



Bogotá D.C.

Señor

**JUEZ CUARENTA Y SIETE (47) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ**

E. S. D.

**REF. PROCESO VERBAL**

**RAD. 110013103049-2020-00077-00**

**DEMANDANTE:** JOSÉ HERLING VILLAREAL SÁNCHEZ

**DEMANDADA:** BEATRIZ HELENA PENAGOS, DIANA CAROLINA SOSA, JHON ALEXANDER SOSA, ROSAURA CHÁVEZ, SOCIEDAD INVERSIONES AUSTRAL S.A.S., FIDUCIARIA BANCOLOMBIA, CINCO URBANA S.A.S.

**ASUNTO: RECURSO DE REPOSICIÓN CONTRA EL AUTO ADMISORIO DE LA DEMANDA**

CAROLINA DÍAZ CARRERA, mayor de edad y domiciliada en ésta ciudad, identificada con la cédula de ciudadanía número 52.694.461 de Bogotá, portadora de la tarjeta profesional número 120.311 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, en mi calidad de apoderada judicial de la Compañía CINCO URBANA S.A.S, según poder debidamente conferido, que reposa en el expediente remitido por correo electrónico el pasado 4 de septiembre del año en curso, y de acuerdo con lo previsto en el artículo 318 del Código General del Proceso y estando dentro del término legal para hacerlo, atentamente manifiesto que interpongo el recurso de reposición contra el Auto del 20 de agosto de 2020, notificado por estado que se fijó el 21 de agosto de 2020, para que se revoque en su totalidad, en los siguientes términos:

**INCOUIDAD DE LA ACCIÓN:**

Pretende el demandante:

*PRIMERO: Se declare que los señores John Alexander Sosa Quiroga, Diana Carolina Sosa Quiroga, Beatriz Elena Penagos Maya y Rosaura Chavez Prada, INCUMPLIMIERON en el pago total del precio acordado para la venta del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria número 50C-1434782 derivado de la escritura pública número 2680 del 17 de octubre de 2015.*

*SEGUNDO: En consecuencia, se declare la resolución del contrato de compraventa del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria número 50C-1434782 contenido en la escritura pública número 2680 del 17 de octubre de 2015.*

Conforme lo anterior, deberá el Despacho rechazar de plano la presente demanda, pues es inocua la pretensión y desconoce tajantemente una norma sustancial como es el artículo 1933 del Código Civil Colombiano, así:



*"Artículo 1933. Efectos de la resolución frente a terceros: La resolución por no haberse pagado el precio, no da derecho al vendedor contra terceros poseedores, sino en conformidad a los artículos 1547 y 1548".*

No siendo el caso establecido en el artículo 1547 y 1548 según se hace evidente en la escritura pública No. 2680 del 14 de octubre de 2015 de la notaria 25 del Círculo de Bogotá, NO TIENE DERECHO el demandante señor José Herling Villareal, a quien no conoce mi mandante, de iniciar esta acción argumentando que quienes fueron sus compradores no pagaron el precio, desgastando el aparato judicial en acciones sin sentido, sin fundamento y sobre SIN TENER EL DERECHO.

Por lo que deberá conminarse para que adecue sus comportamientos a lo establecido en el capítulo V del título Único, sección segunda del Código General del Proceso y en especial.

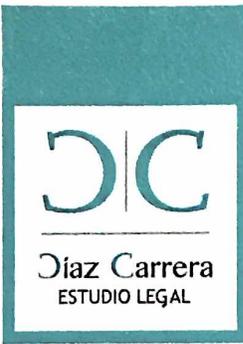
#### **CINCO URBANA S.A.S. ES UN TERCERO DE BUENA FE.**

CINCO URBANA S.A.S. y los señores BEATRIZ HELENA PENAGOS, DIANA CAROLINA SOSA, JHON ALEXANDER SOSA, ROSAURA CHÁVEZ suscribieron con la Compañía CINCO URBANA S.A.S., el 23 de septiembre de 2019 un "Contrato de Opción de Compra" sobre el inmueble localizado en la Calle 75 No. 23 – 43 en el barrio San Felipe de Bogotá, en el cual los PROPIETARIOS del inmueble otorgaron a favor de CINCO URBANA S.A.S, el derecho de opción de compra sobre el mismo, el cual se identifica con la matrícula inmobiliaria No.50C-1434782 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Centro, según el plazo y las condiciones allí establecidas.

En el mencionado "Contrato de opción de Compra", los señores BEATRIZ HELENA PENAGOS, DIANA CAROLINA SOSA, JHON ALEXANDER SOSA, ROSAURA CHÁVEZ de forma libre y espontánea declararon: *"Que el inmueble se encuentra libre de personas, animales y cosas, de gravámenes, cargas y limitación de dominio, incluyendo de forma enunciativa más no limitativa, servidumbre, usufructo, procedimiento administrativo, posesiones, derechos en favor de terceros, opciones o cualesquiera otras limitaciones de dominio o derechos de preferencia de cualquier naturaleza."*

Declaración que fue reiterativa en el "Contrato de Promesa de Compraventa" suscrito entre las mismas Partes el 15 de noviembre de 2019, en el cual se estableció:

*"LA PROMITENTE COMPRADORA, es decir CINCO URBANA S.A.S definió como mecanismo jurídico para la adquisición de los inmuebles del proyecto, que sea a través de la figura de FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN, por medio de la cual los inmuebles que hacen parte del proyecto de construcción se transfieren a una sociedad Fiduciaria legalmente constituida y autorizada por la Superintendencia Financiera conformando un Patrimonio Autónomo. La finalidad esencial de la constitución de la FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN o Patrimonio Autónomo, radica en que sea a través del mismo que se garantice el cumplimiento y perfeccionamiento del Contrato de Promesa de Compraventa y, en*



*consecuencia, se enajenen real y efectivamente los derechos sobre los inmuebles, a favor de LA PROMITENTE COMPRADORA (CINCO URBANA S.A.S.)"(...)*

Las anteriores afirmaciones tenían sustento en el certificado de libertad del inmueble en el cual consta a todas luces que el inmueble objeto de negociación por parte de CINCO URBANA S.A.S, se encontraba totalmente sano.

En razón a lo anterior se suscribió el 7 de febrero de 2020 entre CINCO URBANA S.A.S. (como Fideicomitente Desarrollador), SOCIEDAD DE INVERSIONES AUSTRAL S.A.S. (Fideicomitente Aportante de Recursos) y FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. (en calidad de Fiduciaria) el Contrato No. 13113 de Fiducia Mercantil Inmobiliario de Administración, en virtud del cual se estableció que los inmuebles que hacen parte del Fideicomiso se destinan para el desarrollo de un proyecto de construcción inmobiliaria, como sucede con el inmueble objeto de este proceso.

Fue así como se suscribió el 10 de febrero de 2020 ante la Notaría 67 del Circulo de Bogotá escritura pública No. 297, por medio de la cual BEATRIZ HELENA PENAGOS, DIANA CAROLINA SOSA, JHON ALEXANDER SOSA, ROSAURA CHÁVEZ, transfieren el dominio a título de beneficio en fiducia mercantil a favor de la FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. – sociedad fiduciaria que obra única y exclusivamente en su condición de vocera y administradora del FIDEICOMISO P.A. SAN FELIPE.

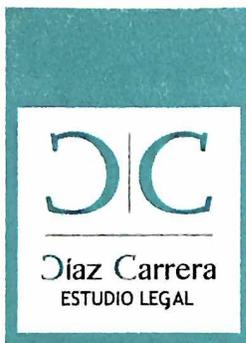
En virtud de esta negociación CINCO URBANA S.A.S. como Fideicomitente Desarrollador) y la SOCIEDAD DE INVERSIONES AUSTRAL S.A.S. (Fideicomitente Aportante de Recursos) han llevado a cabo múltiples labores y compromisos contractuales con otros terceros de buena fe para el desarrollo del proyecto de construcción, inversiones que ascienden a grandes sumas de dinero, trabajo, esfuerzo y obligaciones, las cuales ascienden a la suma de **(\$2.848.866.323.00)**, según certificación expedida por la contadora general de la Compañía que se anexa a este recurso, más los daños indirectos o consecuenciales que se puedan generar.

Por lo queda demostrado que CINCO URBANA S.A.S, adelantó las negociaciones sobre este inmueble bajo el principio de buena fe, lo que da lugar a que su derecho no se vea afectado por actuaciones premeditadas quien actúa casi cinco (5) años después, pues el negocio que pretende resolver es del mes de octubre del año 2015.

#### **INCUMPLIMIENTO ARTÍCULO 83 DEL C.G.DEL P.**

Erró el Honorable Despacho al admitir la presente demanda sin cumplir con los requisitos mínimos establecidos en el estatuto procesal, el cual establece en su artículo 83;

*"Las demandas que versen sobre bienes inmuebles los especificarán por su ubicación, linderos actuales, nomenclaturas y demás circunstancias que los identifiquen. No se exigirá transcripción de linderos cuando estos se encuentren contenidos en alguno de los documentos anexos a la demanda.*



*Cuando la demanda verse sobre predios rurales, el demandante deberá indicar su localización, los colindantes actuales y el nombre con que se conoce el predio en la región.*

*Las que recaigan sobre bienes muebles los determinarán por su cantidad, calidad, peso o medida, o los identificarán, según fuere el caso.*

*En los procesos declarativos en que se persiga, directa o indirectamente, una universalidad de bienes o una parte de ella, bastará que se reclamen en general los bienes que la integran o la parte o cuota que se pretenda.*

*En las demandas en que se pidan medidas cautelares se determinarán las personas o los bienes objeto de ellas, así como el lugar donde se encuentran”.*

Basta con estudiar de manera detallada la demanda para evidenciar que ni en los hechos, ni en las pretensiones de la demanda se identifica plenamente el bien objeto de la misma, tan sólo se limitó a relacionar que el inmueble es el que se identifica con el numero 50C-1434782, sin que se mencionará la nomenclatura, la ubicación, los linderos, la cédula catastral, ni siquiera la ciudad donde se encuentra el bien objeto de esta demanda.

No es posible que en estas circunstancias se continúe un proceso sobre un bien que no es determinado, situación establecida como un requisito adicional en las demandas que versen sobre bienes inmuebles como es la demanda objeto de este recurso.

### **AUMENTO DEL MONTO DE LA CAUCIÓN**

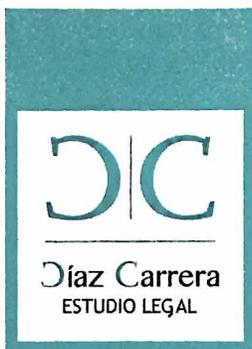
Establece el numeral quinto del mencionado auto del 20 de agosto de 2020 objeto de este recurso, *que “previo a decretar la medida cautelar solicitada, el demandante preste caución por la suma de \$28.000.000.00 m/cte, en concordancia con lo previsto en el numeral 2° del artículo 590 del C. del G. P.”*

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 590 del C. G del P. que a la letra reza;

*En los procesos declarativos se aplicarán las siguientes reglas para la solicitud, decreto, práctica, modificación, sustitución o revocatoria de las medidas cautelares:*

*1. Desde la presentación de la demanda, a petición del demandante, el juez podrá decretar las siguientes medidas cautelares:*

*a) La inscripción de la demanda sobre bienes sujetos a registro y el secuestro de los demás cuando la demanda verse sobre dominio u otro derecho real principal, directamente o como consecuencia de una pretensión distinta o en subsidio de otra, o sobre una universalidad de*



bienes.

(...) 2. Para que sea decretada cualquiera de las anteriores medidas cautelares, el demandante deberá prestar caución equivalente al veinte por ciento (20%) del valor de las pretensiones estimadas en la demanda, para responder por las costas y perjuicios derivados de su práctica. Sin embargo, el juez, de oficio o a petición de parte, podrá aumentar o disminuir el monto de la caución cuando lo considere razonable, o fijar uno superior al momento de decretar la medida. No será necesario prestar caución para la práctica de embargos y secuestros después de la sentencia favorable de primera instancia. (Negrilla fuera del texto).

Basta con leer las pretensiones de la demanda, inclusive el acápite de "Cuantía" de la demanda, para determinar que estás superan los quinientos millones de pesos (\$500.000.000.00), sin contar con los perjuicios que pueda generar a los terceros de buena fe como mi poderdante que ha efectuado inversiones elevadas fácilmente demostrable, y que de ser desfavorable el fallo judicial lo afectarían gravemente, lo anterior teniendo en cuenta que el inmueble se adquirió con el fin de desarrollar un proyecto de construcción inmobiliaria.

Por las razones anteriormente sustentadas el auto recurrido es ilegal y debe revocarse en su integridad.

Atentamente,

CAROLINA DÍAZ CARRERA  
C.C.No. 52.694.461 de Bogotá  
T.P. No. 120.311 del C.S.J.



Bogotá D.C.

Señor

**JUEZ CUARENTA Y SIETE (47) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ**

E. S. D.

**REF. PROCESO VERBAL**

**RAD. 110013103049-2020-00077-00**

**DEMANDANTE:** JOSÉ HERLING VILLAREAL SÁNCHEZ

**DEMANDADA:** BEATRIZ HELENA PENAGOS, DIANA CAROLINA SOSA, JHON ALEXANDER SOSA, ROSAURA CHÁVEZ, SOCIEDAD INVERSIONES AUSTRAL S.A.S., FIDUCIARIA BANCOLOMBIA, CINCO URBANA S.A.S.

**ASUNTO: RECURSO DE REPOSICIÓN CONTRA EL AUTO ADMISORIO DE LA DEMANDA**

CAROLINA DÍAZ CARRERA, mayor de edad y domiciliada en ésta ciudad, identificada con la cédula de ciudadanía número 52.694.461 de Bogotá, portadora de la tarjeta profesional número 120.311 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, en mi calidad de apoderada judicial de la Compañía CINCO URBANA S.A.S, según poder debidamente conferido, que reposa en el expediente remitido por correo electrónico el pasado 4 de septiembre del año en curso, y de acuerdo con lo previsto en el artículo 318 del Código General del Proceso y estando dentro del término legal para hacerlo, atentamente manifiesto que interpongo el recurso de reposición contra el Auto del 20 de agosto de 2020, notificado por estado que se fijó el 21 de agosto de 2020, para que se revoque en su totalidad, en los siguientes términos:

**INCOUIDAD DE LA ACCIÓN:**

Pretende el demandante:

*PRIMERO: Se declare que los señores John Alexander Sosa Quiroga, Diana Carolina Sosa Quiroga, Beatriz Elena Penagos Maya y Rosaura Chavez Prada, INCUMPLIMIERON en el pago total del precio acordado para la venta del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria número 50C-1434782 derivado de la escritura pública número 2680 del 17 de octubre de 2015.*

*SEGUNDO: En consecuencia, se declare la resolución del contrato de compraventa del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria número 50C-1434782 contenido en la escritura pública número 2680 del 17 de octubre de 2015.*

Conforme lo anterior, deberá el Despacho rechazar de plano la presente demanda, pues es inocua la pretensión y desconoce tajantemente una norma sustancial como es el artículo 1933 del Código Civil Colombiano, así:



*"Artículo 1933. Efectos de la resolución frente a terceros: La resolución por no haberse pagado el precio, no da derecho al vendedor contra terceros poseedores, sino en conformidad a los artículos 1547 y 1548".*

No siendo el caso establecido en el artículo 1547 y 1548 según se hace evidente en la escritura pública No. 2680 del 14 de octubre de 2015 de la notaria 25 del Círculo de Bogotá, NO TIENE DERECHO el demandante señor José Herling Villareal, a quien no conoce mi mandante, de iniciar esta acción argumentando que quienes fueron sus compradores no pagaron el precio, desgastando el aparato judicial en acciones sin sentido, sin fundamento y sobre SIN TENER EL DERECHO.

Por lo que deberá conminarse para que adecue sus comportamientos a lo establecido en el capítulo V del título Único, sección segunda del Código General del Proceso y en especial.

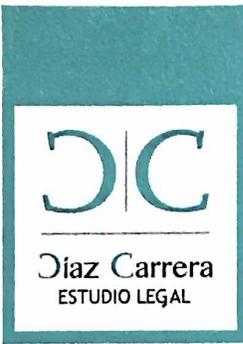
#### **CINCO URBANA S.A.S. ES UN TERCERO DE BUENA FE.**

CINCO URBANA S.A.S. y los señores BEATRIZ HELENA PENAGOS, DIANA CAROLINA SOSA, JHON ALEXANDER SOSA, ROSAURA CHÁVEZ suscribieron con la Compañía CINCO URBANA S.A.S., el 23 de septiembre de 2019 un "Contrato de Opción de Compra" sobre el inmueble localizado en la Calle 75 No. 23 – 43 en el barrio San Felipe de Bogotá, en el cual los PROPIETARIOS del inmueble otorgaron a favor de CINCO URBANA S.A.S, el derecho de opción de compra sobre el mismo, el cual se identifica con la matrícula inmobiliaria No.50C-1434782 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Centro, según el plazo y las condiciones allí establecidas.

En el mencionado "Contrato de opción de Compra", los señores BEATRIZ HELENA PENAGOS, DIANA CAROLINA SOSA, JHON ALEXANDER SOSA, ROSAURA CHÁVEZ de forma libre y espontánea declararon: *"Que el inmueble se encuentra libre de personas, animales y cosas, de gravámenes, cargas y limitación de dominio, incluyendo de forma enunciativa más no limitativa, servidumbre, usufructo, procedimiento administrativo, posesiones, derechos en favor de terceros, opciones o cualesquiera otras limitaciones de dominio o derechos de preferencia de cualquier naturaleza."*

Declaración que fue reiterativa en el "Contrato de Promesa de Compraventa" suscrito entre las mismas Partes el 15 de noviembre de 2019, en el cual se estableció:

*"LA PROMITENTE COMPRADORA, es decir CINCO URBANA S.A.S definió como mecanismo jurídico para la adquisición de los inmuebles del proyecto, que sea a través de la figura de FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN, por medio de la cual los inmuebles que hacen parte del proyecto de construcción se transfieren a una sociedad Fiduciaria legalmente constituida y autorizada por la Superintendencia Financiera conformando un Patrimonio Autónomo. La finalidad esencial de la constitución de la FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN o Patrimonio Autónomo, radica en que sea a través del mismo que se garantice el cumplimiento y perfeccionamiento del Contrato de Promesa de Compraventa y, en*



*consecuencia, se enajenen real y efectivamente los derechos sobre los inmuebles, a favor de LA PROMITENTE COMPRADORA (CINCO URBANA S.A.S.)"(...)*

Las anteriores afirmaciones tenían sustento en el certificado de libertad del inmueble en el cual consta a todas luces que el inmueble objeto de negociación por parte de CINCO URBANA S.A.S, se encontraba totalmente sano.

En razón a lo anterior se suscribió el 7 de febrero de 2020 entre CINCO URBANA S.A.S. (como Fideicomitente Desarrollador), SOCIEDAD DE INVERSIONES AUSTRAL S.A.S. (Fideicomitente Aportante de Recursos) y FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. (en calidad de Fiduciaria) el Contrato No. 13113 de Fiducia Mercantil Inmobiliario de Administración, en virtud del cual se estableció que los inmuebles que hacen parte del Fideicomiso se destinan para el desarrollo de un proyecto de construcción inmobiliaria, como sucede con el inmueble objeto de este proceso.

Fue así como se suscribió el 10 de febrero de 2020 ante la Notaría 67 del Circulo de Bogotá escritura pública No. 297, por medio de la cual BEATRIZ HELENA PENAGOS, DIANA CAROLINA SOSA, JHON ALEXANDER SOSA, ROSAURA CHÁVEZ, transfieren el dominio a título de beneficio en fiducia mercantil a favor de la FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. – sociedad fiduciaria que obra única y exclusivamente en su condición de vocera y administradora del FIDEICOMISO P.A. SAN FELIPE.

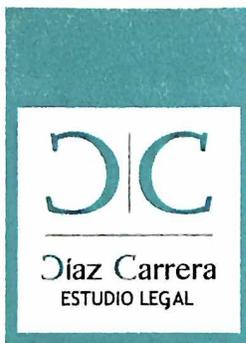
En virtud de esta negociación CINCO URBANA S.A.S. como Fideicomitente Desarrollador) y la SOCIEDAD DE INVERSIONES AUSTRAL S.A.S. (Fideicomitente Aportante de Recursos) han llevado a cabo múltiples labores y compromisos contractuales con otros terceros de buena fe para el desarrollo del proyecto de construcción, inversiones que ascienden a grandes sumas de dinero, trabajo, esfuerzo y obligaciones, las cuales ascienden a la suma de **(\$2.848.866.323.00)**, según certificación expedida por la contadora general de la Compañía que se anexa a este recurso, más los daños indirectos o consecuenciales que se puedan generar.

Por lo queda demostrado que CINCO URBANA S.A.S, adelantó las negociaciones sobre este inmueble bajo el principio de buena fe, lo que da lugar a que su derecho no se vea afectado por actuaciones premeditadas quien actúa casi cinco (5) años después, pues el negocio que pretende resolver es del mes de octubre del año 2015.

