distrito es uno de los principales productores del mejor café del mundo. En efecto, Ciudad Bolívar produce el llamado *Café Gourmet*, que representa entre un 70 y hasta 80 % de la base económica de este distrito. En importancia, le siguen en lo agrícola el frijol, la caña de azúcar panelera, el plátano, la yuca y las secadoras de café.

Entre sus principales empresas están algunas ya con proyecciones a nivel internacional:

- Agropecuaria Farallones: Producción y Comercialización de Café Tostado, marca "Café Milagro".
- COTRACIBOL.
- AGROCIBOL
- OROESPRESS joyería.
- Avícola El Triángulo.
- Distribuidora MERKSUR.
- Panificadora Iberu.
- C.I Balsur Ltda.
- La Foret SAS.
- Inversiones Comerciales Suroeste, Marca: "Tinto".
- Cafeexcol SAS/Marca: "Café Don Tulio".
- Cafe Marne.
- finca hotel el tesoro.



CARRERA 43 No 36 SUR 29 OFICINA 205 EDIFICIO LA ENTRADA

TELEFAX 3 33 33 34 CELULAR 312 7 99 62-46

CORREO ELECTRONICO josegagudelo@hotmail.com

Envigado-Antioquia

JOSE GILDARDO AGUDELO PEÑA
PERITO AVALUADOR

Ciudad Bolívar cuenta con una ubicación estratégica para el desarrollo de proyectos inmobiliarios, industriales y logísticos; ya que al estar en inmediaciones de los departamentos de Antioquia y Choco (departamento con grandes recursos naturales), los cuales están conectados por una vía que está siendo adecuada por el gobierno nacional para el transporte de carga, y que está conectado a tan solo 30 minutos de forma directa con la red de autopistas de cuarta generación que conectara el departamento de Antioquia a través de vías Rápidas (Doble Calzada) con el Océano Atlántico a través del Puerto Antioquia Uraba (en construcción); y el océano Pacífico a través del puerto de Buenaventura en el departamento del Valle del Cauca. Constituyendo todas estas variables una oportunidad de oro para empresas cuyas materias primas provengan del departamento del Choco y cuyos productos terminados se exporten a través de alguno de estos puertos al exterior, puedan disminuir sus costos y hacer más eficientes sus procesos logísticos y por ende ser más competitivos en los mercados globales.

Otras fortalezas económicas de Ciudad Bolívar son el ganado vacuno y el comercio.

1.9. DIRECCIÓN: El inmueble objeto de avalúo se encuentra ubicado en la nomenclatura urbana: Calle 49 No 46-112/116, Edificio Portal de la Estación, subregión del suroeste, municipio de Ciudad Bolívar Antioquia

1.10. USO ACTUAL DEL INMUEBLE: El inmueble tiene como destinación; el primer nivel bodega comercial y el resto es decir, 2,3 y 4 piso destinado a vivienda familiar.

1.11. USO POR NORMA: De acuerdo al EBT del municipio de Ciudad Bolívar, el sector es urbano, y residencial.

1.12. MATRICULA INMOBILIARIA: El inmueble objeto de avalúo se identifica con la matrícula inmobiliaria No 005-1993 de la Oficina de

CARRERA 43 No 36 SUR 29 OFICINA 205 EDIFICIO LA ENTRADA

TELEFAX 3 33 33 34 CELULAR 312 7 99 62-46

CORREO ELECTRONICO josegagudelo@hotmail.com

Envigado-Antioquia

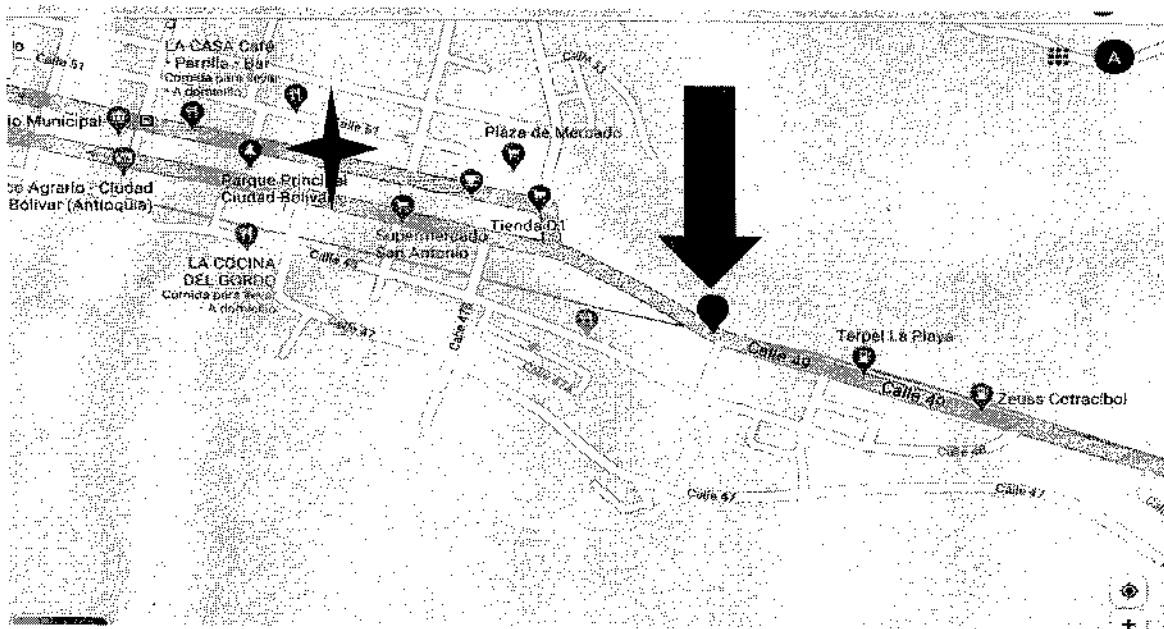


Registro de Instrumentos Públicos de Ciudad Ciudad Bolívar-
Antioquia.

2. DOCUMENTOS

- Folio de matrícula inmobiliaria número 005-1993.
- Escritura No 379 del 05 de julio de 2008, ante la Notaria Unica de Ciudad Bolívar.

3. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR:



3.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR:

El inmueble objeto de avalúo se encuentra ubicado en el municipio de Ciudad Bolívar Antioquia, a cuatro cuadras del parque via salida para Medellín. El sector como el municipio es tranquilo. La base de la economía del municipio es el café.

CARRERA 43 No 36 SUR 29 OFICINA 205 EDIFICIO LA ENTRADA

TELEFAX 3 33 33 34 CELULAR 312 7 99 62-46

CORREO ELECTRONICO josegagudelo@hotmail.com

Envigado-Antioquia

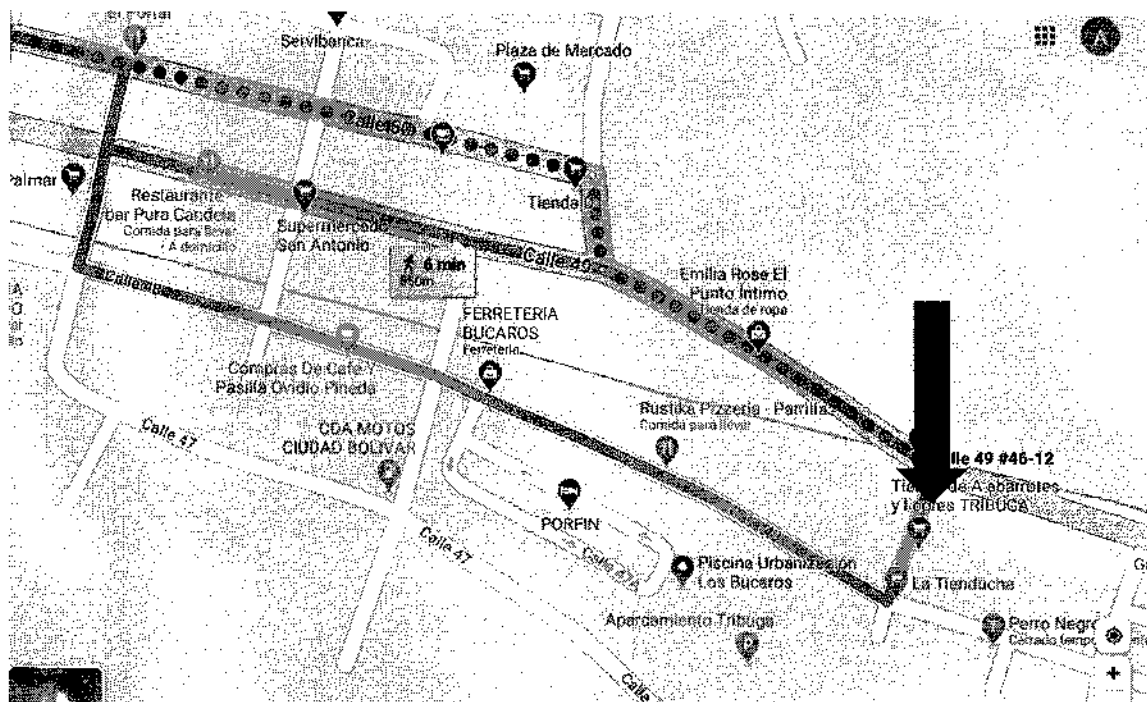
3.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE: El sector es predominantemente residencial.

3.3. TOPOGRAFÍA: El lugar donde se encuentra ubicado el inmueble es plano.

3.4. SERVICIOS PÚBLICOS: Se pudo constatar que el sector cuenta con redes hidrosanitarias, acueducto y alcantarillado y energía eléctrica.

El alcantarillado es presatdo por el municipio, el acueducto es suministrado por Ingenieria Total, el servicio de energía es presatdo por epm y la televisión por cable es prestado por Apacibol.

3.5. VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE: El municipio de Ciudad Bolívar, se encuentra a una distancia aproximada de 100 kilómetros del municipio de Medellín, a dos horas y media aproximadamente, la vía se encuentra en buen estado, a pesar de las obras del Pacífico I, que se adelantan en el sector de Cinifana, la ruta que cubre el transporte es Cootracibol, Surandina y Rápido Ochoa.



CARRERA 43 No 36 SUR 29 OFICINA 205 EDIFICIO LA ENTRADA

TELEFAX 3 33 33 34 CELULAR 312 7 99 62-46

CORREO ELECTRONICO josegaquelo@hotmail.com

Envigado—Antioquia

4. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE:



4.1.Descripción:

Se trata de una construcción que no se encuentra sometida a reglamento de propiedad horizontal, ubicada en suelo urbano del municipio de Ciudad Bolívar, a una distancia de cuatro cuadras del parque principal. Esta construcción esta ubicada al borde de la Calle 49.

CARRERA 43 No 36 SUR 29 OFICINA 205 EDIFICIO LA ENTRADA

TELEFAX 3 33 33 34 CELULAR 312 7 99 62-46

CORREO ELECTRONICO josegagudelo@hotmail.com

Envigado-Antioquia

JOSE GILDARDO AGUDELO PEÑA
PERITO AVALUADOR

Esta construcción consta de cuatro pisos, en el primer piso se observa una construcción tipo bodega, en el segundo piso se observan dos apartamentos, en el tercer piso se observan tres apartamentos y en el cuarto piso se observan tres apartamentos, todos terminados.

A los diferentes pisos se accede por escalas que empizan en el primer piso y van hasta el cuarto piso. Escalas enchape en granito en buen estado.

DESCRIPCIÓN DE CADA UNO DE LOS PISOS DEL EDIFICIO.

PRIMER PISO:

Se encuentra construida una bodega comercial para la compra y venta de café, con un baño completo enchapado en cerámica, oficina con división en madera y vidrios, piso en cemento reforzado para permitir la entrada de vehículos pesados, techo ferro concreto, vigas de hierro y cemento, puerta amplia metálica.

SEGUNDO PISO:

Encontramos dos apartamentos terminados;

APARTAMENTO 201:

Casa para vivienda familiar con cuatro habitaciones, balcon tres baños completos enchapados en cerámica y cabinados, zona de ropas, cocina integral con alacenas en la parte inferior y superior, puerta vidriera y ventanas metálicas, puertas de madera, piso en cerámica, techo ferro concreto, closet en cada habitación.

APARTAMENTO 202:

Apartamento de uso residencial con 2 habitaciones, salón comedor, cocina sencilla, un baño cabinado y enchapado en cerámica completo, zona de ropas con una área de 40 m². Piso en cerámica, muros revocados y estucados.

CARRERA 43 No 36 SUR 29 OFICINA 205 EDIFICIO LA ENTRADA

TELEFAX 3 33 33 34 CELULAR 312 7 99 62-46

CORREO ELECTRONICO josegagudelo@hotmail.com

Envigado-Antioquia



TERCER PISO:

Encontramos tres apartamento terminados:

APARTAMENTO 301:

Apartamento de uso residencial con 2 habitaciones, balcón, salón comedor, cocina sencilla, un baño cabinado y enchapado en cerámica completo, zona de ropas con un área de 40 m2. Piso en cerámica, muros revocados y estucados.

APARTAMENTO 302:

Apartamento de uso residencial con 2 habitaciones, salón comedor, cocina sencilla, un baño cabinado y enchapado en cerámica completo, zona de ropas con un área de 40 m2. Piso en cerámica, muros revocados y estucados.

APARTAMENTO 303:

Apartamento de uso residencial con 2 habitaciones, salón comedor, cocina sencilla, un baño cabinado y enchapado en cerámica completo, zona de ropas con un área de 40 m2. Piso en cerámica, muros revocados y estucados.

CUARTO PISO

Se verificaron tres apartamentos terminados

APARTAMENTO 401:

Apartamento de uso residencial con 2 habitaciones, balcón, salón comedor, cocina sencilla, un baño cabinado y enchapado en cerámica completo, zona de ropas con un área de 40 m2. Piso en cerámica, muros revocados y estucados.

APARTAMENTO 402:

CARRERA 43 No 36 SUR 29 OFICINA 205 EDIFICIO LA ENTRADA

TELEFAX 3 33 33 34 CELULAR 312 7 99 62-46

CORREO ELECTRONICO josegaudelo@hotmail.com

Envigado-Antioquia



JOSE GILDARDO AGUDELO PEÑA
PERITO AVALUADOR

Apartamento de uso residencial con 2 habitaciones, salón comedor, cocina sencilla, un baño cabinado y enchapado en cerámica completo, zona de ropas con un área de 40 m². Piso en cerámica, muros revocados y estucados.

APARTAMENTO 403:

Apartamento de uso residencial con 2 habitaciones, salón comedor, cocina sencilla, un baño cabinado y enchapado en cerámica completo, zona de ropas con un área de 40 m². Piso en cerámica, muros revocados y estucados.

Estos apartamentos se encuentran ubicados en estrato social 2.

Estos inmuebles **NO** se encuentran sometidos a reglamento de propiedad horizontal.

4.2. ÁREA DEL INMUEBLE:

Estudiada la escritura pública del inmueble y la matrícula inmobiliaria No 005-1993, no se encontraron datos sobre el área tanto del lote como de la construcción, por lo que se hizo necesario, consultar el área ante la Oficina de Planeación del municipio de Ciudad Bolívar, donde se pudo verificar que el lote donde se encuentra la construcción de cuatro pisos, cuenta con un área aproximada de 90 metros cuadrados.

Respecto al área construida en cada piso es de aproximadamente de 90 metros cuadrados para un total de la construcción de cuatro pisos de 360 metros cuadrados aproximadamente.

