

**SEÑOR
JUEZ PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE CARTAGENA DE
CARTAGENA
E.S.D.**

**Ref. PROCESO VERBAL INICIADO POR BANCO DAVIVIENDA S.A.
CONTRA GILBERTO ALVAREZ TORRES**

Rad. 245-2019

Asunto. Contestación demanda y proposición de excepciones

PARTE DEMANDANTE

BANCO DAVIVIENDA S.A, sociedad representada por **CLAUDIA CASTILLO ESPITAleta** mayor de edad, identificada con cedula de ciudadanía No. 33.335.697. Recibe notificaciones personales en Cartagena Barrio Bocagrande Carrera 3ª No. 4-21 Segundo Piso.
Email. cmcastillo@davivienda.com

APODERADO PARTE DEMANDANTE

JAVIER MARIÑO MENDOZA, identificado con cédula de ciudadanía No.73.117.095, abogado titulado y en ejercicio, con tarjeta profesional No. 57385 del Consejo Superior de la Judicatura, con oficinas en centro edificio city bank oficina 12-F, en esta ciudad.

PARTE DEMANDADA

GILBERTO ALVAREZ TORRES, identificado con C.C. 79.981.510. Recibe notificaciones judiciales en Cartagena Barrio Castillogrande Carrera 8 No. 5-34 Edificio Canarias.
Email : geat1012@hotmail.com

APODERADO PARTE DEMANDADA

ERNESTO BARRIOS PEREZ identificado con cédula de ciudadanía No. 3.912.916 de Morroa -Sucre, abogado titulado y en ejercicio, con tarjeta profesional No. 73.899 del Consejo Superior de la Judicatura, con oficinas en centro , plazoleta de telecom, Edificio Lequerica, # 403, en esta ciudad. En esta dirección recibiré notificaciones personales.
EMAIL: ernestobarrios25@hotmail.com

2. PRONUNCIAMIENTO FRENTE A LOS HECHOS.

Me permitiré darle respuesta a los hechos, de la forma en que vienen narrados.

2.1. Al hecho primero: Es cierto que existe la escritura de DACION EN PAGO pero hay que precisar que antes de este acto notarial el inmueble objeto de debate, estaba prometido en venta mediante promesa de compraventa de fecha 25 de agosto de 2016 (**prueba 1**) al señor GILBERTO ENRIQUE ALVAREZ TORRES quien canceló la totalidad del valor del

inmueble así como se demuestra en la cláusula quinta de dicho instrumento negocial la cual se transcribe a continuación:

“QUINTA. CRONOGRAMA DE PAGOS.

1. Una cuota por valor de CUATROCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$400.000.000), dinero que a la firma de esta promesa se encuentra totalmente cancelado.”

Aunado a lo anterior el representante legal de la sociedad denominada CONSTRUCTORA BARCELONA DE INDIAS y apoderado de FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO BARCELONETA hizo entrega material del inmueble en mención mediante FORMATO DE ACTA DE ENTREGA de fecha 11 de marzo de 2017 (**prueba 2**).

Es importante precisar que la sociedad aquí demandante mediante el mismo apoderado que impetró esta acción había iniciado querrela policiva por perturbación de la posesión de bien inmueble en el mes de marzo del año 2018 en la que hubo oposición y aún no ha sido resuelta toda vez que en diligencia de inspección ocular de fecha 2 de noviembre de 2018, adelantada por el inspector de policía de la Boquilla, se determinó suspender la diligencia por acuerdos entre los apoderados de las partes querellante y querellado. (**prueba 3**)

Derivada de esta acción policiva mi apadrinado se enteró del engaño del cual fue víctima, razón por la cual presentó denuncia ante la Fiscalía General de la Nación por los delitos de estafa agravada porque el negocio jurídico suscrito con la FIDUCIARIA DAVIVIENDA quien actuaba como VOCERO O APODERADO el señor ARTURO CEPEDA, no podía ser un negocio ajeno a la entidad financiera, posteriormente le estaré solicitando la prejudicialidad como medida preventiva para evitar que los hechos acomodados vulneren los postulados de buena fe y el buen nombre de mi apoderado el cual se ve mancillado cuando se le endilgan conductas en la cual ha sido ajeno.

2.2. Al hecho segundo: Si es cierto, es el mismo inmueble.

2.3. Al hecho tercero: Desconozco si para la actualidad ha enajenado el inmueble. Sobre el registro del título, si es cierto.

2.4 Al hecho cuarto: Si a mi poderdante le fue entregado materialmente el inmueble en fecha 11 de marzo de 2017, tal como consta en el documento que la constructora utiliza como formato para hacer la entrega oficial de los apartamentos en este caso específicamente ¿Cómo puede el abogado demandante manifestar algo que es totalmente falso? Tan claro lo tiene que ya fue de su conocimiento dentro de un proceso policivo instaurado por el BANCO DAVIVIENDA S.A. a través de su apoderado JAVIER MARIÑO actuación policiva que cursa en la inspección Rural de la Boquilla- localidad de la Virgen y Turística, donde se presentó oposición y se aportaron las pruebas documentales. Aunado a lo anterior el inmueble se encuentra habitado.

2.5. Al hecho quinto: No es cierto, porque quien ha sufragado los gastos de los servicios públicos de ese apartamento ha sido mi poderdante quien lo tiene arrendado.

2.6. Al hecho sexto: No es cierto y tan clara es la posición de poseedor de buena fé y el reconocimiento como copropietario por parte de la administración del condominio que quien ostenta esa calidad en el día de

hoy es mi poderdante amén que no se han cambiado las guardas porque no ha tenido necesidad en atención que entrega formal y material del inmueble fue realizada el día 11 de marzo de 2017 por la constructora y quien ha venido pagando las expensas correspondientes a la administración ha sido mi poderdante.

7. Al hecho siete: No es cierto. Valga aclarar, que mi poderdante es un reconocido empresario de la construcción quien desarrolló parte del urbanismo de lo que hoy se llama BARCELONA DE INDIAS, BARCELONETA, LAS RAMBLAS, grandes autopistas en el país, CONSORCIO VIA AL MAR y demás. Presentar como si fuese un delincuente común que entro a gatas a ocupar un inmueble no es solo ofensivo, sino que no tiene realmente fundamento Encuentro desafortunada la forma irresponsable que la parte demandante presenta hechos que son contrarios a la realidad, amén de que mi poderdante tampoco ha acordado desocupar dicho inmueble.

2.8. Al hecho ocho: No es cierto, toda vez que mi poderdante desde el año 2017, más exactamente el desde el día 11 de marzo de 2017 ha venido poseyendo el inmueble de forma pacífica y publica. Ahora, si bien es cierto se realizó la tradición del inmueble en fecha 12 de octubre de 2017, no es cierto que desde esa fecha la parte demandante venga en poseyendo el inmueble, toda vez que nunca ha ejercido tal posesión.

2.9. Al hecho nueve: No es cierto, como se ha venido manifestando en la contestación de esta demanda mí poderdante entro a ocupar el inmueble objeto de debate mediante entrega material formal y física por parte de la constructora BARCELONA DE INDIAS desde el día 11 de marzo de 2017.

2.10. Al hecho decimo: No es cierto, mi poderdante no ha despojado a BANCO DAVIVIENDA de posesión alguna.

2.11 Al hecho décimo primero: No es cierto, el señor GILBERTO ALVAREZ TORRES no es poseedor irregular como tampoco lo es de mala fe.

2.12 Al hecho décimo segundo: En la demanda está redactada de forma poco ortodoxa puesto que se enumera como hecho **décimo** siendo hecho décimo segundo, ahora, con relación a lo que manifiesta, si es cierto pues si tiene un avalúo catastral con el valor transcrito.

2.13 Al hecho décimo tercero: En la demanda está redactada de forma poco ortodoxa puesto que se enumera como hecho **décimo primero** siendo hecho décimo tercero, ahora, con relación a lo que manifiesta, si es cierto.

3. PRONUNCIAMIENTO FRENTE A LAS PRETENSIONES

En cuanto a las pretensiones Me opongo a cada una de ellas porque no le asiste a la parte demandante el derecho invocado.

A la primera pretensión: Me opongo, puesto que BANCO DAVIVIENDA S.A. si bien es cierto que registrado el derecho real principal sobre dicho inmueble, nunca ha tenido el dominio pleno, por no tener la posesión material en **ningún momento**.

A la segunda pretensión: Me opongo, en atención a que si nunca ha detentado la posesión del inmueble, no le es dable pretender que se le restituya el inmueble.

A la tercera pretensión. Me opongo, esta parte está sujeta a lo que resulte probado dentro del proceso.

A la cuarta pretensión, Me opongo, más que una pretensión es una redacción de una hipótesis normativa.

A la quinta pretensión, Me opongo, me sujeto a lo que se pruebe dentro del proceso.

A la séptima pretensión Me opongo, puesto que no habrá derecho a decretar condena en costas en contra de mi poderdante.

4. MEDIOS DE DEFENSA- EXCEPCIONES DE MERITO

CARENCIA DE DERECHO PARA SOLICITAR REIVINDICACION Si bien es cierto el registro inmobiliario sirve de medio para realizar el modo de la tradición del dominio de los bienes raíces y de los demás derechos reales constituidos sobre los mismos, no puede el aquí demandante pretender que se reivindique un inmueble cuando de antemano conoce que la posesión de mi mandante ha sido anterior al dominio de BANCO DAVIVIENDA S.A (*quien nunca ha tenido posesión material del inmueble*) puesto que la entrega material del inmueble en cuestión fue realizada a mi poderdante el día 11 de marzo de 2017 y desde esa fecha la ha venido ejerciendo la posesión material ininterrumpidamente de forma pública, quieta y pacífica.

Con lo anterior se precisa que no solo porque se cumpla la inscripción del título traslativo de dominio (dación en pago) la parte accionante está legitimado para invocar la acción judicial reivindicatoria puesto que con las probanzas arrimadas al proceso, claramente se demuestra que la posesión de mi poderdante data desde 11 de marzo del año 2017, fecha en que la constructora BARCELONA DE INDIAS S.A. hizo entrega formal del inmueble objeto de debate que había sido negociado y de la cual existe promesa de compraventa de fecha 25 de agosto de 2016, por lo que no es necesario señor juez hacer mayores elucubraciones para demostrar tan sencilla razón.

B). EXCEPCIÓN GENÉRICA O INNOMINADA: Que consiste en reconocer de manera oficiosa en la sentencia y a favor de la parte demandada, todo medio exceptivo, de encontrarse probados los hechos.

6. PETICION

6.1. Sírvase señor(a) juez despachar desfavorablemente las pretensiones de la parte demandante y declarar probadas las excepciones de mérito.

6.2. Condenar en costas y perjuicios a la parte demandante en este asunto

7. PRUEBAS

Señor Juez solicito se sirvan practicar las siguientes pruebas:

7.1. Documentales. Téngase señor juez como prueba documentales las siguientes:

- promesa de compraventa de fecha 25 de agosto de 2016
- ACTA DE ENTREGA de fecha 11 de marzo de 2017
- diligencia de inspección ocular de fecha 2 de noviembre de 2018, adelantada por el inspector de policía de la Boquilla
- Contrato de arriendo de fecha 5 de mayo de 2018.
- Copia de querrela policiva iniciada por Banco Davivienda s.a
- Copia denuncia FISCALIA GENERAL DE LA NACION.

7.2 Interrogatorio de parte

Solicito al Señor Juez se sirva citar y hacer comparecer a la representante legal del banco DAVIENDA S.A CLAUDIA CASTILLO ESPITALETA O quien haga sus veces para que absuelva el interrogatorio de parte que le formularé, con el objeto de que exponga todo lo que sepa y le conste de los hechos de la demanda.

7.3. Testimonios: me adhiero a la prueba testimonial solicitada por la parte demandante en el sentido de citar a GLORIA MARTINEZ BABILONIA, MARIA DEL CARMEN LLAMAS DURAN, ANA MARIA ROJAS, AMERICA LOZANO, CATALINA RAMOS, ANGELICA CASTILLA. De los cuales manifiesto que desconozco sus correos electrónicos.

ARTURO CEPEDA FACIOLINCE como representante legal de la CONSTRUCTORA BARCELONA DE INDIAS S.A. Email. información@barajas.com.co. El anterior email aparece registrado en el certificado de existencia y representación de la cámara de comercio de Cartagena.

8. ANEXOS

8.1 Poder Otorgado por el GILBERTO ALVAREZ TORRES.

9. NOTIFICACIONES

Las direcciones donde reciben notificaciones judiciales las partes y el suscrito vienen señaladas en la parte introductorias de este libelo.

Del Señor Juez

ERNESTO BARRIOS PEREZ
C.C. N° 3.912.916 de Morra (Sucre)
T.P. N° 73899 C.S. de la Jud

Dr.
JAVIER CABALLERO AMADOR
JUEZ PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE CARTAGENA.
E. S. D.

REFERENCIA: DEMANDA VERBAL DE REVINDICACION INICIADA POR BANCO DAVIVIENDA S.A. CONTRA GILBERTO ALVAREZ TORRES

RADICADO: 0245-2019.

GILBERTO ALVAREZ TORRES, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Cartagena, identificado como aparece al pie de mi firma, actuando en mi propio nombre, por medio del presente escrito manifiesto muy comedidamente, que confiero poder especial amplio y suficiente al Dr. **ERNESTO BARRIOS PEREZ**, mayor, domiciliado en la ciudad de Cartagena, identificado con C.C. No. 3.912.916 de Morroa -Sucre, abogado titulado y en ejercicio, con tarjeta profesional No. 73.899 del Consejo Superior de la Judicatura, con correo electrónico ernestobarrios25@hotmail.com, inscrito en el Registro Nacional de Abogados, para que me represente y asuma mi defensa en el proceso de la referencia.

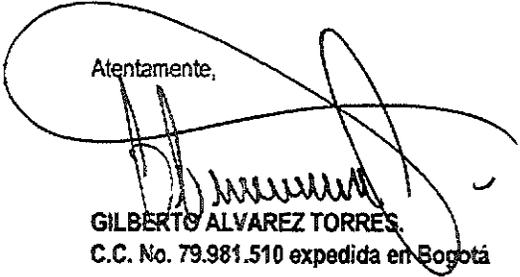
Mi apoderado queda ampliamente facultado para notificarse de la acción judicial, contestar, asistir a todas las diligencias y/o audiencias previstas en este asunto, conciliar, recibir, transigir, presentar recursos, excepciones, incidentes, sustituir, reasumir, desistir, tachar de falso, aportar pruebas y todas las demás facultades legales inherentes y necesarias cumplir el presente mandato, en aras de ejercer la defensa de mis intereses.

Relevo de gastos y costas del proceso a mi apoderado.

Por lo anterior, solicito a usted muy comedidamente, reconocer personería al abogado **ERNESTO BARRIOS PEREZ** en los términos y para los efectos de este poder.