#### **INCUMPLIMIENTO ARTÍCULO 83 DEL C.G.DEL P.**

Erró el Honorable Despacho al admitir la presente demanda sin cumplir con los requisitos mínimos establecidos en el estatuto procesal, el cual establece en su artículo 83;

*"Las demandas que versen sobre bienes inmuebles los especificarán por su ubicación, linderos actuales, nomenclaturas y demás circunstancias que los identifiquen. No se exigirá transcripción de linderos cuando estos se encuentren contenidos en alguno de los documentos anexos a la demanda.*



*Cuando la demanda verse sobre predios rurales, el demandante deberá indicar su localización, los colindantes actuales y el nombre con que se conoce el predio en la región.*

*Las que recaigan sobre bienes muebles los determinarán por su cantidad, calidad, peso o medida, o los identificarán, según fuere el caso.*

*En los procesos declarativos en que se persiga, directa o indirectamente, una universalidad de bienes o una parte de ella, bastará que se reclamen en general los bienes que la integran o la parte o cuota que se pretenda.*

*En las demandas en que se pidan medidas cautelares se determinarán las personas o los bienes objeto de ellas, así como el lugar donde se encuentran”.*

Basta con estudiar de manera detallada la demanda para evidenciar que ni en los hechos, ni en las pretensiones de la demanda se identifica plenamente el bien objeto de la misma, tan sólo se limitó a relacionar que el inmueble es el que se identifica con el numero 50C-1434782, sin que se mencionará la nomenclatura, la ubicación, los linderos, la cédula catastral, ni siquiera la ciudad donde se encuentra el bien objeto de esta demanda.

No es posible que en estas circunstancias se continúe un proceso sobre un bien que no es determinado, situación establecida como un requisito adicional en las demandas que versen sobre bienes inmuebles como es la demanda objeto de este recurso.

### **AUMENTO DEL MONTO DE LA CAUCIÓN**

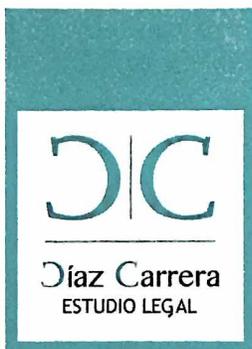
Establece el numeral quinto del mencionado auto del 20 de agosto de 2020 objeto de este recurso, que *“previo a decretar la medida cautelar solicitada, el demandante preste caución por la suma de \$28.000.000.00 m/cte, en concordancia con lo previsto en el numeral 2° del artículo 590 del C. del G. P.”*

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 590 del C. G del P. que a la letra reza;

*En los procesos declarativos se aplicarán las siguientes reglas para la solicitud, decreto, práctica, modificación, sustitución o revocatoria de las medidas cautelares:*

*1. Desde la presentación de la demanda, a petición del demandante, el juez podrá decretar las siguientes medidas cautelares:*

*a) La inscripción de la demanda sobre bienes sujetos a registro y el secuestro de los demás cuando la demanda verse sobre dominio u otro derecho real principal, directamente o como consecuencia de una pretensión distinta o en subsidio de otra, o sobre una universalidad de*



bienes.

(...) 2. Para que sea decretada cualquiera de las anteriores medidas cautelares, el demandante deberá prestar caución equivalente al veinte por ciento (20%) del valor de las pretensiones estimadas en la demanda, para responder por las costas y perjuicios derivados de su práctica. Sin embargo, el juez, de oficio o a petición de parte, podrá aumentar o disminuir el monto de la caución cuando lo considere razonable, o fijar uno superior al momento de decretar la medida. No será necesario prestar caución para la práctica de embargos y secuestros después de la sentencia favorable de primera instancia. (Negrilla fuera del texto).

Basta con leer las pretensiones de la demanda, inclusive el acápite de "Cuantía" de la demanda, para determinar que estás superan los quinientos millones de pesos (\$500.000.000.00), sin contar con los perjuicios que pueda generar a los terceros de buena fe como mi poderdante que ha efectuado inversiones elevadas fácilmente demostrable, y que de ser desfavorable el fallo judicial lo afectarían gravemente, lo anterior teniendo en cuenta que el inmueble se adquirió con el fin de desarrollar un proyecto de construcción inmobiliaria.

Por las razones anteriormente sustentadas el auto recurrido es ilegal y debe revocarse en su integridad.

Atentamente,

CAROLINA DÍAZ CARRERA  
C.C.No. 52.694.461 de Bogotá  
T.P. No. 120.311 del C.S.J.



Bogotá D.C. 11 de septiembre de 2020

Señor

**JUEZ CUARENTA Y SIETE (47) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ**

E. S. D.

**REF. PROCESO VERBAL**

**RAD. 110013103049-2020-00077-00**

**DEMANDANTE:** JOSÉ HERLING VILLAREAL SÁNCHEZ

**DEMANDADA:** BEATRIZ HELENA PENAGOS, DIANA CAROLINA SOSA, JHON ALEXANDER SOSA, ROSAURA CHÁVEZ, SOCIEDAD INVERSIONES AUSTRAL S.A.S., FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A, CINCO URBANA S.A.S.

**ASUNTO: RECURSO DE REPOSICIÓN Y EN SUBSIDIO DE APELACIÓN CONTRA EL AUTO DE FECHA 8 DE SEPTIEMBRE DE 2020 NOTIFICADO EN ESTADO DEL 9 DE SEPTIEMBRE DE 2020.**

CAROLINA DÍAZ CARRERA, mayor de edad y domiciliada en ésta ciudad, identificada con la cédula de ciudadanía número 52.694.461 de Bogotá, portadora de la tarjeta profesional número 120.311 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, en mi calidad de apoderada judicial de la Compañía CINCO URBANA S.A.S, según poder debidamente conferido, que reposa en el expediente remitido por correo electrónico el pasado 4 de septiembre del año en curso, de acuerdo con lo previsto en el artículo 318 del Código General del Proceso y estando dentro del término legal para hacerlo, atentamente manifiesto que interpongo el recurso de reposición y en subsidio apelación, contra el Auto del 8 de septiembre de 2020, notificado por estado que se fijó el 9 de septiembre de 2020, para que se revoque en su totalidad, conforme se explica a continuación:

Cómo se vislumbra del certificado de libertad y tradición del inmueble ubicado en la Calle 75 No. 23 – 43, identificado con la matrícula inmobiliaria No. 50C-1434782, predio objeto de este proceso y la escritura pública No. 297 del 10 de febrero de 2020 de la Notaría 67 de Bogotá, mediante la cual se efectúa la transferencia del dominio por parte de los señores BEATRIZ HELENA PENAGOS, DIANA CAROLINA SOSA, JHON ALEXANDER SOSA, ROSAURA CHÁVEZ a favor de la FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A., sociedad Fiduciaria que actuó en su condición de vocera y administradora del FIDEICOMISO P.A. SAN FELIPE, éste estaba destinado a cumplir las disposiciones de un “Contrato de Fiducia Mercantil” suscrito previamente entre la FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A., CINCO URBANA S.A.S. en su calidad de Fideicomitente Desarrollador y SOCIEDAD DE INVERSIONES AUSTRAL S.A.S. en su calidad Fideicomitente Aportante de Recursos, terceros de buena fe, para el desarrollo de un proyecto de construcción inmobiliaria denominado “GRAU SAN FELIPE” (<http://www.graunsanfelipecom.com/>) compuesto por 66 apartamentos en 7



pisos y un sótano. Este proyecto comprende la casa objeto del litigio y tres casas más sobre las cuales se han efectuado labores técnicas, jurídicas, financieras, etc, se han llevado a cabo una serie de actuaciones de carácter administrativo, licencias, permisos, contratos y acuerdos con terceros para el desarrollo del mismo, cuya inversión con corte al 30 de agosto del año en curso, asciende a la suma de **(\$2.848.866.323.00)**, según certificación adjunta de la Contadora General de CINCO URBANA S.A.S, sociedad que funge en calidad de Fideicomitente Desarrollador, es decir, como constructor y gerente del Proyecto de construcción al que tanta veces que hecho referencia, la cual se anexa al presente recurso.

Es por eso que las consecuencias que puede ocasionar en terceros de buena fe, decretarse y hacer efectiva la cautela sobre este inmueble, no sólo representa grave perjuicios económicos, suma que al 30 de agosto ascendía a **(\$2.848.866.323.00)**, más los daños indirectos o consecuenciales que se puedan generar, sino que son extremadamente ilegales, pues afectan las relaciones contractuales respecto de terceros que actuaron no sólo de buena fe sino que además tenían un propósito de desarrollo sobre el mismo.

Vale la pena resaltar que mi mandante no conoce al señor José Herling Villareal, y se desconocen las pretensiones reales de él, pues éste entregó la titularidad del inmueble hace casi 5 años.

Sobre el particular es importante traer a colación apartes jurisprudencias, sobre los DERECHOS DE LOS TERCEROS DE BUENA FE, así:

*" 1. El artículo 83 de la Constitución Política establece que "[l]as actuaciones de los particulares y de las autoridades públicas deberán ceñirse a los postulados de la buena fe, la cual se presumirá en todas las gestiones que aquellos adelanten ante éstas."*

*La Corte Constitucional ha considerado que la buena fe ha pasado de ser solamente un principio general de derecho para transformarse en un postulado constitucional, de manera que su aplicación y proyección ha adquirido nuevas implicaciones, en cuanto a su función integradora del ordenamiento y reguladora de las relaciones entre los particulares y entre estos y el Estado.<sup>[29]</sup>*

*En este orden de ideas, la jurisprudencia constitucional ha definido el principio de buena fe como aquel que exige a los particulares y a las autoridades públicas ajustar sus comportamientos a una conducta honesta, leal y conforme con las actuaciones que podrían esperarse de una "persona correcta (vir bonus)"<sup>[30]</sup>. En este*



*contexto, la buena fe presupone la existencia de relaciones recíprocas con trascendencia jurídica, y se refiere a la "confianza, seguridad y credibilidad que otorga la palabra dada."<sup>[31]</sup>*

*En este sentido la Corte ha señalado que la buena fe es un principio que "de conformidad con el artículo 83 de la Carta Política se presume, y dicha presunción solamente se desvirtúa con los mecanismos consagrados por el ordenamiento jurídico vigente"<sup>[32]</sup>.*

Al respecto, la sentencia C-1194 de 2008 señaló lo siguiente:

*"Concretamente con respecto al contenido concreto del artículo 83 superior, debe la Corte indicar que conforme con este (i) las actuaciones de los particulares y de las autoridades públicas deben estar gobernadas por el principio de buena fe y; (ii) ella se presume en las actuaciones que los particulares adelanten ante las autoridades públicas, es decir en las relaciones jurídico administrativas.*

*Adicionalmente también ha estimado la jurisprudencia de la Corte Constitucional que la presunción de buena fe establecida en el artículo superior respecto de las gestiones que los particulares adelanten ante las autoridades públicas, es simplemente legal y por tanto admite prueba en contrario<sup>[33]</sup>*

*2. En lo que tiene que ver con los derechos del tercero de buena fe frente al derecho de propiedad, la Corte ha reconocido la importancia y los alcances de los derechos de terceros y la buena fe, frente a la propiedad<sup>[34]</sup> y el debido proceso. En la sentencia SU 813 de 2007, por ejemplo, se advirtió lo siguiente:*

*La Corte encuentra que la tutela sólo puede proceder si se interpone en cualquier momento desde la decisión judicial de no dar por terminado el proceso hasta el registro del auto aprobatorio del remate, es decir, hasta que se perfecciona la tradición del dominio del bien en cabeza de un tercero cuyos derechos no pueden ser desconocidos por el juez constitucional. En efecto, una vez realizado el registro, la persona ha perdido su oportunidad de alegar en tutela pues ya existe un derecho consolidado en cabeza de terceros de buena fe, que el juez constitucional no puede desconocer. En estos casos no sobra mencionar que la Constitución ordena proteger, con la misma fuerza, el derecho a la vivienda digna de quien ha perdido su casa por violación del debido proceso y aquel derecho que adquiere el tercero de buena fe que compra un inmueble para tales efectos. Por eso se exige, para que la acción pueda proceder, que se interponga antes de que se consolide el derecho de terceros a una*



*vivienda digna, a través del registro público del auto que aprueba el remate del bien. (Negrillas y subrayado fuera de texto)<sup>1</sup>.*

De lo anterior se deduce que cuando en el marco de un proceso judicial se encuentran involucrados terceros de buena fe, sus derechos deben respetarse y no pueden ser desconocidos, mucho menos mediante un proceso que se presenta 5 años después de la negociación que se pretende resolver (octubre del año 2015), y justo seis (6) meses después que la titularidad de un inmueble pasara a un tercero, quien no conoce los fundamentos de su reclamación, ni hizo parte de la negociación pasada.

Deberá evaluar de manera concienzuda señor Juez, las condiciones actuales del inmueble, la extraña actuación del demandante al esperar casi cinco (5) años para iniciar esta acción, la gravísima afectación económica y de carácter contractual que en virtud de esta medida puede presentarse sobre los terceros adquirentes del predio quienes, como se ha insistido siempre han actuado de buena fe.

Por las razones anteriormente sustentadas el auto recurrido es ilegal y debe revocarse.

De manera subsidiaria y ante una eventual negativa de revocar el auto que decreta las medidas cautelares sobre el bien objeto del litigio, y en el caso que la apelación a esta decisión sea confirmatoria, solicito al señor Juez, fijar de manera inmediata una caución que impida la práctica de las medidas cautelares solicitadas por el demandante conforme lo establece el artículo 590 del C.G del P.

Se anexa. Certificación contable expedida por Natalia Pizarro Contadora General de CINCO URBANA S.A.S.

Atentamente,

  
CAROLINA DIAZ CARRERA  
C.C.No. 52.694.461 de Bogotá  
T.P. No. 120.311 del C.S.J.

<sup>1</sup> Corte Constitucional, Sentencia T-575, jul. 25/11, M. P. Juan Carlos Henao



Bogotá, septiembre 11 de 2020

Señores  
**JUZGADO 47 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA**  
Bogotá D.C.

**Asunto: CERTIFICACION INVERSION PROYECTO SAN FELIPE**

Los suscritos Edgar Ivan Arevalo Restrepo con cedula de ciudadanía No. 80.426.474 de Bogotá y Natalia Pizarro González identificada con cedula de ciudadanía No. 52.412.238 de Bogotá, en calidad de Representante Legal y Contador respectivamente, certificamos que la compañía CINCO URBANA SAS, con NIT. 901.256.031-6 ha realizado inversión en el Proyecto San Felipe la suma de dos mil ochocientos cuarenta y ocho millones ochocientos sesenta y seis mil treientos veintitrés mil pesos (\$2.848.866.323).

Para constancia se firma a los 11 días del mes de Septiembre de 2020

**Atentamente,**

**Edgar Ivan Arevalo Restrepo**  
Representante Legal  
C.C.80.426.474

**Natalia Pizarro González**  
Contador Público  
T.P. 105134-T



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 200903114433478080**

**Nro Matrícula: 50C-1434782**

Pagina 1

Impreso el 3 de Septiembre de 2020 a las 11:01:36 AM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 50C - BOGOTA ZONA CENTRO DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOGOTA D. C. VEREDA: BOGOTA D. C.

FECHA APERTURA: 11-07-1996 RADICACIÓN: 1996-312179 CON: CERTIFICADO DE: 04-07-1996

CODIGO CATASTRAL: AAA0086PFHYCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

CASA DE HABITACION DE DOS PLANTAS, DISTINGUIDA CON EL #23-43 DE LA CALLE 75, DE ESTA CIUDAD, CON LOS SIGUIENTES LINDEROS: NORTE: EN 10,00 MTS., CON LA CALLE 75; SUR: EN 10,00 MTS., CON EL LOTE #10 DE LA MISMA MANZANA; ORIENTE: EN 24,11 MTS., CON EL LOTE #4 DE LA MISMA MANZANA; OCCIDENTE: EN 24,12 MTS., CON EL LOTE #2 DE LA CITADA MANZANA. NO CONSTA CABIDA. T.299 P.286.

**COMPLEMENTACION:**

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO  
2) CL 75 23 43 (DIRECCION CATASTRAL)  
1) CALLE 75 #23-43

**MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)**

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 23-06-1959 Radicación:

Doc: ESCRITURA 3615 del 13-06-1959 NOTARIA 5 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: CARRILLO LEISSER ALBERTO

DE: SCHONBURG DE CARRILLO SOFIA

**A: MONROY CONTRERAS CARMEN**

**CC# 20021958 X**

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 18-02-1999 Radicación: 1999-11898

Doc: ESCRITURA 4377 del 23-12-1998 NOTARIA 45 de SANTAFE DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 150 ADJUDICACION EN SUCESION

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

DE: MONROY CONTRERAS CARMEN

CC# 20021958

**A: ACU/A DE GARCIA DORA CLARA**

**CC# 20342344 X 20%**

**A: ALAVA MONROY EFRAIN**

**CC# 19192103 X 20%**

**A: BARRERA MONROY ANGELA**

**CC# 35462678 X 20%**

**A: MONROY PINZON GERMAN**

**CE# 10061159 X 20%**

**A: RUBIO DE ARENAS MARIA VICTORIA**

**CC# 41492631 X 20%**

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 16-04-2008 Radicación: 2008-37320

Doc: OFICIO 939 del 09-04-2008 JUZGADO 43 CIVIL DEL CTO. de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 200903114433478080**

**Nro Matrícula: 50C-1434782**

Pagina 2

Impreso el 3 de Septiembre de 2020 a las 11:01:36 AM

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

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

ESPECIFICACION: DEMANDA EN PROCESO DIVISORIO: 0415 DEMANDA EN PROCESO DIVISORIO

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

DE: ACU/A DE GARCIA DORA CLARA

DE: ALABA MONROY EFRAIN

DE: BARRERA MONROY ANGELA

CC# 35462678

**A: MONROY PINZON GERMAN**

**CE# 10061159**

**A: RUBIO DE ARENAS MARIA VICTORIA**

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 06-02-2009 Radicación: 2009-12409

Doc: OFICIO 006750 del 30-01-2009 I.D.U de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: VALORIZACION: 0212 VALORIZACION POR BENEFICIO LOCAL ACUERDO 180 DE 2005 \*SE REGISTRA EL PRESENTE GRAVAMEN DE VALORIZACION EN APROX.8.075 FOLIOS DE M.I.SEGUN LO REQUERIDO POR EL I.D.U.ART.72 Y 91 DEL ACUERDO 7 DE 1987 \*CD CON LA INFORMACION ANEXO AL OFICIO

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

DE: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 21-04-2010 Radicación: 2010-36485

Doc: OFICIO 4214 del 18-12-2009 JUZGADO 43 CIVIL DEL CTO. de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL PROCESO DECLARATIVO RAD 110013103043200800130

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

DE: ACU/A DE GARCIA DORA CLARA

CC# 20342344

DE: ALABA MONROY EFRAIN

DE: BARRERA MONROY ANGELA

CC# 35462678

**A: MONROY PINZON GERMAN**

**CE# 10061159**

**A: RUBIO DE ARENAS MARIA VICTORIA**

**CC# 41492631**

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 27-05-2010 Radicación: 2010-49443

Doc: OFICIO 33431 del 19-05-2010 IDU de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA ADMINSTRATIVA: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINSTRATIVA LEVANTAMIENTO DE INSCRIPCION DEL GRAVAMEN DE VALORIZACION POR BENEFICIO LOCAL. ACUERDO 180 DE 2005. S/N OFICIO 006750 DE ENERO 30 DE 2009.

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

DE: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO.I.D.U.