4.3. LINDEROS DEL INMUEBLE:

Los linderos del inmueble se encuentra en el título de adquisición escritura No 379 del 05 de julio de 2008 de la Notaria Unica de Ciudad Bolívar.



CARRERA 43 No 36 SUR 29 OFICINA 205 EDIFICIO LA ENTRADA

TELEFAX 3 33 33 34 CELULAR 312 7 99 62-46

CORREO ELECTRONICO josegaudelo@hotmail.com

Envigado-Antioquia

4.4. EDAD:

El edificio objeto de avalúo cuenta con una vetuztes de 10 años aproximadamente.

4.5. ESTADO DE CONSERVACIÓN:

El inmueble se encuentran en buen estado de mantenimiento y conservación.

5. ASPECTOS JURIDICO MATRICULA INMOBILIARIAS No 005-1993.

5.1. PROPIETARIO ACTUAL: Aparece como propietario actual el señor Daniel Alejandro Cardona Henao, identificado con la cédula de ciudadanía No 1.033.650.886, en un porcentaje del 100%.

5.2. ADQUISICION: Adquirio el propietario mediante compraventa a la señora Maria Gabriela Mona, mediante la escritura pública No 379 del 05 de julio de 2008 de la Notaria Unica de Ciudad Bolivar.

5.3. REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: Este inmueble no se encuentra sometido a reglamento de propiedad horizontal.

5.4. HIPOTECA VIGENTE:

El inmueble objeto de avalúo actualmente cuenta con una hipoteca a favor de BANCOLOMBIA S.A. constituida mediante la escritura pública No 1169 del 16 de julio de 2014 ante la Notaria 5 de Medellín.

5.5 MEDIDA CAUTELAR:

Sobre el predio objeto de avalúo pesa un embargo a favor de BANCOLOMBIA, mediante Oficio No 2233 del 13 de octubre de 2016,



JOSE GILDARDO AGUDELO PEÑA
PERITO AVALUADOR

en proceso ejecutivo con acción real que se adelanta ante el Juzgado 8 Civil del Circuito de Medellín.

Las anteriores menciones jurídicas no corresponden a un estudio de títulos, y su inclusión en este trabajo se hace con el fin de visualizar aspectos de ley relevantes para el inmueble en estudio.

6. CONSIDERACIONES GENERALES:

6.1. CRITERIOS, PARÁMETROS Y PROCEDIMIENTOS DE VALORACIÓN UTILIZADOS:

Para este avalúo se realizaron las siguientes labores: reconocimiento directo y personal del sector y reconocimiento físico de la construcción objeto de avalúo, con la elaboración de un archivo fotográfico que contiene algunas de las características más relevantes para este trabajo; se hizo revisión de la documentación aportada por la parte solicitante, se acudió al estudio cartográfico y estudio de fotografía aérea como ayuda en la localización del sector y ubicación del bien avaluado, se verificó el EBT del municipio de Ciudad Bolívar. Además, se tuvo en cuenta el índice y el costo por metro cuadrado para este sector, igualmente se consideraron también características tan importantes como lo atractivo o no del municipio, el desarrollo del municipio, la categoría del municipio, el uso y la destinación, sus acabados, el área del inmueble, su vetustez y su ubicación en el municipio y la distancia y vías con la capital antioqueña, igualmente el factor de seguridad en el municipio.

6.2. METODO VALUATORIO:

De acuerdo con el objeto de avalúo, se considera acertado el uso del Método del Costo de Reposición para las construcciones, y el comparativo de mercado para el terreno, conforme al contenido de la Resolución 620 de 2008 del IGAC.

Método de comparación o de mercado. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y

CARRERA 43 No 36 SUR 29 OFICINA 205 EDIFICIO LA ENTRADA

TELEFAX 3 33 33 34 CELULAR 312 7 99 62-46

CORREO ELECTRONICO josegagudelo@hotmail.com

Envigado-Antioquia



JOSE GILDARDO AGUDELO PEÑA
PERITO AVALUADOR

comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial,

PREDIO URBANO	ÁREA	PRECIO \$	V/MT2 \$	CONTACTO
Lote Hispania	102 m2	147.900.000	1'450.000	Olx.com
Lote Ciudad Bolivar	123 m2	172.200.000	1'400.000	Olx.com
Andes	88 m2	118.800.000	1'350.000	Olx.com
Jericó	130 m2	208.000.000	1'600.000	Olx.com
Betania	67 m2	100.500.000	1'500.000	Olx.com
Ciudad Bolivar	82 M2	123.820.000	1'510.000	Olx.com

Toda vez que en el municipio de Ciudad Bolivar, solo se encontraron algunas ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo, fue necesario recurrir a municipios de la región del suroeste donde se han vendido en los últimos meses inmuebles con identificas características.

Las anteriores ofertas de mercado se han realizado en lo que va transcurrido del año 2020; las cuales han sido objeto de análisis y conciliación para obtener los valores de referencia frente al lote avaluado, hallando la correspondiente media aritmética mediante la tendencia central con el resto del muestrario, en la suma de \$1'468.333; que par efectos del justiprecio se ajusta al monto de \$1'500.000 el metro cuadrado de terreno.

Valor del terreno por el método comparativo de mercado: CIENTO TREINTA Y CINCO MILLONES DE PESOS (\$135.000.000)

CARRERA 43 No 36 SUR 29 OFICINA 205 EDIFICIO LA ENTRADA

TELEFAX 3 33 33 34 CELULAR 312 7 99 62-46

CORREO ELECTRONICO josegagudelo@hotmail.com

Envigado-Antioquia



JOSE GILDARDO AGUDELO PEÑA
PERITO AVALUADOR

Método de Costo de Reposición: Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. Para ello se utilizará la siguiente fórmula:

$$V_c = \{A - D\} + V_t$$

En donde:

V_c = Valor comercial
A = Area total de la construcción
D = Depreciación
V_t = Valor del terreno

Conforme a los índices del costo de construcción para este tipo de desarrollos inmobiliarios, se establece el valor del metro cuadrado en la suma de \$2.000.000 el metro cuadrado.

Entonces:

$$\begin{aligned} \$2'000.000 \times 360 \text{ m}^2 &= \$720.000.000 - 5.53 = \$680.184.000 + \$135.000.000 = \\ &= \$815.184.000.00 \end{aligned}$$

VALOR DEL BIEN TENIENDO EN CUENTA SU ESTADO ACTUAL

EL EDIFICIO PORTAL DE LA ESTACION P.H., ACTUALMENTE CUENTA CON UN VALOR DE: OCHOCIENTOS QUINCE MILLONES CIENTO OCHENTA Y CUATRO MIL PESOS M/L (\$815.184.000)

7. REGISTRO FOTOGRAFICO.

CARRERA 43 No 36 SUR 29 OFICINA 205 EDIFICIO LA ENTRADA

TELEFAX 3 33 33 34 CELULAR 312 7 99 62-46

CORREO ELECTRONICO josegagudelo@hotmail.com

Envigado-Antioquia



25 MAR 2021

Señores:

Notaria Única de Ciudad Bolívar
Ciudad Bolívar - Antioquia

Referencia: Solicitud trámite de negociación de deudas del señor **DANIEL ALEJANDRO CARDONA HENAO**, con **C.C 1.033.650.886** del municipio de Bolívar – Antioquia.

DANIEL ALEJANDRO CARDONA HENAO, identificado con la cedula de ciudadanía No **1.033.650.886** mayor de edad, domiciliado en el municipio de Bolívar, en mi calidad de persona natural no comerciante por medio de la presente solicito la admisión al proceso de negociación de deudas regulado por el artículo 531 y siguientes del Código General del Proceso Ley 1564 de 2012, en los siguientes términos:

- 1. Informe que indica de manera precisa las causas que me llevaron a la situación de cesación de pagos. (Art 539 Numeral 1° C.G.P).**

La principal causa de mi Insolvencia radica en que realice una inversión de alto valor en un edificio en el municipio de Bolivar – Antioquia. Por problemas estructurales la inversión aumento cerca de un 70% más de lo esperado.

Luego comencé a manejar un vehículo de carga refrigerada y en el año 2020 debido a la emergencia sanitaria mis ingresos fueron disminuidos considerablemente debido al bajo volumen de carga, lo cual no me ha permitido poder pagar mis obligaciones como las tengo pactadas con cada acreedor.

Todas estas situaciones anteriores me han llevado a incumplir con el pago de mis obligaciones, puesto que no cuento con ningún otro ingreso adicional.

2. Propuesta para la negociación de deudas clara, expresa y objetiva. (Art 539 Numeral 2° C.G.P).

Mi propuesta es pagar **DOS MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA Y TRES MIL PESOS M/L (\$ 2'433.000)** mensuales, por el capital sin intereses a los acreedores, por el tiempo que sea necesario para el pago del capital que quede reconocido en el proceso de negociación de deudas.

3. Relación completa y actualizada de todos los acreedores al 30 de enero del del 2021. (Artículo 539 Numeral 3° y párrafo 2° C.G.P).

Como Deudor Principal:

ACREEDORES COMO TITULAR					
ACREEDOR	VALOR OBLIGACIÓN A CAPITAL	VALOR INTERESES	TIPO DE OBLIGACIÓN	CLASE DE LA OBLIGACIÓN	DÍAS DE MORA
Banco de Bogotá SA	\$ 15,000,000	\$ 109,693,000	Micro-Crédito	Quirografario de Quinta Clase	2185
Banco de Bogotá SA	\$ -	\$ 3,530,000	Tarjeta de Crédito	Quirografario de Quinta Clase	> 365
FGS Fondo de Garantías SA	\$ 1,600,000	\$ -	COC 000990876	Quirografario de Quinta Clase	120
Marco Antonio Cardona	\$ 450,000,000	\$ 60,750,000	Libre Inversión	Quirografario de Quinta Clase	260
Banco Agrario	\$ 11,000,000	N.A		Quirografario de Quinta Clase	> 365
Banco de Bogotá SA	\$ 12,000,000	N.A	ICR - Cred, Siembra	Quirografario de Quinta Clase	> 365
TOTAL	\$ 489,600,000	\$ 173,973,000			

○ **3.1 Nombre del acreedor:**

<u>Domicilio y dirección:</u>	Banco de Bogotá SA
<u>Dirección de correo electrónico:</u>	Cra. 49 #N° 51-02, Andes, Antioquia, N.A.
<u>Valor adeudado capital:</u>	\$ 15'000.000
<u>Valor adeudado intereses:</u>	\$ 109'693.000
<u>Naturaleza de los créditos:</u>	Quirografario de quinta clase
<u>Tasa de interés:</u>	24.0% E.A
<u>Documentos en que conste:</u>	MICROCRÉDITO 253697183
<u>Otorgamiento del Crédito:</u>	04/03/2014
<u>Vencimiento del crédito:</u>	04/03/2019
<u>Codeudores, fiadores o avalistas:</u>	No
<u>Días de Vencimiento:</u>	727 días
<u>Documento que prueba la obligación:</u>	Extracto DataCrédito

○ **3.2 Nombre del acreedor:**

<u>Domicilio y dirección:</u>	Banco de Bogotá SA
<u>Dirección de correo electrónico:</u>	Cra. 49 #N° 51-02, Andes, Antioquia, N.A.
<u>Valor adeudado capital:</u>	\$ 0
<u>Valor adeudado intereses:</u>	\$ 3'500.000
<u>Naturaleza de los créditos:</u>	Quirografario de quinta clase
<u>Tasa de interés:</u>	24.0% E.A
<u>Documentos en que conste:</u>	TC 414529200
<u>Otorgamiento del Crédito:</u>	06/03/2014
<u>Vencimiento del crédito:</u>	31/12/2020
<u>Codeudores, fiadores o avalistas:</u>	No
<u>Días de Vencimiento:</u>	59 días
<u>Documento que prueba la obligación:</u>	Extracto DataCrédito

○ **3.3 Nombre del acreedor:**

<u>Domicilio y dirección:</u>	FGS Fondo de Garantías SA
<u>Dirección de correo electrónico:</u>	Centro Empresarial Block, Cra 43A #19-17, N.A.
<u>Valor adeudado capital:</u>	\$ 1'600.000
<u>Valor adeudado intereses:</u>	\$ 0
<u>Valor adeudado intereses corrientes:</u>	N.A.
<u>Naturaleza de los créditos:</u>	Quirografario de quinta clase
<u>Tasa de interés:</u>	No la conozco
<u>Documentos en que conste:</u>	COC 000990876
<u>Otorgamiento del Crédito:</u>	25/07/2016
<u>Vencimiento del crédito:</u>	31/10/2020
<u>Codeudores, fiadores o avalistas:</u>	No
<u>Días de Vencimiento:</u>	120 días
<u>Documento que prueba la obligación:</u>	Extracto DataCrédito

○ **3.4 Nombre del acreedor:** Marco Antonio Cardona
Domicilio y dirección: CLL 49 46 – 112.
Ciudad Bolívar. Antioquia
Dirección de correo electrónico: N.A.
Valor adeudado capital: \$ 450'000.000
Valor adeudado intereses: \$ 60'750.000
Naturaleza de los créditos: Quirografario de quinta clase
Tasa de interés: 1.5% E.M.
Documentos en que conste: Certificado
Otorgamiento del Crédito: 09/01/2015
Vencimiento del crédito: 09/07/2020
Codeudores, fiadores o avalistas: No
Días de Vencimiento: 260 días
Documento que prueba la obligación: Pagaré

○ **3.5 Nombre del acreedor:** Banco Agrario
Domicilio y dirección: Cra. 51 #48-59.
Ciudad Bolívar. Antioquia
Dirección de correo electrónico: N.A.
Valor adeudado capital: \$ 11'000.000
Valor adeudado intereses: No lo conozco
Naturaleza de los créditos: Quirografario de quinta clase
Tasa de interés: No lo conozco
Documentos en que conste: N.A. Cliente
Otorgamiento del Crédito: No lo conozco
Vencimiento del crédito: No lo conozco
Codeudores, fiadores o avalistas: No
Días de Vencimiento: No lo conozco exactamente
Documento que prueba la obligación: N.A.

○ **3.6 Nombre del acreedor:** Banco de Bogotá
Domicilio y dirección: Cra. 49 #N° 51-02, Andes, Antioquia.
Dirección de correo electrónico: N.A.
Valor adeudado capital: \$ 12'000.000
Valor adeudado intereses: No lo conozco
Naturaleza de los créditos: Quirografario de quinta clase
Tasa de interés: No lo conozco
Documentos en que conste: ICR - Crédito Siembra
Otorgamiento del Crédito: No lo conozco
Vencimiento del crédito: No lo conozco
Codeudores, fiadores o avalistas: No
Días de Vencimiento: No lo conozco exactamente
Documento que prueba la obligación: N.A.

Como Codeudor:

ACREEDORES COMO COODEUDOR					
ACREEDOR	VALOR DE LA OBLIGACIÓN A	VALOR INTERESES	TIPO DE OBLIGACIÓN	CLASE DE LA OBLIGACIÓN	DÍAS DE MORA
Bancolombia S.A.	\$ 71,625,000	N.A	Deudor Solidario	Hipotecario de Tercera Clase	605
Bancolombia S.A.	\$ 63,777,703	N.A	Deudor Solidario	Hipotecario de Tercera Clase	603
TOTAL	\$ 135,402,703				

○ **3.7 Nombre del acreedor:**

Domicilio y dirección:

Dirección de correo electrónico:

Valor adeudado capital:

Valor adeudado intereses:

Naturaleza de los créditos:

Tasa de interés:

Documentos en que conste:

Otorgamiento del Crédito:

Vencimiento del crédito:

Codeudores, fiadores o avalistas:

Días de Vencimiento:

Documento que prueba la obligación:

Bancolombia S.A.