De usted,

Atentamente,



GILBERTO ALVAREZ TORRES
C.C. No. 79.981.510 expedida en Bogotá

Acepto,

ERNESTO BARRIOS PEREZ
C.C. No. 3.912.916 de Morroa -Sucre.
T.P. 73.899 del CS de la J.

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRA - VENTA
BARCELONETA
BLOQUE 5 Apartamento 201 TIPO D**

En la ciudad de Cartagena a los veinticinco (25) días del mes de agosto del año dos mil dieciséis (2016) entre los suscritos, de una parte **ARTURO CEPEDA FACIOLINCE**, mayor de edad, vecino de Cartagena identificado con la cédula de ciudadanía número **19.225.384** expedida en Bogotá, quien obra en nombre y representación de la sociedad comercial denominada **CONSTRUCTORA BARCELONA DE INDIAS S.A.** identificada con Nit número 890.406.672-2 sociedad del tipo de las anónimas, constituida mediante escritura pública número 1865 del 16 de Junio de 1.986 en la notaría Tercera de Cartagena, inscrita en la Cámara de Comercio de Cartagena el 10 de Julio de 1986, bajo el número 994 del libro respectivo y a quienes en adelante en este documento se les denominará **EL PROMITENTE VENDEDOR** y de la otra **GILBERTO ENRIQUE ALVAREZ TORRES** mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número **CC. 79.981.510 de Bogotá** a quien en adelante en este documento se le denominará el **PROMITENTE COMPRADOR**, hemos decidido suscribirle presente contrato de promesa de compraventa que se regirá por las cláusulas que se enuncian a continuación con fundamento en las siguientes:

CONSIDERACIONES

1. Que **CONSTRUCTORA BARCELONA DE INDIAS S.A.**, o la entidad que ésta designe, actuará como FIDEICOMITENTE aportante, constructor promotor y gerente del proyecto de construcción **BARCELONA** y celebrará un contrato de fiducia con FIDUDAVIVIENDA, para administrar la preventa de **BARCELONETA**, y en caso de éxito en la preventa para el manejo del proyecto mediante un contrato fiduciario de administración del proyecto inmobiliario.
2. La Fiduciaria recibió a título de fiducia la propiedad del inmueble donde se está construyendo el proyecto denominado **BARCELONETA**, la transferencia se realizó mediante escritura pública No.3916 de noviembre 18 de 2011 de la Notaría Primera de Cartagena, debidamente registrada el día 5 de diciembre de 2011 en la oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Cartagena en el folio de matrícula 060-258843, por lo tanto en su calidad de propietaria comparecerá al otorgamiento de la escritura pública que de cumplimiento a la presente promesa.
3. El objeto del contrato fiduciario a celebrar, no es otro que el adelantamiento de la construcción de **BARCELONETA**, según el cual **FIDUDAVIVIENDA**, será la vocera del patrimonio autónomo, en tal calidad transferirá la propiedad de los inmuebles construidos. **CONSTRUCTORA BARCELONA DE INDIAS S.A.** o quien ésta designe, asume la gerencia, construcción y promoción del proyecto denominado **BARCELONETA** así como el saneamiento por evicción y vicios ocultos de los inmuebles construidos y conjuntamente con **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE**, responden del saneamiento por evicción de los inmuebles sobre los cuales se adelantará la construcción del proyecto denominado **BARCELONETA**.
4. **CONSTRUCTORA BARCELONA DE INDIAS S.A.**, adquirió mediante escritura pública No. 1462 del primero de julio del 2.008, de la Notaría Primera del Circulo de Cartagena, el lote donde se desarrollara el proyecto la **BARCELONETA**, inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria No. 060-258843.
5. Que el lote donde **CONSTRUCTORA BARCELONA DE INDIAS S.A.** desarrollará LA **BARCELONETA** tiene los siguientes linderos y medidas:

Por el **Norte**: mide cuatrocientos cuarenta y dos metros (442) metros y linda con finca de la familia Capella, por el **Este**: mide ciento cincuenta y cinco metros lindando con el anillo vial, por el **SUR**: mide cuatrocientos cuarenta y dos metros (442) y linda con las manzanas 92 y 102 de la etapa Miro de la unidad inmobiliaria cerrada Barcelona de Indias, por el **Oeste**: mide ciento cincuenta y cinco metros (155.60) y linda con lago

M
J

y zona verde frente a la etapa Pedralbes de la unidad inmobiliaria cerrada Barcelona de Indias. Área: 68.908,18 metros cuadrados.

6. **CONSTRUCTORA BARCELONA DE INDIAS S.A.**, comenzó a desarrollar el proyecto el día 30 de Diciembre de 2011.

7. **CONSTRUCTORA BARCELONA DE INDIAS S.A.** para desarrollar el proyecto denominado **BARCELONETA** obtuvo Licencia de Construcción ante la Curaduría Urbana No. 1 del Distrito de Cartagena de Indias D.T. y C., mediante Resolución No. 0222 del 18 de Octubre de 2011.

8. Las especificaciones generales de construcción de los apartamentos del proyecto la **BARCELONETA** son las siguientes:

ESPECIFICACIONES GENERALES	
Estructura y mampostería	Estructura en concreto y acero de acuerdo al Código Colombiano para Estructuras Sismo-resistentes. Bloques de arcilla y/o cemento amarrados con vigas de concreto reforzado. Muros divisorios en concreto reforzado de espesor de 10 cm de acuerdo al Código Colombiano para Estructuras en Concreto". Muros en Arcilla o Cemento en zonas donde el diseño lo considere.
Pisos	Pisos en porcelanato color claro para todas las áreas internas de la apartamento.
	Piso en adoquín para acceso vehicular y zona de parqueo.
	Placas de concreto para acceso peatonal en la entrada de la vivienda
	Grama natural en patios exteriores.
Fachadas	Piso en plantilla de concreto allanada para patio. Pintura impermeable color blanco con enchape en tonos oscuros.
Instalación Hidráulico-Sanitaria	Redes de agua fría y caliente en baños de alcobas y cocina; agua fría para baños de servicio, Todas las redes son en PVC y de acuerdo a las normas de ACUACAR.
	Contador independiente para cada unidad de vivienda.
Red de Gas	Red general de gas de acuerdo a las normas de SURTIGAS S.A.
	Salidas para estufa, calentador, lavadora y secadora.
	No se entrega ningún tipo de electrodomésticos.
Instalaciones Eléctricas y de Comunicaciones	Red general en tubería conduit PVC y conductores eléctricos, de acuerdo con las normas vigentes en el RETIE.
	Contador independiente para cada unidad de vivienda. Las cantidades mínimas de salidas eléctricas son las siguientes: <ul style="list-style-type: none"> ▪ 3 tomas eléctricas por habitación. ▪ 1 toma eléctrico GFCI por cada baño. ▪ 4 tomas eléctricos en la cocina y 3 en labores. ▪ 1 interruptor con 1 bala tipo ojo de buey para cada baño. ▪ 2 interruptores con 2 balas tipo ojo de buey para cada alcoba. ▪ 1 interruptor con 2 fluorescentes para cada cocina. ▪ 2 interruptores con 3 balas tipo ojo de buey para cada sala-comedor. ▪ 1 salida de TV en cada habitación, una en la sala, una en los familyrooms y una en la alcoba de servicio. ▪ 1 salida de sistema de comunicación para cada habitación, una en la sala, y una en el área de cocina. ▪ 1 salida para abanicos en cada alcoba y 2 en sala- comedor. ▪ Tubería para 1 salida de voz y datos en cada habitación. ▪ Salida de iluminación en el jardín frontal y en el patio. No incluye lámpara. ▪ 1 punto para timbre.

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sistema de comunicación entre apartamentos y porterías diferentes a teléfonos fijos. Cobertura total de planta eléctrica. Los interruptores y tomas serán de fabricación nacional, con calidad certificada. La contratación de los servicios y alambrado de telefonía, Televisión por cable e Internet será por cuenta del propietario.
Impermeabilización	<ul style="list-style-type: none"> Aplicación de mantos asfálticos en cubiertas y terrazas. Morteros impermeabilizados con emulsiones plastificadas para baños, cocinas y balcones cubiertos y terraza. Morteros con impermeabilización integral para fachadas.
Carpintería Metálica	Ventanas y puertas-ventanas en aluminio de color negro, con vidrios color azul claro de 6mm.
Carpintería Madera	<ul style="list-style-type: none"> en Puertas y marcos en madera procesada, color claro Muebles interiores de closets y muebles de baño en madera procesada, color claro. Cerraduras nacionales de calidad certificada.
Cocinas y Labores	<ul style="list-style-type: none"> Muebles en madera procesada color blanco. Recubrimientos de la madera interior en fórmica o material similar. Bisagras y rieles de acero inoxidable. Mesones en granito importado de calidad dureza certificada color claro con salpicadero según planos arquitectónico. Lavaplatos en acero inoxidable. Lavaderos en fibra de vidrio.
Enchapes y Aparatos Sanitarios	<ul style="list-style-type: none"> Cerámica para muros de ducha y pisos de cerámica. Mesones de baño en mármol crema, con salpicadero según planos arquitectónicos hasta altura del espejo flotante. Lavamanos y sanitarios en cerámica color blanco línea corona o similar.
Cielos	Cielos falsos en Dry Wall color blanco, con suspensión en perfiles de láminas Cold Roll en las áreas internas de cada unidad de vivienda, en baños y cocina. Cielo raso en alcobas y zona social, pintados de blanco. Altura libre de piso a cielo será de acuerdo a los planos arquitectónicos, con mínimos de 2.40 para baños y cocina y 2.65 para alcobas y salas.
Zonas comunes Bloques	<ul style="list-style-type: none"> Pisos en porcelanato color claro de 60 x 60cms para todas las áreas internas de la apartamento Piso en pavimento rígido, para acceso vehicular y zona de parqueo. Grana natural en patios exteriores, tableta en color crema.
Aire Acondicionado	Sistema Split: Tuberías PVC para instalaciones interiores eléctricas de alimentación e hidráulicas para drenajes; y tubería de cobre con su respectivo aislamiento para el gas refrigerante y no incluye el cableado, suministro e instalación del equipo.
Pintura	<ul style="list-style-type: none"> Paredes interiores en estuco y tres capas de vinilo color blanco. Paredes exteriores en pintura acrílica color blanco certificada para exteriores.

A
R

Obras Exteriores	<p>Club Social Área 1000 Mts con salón de reuniones para 100 personas, espacio para Gimnasio (sin dotación de equipos); Sauna, Baño turco, 2 Jacuzzis, Zona asoleamiento.</p> <p>Piscina Área de 3000 Mts con profundidad promedio de 1.20 Mts con áreas para natación tipo semi- olímpica, zonas de juegos interactiva para niños y área general de esparcimiento, 3000 Mts de playa en arena fina lavada de peña color crema</p> <p>Área de vóley playa, canchas de tennis, cancha múltiple de basketball y Micro futbol.</p> <p>Paseo peatonal de 1.3 Km de andenes en concreto coloreados.</p> <p>Área de parques de cometas, con arborización seleccionada. Área de puttinggreen para prácticas de Golf en gramilla natural.</p>
Equipos especiales	<p>Ascensor para un mínimo de 8 pasajeros para cada uno de los bloques de apartamentos.</p> <p>Planta eléctrica de cobertura total para todas las instalaciones eléctricas del conjunto.</p> <p>Tanque de reserva de agua con 100 mt³ por cada bloque de apartamento.</p> <p>Control de acceso electrónico para cada bloque de apartamentos.</p>

CLÁUSULAS

PRIMERA. OBJETO DEL CONTRATO: El Promitente Vendedor se obliga a transferir a título de compraventa a favor del Promitente Comprador y este, por su parte, se obliga a adquirir a igual título el derecho de dominio y la posesión material que la primera tiene y ejerce sobre el apartamento **201 TIPO DE BLOQUE 5**, que esta construido en un área de **CIENTO VEINTIUN METROS CUADRADOS (121 Mt²) TIPO D**, que consta de sala, comedor, tres alcobas, cuatro baños, alcoba y baño de servicio, baño auxiliar, cocina, zona de labores, terraza, y linderos tal y como muestra el plano urbanístico, que está tramitado en la Curaduría Urbana No. 1, ubicado en proyecto BARCELONETA, cuya ubicación y linderos se señalaron en las consideraciones del presente documento. Igualmente por el precio pactado el Promitente comprador, recibirá el uso exclusivo del parqueadero **514** ubicado en la zona de parqueo del edificio 5.

PARAGRAFO PRIMERO: El Promitente Vendedor se reserva el derecho de introducir cambios en el proyecto arquitectónico que en criterio de los diseñadores de urbanismo, técnicos y autoridades que vigilan el proyecto sean necesarias para allanarse a normas o sugerencias que ellos consideren convenientes para el proyecto, bien desde su punto de vista estético o técnico.

PARÁGRAFO SEGUNDO. El Promitente Comprador declara que conoce y acepta que el proyecto puede sufrir modificaciones.

SEGUNDA. OBLIGACIONES DE LAS PARTES. Para efectos de desarrollar el objeto del presente contrato las partes se obligan cada una así:

El Promitente Vendedor:

1. Obtuvo la licencia de construcción para la construcción del proyecto.
2. El Promitente Vendedor se compromete a desarrollar el proyecto BARCELONETA, específicamente el apartamento mencionado en la cláusula anterior antes de la fecha mencionada en la Cláusula décima primera o a concertar con el Promitente Cobrador una fecha posterior de terminación.
3. Adopto el reglamento urbanístico de acuerdo con la leyes vigentes.
4. A terminar la construcción del proyecto.
5. A entregar el proyecto BARCELONETA a la copropiedad, para su administración una vez terminado;
6. Suscribir la escritura pública de compraventa en la fecha que se indicará más adelante;

7. A transferir al Promitente Comprador el dominio y posesión sobre los bienes objeto de este negocio libres de embargos, hipotecas, servidumbres, limitaciones y gravámenes, salvo las derivadas del Régimen Urbanístico una vez se verifique el pago según el cronograma de pagos;
8. En los eventos en que sea procedente, devolver el dinero pagado por el Promitente Comprador según el procedimiento previsto más adelante;
9. A cumplir con la obligación de saneamiento en los términos de Ley.
10. Asumir los gastos Notariales, beneficencia, tesorería y registro de cancelación parcial o liberación de la hipoteca de mayor extensión constituida a favor del Banco Davivienda S.A

El Promitente Comprador:

1. Suscribir la escritura pública de compraventa en la fecha que se indicará más adelante;
2. Adquirir y recibir el inmueble objeto del presente contrato;
3. Cumplir el cronograma de pagos que se detalla más adelante;
4. Recibir el inmueble en la fecha que se mencione en el presente documento o en sus modificaciones;
5. Recibir el dinero fruto de la devolución efectuada por El Promitente Vendedor mediante el abono en la cuenta que se señale más adelante;
6. A cancelar los derechos e impuestos de conexión del servicio de gas que estará dotado el apartamento objeto de este contrato, los cuales no se encuentran incluidos en el precio del apartamento definido en la cláusula cuarta del presente documento.
7. Asumir los pagos por las líneas telefónicas, las conexiones específicas a señales de TV o Internet y cualquier servicio que no sea considerado servicio público domiciliario;
8. Asumir el pago por cualquier gravamen de valorización que se cause con posterioridad a la firma de esta promesa de compra venta y que recaiga sobre el lote donde se está construyendo el proyecto BARCELONETA, será cancelado por la unidad objeto de este contrato, en la proporción que le corresponda en el Régimen Urbanístico que se elaborará para el proyecto;
9. Asumir el 100% de los derechos notariales de la escritura de compraventa. Asumir el 100 % de los gastos de beneficencia, tesorería y registro de la compraventa.
10. Pagar la totalidad de expensas comunes de BARCELONETA, una vez se inicie el cobro de cuotas por concepto de administración, y servicios públicos una vez sea notificado de la terminación del apartamento;
11. Asumir el pago de los gastos ocasionados por el presente contrato y las transacciones que en él se pactan, así como con los impuestos que se ocasionen a su cargo, de acuerdo con la legislación nacional.