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA  
CENTRO  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 200903114433478080**

**Nro Matrícula: 50C-1434782**

Página 3

Impreso el 3 de Septiembre de 2020 a las 11:01:36 AM

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

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

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 01-06-2010 Radicación: 2010-50951

Doc: REMATE SIN del 24-09-2009 JUZGADO 43 CIVIL DELC TO de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADJUDICACION EN REMATE: 0108 ADJUDICACION EN REMATE

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

**A: VILLARREAL SANCHEZ JOSE HERLING** CC# 19399121 X

**ANOTACION: Nro 008** Fecha: 17-12-2015 Radicación: 2015-112126

Doc: ESCRITURA 2680 del 17-10-2015 NOTARIA VEINTICINCO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$420,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: VILLARREAL SANCHEZ JOSE HERLING CC# 19399121

**A: CHAVEZ PRADA ROSAURA** CC# 37941167 X 45.73%

**A: PENAGOS MAYA BEATRIZ ELENA** X 7.33% C.C. 41.512.761

**A: SOSA QUIROGA DIANA CAROLINA** CC# 52914068 X 27.50%

**A: SOSA QUIROGA JHON ALEXANDER** CC# 80029228 X 19.44%

**ANOTACION: Nro 009** Fecha: 20-05-2020 Radicación: 2020-26794

Doc: ESCRITURA 297 del 10-02-2020 NOTARIA SESENTA Y SIETE de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$920,000,000

ESPECIFICACION: TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL: 0164 TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL

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

DE: CHAVEZ PRADA ROSAURA CC# 37941167

DE: PENAGOS DE BECERRA BEATRIZ HELENA CC# 41512761

DE: SOSA QUIROGA DIANA CAROLINA CC# 52914068

DE: SOSA QUIROGA JHON ALEXANDER CC# 80029228

**A: FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA DE OBRA UNICA Y EXCLUSIVAMENTE EN SU CONDICION DE VOCERA Y**

**ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO P.A. SAN FELIPE** X

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*9\***

**SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2007-11357 Fecha: 18-08-2007

SE ACTUALIZA NUMERO CATASTRAL CON EL C.H.I.P., SE INCLUYE DIRECCION ACTUAL, SUMINISTRADA POR LA U.A.E.C.D., SEGUN RES. NO. 0350 DE 24/07/2007 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD Y RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

Anotación Nro: 8 Nro corrección: 1 Radicación: C2020-1196 Fecha: 31-01-2020

SE INCLUYE CEDULA DE BEATRIZ VALE ART 59 LEY 1579 DEL 2012 AUXDE106 C2020-1196



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA  
CENTRO  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 200903114433478080**

**Nro Matrícula: 50C-1434782**

Pagina 4

Impreso el 3 de Septiembre de 2020 a las 11:01:36 AM

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

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

\*\*\*

=====

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2020-397780**

**FECHA: 03-09-2020**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES

**SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO**  
La guarda de la fe pública



Bogotá, septiembre 11 de 2020

Señores  
**JUZGADO 47 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA**  
Bogotá D.C.

**Asunto: CERTIFICACION INVERSION PROYECTO SAN FELIPE**

Los suscritos Edgar Ivan Arevalo Restrepo con cedula de ciudadanía No. 80.426.474 de Bogotá y Natalia Pizarro González identificada con cedula de ciudadanía No. 52.412.238 de Bogotá, en calidad de Representante Legal y Contador respectivamente, certificamos que la compañía CINCO URBANA SAS, con NIT. 901.256.031-6 ha realizado inversión en el Proyecto San Felipe la suma de dos mil ochocientos cuarenta y ocho millones ochocientos sesenta y seis mil trecientos veintitrés mil pesos (\$2.848.866.323).

Para constancia se firma a los 11 días del mes de Septiembre de 2020

**Atentamente,**

**Edgar Ivan Arevalo Restrepo**  
Representante Legal  
C.C.80.426.474

**Natalia Pizarro González**  
Contador Público  
T.P. 105134-T

**NOTARÍA 67 DEL CÍRCULO  
DE BOGOTÁ D.C.  
A SOLICITUD DEL INTERESADO  
SE AUTORIZA LA DILIGENCIA**

EL NOTARIO 67 DEL CÍRCULO DE  
BOGOTÁ, D.C., ADVIERTE QUE:

EL PRESENTE DOCUMENTO  
NO CONSTITUYE TÍTULO  
TRASLATIVO DE DOMINIO, NI  
ES SUJETO A INSCRIPCIÓN  
ANTE LA OFICINA DE REGISTRO  
DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS

## CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA RESPECTO DE UN INMUEBLE

Entre los suscritos a saber, de una parte: **(i) ROSAURA CHAVEZ PRADA**, mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía No. 37.941.167 de Socorro, (Santander), **DIANA CAROLINA SOSA QUIROGA**, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía No. 52.914.068 de Bogotá, **JHON ALEXANDER SOSA QUIROGA**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 80.029.228 de Bogotá, **BEATRIZ ELENA PENAGOS MAYA**, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía No. 41.512.761 de Bogotá, quienes para todos los efectos del presente documento se denominarán LOS PROMITENTES VENDEDORES, y por la otra parte **(ii) EDGAR IVÁN ARÉVALO**, mayor de edad, vecino de Bogotá D.C., identificado con cédula de ciudadanía No. 80.426.474 expedida en Bogotá con plenas facultades según consta en acta de asamblea de accionistas No.03, quien actúa en calidad de Gerente y por lo tanto en representación de **CINCO URBANA S.A.S.** Sociedad debidamente constituida y existente según las leyes de la República de Colombia, con domicilio principal en Bogotá, D.C. e identificada con NIT 901.256.031-6 según consta en el Certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá (anexo 1) quien para los efectos de este Contrato se denomina LA PROMITENTE COMPRADORA, hemos celebrado el presente **CONTRATO DE PROMESA DE CELEBRACIÓN DE NEGOCIO FIDUCIARIO Y PROMESA COMPRAVENTA RESPECTO DE UN INMUEBLE**, teniendo en cuenta las siguientes,

### CONSIDERACIONES

**PRIMERA.** El inmueble localizado en Calle 75 No. 23 – 43, barrio San Felipe de Bogotá, identificado con la matrícula inmobiliaria No. 50C-1434782 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Centro y cédula catastral No. 74 A 23 9, hace parte de un grupo de cuatro (4) inmuebles sobre los cuales se va a desarrollar un proyecto de construcción.

**SEGUNDA.** Que las Partes suscribieron el 23 de septiembre de 2019 "Contrato de Opción de Compra" sobre el inmueble localizado en la Calle 75 No. 23 – 43 en el barrio San Felipe de Bogotá, en el cual LOS PROMITENTES VENDEDORES, actuando como PROPIETARIOS del Inmueble otorgaron a favor de EL INTERESADO aquí PROMITENTE COMPRADORA, el derecho de opción de compra del mencionado inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No.50C-1434782 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Centro, según el plazo y las condiciones allí establecidas.

**TERCERA.** En virtud de lo fijado en la cláusula Tercera del "Contrato de Opción de Compra", y mediante comunicación escrita EL INTERESADO hoy PROMITENTE



OS

COMPRADORA, manifestó su intención de ejercer el derecho de Opción de Compra sobre el mencionado inmueble.

**CUARTA.** Que LOS PROMITENTES VENDEDORES de forma libre y espontánea declaran que:

- 4.1. A la fecha no tienen conocimiento de la existencia de algún tipo de amenaza de recurso o litigio alguno respecto del inmueble.
- 4.2. No se encuentran en estado de insolvencia, cesación de pagos, ni se ha iniciado procedimientos para declararlos en estado de insolvencia.
- 4.3. Que el inmueble se encuentra libre de personas, animales y cosas, de gravámenes, cargas y limitación de dominio, incluyendo de forma enunciativa más no limitativa, servidumbre, usufructo, procedimiento administrativo, posesiones, derechos en favor de terceros, opciones o cualesquiera otras limitaciones de dominio o derechos de preferencia de cualquier naturaleza.

**QUINTA.** LA PROMITENTE COMPRADORA definió como mecanismo jurídico para la adquisición de los inmuebles del proyecto, que sea a través de la figura de FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN, por medio de la cual los inmuebles que hacen parte del proyecto de construcción se transfieren a una sociedad Fiduciaria legalmente constituida y autorizada por la Superintendencia Financiera conformando un Patrimonio Autónomo. La finalidad esencial de la constitución de la FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN o Patrimonio Autónomo, radica en que sea a través del mismo que se garantice el cumplimiento y perfeccionamiento del Contrato de Promesa de Compraventa y, en consecuencia, se enajenen real y efectivamente los derechos sobre los inmuebles, a favor de LA PROMITENTE COMPRADORA. Este Fideicomiso se constituirá en una entidad fiduciaria de elección de LA PROMITENTE COMPRADORA.

**SEXTA.** Que para LA PROMITENTE COMPRADORA, resulta fundamental y constituye móvil y motivo determinante de este negocio, sin el cual pierde su causa para él, situación que es conocida, entendida y aceptada por LOS PROMITENTES VENDEDORES, que para el día de la firma de la escritura de transferencia al fideicomiso de éste y los demás inmuebles que harán parte del Proyecto: **(i)** los asesores legales de LA PROMITENTE COMPRADORA emitan un concepto favorable del estudio de títulos y demás aspectos legales y técnicos del inmueble, **(ii)** LOS PROMITENTES VENDEDORES y los propietarios de los restantes inmuebles en los cuales se va a desarrollar el proyecto de construcción, transfieran los inmuebles al fideicomiso **(iii)** Se hayan cancelado, de existir, las limitaciones al dominio en todos estos inmuebles, **(iv)** la adquisición simultánea, es decir, que el mismo día, se lleve a cabo la suscripción de las

escrituras públicas de transferencia de dominio del inmueble objeto del presente Contrato y de los demás inmuebles que conforman el proyecto de construcción (v) La obtención de la licencia de construcción para el Proyecto de construcción bajo la norma urbana vigente, Decreto 190 de 2004 y en particular lo dispuesto en la ficha reglamentaria UPZ 98 Los Alcázares, pues de lo contrario LA PROMITENTE COMPRADORA tendrá la facultad, si lo considera procedente, de resolver el presente Contrato, aún en el momento de la firma de las escrituras públicas, en el evento que no se den estas condiciones, a menos que LA PROMITENTE COMPRADORA decida lo contrario o que la no expedición de la licencia de construcción se deba a razones de tipo jurídico según el concepto de la Curaduría Urbana de Bogotá en donde se tramite esta licencia.

Con fundamento en lo anterior, las Partes han acordado otorgar el presente CONTRATO DE PROMESA DE CELEBRACIÓN DE NEGOCIO FIDUCIARIO Y PROMESA DE COMPRAVENTA RESPECTO DE UN INMUEBLE con sujeción a las siguientes,

### CLÁUSULAS

**PRIMERA: OBJETO DEL CONTRATO.-** Que LOS PROMITENTES VENDEDORES prometen vender a LA PROMITENTE COMPRADORA, y esta promete comprar a aquellos, el derecho de dominio y posesión quieta, pacífica, ininterrumpida y de buena fe que, a la fecha, los primeros tienen y ejercen respecto del inmueble que se relaciona más adelante, para lo cual se deberá mediante documento privado celebrar entre LOS PROMITENTES VENDEDORES, LA PROMITENTE COMPRADORA y la sociedad fiduciaria que para el efecto indiquen LA PROMITENTE COMPRADORA, (en adelante LA FIDUCIARIA), un "Contrato de Fiducia Mercantil de Administración" a través del cual se dé cumplimiento a las obligaciones derivadas del presente Contrato, en especial aquellas relativas a la transferencia del derecho de dominio del inmueble al FIDEICOMISO, lo cual es un requisito indispensable para la entrega del segundo pago a LOS PROMITENTES VENDEDORES.

El inmueble objeto de celebración de negocio jurídico se identifica y describe así:

#### DIRECCION DEL (LOS) INMUEBLE(S):

#### **INMUEBLE:**

Nomenclatura: Calle 75 No. 23 – 43 de Bogotá.



Matrícula inmobiliaria: 50C-1434782 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá- Zona Centro.

Cédula Catastral: 74 A 23 9

Linderos: Las características y linderos generales del inmueble son:

POR EL NORTE: En 10 metros con la calle 75

POR EL SUR: En 10 metros con el lote No. 10 de la misma manzana.

POR EL ORIENTE: En 24.11 metros con el lote No. 4 de la misma manzana.

POR EL OCCIDENTE. En 24.12 metros con el lote No.2 de la citada manzana.

Con una extensión superficial de 241.15 M2

**PARÁGRAFO PRIMERO:** No obstante, la mención de cabida que se acaba de hacer de la extensión superficial y la longitud de sus linderos, la venta se realiza como cuerpo cierto, de tal forma que cualquier eventual diferencia que pueda resultar entre la cabida real y la aquí declarada no dará lugar a reclamo alguno por las partes.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Acuerdan las partes que mediante documento privado deberán suscribir junto con la sociedad fiduciaria que para el efecto indique LA PROMITENTE COMPRADORA, el día que notifique la PROMITENTE COMPRADORA, un "Contrato de Fiducia Mercantil de Administración" a través del cual se dé cumplimiento a las obligaciones derivadas del presente Contrato, en especial aquellas relativas a la transferencia del derecho de dominio de los inmuebles.

**SEGUNDA: TÍTULOS DE ADQUISICIÓN.** - El inmueble que por este contrato se promete vender por una parte y comprar por la otra, es de exclusiva propiedad de LOS PROMITENTES VENDEDORES, que no lo han enajenado por acto anterior y que lo han poseído quieta, regular, pública y pacíficamente y fue adquirido por éstos mediante compraventa a José Herling Villareal Sánchez, según escritura pública 2680 del 17 de octubre de 2015 de la Notaría Veinticinco (25) de Bogotá.

**TERCERA: PRECIO Y FORMA DE PAGO.** - El precio total del inmueble prometido en venta es la suma NOVECIENTOS VEINTE MILLONES DE PESOS MCTE. (\$920.000.000,00) que LA PROMITENTE COMPRADORA se obliga a pagar a LOS PROMITENTES VENDEDORES, así:

**a)** En la fecha de la firma del presente Contrato, LA PROMITENTE COMPRADORA, pagará a LOS PROMITENTES VENDEDORES, la suma de sesenta y nueve millones de pesos moneda corriente (\$69.000.000,00).

**b)** En el momento de la suscripción de la escritura pública de transferencia del dominio del inmueble al Fideicomiso o Patrimonio Autónomo en la entidad fiduciaria designada con plena autonomía por LA PROMITENTE COMPRADORA, se pagará la suma de sesenta y nueve millones de pesos

moneda corriente (\$69.000.000,00). Es importante recordar que la entrega de este dinero se hace una vez se verifique que todos los cuatro inmuebles que hacen parte del Proyecto de Construcción se transfieran de manera simultánea.

c) La suma de setecientos ochenta y dos millones de pesos moneda corriente (\$782.000.000,00) a los siete (7) meses calendario siguientes a la firma del presente Contrato.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Las fechas de pago podrán modificarse, para lo cual las Partes se comprometen a firmar un otrosí, como mínimo ocho (8) días comunes antes del vencimiento de la fecha inicialmente pactada.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** LOS PROMITENTES VENDEDORES dejarán instrucciones irrevocables a la Fiduciaria para que, en la medida y proporción en que LA PROMITENTE COMPRADORA vaya pagando el valor de adquisición del inmueble a LOS PROMITENTES VENDEDORES y así lo informe LA PROMITENTE COMPRADORA a la entidad fiduciaria, ésta registre la cesión a favor de LA PROMITENTE COMPRADORA sobre el porcentaje correspondiente de los derechos y beneficios que le corresponden dentro del Fideicomiso a favor de ésta, hasta completar el 100% de éstos. A partir de este momento LA PROMITENTE COMPRADORA asumirá su posición de FIDEICOMITENTE de la totalidad de los derechos y beneficios del mismo.

**PARÁGRAFO TERCERO:** Para efectos del pago, las sumas serán entregadas a cada uno de LOS PROMITENTES VENDEDORES en la proporción a su cuota parte, es decir, el 45,73% a ROSAURA CHAVEZ PRADA, el 27,50% a DIANA CAROLINA SOSA QUIROGA, el 19,44% a JHON ALEXANDER SOSA QUIROGA y el 7,33% a BEATRIZ ELENA PENAGOS MAYA.

**CUARTA:** LOS PROMITENTES VENDEDORES se obligan a, y así deberá quedar establecido en el "Contrato de Fiducia Mercantil":

1. No realizar actos jurídicos respecto del inmueble.
2. Notificar a LA PROMITENTE COMPRADORA cualquier acontecimiento que afecte el inmueble.
3. Guardar confidencialidad de la información que le sea presentada y/o entregada, así como de los términos de este Contrato y de todos los documentos que se elaboren y/o suscriban en virtud del mismo.
4. En la oportunidad prevista, celebrar el Contrato de Fiducia Mercantil irrevocable de administración, con LA PROMITENTE COMPRADORA y la FIDUCIARIA que éstos elijan, en virtud del cual se constituya el FIDEICOMISO, afecto a las finalidades señaladas en este documento.



5. Suministrar toda la información que le sea requerida por LA PROMITENTE COMPRADORA con el fin de estudiar y conocer todas las características de esta negociación, dentro de las que se pueden mencionar a manera de ejemplo, sin que este listado indique todas las necesidades de información o trámite, el estudio o estudios de títulos que sean necesarios, la situación real y el análisis de las normas, las limitaciones al dominio y cualquier otro aspecto legal o técnico que limite o afecte el futuro desarrollo del proyecto inmobiliario en el inmueble etc.
6. Suscribir la escritura pública con La Fiduciaria, en virtud de la cual se transfiere el inmueble objeto de este Contrato al FIDEICOMISO que se constituirá para tal fin;
7. Certificar a La Fiduciaria por comunicación escrita el cumplimiento de las condiciones establecidas en la cláusula tercera de este instrumento, con la finalidad de que La Fiduciaria pueda dar cumplimiento al contrato prometido y proceda o concurra al cumplimiento y perfeccionamiento del respectivo contrato mediante la cesión de los derechos fiduciarios en dicho patrimonio a favor de CINCO URBANA S.A.S.
8. Dar las instrucciones irrevocables al FIDEICOMISO, para que este proceda a firmar, suscribir, autorizar y coadyuvar todos los trámites, actos, diligencias y operaciones necesarias para que LA PROMITENTE COMPRADORA pueda llevar a cabo las actuaciones, operaciones, diligencias y actos directa o indirectamente necesarios o convenientes para las Licencias o cualquier otro permiso o autorización que sea requerida.
9. Dar las instrucciones al FIDEICOMISO, para que respete el contrato de comodato que se ha suscrito sobre el inmueble con LA PROMITENTE COMPRADORA, y permitir las obras que sean necesarias.
10. Las demás contempladas en el presente Contrato y en la ley.

**QUINTA: CLÁUSULA PENAL.** - El incumplimiento de una cualesquiera de las obligaciones radicadas en cabeza de cualquiera de las Partes, por razón del presente documento y de las obligaciones y deberes que de este surgen, le acarreará; una pena cien millones de pesos moneda corriente (\$100.000.000.00) pagaderos a los 15 días calendario siguientes al recibimiento de la comunicación por parte de la parte cumplida donde indica el incumplimiento y la forma de recibir este dinero. El no pago dentro del término pactado anteriormente dará lugar al cobro de intereses moratorios a la tasa máxima legal permitida en la ley. En todo caso, y sin perjuicio de la sanción estipulada anteriormente, la Parte cumplida puede exigir el cumplimiento estricto de las disposiciones pactadas en este documento, y que se realicen los actos, contratos, acciones o se tomen las decisiones o determinaciones indispensables para que se dé la ejecución precisa de todo lo pactado.

**SEXTA. CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO.** - Las partes se obligan a:

1. Dentro de los dos (2) días hábiles siguientes en que la PROMITENTE COMPRADORA le informe a LOS PROMITENTES VENDEDORES, deberán proceder a la firma del contrato de "Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración" junto con LA PROMITENTE COMPRADORA y LA FIDUCIARIA elegida por éstos últimos, en virtud del cual se constituirá EL FIDEICOMISO.
2. Otorgar la correspondiente escritura pública de transferencia al FIDEICOMISO a título de aporte en fiducia mercantil irrevocable de administración, del pleno derecho de dominio y la posesión regular y de buena fe de EL INMUEBLE, el día 19 de diciembre de 2019 a las 10:00 a.m. en la Notaría sesenta y siete (67) del Círculo de Bogotá, fecha para la cual se debe haber suscrito el contrato de "Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración"

**PARÁGRAFO:** En todo caso, la fecha de otorgamiento de la escritura pública podrá modificarse, para lo cual las partes se comprometen a firmar un otrosí, como mínimo tres (3) días comunes antes del vencimiento de la fecha de otorgamiento de las escrituras públicas inicialmente pactada.

**SÉPTIMA:** LOS PROMITENTES VENDEDORES, aceptan que LA PROMITENTE COMPRADORA realice un estudio de títulos, con el fin de verificar la línea de tradición del inmueble para comprobar la inexistencia de actos, hechos o situaciones que afecten la misma, el cual deberá contar con un concepto favorable, de lo contrario se resolverá el presente Contrato sin sanciones ni indemnización de perjuicios para ninguna de las partes.

**OCTAVA: LIBERTAD DE GRAVÁMENES.-** LOS PROMITENTES VENDEDORES se obligan a transferir el dominio del inmueble objeto del presente Contrato al FIDEICOMISO, libre de hipotecas, demandas civiles, embargos, condiciones suspensivas o resolutorias del dominio, pleito pendiente, invasiones o posesiones de terceros, arrendamientos por escritura pública, derechos de uso o habitación, patrimonios inembargables de familia, afectaciones a vivienda familiar, censos, usufructos, y en general de todo gravamen, condición o limitación del dominio y saldrá al saneamiento en los casos de ley. LOS PROMITENTES VENDEDORES declaran que ejercen actualmente la posesión regular y de buena fe sobre el mismo, y que ostenta la tenencia material, que está totalmente libre de gravámenes y limitaciones, que no lo han enajenado ni prometido enajenar a persona distinta. El inmueble deberá entregarse libre de personas, animales y cosas, y a paz y salvo por todo concepto, servicios públicos, impuestos y contribuciones.