CLL 50 50 67

Ciudad Bolívar. Antioquia

N.A.

\$ 71'625.000

No lo conozco

Quirografario de Tercera Clase

24% E.A.

Crédito Hipotecario

04/07/2014

04/07/2019

No

605

N.A.

○ **3.8 Nombre del acreedor:**

Domicilio y dirección:

Dirección de correo electrónico:

Valor adeudado capital:

Valor adeudado intereses:

Naturaleza de los créditos:

Tasa de interés:

Documentos en que conste:

Otorgamiento del Crédito:

Vencimiento del crédito:

Codeudores, fiadores o avalistas:

Días de Vencimiento:

Documento que prueba la obligación:

Bancolombia S.A.

CLL 50 50 67

Ciudad Bolívar. Antioquia

N.A.

\$ 63'777.703

No lo conozco

Quirografario de Tercera Clase

24% E.A.

Crédito Hipotecario

06/07/2014

06/07/2019

No

603

N.A.

TOTAL DEUDAS COMO TITULAR:	\$ 663'573.000
TOTAL DEUDAS COMO CODEUDOR:	\$ 135'402.703
TOTAL DEUDAS EN MORA MAYOR A 90 DIAS:	\$ 798'975.703
TOTAL DEUDAS AL DIA:	\$ 0

En la actualidad tengo obligaciones vencidas por más de 90 días que suman: **SETECIENTOS NOVENTA Y OCHO MILLONES NOVECIENTOS SETENTA Y CINCO MIL SETECIENTOS TRES PESOS M/L (\$ 798'975.703)** lo cual representa más del 50% del pasivo total a mi cargo y por lo tanto cumplo con el supuesto de cesación de pagos establecido en el Artículo 538 del C.G.P.

4. Relación completa y detallada de los bienes del deudor al 30 de enero del 2021 (Artículo 539 Numeral 4° y parágrafo 2° C.G.P).

4.1 Actualmente cuento con los siguientes bienes.

Propiedad en el Municipio de Bolívar departamento de Antioquia con M.I.: 005-1993, cuya dirección del inmueble según la M.I. mencionada corresponde a:

- Calle 49 46.136, 46.138, 46.140 SOLAR VILLA EMILIA
- Calle 49 # 46-112/116

Propiedad la cual tiene Hipoteca con Cuantía Indeterminada con Escritura 1169 de la Notaría Quinta del Circulo Notarial de Medellín.

Con avalúo comercial de OCHOCIENTOS QUINCE MILLONES CIENTO OCHENTA Y CUATRO MIL PESOS M/L (\$815'184.000) el cual ha sido debidamente realizado por un Perito Avaluador Certificado con certificación RAA.

5. Relación de procesos judiciales, procedimiento o actuación administrativa de carácter patrimonial que adelante el deudor o que curse contra él. (Artículo 539 Numeral 5 C.G.P).

Actualmente tengo un proceso donde funjo como parte Demandada por BANCO DE COLOMBIA S.A. BANCOLOMBIA S.A. en el Juzgado Octavo Civil del Circuito de Oralidad de Medellín por la Hipoteca con Cuantía Indeterminada con Escritura 1169 de la Notaría Quinta del Circulo Notarial de Medellín.

Radicado: 05001310300820160025500

6. Certificación de los ingresos del deudor expedida por su empleador o en caso de que sea trabajador independiente una declaración de los mismos que se entenderá rendida bajo la gravedad de juramento. (Artículo 539 Numeral 6 C.G.P).

INGRESOS MENSUALES		
ÍTEM	CONCEPTO	VALOR
1	Ingresos como Conductor de Camión	\$ 1,200,000
2	Ingresos como Rentista de Capital	\$ 2,630,000
TOTAL		\$ 3,830,000

En la actualidad percibo ingresos como conductor de un vehículo de carga y como rentista de capital de la propiedad relacionada en mis activos, todo esto por ingresos que equivalen a **TRES MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA MIL PESOS M/L (\$3'830.000)** en promedio.

7. Monto al que asciende los recursos disponibles para el pago de las obligaciones, descontando los gastos necesarios para la subsistencia del deudor y las personas a su cargo, si los hubiese, de conservación

de los bienes y los gastos del procedimiento. (Artículo 539 Numeral 7 C.G.P).

Gastos Mensuales:

GASTOS MENSUALES		
ÍTEM	CONCEPTO	VALOR
1	Soporte hijo menor de edad (3 años). Educación, Alimentación, Garderia.	\$ 350,000
2	Arrendamiento	\$ 430,000
3	Servicios Públicos. Internet, agua, energía, alcantarillado y aseo.	\$ 200,000
4	Alimentación personal.	\$ 370,000
5	Servicio de Telefonía Movil	\$ 47,000
	TOTAL	\$ 1,397,000

TOTAL GASTOS: \$ 1'397.000

TOTAL INGRESOS: \$ 3'830.000

TOTAL DISPONIBLE PAGO ACREEDORES: \$ 2'433.000

8. Información relativa a si tiene o no sociedad conyugal o patrimonial vigente. (Artículo 539 Numeral 8 C.G.P).

A la fecha no tengo sociedad conyugal vigente, ni tengo unión libre.

9. Discriminación de las obligaciones alimentarias a su cargo indicando cuantía y beneficiarios (Artículo 539 Numeral 9 C.G.P).

A la fecha tengo obligaciones alimentarias mi hijo **ALEJANDRO CARDONA CASTRILLON** de 3 años con Registro 1198963195. Dicha obligación la entrego a su señora madre Isabel Castrillón Duran y corresponden a **TRESCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS M/L (\$350.000)** mensuales por conceptos de alimentación.

ANEXOS:

1. Copia de la presente solicitud y sus anexos
2. Copia de la Cedula de Ciudadanía al 150%.
3. Certificación de ingresos
4. Certificación de las deudas
5. Consulta en Data crédito donde aparecen mis obligaciones
6. Copia de Proceso Ejecutivo por parte de Bancolombia S.A.
7. Avalúo de la Propiedad
8. Copia del Certificado de Libertad de la Propiedad

10. NOTIFICACIONES:

DEMANDADO: Recibiré cualquier tipo de notificaciones en la Carrera 48 N° 50 Sur
– 128 Oficina 9026 Sabaneta – Antioquia y correo electronico:
sosinsolvencia@gmail.com

Con la presente solicitud de trámite de negociación de deudas, manifiesto bajo la gravedad del juramento que toda la información aquí plasmada es verdadera y que no he incurrido en omisiones, imprecisiones o errores que impidan conocer mi verdadera situación económica y mi capacidad de pago.

Atentamente,

DANIEL ALEJANDRO CARDONA HENAO

C.C 1.033.650.886 de Bolívar

Doctora
LUZ STELLA ACOSTA ARCOS
NOTARIA ÚNICA
Ciudad Bolívar, Antioquia.
Señor(a)
JUEZ PROMISCOU MUNICIPAL (REPARTO)
Ciudad Bolívar, Antioquia.

PROCESO:	PROCEDIMIENTO DE NEGOCIACIÓN DE DEUDAS DE PERSONA NATURAL NO COMERCIANTE
DEUDOR:	DANIEL ALEJANDRO CARDONA HENAO
ASUNTO:	FORMULACIÓN DE OBJECIONES

JUAN DAVID CASTRO MONTOYA, abogado en ejercicio, identificado como aparece al pie de mi firma, portador de la Tarjeta Profesional No. 205.590 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando en el presente asunto como apoderado del señor **PABLO ECHEVERRI MESA**, identificado con cédula de ciudadanía No. 1.037.580.116, domiciliado en la ciudad de Medellín, Antioquia, en su condición de cesionario de Bancolombia S.A. y de Reintegra S.A.S de las obligaciones No. 6410080593, 6410081627, 6410082379, 37828809, 6410081616 y 6410082464, así como de la garantía hipotecaria constituida mediante Escritura Pública No. 1169 del 16 de julio de 2014 de la Notaría 5° de Medellín, Antioquia y de los derechos litigiosos y el crédito objeto del proceso ejecutivo hipotecario que se tramita actualmente ante el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Ejecución de Sentencias de Medellín, Antioquia bajo el radicado 05001310300820160025500, conforme lo expuesto en la audiencia de negociación de deudas de la persona natural **DANIEL ALEJANDRO CARDONA HENAO**, vecino del municipio de Ciudad Bolívar, Antioquia, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.033.650.886 celebrada el pasado 12 de mayo de 2021, procedo a formular y a sustentar, en la oportunidad correspondiente, las objeciones respecto de las obligaciones relacionadas por parte del deudor en la solicitud de trámite de negociación de deudas.

Previo a formular las objeciones es necesario advertir que el deudor conocía desde antes de presentar la solicitud de negociación que el beneficiario de la garantía real de hipoteca no era Bancolombia S.A. y que las obligaciones, la garantía hipotecaria y el proceso judicial que se le sigue había sido cedido al señor Pablo Echeverri Mesa, sin embargo, con la finalidad de defraudar los derechos de mi poderdante el deudor incluyó en la relación de acreedores a Bancolombia S.A., ente que oportunamente informó que las obligaciones habían sido cedidas a Reintegra S.A.S cuyo representante informó a la señora Notaria que todas las obligaciones, garantías y procesos judiciales habían sido cedidos en favor del señor Echeverri Mesa.

Llama la atención que el señor Marco Antonio Cardona Valencia, padre de la persona que promueve este proceso y deudor de las obligaciones 6410080593, 6410081627, 6410082379, 37828809, 6410081616 y 6410082464 de las que mi poderdante es acreedor, si convocó al señor Pablo Echeverri a un trámite de negociación de emergencia de un acuerdo de reorganización desde finales del mes de enero de 2021 y, pese a que el señor Marco Antonio Cardona también participa del proceso de negociación de deudas como supuesto acreedor de su hijo Daniel Alejandro Cardona, no informó a la conciliadora de la cesión de todas las obligaciones, garantías y procesos judiciales en favor de mi poderdante, resaltando que tanto el sujeto que promueve el proceso, Daniel Alejandro Cardona y el supuesto acreedor de este y su padre, deudor de mi poderdante, Marco Antonio Cardona, cuentan con la asesoría y están representados, tanto el proceso de insolvencia de persona natural no comerciante como en el trámite de negociación de emergencia de un acuerdo de reorganización por un profesional del derecho llamado Richard Andrés Pérez Álvarez. Este y otros hechos que se

explicarán, en lo pertinente, más adelante, han motivado la presentación de una denuncia penal en contra de todos los mencionados ya que con estas y otras actuaciones han buscado inducir a error a la operadora del proceso de negociación de deudas con el fin de obtener un beneficio, la celebración de un acuerdo de pago en el que se ignorarán las obligaciones y la garantía otorgada a mi poderdante.

OBJECCIÓN 1: NATURALEZA Y CUANTÍA DE LAS OBLIGACIONES Y ATRIBUTOS DE LA GARANTÍA REAL DE HIPOTECA

En la solicitud de trámite de negociación de deudas se establece que el señor Daniel Alejandro Cardona es deudor solidario del acreedor Bancolombia S.A., hoy Pablo Echeverri Mesa, en dos obligaciones, una por valor de \$71.625.000 y la otra por valor de \$63.777.703.

En el escrito de solicitud no se discriminan los números o la identificación de dichas obligaciones y en el espacio en el que se indica si las mismas tienen un codeudor, fiador o avalista se indica que las mismas no lo tienen por lo que es ilógico que el señor Cardona Henao se presente como codeudor de estas obligaciones, pero no exista otro obligado ya que la posición legal que anuncia, codeudor, supone la existencia de otro deudor solidario.

Dejando a un lado los reparos formales, es necesario objetar la inclusión del señor Pablo Echeverri Mesa como acreedor del señor Daniel Alejandro Cardona Henao ya que las obligaciones que se pretenden incluir en el presente trámite no fueron contraídas por el deudor sino por los señores Marco Antonio Cardona y Sandra Yaneth Tirado Osorio, estas dos personas tienen para con mi poderdante las siguientes obligaciones pendientes de pago:

Obligación	Saldo capital	Interés de plazo	Interés moratorio
Pagaré No. 6410080593	\$3.940.068	\$688.794	Liquidado a la tasa máxima desde el 13 de julio de 2015 y hasta el pago total de la obligación.
Pagaré No. 6410081627	\$19.919.175	\$4.396.375	Liquidado a la tasa máxima desde el 3 de septiembre de 2015 y hasta el pago total de la obligación.
Pagaré No. 6410082379	\$237.899.887	\$35.259.374	Liquidado a la tasa máxima desde el 8 de enero de 2016 y hasta el pago total de la obligación.
Pagaré No. 37828809	\$9.866.162	\$1.641.224	Liquidado a la tasa máxima desde el 4 de junio de 2016 y hasta el pago total de la obligación.
Pagaré No. 6410081616	\$27.777.713	\$3.652.631	Liquidado a la tasa máxima desde el 24 de agosto de 2015 y hasta el pago total de la obligación.
Pagaré No. 6410082464	\$36.000.000	\$4.920.553	Liquidado a la tasa máxima desde el 6 de septiembre de 2015 y hasta el pago total de la obligación.

Como se puede observar, se trata de seis (6) obligaciones y no de dos (2) como lo anuncia el deudor. Todas estas obligaciones son objeto del proceso ejecutivo hipotecario que se adelanta actualmente en el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Ejecución de Sentencias de Medellín bajo el radicado 05001310300820160025500, las mismas constan en los pagarés arriba anunciados y con fundamento en estos títulos se profirió mandamiento de pago y auto que ordena seguir adelante con la ejecución en contra del deudor Daniel Alejandro Cardona, siguiendo normas sustanciales y procesales que se explicarán más adelante.

En la audiencia celebrada el pasado 12 de mayo de 2021 el apoderado del deudor informó que Bancolombia (hoy Pablo Echeverri Mesa) había sido incluido como acreedor ya que consideraban que el señor Daniel Alejandro Cardona Henao era deudor solidario de algunas de las obligaciones arriba relacionadas al haber

garantizado las mismas con hipoteca abierta y sin límite de cuantía sobre el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 005-1993 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ciudad Bolívar, Antioquia, inmueble ubicado en la Calle 49 No. 46 – 112/116 del municipio de Ciudad Bolívar, conforme Escritura Pública No. 1169 del 16 de julio de 2014 de la Notaría 5° de Medellín, Antioquia, argumentó el apoderado, luego de la lectura de un aparte de la Escritura, que existía solidaridad entre el señor Daniel y su padre, el señor Marco, para el pago de las obligaciones arriba relacionadas, por lo menos dos de ellas que fueron incluidas en la solicitud.

Discrepa el suscrito en su totalidad de la posición del deudor ya que el señor Daniel Alejandro Cardona no es deudor solidario de las obligaciones arriba relacionadas, su posición jurídica respecto de las obligaciones relacionadas es diferente a la que pretende mostrar el deudor.