PARÁGRAFO. Las Partes se obligan a observar los demás deberes derivados del presente contrato, y declaran que las mencionadas anteriormente no son de carácter taxativo.

TERCERA. TRADICIÓN: Los inmuebles en los que se adelanta el proyecto BARCELONETA, son propiedad de **CONSTRUCTORABARCELONA DE INDIAS S.A.**, adquiridos a título de compraventa a la sociedad **NEGOCIOS MANZANILLO S.A.** así Mediante Escritura Pública No. 1462 del 10 de Julio de 2008 de la Notaría Primera del Círculo de Notariado de Cartagena, las cuales fueron debidamente registradas ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad de Cartagena.

CUARTA. PRECIO: El precio o valor de la venta del inmueble objeto de este contrato es de **CUATROCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$400.000.000)** moneda legal colombiana. El inmueble corresponde al APARTAMENTO 201 tipo D BLOQUE 5 del PROYECTO BARCELONETA el cual consta de **CIENTO VEINTIUN METROS CUADRADOS (121 MT²)**, liquidados a razón de **TRES MILLONES TRESCIENTOS CINCO MIL SETECIENTOS CHENTA Y CINCO PESOS M/L (\$3.305.785)** el metro cuadrado yal área común de uso exclusivo del parqueadero **514**.

PARÁGRAFO PRIMERO: El área definitiva del inmueble será la que se exprese en el Reglamento Urbanístico. Las menores diferencias que hubiere en el área de la apartamento, se liquidará a razón de **TRES MILLONES TRESCIENTOS CINCO MIL**

SETECIENTOS CHENTA Y CINCO PESOS M/L (\$3.305.785) el metro cuadrado a favor de las partes.

PARÁGRAFO SEGUNDO: El precio establecido en la presenta cláusula no comprende:

1. Los impuestos, tasas y gastos que comporte el otorgamiento de la escritura que perfeccione la venta prometida en este contrato;
2. Los impuestos, tasas y gastos que comporte la inscripción de la escritura pública que perfeccione la venta prometida en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos; y
3. Los impuestos, tasas y gastos que impliquen las conexiones de los servicios de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, gas, teléfono o cualquier otro con que fueren dotadas las unidades objeto de este contrato

QUINTA. CRONOGRAMA DE PAGOS.

1. Una Cuota por valor de **CUATROCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$400.000.000)**, dinero que a la firma de esta promesa se encuentra totalmente cancelado.

SEXTA. DECLARACIONES DE LAS PARTES. El Promitente Comprador declara que la totalidad de los recursos que ha dispuesto para la compra del presente inmueble son de procedencia de actividades lícitas.

SÉPTIMA. CAMBIOS: El Promitente Comprador declara que no solicitara cambios en el diseño interno de los apartamentos pues conoce y acepta los planos del proyecto, del edificio

OCTAVA. NO FINANCIACIÓN: El Promitente Comprador es el único responsable de arbitrar los recursos requeridos para pagar el precio pactado de su unidad. El Promitente Vendedor no le otorga garantía de financiamiento por parte de ningún establecimiento de crédito, ni asume compromiso alguno de hacer gestión al respecto, como tampoco se obliga a otorgarle al Promitente Comprador crédito distinto al plazo para pagar el precio. El riesgo de obtener crédito lo asumen íntegramente El Promitente Comprador. Por tanto, el retardo, dificultad o imposibilidad para conseguirlo en ningún caso podrán invocarse como fuerza mayor, caso fortuito o justa causa para abstenerse del pago al promitente vendedor ni para purgar la mora, enervar las acciones judiciales a que tenga derecho El Promitente Vendedor o para liberar del pago de penas previstas en este contrato.

NOVENA. RÉGIMEN DE PROPIEDAD SEPARADA U HORIZONTAL: BARCELONETA se construirá en el Régimen de Propiedad Separada u Horizontal, de acuerdo con los requisitos previstos en la Ley 675 de 2001, en el cual se determinó con precisión las zonas comunes, los coeficientes de copropiedad y de participación en gastos, los órganos de administración, etc., todo lo cual acepta desde ahora El Promitente Comprador. **PARÁGRAFO PRIMERO:** El reglamento de propiedad horizontal y urbanística de la BARCELONETA, se redactó así como consta en la escritura pública No. 293 de 6 de febrero del 2013, otorgada en la Notaría Primera de Cartagena, aclarado mediante escritura pública número 3905 del 29 de Noviembre 2013 otorgada en la Notaria Primera de Cartagena, reformado por la Escritura No. 2768 del 30 de septiembre de 2014, aclarado por la escritura No. 3198 del 10 de noviembre de 2014, ambas de la Notaria Primera de Cartagena todas debidamente registradas en la oficina de Registro de Cartagena. Se redactó en tal forma que los parqueaderos serán de propiedad privada del comprador de cada uno de los apartamentos. Adicionalmente, cada edificio contara con 10 parqueaderos para uso de los visitantes. El Promitente Comprador tendrá la propiedad privada sobre el parqueadero 514. Los parqueaderos contarán con numeración, dichos parqueaderos son descubiertos.

PARAGRAFO SEGUNDO: De igual forma se consagrara en el Reglamento el uso del jardín en los apartamentos de primer piso como zona común de uso exclusivo y en los que queda expresamente prohibido realizar construcciones duras, sembrar árboles o palmeras con una altura máxima de 3 metros, instalar pérgolas y cualquier tipo de volumen en la fachada. **PARÁGRAFO TERCERA:** Las contribuciones que imponga tal reglamento serán asumidas por Promitente Comprador desde el momento en que la copropiedad inicie el cobro de las mismas. **PARÁGRAFO CUARTA:** Una vez

constituida la copropiedad de la urbanización, el promitente vendedor estará facultado para vigilar y exigir el estricto cumplimiento por vías legales, de las obligaciones establecidas en el Régimen de Urbanismo al Promitente Comprador.

DÉCIMA. LIMITACIONES DEL DOMINIO, GRAVÁMENES E IMPUESTOS. El Promitente Vendedor transferirá el dominio de las unidades objeto de este contrato de promesa libre de cualquier limitación al dominio, salvo las derivadas de la copropiedad. El Promitente Vendedor se obliga a obtener que los gravámenes en este caso la hipoteca abierta (Crédito al Constructor) a favor de Davivienda, así como consta en la Escritura Pública No. 613 del trece (13) de Marzo de dos mil nueve (2.009) de la Notaria Primera de Cartagena que recae sobre el inmueble objeto de este contrato, sean levantados por el respectivo acreedor en el término de los tres (3) meses siguientes al otorgamiento de la escritura de compraventa, a menos que se trate de gravámenes que respalden sumas a cargo del Promitente Comprador, pues en tal caso incumbe a éste el levantamiento de los gravámenes mediante la solución de los créditos garantizados que le correspondan. **PARÁGRAFO PRIMERO:** A partir de la fecha de la presente promesa serán por cuenta de El Promitente Comprador las contribuciones de valorización que se impongan sobre el inmueble. Si el gravamen se causa antes del desenglobe en catastro de la unidad privada que conforma el Proyecto de BARCELONA DE INDIAS, El Promitente Comprador asumirá su pago en forma proporcional al coeficiente de copropiedad que a la unidad privada prometida le corresponde. Si por exigencia de la entidad competente, El Promitente Vendedor debe cancelar la totalidad del gravamen impuesto sin poder hacer uso del plazo para su pago, el valor del gravamen que le correspondería a la unidad privada prometida deberá ser pagado por El Promitente Comprador al Promitente Vendedor a más tardar el día del otorgamiento de la escritura pública que de cumplimiento a esta promesa.

DÉCIMA PRIMERA. ENTREGA MATERIAL. La entrega material de las unidades adquiridas por el Promitente Comprador se hará diecisiete meses después de iniciada la obra, una vez terminado en forma completa la construcción y la unidad objeto de este contrato se encuentre listas para ser ocupadas, el día 20 de octubre de 2016. **PARÁGRAFO PRIMERO:** La entrega material se hará constar en acta suscrita por ambas partes, y en la misma se indicarán aquellos detalles de acabados que sean susceptibles de ser corregidos como garantía que otorga El Promitente Vendedor, sin que las observaciones que se hicieren al respecto constituyan motivo para abstenerse de recibir la unidad privada o de pagar los dineros adeudados por El Promitente Comprador por cualquier concepto. Queda entendido que en la fecha señalada en la carta de aviso, El Promitente Comprador ha recibido la unidad privada prometida en venta, habiendo cumplido El Promitente Vendedor con la obligación de entregar y desde ese momento serán por cuenta de El Promitente Comprador todos los gastos, impuestos e intereses que de acuerdo con este contrato corren por su cuenta desde la fecha de entrega material

DÉCIMA SEGUNDA. OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA. La Escritura Pública que perfeccione el negocio jurídico de la compra del apartamento prometida en venta se otorgará en la Notaria Segunda de Cartagena, o en la que previamente hayan convenido las partes, el día 25 de agosto de 2016 a las 3:00 pm. Esta fecha podrá ser prorrogada por seis meses (6) o más por convenio entre las partes. **PARÁGRAFO PRIMERO:** Las partes acuerdan que en caso de llegarse el día fijado para el otorgamiento de la Escritura Pública y ésta no pudiere otorgarse por falta de los comprobantes fiscales indispensables para el otorgamiento de la misma, por razones de fuerza mayor, o en general por causas ajenas a negligencia o culpa de El Promitente Vendedor, tales como demoras en las entidades respectivas, cambios en la reglamentación o expedición de formularios o cualquier otro, se prorrogará automáticamente el plazo fijado en este contrato para otorgar la Escritura Pública hasta por un máximo de sesenta (60) días calendario, a partir del día en que debía otorgarse la Escritura Pública de compraventa, sin que esta prórroga sea causal de incumplimiento por alguna de las partes contratantes, por lo tanto, en ese evento, no habrá lugar a sanciones por incumplimiento. En todo caso, el anterior requisito estará sujeto a las normas legales vigentes en el momento de la firma de la mencionada Escritura Pública.



DÉCIMA TERCERA. EXCLUSIÓN DE RESPONSABILIDAD DE ENTREGA MATERIAL DEL INMUEBLE: El Promitente Vendedor queda exonerado de toda responsabilidad por la no entrega de los inmuebles prometidos en venta, en la fecha pactada, en los eventos asimilables de fuerza mayor o caso fortuito, como por ejemplo hechos de la naturaleza, la huelga decretada por su personal o el de sus proveedores o contratistas, y en general cualquier eventualidad que directa o indirectamente retrase con causa justificada la terminación de las obras del Proyecto **BARCELONETA**. Para los efectos de la presente cláusula se declara que se considera también como fuerza mayor el retraso de las empresas Distritales, en la revisión aprobación, acometida y conexión de los correspondientes servicios, no obstante el pago oportuno de tales derechos. En dicho evento, el plazo se prorrogará por sesenta (60) días contados a partir de la fecha en que hubiere cesado la causa que dio origen a la fuerza mayor o caso fortuito.

DÉCIMA CUARTA. DESTINACIÓN DE LA UNIDAD Y GASTOS POST-ENTREGA: La unidad privada materia de este contrato se destinará exclusivamente a los fines previstos en el Régimen Urbanístico. La destinación no podrá ser variada por el (los) adquirente(s) o sus causahabientes a cualquier título. Las partes acuerdan que desde la fecha de entrega material o del día en el cual se entiende entregada la unidad privada de acuerdo con la cláusula décima primera, será por cuenta de El Promitente Comprador el pago de los servicios públicos domiciliarios de energía eléctrica, acueducto, alcantarillado, gas, tasa de aseo, administración, etc., y el pago del impuesto predial.

DÉCIMA QUINTA. CAUSALES DE RESOLUCIÓN DEL CONTRATO. Las partes acuerdan que además de la inobservancia de cualquiera de las obligaciones derivadas del presente contrato o sus modificaciones, adiciones o complementaciones, las siguientes constituyen específicamente causales de resolución, a saber:

1. El incumplimiento por parte del Promitente Comprador del Cronograma de pagos;
2. El incumplimiento de cualquiera de las partes de la obligación de otorgamiento de la escritura pública en la fecha acordada;

DÉCIMA SEXTA. PROCEDIMIENTO DE RESOLUCIÓN DEL CONTRATO. El Procedimiento en caso de incumplimiento del Promitente Comprador será el siguiente:

1. Detectado un hecho que configure la inobservancia de alguna de las obligaciones del Promitente Comprador derivadas del presente contrato, El Promitente Vendedor le remitirá vía correo certificado una comunicación en la que informe el incumplimiento y detalle el mismo, así mismo dará un plazo de diez (10) días hábiles para llevar a cabo la prestación debida;
2. Vencidos los diez (10) días mencionados en el numeral anterior, si El Promitente Comprador ha cumplido la obligación pendiente se continuará con la ejecución de la presente promesa.
3. En caso en que El Promitente Comprador no se allane a cumplir, El Promitente Vendedor le enviará una nueva comunicación vía correo certificado informando la resolución unilateral del contrato y el monto de dinero a devolver con el descuento de la cláusula penal aplicable, según el procedimiento de devolución que se establece más adelante.
4. Con las constancias de entrega de las mencionadas comunicaciones El Promitente Vendedor, elaborará un acta suscrita por el Representante Legal en la que declare la Resolución Unilateral del contrato, la cual surtirá efecto inmediato de pleno derecho sin necesidad de declaración judicial o arbitral alguna.
5. Surtido el anterior trámite las partes acuerdan que El Promitente Vendedor se encuentra en libertad de ofrecer en venta el inmueble objeto del presente contrato.

Así mismo el Promitente Comprador declara libre de responsabilidad al Promitente Vendedor en caso de Resolución del Contrato y manifiesta expresamente que renuncia a cualquier reclamo y a iniciar acciones judiciales o extrajudiciales contra El Promitente Vendedora quien declara libre de toda responsabilidad por la resolución del contrato soportada en el incumplimiento del Promitente Comprador.