28

**PARÁGRAFO:** LOS VENDEDORES, no son responsables del estudio de factibilidad, de los estados cambiantes del mercado, los cambios de normas de tipo estatal o gubernamental, que afecten el desarrollo del proyecto constructivo y esto no constituye motivo para desistir el presente contrato.

**NOVENA: SANEAMIENTO.-** LOS PROMITENTES VENDEDORES se obligan a salir al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios de acuerdo con la ley.

**DÉCIMA: ENTREGA.-** LOS PROMITENTES VENDEDORES entregarán a favor de la Fiduciaria el inmueble objeto del presente contrato, junto con todas las mejoras, anexidades, usos, servicios e instalaciones existentes actualmente en el inmueble y a paz y salvo por todo concepto, el día de la firma de la escritura pública de transferencia del dominio. LOS PROMITENTES VENDEDORES con la firma del presente contrato se entiende que dan la instrucción irrevocable a la Fiduciaria para que ésta entregue en calidad de comodato a LA PROMITENTE COMPRADORA, una vez se cumpla con el pago establecido en el literal (b) de la cláusula tercera, la posesión del inmueble, para que puedan llevar a cabo las labores propias del proyecto de construcción.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** LOS PROMITENTES VENDEDORES autorizan a LA PROMITENTE COMPRADORA para que una vez se suscriba el presente Contrato, se instalen sobre el área y espacio que determinen las Partes de común acuerdo, las vallas, avisos, sala de ventas, etc. y lleven a cabo todas las gestiones que sean necesarios y demás situaciones que requieran para el desarrollo del proyecto inmobiliario las cuales deben estar sujetas a las normas vigentes. LA PROMITENTE COMPRADORA asumirá todos los costos y gastos derivados de estas actividades. LOS PROMITENTES VENDEDORES permitirán a LA PROMITENTE COMPRADORA el acceso al predio para realizar un levantamiento topográfico detallado con la localización general y linderos del proyecto, adelantar los estudios técnicos necesarios para el diseño del proyecto y promocionar el proyecto.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** LOS PROMITENTES VENDEDORES se comprometen a mantener el inmueble objeto de este documento, a paz y salvo por concepto de servicios públicos, impuestos, contribuciones, tasas, plusvalía, valorización por beneficio general y/o local, tanto municipales como nacionales, derechos liquidados o reajustes, y en general, por cualquier clase de conceptos, hasta el día en que la Fiduciaria entregue el inmueble en calidad de comodato a LA PROMITENTE COMPRADORA la posesión del inmueble; a partir de esta fecha los mismos serán asumidos por LA PROMITENTE COMPRADORA.

**PARÁGRAFO TERCERO:** LA PROMITENTE VENDEDORA autoriza a LA PROMITENTE COMPRADORA a hipotecar el inmueble objeto de este documento a la entidad

financiera que apruebe el crédito constructor para el desarrollo del proyecto, una vez haya sido transferido al PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDUCIARIO, autorización que se entiende dada con la firma de este Contrato.

**PARÁGRAFO CUARTO:** Desde la firma del presente contrato LA PROMITENTE VENDEDORA se obliga a: **(i)** Informar a LA PROMITENTE COMPRADORA sobre cualquier trámite que hubiese iniciado, promovido y gestionado con terceros, de manera previa a la firma de este Contrato, encaminado a la obtención de las licencias urbanísticas o permisos que habiliten o haga apto el Proyecto para el desarrollo de proyectos de construcción; **(ii)** Abstenerse de iniciar, promover y gestionar de cualquier forma, con terceros distintos a LA PROMITENTE COMPRADORA o a las personas que estos le indiquen, acciones o actuaciones urbanísticas encaminadas a la obtención de las licencias urbanísticas que habiliten o hagan apto el proyecto inmobiliario, **(iii)** Suministrar toda la información que le sea requerida por LA PROMITENTE COMPRADORA con el fin de estudiar y conocer todas las características de esta negociación, dentro de las que se pueden mencionar a manera de ejemplo, sin que este listado indique todas las necesidades de información o trámite, el estudio o estudios de títulos que sean necesarios, la situación real y el estado detallado de los contratos de arrendamiento y la relación con los arrendatarios, si los hubiere, el análisis de las normas, las limitaciones al dominio y cualquier otro aspecto legal o técnico que limite o afecte el futuro desarrollo del proyecto inmobiliario en el inmueble, y se encuentre(n) libre(s) de personas y cosas etc, **(iv)** Firmar, suscribir, autorizar y coadyuvar todos los trámites, actos, diligencias y operaciones necesarias para que LA PROMITENTE COMPRADORA pueda gestionar eficazmente todas y cada una de las actuaciones, operaciones, diligencias y actos directa o indirectamente necesarios o convenientes para las licencias de construcción o cualquier otro permiso o autorización que sea requerida. **(v)** Adelante cualquier tipo de trámites ante entidades de control y de servicios públicos. En virtud de lo anterior, LA PROMITENTE VENDEDORA se obliga a conceder a quien LA PROMITENTE COMPRADORA determine, los poderes, autorizaciones y facultades especiales necesarias para adelantar tales gestiones. **(vi)** No realizar actos jurídicos respecto del inmueble, tales como gravarlos o enajenarlos, a través, por ejemplo, de la constitución de hipotecas, ventas, usufructos, derechos de uso, arrendamiento, comodatos etc.

**PARÁGRAFO QUINTO:** Desde la firma del presente contrato LOS PROMITENTES VENVEDORES se obligan a otorgar los poderes que requiera LA PROMITENTE COMPRADORA para que adelante todo el trámite requerido para radicar y tramitar en debida forma la solicitud de licencia de construcción bajo la norma urbana vigente, Decreto 190 de 2004 y en particular los dispuesto en la ficha reglamentaria UPZ 98 – Los Alcázares.



**DÉCIMA PRIMERA: GASTOS.** - Los gastos notariales que se causen por el otorgamiento de la escritura pública que se otorgue en cumplimiento del presente contrato, serán de cargo de LOS PROMITENTES VENDEDORES, en un cincuenta por ciento (50%), y de LA PROMITENTE COMPRADORA, en el otro cincuenta por ciento (50%). El impuesto de registro y los derechos de registro de la escritura pública que perfeccione el presente contrato, serán de cargo en su totalidad de LA PROMITENTE COMPRADORA. Los gastos que genere el encargo fiduciario serán asumidos LA PROMITENTE COMPRADORA. La retención en la fuente y demás impuestos que graven la enajenación de inmuebles serán de cargo de LOS PROMITENTES VENDEDORES. Si este acto de compraventa diera lugar al pago del Impuesto de Impoconsumo éste será a cargo de LA PROMITENTE COMPRADORA en su totalidad.

**DÉCIMA SEGUNDA: MÉRITO EJECUTIVO.** - El presente contrato prestará por sí mismo mérito ejecutivo por todas las obligaciones de hacer o de dar que puedan derivarse del mismo. Para todos los efectos, las obligaciones que presten mérito ejecutivo derivadas del presente Contrato, se ejecutarán por medio del procedimiento ejecutivo ante la jurisdicción ordinaria y ante los jueces de la República de Colombia.

**DÉCIMA TERCERA: NOTIFICACIONES:** Para todos los efectos de esta promesa las direcciones de notificación serán:

LOS PROMITENTES VENDEDORES: Calle 66 C No. 61-01 torre 7 apto. 403  
Teléfono: 3186542811  
Correo electrónico: dianasosaq@gmail.com

LA PROMITENTE COMPRADORA: Calle 90 No. 18 – 53 oficina 401/402  
Correo Electrónico: administración@vivarco.co  
Teléfono:2453053/3083068

**DÉCIMA CUARTA: CESIÓN DEL CONTRATO.** LA PROMITENTE COMPRADORA, podrá ceder en todo o en parte las obligaciones derivadas del presente contrato. LOS PROMITENTES VENDEDORES aceptarán con la suscripción del presente contrato la cesión eventual que haga LA PROMITENTE COMPRADORA. En el supuesto que LA PROMITENTE COMPRADORA ceda esta negociación a favor de un tercero deberá notificarlo por escrito, carta o correo electrónico, a LOS PROMITENTES VENDEDORES, quienes no podrán oponerse a dicha cesión. La(s) persona(s) naturales o jurídicas a favor de quien LA PROMITENTE COMPRADORA ceda su posición contractual, asumirá(n) los derechos y obligaciones estipulados por las partes en el presente Contrato. En todo caso, LA PROMITENTE COMPRADORA participará en la ejecución y desarrollo del Proyecto de construcción inmobiliaria.

En todo caso una vez LA PROMITENTE COMPRADORA efectuó los pagos acá establecidos tiene la plena potestad de ceder los derechos y beneficios fiduciarios sin limitación y sin que se requiera autorización de LOS PROMITENTES VENDEDORES ni de la Fiduciaria.

**DÉCIMA QUINTA: COMPROMISORIA.-** Las diferencias que surjan entre las partes, en razón del presente contrato, ya sea en su iniciación, interpretación de sus estipulaciones, en su ejecución, terminación o liquidación, que no sean directamente arregladas por ellas dentro del mes siguiente a la presentación de la respectiva reclamación, será puesta a consideración de las partes y, si tampoco hay acuerdo entre ellos, se someterá a consideración de un Conciliador y, no habiendo acuerdo conciliatorio o habiéndolo solo parcialmente, lo no conciliado se someterá a la decisión de un Tribunal de Arbitramento que fallará en derecho y estará integrado por un (1) árbitro. El Conciliador y el Árbitro serán designados por el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Bogotá y funcionarán conforme con las normas que rigen este especial sistema de solución de conflictos y al mencionado Centro.

**DÉCIMA SEXTA. - ORIGEN DE RECURSOS:** Las Partes manifiestan expresamente para efectos propios de la Ley de Extinción de Dominio y aquellas normas que las adicionen, modifiquen o reformen, que los bienes materia u objeto del presente contrato de compraventa, como los dineros con que se satisfacen las prestaciones derivadas de él, provienen o se originan en el ejercicio de actividades lícitas.

**DÉCIMA SÉPTIMA.- CONDICIONES RESOLUTORIAS:** Si por cualquier circunstancia no se cumplen las condiciones que a continuación se enuncian, las Partes las tendrán por fallidas y por resuelto el presente contrato, de pleno derecho sin necesidad de intervención judicial debiendo cada una proceder a la restitución de las prestaciones mutuas a que haya lugar dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la comunicación donde se informe tal situación, y sin que su ocurrencia constituya incumplimiento de ninguna de las Partes.

1. Que el estudio de títulos contratado por LA PROMITENTE COMPRADORA, con el fin de verificar la línea de tradición de los inmuebles para comprobar la inexistencia de actos, hechos o situaciones que afecten la misma y que hagan inviable el desarrollo del proyecto que se propone, se concluya con un concepto que no sea favorable.
2. En consideración a que la adquisición de este inmueble tiene por objeto para LA PROMITENTE COMPRADORA desarrollar un proyecto constructivo



acuerdan las Partes que es condición fundamental que se finalice la negociación con los titulares del dominio de los predios vecinos que harán parte del desarrollo constructivo, pues de lo contrario LA PROMITENTE COMPRADORA tendrá la facultad, si lo considera procedente, de resolver el presente Contrato sin ningún efecto negativo para las partes aquí contratantes, en el evento que no se de esta condición esencial, a menos que decida lo contrario.

La devolución de los dineros entregados por LA PROMITENTE COMPRADORA a LOS PROMITENTES VENDEDORES deberá llevarse a cabo dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la comunicación remitida en tal sentido. En caso de mora en el pago de los dineros que deberán restituirse, deberán LOS PROMITENTES VENDEDORES pagar a LA PROMITENTE COMPRADORA intereses moratorios a la tasa máxima legal permitida, de acuerdo con lo previsto al artículo 884 del Código de Comercio, sin perjuicio de los derechos, acciones y facultades de LA PROMITENTE COMPRADORA. Los pagos que hagan LOS PROMITENTES VENDEDORES serán aplicados primero al pago de intereses que tengan pendientes de cancelación por cualquier concepto, y los excedentes se abonarán al capital.

Como constancia de aceptación de su contenido y de las obligaciones que de él derivan para cada una de las partes, se suscribe el presente contrato en dos (2) ejemplares de igual valor e idéntico tenor, con destino a cada una de las partes, en la ciudad de Bogotá, a los quince días (15) días del mes de noviembre de dos mil diecinueve (2019).

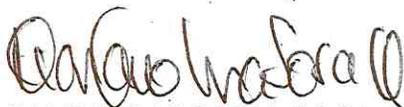
#### LOS PROMITENTES VENDEDORES

  
**ROSAURA CHAVEZ PRADA**

C.C. No. 37.941.167 de Socorro (Sant.)

  
**BEATRIZ ELENA PENAGOS MAYA**

C.C. No. 41.512.761 de Bogotá



**DIANA CAROLINA SOSA QUIROGA**

C.C. No. 52.914.068 de Bogotá



**JHON ALEXANDER SOSA QUIROGA**

C.C. No. 80.029.228 de Bogotá



LA PROMITENTE COMPRADORA

*[Handwritten signature of Edgar Iván Arévalo]*

**EDGAR IVÁN ARÉVALO**  
C.C. No.80.426.474 de Bogotá  
Representante legal de  
**CINCO URBANA S.A.S.**  
NIT.901.256.031-6

TESTIGO

*[Handwritten signature of Rene Ortiz Medina]*

NOMBRE: *Rene Ortiz Medina*  
C.C. *79563-502*  
Tel: *3134431750*  
Dirección: *C166C #01-01*

*[Faint handwritten signature and stamp on the right margin]*



*[Handwritten mark]*



**NOTARIA 67**

### DILIGENCIA DE PRESENTACIÓN PERSONAL Y RECONOCIMIENTO

El Notario 67 del Círculo de Bogotá, D.C., hace constar que el escrito que antecede fué presentado personalmente por:

1) Lhon Alexander Gosa Carroga

2) \_\_\_\_\_

Identificados con C.C. 80029220 y 45 respectivamente quienes declararon que su contenido es cierto y que las firmas y huellas puestas son suyas. El Notario certifica que las presentes huellas fueron impresas por los declarantes.

1)  2) \_\_\_\_\_

FIRMA AUTÓGRAFA DE LOS DECLARANTES

Autorizó el anterior Reconocimiento  
NOTARIO 67 DE BOGOTÁ D.C.

Indice Derecho Bogotá D.C. 16 NOV. 2019



**NOTARIA 67** El Notario Sesenta y Siete (67) del Círculo de Bogotá

### CERTIFICA

Que el sistema biométrico no se utilizó en este caso por la (s) siguiente (s) razón (es):

- 1. FALLA TÉCNICA
- 2. IMPEDIMENTO FÍSICO
- 3. FIRMA REGISTRADA
- 4. DILIGENCIA FUERA DEL DESPACHO
- 5. SUSPENSIÓN DE FLUIDO ELÉCTRICO
- 6. IMPOSIBILIDAD DE CAPTURA DE LA HUELLA
- 7. OTRO (S)

16 NOV. 2019

Artículo 3 Resolución 6467 de 2015  
SUPERNOTARIADO



**DILIGENCIA DE PRESENTACION PERSONAL Y RECONOCIMIENTO**

El Notario 67 del Círculo de Bogotá, D.C., hace constar que el escrito que antecede fué presentado personalmente por:

1) Diana Carolina Sosa Quiroga

2) Bogotá

Identificados con C.C. 52914068 y Bogotá

respectivamente quienes declararon que su contenido es cierto y que las firmas y huellas puestas son suyas. El Notario certifica que las presentes

huellas fueron impresas por los declarantes

*(Handwritten signature)*

FIRMA AUTOGRAFA DE LOS DECLARANTES

Autorizó el anterior Reconocimiento  
NOTARIO 67 DE BOGOTÁ D.C.

16 NOV. 2019

Indice Derecho Bogotá D.C.

Indice



NOTARÍA **67** El Notario Sesenta y Siete (67) del Círculo de Bogotá

**CERTIFICA**

Que el sistema biométrico no se utilizó en este caso por la (s) siguiente (s) razón (es):

- 1. FALLA TÉCNICA
- 2. IMPEDIMENTO FÍSICO
- 3. FIRMA REGISTRADA
- 4. DILIGENCIA FUERA DEL DESPACHO
- 5. SUSPENSIÓN DE FLUIDO ELÉCTRICO
- 6. IMPOSIBILIDAD DE CAPTURA DE LA HUELLA
- 7. OTRO (S)

**16 NOV. 2019**

Artículo 3 Resolución 6467 de 2015  
SUPERNOTARIADO





**DILIGENCIA DE PRESENTACIÓN PERSONAL Y RECONOCIMIENTO**

El Notario 67 del Círculo de Bogotá, D.C., hace constar que el escrito que antecede fué presentado personalmente por:

1) Edgar Iván Arevalo

Identificados con C.C. B0926444 y ET respectivamente quienes declararon que su contenido es cierto y que las firmas y huellas puestas son suyas. El Notario certifica que las presentes huellas fueron impresas por los declarantes.

2) \_\_\_\_\_

FIRMA AUTÓGRAFA DE LOS DECLARANTES

Autorizó el anterior Reconocimiento  
NOTARIO 67 DE BOGOTÁ D.C.

Indice Derecho Bogotá D.C. 16 NOV. 2019

NOTARIA **67** El Notario Sesenta y Siete (67) del Círculo de Bogotá

**CERTIFICA**

Que el sistema biométrico no se utilizó en este caso por la (s) siguiente (s) razón (es):

- 1. FALLA TÉCNICA
- 2. IMPEDIMENTO FÍSICO
- 3. FIRMA REGISTRADA
- 4. DILIGENCIA FUERA DEL DESPACHO
- 5. SUSPENSIÓN DE FLUIDO ELÉCTRICO
- 6. IMPOSIBILIDAD DE CAPTURA DE LA HUELLA
- 7. OTRO (S) \_\_\_\_\_

16 NOV. 2019

Artículo 3 Resolución 6467 de 2015  
SUPERNOTARIADO

COLOMBIA  
CIRCULO DE BOGOTÁ  
NOTARIO 67

### PRESENTACIÓN RECONOCIMIENTO

El Notario 67 del Circuito de Bogotá, D.C., hace constar que el escrito que antecede fué presentado personalmente por:

1) Rosaura Chavez Prada

2) Socorro

identificados con C.C. 37.941.167 y Socorro respectivamente quienes declararon que su contenido es cierto y que las firmas y huellas puestas son suyas. El Notario certifica que las presentes huellas fueron impresas por los declarantes.



1) Rosaura Chavez Prada 2) Socorro

FIRMA AUTOGRÁFA DE LOS DECLARANTES

Autorizó el anterior Reconocimiento  
NOTARIO 67 DE BOGOTÁ D.C.

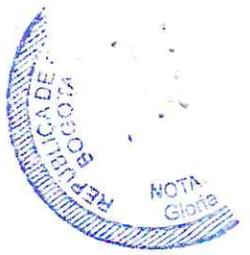


Indice Derecho Bogotá D.C. 16 NOV. 2019 Indice

NOTARÍA <b>67</b>	El Notario Sesenta y Siete (67) del Circuito de Bogotá CERTIFICA
Que el sistema biométrico no se utilizó en este caso por la (s) siguiente (s) razón (es):	
<input type="checkbox"/> 1. FALLA TÉCNICA	
<input type="checkbox"/> 2. IMPEDIMENTO FÍSICO	
<input type="checkbox"/> 3. FIRMA REGISTRADA	
<input checked="" type="checkbox"/> 4. DILIGENCIA FUERA DEL DESPACHO	
<input type="checkbox"/> 5. SUSPENSIÓN DE FLUIDO ELÉCTRICO	
<input type="checkbox"/> 6. IMPOSIBILIDAD DE CAPTURA DE LA HUELLA	
<input type="checkbox"/> 7. OTRO (S)	
<u>16 NOV. 2019</u>	
Artículo 3 Resolución 6467 de 2015 SUPERNOTARIADO	

COLOMBIA  
CIRCULO DE BOGOTÁ  
NOTARIO 67

COLOMBIA  
CIRCULO DE BOGOTÁ  
NOTARIO 67



R

A



**PROTECCIÓN DE DATOS**  
 Autorizo a la Notaria 77 del Circulo de Bogotá D.C., para incorporar mis datos personales en su base de datos, únicamente en función de la actividad Notarial.  
 Ley Estatutario 1581 de 2012  
 Decreto 960 de 1970

**DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO Y PRESENTACIÓN PERSONAL**

**NOTARIA 77**

ANTE LA NOTARIA SETENTA Y SIETE DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C. Compareció:

RODAS OCAMPO GILDARDO  
 quien exhibió: C.C. 10278986  
 y declaró que la firma y huella que aparecen en el presente documento son suyas y que el contenido del mismo es cierto.  
 Bogota D.C. Lunes, 18 de Noviembre de 2019



8STC1L2926P39ZT5T

Verifique los datos impresos en este documento ingresando a [www.notariaenlinea.com](http://www.notariaenlinea.com)

x   
 FIRMA DECLARANTE



GLORIA CECILIA ESTRADA DE TURBAY  
 NOTARIA 77 DE BOGOTA D.C.