Las obligaciones por las que se vincula a mi poderdante al trámite de negociación de deudas, a las cuales supuestamente está obligado el deudor de forma solidaria, constan en los pagarés arriba anunciados, de la revisión de los títulos se puede concluir que el señor Daniel Cardona NO suscribió ninguno de ellos por lo que es erróneo decir que es deudor solidario, recuérdese que, conforme lo establecido en el artículo 619 del Código de Comercio *“Los títulos-valores son documentos necesarios para legitimar el ejercicio del derecho literal y autónomo que en ellos se incorpora. Pueden ser de contenido crediticio, corporativos o de participación y de tradición o representativos de mercancías.”* Las características de literalidad y autonomía establecidas en la norma implican que no se pueden realizar inferencias o interpretaciones adicionales a las estipulaciones contenidas en los títulos, sobre el particular el tratadista Ramiro Rengifo ha dicho:

“El título-valor es igualmente literal, lo cual significa que el tenedor del mismo solo puede reclamar lo que conste en él y nada más, así lo debido realmente por el deudor sea más de lo que consta en aquel. (...)”

Debe precisarse que literalidad no es solo la forma que se requiere para configurar o dar nacimiento al título. Ella comprende además todos aquellos elementos que modifican su configuración, como la anotación de pago parcial; los que precisan o dan legitimación, como el endoso; los que delinean una garantía, como el aval; e, incluso, todos aquellos que lo desvirtúan como cualquier anotación que condiciona la obligación cambiaria, y en general, cualquier anotación así sea intrascendente, cambiariamente hablando, como el incorporar la causa en un título abstracto.

El título-valor es también autónomo, o sea que confiere al tenedor un derecho que está completamente desligado del negocio que dio origen a la creación o a una transferencia anterior. Ello implica, ni más ni menos, que cualquier adquirente de aquél, puede estar absolutamente seguro que ningún vicio del negocio originante del título o de su transferencia puede oponérsele al momento en que pretenda reclamar el derecho a el incorporado”¹

En igual sentido, el artículo 625 del Código de Comercio establece que *“Toda obligación cambiaria deriva su eficacia de una firma puesta en un título-valor y de su entrega con la intención de hacerlo negociable conforme a la ley de su circulación”*, por lo que no puede pretender el deudor vincularse a las obligaciones contenidas en los pagarés No. 6410080593, 6410081627, 6410082379,

¹ Títulos Valores, Ramiro Rengifo, Librería Señal Editora, Décimo Tercera Edición, 2010, Página 36.

37828809, 6410081616 y 6410082464 como deudor solidario o codeudor sin ser él suscriptor u otorgante de los citados títulos.

Sobre la solidaridad que predica el señor Daniel Alejandro, expuesta por su apoderado Doctor Richard Andrés Pérez Álvarez, derivada del contrato de hipoteca es necesario precisar que la misma tampoco opera en el presente caso ya que el objeto del contrato de hipoteca era otorgar una garantía real para respaldar las obligaciones de los señores Marco Cardona y Sandra Tirado, más no pactar una solidaridad respecto a créditos que se otorgaran con posterioridad.

El doctrinante Guillermo Ospina Fernández define y caracteriza las obligaciones solidarias de la siguiente manera:

“...obligaciones solidarias son aquellas que, a pesar de tener objeto divisible y pluralidad de sujetos, colocan a cada deudor en la necesidad de pagar la totalidad de la deuda”

(...)

Tres son las características que sobresalen en la definición que dimos de las obligaciones solidarias: a) la pluralidad de los sujetos activos o pasivos (...) b) la pluralidad de vínculos entre el acreedor o acreedores y el deudor o deudores, y c) la unidad de objeto, esto es, de la prestación.”²

Aplicando esta definición y caracterización al caso concreto se concluye que, si bien existen pluralidad de deudores ya que en algunos de los títulos se obligaron la señora Sandra y el señor Marco, el sujeto del proceso de insolvencia, Daniel Alejandro Cardona, no hace parte del grupo de obligados solidariamente ya que no existe un vínculo, a través de la obligación principal (créditos documentados en los pagarés) con el acreedor Pablo Echeverri Mesa, en tanto, como se explicó arriba, el señor Daniel no es suscriptor de los títulos valores que soportan las obligaciones que se tienen con mi poderdante y no se puede pretender la condición de obligado por el otorgamiento de una garantía real en favor de un tercero como se explicará más adelante. La definición y caracterización ofrecida por el doctrinante recoge lo expuesto en el artículo 1569 del Código Civil, el cual textualmente establece:

“La cosa que se debe solidariamente por muchos o a muchos, ha de ser una misma, aunque se deba de diversos modos; por ejemplo, pura y simplemente respecto de unos, bajo condición o a plazo respecto de otros.”

Insisto, en el presente asunto el señor Daniel no comparte con el señor Marco y la señora Sandra la obligación de pagar un crédito como lo pretenden hacer ver en la solicitud de inicio del proceso de negociación de deudas y como se expuso en la audiencia.

La solidaridad de una obligación debe tener un origen o una fuente el cual puede ser un acto jurídico (contrato) y la ley. Si tomamos la ley como fuente de solidaridad entre los deudores en el presente asunto es necesario concluir que no existe ninguna norma que determine que el señor Daniel, como otorgante de una garantía hipotecaria en favor de terceros, está obligado solidariamente al pago de las obligaciones como tal, el artículo 2454 del Código Civil expresamente excluye esta situación:

ARTICULO 2454. <FIANZA HIPOTECARIA>. El que hipoteca un inmueble suyo por una deuda ajena, no se entenderá obligado personalmente si no se hubiere estipulado.

² Régimen General de las Obligaciones, Guillermo Ospina Fernández, Editorial Temis S.A., Octava Edición, 2008, Página 239.

Sea que se haya obligado personalmente, o no, se le aplicará la regla del artículo precedente.

La fianza se llama hipotecaria cuando el fiador se obliga con hipoteca.

La fianza hipotecaria está sujeta en cuanto a la acción personal a las reglas de la simple fianza.

De la lectura del citado artículo se concluye que por haber otorgado una garantía real en favor de un tercero no existe solidaridad para el pago de las obligaciones de ese tercero por ministerio de la ley y, además, la confusa redacción de este enunciado normativo nos da la puerta de entrada al análisis del acto jurídico (contrato) como fuente de la solidaridad en tanto la parte final del inciso primero establece: “*no se entenderá obligado personalmente si no se hubiere estipulado...*” de entrada es necesario advertir que no existe una estipulación convencional entre el acreedor y el deudor que implique que el señor Daniel sea obligado solidario de los créditos arriba enunciados, por un lado el no es suscriptor de los títulos valores por lo que no se le pueden aplicar las cláusulas estipuladas en los mismos ni se puede pretender extender el acuerdo existente entre las partes más allá de lo establecido en cada uno de los pagarés y exigir el pago del importe de estos, en acción personal, en contra del señor Daniel, adicional a ellos, no existe una garantía o fianza personal de este sujeto que haya sido aceptada por el acreedor de las obligaciones.

Ante la falta de claridad de la solicitud de inicio del trámite en la audiencia de conciliación se expuso que la solidaridad derivaba de las cláusulas del contrato de hipoteca, concretamente de la cláusula cuarta del contrato.

Respecto a las estipulaciones del contrato de hipoteca contenido en la Escritura Pública No. 1169 del 16 de julio de 2014 de la Notaría 5° de Medellín, Antioquia, el señor Daniel Alejandro Cardona Henao garantizó, con hipoteca en primer grado, abierta y sin límite de cuantía, sobre el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 005-1993 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ciudad Bolívar, Antioquia, todas las obligaciones que él mismo o el señor Marco Antonio Cardona Valencia o la señora Sandra Yanet Tirado Osorio llegaren a tener con Bancolombia S.A.

Con la hipoteca abierta el señor Daniel Alejandro Cardona Henao garantizó a Bancolombia no solo sus obligaciones propias sino además las obligaciones que tuvieran para con dicha entidad o sus cesionarios los señores Marco Antonio Cardona y Sandra Yaneth Tirado Osorio, tal y como lo establecen los artículos 2439 y 2454 del Código Civil, los cuales, a la letra dicen:

ARTICULO 2439. <CAPACIDAD PARA HIPOTECAR>. *No podrá constituir hipoteca sobre sus bienes sino la persona que sea capaz de enajenarlos, y con los requisitos necesarios para su enajenación.*

Pueden obligarse hipotecariamente los bienes propios para la seguridad de una obligación ajena; pero no habrá acción personal contra el dueño, si éste no se ha sometido expresamente a ella.

ARTICULO 2454. <FIANZA HIPOTECARIA>. *El que hipoteca un inmueble suyo por una deuda ajena, no se entenderá obligado personalmente si no se hubiere estipulado.*

Sea que se haya obligado personalmente, o no, se le aplicará la regla del artículo precedente.

La fianza se llama hipotecaria cuando el fiador se obliga con hipoteca.

La fianza hipotecaria está sujeta en cuanto a la acción personal a las reglas de la simple fianza.

De la lectura de estas normas comienza a concluirse que no puede derivarse la solidaridad para el pago de las obligaciones de las estipulaciones del contrato de

hipoteca ni puede pretenderse la existencia de una obligación personal en cabeza del señor Daniel Alejandro Cardona ya que ambos artículos descartan de entrada la existencia de una obligación personal por el solo hecho de garantizar obligaciones de terceros con hipoteca sobre un bien propio.

Si bien el inciso segundo del artículo 2439 establece que el dueño del bien hipotecado puede someterse expresamente a la acción personal, este sometimiento no existe ni en los títulos valores aportados al proceso ni en el contrato de hipoteca, por otro lado, respecto a lo establecido en la cláusula cuarta del contrato de hipoteca, en concordancia con lo reglado en la última parte del inciso primero del artículo 2454, es necesario recordar que las convenciones entre los particulares están subordinadas a la ley por lo que las manifestaciones de voluntad privada tienen un grado inferior, si bien el contrato de hipoteca se dice que el señor Daniel se obliga solidariamente a las obligaciones que adquieran los terceros, señores Marco y Sandra, esta estipulación no puede desconocer los principios de necesidad, autonomía y literalidad de los títulos valores contemplados en el artículo 619 del Código de Comercio, norma arriba transcrita, ni mucho menos dicho acuerdo puede vulnerar lo establecido en el artículo 625 de la misma codificación, no se puede inferir o concluir que el garante es entonces obligado solidario por las manifestaciones contenidas en el contrato de hipoteca ya que él no lo es en las operaciones crediticias arriba expuestas, sobre el particular recuérdese lo advertido por el artículo 16 del Código Civil:

“No podrán derogarse por convenios particulares las leyes en cuya observancia están interesados el orden y las buenas costumbres.”

En conclusión, no pueden desconocerse las estipulaciones contractuales y legales que regulan las obligaciones principales contenidas en los pagarés No. 6410080593, 6410081627, 6410082379, 37828809, 6410081616 y 6410082464 para pretender que el señor Daniel Alejandro Cardona sea considerado deudor solidario de las mismas, él únicamente es un tercero que garantizó obligaciones de otras personas con un inmueble de su propiedad más no es un obligado solidario de las obligaciones de dichos terceros como se pretende mostrar.

Teniendo en cuenta todo lo arriba expuesto considera el suscrito que no puede tenerse a Pablo Echeverri Mesa como acreedor dentro del proceso de negociación de deudas de la persona natural no comerciante Daniel Alejandro Cardona por lo que deberá ordenarse la exclusión de las obligaciones que tienen los señores Marco Cardona y Sandra Tirado de este proceso y, en virtud de la garantía real que ostenta mi poderdante, deberá ordenarse excluir de los activos del deudor relacionados en dicho proceso el bien inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 005-1993 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ciudad Bolívar, Antioquia, ya que sobre dicho bien recae un gravamen hipotecario que cuenta con prelación sobre todos los créditos que se exponen en el proceso de negociación de deudas, gravamen que fuera otorgado en favor de dos terceros que no hacen parte del proceso de negociación.

Esta solicitud se realiza una vez desvirtuada la supuesta solidaridad del deudor y advirtiendo que mi poderdante puede perseguir, acorde con lo establecido en el artículo 2452 del Código Civil, su garantía hipotecaria en cabeza de quien se encuentre y sin importar sus condiciones personales o su situación jurídica respecto a otros acreedores, a la letra dice el citado artículo:

“La hipoteca da al acreedor el derecho de perseguir la finca hipotecada, sea quien fuere el que la posea, y a cualquier título que la haya adquirido.”

Sobre el particular ha dicho la Corte Suprema de Justicia:

“Cuando la persona del deudor, esto es, el sujeto pasivo de la obligación garantizada con hipoteca, es la misma propietaria del inmueble sobre el que recae el gravamen, frente a ella tiene el acreedor doble garantía: una, de tipo personal, consistente en que el patrimonio de aquélla es prenda general de cualquier acreedor; y otra, ya de linaje real, consistente en que el bien raíz hipotecado está prioritaria y directamente afectado al pago de su acreencia. Garantías ambas que las puede ejercitar separada o conjuntamente; la personal y la conjunta por los lineamientos del proceso ejecutivo y la real por los del ejecutivo con título hipotecario o prendario.

"Pero donde con mayor claridad puede apreciarse tal aspecto que importa la hipoteca, como quiera que el derecho del acreedor se bifurca, es en el supuesto de que el deudor y el dueño de la cosa sean personas diferentes, bien porque el constituyente del gravamen pierda por cualquier causa la titularidad en el dominio de la misma, ora porque con ella se haya garantizado obligación ajena en los términos del artículo 2439 del Código Civil. Es entonces cuando las dos garantías de que arriba se habló presentan matices diversos, como que, evidentemente, contra el deudor no tendrá el acreedor mas que una acción personal, atendiendo precisamente la naturaleza del derecho de crédito que le pertenece; por lo mismo, el patrimonio del deudor, in integrum y hasta el importe de la deuda, constituye en tal caso su garantía personal. Y a la par con ella, está favorecido también con la garantía real de hipoteca, en el evento de que el deudor no cumpla la obligación, que se traduce, quepa repetirlo, en la facultad de perseguir exclusivamente el bien hipotecado, a fin de obtener la venta del mismo y satisfacer su acreencia con el producido, lo cual podrá ejercer mediante acción que dirija contra el dueño de la cosa, sea el que fuere, haya o no constituido el gravamen, exceptuando el caso, claro está, del que lo adquirió en pública subasta en las condiciones previstas en el artículo 2452 del Código Civil.

"Nótese que la razón para resultar demandado el tercer poseedor estriba, no en que esté personalmente obligado a la deuda, sino sólo por encontrarse en poder del inmueble hipotecado.

"En la hipótesis comentada, es claro, pues, que contra el deudor no podrá ejercerse la acción real; a su turno, contra el dueño de la cosa se carece de acción personal, como no sea el que garantizó deuda ajena se haya obligado a ello expresamente (parte final del artículo 2439 ya citado).(Gaceta Judicial, No. 2439, pág. 116)".

Retomando lo decidido en esta sentencia y lo arriba expuesto, mi poderdante puede perseguir el inmueble en manos de quien se encuentre, como consecuencia del atributo de persecución propio de toda acción real sin importar además la situación jurídica del tercero propietario del bien ni sus acuerdos con otros acreedores, en virtud del contrato real de hipoteca existente.

La Corte Constitucional sobre el particular ha dicho:

“Consecuentemente con la norma del artículo 2452 del Código Civil, el inciso tercero del artículo 554 del Código de Procedimiento Civil, aquí demandado, dispone: "La demanda deberá dirigirse contra el actual propietario del inmueble, la nave o aeronave materia de la hipoteca o de la prenda".