DÉCIMA SÉPTIMA. INCUMPLIMIENTO EN EL CRONOGRAMA DE PAGOS.

Tratándose de la inobservancia del cronograma de pagos pactado en la cláusula quinta del presente contrato por parte del Promitente Comprador, El Promitente Vendedor a su arbitrio podrá optar por:

1. El promitente vendedor podrá conceder un plazo hasta de tres meses en el cual el Promitente Comprador reconocerá hasta el día en que efectuó el pago de lo adeudado intereses de mora liquidados a la tasa del 18% efectivo anual. Caso en el cual el Promitente Vendedor, podrá de forma unilateral aplazar por un periodo igual a la mora acumulada en los pagos, la fecha prevista para la entrega, sin que esto signifique una prórroga, modificación, novación o plazo adicional en los pagos a cargo de El Promitente Comprador, ni una variación de la fecha establecida para el otorgamiento de la Escritura Pública que dé cumplimiento al presente contrato.
2. Proceder a resolver el contrato de conformidad con lo establecido en las cláusulas decimoquinta y decimosexta. Así mismo actuará en caso en que vencidos los tres (3) meses mencionados en el numeral anterior el Promitente Comprador no efectuare el pago.

DÉCIMA OCTAVA. EXCEPCIÓN DE CONTRATO NO CUMPLIDO. Las partes acuerdan que en el evento en que el Promitente Comprador se encuentre inmerso en la hipótesis señalada en el numeral primero de la cláusula anterior, es decir en un plazo de gracia por retardo en el pago según el cronograma de pagos establecido en la cláusula quinta del presente contrato, El Promitente Vendedor no estará obligada a hacer entrega material de las unidades objeto de este contrato.

DÉCIMA NOVENA. CAUSALES DE DEVOLUCIÓN DE DINERO. Las partes acuerdan que **EL PROMITENTE VENDEDOR** devolverá a **EL PROMITENTE COMPRADOR** los dineros pagados por la resolución del contrato en los términos y procedimientos de las cláusulas décimo quinta y decimo sexta. Caso en el cual el promitente Vendedor efectuará la devolución según el procedimiento establecido a continuación de la totalidad de los dineros resultantes de la siguiente operación.

DD=TDP - CP	
DD	Dinero a Devolver
TDP	Total de dinero pagado
CP	Cláusula Penal

PARÁGRAFO PRIMERO. El Promitente Vendedor cuenta con un plazo máximo de seis (6) meses para efectuar la devolución del dinero al Promitente Comprador contados a partir de la fecha de resolución unilateral del contrato en los términos de la cláusula décimo sexta o desde la fecha de elaboración del acta de terminación en los términos de la cláusula décimo novena.

VIGÉSIMA. PROCEDIMIENTO DEVOLUCIÓN DEL DINERO. Determinada la resolución del contrato o el advenimiento de una de las hipótesis de imposibilidad del objeto del presente contrato, El Promitente Vendedor procederá así:

Resolución del Contrato:

- a. El Promitente Vendedor determinará el valor a devolver según la fórmula indicada en la cláusula anterior;
- b. En la carta mencionada en el numeral 3 de la cláusula décimo sexta del presente contrato, El Promitente Vendedor informará el valor a devolver, y la cuenta a la cual efectuará el abono.

PARÁGRAFO PRIMERO. En el evento en que El Promitente Vendedor no pueda efectuar la consignación del dinero a devolver en la cuenta bancaria indicada por el Promitente Comprador por motivos que dependen del promitente comprador, se tendrá el dinero a su disposición en el departamento de Tesorería.

VIGÉSIMA PRIMERA. DIRECCIONES DE NOTIFICACIÓN E INFORMACIÓN BANCARIA. Las partes declaran bajo gravedad de juramento las siguientes

Handwritten signature and initials.

direcciones de notificación y la siguiente información bancaria del Promitente Comprador:

EL PROMITENTE COMPRADOR	
Dirección Oficina	
Dirección Residencia	
Teléfonos	
Celular	
E-mail	
Información Bancaria	
Banco	
No. De Cuenta	
Tipo de Cuenta	
Ciudad	
País	

EL PROMITENTE VENDEDOR	
Dirección Oficina	
Teléfonos	
E-mail	

PARÁGRAFO: En el evento en que el Promitente Comprador no suministre la información bancaria mencionada en la presente cláusula, o la misma no esté completa o presente inconsistencias para efectos de efectuar transacciones, el Promitente Comprador declara que acepta que cualquier devolución o abono que se deba efectuar en desarrollo del presente contrato sea mantenido en el Departamento de Tesorería del Promitente Vendedor, hasta que se acerque a recibirlo conforme al procedimiento y en los términos señalados en el presente contrato liberando al Promitente Vendedor de cualquier responsabilidad por este efecto.

VIGÉSIMA SEGUNDA. CLÁUSULA PENAL. Si el promitente comprador incumpliere alguna de las obligaciones derivadas del presente contrato, en especial si se encuentra en una situación de no pago reconocerá al promitente vendedor una suma a título de pena, igual al 10% del valor del inmueble prometido en venta. La pena será exigible junto con la obligación principal y sin desmedro de la indemnización por perjuicios que se haya ocasionado. **PARÁGRAFO PRIMERO:** En caso que el inmueble aquí prometido no pueda entregarse en la fecha pactada en esta promesa por razones de la construcción del proyecto, la pena aquí descrita se aplicará de esta forma: Durante los primeros sesenta (60) días de retraso en la entrega del proyecto no habrá lugar a indemnización; a partir del tercer mes retraso en la entrega del proyecto El Promitente Vendedor reconocerá una compensación del uno por ciento (1%) mensual sobre las sumas recibidas, compensación que se repetirá todos los meses hasta la entrega del inmueble sin sobrepasar un máximo del diez por ciento (10%).

VIGÉSIMA TERCERA.- CESIÓN.- EL PROMITENTE COMPRADOR, no podrá ceder los derechos de este contrato sin previa autorización del FIDEICOMISO Barceloneta. En caso de que sea autorizado por el FIDEICOMISO Barceloneta, la parte que adquiere los derechos cedidos, reemplazará al **PROMITENTE COMPRADOR** en todas sus obligaciones. Sin embargo cedente y cesionario serán solidariamente responsables ante el **PROMITENTE VENDEDOR** por las obligaciones derivadas del presente documento, sus modificaciones y aclaraciones posteriores. Para que la cesión produzca efectos deberá:

No obstante lo anterior todas las obligaciones contractuales derivadas de la presente promesa de compraventa y que correspondan al **PROMITENTE VENDEDOR - Cedente,** continúan vigentes y en cabeza de este último.

VIGÉSIMA CUARTA. CLÁUSULA COMPROMISORIA: Las partes procurarán dirimir directamente todas las disputas o controversias que puedan surgir en relación con este

contrato. La parte que considere que existe una controversia o disputa en relación con la interpretación o el cumplimiento del contrato, deberá comunicar esta situación por escrito a la otra PARTE contratante. Esta última deberá, dentro de los cinco (5) días siguientes al recibo de la comunicación antes dicha, citar a la otra parte a una reunión con el fin de arreglar directamente la controversia o disputa. En caso de que no se logre obtener un arreglo directo entre las partes sobre la controversia o disputa relacionada con el contrato dentro de los quince (15) días siguientes a la fecha de la reunión antes dicha, así como en el evento en que no se convoque a dicha reunión por la parte contractualmente obligada a ello en la oportunidad advertida, o en el evento en que la controversia supere los CIEN MILLONES DE PESOS (\$100.000.000), ésta será dirimida por un Tribunal de Arbitramento, el cual se someterá a las disposiciones de las leyes aplicables y a las normas del Centro de Arbitramento y Conciliación Mercantil de la Cámara de Comercio de Cartagena de acuerdo con las siguientes normas: (1) El Tribunal estará conformado por tres (3) árbitros abogados designados por el Centro de Arbitraje y Conciliación Mercantil de la Cámara de Comercio de Cartagena. (2) La organización interna del Tribunal estará sujeta a las normas que se disponen para el efecto por el Centro de Arbitramento y Conciliación de la Cámara de Comercio de Cartagena. (3) El Tribunal decidirá en derecho. (4) El Tribunal sesionará en Cartagena en el Centro de Arbitramento y Conciliación Mercantil de la Cámara de Comercio de Cartagena.

VIGÉSIMA QUINTA. RENUNCIAS. Las partes renuncian a todo requerimiento o reconvencción para ser constituidas en mora.

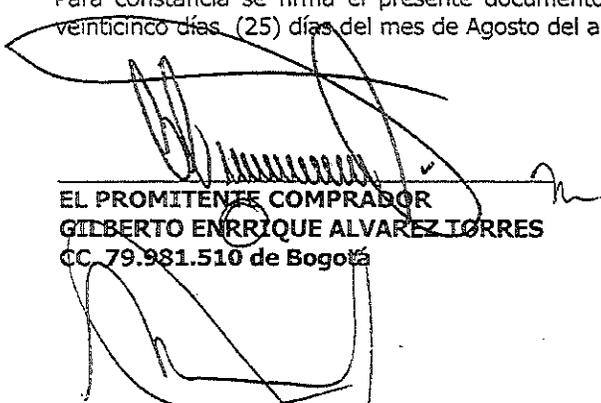
VIGÉSIMA SEXTA. NO RENUNCIA A DERECHOS: La ausencia de reclamos por el incumplimiento de cualquier disposición del presente contrato, no constituye una renuncia a los derechos que éste confiere, ni puede servir como fundamento para asumir el otorgamiento de nuevos plazos de gracia o la autorización de incumplimientos de otras disposiciones. Ninguna renuncia de los derechos que confiere el presente contrato será válida a menos que conste por escrito.

VIGÉSIMA SEPTIMA. MODIFICACIONES Y AJUSTES ESCRITOS: Cualquier modificación, aclaración, y/o complementación que acuerden las partes del presente contrato de compra venta deberá hacerse constar por escrito; sin dicha formalidad se reputará inexistente.

VIGESIMA OCTAVO. MERITO EJECUTIVO: Las Partes declaran que este documento presta mérito ejecutivo para la efectividad de las obligaciones en él contenidas. Se deja por sentado que es la promesa de compraventa el documento oficial que reemplaza cualquier modificación verbal u oferta comercial que se hubiere hecho en relación con el proyecto o inmueble a que hace referencia la presente promesa.

VIGESIMA NOVENA. LUGAR DE CUMPLIMIENTO: Todas las obligaciones derivadas de este contrato deberán cumplirse en la ciudad de Cartagena.

Para constancia se firma el presente documento en la ciudad de Cartagena a los veinticinco días (25) días del mes de Agosto del año dos mil dieciséis (2016).


EL PROMITENTE COMPRADOR
GILBERTO ENRIQUE ALVAREZ TORRES
CC. 79.981.510 de Bogotá

CONSTRUCTORA BARCELONA DE INDIAS S.A.
ARTURO CEPEDA FACIOLINCE
Representante Legal

10

11

12

13

14

15

16

17

18

Barrijas
CONSTRUCCIONES

FORMATO DE ACTA DE ENTREGA

Version: 1

Fecha: 1/08/2013

PROYECTO

Barceloneta

PROPIETARIO

Gilberto Alvarez

No DE LA ESCRITURA

DATOS DEL INMUEBLE

No PARQUEADERO

Apartamento 201 Bloque 5

CONSTRUCTORA BARCELONA DE INDIAS S.A hace entrega del inmueble a Gilberto Alvarez despues de verificar los siguientes sistemas.

Elementos Verificados	Cumple		Observaciones
	SI	NO	
Redes Electricas			
Redes Hidrosanitario			
Redes Aires Acondicionado			
Instalacion de Cielo drywall			
Instalacion Carpinteria de Madera			
Instalacion de Carpinteria Metalica			
Pisos y Enchapes			
Acabados de Muros			
Otros			
Servicio de Energia	si		Falta medidor
Servicio de Agua	si		Falta medidor
Servicio de Gas Natural			
Llaves	15		

OTRAS OBSERVACIONES

Ampliaciones al respaldo del Acta
La constructora se queda con 2 llaves de la puerta de acceso para tomar pendientes

Se recibe a satisfacción y de conformidad con los terminos de la promesa de compra venta. La Post Venta se realizara en el lapso de un año despues de haber recibido el inmueble. Para constancia se firma la presente, en la ciudad de Cartagena de Indias, a los 11 días del mes de Marzo del año 2017

[Firma]

CONSTRUCTORA
BARCELONA DE INDIAS

[Firma]

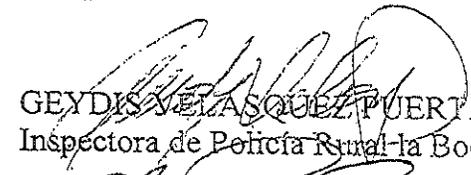
RECIBE
PROPIETARIO

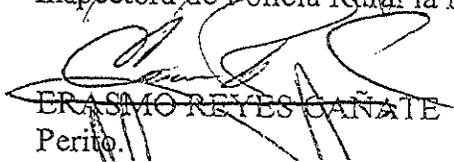


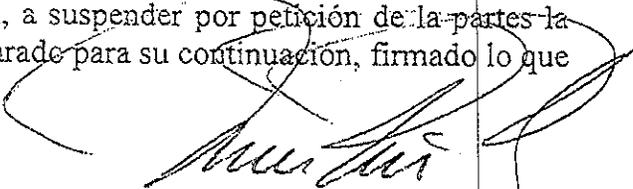
GANANOS CARTAGENA GANAMOS TODOS
Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias D.T.Y.C
Localidad de la Virgen y Turística
INSPECCION RURAL DE LA BOQUILLA

AUDIENCIA PUBLICA

En Cartagena de Indias a los Dos (02) días del mes de Noviembre de Dos mil dieciocho (2018), siendo horas hábiles de audiencia, y fecha señalada para llevar a cabo Audiencia pública e Inspección Ocular, solicitada mediante Querrela policiva presentada por el Dr. JAVIER MARIÑO MENDOZA, actuando en calidad de apoderado de BANCO DAVIVIENDA S.A, representada por CLAUDIA CASTILLO ESPITALETA en contra de GILBERTO ALVAREZ MULFORD. En este estado de la diligencia, se procede a relacionar las personas que se encuentra en el Despacho Dr. JAVIER MARIÑO MENDOZA, apoderado de la parte Querellante, ERASMO REYES CAÑATE, perito nombrado para esta Audiencia, el señor GILBERTO ALVAREZ TORRES, quien se hace parte como tercero interviniente y manifiesta que le concede poder para que lo asista en la presente Audiencia al Dr. LUIS EDUARDO LIÑAN PUELLO identificado con la Cedula de Ciudadanía No. 73569594 de Cartagena y la TP. 138560-02 del C. S de la J, quien estando presente acepta y la Inspectora de policía le reconoce personaría jurídica para actuar de acuerdo al poder conferido. La suscrita Inspectora de policía manifiesta que la presente audiencia, se realiza con base a lo establecido en el capítulo primero Art. 76 y siguientes, en concordancia con el 223 y siguiente de la ley 1801 de 2016, del C. N. de P. y convivencia. La suscrita Inspectora les concede a las partes un término de 20 minutos, para que expongas sus argumentos y pruebas. Se le concede el uso de la palabra al Dr. JAVIER MARIÑO MENDOZA, quien actúa como apoderado de la parte Querellante, y manifiesta: Entera de la situación que se estaba presentando en esta diligencia de manera procesal y de común acuerdo, con el tercero, interesado, aquí presente, señor GILBERTO ALVAREZ TORRES, solicitamos a la señora Inspectora, suspender la presente diligencia con el fin de sanar con el constructor, lo referente a la propiedad y posesión del mismo. Se le concede el uso de la palabra al Dr. LUIS EDUARDO LIÑA quien manifiesta: Con el fin de llegar a un presunto acuerdo y aclarar, que mis clientes son las persona que han venido ejerciendo la posesión, con ánimo de señor y dueño y que hay circunstancia o situaciones que la parte querellante desconoce, coadyuvo, la solicitud de suspensión de la presente diligencia para así llegara un acuerdo, con los señores Querellantes y en caso de no existir se continúe, con el presente proceso policivo para que se Ampare la posesión que se viene ejerciendo sobre el predio objeto de la presente Querrela por parte de mi apadrinado. Procede la suscrita Inspectora, a suspender por petición de la partes la presente diligencia y se fijara auto por separado para su continuación, firmado lo que en ella


GEYDIS VELÁSQUEZ PUERTAS
Inspectora de Policía Rural la Boquilla


ERASMO REYES CAÑATE
Perito.