JAR



**ESPACIO EN BLANCO**

**NOTARIA 77**

ws2vfrf3wfw2swr

---

ESPACIO EN BLANCO

**NOTARIA 77**

---

---

ESPACIO EN BLANCO

**NOTARIA 77**

---

## Roberto Ramírez rojas

Doctor en derecho  
Universidad Sto. Tomás 1973

SEÑORA  
JUEZ CUARENTA Y SIETE (47) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ  
E. S. D.

REF: VERBAL de José Herling Villarreal Sánchez contra  
Rosaura Chávez Prada, Diana Carolina Sosa Quiroga, John  
Alexander Sosa Quiroga, Cinco Urbana S.A.S., Sociedad  
Inversiones Austral S.A.S., y Fiduciaria Bancolombia S.A.

EXPEDIENTE NO. 2020 - 0070-01

ASUNTO: PODER

BEATRIZ ELENA PENAGOS MAYA, ciudadana colombiana, con domicilio y residencia en la ciudad de San Diego, California, Estados Unidos, identificada con la cédula de ciudadanía número 41.512.761, expedida en Bogotá, obrando en mi propio nombre, por este escrito, con el debido comedimiento a la Señora Juez, manifiesto que **CONFIERO PODER ESPECIAL** al Doctor **ROBERTO RAMÍREZ ROJAS**, abogado titulado en ejercicio, portador de la Tarjeta Profesional Número 14,454 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, para que en mi nombre y representación ante su Despacho actúe como mi personero judicial en la defensa de mis intereses y derechos en el proceso de la referencia.

Mi apoderado queda facultado, además, para recibir, desistir transigir, conciliar, sustituir y reasumir, sustentar e interponer recursos, solicitar la ejecución de las condenas proferidas en caso de resultado favorable a mis intereses, y, además, para que lleve hasta su terminación el cobro ejecutivo de las costas que se decreten a mi favor y en contra del Doctor José Herling Villarreal Sánchez a cuyo pago como demandante sea condenado, igualmente mi apoderado queda expresamente facultado para recibir y cobrar en mi nombre y representación las costas y los títulos de depósito judicial que se alleguen en este proceso, e investido, además, del poder necesario para el ejercicio de todas las facultades que la ley le otorga inherentes al presente mandato.

Confiero este Mandato de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 806 de Junio 4 de 2020, el E.Mail de mi apoderado es: [rrasesorlegal@hotmail.com](mailto:rrasesorlegal@hotmail.com) (Art.5 Decreto 806- 2020)

Con toda atención

  
BEATRIZ ELENA PENAGOS MAYA  
C. C. No41.512.761 Bogotá

E.mail: [rrasesorlegal@hotmail.com](mailto:rrasesorlegal@hotmail.com)

Bogotá - Colombia

Tel: Cel. 3112794380

**ROBERTO RAMÍREZ ROJAS**

DOCTOR EN DERECHO  
UNIVERSIDAD STO. TOMÁS 1973

SEÑORA  
JUEZ CUARENTA Y SIETE (47) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ  
E. S. D.

REF: VERBAL de José Herling Villarreal Sánchez contra
Rosaura Chávez Prada, Diana Carolina Sosa Quiroga, Jhon
Alexander Sosa Quiroga, Cinco Urbana S.A.S., Sociedad
Inversiones Austral S.A.S., y Fiduciaria Bancolombia S.A.

EXPEDIENTE NO. 2020 - 0070-01

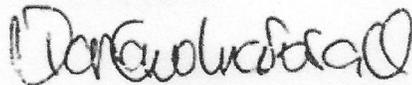
**ASUNTO: PODER**

**DIANA CAROLINA SOSA QUIROGA**, ciudadana colombiana, con domicilio y residencia en esta ciudad, identificada con la cédula de ciudadanía número 52.914.068, expedida en Bogotá, obrando en mi propio nombre, por este escrito, con el debido comedimiento a la Señora Juez, manifiesto que **CONFIERO PODER ESPECIAL** al Doctor **ROBERTO RAMÍREZ ROJAS**, abogado titulado en ejercicio, portador de la Tarjeta Profesional Número 14,454 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, para que en mi nombre y representación ante su Despacho actúe como mi personero judicial en la defensa de mis intereses y derechos en el proceso de la referencia.

Mi apoderado queda facultado, además, para recibir, desistir transigir, conciliar, sustituir y reasumir, sustentar e interponer recursos, solicitar la ejecución de las condenas proferidas en caso de resultado favorable a mis intereses, y, además, para que lleve hasta su terminación el cobro ejecutivo de las costas que se decreten a mi favor y en contra del Doctor José Herling Villarreal Sánchez a cuyo pago como demandante sea condenado, igualmente mi apoderado queda expresamente facultado para recibir y cobrar en mi nombre y representación las costas y los títulos de depósito judicial que se alleguen en este proceso, e investido, además, del poder necesario para el ejercicio de todas las facultades que la ley le otorga inherentes al presente mandato.

Confiero este Mandato de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 806 de Junio 4 de 2020, el E.Mail de mi apoderado es: [rrrasesorlegal@hotmail.com](mailto:rrrasesorlegal@hotmail.com) (Art.5 Decreto 806- 2020)

Con toda atención



**DIANA CAROLINA SOSA QUIROGA**  
C. C. No. 52.914.068 Bogotá

E.mail: [rrrasesorlegal@hotmail.com](mailto:rrrasesorlegal@hotmail.com)

Bogotá - Colombia

Tel: Cel. 3112794380

# **ROBERTO RAMÍREZ ROJAS**

DOCTOR EN DERECHO  
UNIVERSIDAD STO. TOMÁS 1973

SEÑORA

JUEZ CUARENTA Y SIETE (47) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

E. S. D.

REF: VERBAL de José Herling Villarreal Sánchez contra
Rosaura Chávez Prada, Diana Carolina Sosa Quiroga, John
Alexander Sosa Quiroga, Cinco Urbana S.A.S., Sociedad
Inversiones Austral S.A.S., y Fiduciaria Bancolombia S.A.

EXPEDIENTE NO. 2020 - 0070-01

**ASUNTO: PODER**

**JHON ALEXANDER SOSA QUIROGA**, ciudadano colombiano, con domicilio y residencia en ésta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía número 80.029.228, expedida en Bogotá, obrando en mi propio nombre, por este escrito, con el debido comedimiento a la Señora Juez, manifiesto que **CONFIERO PODER ESPECIAL** al Doctor **ROBERTO RAMÍREZ ROJAS**, abogado titulado en ejercicio, portador de la Tarjeta Profesional Número 14,454 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, para que en mi nombre y representación ante su Despacho actúe como mi personero judicial en la defensa de mis intereses y derechos en el proceso de la referencia.

Mi apoderado queda facultado, además, para recibir, desistir transigir, conciliar, sustituir y reasumir, sustentar e interponer recursos, solicitar la ejecución de las condenas proferidas en caso de resultado favorable a mis intereses, y, además, para que lleve hasta su terminación el cobro ejecutivo de las costas que se decreten a mi favor y en contra del Doctor José Herling Villarreal Sánchez a cuyo pago como demandante sea condenado, igualmente mi apoderado queda expresamente facultado para recibir y cobrar en mi nombre y representación las costas y los títulos de depósito judicial que se alleguen en este proceso, e investido, además, del poder necesario para el ejercicio de todas las facultades que la ley le otorga inherentes al presente mandato.

Confiero este Mandato de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 806 de Junio 4 de 2020, el E.Mail de mi apoderado es: [rrrasesorlegal@hotmail.com](mailto:rrrasesorlegal@hotmail.com) (Art.5 Decreto 806- 2020)

Con toda atención



**JHON ALEXANDER SOSA QUIROGA**  
C. C. No 80.029.228 Bogotá

E.mail: [rrrasesorlegal@hotmail.com](mailto:rrrasesorlegal@hotmail.com)

Bogotá - Colombia

Tel: Cel. 3112794380

**ROBERTO RAMÍREZ ROJAS**

DOCTOR EN DERECHO  
UNIVERSIDAD STO. TOMÁS 1973

SEÑORA  
JUEZ CUARENTA Y SIETE (47) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ  
E. S. D.

REF: VERBAL de José Herling Villarreal Sánchez contra
Rosaura Chávez Prada, Diana Carolina Sosa Quiroga, John
Alexander Sosa Quiroga, Cinco Urbana S.A.S., Sociedad
Inversiones Austral S.A.S., y Fiduciaria Bancolombia S.A.

EXPEDIENTE NO. 2020 - 0070-01

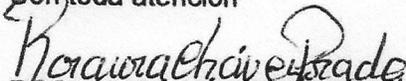
**ASUNTO: PODER**

ROSAURA CHAVEZ PRADA, ciudadana colombiana, con domicilio y residencia en ésta ciudad, identificada con la cédula de ciudadanía número 37.941.167, expedida en Socorro, obrando en mi propio nombre, por este escrito, con el debido comedimiento a la Señora Juez, manifiesto que **CONFIERO PODER ESPECIAL** al Doctor **ROBERTO RAMÍREZ ROJAS**, abogado titulado en ejercicio, portador de la Tarjeta Profesional Número 14,454 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, para que en mi nombre y representación ante su Despacho actúe como mi personero judicial en la defensa de mis intereses y derechos en el proceso de la referencia.

Mi apoderado queda facultado, además, para recibir, desistir transigir, conciliar, sustituir y reasumir, sustentar e interponer recursos, solicitar la ejecución de las condenas proferidas en caso de resultado favorable a mis intereses, y, además, para que lleve hasta su terminación el cobro ejecutivo de las costas que se decreten a mi favor y en contra del Doctor José Herling Villarreal Sánchez a cuyo pago como demandante sea condenado, igualmente mi apoderado queda expresamente facultado para recibir y cobrar en mi nombre y representación las costas y los títulos de depósito judicial que se alleguen en este proceso, e investido, además, del poder necesario para el ejercicio de todas las facultades que la ley le otorga inherentes al presente mandato.

Confiero este Mandato de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 806 de Junio 4 de 2020, el E.Mail de mi apoderado es: [rrasesorlegal@hotmail.com](mailto:rrasesorlegal@hotmail.com) (Art.5 Decreto 806-2020)

Con toda atención

  
ROSAURA CHÁVEZ PRADA  
C. C. No 37.941.167 Socorro

E.mail: [rrasesorlegal@hotmail.com](mailto:rrasesorlegal@hotmail.com)

Bogotá - Colombia

Tel: Cel. 3112794380

# **ROBERTO RAMÍREZ ROJAS**

**DOCTOR EN DERECHO**  
**UNIVERSIDAD STO. TOMÁS 1973**

**SEÑORA**

**JUEZ CUARENTA Y SIETE(47) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ**

**E. S. D.**

**REF: VERBAL de José Herling Villarreal Sánchez contra Rosaura Chavés Prada, Diana Carolina Sosa Quiroga y John Alexander Sosa Quiroga, Cinco urbana SAS., Sociedad Inversiones Austral SAS., Fiduciaria Bancolombia S.A., Sociedad Fiduciaria**

**EXPEDIENTE No. 2020 - 0077-01**

## **ASUNTO: RECURSO DE REPOSICIÓN**

**ROBERTO RAMÍREZ ROJAS**, ciudadano colombiano, con domicilio y residencia en esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía número 17.151.956, expedida en Bogotá, abogado titulado en ejercicio, portador de la Tarjeta Profesional 14.454 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, actuando en nombre y representación de las Señoras **ROSAURA CHAVEZ PRADA, BEATRIZ ELENA PENAGOS MAYA, DIANA CAROLINA SOSA QUIROGA** y **JHON ALEXANDER SOSA QUIROGA** según y de conformidad con los poderes que me han conferido y que anexo a este escrito, estando dentro del término legal, con el debido comedimiento a la Señora Juez, manifiesto que interpongo el **RECURSO DE REPOSICIÓN** en contra del auto proferido por su Despacho, calendado el 20 de agosto de 2020 mediante el cual se admitió la demanda impetrada por José Herling Villarreal Sánchez en contra de mis representados y otras tres personas jurídicas.

## **NOTA ACLARATORIA**

Mis representadas **Rosaura Chávez Prada** fue notificada de la demanda el día Lunes 28 de Septiembre de 2020 a las 9:59 a.m., mediante envío de los documentos pertinentes a su correo electrónico, y **Beatriz Elena Penagos Maya** fue notificada el mismo día a las 11.59.

Mi representada **Diana Carolina Sosa Quiroga** no ha sido debidamente notificada de la demanda dado que el correo electrónico indicado por el demandante es errado, ella podrá ser notificada así: [dianasosaq@gmail.com](mailto:dianasosaq@gmail.com) y **Jhon Alexander Sosa Quiroga** tampoco ha sido debidamente notificado de la demanda, porque el correo electrónico indicado por el demandante está errado, él podrá ser notificado así: [alexandersosa01@hotmail.com](mailto:alexandersosa01@hotmail.com)

## **RAZONES Y FUNDAMENTOS DEL RECURSO INTERPUESTO**

**1ª.-**

La demanda presentada no cumple con el requisito de procedibilidad para acudir ante la jurisdicción civil en un proceso declarativo.

# **ROBERTO RAMÍREZ ROJAS**

**DOCTOR EN DERECHO  
UNIVERSIDAD STO. TOMÁS 1973**

Es así como se puede establecer que el artículo 35 de la Ley 640 de 2.011 dispone en forma absolutamente clara como regla general que para acudir a los estrados judiciales cuando la materia del litigio es conciliable debe intentarse obligatoriamente la conciliación prejudicial; sin embargo, existe la excepción para exigirla cuando se solicita la práctica de medidas cautelares, estipulada en el parágrafo primero del artículo 590 del C. G. del P.

Pero esta excepción no es absoluta, dado que su ejercicio sin sustento, se prestaría para evadir sin razón y arbitrariamente la obligación de acudir previamente a la conciliación como requisito para demandar, para que esta excepción tenga plena validez jurídica es necesario que se ejerza dentro de los más estrictos parámetros de justicia y ética considerando la materia sobre la cual ha de aplicarse, y en este caso cuando lo que se reclama es susceptible de conciliación y no es un derecho real principal, dado que lo que se controvierte es el pago del precio de una venta y la reclamación de unos presuntos perjuicios, por lo que la diligencia previa de conciliación es absolutamente obligatoria, entonces, tal excepción no sería de recibo.

La jurisprudencia señala que entre los fines que se busca alcanzar mediante la conciliación se encuentran garantizar el acceso a la justicia de manera ágil y definitiva en términos de tiempo y de costos, promover la intervención de las partes en la solución de su conflicto, facilitar la solución de conflictos litigiosos de manera rápida obteniendo así el cumplimiento de pronta y cumplida justicia para el ciudadano y por último se busca descongestionar los despachos judiciales evitando el trámite de lentos y engorrosos litigios que habrían podido resolverse rápidamente mediante la conciliación.

En ese orden de ideas, no puede desconocerse que la interpretación del parágrafo primero del artículo 590 del C. G. del P., no puede ni debe hacerse en forma aislada y automática, sino que se hace imprescindible y necesario hacerla sistemáticamente tomando en cuenta principalmente la naturaleza del proceso y estudiando las disposiciones adjetivas que lo gobiernan para verificar si es viable la adopción de una medida cautelar, evitando con esto que la sola solicitud de una medida cautelar sea suficiente para evadir la obligación de cumplir con el requisito de procedibilidad que impone la realización de una diligencia previa de conciliación, en conclusión, para que la medida cautelar de inscripción de la demanda, exima de la obligación de presentar el requisito de procedibilidad de la conciliación debe ser procedente, su mera solicitud por la parte demandante no es razón suficiente para eximirlo de tal obligación.

La medida cautelar solicitada por el demandante es abiertamente impertinente y solo tiene como objetivo soslayar la obligación que tiene éste de agotar la conciliación prejudicial como requisito de procedibilidad, la sola petición de una medida cautelar no exime a la parte demandante de la obligación de acudir a la conciliación prejudicial para poder incoar posteriormente la litis.

Ahora bien, en el presente proceso incoado por el Doctor José Herling Villarreal Sánchez no es procedente la adopción de la medida cautelar de inscripción de la demanda por el hecho incontrovertible que lo pretendido por el demandante no se enmarca dentro de los derechos reales principales, por ello, mal puede escudarse en ella el demandante para no agotar la conciliación como requisito previo para acudir a los estrados judiciales.

# **ROBERTO RAMÍREZ ROJAS**

**DOCTOR EN DERECHO**  
**UNIVERSIDAD STO. TOMÁS 1973**

No es la sola solicitud de la medida cautelar de inscripción de la demanda y su práctica, suficiente para evitar la exigencia de la conciliación, pues tal solicitud debe estar asistida de vocación de atendimiento, lo que quiere decir que debe ser procedente; aceptarlo de manera diferente implicaría dar al traste con el aspecto teleológico de la norma, puesto que sólo bastaría con realizar el pedimento para evadir el escollo de la conciliación previa.

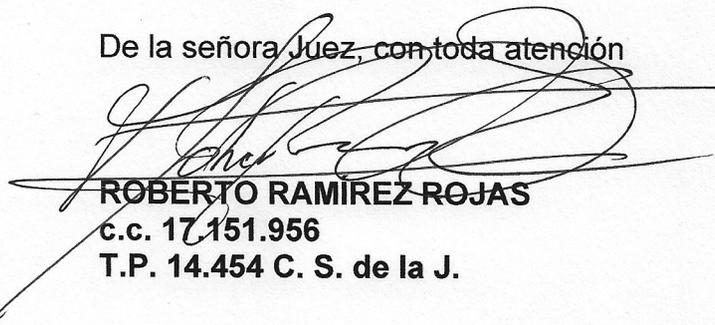
En consecuencia, se debe dar aplicación al artículo 36 de la Ley 640 de 2001, sin embargo, dado que la falta del requisito de conciliación previa no está enunciada en el artículo 169 del C. G. del P., como causal de rechazo de la demanda, deviene entonces, declarar su inadmisibilidad.

Por la razón anteriormente expuesta comedidamente solicito a Usía se sirva REVOCAR el auto atacado y en su lugar disponer la INADMISIÓN DE LA DEMANDA para que se corrija la omisión del requisito de procedibilidad indicado en el artículo 35 de la Ley 640 de 2001.

ANEXOS: Cuatro (4) Poderes para actuar en este proceso.

Sírvase Señora Juez reconocerme personería para actuar.

De la señora Juez, con toda atención



**ROBERTO RAMÍREZ ROJAS**

**c.c. 17.151.956**

**T.P. 14.454 C. S. de la J.**

# **ROBERTO RAMÍREZ ROJAS**

**DOCTOR EN DERECHO**  
**UNIVERSIDAD STO. TOMÁS 1973**

**SEÑORA**

**JUEZ CUARENTA Y SIETE (47) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ**

**E. S. D.**

**REF: VERBAL de José Herling Villarreal Sánchez contra Rosaura Chavés Prada, Diana Carolina Sosa Quiroga y John Alexander Sosa Quiroga, Cinco urbana SAS., Sociedad Inversiones Austral SAS., Fiduciaria Bancolombia S.A., Sociedad Fiduciaria**

**EXPEDIENTE No. 2020 - 0077-01**

## **ASUNTO: RECURSO DE REPOSICIÓN Y EN SUBSIDIO APELACIÓN**

**ROBERTO RAMÍREZ ROJAS**, ciudadano colombiano, con domicilio y residencia en esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía número 17.151.956, expedida en Bogotá, abogado titulado en ejercicio, portador de la Tarjeta Profesional 14.454 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, actuando en nombre y representación de las Señoras **ROSAURA CHAVEZ PRADA, BEATRIZ ELENA PENAGOS MAYA, DIANA CAROLINA SOSA QUIROGA y JHON ALEXANDER SOSA QUIROGA** según y de conformidad con los poderes que me han conferido y que anexo a este escrito, estando dentro del término legal, con el debido comedimiento a la Señora Juez, manifiesto que interpongo el **RECURSO DE REPOSICIÓN Y EN SUBSIDIO EL RECURSO DE APELACIÓN**, en contra del auto proferido por su Despacho, calendado el 8 de Septiembre de 2020 mediante el cual se decretó la medida cautelar solicitada por el demandante.

### **RAZONES Y FUNDAMENTOS DEL RECURSO INTERPUESTO**

**1ª.-**

La medida cautelar de inscripción de la demanda debe ser procedente.

La medida cautelar solicitada por el demandante es abiertamente impertinente y solo tiene como objetivo soslayar la obligación que tiene éste de agotar la conciliación prejudicial como requisito de procedibilidad, su sola petición no es suficiente para decretarla, pues tal medida cautelar debe reunir requisitos de procedencia.