*El acreedor hipotecario tiene dos acciones, cuando el crédito garantizado con la hipoteca se hace exigible, para cobrarlo judicialmente: una acción **personal, originada en el derecho de crédito, contra el deudor de éste**; otra, **real, nacida de la hipoteca,***

contra el dueño del bien hipotecado. Hay que distinguir, **según sea el dueño del bien hipotecado el mismo deudor o un tercero**. En el primer caso, podrá ejercer contra ese deudor que es al mismo tiempo el dueño actual de la cosa hipotecada, la acción real solamente, o ésta y la acción personal. En el segundo caso, contra el actual dueño sólo podrá ejercer la acción real nacida de la hipoteca; y contra el deudor, sólo la acción personal originada en el crédito exigible. Y si quiere ejercerlas ambas en el mismo proceso, contra el dueño actual del bien hipotecado y contra el deudor, podrá hacerlo, pero se seguirá el procedimiento del proceso ejecutivo singular, como lo prevé el último inciso del artículo 554 del Código de Procedimiento Civil.

(...)

De conformidad con lo expuesto, y por mandato expreso del artículo 554, inciso 3o., del Código de Procedimiento Civil, en concordancia con el artículo 2452 del Código Civil, cuando se ejerce solamente la acción hipotecaria, debe demandarse únicamente al actual propietario del bien hipotecado. Esta ha sido la jurisprudencia constante, y la doctrina de la mayoría de los autores. Al respecto anota el profesor Gómez Estrada:

"467. Situación del tercer poseedor demandado con acción hipotecaria. Como ya se dejó visto atrás, se puede hipotecar un bien propio para garantizar una obligación ajena, sin que a la vez se asuma la deuda (arts. 2439, inciso segunda, y 2454); por otra parte, como el bien hipotecado puede ser enajenado por quien lo hipotecó (art. 2440), obviamente quien lo adquiera lo recibirá con la hipoteca que lo grava, pero sin que por adquirirlo se convierta en deudor de la obligación garantizada con ésta. Pues bien, tanto en el primer caso como en el segundo el propietario actual del inmueble, por el mero hecho de serlo, tendrá la condición de sujeto pasivo de la acción hipotecaria. A este propietario del bien hipotecado, que no es deudor y por lo tanto no está obligado al pago de la obligación que la hipoteca respalda, es a quien en el lenguaje del derecho hipotecario se llama tercer poseedor. Como consecuencia del atributo de persecución propio de toda acción real, en este caso de la hipotecaria, el mencionado tercer poseedor es el titular de la legitimación en causa pasiva y por lo mismo quien debe ser demandado cuando se pide ante la jurisdicción la venta en pública subasta del bien hipotecado, para que con el producto de la venta se le pague al acreedor demandante su crédito más los accesorios respectivos". (Ob. cit, pág. 508)

Y el profesor Hernando Devis Echandía, escribe:

"Rechazamos la tesis que exige demandar tanto al actual propietario inscrito, como al deudor cuando fuere diferente de aquél, porque no se trata de litis consorcio necesario y el artículo 554 sólo exige al primero" (El Proceso Civil, Parte Especial, Compendio de Derecho Procesal Civil, Tomo III, volumen II, 7a. Edición, 1991, Biblioteca Jurídica Dike, pág. 956).

En síntesis: de conformidad con la ley, la jurisprudencia constante y la doctrina, cuando **solamente se ejerce la acción real nacida de la hipoteca**, se demanda **únicamente al actual propietario del bien hipotecado, no se demanda al deudor**.

Quinta.- Qué ocurre cuando se demanda al tercer poseedor, en ejercicio de la acción hipotecaria.

El tercer poseedor, es decir, quien es dueño del bien gravado con la hipoteca, pero no es el deudor de la obligación principal, al ser demandado en el proceso que se promueva para la venta de la cosa hipotecada, puede asumir dos actitudes: la primera, pagar íntegramente la obligación garantizada con la hipoteca; la segunda, no pagar, y dejar que el proceso avance y concluya con la venta en pública subasta del bien hipotecado.

En el primer caso, cuando paga, se subroga por el ministerio de la ley, según lo prevé el numeral 2o. del artículo 1668 del Código Civil: "Se efectúa la subrogación por el ministerio de la ley, y aún contra la voluntad del acreedor... a beneficio... del que habiendo comprado un inmueble es obligado a pagar a los acreedores a quienes el inmueble está hipotecado". Subrogación que también consagra expresamente el inciso 2o. del artículo 2453 del mismo Código, según el cual "el tercer poseedor reconvenido para el pago de la hipoteca constituida sobre la finca que después pasó a sus manos con este gravamen,... haciendo el pago se subroga en los derechos del acreedor en los mismos términos que el fiador".

Y también el que ha hipotecado un bien suyo para asegurar una deuda ajena, al pagar se subroga en todos los derechos del acreedor, según lo prevé el artículo 2454 del Código Civil, que ordena aplicar en este evento el artículo 2453.

Y si el tercer poseedor, al ser reconvenido para el pago de la hipoteca que garantiza la deuda ajena, es desposeído de la finca o la abandona, "será plenamente indemnizado por el deudor, con inclusión de las mejoras que haya hecho en ella. "(inciso final del artículo 2453 del C.C.).

Lógicamente, la subrogación no tiene lugar cuando el tercer poseedor ha adquirido el bien haciéndose cargo de pagar el crédito garantizado con la hipoteca que lo grava.

*El tercer poseedor demandado para el pago, podrá proponer excepciones, como lo prevé expresamente el numeral 2o. del artículo 555. Podrá proponer todas las **excepciones reales**, es decir las inherentes a la obligación principal, pero no las **personales**, que son las establecidas por la ley en beneficio exclusivo del deudor de tal obligación principal.*

Ejemplo de las excepciones reales son las de pago, prescripción, transacción, compensación, novación, nulidad absoluta, cosa juzgada, etc. Entre las excepciones reales que menciona el artículo 2380 del Código Civil, están las de dolo y violencia, a las cuales agrega don Fernando Vélez la de nulidad por error, que "debe de encontrarse en el mismo caso del dolo o la violencia". (Estudio Sobre el Derecho Civil Colombiano, Imprenta París- América, tomo noveno pág. 60)."³

Teniendo en cuenta entonces la existencia del gravamen de hipoteca y sus prerrogativas, no puede incluirse el inmueble como un activo del deudor en el marco del proceso de negociación ya que el mismo ha sido gravado para el pago de las obligaciones de unos terceros, podrá incluirse únicamente en el trámite los dineros que lleguen a quedarle al deudor una vez se materialice o realice la garantía real en el proceso ejecutivo hipotecario que se adelanta ante el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Ejecución de Sentencias de Medellín, Antioquia bajo

³ Sentencia C – 192 de 1996, Magistrado Ponente Jorge Arango Mejía.

el radicado 05001310300820160025500 o los derechos que pudieren corresponderle como subrogatorio de la obligación de los terceros avalados con el contrato de hipoteca acorde con lo arriba expuesto.

Es necesario resaltar también que los artículos 2454 y 2453 del Código Civil establecen el supuesto que se presenta en el caso concreto, se está cobrando la obligación de unos terceros con la garantía real de una persona que no se obligó por lo que al propietario del bien, al haber otorgado la garantía real en favor de los terceros, le quedan las acciones indemnizatorias establecidas en la ley para recobrar el valor del pago que efectivamente realice más no puede sustraerse de la garantía real que ha otorgado.

Subsidiariamente, en caso de que no sean acogidos los argumentos del suscrito y se decida que las obligaciones de mi poderdante y su garantía real deben ser parte del proceso de negociación de deudas, deberá ordenarse la inclusión de la totalidad de los créditos arriba relacionados, todos en categoría y con las prelaciones de la hipoteca y con los intereses moratorios liquidados desde la fecha de vencimiento y hasta la fecha de presentación de la solicitud de negociación de deudas.

OBJECCIÓN 2: ACREENCIA DEL SEÑOR MARCO CARDONA

El señor Marco Cardona es el padre del deudor, vínculo que nunca se advirtió hasta que el suscrito lo informó en la audiencia del 12 de mayo de 2021.

el señor Marco Antonio Cardona Valencia inició un Trámite de Negociación de Emergencia de un Acuerdo de Reorganización, hasta donde tenemos conocimiento este proceso de negociación de emergencia no continuó en tanto mi poderdante nunca volvió a ser contactado para el efecto, sin embargo, sigue estando radicado en la Superintendencia de Sociedades, Intendencia Regional Medellín, con el radicado 99105.

En el Trámite de Negociación de Emergencia de un Acuerdo de Reorganización el señor Marco se comenzó a evidenciar el ánimo defraudatorio del actuar de este y su hijo. En este proceso el señor Marco Cardona indicó que, supuestamente, su hijo, Daniel Alejandro Cardona, le adeuda la suma de Cuatrocientos Cincuenta Millones de Pesos (\$450.000.000) obligación que es en realidad inexistente y que se inventó entre padre e hijo con el fin de defraudar a los acreedores de ambos, en el caso del señor Marco, necesita mostrar que es acreedor de esta obligación ya que muestra a sus acreedores y a la Superintendencia de Sociedades un activo corriente alto que le permite cumplir con todos los pasivos que ha adquirido. Si se excluye esta obligación ficticia de su proceso de negociación de emergencia sus activos no serían suficientes para pagar los pasivos que ha adquirido con todos sus acreedores por lo que este proceso se tornaría inviable. En el caso del señor Daniel, la existencia de este pasivo le permitiría a su padre controlar el proceso de insolvencia de persona natural no comerciante.

Considera el suscrito que la obligación existente entre el deudor y su padre es inexistente, razón por la cual se promoverá oportunamente la acción revocatoria establecida en el artículo 572 del Código General del Proceso, en el trámite de estas excepciones es necesario solicitar que esta obligación sea declarada inexistente y por ende se excluya del trámite de negociación de deudas ya que el único fin para alegar su existencia es permitir que el señor Marco, padre del deudor, pueda controlar el proceso de negociación de deudas.

La deuda por Cuatrocientos Cincuenta Millones de Pesos (\$450.000.000) se crea únicamente con el ánimo de incluirla en los procesos concursales que iniciaron los denunciados, por un lado, en el proceso de negociación de deudas de Daniel Alejandro, se incluye con la finalidad de poder participar el padre del deudor como

supuesto acreedor de este, teniendo la acreencia de mayor valor por lo que tendría un poder de decisión determinante en el proceso a la hora de aprobar o improbar un acuerdo de pago, recuérdese que el artículo 553 del Código General del Proceso establece:

“El acuerdo de pago estará sujeto a las siguientes reglas:

- 1. Deberá celebrarse dentro del término previsto en el presente capítulo y dentro de la audiencia.*
- 2. Deberá ser aprobado por dos o más acreedores que representen más del cincuenta por ciento (50%) del monto total del capital de la deuda y deberá contar con la aceptación expresa del deudor.”*

En la audiencia de conciliación celebrada el pasado 12 de mayo de 2021 a instancias de la Notaria Única del Municipio de Ciudad Bolívar, se consultó por el origen, el objeto y la causa de esta obligación y el abogado que representa tanto al deudor como al supuesto mayor acreedor, Richard Pérez, aseveró que era un crédito que se había otorgado al señor Daniel Alejandro para la construcción del edificio (inmueble que es el único activo relacionado en el proceso de negociación de deudas) sin embargo, revisando el avalúo que aporta el mismo deudor a su proceso de insolvencia se puede constatar que su propiedad tiene más de 10 años de construida por lo que es imposible que en el año 2015 se haya celebrado un crédito entre las partes con dicha finalidad ya que el edificio estaba construido, por lo menos, desde el año 2010, según aseveraciones del mismo perito evaluador contratado por el deudor.

Por el otro lado el señor Marco también presenta esta obligación como un activo (cuenta por cobrar) dentro de su proceso de Negociación de Emergencia de un Acuerdo de Reorganización⁴, únicamente, como se explicó antes, para mostrar un activo corriente alto que le permita cumplir con todos los pasivos que ha adquirido ya que si se excluye esta obligación ficticia de su proceso sus activos no serían suficientes para pagar los pasivos que ha adquirido, haciendo inviable un proceso de reorganización.

Para el año 2015, el señor Marco Cardona no contaba con esa suma de dinero para prestarla a su hijo, si se revisan las fechas de vencimiento de las obligaciones que adquirió con Bancolombia, hoy Pablo Echeverri, se puede constatar que para dicha fecha se estaban venciendo los plazos otorgados en estas obligaciones por lo que no es creíble que desembolsara a su hijo Cuatrocientos Cincuenta Millones de pesos (\$450.000.000) mientras dejaba que sus compromisos bancarios se incumplieran, es dudoso que ante la existencia de tanta liquidez una persona no realice el pago de sus obligaciones y prefiera prestar el dinero a un tercero, conociendo las consecuencias del incumplimiento.

En el Trámite de Negociación de Emergencia de un Acuerdo de Reorganización del señor Marco Cardona, este informó a la Superintendencia de Sociedades lo siguiente:

“En los últimos años he tenido como negocio principal la compra y venta de pasilla de café, en la cual lo que hago es comprar la pasilla de café que producen mis vecinos y comercializarlo en grandes cantidades a un mayorista el cual me compra estas cantidades de pasilla generando una utilidad, esta misma operación también la realizo con café de primera calidad, pero los precios tan fluctuantes del café han hecho que en dichas operaciones tenga que vender a pérdida, debido a que el café ha tenido unos precios inclusive por debajo de los precios de producción...”⁵

⁴ Inventario de Activos (cuentas por cobrar) Informes financieros enero 17 de 2021.

⁵ Auto 2021-02-000607 del 18 de enero de 2021 por medio del cual se dio inicio al trámite de negociación de emergencia de un acuerdo de reorganización del deudor Marco Cardona.

Es contradictorio que el señor Marco se muestre como persona solvente y con capacidad de prestar a su hijo Cuatrocientos Cincuenta Millones de Pesos (\$450.000.000) mientras a la Superintendencia de Sociedades le manifiesta que está en imposibilidad de pagar sus obligaciones y que desde hace años viene trabajando a pérdida. Recuérdese que el señor Marco se encuentra matriculado como persona natural comerciante ante la Cámara de Comercio de Medellín; para realizar la renovación de su matrícula mercantil cada año el señor Marco debe de presentar a este ente un formulario de registro con su información financiera, en la que debe informar sus activos, pasivos y estado de resultados, si se revisa esta información para los años 2014, 2015 y 2016, periodos en los cuales se debieron de generar los ingresos necesarios para realizar el crédito mencionado de parte del señor Marco a su hijo, encontramos que siempre reportó a la Cámara de Comercio unos ingresos operacionales de zeros pesos (\$0) y unos activos corrientes siempre inferiores a Dos Millones Quinientos Mil pesos (\$2.500.000), indicio adicional que nos permite concluir que el crédito otorgado no es real ya que el señor Marco no generó ingresos por la actividad que desarrolla normalmente por lo que no se explica de donde surgen los recursos que supuestamente le prestó a su hijo.

Adicional a esta revisión se están realizando las consultas pertinentes a la Direcciones de Impuestos y Aduanas Nacionales (DIAN) con el fin de verificar si el citado crédito, una operación tan cuantiosa, fue debidamente informada a este ente tanto por el supuesto acreedor como por el deudor.