Dr. JAVIER MARIÑO MENDOZA
Apoderado parte Querellante.


Dr. LUIS EDUARDO LIÑAN
Apoderado 3ro. Interviniente

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA URBANA

GILBERTO ENRIQUE ALVAREZ TORRES, varón, de nacionalidad COLOMBIANA con domicilio en la ciudad de Cartagena, identificado con la Cédula de Ciudadanía 79.981.510 de Bogotá quien obra en nombre propio y que para efectos de este contrato se denominará el "Arrendador", por una parte, y por la otra, **MARÍA ALEJANDRA MORINSON DE LA PEÑA**, mujer, de nacionalidad Colombiana con domicilio en la ciudad de Cartagena, identificada con la Cédula de Ciudadanía número 1.047.428.206 de CARTAGENA quien para efectos de este contrato obra en nombre propio y se denominará el "Arrendatario", manifestaron que han decidido celebrar un contrato de arrendamiento de bien inmueble destinado a vivienda, en adelante el "Contrato", el cual se rige por las siguientes cláusulas:

Primera. – Objeto: Por medio del presente Contrato, el Arrendador entrega a título de arrendamiento al Arrendatario el siguiente bien inmueble: Apartamento 201 TIPO D BLOQUE 5 Condominio Barceloneta, de (121 mt²), que consta de sala comedor, 3 alcobas, espacio para ropas, 4 baños, cocina integral, 1 alcoba y baño de servicio, terraza, destinado para el uso de vivienda del Arrendatario y la de su familia.

Segunda. – Canon de Arrendamiento: El Canon de Arrendamiento del Inmueble es de \$2.500.000 precio incluye administración. Las Partes acuerdan un canon de arrendamiento Provisional Durante Un año por la suma de Un Millón Ochocientos Mil Pesos MCTE, (\$1.800.000) este Precio no incluye administración, el Arrendatario pagará anticipadamente al Arrendador, en el Domicilio del Arrendador dentro de los primeros 5 días de cada mes. Cada doce (12) meses de ejecución del Contrato, el valor del canon de arrendamiento de \$1.800.000, el cual se ha fijado mientras el arrendador Resuelve la Situación Jurídica del Inmueble y Obtiene las escrituras, una vez el inmueble sea escriturado a favor del Arrendador el canon de Arrendamiento será de \$2.500.000 incluyendo administración, si pasados 12 meses después de la firma del presente contrato aún no se ha escriturado el inmueble el canon de arriendo será reajustado sin exceder en todo caso el límite máximo de reajuste fijado por la ley. **Parágrafo 1:** Si el límite máximo de reajuste del canon de arrendamiento señalado por el Artículo 7° de la Ley 242 de 1995 llegare a variar por alguna disposición legal posterior a la fecha de firma del presente Contrato, las Partes acuerdan que el porcentaje de reajuste que se aplicará al canon de arrendamiento fijado en este Contrato será el máximo permitido por la ley para la fecha en que el canon de arrendamiento deba ser reajustado. **Parágrafo 2:** La tolerancia del Arrendador en recibir el pago del canon de arrendamiento con posterioridad al plazo indicado para ello en esta Cláusula, no podrá entenderse, en ningún caso, como ánimo del Arrendador de modificar el término establecido en este Contrato para el pago del canon.

Tercera – Vigencia: El arrendamiento tendrá una duración de 12 meses contados a partir del 5 de mayo de 2018 No obstante, lo anterior, el término del arrendamiento se prorrogará automáticamente por periodos consecutivos iguales a la inicial, si ninguna de las Partes mediante preaviso con tres (3) meses de anticipación informa a la otra Parte su decisión de terminar este Contrato.

Cuarta – Entrega: El Arrendatario en la fecha de suscripción de este documento declara recibir el inmueble de manos del Arrendador en perfecto estado, de conformidad con el inventario elaborado por las partes y que forma parte integrante de este contrato en calidad de Anexo 1.

Quinta - Reparaciones: Los daños que se ocasionen al Inmueble por el Arrendatario, por responsabilidad suya o de sus dependientes, serán reparados y cubiertos sus costos de reparación en su totalidad por el Arrendatario. Igualmente, el Arrendatario se obliga a cumplir con las obligaciones previstas en los artículos 2029 y 2030 del Código Civil.

Parágrafo: El Arrendatario se abstendrá de hacer mejoras de cualquier clase al Inmueble sin permiso previo y escrito del Arrendador. Las mejoras al Inmueble serán del propietario del Inmueble y no habrá lugar al reconocimiento del precio, costo o indemnización alguna al Arrendatario por las mejoras realizadas. Las mejoras no podrán retirarse salvo que el Arrendador lo exija por escrito, a lo que el Arrendatario accederá inmediatamente a su costa, dejando el Inmueble en el mismo buen estado en que lo recibió del Arrendador, salvo el deterioro natural por el uso legítimo.

Sexta – Servicios Públicos: El Arrendatario pagará oportuna y totalmente los servicios públicos del Inmueble desde la fecha en que comience el arrendamiento hasta la restitución del Inmueble. Si el Arrendatario no paga los servicios públicos a su cargo, el Arrendador podrá hacerlo para evitar que los servicios públicos sean suspendidos. El incumplimiento del Arrendatario en el pago oportuno de los servicios públicos del Inmueble se tendrá como incumplimiento del Contrato y el Arrendatario deberá cancelar de manera incondicional e irrevocable al Arrendador las sumas que por este concepto haya tenido que pagar el Arrendador, pago que deberá hacerse de manera inmediata por el Arrendatario contra la presentación de las facturas correspondientes por parte del Arrendador. No obstante, lo anterior, el Arrendador podrá abstenerse de pagar los servicios públicos a cargo del Arrendatario, sin que por ello el Arrendatario pueda alegar responsabilidad del Arrendador. **Parágrafo 1:** El Arrendatario declara que ha recibido en perfecto estado de funcionamiento y de conservación las instalaciones para uso de los servicios públicos del Inmueble, que se abstendrá de modificarlas sin permiso previo y escrito del Arrendador y que responderá por daños y/o violaciones de los reglamentos de las correspondientes empresas de servicios públicos. **Parágrafo 2:** El Arrendatario reconoce que el Arrendador en ningún caso y bajo ninguna circunstancia es responsable por la interrupción o deficiencia en la prestación de cualquiera de los servicios públicos del Inmueble. En caso de la prestación deficiente o suspensión de cualquiera de los servicios públicos del Inmueble, el Arrendatario reclamará de manera directa a las empresas prestadoras del servicio y no al Arrendador.

Séptima – Destinación: El Arrendatario, durante la vigencia del Contrato, destinará el Inmueble única y exclusivamente para su vivienda y la de su familia. En ningún caso el Arrendatario podrá subarrendar o ceder en todo o en parte este arrendamiento, el Arrendador pueda dar por terminado validamente el Contrato en forma inmediata, sin lugar a indemnización alguna en favor del Arrendatario y podrá exigir la devolución del Inmueble sin necesidad de ningún tipo de requerimiento previo por parte del Arrendador. Igualmente, el Arrendatario se abstendrá de guardar o permitir que dentro del Inmueble se guarden semovientes o animales domésticos y/o elementos inflamables, tóxicos, insalubres, explosivos o dañinos para la conservación, higiene, seguridad y estética del inmueble y en general de sus ocupantes permanentes o transitorios.

Parágrafo: El Arrendador declara expresa y terminantemente prohibida la destinación del inmueble a los fines contemplados en el literal b) del parágrafo del Artículo 34 de la Ley 30 de 1986 y en consecuencia el Arrendatario se obliga a no usar, el Inmueble para el ocultamiento de personas, depósito de armas o explosivos y dinero de los grupos

terroristas. No destinará el inmueble para la elaboración, almacenamiento o venta de sustancias alucinógenas tales como marihuana, hachís, cocaína, metacualona y similares. El Arrendatario faculta al Arrendador para que, directamente o a través de sus funcionarios debidamente autorizados por escrito, visiten el Inmueble para verificar el cumplimiento de las obligaciones del Arrendatario.

Octava - Restitución: Vencido el periodo inicial o la última prórroga del Contrato, el Arrendatario (i) restituirá el Inmueble al Arrendador en las mismas buenas condiciones en que lo recibió del Arrendador, (ii) entregará al Arrendador los ejemplares originales de las facturas de cobro por concepto de servicios públicos del Inmueble correspondientes a los últimos tres (3) meses, debidamente canceladas por el Arrendatario, bajo el entendido que hará entrega de dichas facturas en el domicilio del Arrendador, con una antelación de dos (2) días hábiles a la fecha fijada para la restitución material del Inmueble al Arrendador.

Parágrafo 1: No obstante, lo anterior, el Arrendador podrá negarse a recibir el Inmueble, cuando a su juicio existan obligaciones pendientes a cargo del Arrendatario que no hayan sido satisfechas en forma debida, caso en el cual se seguirá causando el canon de arrendamiento hasta que el Arrendatario cumpla con lo que le corresponde. **Parágrafo 2:** La responsabilidad del Arrendatario subsistirá aún después de restituido el Inmueble, mientras el Arrendador no haya entregado el paz y salvo correspondiente por escrito al Arrendatario.

Novena - Renuncia: El Arrendatario declara que (i) no ha tenido ni tiene posesión del inmueble, y (ii) que renuncia en beneficio del Arrendador o de su cesionario, a todo requerimiento para constituirlo en mora en el cumplimiento de las obligaciones a su cargo derivadas de este Contrato.

Décima - Cesión: El Arrendatario faculta al Arrendador a ceder total o parcialmente este Contrato y declara al cedente del Contrato, es decir al Arrendador, libre de cualquier responsabilidad como consecuencia de la cesión que haga de este Contrato.

Décima Primera - Incumplimiento: El incumplimiento del Arrendatario a cualquiera de sus obligaciones legales o contractuales faculta al Arrendador para ejercer las siguientes acciones, simultáneamente o en el orden que él elija:

- a) Declarar terminado este Contrato y reclamar la devolución del Inmueble judicial y/o extrajudicialmente;
- b) Exigir y perseguir a través de cualquier medio, judicial o extrajudicialmente, al Arrendatario y/o coarrendatarios el monto de los perjuicios resultantes del incumplimiento, así como de la multa por incumplimiento pactada en este Contrato.

Parágrafo: Son causales de terminación del Contrato en forma unilateral por el Arrendador las previstas en el Artículo 16 de la Ley 56 de 1985; y por parte del Arrendatario las consagradas en el Artículo 17 de la misma Ley. No obstante, lo anterior, las Partes en cualquier tiempo y de común acuerdo podrán dar por terminado el presente Contrato.

Décima Segunda – Validez: El presente Contrato anula todo convenio anterior relativo al arrendamiento del mismo Inmueble y solamente podrá ser modificado por escrito suscrito por la Partes.

Décima Tercera –

Décima Cuarta – Merito Ejecutivo: El Arrendatario declara de manera expresa que reconoce y acepta que este Contrato presta mérito ejecutivo para exigir del Arrendatario y a favor del Arrendador el pago de (i) los cánones de arrendamiento causados y no pagados por el Arrendatario, (ii) las multas y sanciones que se causen por el incumplimiento del Arrendatario de cualquiera de las obligaciones a su cargo en virtud de la ley o de este Contrato, (iii) las sumas causadas y no pagadas por el Arrendatario por concepto de servicios públicos del Inmueble, cuotas de administración y cualquier otra suma de dinero que por cualquier concepto deba ser pagada por el Arrendatario; para lo cual bastará la sola afirmación de incumplimiento del Arrendatario hecha por el Arrendador, afirmación que solo podrá ser desvirtuada por el Arrendatario con la presentación de los respectivos recibos de pago.

Parágrafo: Las Partes acuerdan que cualquier copia autenticada ante Notario de este Contrato tendrá mismo valor que el original para efectos judiciales y extrajudiciales.

Décima Quinta – Costos: Cualquier costo que se cause con ocasión de la celebración o prórroga de este Contrato, incluyendo el impuesto de timbre, será sumido en su integridad por el Arrendatario.

Décima Sexta – Preaviso: El Arrendador podrá dar por terminado el presente Contrato durante cualquiera de sus prórrogas, mediante preaviso dado al Arrendatario con tres (3) meses de anticipación y el pago de la indemnización que para el efecto prevé la ley. Igualmente, el Arrendatario podrá dar por terminado este Contrato durante el término inicial o el de sus prórrogas previo aviso escrito al Arrendador, con un plazo no menor de tres (3) meses y el pago de una indemnización equivalente al valor de tres (3) cánones de arrendamiento vigente a la fecha en que sea intención terminar este Contrato. Cumplidas estas condiciones el Arrendador estará obligado a recibir el inmueble.

Décima Séptima – Cláusula Penal: En el evento de incumplimiento cualquiera de las Partes a las obligaciones a su cargo contenidas en la ley o en este Contrato, la parte incumplida deberá pagar a la otra parte una suma equivalente a 3 cánones de arrendamiento vigentes en la fecha del incumplimiento, a título de pena. En el evento que los perjuicios ocasionados por la parte incumplida excedan el valor de la suma aquí prevista como pena, la parte incumplida deberá pagar a la otra parte la diferencia entre el valor total de los perjuicios y el valor de la pena prevista en esta Cláusula.