Es así como se puede establecer que el artículo 35 de la Ley 640 de 2.011 dispone en forma absolutamente clara como regla general que para acudir a los estrados judiciales cuando la materia del litigio es conciliable debe intentarse obligatoriamente la conciliación prejudicial; sin embargo, existe la excepción para exigirla cuando se solicita la práctica de medidas cautelares, estipulada en el párrafo primero del artículo 590 del C. G. del P., pero esta excepción debe ser tramitada y resuelta por el A Quo con sumo cuidado, por cuanto aunque estas medidas tienen sustento legal, en su adopción se debe, de todos modos, obrar cuidadosamente, porque por su propia naturaleza, se imponen a una persona antes que sea oída y vencida en juicio, lo que podría desequilibrar la igual de las partes ante la ley y la justicia y su imposición por la sola solicitud del demandante

# **ROBERTO RAMÍREZ ROJAS**

**DOCTOR EN DERECHO**  
**UNIVERSIDAD STO. TOMÁS 1973**

puede llegar a afectar el derecho de defensa, el debido proceso y causar gravísimos perjuicios a los demandados.

De conformidad con la norma indicada en el artículo 35 de la Ley 640 de 2001 la conciliación es obligatoria en procesos declarativos para facilitar su solución definitiva en aras de garantizar un acceso a la justicia de manera ágil logrando, entonces, el objetivo de una pronta y cumplida justicia para el ciudadano y librando a los juzgados del trámite de procesos lentos y engorrosos litigios que bien podrían haberse resuelto por medio de la conciliación.

Para que la medida cautelar de inscripción de la demanda sea procedente es necesario que se alegue un derecho real principal, y no es este el caso, dado que el demandante dentro de un proceso eminentemente declarativo solo controvierte el pago del precio de una venta y solicita una indemnización de perjuicios, ambas pretensiones son susceptibles de conciliación y ninguna de estas peticiones está enmarcada dentro de un derecho real principal, por lo tanto, se debe tomar en cuenta la naturaleza de estas peticiones para verificar si es viable la adopción de la medida cautelar deprecada, evitando con esto que se desequilibre la igualdad de las partes y se viole el derecho de defensa de mis prohijados, amén de evadir y soslayar el cumplimiento de la conciliación prejudicial como requisito de procedibilidad, es claro, entonces, que la mera solicitud de esta medida cautelar por la parte demandante no es razón suficiente para eximirla de tal obligación y tampoco es suficiente para decretarla, sobre todo si no es procedente.

2°.-

la cuantía de la póliza ordenada por el juzgado es insuficiente y no guarda relación con las pretensiones económicas de la parte demandante ni con los perjuicios que se puedan causar a los demandados.

De conformidad con lo normado en el artículo 26 numeral 1 del C. G. del P. la cuantía del proceso se determinará por el valor de todas las pretensiones al momento de la demanda, en este caso el demandante en su libelo introductorio manifiesta que la cuantía del proceso es de Cuatrocientos Veinte Millones (\$420.000.000,00) que es el precio de la venta que controvierte, pero además, reclama el pago de perjuicios por valor de Ciento treinta y seis millones quinientos noventa y tres mil trescientos sesenta pesos (\$136.593.360,00) lo que da una cuantía total según la norma citada, de Quinientos Cincuenta y seis millones quinientos noventa y tres mil trescientos sesenta pesos (\$556.593.360,00).

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 590 numeral 2, para que la medida cautelar solicitada sea decretada el demandante deberá prestar caución por el valor del 20% de las pretensiones, que en este caso ascienden a (\$556.593.360,00), sin embargo, el Despacho ordenó que el demandante prestara caución por la suma de Ventiocho Millones de pesos (\$28.000.000) que solo asciende al 5% del total de las pretensiones de la demanda.

Como quiera que el demandante está enterado que las tres personas jurídicas demandas en este proceso están adelantando la realización de un proyecto de construcción por un valor superior a los Cuatro Mil Millones de Pesos (\$4.000.000.000,00), pues solicita la medida cautelar con la esperanza que tales entidades le ofrezcan una transacción para poder continuar con su proyecto, esa su Señoría es la velada, oculta y verdadera razón y objetivo de la demanda

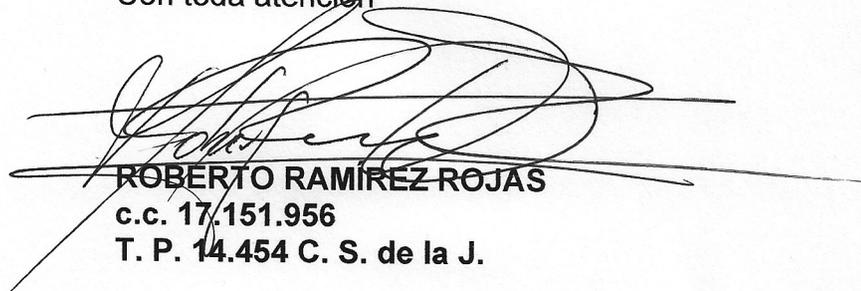
# **ROBERTO RAMÍREZ ROJAS**

**DOCTOR EN DERECHO**  
**UNIVERSIDAD STO. TOMÁS 1973**

impetrada, por ello, comedidamente le suplico a Usía se sirva fijar una caución acorde no solo con las pretensiones de la demanda sino con los perjuicios derivados de la práctica de la medida cautelar que ésta pueda llegar a causar a los demandados.

Por las razones anotadas, con el debido comedimiento solicito a su Señoría se sirva REVOCAR el auto atacado y en su lugar ordenar el levantamiento de las medidas cautelares y el pago de una caución acorde a la cuantía de las pretensiones y los perjuicios que se puedan causar a los demandados. Con el debido respeto manifiesto a Usía que en SUBSIDIO INTERPONGO RECURSO DE APELACIÓN.

Con toda atención



**ROBERTO RAMÍREZ ROJAS**

c.c. 17.151.956

T. P. 14.454 C. S. de la J.



Bogotá D.C.

Señor

**JUEZ CUARENTA Y SIETE (47) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ**

E. S. D.

**REF. PROCESO VERBAL**

**RAD. 110013103049-2020-00077-00**

**DEMANDANTE: JOSÉ HERLING VILLARREAL SÁNCHEZ**

**DEMANDADA: BEATRIZ ELENA PENAGOS, DIANA CAROLINA SOSA, JHON ALEXANDER SOSA, ROSAURA CHÁVEZ, SOCIEDAD INVERSIONES AUSTRAL S.A.S., FIDUCIARIA BANCOLOMBIA, CINCO URBANA S.A.S.**

**ASUNTO: RECURSO DE REPOSICIÓN CONTRA EL AUTO ADMISORIO DE LA DEMANDA**

CAROLINA DÍAZ CARRERA, mayor de edad y domiciliada en ésta ciudad, identificada con la cédula de ciudadanía número 52.694.461 de Bogotá, portadora de la tarjeta profesional número 120.311 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, en mi calidad de apoderada judicial de la Compañía **SOCIEDAD DE INVERSIONES AUSTRAL S.A.S.**, según poder debidamente conferido, y de acuerdo con lo previsto en el artículo 318 del Código General del Proceso y estando dentro del término legal para hacerlo, atentamente manifiesto que interpongo el recurso de reposición contra el Auto del 20 de agosto de 2020, notificado por estado que se fijó el 21 de agosto de 2020, para que se revoque en su totalidad, en los siguientes términos:

**VIOLACIÓN ARTÍCULO 82 DEL C.G. DEL P.**

Regula claramente el artículo 82 del Código General del Proceso:

*"Salvo disposición en contrario, la demanda con que se promueva todo proceso deberá reunir los siguientes requisitos:*

*(...)*

*8. Los fundamentos de derecho.*

*(...)*

Siendo estos los soportes legales que le dan sustento jurídico a la pretensión de quien actúa como demandante, éstos deberán estar alienados con la realidad. Es decir, las pretensiones del demandante deben tener un verdadero soporte normativo, y de no tenerlo sencillamente esas pretensiones no tiene cabida en el ejercicio de una acción judicial.



Contrario a lo que se explica, no encontramos con unas pretensiones en esta acción, cuya prohibición es expresa en la norma sustancial.

Las cuales me permito transcribir:

*PRIMERO: Se declare que los señores John Alexander Sosa Quiroga, DIANA CAROLINA SOSA Quiroga, BEATRIZ ELENA PENAGOS Maya y ROSAURA CHÁVEZ Prada, INCUMPLIERON en el pago total del precio acordado para la venta del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria número 50C-1434782 derivado de la escritura pública número 2680 del 17 de octubre de 2015.*

*SEGUNDO: En consecuencia, se declare la resolución del contrato de compraventa del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria número 50C-1434782 contenido en la escritura pública número 2680 del 17 de octubre de 2015. (subrayado fuera del texto).*

En tanto la norma sustancial como es el artículo 1933 del Código Civil Colombiano, establece claramente:

**“Artículo 1933. Efectos de la resolución frente a terceros: *La resolución por no haberse pagado el precio, no da derecho al vendedor contra terceros poseedores, sino en conformidad a los artículos 1547 y 1548*”.** (Negrilla fuera del texto).

Ahora bien, como la compraventa a resolver y que figura en la escritura pública No. 2680 del 14 de octubre de 2015 de la notaría 25 del Círculo de Bogotá, negocio en el que participó el demandante (abogado de profesión) se llevó a cabo de manera firme e irresoluble, que no existe fundamento de derecho para iniciar esta acción, por el contrario regula claramente QUE NO DA DERECHO AL VENDEDOR (José Herling Villarreal) contra terceros poseedores, como lo es mi mandante, SOCIEDAD DE INVERSIONES AUSTRAL S.A.S.

### **TERCERO POSEEDOR Y ADQUIRENTE DE BUENA FE.**

SOCIEDAD DE INVERSIONES AUSTRAL S.A.S, es un Compañía comercial, constituida hace más de 11 años en Colombia, cuyo objeto social entre otros es la administración de todo tipo de bienes muebles e inmuebles, actividades de inversión en otras sociedades, join Venture y cualquier otra actividad lícita, con quien a lo largo de su existencia ha desarrollado con éxitos, calidad de aportante de recursos diversos proyectos de construcción inmobiliaria.

En desarrollo de su objeto social y de un Acuerdo de carácter privado que goza de plena confidencialidad, SOCIEDAD DE INVERSIONES AUSTRAL S.A.S.



suscribió un contrato de fiducia mercantil con la Fiduciaria Bancolombia S.A. y CINCO URBANA S.A.S. (demandado en este proceso), para establecer las condiciones del proyecto de construcción inmobiliario a desarrollar sobre el inmueble ubicado en la Calle 75 No. 23 – 43 en el barrio San Felipe de Bogotá.

Es así como mi mandante adquirió bajo el vehículo fiduciario establecido junto con CINCO URBANA S.A.S., la propiedad del inmueble, para que la titularidad jurídica del mismo radicara en cabeza de la Fiduciaria, no obstante los pagos y condiciones del negocio, fueron definidas por mi mandante y CINCO URBANA S.A.S.

Fue así como se suscribió el 10 de febrero de 2020 ante la Notaría 67 del Circulo de Bogotá escritura pública No. 297, por medio de la cual BEATRIZ ELENA PENAGOS, DIANA CAROLINA SOSA, JHON ALEXANDER SOSA, ROSAURA CHÁVEZ, transfieren el dominio a título de beneficio en fiducia mercantil a favor de la FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. – sociedad fiduciaria que obra única y exclusivamente en su condición de vocera y administradora del FIDEICOMISO P.A. SAN FELIPE.

En virtud de esta negociación SOCIEDAD DE INVERSIONES AUSTRAL S.A.S. (Fideicomitente Aportante de Recursos) y Cinco Urbana S.A.S (fideicomitente desarrollador) han llevado a cabo múltiples labores y compromisos contractuales con otros terceros de buena fe para el desarrollo del proyecto de construcción, inversiones que ascienden a grandes sumas de dinero, trabajo, esfuerzo y obligaciones, más los daños indirectos o consecuenciales que se puedan generar.

Mi mandante conforme lo establece la escritura pública No. 297 del 10 de febrero de 2020 de la Notaría 67 de Bogotá, y "Contrato de fiducia mercantil inmobiliario de administración y pagos No.13113 celebrado entre Fiduciaria Bancolombia S.A. Sociedad Fiduciaria, CINCO URBANA S.A.S. y Sociedad de Inversiones Austral S.A.S", „este último en su calidad de aportante de recursos realizaba el pago de los inmuebles que hacen parte del proyecto de construcción, como ocurrió en este caso en particular con los señores BEATRIZ ELENA PENAGOS, DIANA CAROLINA SOSA, JHON ALEXANDER SOSA, ROSAURA CHÁVEZ.

Finalmente en virtud de las mencionadas negociaciones SOCIEDAD DE INVERSIONES AUSTRAL S.A.S, **es un tercero de buena fe**, que no debe verse afectado en las relaciones anteriores existentes entre los señores BEATRIZ ELENA PENAGOS, DIANA CAROLINA SOSA, JHON ALEXANDER SOSA, ROSAURA CHÁVEZ y el señor JOSÉ HERLING VILLARREAL



### **INCUMPLIMIENTO ARTÍCULO 83 DEL C.G.DEL P.**

Erró el Honorable Despacho al admitir la presente demanda sin cumplir con los requisitos mínimos establecidos en el estatuto procesal, el cual establece en su artículo 83;

*"Las demandas que versen sobre bienes inmuebles los especificarán por su ubicación, linderos actuales, nomenclaturas y demás circunstancias que los identifiquen. No se exigirá transcripción de linderos cuando estos se encuentren contenidos en alguno de los documentos anexos a la demanda.*

*Cuando la demanda verse sobre predios rurales, el demandante deberá indicar su localización, los colindantes actuales y el nombre con que se conoce el predio en la región.*

*Las que recaigan sobre bienes muebles los determinarán por su cantidad, calidad, peso o medida, o los identificarán, según fuere el caso.*

*En los procesos declarativos en que se persiga, directa o indirectamente, una universalidad de bienes o una parte de ella, bastará que se reclamen en general los bienes que la integran o la parte o cuota que se pretenda.*

*En las demandas en que se pidan medidas cautelares se determinarán las personas o los bienes objeto de ellas, así como el lugar donde se encuentran".*

Basta con estudiar de manera detallada la demanda para evidenciar que ni en los hechos, ni en las pretensiones de la demanda se identifica plenamente el bien objeto de la misma, tan sólo se limitó a relacionar que el inmueble es el que se identifica con el número 50C-1434782, sin que se mencionará la nomenclatura, la ubicación, los linderos, la cédula catastral, ni siquiera la ciudad donde se encuentra el bien objeto de esta demanda.

No es posible que en estas circunstancias se continúe un proceso sobre un bien que no es determinado, situación establecida como un requisito adicional en las demandas que versen sobre bienes inmuebles como es la demanda objeto de este recurso.

### **INCREMENTO DEL MONTO DE LA CAUCIÓN**

Establece el numeral quinto del mencionado auto del 20 de agosto de 2020 objeto de este recurso, que *"previo a decretar la medida cautelar solicitada, el demandante preste caución por la suma de \$28.000.000.00*

m/cte, en concordancia con lo previsto en el numeral 2° del artículo 590 del C. del G. P."

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 590 del C. G del P. que a la letra reza;

*En los procesos declarativos se aplicarán las siguientes reglas para la solicitud, decreto, práctica, modificación, sustitución o revocatoria de las medidas cautelares:*

1. Desde la presentación de la demanda, a petición del demandante, el juez podrá decretar las siguientes medidas cautelares:

a) La inscripción de la demanda sobre bienes sujetos a registro y el secuestro de los demás cuando la demanda verse sobre dominio u otro derecho real principal, directamente o como consecuencia de una pretensión distinta o en subsidio de otra, o sobre una universalidad de bienes.

(...) 2. Para que sea decretada cualquiera de las anteriores medidas cautelares, el demandante deberá prestar caución equivalente al veinte por ciento (20%) del valor de las pretensiones estimadas en la demanda, para responder por las costas y perjuicios derivados de su práctica. Sin embargo, el juez, de oficio o a petición de parte, podrá aumentar o disminuir el monto de la caución cuando lo considere razonable, o fijar uno superior al momento de decretar la medida. No será necesario prestar caución para la práctica de embargos y secuestros después de la sentencia favorable de primera instancia. (Negrilla fuera del texto).

Basta con leer las pretensiones de la demanda, inclusive el acápite de "Cuantía" de la demanda, para determinar que éstas superan los quinientos millones de pesos (\$500.000.000.00), sin contar con los perjuicios que pueda generar a los terceros de buena fe como mi poderdante que ha efectuado inversiones elevadas fácilmente demostrables, y que de ser desfavorable el fallo judicial lo afectarían gravemente, lo anterior teniendo en cuenta que el inmueble se adquirió con el fin de desarrollar un proyecto de construcción inmobiliaria.

Por las razones anteriormente sustentadas el auto recurrido debe revocarse en su integridad.

Atentamente,



CAROLINA DIAZ CARRERA  
C.C.No. 52.694.461 de Bogotá



Bogotá D.C.

Señor

**JUEZ CUARENTA Y SIETE (47) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ**

E. S. D.

**REF. PROCESO VERBAL**

**RAD. 110013103049-2020-00077-00**

**DEMANDANTE: JOSÉ HERLING VILLARREAL SÁNCHEZ**

**DEMANDADA: BEATRIZ ELENA PENAGOS, DIANA CAROLINA SOSA, JHON ALEXANDER SOSA, ROSAURA CHÁVEZ, SOCIEDAD INVERSIONES AUSTRAL S.A.S., FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A, CINCO URBANA S.A.S.**

**ASUNTO: RECURSO DE REPOSICIÓN Y EN SUBSIDIO DE APELACIÓN CONTRA EL AUTO DE FECHA 8 DE SEPTIEMBRE DE 2020 NOTIFICADO EN ESTADO DEL 9 DE SEPTIEMBRE DE 2020.**

CAROLINA DÍAZ CARRERA, mayor de edad y domiciliada en ésta ciudad, identificada con la cédula de ciudadanía número 52.694.461 de Bogotá, portadora de la tarjeta profesional número 120.311 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, en mi calidad de apoderada judicial de la Compañía **SOCIEDAD DE INVERSIONES AUSTRAL S.A.S**, según poder debidamente conferido, de acuerdo con lo previsto en el artículo 318 del Código General del Proceso y estando dentro del término legal para hacerlo, atentamente manifiesto que interpongo el recurso de reposición y en subsidio apelación, contra el Auto del 8 de septiembre de 2020, notificado por estado que se fijó el 9 de septiembre de 2020, para que se REVOQUE en su totalidad, conforme se explica a continuación:

Antes de entrar a un estudio detallado de la situación presentada, manifiesto que, según información conocida en virtud de la acción de tutela interpuesta por el señor JOSÉ HERLING VILLARREAL en contra de la Sala Civil del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá del mes de agosto del año en curso con radicado 11001-02-03-000-2020-01983-00 y el fallo de fecha 27 de agosto del año 2020 proferido por la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, acción a la cual fuimos vinculados como "terceros interesados" y demás documentos relacionados con una demanda en reconvenición que se adelantó en el Juzgado 42 Civil del Circuito en el cual los demandados son los señores BEATRIZ ELENA PENAGOS, DIANA CAROLINA SOSA, JHON ALEXANDER SOSA, ROSAURA CHÁVEZ y en el cual el señor JOSÉ HERLING VILLARREAL SÁNCHEZ también es demandante, nos enteramos que el señor VILLARREAL SÁNCHEZ es abogado en ejercicio, por lo que tanto él como su apoderado deberán ajustar sus actuaciones a lo establecido en la ley 1123 del 2007 "Por el cual se establece el código único disciplinario del abogado" que en su artículo 28 expresa:

***Artículo 28. Deberes profesionales del abogado. Son deberes del abogado:***

***13. Prevenir litigios innecesarios, ino cuos o fraudulentos y facilitar los mecanismos de solución alternativa de conflictos.***

***16. Abstenerse de incurrir en actuaciones temerarias de acuerdo con la ley.***

Por lo tanto, en su deber profesional deben conocer la finalidad de este proceso, si es viable o no, y si con sus actuaciones están afectando o no a terceros que no tuvieron ninguna injerencia en una negociación que culminó hace 5 años, así mismo haber evaluado los perjuicios que con esta demanda están ocasionando.

Es preciso resaltar que mi mandante no conoce al señor JOSÉ HERLING VILLARREAL, por lo que se desconocen las pretensiones reales de él, pues éste entregó la titularidad del inmueble hace casi 5 años.

Solicito a su Honorable Despacho, evaluar concienzudamente las actuaciones que se presentan con la presentación de esta demanda y las medidas cautelares que se pretenden practicar por parte del demandante, y atender a la línea jurisprudencial en Colombia, relacionada con los derechos de terceros de buena fe.