Conforme lo anterior, al ser una obligación inexistente, deberá ordenarse su exclusión del proceso de negociación de deudas.

Si bien no es la oportunidad procesal pertinente desde ya es necesario advertir que el deudor pretende realizar el pago del eventual acuerdo que logre con cuotas mensuales por un valor de Dos Millones Cuatrocientos Treinta y Tres Mil Pesos (\$2.433.000) según se lee en la solicitud, en este mismo documento se explica que estos dineros, en parte, los obtiene el deudor, Daniel Alejandro Cardona, como rentista de capital. En la audiencia, su apoderado, Richard Pérez, explicó que estas rentas de capital son el producto de los arriendos que el deudor percibe al tener arrendado el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 005-1993 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ciudad Bolívar, Antioquia, inmueble ubicado en la Calle 49 No. 46 – 112/116 del municipio de Ciudad Bolívar, situación que resulta ilegal y violatoria de lo dispuesto en el artículo 595 del Código General del Proceso y de lo ordenado tanto por el Juzgado que tramita el proceso hipotecario como por el Inspector Municipal de Policía de Ciudad Bolívar ya que el inmueble se encuentra legalmente secuestrado desde el 30 de agosto de 2018, considera el suscrito que ofrecer el pago de unas deudas en el marco de un proceso de negociación con los frutos civiles de un bien que se encuentra legalmente secuestrado constituye un fraude a resolución judicial, conducta que igualmente ha sido denunciada ante la Fiscalía General de la Nación.

PRUEBAS

Documentales: De conformidad con lo establecido en el artículo 552 del Código General del Proceso, en concordancia con lo establecido con los artículos 243 y siguientes de la misma codificación, téngase como pruebas documentales de la objeción los siguientes documentos:

1. Poder.
2. Copia de la demanda que dio inicio al proceso radicado 05001310300820160025500 que se tramita actualmente en el Juzgado 3º

- Civil del Circuito de Ejecución de Sentencias de Medellín. (El original reposa en el citado Juzgado)
3. Copia de los pagarés No. 6410080593, 6410081627, 6410082379, 37828809, 6410081616 y 6410082464 (Los originales reposan en el Juzgado 3º Civil del Circuito de Ejecución de Sentencias de Medellín)
 4. Copia de la Escritura Pública No. 1169 del 16 de julio de 2014 de la Notaría Quinta (5ª) de Medellín, Antioquia. (La original reposa en el Juzgado 3º Civil del Circuito de Ejecución de Sentencias de Medellín)
 5. Copia del auto que libra mandamiento de pago y del auto que ordena seguir adelante con la ejecución en el proceso radicado 05001310300820160025500 que se tramita actualmente en el Juzgado 3º Civil del Circuito de Ejecución de Sentencias de Medellín (los originales reposan en el citado Juzgado)
 6. Copia del auto que acepta y admite la cesión del crédito realizada por Bancolombia S.A. a Reintegra S.A.S y a su vez reconoce la cesión que esta última realiza en favor de Pablo Echeverri Mesa. (los originales reposan en el citado Juzgado)
 7. Copia de los autos del 26 y 30 de abril de 2021.
 8. Constancia de correo electrónico remitido el 11 de septiembre de 2020.
 9. Matrícula mercantil del señor Marco Cardona.
 10. Formulario del Registro Único Empresarial y Social RUES de los años 2014, 2015 y 2016 del señor Marco Cardona.
 11. Notificación de inicio del Trámite de Negociación de Emergencia de un Acuerdo de Reorganización del señor Marco Cardona.
 12. Auto 2021-02-000607 del 18 de enero de 2021 de la Superintendencia de Sociedades Intendencia Regional Medellín.
 13. Oficio de comunicación a acreedores del 21 de enero de 2021.
 14. Proyecto de calificación y graduación de créditos del Trámite de Negociación de Emergencia de un Acuerdo de Reorganización del señor Marco Cardona.
 15. Inventario de activos y pasivos y estado de situación financiera presentados en el Trámite de Negociación de Emergencia de un Acuerdo de Reorganización del señor Marco Cardona.
 16. Denuncia Penal.
 17. Constancia de radicación de denuncia penal.

Testimoniales: De conformidad con lo establecido en los artículos 208 y siguientes del Código General del Proceso, solicito se decrete y practique el testimonio de las siguientes personas a quienes se les indagará por las circunstancias de tiempo modo y lugar en la cual se presentó el supuesto mutuo entre los señores Marco Cardona y Daniel Alejandro Cardona:

- **MARCO ANTONIO CARDONA VALENCIA**, vecino del municipio de Ciudad Bolívar, Antioquia, identificado con la cédula de ciudadanía No. 3.513.613, quien se puede ubicar en la Calle 49 No. 46 – 112, Ciudad Bolívar, Antioquia, correo electrónico, syto73@hotmail.es, teléfono: 3113391341.
- **SANDRA YANETH TIRADO OSORIO**, vecina del municipio de Ciudad Bolívar, Antioquia, identificado con la cédula de ciudadanía No. 43.343.903, quien se puede ubicar en la Calle 49 No. 46 – 112, Ciudad Bolívar, Antioquia, correo electrónico, syto73@hotmail.es, teléfono: 3113391341.

Interrogatorio de parte: De conformidad con lo establecido en los artículos 191 y siguientes del Código General del Proceso, solicito se decrete y practique el interrogatorio de parte al deudor **DANIEL ALEJANDRO CARDONA HENAO**, vecino del municipio de Ciudad Bolívar, Antioquia, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.033.650.886.

Prueba por informe:

De conformidad con lo establecido en el artículo 275 del Código General del Proceso, solicítase a la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales DIAN la realización de un informe que de cuenta de la siguiente información:

1. si los señores **DANIEL ALEJANDRO CARDONA HENAO**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.033.650.886 y **MARCO ANTONIO CARDONA VALENCIA**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 3.513.613 presentaron la declaración del impuesto de renta en los años 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020 y 2021
2. En caso de que la respuesta al anterior interrogante sea afirmativa, se servirá remitir copia de las declaraciones de renta presentadas por ambos sujetos.
3. Se servirá informar si el señor **DANIEL ALEJANDRO CARDONA HENAO**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.033.650.886 ha presentado en su declaración, en los años arriba anotados, un pasivo igual o superior a la suma de Cuatrocientos Cincuenta Millones de Pesos (\$450.000.000)
4. Se servirá informar si el señor **MARCO ANTONIO CARDONA VALENCIA**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 3.513.613 ha presentado en su declaración, en los años arriba anotados, una cuenta por cobrar (activo) igual o superior a la suma de Cuatrocientos Cincuenta Millones de Pesos (\$450.000.000)
5. Informará además si dentro de la información exógena o medios magnéticos se encuentra reportado un crédito por Cuatrocientos Cincuenta Millones de Pesos (\$450.000.000) celebrado entre las personas anotadas.

El suscrito, consciente de la carga procesal impuesta en el artículo 78 del Código General del Proceso, ya ha solicitado esta información por medio de derecho de petición, en cuanto el mismo sea resuelto se aportará la respuesta al Despacho o en el caso de que la información no sea entregada por ser considerada confidencial se insistirá en que se oficie a la citada entidad.

ANEXOS

- Los documentos anunciados como pruebas.

NOTIFICACIONES

Recibiré notificaciones sobre la presente en la Calle 33A No. 78A – 92, municipio de Medellín, Antioquia, teléfono 3174371494, correo electrónico: juandcastrom@gmail.com

Atentamente



JUAN DAVID CASTRO MONTOYA
C.C. 1.128.271.274
T.P. 205.590 del C. S. de la J.



Juan Castro <juandcastrom@gmail.com>

FORMULACIÓN DE OBJECIONES EN EL MARCO DEL PROCEDIMIENTO DE NEGOCIACIÓN DE DEUDAS DE LA PERSONA NATURAL NO COMERCIANTE DANIEL ALEJANDRO CARDONA HENAO

Juan Castro <juandcastrom@gmail.com>

19 de mayo de 2021, 15:53

Para: Unica Bolivar Antioquia <unicabolivarantioquia@supernotariado.gov.co>, notariabolivarant@hotmail.com

Doctora

LUZ STELLA ACOSTA ARCOS

Espero que se encuentre muy bien.

Teniendo en cuenta lo manifestado en audiencia del pasado 12 de mayo de 2021, adjunto al presente correo encontrará las objeciones formuladas a las obligaciones incluidas en el proceso de negociación de deudas de la persona natural no comerciante señor Daniel Alejandro Cardona junto con las pruebas que se pretenden hacer valer.

Agradezco me confirme la recepción del presente correo y la correcta apertura del archivo adjunto.

Muchas gracias por la atención prestada a la presente

--

**JUAN DAVID CASTRO M.
ABOGADO
CEL. 3174371494**



FORMULACIÓN DE OBJECCIÓN COMPLETA CON ANEXOS.pdf

11521K

Señor(es)
FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN
Medellín, Antioquia.

ASUNTO: FORMULACIÓN DE DENUNCIA PENAL

JUAN DAVID CASTRO MONTOYA, abogado, identificado como aparece al pie de mi firma, obrando en el presente asunto como apoderado del señor **PABLO ECHEVERRI MESA**, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 1.037.580.116, presento **DENUNCIA PENAL** en contra de los señores **DANIEL ALEJANDRO CARDONA HENAO**, vecino del municipio de Ciudad Bolívar, Antioquia, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.033.650.886, y **MARCO ANTONIO CARDONA VALENCIA**, vecino del municipio de Ciudad Bolívar, Antioquia, identificado con la cédula de ciudadanía No. 3.513.613, por la presunta comisión de los delitos de **FRAUDE PROCESAL, FRAUDE A RESOLUCIÓN JUDICIAL, FALSEDAD MATERIAL EN DOCUMENTO PÚBLICO Y ENRIQUECIMIENTO ILÍCITO DE PARTICULARES** y demás conductas que el ente investigador considere han incurrido los denunciados con fundamento en los siguientes

HECHOS

- El señor Pablo Echeverri Mesa, como cesionario de Bancolombia S.A. y de Reintegra S.A.S, adelanta actualmente un proceso ejecutivo hipotecario en contra del señor Daniel Alejandro Cardona Henao, proceso que se tramita en el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Ejecución de Sentencias de Medellín bajo el radicado 05001310300820160025500.
- El objeto del proceso es el cobro de seis obligaciones, adquiridas con Bancolombia por parte de los señores Marco Antonio Cardona y Sandra Yaneth Tirado Osorio:

Obligación	Obligado(s)
Pagaré No. 6410080593	Marco Antonio Cardona y Sandra Yaneth Tirado Osorio
Pagaré No. 6410081627	Marco Antonio Cardona y Sandra Yaneth Tirado Osorio
Pagaré No. 6410082379	Marco Antonio Cardona
Pagaré No. 37828809	Marco Antonio Cardona
Pagaré No. 6410081616	Marco Antonio Cardona y Sandra Yaneth Tirado Osorio
Pagaré No. 6410082464	Marco Antonio Cardona y Sandra Yaneth Tirado Osorio

- Mediante Escritura Pública No. 1169 del 16 de julio de 2014 de la Notaría 5° de Medellín, Antioquia, el señor Daniel Alejandro Cardona Henao otorgó, en favor de Bancolombia S.A., hipoteca abierta, sin límite de cuantía, sobre el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 005-1993 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ciudad Bolívar, Antioquia, inmueble ubicado en la Calle 49 No. 46 – 112/116 del municipio, alinderado de la siguiente manera: *“por el frente en extensión de 5.32 metros con la calle 49; por el costado de arriba, con predio de Julio Marín, por el centro o parte de atrás con propiedad de la Parroquia de Bolívar y por la parte de abajo con predio de la misma sucesión, que se adjudica a las mismas Restrepo Moná”*. El anterior inmueble aparece en la Oficina de Catastro del municipio de Ciudad Bolívar como el predio número 10000260001700000000, el mismo consta de un edificio de cuatro (4) pisos.

4. Con la hipoteca abierta el señor Daniel Alejandro Cardona Henao garantizó a Bancolombia no solo sus obligaciones propias sino además las obligaciones que tuvieran para con dicha entidad o sus cesionarios los señores Marco Antonio Cardona y Sandra Yaneth Tirado Osorio, tal y como lo establecen los artículos 2439 y 2454 del Código Civil.
5. Los señores Marco Antonio Cardona y Sandra Yaneth Tirado Osorio incumplieron en el pago de las obligaciones contraídas con Bancolombia entre finales del año 2015 y principios del año 2016, desde dicha fecha no han realizado ningún abono a las obligaciones ni han cancelado en su totalidad las mismas, concretamente las obligaciones se encuentran en mora desde las siguientes fechas:

Obligación	Fecha de incumplimiento
Pagaré No. 6410080593	Julio 13 de 2015.
Pagaré No. 6410081627	Septiembre 3 de 2015.
Pagaré No. 6410082379	Enero 8 de 2016.
Pagaré No. 37828809	Junio 4 de 2015.
Pagaré No. 6410081616	Agosto 24 de 2015.
Pagaré No. 6410082464	Septiembre 6 de 2015.

6. Teniendo en cuenta el incumplimiento en el pago de los créditos arriba anotados, Bancolombia S.A. presentó, ante el Juez Civil del Circuito de Medellín (reparto) demanda ejecutiva para el cobro de las obligaciones adeudadas. Como estrategia procesal el acreedor decidió, conforme lo establecido en los artículos 2452 y 2454 del Código Civil, perseguir el bien hipotecado por lo que la demanda se dirigió en contra del señor Daniel Alejandro Cardona Henao, siguiendo las reglas procesales del proceso ejecutivo ya que el artículo 554 del Código de Procedimiento Civil (hoy artículo 468 del Código General del Proceso) establecía que:

“La demanda para el pago de una obligación en dinero con el solo producto de los bienes gravados con hipoteca o prenda, además de cumplir los requisitos de toda demanda ejecutiva, deberá indicar los bienes objeto de gravamen.

A la demanda se acompañará título que preste mérito ejecutivo, así como el de la hipoteca o prenda, y si se trata de aquella un certificado del registrador respecto de la propiedad del demandado sobre el bien inmueble perseguido y los gravámenes que lo afecten, en un período de veinte años si fuere posible. Cuando se trate de prenda sin tenencia, el certificado deberá versar sobre la vigencia del gravamen. El certificado que debe anexarse a la demanda debe haber sido expedido con una antelación no superior a un (1) mes.

La demanda deberá dirigirse contra el actual propietario del inmueble, la nave o la aeronave materia de la hipoteca o de la prenda.

Si el pago de la obligación a cargo del deudor se hubiere pactado en diversos instalamentos, en la demanda podrá pedirse el valor de todos ellos, en cuyo caso se harán exigibles los no vencidos.” (...)