Décima Octava – Autorización: El Arrendatario autoriza expresamente e irrevocablemente al Arrendador y/o al cesionario de este Contrato a consultar información del Arrendatario que obre en las bases de datos de información del comportamiento financiero y crediticio o centrales de riesgo que existan en el país, así como a reportar a dichas bases de datos cualquier incumplimiento del Arrendatario a este Contrato.

Décima Novena – Abandono: El Arrendatario autoriza de manera expresa e irrevocable al Arrendador para ingresar al Inmueble y recuperar su tenencia, con el solo requisito de la presencia de dos (2) testigos, en procura de evitar el deterioro o desmantelamiento del

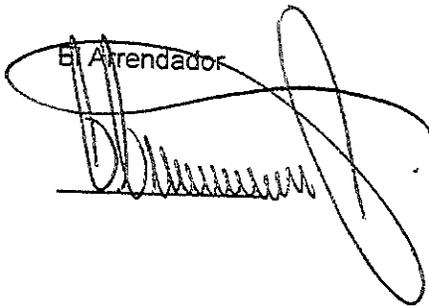
Inmueble, en el evento que por cualquier causa o circunstancia el Inmueble permanezca abandonado o deshabitado por el término de dos (2) meses o más y que la exposición al riesgo sea tal que amenace la integridad física del bien o la seguridad del vecindario.

Vigésima – Recibos de pago de servicios públicos: El Arrendador en cualquier tiempo durante la vigencia de este Contrato, podrá exigir del Arrendatario la presentación de las facturas de los servicios públicos del Inmueble a fin de verificar la cancelación de los mismos. En el evento que el Arrendador llegare a comprobar que alguna de las facturas no ha sido pagada por el Arrendatario encontrándose vencido el plazo para el pago previsto en la respectiva factura, el Arrendador podrá terminar de manera inmediata este Contrato y exigir del Arrendatario el pago de las sumas a que hubiere lugar.

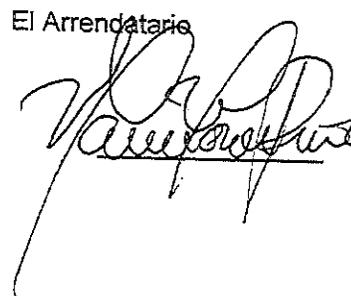
Vigésima Primera – Coarrendatarios: Para garantizar al Arrendador el cumplimiento de las obligaciones a cargo del Arrendatario, el Arrendatario tiene como coarrendatario a él **Sr ROBERTO CARLOS BUSTILLO MORALES**, varón, de nacionalidad Colombiana, con domicilio en la ciudad de Cartagena, identificado con la Cédula de Ciudadanía número 3.806.293 de **CARTAGENA**, quien para efectos de este Contrato obra en nombre propio, quien declara que se obliga de manera solidaria con el Arrendatario y frente al Arrendador durante el término de duración de este Contrato y hasta que el Inmueble sea devuelto al Arrendador a su entera satisfacción.

Para constancia el presente Contrato es suscrito en la ciudad de Cartagena el día 5... de 2018, en dos (2) ejemplares de igual valor, cada uno de ellos con destino a cada una de las Partes.

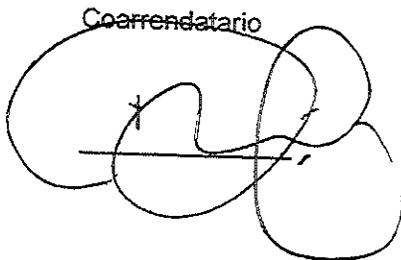
El Arrendador



El Arrendatario



Coarrendatario



Testigo

Nayadeth Pomares C

ACTA DE ENTREGA DE APARTAMENTO 201 TIPO D BLOQUE 5

En la ciudad de Cartagena a los primeros 5 días del mes de mayo de 2018, entre los suscritos **GILBERTO ENRIQUE ÁLVAREZ TORRES** mayor de edad, y vecino de Cartagena con la cédula de ciudadanía número 79.981.510 de Bogotá el arrendador, y de la otra **MARÍA ALEJANDRA MORINSON DE LA PEÑA**, mayor de edad, y vecina de Cartagena con la cédula de ciudadanía número 1.047.428.206 de Cartagena quien para efectos de este contrato obra en nombre propio y se denominará la arrendataria. Hemos decidido suscribir un contrato de arriendo y a continuación se redacta este documento como un anexo al contrato de arriendo.

Apartamento de (121 mt2) tipo d, que consta de sala comedor, 3 alcobas, espacio para ropas, 4 baños, cocina integral, 1 alcoba y baño de servicio, terraza.

El arrendatario al momento de restituir el inmueble al arrendador, se compromete a entregarlo en perfectas condiciones, de la misma forma en que le fue entregado. El arrendatario debe asumir los gastos de mantenimiento de los electrodomésticos, dándole un uso adecuado a estos, el arrendatario no está obligado a restituir electrométricos nuevos teniendo en cuenta si se deterioran por condiciones normales de uso.

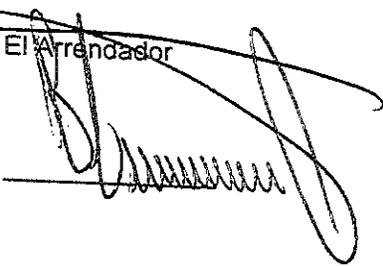
ESPECIFICACIONES E INVENTARIO DEL INMUEBLE

PISOS	Pisos en porcelanato color claro para todas las áreas internas del apartamento.
	Piso nuevo, sin rayones, sin ningún tipo de averiaciones.
FACHADAS	Pintura impermeable color blanco con enchape en tonos oscuros.
INSTALACIÓN HIDRÁULICO -SANITARIA	Redes aptas para agua fría y caliente en baños de alcoba y cocina; agua fría para baño de servicio, todas las redes en PVC. No se entrega con calentador.
REDES DE GAS	Red de gas de acuerdo con las normas de Surtigas S. A
	Salidas para estufa, calentador, lavadora y secadora.
	Se entregan campana extractora, estufa, horno, los electrodomésticos se entregan nuevos para estrenar. Todo el circuito eléctrico, toma corrientes nuevos.

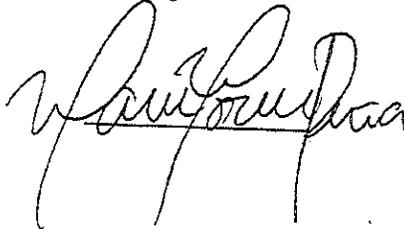
	Bisagras y rieles de calidad certificada, nuevos
	Mesón en mármol gris importado. Sin averiaciones, rayones, pintura, nuevo.
	Lavaplatos en acero inoxidable. Nuevo. Lavadero zona labores en fibra de vidrio, sin rayones, sin averiaciones. Con 2 llaves de agua funcionando.

ENCHAPES Y APARATOS SANITARIOS	Duchas y pisos de cerámica, sin ningún tipo de averiaciones, oxido, manchas.
	Mesones de baño en mármol crema, con salpicaderos, sin averiaciones, manchas, oxido.
	Lavamanos y cerámicas color blanco línea corona. Nuevos, sin averiaciones. Accesorios de baño, jaboneras en acero inoxidable, porta papel higiénico, regaderas en todos los cuartos de baño.
CIELOS Y PAREDES	Cielos falsos en dry wall color blanco, con suspensiones cold roll en las áreas internas de la vivienda, en baños y cocina. Cielo raso en alcobas y sala, pintados de blanco .no existen averiaciones, perforaciones, ni manchas, ni suciedad. Paredes estucadas y pintadas con pintura tipo 1 de calidad corasa. Sin perforaciones, limpias.
AIRE ACONDICIONADO	4 aires acondicionados nuevos, sala 18.000 btu, alcoba principal 12.000 btu, 2 alcobas 9.000 btu. Se entrega 1 control. Aires funcionando. Nuevos.

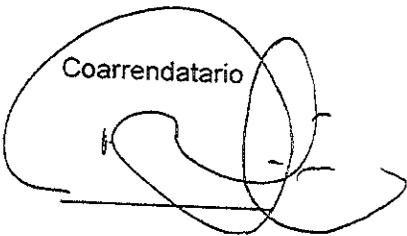
El Arrendador



El Arrendatario



Coarrendatario



Testigo

Nayadehi Pomales

<p>INSTALACIONES ELECTRICAS Y DE COMUNICACIONES</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 1 interruptor con 2 fluorescentes para la cocina. ▪ 3 tomas eléctricas por habitación. ▪ 1 toma eléctrico gfci por cada baño. ▪ 4 tomas eléctricos en la cocina y 3 en labores. ▪ 1 interruptor con 1 bala tipo ojo de buey para cada alcoba. ▪ 2 interruptores con 3 balas tipo ojo de buey para sala comedor. ▪ 1 salida de tv en cada habitación, uno en la sala y una en la alcoba de servicio. ▪ 1 salida de sistema de comunicación para cada habitación, una en la sal y una en la cocina. ▪ Salida para vos y datos en cada habitación ▪ Iluminación con lamparas led en el interior de todo el apartamento. Todo en funcionamiento. ▪ 1 timbre, en funcionamiento.
<p>CARPINTERIA METALICA</p>	<p>Ventanas y puertas en aluminio, con vidrios azul claro de 6 mm. Sin averiaciones, oxido, y sin ningún tipo de papel o polarizado. Ventanas, puerta balcón y Cerraduras en perfecto estado. Ventanal del balcón en perfecto estado.</p>
<p>CARPINTERIA EN MADERA</p>	<p>Puertas y marcos en madera procesada, color claro. Con tope puertas.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Puerta principal sala: en perfecto estado, pero con una grieta en la pared arriba del marco superior. ▪ Puertas habitaciones, cuarto de servicio sin grietas en la pared, marcos y puertas en perfecto estado. ▪ Muebles interiores closets y muebles de baño, mueble pasillo en madera procesada, color claro: en perfectas condiciones, nuevos.
	<p>Cerraduras nacionales de calidad certificada, se entregan 2 llaves de cada habitación, la puerta principal consta de 3 cerraduras de seguridad se entrega una llave original por cada cerradura.</p>
<p>COCINA Y LABORES</p>	<p>Muebles en madera procesada color blanco poliuretano. Nuevo</p>

Javier Mariño Mendoza

ABOGADO

SG en hjo onuo
V on f g p r e s e n t e
Abul. P r e s e n t e

Señor

INSPECTOR DE POLICIA DE LA BOQUILLA

E.

S.

D.

JAVIER MARIÑO MENDOZA, varón, mayor de edad con domicilio y residencia en esta ciudad de Cartagena, Abogado titulado, identificado con la c.c. No.73.117.095 de Cartagena y Tarjeta Profesional No.57.385 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando en mi condición de apoderado judicial del **BANCO DAVIVIENDA S.A** entidad de crédito con domicilio principal en la ciudad de Bogotá Y sucursal en Cartagena, representada legalmente por la Doctora **CLAUDIA CASTILLO ESPITAETA**, mujer, mayor de edad, con domicilio y residencia en esta ciudad, tal como lo acredito con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera y de la Cámara de Comercio de Cartagena que apporto junto con el poder especial que me fuera conferido por su representante legal, de la manera más atenta me dirijo a su Despacho, estando en tiempo para ello para instaurar **QUERRELLA POLICIVA POR PERTURBACION DE LA POSESION DE BIENES INMUEBLES** con el fin con el fin de que se proteja el statu quo o se ampare la posesión de mi mandante, ordenando la cesación de los actos perturbatorios los bienes que más adelante determinaré contra el señor **GILBERTO ALVAREZ MULFORD**, mayor de edad, identificado con C.C.#990.350 de Cartagena con domicilio y residencia en la ciudad de Cartagena Barrio Castillogrande Calle 6 con carrera 12 esquina Edificio Claro de Luna Apartamento 21 a fin de que previos los trámites procedimentales de rigor se DECRETE:

PRETENSIONES

LA MATUNA, EDIFICIO CITY BANK OFICINA 12 - F
TELEFAX: 660 0183 - 668 6461 Cels.: 317 429 8933 - 300 814 2634
WWW: javiermarinomendozaabogado.com - E-MAIL: jedumarino@hotmail.com - Cartagena - Colombia

Javier Mariño Mendoza

ABOGADO

PRIMERA: Ordenar a los Querellados que cesen todos los actos que están perturbando la posesión y que impiden el Ingreso, Uso y disfrute del siguiente bien inmueble que posee mi poderdante sobre: El Apartamento #201 TIPO D DEL BLOQUE #5 SEGUNDA ETAPA DEL CONDOMINIO BARCELONETA RPH SOBRE EL KILOMETRO 9 MANZANILLO DEL MAR DE LA CIUDAD DE CARTAGENA. PARQUEADERO ASINGADO 514 MATRICULA INMOBILIARIA 060-294911 Y REF CATASTRAL 00-01-0002-3144-805 Area privada 121 M2 que consta de SALA, COMEDOR, COCINA, LABORES, CUARTO Y BAÑO DEL SERVICIO, 3 ALCOBAS, CUATRO BAÑOS Y TERRAZA. POR EL FRENTE, con vacío que da al jardín de la copropiedad y mide diez (10) metros; POR EL FONDO, con vacío y corredor interno y mide trece metros con setenta centímetros (13,70); POR LA IZQUIERDA, entrando en línea quebrada con una longitud de ocho metros con cincuenta y cinco (8,55) centímetros con vacío que da a la zona común de la copropiedad y con una longitud de tres metros con setenta y ocho (3,78) centímetros con el apartamento 202 para una longitud total de doce metros con treinta y tres (12,33) centímetros ; POR LA DERECHA, entrando en línea quebrada con una longitud de once metros con sesenta y dos (11,62) centímetros con vacío que da a la zona común de la copropiedad; POR EL NADIR con el apartamento 101; POR EL CENIT, CON EL APARTAMENTO 301. Este apartamento tiene asignado el PARQUEADERO 514 con los siguientes linderos y medidas: POR EL FRENTE, colinda con zona de circulación, con una longitud de dos metros con cincuenta (2,50) centímetros; POR LA DERECHA, con parqueadero 513 con una longitud de cinco metros con setenta (5,70) centímetros; POR LA IZQUIERDA con una longitud de cinco metros con setenta (5,70) centímetros con parqueadero 515. Para un área total de 14.25 M2

Javier Mariño Mendoza

ABOGADO

SEGUNDA: Se sirva ordenar al demandado señor GILBERTO ALVAREZ MULFORD que restituya el *statu quo* de los inmuebles de mi representada, absteniéndose de seguir realizando los actos perturbatorios como son el ingreso, perturbación de la posesión, el cambio de cerraduras, ocupación ilegal de los mismos, etc.-