#### **DERECHOS DE LOS TERCEROS DE BUENA FE,**

*" 1. El artículo 83 de la Constitución Política establece que "[l]as actuaciones de los particulares y de las autoridades públicas deberán ceñirse a los postulados de la buena fe, la cual se presumirá en todas las gestiones que aquellos adelanten ante éstas."*

*La Corte Constitucional ha considerado que la buena fe ha pasado de ser solamente un principio general de derecho para transformarse en un postulado constitucional, de manera que su aplicación y proyección ha adquirido nuevas implicaciones, en cuanto a su función integradora del ordenamiento y reguladora de las relaciones entre los particulares y entre estos y el Estado.<sup>[29]</sup>*

*En este orden de ideas, la jurisprudencia constitucional ha definido el principio de buena fe como aquel que exige a los particulares y a las autoridades públicas ajustar sus comportamientos a una conducta honesta, leal y conforme con las actuaciones que podrían esperarse de una "persona correcta (vir bonus)<sup>[30]</sup>. En este contexto, la buena fe presupone la existencia de relaciones recíprocas con trascendencia jurídica, y se refiere a la "confianza, seguridad y credibilidad que otorga la palabra dada."<sup>[31]</sup>*

*En este sentido la Corte ha señalado que la buena fe es un principio que "de conformidad con el artículo 83 de la Carta Política se presume, y dicha presunción solamente se desvirtúa con los mecanismos consagrados por el ordenamiento jurídico vigente"<sup>[32]</sup>.*

Al respecto, la sentencia C-1194 de 2008 señaló lo siguiente:

*"Concretamente con respecto al contenido concreto del artículo 83 superior, debe la Corte indicar que conforme con este (i) las*



*actuaciones de los particulares y de las autoridades públicas deben estar gobernadas por el principio de buena fe y; (ii) ella se presume en las actuaciones que los particulares adelanten ante las autoridades públicas, es decir en las relaciones jurídico administrativas.*

*Adicionalmente también ha estimado la jurisprudencia de la Corte Constitucional que la presunción de buena fe establecida en el artículo superior respecto de las gestiones que los particulares adelanten ante las autoridades públicas, es simplemente legal y por tanto admite prueba en contrario.<sup>[33]</sup>*

*2. En lo que tiene que ver con los derechos del tercero de buena fe frente al derecho de propiedad, la Corte ha reconocido la importancia y los alcances de los derechos de terceros y la buena fe, frente a la propiedad<sup>[34]</sup> y el debido proceso. En la sentencia SU 813 de 2007, por ejemplo, se advirtió lo siguiente:*

*La Corte encuentra que la tutela sólo puede proceder si se interpone en cualquier momento desde la decisión judicial de no dar por terminado el proceso hasta el registro del auto aprobatorio del remate, es decir, hasta que se perfecciona la tradición del dominio del bien en cabeza de un tercero cuyos derechos no pueden ser desconocidos por el juez constitucional. En efecto, una vez realizado el registro, la persona ha perdido su oportunidad de alegar en tutela pues ya existe un derecho consolidado en cabeza de terceros de buena fe, que el juez constitucional no puede desconocer. En estos casos no sobra mencionar que la Constitución ordena proteger, con la misma fuerza, el derecho a la vivienda digna de quien ha perdido su casa por violación del debido proceso y aquel derecho que adquiere el tercero de buena fe que compra un inmueble para tales efectos. Por eso se exige, para que la acción pueda proceder, que se interponga antes de que se consolide el derecho de terceros a una vivienda digna, a través del registro público del auto que aprueba el remate del bien. (Negrillas y subrayado fuera de texto)<sup>1</sup>.*

De lo anterior se deduce que cuando en el marco de un proceso judicial se encuentran involucrados terceros de buena fe, sus derechos deben respetarse y no pueden ser desconocidos, mucho menos mediante un proceso que se presenta 5 años después de la negociación que se pretende resolver (octubre del año 2015), y justo seis (6) meses después que la titularidad de un inmueble pasara a un tercero, quien no conoce los fundamentos de su reclamación, ni hizo parte de la negociación pasada.

Lo anterior, debido a que del certificado de libertad y tradición del inmueble ubicado en la Calle 75 No. 23 – 43 de Bogotá, identificado con la matrícula inmobiliaria No. 50C-1434782, predio objeto de este proceso y la escritura pública No. 297 del 10 de febrero de 2020 de la

<sup>1</sup> Corte Constitucional, Sentencia T-575, jul. 25/11, M. P. Juan Carlos Henao



Notaría 67 de Bogotá, mediante la cual se efectúa la transferencia del dominio por parte de los señores BEATRIZ ELENA PENAGOS, DIANA CAROLINA SOSA, JHON ALEXANDER SOSA, ROSAURA CHÁVEZ a favor de la FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A., sociedad Fiduciaria que actuó en su condición de vocera y administradora del FIDEICOMISO P.A. SAN FELIPE, éste estaba destinado a cumplir las disposiciones de un "Contrato de Fiducia Mercantil" suscrito previamente entre la FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A., CINCO URBANA S.A.S. en su calidad de Fideicomitente Desarrollador y SOCIEDAD DE INVERSIONES AUSTRAL S.A.S. en su calidad Fideicomitente Aportante de Recursos, terceros de buena fe, para el desarrollo de un proyecto de construcción inmobiliaria denominado "GRAUN SAN FELIPE" (<http://www.graunsanfelipecom/>) compuesto por 66 apartamentos en 7 pisos y un sótano. Este proyecto comprende la casa objeto del litigio y tres casas más sobre las cuales se han efectuado labores técnicas, jurídicas, financieras, etc, se han llevado a cabo una serie de actuaciones de carácter administrativo, licencias, permisos, contratos y acuerdos con terceros para el desarrollo del mismo, cuya inversión y compromisos adquiridos con corte al 30 de agosto del año en curso, asciende a la suma de (\$2.848.866.323.00), según certificación que reposa en el expediente, suscrita por la Contadora General de CINCO URBANA S.A.S, sociedad que funge en calidad de Fideicomitente Desarrollador, quien junto a mandante tienen la calidad de FIDEICOMITENTES, en el Proyecto de construcción GRAUN SAN FELIPE.

Es por eso que las consecuencias que puede ocasionar en terceros de buena fe, decretarse y hacer efectiva la cautela sobre este inmueble, no sólo representa graves perjuicios económicos, más los daños indirectos o consecuenciales que se puedan generar, sino que son extremadamente ilegales, pues afectan las relaciones contractuales respecto de terceros que actuaron no sólo de buena fe sino que además tenían un propósito de desarrollo sobre el mismo.

Por las razones anteriormente sustentadas el auto recurrido deberá revocarse.

#### PETICIÓN SUBSIDIARIA- IMPEDIMENTO PRÁCTICA MEDIDA CAUTELAR.

De manera subsidiaria y ante una eventual negativa de revocar el auto que decreta las medidas cautelares sobre el bien objeto del litigio, y en el caso que la apelación a esta decisión sea confirmatoria, solicito al señor Juez, fijar de manera inmediata **una caución que impida la práctica de las medidas cautelares** solicitadas por el demandante conforme lo establece el artículo 590 del C.G del P.

Atentamente,

CAROLINA DIAZ CARRERA  
C.C.No. 52.694.461 de Bogotá  
T.P. No. 120.311 del C.S.J.



Bogotá D.C.

Señor

**JUEZ CUARENTA Y SIETE (47) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ**

E. S. D.

**REF. PROCESO VERBAL**

**RAD. 110013103049-2020-00077-00**

**DEMANDANTE: JOSÉ HERLING VILLAREAL SÁNCHEZ**

**DEMANDADA: BEATRIZ HELENA PENAGOS, DIANA CAROLINA SOSA, JHON ALEXANDER SOSA, ROSAURA CHÁVEZ, SOCIEDAD INVERSIONES AUSTRAL S.A.S., FIDUCIARIA BANCOLOMBIA, CINCO URBANA S.A.S.**

**ASUNTO: RECURSO DE REPOSICIÓN CONTRA EL AUTO ADMISORIO DE LA DEMANDA**

CAROLINA DÍAZ CARRERA, mayor de edad y domiciliada en ésta ciudad, identificada con la cédula de ciudadanía número 52.694.461 de Bogotá, portadora de la tarjeta profesional número 120.311 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, en mi calidad de apoderada judicial de **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO P.A. SAN FELIPE**, según poder debidamente conferido, que reposa en el expediente remitido por correo electrónico el 5 de octubre de 2020 a las 9:10 a.m., y de acuerdo con lo previsto en el artículo 318 del Código General del Proceso y estando dentro del término legal para hacerlo, atentamente manifiesto que interpongo el recurso de reposición contra el Auto del 20 de agosto de 2020, notificado a mi poderdante el 1 de octubre de 2020, conforme con las siguientes manifestaciones:

Dispone el artículo 82 y siguientes del Código General del Proceso, cuales son los requisitos de forma que debe de contener toda demanda que sea presentada ante la jurisdicción contencioso administrativa, y en el artículo 90 ibídem se dispone que “*El juez admitirá la demanda que reúna los requisitos legales (...)*” conforme a lo anterior me permito presentar los siguientes argumentos:

#### **FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA**

Si nos remitimos a las pretensiones de la demanda presentada por el señor JOSÉ HERLING VILLAREAL SÁNCHEZ, encontramos:

*PRIMERO: Se declare que los señores John Alexander Sosa Quiroga, Diana Carolina Sosa Quiroga, Beatriz Elena Penagos Maya y Rosaura Chavez Prada, INCUMPLIMIERON en el pago total del precio acordado para la venta del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria número 50C-1434782 derivado de la escritura pública número 2680 del 17 de octubre de 2015.*

*SEGUNDO: En consecuencia, se declare la resolución del contrato de compraventa del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria número 50C-1434782 contenido en la escritura pública número 2680 del 17 de octubre de 2015.*

De la simple lectura de los hechos de la demanda se deduce que FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. obrando única y exclusivamente como vocera del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO P.A. SAN FELIPE, en la presente demanda es un tercero de buena Fé, dado que adquirió el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 50C-1434782 por transferencia que a título de adición en fiducia mercantil le hicieron los señores BEATRIZ ELENA PENAGOS MAYA, JHON ALEXANDER SOSA QUIROGA, DIANA CAROLINA SOSA QUIROGA y ROSAURA CHAVES PRADA, el 10 de febrero de 2020 ante la Notaría 67 del Circulo de Bogotá escritura pública No. 297.

En el mismo sentido debo manifestar que mi poderdante no tuvo conocimiento ni participó en las relaciones comerciales que llevaron al otorgamiento la escritura pública número 2.680 del 17 de octubre de 2015 de la Notaría 25 de Bogotá, título traslativo de dominio antecedente, válidamente celebrado y que registra en la CLÁUSULA TERCERA, la manifestación realizada por los aportantes que es de su exclusiva propiedad y sin problemas en su tradición.

**“CLAUSULA TERCERA: LIBERTAD Y SANEAMIENTOS – LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES DEL INMUEBEL** garantiza que el inmueble transferido mediante el presente instrumento es de su exclusiva propiedad, que no ha sido enajenado mediante acto anterior al presente, y se obliga conjuntamente con LOS FIDEICOMITENTES al saneamientos del(l) (los) inmueble(s) en los casos señalados por la ley y en el contrato de fiducia que regula el PATRIMONIO AUTONOMO, y que responderán frente al FIDEICOMISO y a terceros por estos conceptos.

**LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES DEL INMUEBLE transfieren el inmueble libre de censos, arrendamientos por escritura pública, embargo judicial, pleito pendiente, registro por demanda civil, gravámenes y sin que pese sobre su dominio condición resolutoria, ni patrimonio de familia, y se obliga al saneamiento para los casos de evicción y vicios redhibitorios en los término de ley;** Quedarán LA FIDUCIARIA y EL FIDEICOMISO relevados expresamente de la obligación de responder del saneamiento, al proceder a la transferencia de los bienes al FIDEICOMISO , haciendo suyas LOS FIDEICOMITENTES, todas las obligaciones que por dichos conceptos se deriven, obligación que se extensiva no solo hacia LA FIDUCIARIA, si no también frente a terceros a quienes ella transfiera los inmuebles o sus desmembraciones en cumplimiento del contrato de fiducia, haciendo suyas LOS FIDEICOMITENTES dichas obligaciones con relación a la transferencia que de los bienes fideicomitados se haga a tercero. Desde ahora se entiende que LOS FIDEICOMITENTES han autorizado a la FIDUCIARIA para hacer constar está cláusula en el texto del documentos por el que llegue a transferir a cualquier título la propiedad de los bienes fideicomitados.

**CLÁUSULA SEXTA: DECLARACIONES DE LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES DEL INMUEBLE.-** Declaran bajo la gravedad del juramento, que la transferencia de (l) (los) inmueble(s) que se realiza mediante el presente instrumentos público, la efectúan en forma lícita y de buena fe. Igualmente declaran bajo la gravedad de juramento, que el (los) inmueble (s) que transfiere(n) a título de adición a fiducia mercantil, no proviene ni



Díaz Carrera  
ESTUDIO LEGAL

*directa ni indirectamente del ejercicio de actividades establecidas como ilícitas de conformidad con las leyes aplicables, ni han sido utilizados por LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES DEL INMUEBLE sus accionistas, dependientes, arrendatarios, etc. Como medio o instrumento necesario para la realización de las conductas tipificadas en las mencionadas normas.” (Negrilla fuera de texto)*

En ese orden de ideas, y conforme a lo establecido en los artículos 1547, 1548 y 1933 del Código Civil, se desprende que por regla general la resolución de contrato no es oponible a terceros adquirentes de buena Fé, máxime cuando mi poderdante realizó un estudio técnico y jurídico en el que pudo evidenciar que todos los títulos traslativos de dominio eran válidos y especialmente que en las escrituras públicas no se evidencia que el pago del precio estuviere pendiente de ser realizado, que los bienes fueron transferidos por sus reales propietarios, sin ningún problema en su tradición, de donde la presente demanda de resolución de contratos no es oponible a mi mandante :

*“Artículo 1933. Efectos de la resolución frente a terceros: La resolución por no haberse pagado el precio, no da derecho al vendedor contra terceros poseedores, sino en conformidad a los artículos 1547 y 1548”.*

Debemos igualmente tener en cuenta, que FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. previamente a celebrar la escritura de transferencia de dominio 297 de 2020, citada, celebró “contrato de fiducia mercantil inmobiliaria número 13113”, en dicho documentos es claro el papel de mi poderdante es exclusivamente como vocera del FIDEICOMISO P.A. SAN FELIPE, en cumplimiento del cual desarrolla labores de administración de bienes y recursos.

Acorde a lo anterior en el contrato de fiducia se encuentra claramente expresada su responsabilidad tal y como se puede apreciar en la CLAUSULA DECIMA NOVENA, que a continuación cito para mayor claridad.

**“DÉCIMA NOVENA: RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA.** *La FIDUCIARIA responderá hasta por la culpa leve conforme al artículo 1243 del código de comercio y por realizar todas las actividades necesarias para ejecutar las gestiones encomendadas pero **en ningún caso responderá por el éxito o resultado perseguido por cuanto sus obligaciones son de medio y no de resultado, y, en especial, no garantizará con su propio patrimonio el cumplimiento de ninguna de las partes del presente contrato, como tampoco los PAGOS a los terceros destinatarios de los mismos, ni el pago efectivo de las obligaciones adquiridas en desarrollo del presente contrato, todo lo cual únicamente se obliga a realizar con los RECURSOS existentes en el FIDEICOMISO, hasta su concurrencia, de modo que en ningún caso compromete recursos propios. (...)***” (negrilla fuera de texto)

Nótese que legal y contractualmente se encuentra establecida la responsabilidad de la fiduciaria, de donde no es mi poderdante la llamada a responder en el presenta caso por las pretensiones de la demanda.

Los hechos de la demanda presentada por el señor José Herling Villareal, hacen referencia a negociaciones realizadas con los señores Rosaura Chávez Prada, Beatriz Elena Penagos, Diana Carolina Sosa Quiroga y Jhon Alexander Sosa Quiroga y los terceros denominados “Expresión Constructora S.A.S y el señor Carlos Andrés Franco Tatis. Dichas historias y situaciones no solamente son desconocidas por FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. actuando única y exclusivamente como vocera del FIDEICOMISO P.A. SAN FELIPE, sino que además no

tienen ninguna relación con el contrato de fiducia mercantil suscrito entre CINCO URBANA S.A.S. y SOCIEDAD DE INVERSIONES AUSTRAL S.A.S. y transferencia del dominio, mediante el cual la fiduciaria adquiere la titularidad jurídica del inmueble para el desarrollo del proyecto, pues en los documentos traslativos de dominio no hay evidencia de los mismos.

Los hechos en mención, son inoponibles al FIDEICOMISO P.A. SAN FELIPE, pues han transcurrido más de 5 años desde su suscripción, por lo tanto no deberán afectar la negociación efectuada sobre el inmueble, pues como se menciona a lo largo de este escrito, FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. actuando única y exclusivamente como vocera del FIDEICOMISO P.A. SAN FELIPE adquirió de buena fe el inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No 50C- 1434782 luego de adelantar de manera diligente los correspondientes estudios de títulos del mencionado inmueble, sin que en los mismos constara ningún tipo de limitación o afectaciones al dominio.

Conforme a lo expuesto, no existe **legitimación en la causa por pasiva**, dado que mi poderdante FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. obrando única y exclusivamente como vocera del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO P.A. SAN FELIPE, es un tercero de buena Fé, de donde no le son oponibles las pretensiones de resolución del contrato.

Por lo anterior solicitó al Despacho modificar el auto admisorio de la demanda, en el sentido de rechazar la demanda contra mi poderdante FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. obrando única y exclusivamente como vocera del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO P.A. SAN FELIPE.

#### **INCUMPLIMIENTO DE REQUISITOS DE FORMA DE LA DEMANDA, FALTA INDICAR Y NOMENCLATURAS DE EL INMUEBLE BASE DE LA ACCION ARTÍCULO 83 DEL C.G.DEL P.**

El artículo 83 del estatuto procesal colombiano exige que las demandas que versen sobre bienes inmuebles estén plenamente identificadas, con ubicación, linderos actuales, nomenclaturas y demás circunstancias que los identifiquen, hecho que no se cumple en la presente demanda.

***“Las demandas que versen sobre bienes inmuebles los especificarán por su ubicación, linderos actuales, nomenclaturas y demás circunstancias que los identifiquen. No se exigirá transcripción de linderos cuando estos se encuentren contenidos en alguno de los documentos anexos a la demanda.... (ne***

El demandante en los hechos de la demanda específicamente los hechos: PRIMERO, TERCERO, QUINTO, SEXTO, SEPTIMO, OCTAVO, NOVENO, DECIMO, DECIMO QUINTO, DECIMO OCTAVO, DECIMO NOVENO, VIGESIMO Y VEGESIMO SEGUNDO, hace referencia al inmueble base de la presente acción, es decir el identificado con el folio de matrícula 50C-1434782, pero nótese como en ninguno de los hechos hace referencia detallada de su ubicación (ciudad), nomenclatura, cédula catastral.

Teniendo en cuenta que para que se pueda proferir un auto admisorio, se debe realizar un estudio de la demanda sobre los requisitos formales que debe contener todo escrito demandatorio conforme a la forma propia del tipo de proceso que se pretende instaurar, se evidencia que en el presente caso se omitieron los presupuestos formales

acá evidenciados, razón por la cual el auto admisorio debe ser modificado y proceder por tanto a su inadmisión o rechazo.

Al respecto me permito citar a los tratadistas HERNÁN FABIO LÓPEZ BLANCO y DEVIS ECHANDÍA<sup>1</sup> quienes sobre la revisión de la demanda para ser admitida, manifiestan:

*"... aunque conviene **advertir que el examen de la demanda que hace el juez tan solo se refiere a los aspectos formales, pero no le corresponde estudiar, por ejemplo, si los hechos son ciertos o si las pretensiones son fundadas, únicamente debe analizar si existen los hechos, las pretensiones, los nombres de las partes, del apoderado...***

*Devis Echandiña refiere que pongo las facultades del juez fueran más allá de la simple revisión formal de la demanda, **para que pudieran examinar los requisitos de legitimación en la causa y el interés sustancial para la sentencia de mérito, a fin de evitar procesos inútiles.**" (Negrilla fuera de texto)*

En la medida que la demanda no cumple con los requisitos formales exigidos en los artículos 82 y 83 del Código General del Proceso se debe proceder a revocar el auto admisorio de la demanda.

### **EN LO REFERENTE AL VALOR DETERMINADO POR EL JUZGADO PARA EL MONTO DE LA CAUCIÓN**

Establece el numeral quinto del mencionado auto del 20 de agosto de 2020 objeto de este recurso, que *"previo a decretar la medida cautelar solicitada, el demandante preste caución por la suma de \$28.000.000.00 m/cte, en concordancia con lo previsto en el numeral 2º del artículo 590 del C. del G. P."*

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 590 del C. G del P. que a la letra reza;

*En los procesos declarativos se aplicarán las siguientes reglas para la solicitud, decreto, práctica, modificación, sustitución o revocatoria de las medidas cautelares:*

*1. Desde la presentación de la demanda, a petición del demandante, el juez podrá decretar las siguientes medidas cautelares:*

*a) La inscripción de la demanda sobre bienes sujetos a registro y el secuestro de los demás cuando la demanda verse sobre dominio u otro derecho real principal, directamente o como consecuencia de una pretensión distinta o en subsidio de otra, o sobre una universalidad de bienes.*

*(...) 2. Para que sea decretada cualquiera de las anteriores medidas cautelares, **el demandante deberá prestar caución equivalente al veinte por ciento (20%) del valor de las pretensiones estimadas en la demanda, para responder por las costas y perjuicios derivados de su práctica. Sin embargo, el juez, de oficio o a petición de parte, podrá aumentar o disminuir el monto***

<sup>1</sup> Hernán Fabio López Blanco. Procedimiento Civil Tomo I Parte General. Dupré Editores. Décima Edición. Bogotá. Pág. 486.