7. El conocimiento de la demanda correspondió al Juzgado Octavo Civil del Circuito de Medellín, despacho que le asignó el radicado único nacional 05001310300820160025500. Inicialmente el Juez consideró no ser el competente debido a la ubicación del inmueble hipotecado, pero luego de un conflicto de competencia asumió el conocimiento de la acción y mediante auto

del 13 de octubre de 2016 admitió la demanda y libró orden de pago en contra del señor Daniel Alejandro Cardona, propietario del bien hipotecado, y por las siguientes sumas de dinero:

Obligación	Saldo capital	Interés de plazo	Interés moratorio
Pagaré No. 6410080593	\$3.940.068	\$688.794	Liquidado a la tasa máxima desde el 13 de julio de 2015 y hasta el pago total de la obligación.
Pagaré No. 6410081627	\$19.919.175	\$4.396.375	Liquidado a la tasa máxima desde el 3 de septiembre de 2015 y hasta el pago total de la obligación.
Pagaré No. 6410082379	\$237.899.887	\$35.259.374	Liquidado a la tasa máxima desde el 8 de enero de 2016 y hasta el pago total de la obligación.
Pagaré No. 37828809	\$9.866.162	\$1.641.224	Liquidado a la tasa máxima desde el 4 de junio de 2016 y hasta el pago total de la obligación.
Pagaré No. 6410081616	\$27.777.713	\$3.652.631	Liquidado a la tasa máxima desde el 24 de agosto de 2015 y hasta el pago total de la obligación.
Pagaré No. 6410082464	\$36.000.000	\$4.920.553	Liquidado a la tasa máxima desde el 6 de septiembre de 2015 y hasta el pago total de la obligación.

8. El proceso se tramitó en debida forma, siguiendo todas las etapas procesales contempladas en los artículos 422 y siguientes del Código General del Proceso, normatividad que entró en vigencia mientras se tramitaba el proceso. Mediante auto del 4 de octubre de 2018 el Juzgado Octavo Civil del Circuito de Medellín profirió auto que ordenó seguir adelante con la ejecución y decretó el avalúo y posterior remate del bien embargado y objeto de la hipoteca para pagar con su producto el crédito ejecutado.
9. Dando cumplimiento a las medidas de descongestión implementadas por el Consejo Superior de la Judicatura el proceso pasó al Juzgado Tercero Civil de Ejecución de Sentencias del Circuito de Medellín, Antioquia, Despacho que conoce actualmente del trámite y que ha surtido todas las etapas procesales del proceso posteriores a la sentencia. Este Juzgado, mediante auto del 24 de julio de 2019 admitió la cesión de los derechos litigiosos, las obligaciones, la garantía y el crédito ejecutado en favor de mi poderdante Pablo Echeverri Mesa, desde dicha fecha se realizó la liquidación del crédito y el avalúo del bien hipotecado, siguiendo estrictamente los lineamientos legales y se fijó inclusive fecha de remate para el próximo 8 de julio de 2021.
10. Con el fin de entorpecer el proceso ejecutivo hipotecario a principios del mes de enero de 2021 el señor Marco Antonio Cardona Valencia inició un Trámite de Negociación de Emergencia de un Acuerdo de Reorganización, sin embargo, mi poderdante le advirtió que no estaba interesado en ser parte de dicho proceso y que continuaría, acorde con lo establecido en el Decreto 842 de 2020 y en la Ley 1116 de 2006, con la ejecución en contra del tercero garante. Hasta donde tenemos conocimiento este proceso de negociación de emergencia no continuó en tanto mi poderdante nunca volvió a ser contactado para el efecto, sin embargo, sigue estando radicado en la Superintendencia de Sociedades, Intendencia Regional Medellín, con el radicado 99105.
11. En el Trámite de Negociación de Emergencia de un Acuerdo de Reorganización el señor Marco se comenzó a evidenciar el ánimo defraudatorio del actuar de los denunciados. En este proceso el señor Marco Cardona indicó que, supuestamente, su hijo, Daniel Alejandro Cardona, le adeuda la suma de Cuatrocientos Cincuenta Millones de Pesos (\$450.000.000) obligación que es en realidad inexistente y que se inventó entre padre e hijo

con el fin de defraudar a los acreedores de ambos, en el caso del señor Marco, le conviene mostrar que es acreedor de esta obligación ya que muestra a sus acreedores y a la Superintendencia de Sociedades un activo corriente alto que le permite cumplir con todos los pasivos que ha adquirido. Si se excluye esta obligación ficticia de su proceso de negociación de emergencia sus activos no serían suficientes para pagar los pasivos que ha adquirido con todos sus acreedores por lo que este proceso se tornaría inviable. En el caso del señor Daniel, la existencia de este pasivo le permitiría a su padre controlar el proceso de insolvencia de persona natural no comerciante como se explicará más adelante.

12. El día 4 de marzo de 2021 el señor Daniel Alejandro Cardona Henao presentó, ante la Notaría Única del Círculo de Ciudad Bolívar, Antioquia, solicitud de trámite de negociación de deudas de persona natural no comerciante, asesorado por su abogado, que es el mismo abogado de su padre, Richard Andrés Pérez Álvarez.
13. En el escrito de solicitud y en la audiencia de conciliación celebrada el 12 de mayo de 2021 se realizaron una serie de aseveraciones y planteamientos que no corresponden con la realidad, únicamente con la finalidad de que la solicitud fuera admitida y lograr así beneficiarse de uno de los efectos procesales de dicho trámite que implica, en principio, la suspensión del proceso ejecutivo hipotecario ya reseñado que se sigue en contra del señor Daniel Alejandro Cardona (artículo 547 del Código General del Proceso). Esta actuación, como se explicará más adelante, constituye un fraude procesal ya que con la información suministrada se buscó engañar a la señora Notaria y a los demás acreedores únicamente para evadir las inminentes consecuencias del proceso ejecutivo.
14. Las aseveraciones falsas y fraudulentas que pretenden inducir a error tanto en el trámite de negociación de deudas como en el Trámite de Negociación de Emergencia de un Acuerdo de Reorganización, procesos gestados únicamente con el fin de interrumpir el desarrollo normal del proceso ejecutivo hipotecario son las siguientes:
 - a. En el escrito de solicitud el señor Daniel Alejandro Cardona se presenta como codeudor de dos obligaciones con Bancolombia S.A., una por valor de \$71.625.000 y la otra por valor de \$63.777.703, ni en el escrito ni en la complementación de este se explica o indica el número de la obligación, únicamente se anuncia que es de tercera clase, cuenta con garantía hipotecaria; tampoco se establece quien es codeudor o deudor solidario de estas obligaciones, pese a que el señor Cardona se presenta como deudor solidario, lo que supone la existencia de otro obligado. En la audiencia celebrada el pasado 12 de mayo de 2021, primera de las audiencias en las que participaba mi poderdante, se expuso que desde la primera audiencia de conciliación se hizo presente Bancolombia S.A. para explicar que las obligaciones habían sido cedidas a Reintegra S.A.S., este ente social también se hizo presente a la diligencia y manifestó que tanto el proceso judicial como las obligaciones y la garantía hipotecaria habían sido cedidas en favor del señor Pablo Echeverri Mesa. Respecto a estas aseveraciones y actuaciones considera el suscrito que los denunciados y su apoderado obraron con un ánimo defraudatorio, buscando engañar a los acreedores y a la conciliadora, por lo menos en los siguientes tres aspectos: 1) están desconociendo todas las obligaciones que fueron cedidas a mi poderdante. 2) pretendieron tramitar el proceso de negociación de deudas sin la participación del señor Echeverri Mesa. 3) Buscan darle al señor Daniel Alejandro Cardona la condición o calidad

jurídica de codeudor de unas obligaciones en las que en realidad no es obligado. Procedo a explicar cada uno de estos puntos:

1. Desconocimiento de todas las obligaciones: si se aceptara el argumento de que el señor Daniel es deudor solidario de las obligaciones que adquirió mi poderdante, argumento que no es compartido por el suscrito como se explicará más adelante y que se debatirá ante el Juez Promiscuo Municipal de Ciudad Bolívar, Antioquia, debió de incluirse en la solicitud de trámite de negociación de deudas la totalidad de las obligaciones existentes, ya reseñadas en el numeral 7:

Obligación	Saldo capital	Interés de plazo	Interés moratorio
Pagaré No. 6410080593	\$3.940.068	\$688.794	Liquidado a la tasa máxima desde el 13 de julio de 2015 y hasta el pago total de la obligación.
Pagaré No. 6410081627	\$19.919.175	\$4.396.375	Liquidado a la tasa máxima desde el 3 de septiembre de 2015 y hasta el pago total de la obligación.
Pagaré No. 6410082379	\$237.899.887	\$35.259.374	Liquidado a la tasa máxima desde el 8 de enero de 2016 y hasta el pago total de la obligación.
Pagaré No. 37828809	\$9.866.162	\$1.641.224	Liquidado a la tasa máxima desde el 4 de junio de 2016 y hasta el pago total de la obligación.
Pagaré No. 6410081616	\$27.777.713	\$3.652.631	Liquidado a la tasa máxima desde el 24 de agosto de 2015 y hasta el pago total de la obligación.
Pagaré No. 6410082464	\$36.000.000	\$4.920.553	Liquidado a la tasa máxima desde el 6 de septiembre de 2015 y hasta el pago total de la obligación.

Es importante anotar que mi poderdante estuvo visitando personalmente al señor Marco Cardona y a su familia en su residencia ubicada en Ciudad Bolívar el pasado 3 de septiembre de 2020, fecha en la cual le reiteró que él, Pablo Echeverri Mesa, había adquirido los derechos litigiosos, el crédito, las obligaciones y la garantía hipotecaria desde hace más de un año y que ya había sido aceptado como cesionario en el Juzgado que se tramitaba el proceso. En la citada reunión se expuso un saldo total aproximado de las obligaciones y el señor Marco, su esposa e hijo, Daniel, manifestaron su voluntad de llegar a un arreglo; el 11 de septiembre de 2020 el suscrito remitió al correo electrónico syto73@hotmail.es, correo de notificación electrónica del señor Marco Cardona, según se lee en su matrícula mercantil expedida por la Cámara de Comercio de Medellín, la relación total de las obligaciones adeudadas, el saldo a la fecha, copia de los pagarés suscritos y del mandamiento de pago librado por el Juzgado. El señor Cardona en su Trámite de Negociación de Emergencia de un Acuerdo de Reorganización incluyó la totalidad de las obligaciones arriba relacionadas, 6410080593, 6410081627, 6410082379, 37828809, 6410081616 y 6410082464, por lo que, si su hijo Daniel se considera codeudor, en el escrito de solicitud debieron de incluirse la totalidad de las obligaciones, no solo algunas de ellas, las de menor cuantía. Este hecho demuestra que no es la intención del deudor celebrar un acuerdo de pago ya que comienza negando la existencia de obligaciones, por el contrario buscó negar la existencia del crédito de mi poderdante, e inclusive su existencia como acreedor, circunstancia que se explicará a continuación, y engañar a la conciliadora designada para beneficiarse de los efectos procesales del inicio del proceso

de negociación de deudas y posteriormente celebrar un acuerdo de pago únicamente con su mismo padre sobre una obligación que es ficticia. Téngase en cuenta que, en ambos trámites, tanto el procedimiento de negociación de deudas como en el trámite de negociación de emergencia de un acuerdo de reorganización los señores Cardona están siendo acompañados y asesorados por el abogado Richard Andrés Pérez Álvarez, quien incluyó en el proceso del señor Marco la totalidad de las obligaciones arriba relacionadas pero, deliberadamente, ignoró las obligaciones de mayor cuantía y quien era el acreedor en el proceso de negociación de deudas del señor Daniel Alejandro.

2. Trámite del proceso de negociación de deudas sin la participación del señor Echeverri Mesa: como se explicó antes, el señor Marco Cardona y toda su familia, incluido su hijo Daniel, tienen pleno conocimiento de que el señor Echeverri Mesa había adquirido las obligaciones, el proceso judicial y la garantía hipotecaria que los involucra desde el año 2019, sin embargo quisieron realizar el trámite de negociación de deudas sin contar con su presencia ya que pretenden direccionar este trámite de negociación en la forma que les resulte más conveniente para no pagar las obligaciones que tienen con mi poderdante, dilatar el pago de las mismas e interrumpir el curso normal del proceso judicial arriba descrito. Como se narró arriba, el pasado 3 de septiembre de 2020 mi poderdante y el suscrito estuvimos visitando al señor Marco Cardona y a su familia, incluido su hijo Daniel, en su residencia ubicada en Ciudad Bolívar, posteriormente se aportó a ellos, además, toda la documentación que acredita a mi mandante como cesionario de Bancolombia S.A. y Reintegra S.A.S, por lo que no tiene una explicación lógica desconocer la calidad de acreedor de mi poderdante a la hora de iniciar el proceso de negociación de deudas y convocar a dicho trámite a Bancolombia S.A., a sabiendas que ya no tienen ninguna acreencia con dicho Banco. De la visita realizada al señor Marco y su familia quedó registro fotográfico que se aporta como prueba documental de la presente denuncia. Es curioso que para el trámite de negociación del acuerdo del señor Marco se buscó inmediatamente a mi poderdante, pero para el del señor Daniel se ocultó deliberadamente su existencia.

3. Daniel Alejandro Cardona como codeudor de unas obligaciones en las que en realidad no es obligado: En el escrito de solicitud de negociación de deudas, como se explicó arriba, se explica que el señor Daniel Cardona es codeudor de dos (2) obligaciones con Bancolombia. En la audiencia celebrada el pasado 12 de mayo de 2021 el apoderado del deudor, abogado Richard Andrés Pérez, informó que Bancolombia (hoy Pablo Echeverri Mesa) había sido incluido como acreedor ya que consideraban que el señor Daniel Alejandro Cardona Henao era deudor solidario de algunas de las obligaciones arriba relacionadas al haber garantizado las mismas con hipoteca abierta y sin límite de cuantía sobre el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 005-1993 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ciudad Bolívar, Antioquia, inmueble ubicado en la Calle 49 No. 46 – 112/116 del municipio de Ciudad Bolívar, conforme Escritura Pública No. 1169 del 16 de julio de 2014 de la Notaría 5° de Medellín, Antioquia, argumentó el apoderado, luego de la lectura de un aparte de la

citada escritura, que existía solidaridad entre el señor Daniel y su padre, el señor Marco, para el pago de las obligaciones arriba relacionadas, por lo menos dos de ellas que fueron incluidas en la solicitud.

Discrepa el suscrito en su totalidad de la posición del deudor y su apoderado, para el efecto se presentará objeción a la solicitud conforme lo establecido en los artículos 550 y 552 del Código General del Proceso, pero considera el suscrito que la interpretación de que el señor Daniel Alejandro Cardona es deudor solidario busca confundir y engañar a los acreedores, a la conciliadora y en últimas a el Juez que conoce del proceso ejecutivo. El señor Daniel no es deudor solidario de las obligaciones arriba relacionadas, su posición jurídica respecto de las obligaciones relacionadas es diferente a la que pretende mostrar el deudor.

Las obligaciones por las que se vincula a mi poderdante al trámite de negociación de deudas, a las cuales supuestamente está obligado el deudor de forma solidaria, constan en los pagarés arriba anunciados, de la revisión de los títulos se puede concluir que el señor Daniel Cardona NO suscribió ninguno de ellos por lo que es erróneo decir que es deudor solidario. Respecto de las cláusulas de las que se infiere la existencia de solidaridad entre el señor Daniel y su padre, incluidas en el contrato de hipoteca arriba referenciado, es necesario indicar que dicho contrato no es una fuente válida para que se predique la existencia de solidaridad entre los deudores de las obligaciones y se incluya en dicho grupo al señor Daniel, el contrato es únicamente una garantía real en favor de terceros, si se hubiera querido que el señor Daniel fuera codeudor de las obligaciones este debió de participar en la celebración de los créditos y obligarse al pago de los mismos en calidad de codeudor, sin embargo no lo hizo. La solidaridad con la que pretenden confundir a todos los interesados en el proceso debe de tener una fuente, sea convencional (contrato) o legal (estipulación legal expresa) y en este caso esa fuente es inexistente por lo que no puede seguir tratándose al señor Daniel como codeudor de las obligaciones ya que es un simple tercero que dio un bien en hipoteca para garantizar obligaciones de terceros. La distinción de esta posición es crucial ya que al no ser obligado Daniel al pago de las obligaciones no tiene porque vincularse las obligaciones descritas al proceso de insolvencia y debe de respetarse y darse prelación a la garantía real otorgada por lo que no tiene fundamento alguno que se interrumpa el proceso ejecutivo hipotecario.