TERCERO: Se condene al demandado al pago de las costas generadas.-

HECHOS

PRIMERA: Mi representado BANCO DAVIVIENDA S.A. es POSEEDOR y titular del derecho de dominio del siguiente bien inmueble: apartamento #201 TIPO D DEL BLOQUE #5 SEGUNDA ETAPA DEL CONDOMINIO BARCELONETA RPH SOBRE EL KILOMETRO 9 MANZANILLO DEL MAR DE LA CIUDD DE CARTAGENA. PARQUEADERO ASINGADO 514 MATRICULA INMOBILIARIA 060-294911 Y REF CATASTRAL 00-01-0002-3144-805 Area privada 121 M2 que consta de SALA, COMEDOR, COCINA, LABORES, CUARTO Y BAÑO DEL SERVICIO, 3 ALCOBAS, CUATRO BAÑOS Y TERRAZA. POR EL FRENTE, con vacío que da al jardín de la copropiedad y mide diez (10) metros; POR EL FONDO, con vacío y corredor interno y mide trece metros con setenta centímetros (13,70); POR LA IZQUIERDA, entrando en línea quebrada con una longitud de ocho metros con cincuenta y cinco (8,55) centímetros con vacío que da a la zona común de la copropiedad y con una longitud de tres metros con setenta y ocho (3,78) centímetros con el apartamento 202 para una longitud total de doce metros con treinta y tres (12,33) centímetros ; POR LA DERECHA, entrando en línea quebrada con una longitud de once metros con sesenta y dos (11,62) centímetros con

LA MATUNA, EDIFICIO CITY BANK OFICINA 12 - F

TELEFAX: 660 0183 - 668 6461

Cels.: 317 429 8933 - 300 814 2634

WWW: javiermarinomendozaabogado.com - E-MAIL: jedumarino@hotmail.com - Cartagena - Colombia

Javier Mariño Mendoza

ABOGADO

vacío que da a la zona común de la copropiedad; POR EL NADIR con el apartamento 101; POR EL CENIT, CON EL APARTAMENTO 301. Este apartamento tiene asignado el PAQUEADERO 514 con los siguientes linderos y medidas: POR EL FRENTE, colinda con zona de circulación, con una longitud de dos metros con cincuenta (2,50) centímetros; POR LA DERECHA, con parqueadero 513 con una longitud de cinco metros con setenta (5,70) centímetros; POR LA IZQUIERDA con una longitud de cinco metros con setenta (5,70) centímetros con parqueadero 515. Para un área total de 14.25 M2 por haberlo adquirido por Dación en Pago que hizo LA FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. actuando como vocera y administradora del Patrimonio Autónomo BARCELONETA mediante Escritura pública #4508 de fecha 12 de octubre del 2.017 otorgada en la Notaría Segunda de Cartagena registrada en la Oficina de registro de instrumentos públicos de Cartagena el día 21 de Noviembre del 2.017 en el folio de matrícula 060-294911.-

SEGUNDA: Este Inmueble de propiedad de mi representada fue recibido materialmente el día 16 de enero del 2.018 tal como consta en la copia del Acta de Recepción de Inmuebles Nuevos y declaración juramentada rendida por las señoras GLORIA MARTINEZ Y MARIA DEL CARMEN LLAMAS por medio del cual se recibieron varios inmuebles de parte de la Constructora entre los cuales figuraba el apartamento #201 Tipo D Bloque 5, acta que fue suscrita por las señoras ANA MARIA ROJAS Coordinadora Administrativa, AMÉRICA LOZANO Directora de Obra y CATALINA RAMOS Coordinadora Financiera de la Constructora Barajas quienes entregaron el bien a las señoras GLORIA MARTINEZ Coordinadora Administrativa, MARIA DEL CARMEN LLAMAS Ejecutiva Constructora y MARTHA OCAMPO Jefe de financiamiento

LA MATUNA, EDIFICIO CITY BANK OFICINA 12 - F
TELEFAX: 660 0183 - 668 6461 Cels.: 317 429 8933 - 300 814 2634
WWW: javiermarinomendozaabogado.com - E-MAIL: jedumarino@hotmail.com - Cartagena - Colombia

Javier Mariño Mendoza

ABOGADO

del BANCO DAVIVIENDA S.A. entidad que lo ha venido poseyendo desde esa época siendo visitado permanentemente por funcionarios de la misma entidad y promoviéndolo en venta.-

TERCERA. La persona que lo visita, paga los impuestos de catastro por cuenta del banco, lo mismo que las expensas de administración del CONDOMINIO BARCELONETA RPH y le hace supervisiones físicas es la señora GLORIA MARTINEZ BABILONIA, quien lo visita y coordina los pagos de servicios públicos y expensas de administración..-

CUARTA: Hasta el día 27 de febrero del 2.018, fecha en la cual se tuvo conocimiento que al apartamento #201 Tipo D del BLOQUE 5 había ingresado el señor GILBERTO ALVAREZ MULFORD quien al ser copropietario del CONDOMINIO y familiar de otra copropietaria tenía ingreso sin inconveniente al CONDOMINIO e hizo cambiar la cerradura del apartamento #201, razón por la cual el día 28 de febrero del 2.018 se le envió una comunicación a la Administradora del CONDOMINIO informando que el Banco no había vendido ninguno de los bienes que menciona entre los cuales está el #201 y solicitando que se sirvan garantizar que a ellos no ingrese ninguna persona sin la autorización del Banco.-

QUINTO: Sin embargo, el señor GILBERTO ALVAREZ MULFORD y sus dependientes aprovechándose de su condición de copropietario y familiar de copropietarios del CONDOMINIO BARCELONETA ingresó a dicho apartamento ocupándolo y perturbando la posesión que tiene mi mandante sobre el apartamento #201 desde el 27 de febrero del 2.018, con lo cual se ha

Javier Mariño Mendoza

ABOGADO

venido perturbando la entrada, el uso, goce y disfrute del mismo, perturbándolo en su posesión y manifestando este señor que él lo ocupó porque la CONSTRUCTORA le había prometido en venta ese inmueble y otros adicionales y no le cumplió y a pesar de que posteriormente se acordó que lo iba a desocupar, hasta la fecha no lo ha hecho.

SEXTA: En su condición de propietario y poseedor, mi poderdante desde el momento de haber adquirido el dominio de dicho bien ha venido poseyendo el inmueble de manera pública y pacífica, haciéndole visitas permanentes, limpiándolo, cancelado los recibos públicos y de administración y promoviéndolo en venta tal como se prueba con las declaraciones anticipadas de los señores GLORIA MARTINEZ BABILONIA Y MARIA DEL CARMEN LLAMAS en la Notaría Cuarta de Cartagena las que me permito anexar a la presente querella.

SEPTIMA: BANCO DAVIVIENDA S.A. me ha otorgado poder para iniciar esta querella.

PROCESO A SEGUIR

Debe seguirse el procedimiento señalado en los artículos 79, 80, 173, 190, 206 DE la Ley 1801 del 2.016 Nuevo Código de Policía.

COMPETENCIA

Es usted competente por la naturaleza del Proceso. Lugar de ubicación del inmueble ocupado de conformidad con lo dispuesto en el artículo 206, numeral 6° literal e de la Ley 1801 del 2016.-

Javier Mariño Mendoza

ABOGADO

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Artículos 756, 762, 786, 972, 976, 977 y concordantes del Código Civil. Artículos 79, 80, 173, 190, 206 DE la Ley 1801 del 2.016 Nuevo Código de Policía y demás normas concordantes.

ARTÍCULO 79. EJERCICIO DE LAS ACCIONES DE PROTECCIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES. Para el ejercicio de la acción de Policía en el caso de la perturbación de los derechos de que trata este título, las siguientes personas, podrán instaurar querrela ante el inspector de Policía, mediante el procedimiento único estipulado en este Código:

1. El titular de la posesión o la mera tenencia de los inmuebles particulares o de las servidumbres.
2. Las entidades de derecho público.
3. Los apoderados o representantes legales de los antes mencionados.

PARÁGRAFO 1o. En el procedimiento de perturbación por ocupación de hecho, se ordenará el desalojo del ocupante de hecho si fuere necesario o que las cosas vuelvan al estado que antes tenía. El desalojo se deberá efectuar dentro de las veinticuatro (24) horas siguientes a la orden.

PARÁGRAFO 2o. En estos procedimientos se deberá comunicar al propietario inscrito la iniciación de ellos sin perjuicio de que se lleve a cabo la diligencia prevista.

PARÁGRAFO 3o. La Superintendencia de Notariado y Registro, el Instituto Agustín Codazzi y las administraciones municipales, deberán suministrar la información solicitada, de manera inmediata y gratuita a las autoridades de

Javier Mariño Mendoza

ABOGADO

Policía.

El recurso de apelación se concederá en efecto devolutivo.

ARTÍCULO 80. CARÁCTER, EFECTO Y CADUCIDAD DEL AMPARO A LA POSESIÓN, MERA TENENCIA Y SERVIDUMBRE. El amparo de la posesión, la mera tenencia y las servidumbres, es una medida de carácter precario y provisional, de efecto inmediato, cuya única finalidad, es mantener el statu quo mientras el juez ordinario competente decide definitivamente sobre la titularidad de los derechos reales en controversia y las indemnizaciones correspondientes, si a ellas hubiere lugar.

PARÁGRAFO. La acción policial de protección a la posesión, la mera tenencia y servidumbres de los inmuebles de los particulares, caducará dentro de los cuatro (4) meses siguientes a la perturbación por ocupación ilegal

ARTÍCULO 173. LAS MEDIDAS CORRECTIVAS. <Artículo corregido por el artículo 12 del Decreto 555 de 2017. El nuevo texto es el siguiente:> Las medidas correctivas a aplicar en el marco de este Código por las autoridades de policía, son las siguientes:

13. Restitución y protección de bienes inmuebles.

ARTÍCULO 190. RESTITUCIÓN Y PROTECCIÓN DE BIENES INMUEBLES. Consiste en devolver la posesión o tenencia a quien tiene el legítimo derecho sobre los bienes inmuebles de particulares, baldíos, fiscales, de uso público, área protegida y de especial importancia ecológica, bienes de empresas destinados a servicios públicos cuando hayan sido ocupadas o perturbadas por vías de hecho.

Javier Mariño Mendoza

ABOGADO

ARTÍCULO 206. ATRIBUCIONES DE LOS INSPECTORES DE POLICÍA RURALES, URBANOS Y CORREGIDORES. Les corresponde la aplicación de las siguientes medidas:

6. Conocer en primera instancia de la aplicación de las siguientes medidas correctivas.
- e) Restitución y protección de bienes inmuebles, diferentes a los descritos en el numeral 17 del artículo 205;

PRUEBAS Y ANEXOS

1.- DOCUMENTALES: Solicito tener como pruebas los siguientes:

- a) Poder con que actúo.
- b) Certificado de existencia y representación legal de BANCO DAVIVIENDA S.A. expedido por la Cámara de Comercio de Cartagena
- c) Certificado de existencia y representación legal de BANCO DAVIVIENDA S.A. expedido por la Superintendencia Bancaria
- c) Copia de la Escritura pública #4508 de fecha 12 de octubre del 2017 otorgada en la Notaría Segunda de Cartagena registrada en la Oficina de registro de instrumentos públicos de Cartagena el día 21 de Noviembre del 2017 en el folio de matrícula 060-294911.-
- e) Folio de Matrícula No. 060-294911.-
- g) Copia de las cartas de fecha 28 de febrero del 2018 suscrita por la Coordinador Administrativa del banco GLORIA MARTINEZ BABILONIA a la Administración del CONDOMINIO solicitando el no ingreso de personas no autorizadas los apartamentos

Javier Mariño Mendoza

ABOGADO

h) Las declaraciones anticipadas de las señoras GLORIA MARTINEZ BABILONIA Y MARCIA DEL CARMEN LLAMAS rendidas ante la Notaría Cuarta de Cartagena.

j) Copia de la demanda y sus anexos para el traslado a la demandada y copia de la demanda para el archivo del juzgado. Y en archivo de datos CD

2.- INSPECCION JUDICIAL: Solicito al señor Inspector de Policía se sirva decretar y practicar una inspección judicial sobre el bien inmueble objeto del proceso para determinar estado del mismo y todo lo concerniente a identificación del apartamento y su ocupación y actos perturbatorios.-

3.- TESTIMONIALES: Solicito se sirva citar y hacer comparecer a su despacho a las siguientes personas Para que declaren todo lo que sepan y les conste con relación a la posesión del apartamento y de los actos perturbatorios del mismo:

a) **GLORIA MARTINEZ BABILONIA.** Mayor de edad, identificada con C.C.#45.456.983 de Cartagena quien puede ser localizado en Cartagena Barrio Piè de la Popa Calle 29D -20-A-48

b) **MARIA DEL CARMEN LLAMAS DURAN,** mayor de edad, identificada con C.C.#45.453.829 de Cartagena quien puede ser localizada en manga Calle 19 #26-140

4.- INTERROGATORIO DE PARTE. Solicito se sirva citar y hacer comparecer a su despacho al señor GILBERTO ALVAREZ MULFORD para que absuelva el interrogatorio de parte que le formularé.

Javier Mariño Mendoza

ABOGADO

NOTIFICACIONES

DEMANDANTE: En Cartagena Barrio Bocagrande Carrera 3ª #4-21 Segundo piso. Correo electrónico cmcastillo@davivienda.com

DEMANDADO: GILBERTO ALVARAEZ MULFORD Cartagena Barrio Castillogrande calle 6 con carrera 11 esquina Edificio CLARO DE LUNA piso 21 Correo electrónico geam99@hotmail.com.

SUSCRITO: En la Secretaría de su despacho o en mi oficina de Abogado situada en la Matuna Edificio City Bank Piso 12 Of. 12-F. Correo electrónico jedumarino@hotmail.com

Del señor Juez, Atentamente.



JAVIER MARIÑO MENDOZA

C.C.No.73.117.095. de Cartagena.

T.P.No.57.385 del C. S. De la J.