**de la caución cuando lo considere razonable, o fijar uno superior al momento de decretar la medida. No será necesario prestar caución para la práctica de embargos y secuestros después de la sentencia favorable de primera instancia. (Negrilla fuera del texto).**

Si nos remitimos al acápite de “CUANTIA, TRÁMITE Y FACTOR TERRITORIAL” presentado por el señor **JOSÉ HERLING VILLAREAL SÁNCHEZ**, en su demanda encontramos que la cuantía se determina en la suma de \$420.000.000.

Si nos remitimos a las pretensiones de la demanda, debemos analizar lo siguiente:

- En la Pretensión **TERCERA** el demandante solicita el pago del precio de la compraventa celebrada el 17 de octubre de 2017 mediante Escritura Pública número 2680 del 17 de octubre de 2015, pretensión a la que se hace referencia en lo manifestado en el **HECHO OCTAVO** de la demanda, en la que se hace referencia a que el precio acordado fue la suma de \$420.000.000.
- En la Pretensión **NOVENA** el demandante solicita el pago del precio de los perjuicios causados y los estima en el **HECHO NOVENO** y en el Juramento estimatorio en la suma de \$136.593.360

Conforme a lo anterior, las solas pretensiones de la demanda ascienden a la suma de **\$556.593.360**, de donde haber tenido en cuenta solamente una de las pretensiones para determinar la cuantía de la póliza constituye un error del auto admisorio que solicitamos sea corregido.

En este punto se debe recordar que el objeto de la caución es “**responder por las costas y perjuicios derivados de su práctica**” conforme al artículo citado, de donde será necesario para reajustar el monto de la póliza tener en cuenta los perjuicios que con la presente demanda temeraria causan a mi poderdante y a todos los intervinientes en el proyecto inmobiliario que se desarrolla en el inmueble objeto de la litis, proyecto inmobiliario GRAUN SAN FELIPE.

En lo referente a mi poderdante, si el proyecto inmobiliario no se puede desarrollar por la presente demanda temeraria, se dejarían de recibir los valores de las comisiones fiduciarias que contractualmente se encuentran estipuladas en la CLAUSULA que a continuación me permito discriminar

CONCEPTO	COMISIONES FIDUCIARIAS CAUSADAS (FEBRERO 2020 – OCTUBRE 2020)	COMISIONES FIDUCIARIAS POR CAUSAR (NOVIEMBRE 2020 – ENERO 2023)	Total
Encargo de preventas (Jun 20 – May 21)	\$ 5'222.930	\$ 7'312.102	\$ 12'535.032
Etapas preoperativa (Feb 20 – abr 21)	\$ 14'101.902	\$ 9'714.644	\$ 23'816.546
Etapas de construcción	\$ 0	\$ 117'935.003	\$ 117'935.003



Díaz Carrera  
ESTUDIO LEGAL

(May 21 - Nov 22)			
Etapa de liquidación (Nov 22- ene 23)		\$ 4`606.622	\$ 4`606.622
Estructuración (Feb 20)	\$ 5`355.000		\$ 5`355.000
TOTAL	\$ 24`679.832	\$ 139`568.371	\$ 164`248.203

Es importante tener en cuenta que nos encontramos ante una demanda infundada, dado que tal y como lo describe el demandante en el hecho NOVENO, existe un fallo favorable de PRIMERA Y SEGUNDA instancia sobre los mismos hechos acá debatidos.

Así las cosas solicito al Despacho modificar el auto admisorio en el sentido de la demanda en el sentido de ordenar una adición al valor de la póliza constituida para que incluya la totalidad de los perjuicios que se generan a mi poderdante y a todos los demandados, que además de las pretensiones de la demanda que ascienden a **\$556.593.360**, debe tenerse en cuenta los perjuicios de todos los demandados que en el caso de la fiduciaria ascienden a **\$ 164`248.203, repito, más los perjuicios causados a los demás demandados.**

De esta forma señor Juez me permito sustentar el recurso de reposición contra el auto admisorio de la demanda de fecha 20 de agosto de 2020, notificado a mi poderdante el 1 de octubre del año en curso, por los reparos manifestados en el presente escrito.

Atentamente,

**CAROLINA DIAZ CARRERA**  
C.C. No. 52.694.461 de Bogotá  
T.P. No. 120.311 del C.S.J.



Bogotá D.C. 8 de octubre de 2020

Señor

**JUEZ CUARENTA Y SIETE (47) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ**

E. S. D.

**REF. PROCESO VERBAL**

**RAD. 110013103049-2020-00077-00**

**DEMANDANTE: JOSÉ HERLING VILLAREAL SÁNCHEZ**

**DEMANDADA: BEATRIZ ELENA PENAGOS, DIANA CAROLINA SOSA, JHON ALEXANDER SOSA, ROSAURA CHÁVEZ, SOCIEDAD INVERSIONES AUSTRAL S.A.S., FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A, CINCO URBANA S.A.S.**

**ASUNTO: RECURSO DE REPOSICIÓN Y EN SUBSIDIO DE APELACIÓN CONTRA EL AUTO DE FECHA 8 DE SEPTIEMBRE DE 2020 NOTIFICADO EN ESTADO DEL 9 DE SEPTIEMBRE DE 2020.**

CAROLINA DÍAZ CARRERA, mayor de edad y domiciliada en ésta ciudad, identificada con la cédula de ciudadanía número 52.694.461 de Bogotá, portadora de la tarjeta profesional número 120.311 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, en mi calidad de apoderada judicial FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. **SOCIEDAD FIDUCIARIA COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO P.A. SAN FELIPE**, según poder debidamente conferido, que reposa en el expediente, remitido del correo electrónico de la Fiduciaria el 5 de octubre de 2020 a las 9:10 a.m., de acuerdo con lo previsto en el artículo 318 del Código General del Proceso y estando dentro del término legal para hacerlo, atentamente manifiesto que interpongo el recurso de reposición y **en subsidio apelación**, contra el Auto del 8 de septiembre de 2020, notificado por estado que se fijó el 9 de septiembre de 2020, para que se revoque, conforme se explica a continuación:

La Dra. Aura Claret Escobar Castellanos, Juez 47 Civil del Circuito de Bogotá, en providencia de fecha 8 de septiembre de 2020, decretó:

*"En atención a que el apoderado de la parte actora **dio cumplimiento al numeral 5 del auto admisorio de la demanda** y lo que al respecto dispone el artículo 590 del C.G.P, el Juzgado Decreta:"*

*La inscripción de la presente demanda en el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50C-1434782, OFICIESE a la Oficina de Registro a tenga lugar"*

Si bien el demandante aportó póliza como requisito para la expedición de la medida cautelar de inscripción de demanda, se debe tener en cuenta que la medida no puede ser decretada dado que el valor determinado por el despacho como base para expedir la póliza se encuentra mal liquidado.

En este punto **reitero** lo manifestado por mi en el recurso de reposición contra el auto admisorio en el sentido que el Juzgado solamente tuvo en cuenta una de las pretensiones de la demanda para liquidar el monto por el cuál se debía expedir la póliza, así:

Si nos remitimos al acápite de “**CUANTIA, TRAMITE Y FACTOR TERRITORIAL**” presentado por el señor JOSÉ HERLING VILLAREAL SÁNCHEZ, en su demanda encontramos que la cuantía se determina en la suma de \$420.000.000.

Si nos remitimos a las pretensiones de la demanda, debemos analizar lo siguiente:

- I. En la Pretensión **TERCERA** el demandante solicita el pago del precio de la compraventa celebrada el 17 de octubre de 2017 mediante Escritura Pública número 2680 del 17 de octubre de 2015, pretensión a la que se hace referencia en lo manifestado en el **HECHO OCTAVO** de la demanda, en la que se hace referencia a que el precio acordado fue la suma de \$420.000.000.
- II. En la Pretensión **NOVENA**, por su parte el demandante solicita el pago del precio de los perjuicios causados y los estima en el HECHO NOVENO y en el Juramento estimatorio en la suma de \$136.593.360

Conforme a lo anterior, las solas pretensiones de la demanda ascienden a la suma de **\$556.593.360**, de donde haber tenido en cuenta solamente una de las pretensiones para determinar la cuantía de la póliza constituye un error del auto admisorio que solicitamos sea corregido, dado que el valor de la caución únicamente fue constituido por la suma de **\$28.000.000** y en la medida que dicho valor es incorrecto no es procedente el decreto de la medida cautelar.

En este punto se debe recordar que el objeto de la caución es “**responder por las costas y perjuicios derivados de su práctica**” conforme a lo preceptuado en el artículo 599 del C.G.P., de donde será necesario para reajustar **el monto de la póliza** no solo tener en cuenta el valor real de las pretensiones, sino la totalidad de los los perjuicios causados con la presente demanda temeraria, a todos los intervinientes en el proyecto inmobiliario que se desarrolla con base en el inmueble, proyecto inmobiliario GRAU SAN FELIPE.

Artículo 599 del Código General del Proceso

*(...) 2. Para que sea decretada cualquiera de las anteriores medidas cautelares, el demandante deberá prestar caución equivalente al veinte por ciento (20%) del valor de las pretensiones estimadas en la demanda, para responder por las costas y perjuicios derivados de su práctica. Sin embargo, el juez, de oficio o a petición de parte, podrá aumentar o disminuir el monto de la caución cuando lo considere razonable, o fijar uno superior al momento de decretar la medida. No será necesario prestar caución para la práctica de embargos y secuestros después de la sentencia favorable de primera instancia. (Negrilla fuera del texto).*

Ahora, cómo se vislumbra del certificado de libertad y tradición del inmueble ubicado en la Calle 75 No. 23 – 43, identificado con la matrícula inmobiliaria No. 50C-1434782, predio objeto de este proceso y la

escritura pública No. 297 del 10 de febrero de 2020 de la Notaría 67 de Bogotá, mediante la cual se efectúa la transferencia del dominio por parte de los señores BEATRIZ HELENA PENAGOS, DIANA CAROLINA SOSA, JHON ALEXANDER SOSA, ROSAURA CHÁVEZ a favor de la FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A., sociedad Fiduciaria que actuó en su condición de vocera y administradora del FIDEICOMISO P.A. SAN FELIPE, éste estaba destinado a cumplir las disposiciones de un "Contrato de Fiducia Mercantil" suscrito previamente entre la FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A., CINCO URBANA S.A.S. en su calidad de Fideicomitente Desarrollador y SOCIEDAD DE INVERSIONES AUSTRAL S.A.S. en su calidad Fideicomitente Aportante de Recursos, terceros de buena fe, para el desarrollo de un proyecto de construcción inmobiliaria denominado "GRAU SAN FELIPE" (<http://www.graunsanfelipecom/>) compuesto por 66 apartamentos en 7 pisos y un sótano. Este proyecto comprende la casa objeto del litigio y tres casas más sobre las cuales se han efectuado labores técnicas, jurídicas, financieras, etc, se han llevado a cabo una serie de actuaciones de carácter administrativo, licencias, permisos, contratos y acuerdos con terceros para el desarrollo del mismo, cuya inversión con corte al 30 de agosto del año en curso, asciende a la suma de **(\$2.848.866.323.00)**, según certificación adjunta de la Contadora General de CINCO URBANA S.A.S, sociedad que funge en calidad de Fideicomitente Desarrollador, es decir, como constructor y gerente del Proyecto de construcción al que tanta veces que hecho referencia, la cual se anexa al presente recurso.

Es por eso que las consecuencias que puede ocasionar en terceros de buena fe, decretarse y hacer efectiva la cautela sobre este inmueble, no sólo representa grave perjuicios económicos, suma que al 30 de agosto ascendía a **(\$2.848.866.323.00)**, más los daños indirectos o consecuenciales que se puedan generar, sino que son extremadamente ilegales, pues afectan las relaciones contractuales respecto de terceros que actuaron no sólo de buena fe sino que además tenían un propósito de desarrollo sobre el mismo.

En el caso de la fiduciaria es importante tener en cuenta que si el proyecto inmobiliario no se puede desarrollar por la presente demanda temeraria<sup>1</sup>, se dejarían de recibir los valores de las comisiones fiduciarias que contractualmente se encuentran estipuladas en la CLAUSULA.VIGESIMA SEGUNDA: Gastos que a continuación me permito discriminar:

CONCEPTO	COMISIONES FIDUCIARIAS CAUSADAS (FEBRERO 2020 – OCTUBRE 2020)	COMISIONES FIDUCIARIAS POR CAUSAR (NOVIEMBRE 2020 – ENERO 2023)	Total
Encargo de preventas (Jun 20 – May 21)	\$ 5'222.930	\$ 7'312.102	\$ 12'535.032

<sup>1</sup> La demanda base de la presente acción corresponde a una demanda temeraria dado que tal y como lo describe el demandante en el hecho NOVENO, existe un fallo favorable de PRIMERA Y SEGUNDA instancia sobre los mismos hechos acá debatidos, que cursó en el juzgado 42 Civil del Circuito de Bogotá, radicación 2016-000786, actualmente se encuentra en trámite de recurso de queja ante el tribunal de conceder el recurso extraordinario de Casación al ser desestimado. Igualmente basta hacer una consulta en la página de la rama para evidenciar la totalidad de demandas que ha presentado el demandante o en la cuales se hace parte como tercero interviniente.

<b>Etapas preoperativa (Feb 20 – abr 21)</b>	\$ 14`101.902	\$ 9`714.644	\$ 23`816.546
<b>Etapas de construcción (May 21 – Nov 22)</b>	\$ 0	\$ 117`935.003	\$ 117`935.003
<b>Etapas de liquidación (Nov 22- ene 23)</b>		\$ 4`606.622	\$ 4`606.622
<b>Estructuración (Feb 20)</b>	\$ 5`355.000		\$ 5`355.000
<b>TOTAL</b>	<b>\$ 24`679.832</b>	<b>\$ 139`568.371</b>	<b>\$ 164`248.203</b>

Vale la pena resaltar que mi mandante no conoce al señor José Herling Villareal, y se desconocen las pretensiones reales de él, pues éste entregó la titularidad del inmueble hace casi 5 años.

Sobre el particular es importante traer a colación apartes jurisprudencias, sobre los DERECHOS DE LOS TERCEROS DE BUENA FE, así:

“ 1. El artículo 83 de la Constitución Política establece que “[l]as actuaciones de los particulares y de las autoridades públicas deberán ceñirse a los postulados de la buena fe, la cual se presumirá en todas las gestiones que aquellos adelanten ante éstas.”

*La Corte Constitucional ha considerado que la buena fe ha pasado de ser solamente un principio general de derecho para transformarse en un postulado constitucional, de manera que su aplicación y proyección ha adquirido nuevas implicaciones, en cuanto a su función integradora del ordenamiento y reguladora de las relaciones entre los particulares y entre estos y el Estado.<sup>[29]</sup>*

*En este orden de ideas, la jurisprudencia constitucional ha definido el principio de buena fe como aquel que exige a los particulares y a las autoridades públicas ajustar sus comportamientos a una conducta honesta, leal y conforme con las actuaciones que podrían esperarse de una “persona correcta (vir bonus)”<sup>[30]</sup>. En este contexto, la buena fe presupone la existencia de relaciones recíprocas con trascendencia jurídica, y se refiere a la “confianza, seguridad y credibilidad que otorga la palabra dada.”<sup>[31]</sup>*

*En este sentido la Corte ha señalado que la buena fe es un principio que “de conformidad con el artículo 83 de la Carta Política se presume, y dicha presunción solamente se desvirtúa con los mecanismos consagrados por el ordenamiento jurídico vigente”<sup>[32]</sup>.*

Al respecto, la sentencia C-1194 de 2008 señaló lo siguiente:

*“Concretamente con respecto al contenido concreto del artículo 83 superior, debe la Corte indicar que conforme con este (i) las actuaciones de los particulares y de las autoridades públicas deben estar gobernadas por el principio de buena fe y; (ii) ella se presume en las actuaciones que los particulares adelanten ante las autoridades públicas, es decir en las relaciones jurídico administrativas.*

*Adicionalmente también ha estimado la jurisprudencia de la Corte Constitucional que la presunción de buena fe establecida en el artículo superior respecto de las gestiones que los particulares adelanten ante las autoridades públicas, es simplemente legal y por tanto admite prueba en contrario.<sup>[33]</sup>*

*2. En lo que tiene que ver con los derechos del tercero de buena fe frente al derecho de propiedad, la Corte ha reconocido la importancia y los alcances de los derechos de terceros y la buena fe, frente a la propiedad<sup>[34]</sup> y el debido proceso. En la sentencia SU 813 de 2007, por ejemplo, se advirtió lo siguiente:*

*La Corte encuentra que la tutela sólo puede proceder si se interpone en cualquier momento desde la decisión judicial de no dar por terminado el proceso hasta el registro del auto aprobatorio del remate, es decir, hasta que se perfecciona la tradición del dominio del bien en cabeza de un tercero cuyos derechos no pueden ser desconocidos por el juez constitucional. En efecto, una vez realizado el registro, la persona ha perdido su oportunidad de alegar en tutela pues ya existe un derecho consolidado en cabeza de terceros de buena fe, que el juez constitucional no*

*puede desconocer. En estos casos no sobra mencionar que la Constitución ordena proteger, con la misma fuerza, el derecho a la vivienda digna de quien ha perdido su casa por violación del debido proceso y aquel derecho que adquiere el tercero de buena fe que compra un inmueble para tales efectos. Por eso se exige, para que la acción pueda proceder, que se interponga antes de que se consolide el derecho de terceros a una vivienda digna, a través del registro público del auto que aprueba el remate del bien. (Negrillas y subrayado fuera de texto)<sup>2</sup>.*

De lo anterior se deduce que cuando en el marco de un proceso judicial se encuentran involucrados terceros de buena fe, sus derechos deben respetarse y no pueden ser desconocidos, mucho menos mediante un proceso que se presenta 5 años después de la negociación que se pretende resolver (octubre del año 2015), y justo seis (6) meses después que la titularidad de un inmueble pasara a un tercero, quien no conoce los fundamentos de su reclamación, ni hizo parte de la negociación pasada.

Deberá evaluar de manera concienzuda señor Juez, las condiciones actuales del inmueble, la extraña actuación del demandante al esperar casi cinco (5) años para iniciar esta acción, la gravísima afectación económica y de carácter contractual que en virtud de esta medida puede presentarse sobre los terceros adquirentes del predio quienes, como se ha insistido siempre han actuado de buena fe.

<sup>2</sup> Corte Constitucional, Sentencia T-575, jul. 25/11, M. P. Juan Carlos Henao



Por las razones anteriormente sustentadas el auto recurrido es improcedente y debe revocarse, dado que no se encuentran acreditadas los requisitos de ley para que pueda ser decretada la medida cautelar, tales como

- 1) La póliza aportada por el demandante no da cumplimiento a lo estipulado en **numeral 2** del artículo 590 del Código General del Proceso, en el sentido que no cubre la totalidad de las costas y perjuicios causados de su práctica, pues no se tuvo en cuenta ni siquiera la totalidad de las pretensiones de la demanda ni mucho menos los perjuicios causados a la totalidad de los demandados, tal y como quedo esbozado en la presente.
- 2) La demanda temeraria presentada es improcedente, dado que se interpone contra tercero de buena fé, frente a quienes no procede la demanda de resolución del contrato, por expresa previsión legal y si no procede la demanda mucho menos la medida cautelar.
- 3) La demanda es improcedente y por ende la medida cautelar en la medida que existe un pleito por los mismos hechos, que fue resuelto de forma favorable en primera y segunda instancia.

De manera subsidiaria y ante una eventual negativa de revocar el auto que decreta las medidas cautelares sobre el bien objeto del litigio, y en el caso que la apelación a esta decisión sea confirmatoria, solicito al señor Juez, fijar de manera inmediata una caución que impida la práctica de las medidas cautelares solicitadas por el demandante conforme lo establece el artículo 590 del C.G del P.

Se deben tener en cuenta como pruebas ya aportadas al proceso

- Certificación contable expedida por Natalia Pizarro Contadora General de CINCO URBANA S.A.S.
- Estudio de títulos elaborado por perito idóneo Dr.Mas Artunduaga Nazayo.
- Contrato de Fiducia No. 13113, celebrado por FIDUCIARIA BANCOLOMBIA, CINCO URBANA SAS Y SOCIEDAD DE INVERSIONES AUSTRAL SAS.

Atentamente,

**CAROLINA DIAZ CARRERA**  
C.C.No. 52.694.461 de Bogotá  
T.P. No. 120.311 del C.S.J.