Es importante resaltar además que el obligado real de los créditos, señor Marco Antonio Cardona. Manifestó a la Superintendencia de Sociedades que no era codeudor de ninguna otra persona¹, por lo que es ilógico que en un proceso, en el de negociación de deudas, se diga que son deudores solidarios, pero en el otro, de negociación de emergencia de un acuerdo de reorganización, se manifieste que no el obligado no es codeudor ni se es garante de otra persona.

¹ Auto 2021-02-000607 del 18 de enero de 2021 por medio del cual se dio inicio al trámite de negociación de emergencia de un acuerdo de reorganización del deudor Marco Cardona.

- b. Se incluye al señor Marco Antonio Cardona, padre del señor Daniel Alejandro Cardona, como acreedor de una supuesta deuda por Cuatrocientos Cincuenta Millones de Pesos (\$450.000.000) la cual únicamente está soportada en un pagaré que fue, supuestamente, suscrito en el año 2015 y que se venció en el año 2020. Como soporte de esta obligación únicamente se aportó una copia del citado título valor, se desconoce la existencia y características del original pero desde ya se denuncia la falsedad de este instrumento así como de la obligación que contiene, esta obligación es ficticia y se crea únicamente con el ánimo de incluirla en los procesos concursales que iniciaron los denunciados, por un lado, en el proceso de negociación de deudas de Daniel Alejandro, se incluye con la finalidad de poder participar el padre del deudor como supuesto acreedor de este, teniendo la acreencia de mayor valor por lo que tendría un poder de decisión determinante en el proceso a la hora de aprobar o improbar un acuerdo de pago, recuérdese que el artículo 553 del Código General del Proceso establece:

“El acuerdo de pago estará sujeto a las siguientes reglas:

- 1. Deberá celebrarse dentro del término previsto en el presente capítulo y dentro de la audiencia.*
- 2. Deberá ser aprobado por dos o más acreedores que representen más del cincuenta por ciento (50%) del monto total del capital de la deuda y deberá contar con la aceptación expresa del deudor.”*

En el marco de la audiencia de conciliación celebrada el pasado 12 de mayo de 2021 a instancias de la Notaria Única del Municipio de Ciudad Bolívar, se consultó por el origen, el objeto y la causa de esta obligación y el abogado que representa tanto al deudor como al supuesto mayor acreedor, Richard Pérez, aseveró que era un crédito que se había otorgado al señor Daniel Alejandro para la construcción del edificio (inmueble que se reseñó en el numeral 3) sin embargo, revisando el avalúo que aporta el mismo deudor a su proceso de insolvencia se puede constatar que su propiedad tiene más de 10 años de construida por lo que es imposible que en el año 2015 se haya celebrado un crédito entre las partes con dicha finalidad ya que el edificio estaba construido, por lo menos, desde el año 2010, según aseveraciones del mismo perito evaluador contratado por el deudor. Por el otro lado el señor Marco también presenta esta obligación como un activo (cuenta por cobrar) dentro de su proceso de Negociación de Emergencia de un Acuerdo de Reorganización², únicamente, como se explicó antes, para mostrar un activo corriente alto que le permita cumplir con todos los pasivos que ha adquirido ya que si se excluye esta obligación ficticia de su proceso sus activos no serían suficientes para pagar los pasivos que ha adquirido, haciendo inviable un proceso de reorganización. Para el año 2015, el señor Marco Cardona no contaba con esa suma de dinero para prestarla a su hijo, si se revisan las fechas de vencimiento de las obligaciones que adquirió con Bancolombia, hoy Pablo Echeverri, se puede constatar que para dicha fecha se estaban venciendo los plazos otorgados en estas obligaciones por lo que no es creíble que desembolsara a su hijo Cuatrocientos Cincuenta Millones de pesos (\$450.000.000) mientras dejaba que sus compromisos bancarios se incumplieran, es dudoso que ante la existencia de tanta liquidez una persona no realice el pago de sus obligaciones y prefiera prestar el dinero a un tercero, conociendo las consecuencias del incumplimiento. En el Trámite de Negociación de Emergencia de un Acuerdo de Reorganización del señor Marco

² Inventario de Activos (cuentas por cobrar) Informes financieros enero 17 de 2021.

Cardona, este informó a la Superintendencia de Sociedades lo siguiente:

“En los últimos años he tenido como negocio principal la compra y venta de pasilla de café, en la cual lo que hago es comprar la pasilla de café que producen mis vecinos y comercializarlo en grandes cantidades a un mayorista el cual me compra estas cantidades de pasilla generando una utilidad, esta misma operación también la realizo con café de primera calidad, pero los precios tan fluctuantes del café han hecho que en dichas operaciones tenga que vender a pérdida, debido a que el café ha tenido unos precios inclusive por debajo de los precios de producción...”³

Es contradictorio que el señor Marco se muestre como persona solvente y con capacidad de prestar a su hijo Cuatrocientos Cincuenta Millones de Pesos (\$450.000.000) mientras a la Superintendencia de Sociedades le manifiesta que está en imposibilidad de pagar sus obligaciones y que desde hace años viene trabajando a pérdida. Recuérdese que el señor Marco se encuentra matriculado como persona natural comerciante ante la Cámara de Comercio de Medellín; para realizar la renovación de su matrícula mercantil cada año el señor Marco debe de presentar a este ente un formulario de registro con su información financiera, en la que debe informar sus activos, pasivos y estado de resultados, si se revisa esta información para los años 2014, 2015 y 2016, periodos en los cuales se debieron de generar los ingresos necesarios para realizar el crédito mencionado de parte del señor Marco a su hijo, encontramos que siempre reportó a la Cámara de Comercio unos ingresos operacionales de ceros pesos (\$0) y unos activos corrientes siempre inferiores a Dos Millones Quinientos Mil pesos (\$2.500.000), indicio adicional que nos permite concluir que el crédito otorgado no es real ya que el señor Marco no generó ingresos por la actividad que desarrolla normalmente por lo que no se explica de donde surgen los recursos que supuestamente le prestó a su hijo.

Adicional a esta revisión se están realizando las consultas pertinentes a la Direcciones de Impuestos y Aduanas Nacionales (DIAN) con el fin de verificar si el citado crédito, una operación tan cuantiosa, fue debidamente informada a este ente tanto por el supuesto acreedor como por el deudor.

15. Otra situación que es importante advertir es que el deudor en el proceso de insolvencia de persona natural no comerciante, Daniel Alejandro Cardona, pretende pagar a sus acreedores con cuotas mensuales por un valor de Dos Millones Cuatrocientos Treinta y Tres Mil Pesos (\$2.433.000) según se lee en la solicitud, en este mismo documento se explica que estos dineros, en parte, los obtiene el deudor, Daniel Alejandro Cardona, como rentista de capital. En la audiencia, su apoderado, Richard Pérez, explicó que estas rentas de capital son el producto de los arriendos que el deudor percibe al tener arrendado el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 005-1993 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ciudad Bolívar, Antioquia, inmueble ubicado en la Calle 49 No. 46 – 112/116 del municipio de Ciudad Bolívar, situación que resulta ilegal y violatoria de lo dispuesto en el artículo 595 del Código General del Proceso y de lo ordenado tanto por el Juzgado que tramita el proceso hipotecario como por el Inspector Municipal de Policía de Ciudad Bolívar ya que el inmueble se encuentra legalmente secuestrado desde el 30 de agosto de 2018, en principio, la secuestre designada en la diligencia

³ Auto 2021-02-000607 del 18 de enero de 2021 por medio del cual se dio inicio al trámite de negociación de emergencia de un acuerdo de reorganización del deudor Marco Cardona.

Alba Yolanda Restrepo, administró el bien y recaudó los arriendos consignándolos parcialmente a órdenes del Juzgado, sin embargo, ella fue removida de su cargo y en su lugar se designó a la sociedad Bienes y Abogados S.A.S cuyo representante acudió a la entrega del inmueble desde el 3 de septiembre de 2020 y desde dicha fecha ha intentado realizar sus funciones legales pero las mismas han sido impedidas por el señor Marco Cardona y su hijo ante lo cual el suscrito ha solicitado que se presenten las denuncias correspondientes. En lo pertinente, considera el suscrito que ofrecer el pago de unas deudas en el marco de un proceso de negociación con los frutos civiles de un bien que se encuentra legalmente secuestrado constituye un fraude a resolución judicial, conducta en la cual están incurriendo los aquí denunciados.

PRESUNTOS PUNIBLES

Conforme los hechos descritos, considera el suscrito que se configuran los presuntos delitos de:

- Fraude a resolución judicial: artículo 454 de la Ley 599 de 2000 (Código Penal).
- Fraude procesal: artículo 453 de la Ley 599 de 2000 (Código Penal).
- Falsedad en documento Privado: artículo 289 de la Ley 599 de 2000 (Código Penal).
- Falsedad en documento Público: artículo 287 de la Ley 599 de 2000 (Código Penal).
- Enriquecimiento ilícito de particulares: artículo 327 de la Ley 599 de 2000 (Código Penal).

Cuya comisión deberá investigar la Fiscalía General de la Nación

FUNDAMENTOS DE DERECHO

- Código de Procedimiento Penal (Ley 906 de 2004): artículos 66, 69, 70 y demás normas concordantes.
- Código Penal (Ley 599 de 2000)

PRUEBAS

1. Poder.
2. Copia de la demanda que dio inicio al proceso radicado 05001310300820160025500 que se tramita actualmente en el Juzgado 3º Civil del Circuito de Medellín.
3. Copia de los pagarés objeto de la demanda.
4. Copia de la Escritura Pública No. 1169 del 16 de julio de 2014 de la Notaría Quinta (5ª) de Medellín, Antioquia.
5. Copia del auto que libra mandamiento de pago y del auto que ordena seguir adelante con la ejecución en el proceso radicado 05001310300820160025500 que se tramita actualmente en el Juzgado 3º Civil del Circuito de Medellín.
6. Copia del auto que acepta y admite la cesión del crédito realizada por Bancolombia S.A. a Reintegra S.A.S y a su vez reconoce la cesión que esta última realiza en favor de Pablo Echeverri Mesa.
7. Copia de los autos del 26 y 30 de abril de 2021.

Calle 33A No. 78A – 92 Laureles
Tel. 3174371494
juandcastrom@gmail.com
Medellín - Colombia

8. Informes presentados por la secuestre.
9. Acta de secuestro del 30 de agosto de 2018.
10. Acta de entrega del bien del 3 de septiembre de 2020.
11. Registro fotográfico de la visita realizada el 3 de septiembre de 2020.
12. Constancia de correo electrónico remitido el 11 de septiembre de 2020.
13. Matrícula mercantil del señor Marco Cardona.
14. Formulario del Registro Único Empresarial y Social RUES de los años 2014, 2015 y 2016 del señor Marco Cardona.
15. Solicitud de trámite de negociación de deudas presentada a la Notaría Única de Ciudad Bolívar, Antioquia.
16. Complemento de la solicitud de negociación de deudas presentada a la Notaría Única de Ciudad Bolívar, Antioquia.
17. Notificación de inicio del Trámite de Negociación de Emergencia de un Acuerdo de Reorganización del señor Marco Cardona.
18. Auto 2021-02-000607 del 18 de enero de 2021 de la Superintendencia de Sociedades Intendencia Regional Medellín.
19. Oficio de comunicación a acreedores del 21 de enero de 2021.
20. Proyecto de calificación y graduación de créditos del Trámite de Negociación de Emergencia de un Acuerdo de Reorganización del señor Marco Cardona.
21. Inventario de activos y pasivos y estado de situación financiera presentados en el Trámite de Negociación de Emergencia de un Acuerdo de Reorganización del señor Marco Cardona.
22. Poder otorgado por el señor Marco Cardona al señor Richard Pérez en el Trámite de Negociación de Emergencia de un Acuerdo de Reorganización del señor Marco Cardona.

ANEXOS

- Los documentos anunciados como pruebas.
- Poder para actuar.

NOTIFICACIONES

DENUNCIANTE:

- Calle 33A No. 78A – 92, municipio de Medellín, Antioquia, teléfono 3174371494, correo electrónico: juandcastrom@gmail.com

DENUNCIADOS:

- Cra. 48 No. 50 Sur – 128 Oficina 9026, Sabaneta, Antioquia, Calle 49 No. 46 – 112, Ciudad Bolívar, Antioquia, correos electrónicos sosinsolvencia@gmail.com, syto73@hotmail.es teléfono: 3113391341 – 3146399625.

APODERADO

- Calle 33A No. 78A – 92, municipio de Medellín, Antioquia, teléfono 3174371494, correo electrónico: juandcastrom@gmail.com

Atentamente,



JUAN DAVID CASTRO MONTOYA

C.C. 1.128.271.274

T.P. 205.590 del C. S. de la J.

Calle 33A No. 78A – 92 Laureles
Tel. 3174371494
juandcastrom@gmail.com
Medellín - Colombia



Juan Castro <juandcastrom@gmail.com>

RADICACIÓN DE DENUNCIA PENAL DE PABLO ECHEVERRI MESA EN CONTRA DE DANIEL ALEJANDRO CARDONA HENAO y MARCO ANTONIO CARDONA VALENCIA

Juan Castro <juandcastrom@gmail.com>
Para: mesacontrol.usuariosmed@fiscalia.gov.co

19 de mayo de 2021, 7:00

Señor(es)

FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN

Medellín, Antioquia.

cordial saludo

ASUNTO: FORMULACIÓN DE DENUNCIA PENAL

JUAN DAVID CASTRO MONTOYA, abogado, identificado como aparece al pie de mi firma en la denuncia penal adjunta, obrando en el presente asunto como apoderado del señor **PABLO ECHEVERRI MESA**, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 1.037.580.116, presento **DENUNCIA PENAL** en contra de los señores **DANIEL ALEJANDRO CARDONA HENAO**, vecino del municipio de Ciudad Bolívar, Antioquia, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.033.650.886, y **MARCO ANTONIO CARDONA VALENCIA**, vecino del municipio de Ciudad Bolívar, Antioquia, identificado con la cédula de ciudadanía No. 3.513.613, por la presunta comisión de los delitos de **FRAUDE PROCESAL, FRAUDE A RESOLUCIÓN JUDICIAL, FALSEDAD MATERIAL EN DOCUMENTO PÚBLICO Y ENRIQUECIMIENTO ILÍCITO DE PARTICULARES** y demás conductas que el ente investigador considere han incurrido los denunciados.

En el archivo adjunto encontrarán la denuncia formal con todos sus elementos y las pruebas documentales que soportan los hechos narrados.

Gracias por la atención prestada a la presente.

--

**JUAN DAVID CASTRO M.
ABOGADO
CEL. 3174371494**

2 adjuntos



ARCHIVO WORD DENUNCIA PENAL.docx
53K



DENUNCIA PENAL COMPLETA CON ANEXOS.pdf
18289K