LA MATUNA, EDIFICIO CITY BANK OFICINA 12 - F

TELEFAX: 660 0183 - 668 6461

Cels.: 317 429 8933 - 300 814 2634

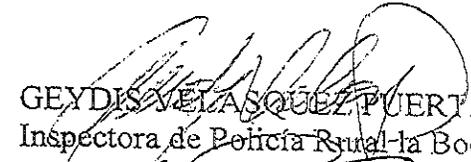
WWW: javiermarinomendozaabogado.com - E-MAIL: jedumarino@hotmail.com - Cartagena - Colombia



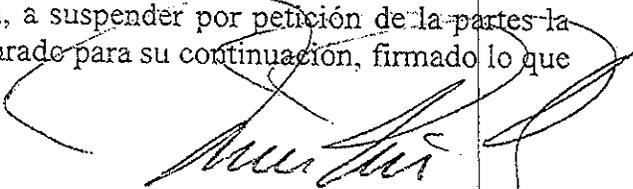
GANAMOS CARTAGENA GANAMOS TODOS
Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias D.T y C
Localidad de la Virgen y Turística
INSPECCION RURAL DE LA BOQUILLA

AUDIENCIA PUBLICA

En Cartagena de Indias a los Dos (02) días del mes de Noviembre de Dos mil dieciocho (2018), siendo horas hábiles de audiencia, y fecha señalada para llevar a cabo Audiencia pública e Inspección Ocular, solicitada mediante Querrela policiva presentada por el Dr. JAVIER MARIÑO MENDOZA, actuando en calidad de apoderado de BANCO DAVIVIENDA S.A, representada por CLAUDIA CASTILLO ESPITAleta en contra de GILBERTO ALVAREZ MULFORD. En este estado de la diligencia, se procede a relacionar las personas que se encuentra en el Despacho Dr. JAVIER MARIÑO MENDOZA, apoderado de la parte Querellante, ERASMO REYES CAÑATE, perito nombrado para esta Audiencia, el señor GILBERTO ALVAREZ TORRES, quien se hace parte como tercero interviniente y manifiesta que le concede poder para que lo asista en la presente Audiencia al Dr. LUIS EDUARDO LIÑAN PUELLO identificado con la Cedula de Ciudadanía No. 73569594 de Cartagena y la TP. 138560-02 del C. S de la J, quien estando presente acepta y la Inspectora de policía le reconoce personaría jurídica para actuar de acuerdo al poder conferido. La suscrita Inspectora de policía manifiesta que la presente audiencia, se realiza con base a lo establecido en el capítulo primero Art. 76 y siguientes, en concordancia con el 223 y siguiente de la ley 1801 de 2016, del C. N. de P. y convivencia. La suscrita Inspectora les concede a las partes un término de 20 minutos, para que expongas sus argumentos y pruebas. Se le concede el uso de la palabra al Dr. JAVIER MARIÑO MENDOZA, quien actúa como apoderado de la parte Querellante, y manifiesta: Entera de la situación que se estaba presentando en esta diligencia de manera procesal y de común acuerdo, con el tercero, interesado, aquí presente, señor GILBERTO ALVAREZ TORRES, solicitamos a la señora Inspectora, suspender la presente diligencia con el fin de sanar con el constructor, lo referente a la propiedad y posesión del mismo. Se le concede el uso de la palabra al Dr. LUIS EDUARDO LIÑA quien manifiesta: Con el fin de llegar a un presunto acuerdo y aclarar, que mis clientes son las persona que han venido ejerciendo la posesión, con ánimo de señor y dueño y que hay circunstancia o situaciones que la parte querellante desconoce, coadyuvo, la solicitud de suspensión de la presente diligencia para así llegara un acuerdo, con los señores Querellantes y en caso de no existir se continúe, con el presente proceso policivo para que se Ampare la posesión que se viene ejerciendo sobre el predio objeto de la presente Querrela por parte de mi apadrinado. Procede la suscrita Inspectora, a suspender por petición de la partes la presente diligencia y se fijara auto por separado para su continuación, firmado lo que en ella


GEYDIS VELÁSQUEZ PUERTAS
Inspectora de Policía Rural la Boquilla


ERASMO REYES CAÑATE
Perito


Dr. JAVIER MARIÑO MENDOZA
Apoderado parte Querellante.


Dr. LUIS EDUARDO LIÑAN
Apoderado 3ro Interviniente

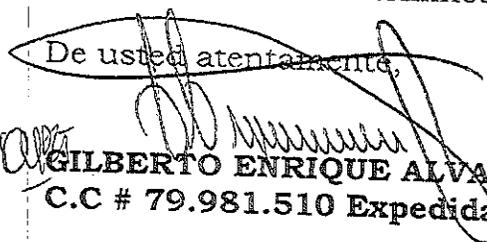
Señor(a)
FISCAL SECCIONAL QUE CORRESPONDA.
Ciudad.

GILBERTO ENRIQUE ALVAREZ TORRES, identificado como aparece al pie de mi firma, actuando en mi propio nombre, acudo ante usted para manifestarle que otorgo poder especial, amplio y suficiente en lo que a derecho corresponde a **MADELEINE POSADA PATERNINA**, mayor, domiciliado en la ciudad de Cartagena, identificado con C.C. No. 45.754.895, abogada titulada con tarjeta profesional de abogado No. 189.412 del C.S. de la J. a efectos de que presente denuncia por el delito **ESTAFA AGRAVADA** y cualquier otro que llegare a resultar probado en contra de **ARTURO CEPEDA FACIOLINCE**, identificado con la cedula de ciudadanía # 19.225.384, representante legal de la sociedad **CONSTRUCTORA BARCELONA DE INDIAS S.A** y alguna otra persona comprometida en los hechos a investigar, con ocasión a la negociación realizada sobre el **APARTAMENTO 201, TIPO D, BLOQUE 5, UBICADO EN BARCELONETA**, contenido en la promesa de compraventa de fecha 25 de agosto de 2016, en los términos que relatara el apoderado judicial en la noticia criminal.

Mi apoderado queda ampliamente facultada para asistir a todas las diligencias previstas en este asunto, además las de transigir, conciliar, sustituir, reasumir, desistir y todas las demás facultades inherentes a este mandato.

Relevo de gastos y costas del proceso a mi apoderado.
Por lo anterior solicito, reconocer personería a **MADELEINE POSADA PATERNINA** en los términos y para los efectos de este poder.

De usted atentamente,


GILBERTO ENRIQUE ALVAREZ TORRES
C.C # 79.981.510 Expedida en Bogotá.

Acepto,

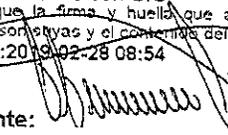
MADELEINE POSADA PATERNINA
C.C. No. 45.754.895.
T.P No. 189.412 del C.S. de la J

AUTORIZADO
RES. SNR # 26 FEB 2019
DE



DILIGENCIA DE PRESENTACION PERSONAL DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO
Ante la Notaria Cuarta del círculo de Cartagena fue presentado personalmente este documento

GILBERTO ENRIQUE ALVAREZ TORRES
Quien se identificó con C.C. 79981510 y declaró que la firma y huella que aparecen en este documento son propias y el contenido del mismo es cierto.
Cartagena: 2019-02-28 08:54

Declarante: 


-1105916428

Cartagena, Abril 22 de 2.019.



VENTANILLA ÚNICA DE CORRESPONDENCIA - BOLÍVAR

BOLIV-SRDENUN - No. 20195210073642

Fecha Radicado: 2019-04-30 08:53:10

Anexos: 41 folios.

Señor(a)

FISCAL SECCIONAL DE CARTAGENA - UNIDAD DE DELITOS CONTRA EL PATRIMONIO ECONOMICO (REPARTO)

Cartagena, Bolívar

VICTIMA: GILBERTO ENRIQUE ALVAREZ TORRES.
INDICIADO: ARTURO CEPEDA FACIOLINCE.
CONDUCTAS PUNIBLES: ESTAFA AGRAVADA ART 246 C.P.

MAGDELEINE POSADA PATERNINA, Mayor de edad, vecina y domiciliada en la ciudad de Cartagena, muy respetuosamente me presento en su despacho en mi calidad de apoderada judicial del Señor **GILBERTO ENRIQUE ALVAREZ TORRES**, con la finalidad de manifestar que presento, **DENUNCIA** contra el Señor **ARTURO CEPEDA FACIOLINCE**, en su calidad de Representante Legal de la Sociedad **CONSTRUCTORA BARCELONA DE INDIAS**, por las conductas punibles de **ESTAFA AGRAVADA** y/o cualquier otro delito que Usted considere.

Fundamento mi denuncia en los siguientes hechos:

ANTECEDENTES

PRIMERO: Cuenta mi poderdante el señor **GILBERTO ENRIQUE ALVAREZ TORRES**, que el 25 de Agosto de 2.016 suscribió con el señor **ARTURO CEPEDA FACIOLINCE** en su calidad de Representante Legal de la Constructora Barcelona de Indias una Promesa de Compra y Venta en la cual el señor **ARTURO** le prometió en venta un apartamento ubicado en el proyecto denominado "Barceloneta" Bloque 5 piso 2 apartamento tipo D, y mi poderdante se comprometió a pagar el precio acordado de **CUATROCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$400.000.000.00) MCTE.**, con la firma del contrato, tal como se aprecia en la Cláusula Quinta del mismo.

SEGUNDO: También cuenta mi poderdante, que el 11 de Marzo de 2017, La Constructora **BARCELONA DE INDIAS**, le hizo entrega física del inmueble tal como consta en el Acta de Entrega que hace parte de las evidencias que aportaré con la presente denuncia.

TERCERO: En la Escritura Pública N° 4508, del 12 de Octubre de 2.017, expedida por la Notaría Segunda del Círculo de Cartagena, el señor **ARTURO CEPEDA FACIOLINCE**, entregó en **DACION EN PAGO** al **BANCO DAVIVIENDA** el bien inmueble que había prometido en venta a mí poderdante y descrito en el hecho primero de esta denuncia, el cual, repito, le había entregado físicamente y del que había recibido la totalidad del valor del inmueble.

CUARTO: Después que el **BANCO DAVIVIENDA** recibió en **DACION DE PAGO** el bien inmueble antes citado, inició un proceso policivo en contra mi poderdante, el cual fue tramitado ante la Inspección de Policía de la Localidad de la Virgen y Turística.

QUINTO: Los hechos de la Querrela Policiva distan de la realidad acontecida, porque el señor **CEPEDA** le ocultó al **BANCO DAVIVIENDA** la realidad jurídica del inmueble.

SEXTO: Dice mi poderdante, que a raíz de ese incidente se entera que es asaltado en su buena fe y por lo tanto víctima de una estafa por parte del señor **ARTURO CEPEDA** en su calidad representante legal de la Sociedad Constructora Barajas quien entregó en **DACIÓN DE PAGO** lo que antes había vendido y había entregado.

SÉPTIMO: Dice mi poderdante, que el señor ARTURO CEPEDA FACIOLINCE tiene una gran experiencia y un reconocimiento como Constructor en el Círculo Social de esta ciudad, y que la Empresa CIVILCO es una sociedad de reconocida trayectoria donde se le reconoce como cabeza visible y líder de varias sociedades de construcción, tales como: CONSTRUCTORA BARCELONA DE INDIAS, CONSTRUCTORA BARAJAS, ACEFA, COSTRUCTORA BARCELONA y muchas otras.

OCTAVO: También dice mi poderdante, que BARCELONA DE INDIAS fue la gestora y constructora de uno de los mayores proyectos de construcción en la ciudad de Cartagena y pionera en el desarrollo de la Zona Norte.

NOVENO: También me dice, que el señor ARTURO es reconocido por participar en la ejecución y construcción de los edificios más grandes de la ciudad construidos en los últimos 25 años, para muestra, participó en la construcción del EDIFICIO NAVAS, TORRE PROTECCION, EDIFICIO INFINITO, y EDIFICIO CANARIAS, entre otros.

DECIMO: Por lo tanto, para mi poderdante, el señor ARTURO CEPEDA es una persona con una experiencia amplia en el sector de la construcción, quien no podía hacerse el de la vista gorda y de un tajo entregar lo que había prometido en venta y menos cuando las obligaciones estaban vigentes y no solo recibir el dinero si no que entró en DACION DE PAGO el inmueble estando pendiente la firma de la escritura pública de compra y venta.

DECIMO PRIMERO: Dice mi poderdante, que su sorpresa fue mayúscula cuando recibió la visita de unos funcionarios del Banco Davivienda para informándole que debía desocupar el inmueble, y que ante ese atropello el señor ARTURO CEPEDA, admitió lo evidente pero no negó su mal proceder, y de vieja data la jurisprudencia nacional nos indica entre otros lo siguiente:

"La diligencia del buen hombre de negocios, lleva implícitos deberes como el de informarse suficientemente antes de tomar decisiones, para lo cual el administrador debe asesorarse y adelantar las indagaciones necesarias, el de discutir sus decisiones especialmente en los órganos de administración colegiada, y, por supuesto, el deber de vigilancia respecto al desarrollo y cumplimiento de las directrices y decisiones adoptadas.

(...)"

1. Tal como quedo claramente expuesto actuar con la "diligencia de un buen hombre de negocios" implica para el administrador (Representante legal y miembros de la junta directiva, entre otros) que en el ejercicio de sus funciones debe actuar con el cuidado que un profesional o comerciante pondría en sus propios asuntos, es decir, en el ejercicio de sus actuaciones, gestiones y decisiones debe poner el mayor interés y cuidado posible de manera que ninguna de las gestiones que adelante en nombre de la sociedad viole disposiciones de orden legal, estatutaria o sea contraria a las decisiones adoptadas por los órganos sociales.

Retomando los conceptos anteriormente expuestos la ley es la que ha impuesto que los administradores ejerzan sus funciones con sujeción a los principios de lealtad y buena fe, así como actuar con la diligencia de un buen hombre de negocios, en interés de la sociedad y teniendo en cuenta los intereses de sus asociados, es decir, las gestiones y las actuaciones de los administradores deben estar orientadas por los principios rectores mencionados, luego privilegiar los intereses de los socios o los propios sobre los de la sociedad es contrario a la ley pues del administrador se esperan actuaciones que favorezcan los intereses de la compañía que dirigen. "En este orden de ideas, los actos de los administradores deben ser cumplidos "con entera lealtad, con intención recta y positiva, para que así pueda realizarse cabal y satisfactoriamente la finalidad social y privada a que obedece su celebración". (Ospina Fernández Guillermo, Teoría General de los Actos o Negocios Jurídicos. Volumen 2. Editorial Temis - Bogotá, 1983. Pág. 332).

De otra parte el postulado de la buena fe, por tanto, exige a las partes actuar de manera recta y transparente durante todos sus actos, al respecto, el artículo 246 del C.P. nos enseña lo siguiente:

"Artículo 246- Estafa. El que obtenga provecho ilícito para sí o para un tercero, con perjuicio ajeno, induciendo o manteniendo a otro en error por medio de artificios o engaños, incurrirá en prisión de dos (2) a ocho (8) años (hoy treinta y dos (32) meses a ciento cuarenta y cuatro (144) meses) y multa de cincuenta (50) a mil (1.000) salarios mínimos legales mensuales vigentes (hoy sesenta y seis punto sesenta y seis (66.66) a mil quinientos (1.500)".

JURISPRUDENCIA.- Acción a propio de la víctima en el delito de estafa." De la anterior forma la Sala abrió la posibilidad de aplicar en el delito de estafa la teoría de la acción a propio riesgo, figura que, como se sabe, constituye criterio excluyente de la imputación al tipo objetivo, para cuya configuración se requiere la presencia de tres elementos (i) conocimiento del peligro por parte del sujeto pasivo de la conducta (o capacidad para conocerlo), (ii) poder de control de esta persona acerca de la asunción de dicho riesgo y (iii) ausencia de posición de garante respecto del sujeto agente (CSJ SP, 16, mayo 2003, Rad.16636).

No obstante, la Sala estima oportuno reconsiderar tal criterio frente a este caso concreto, pues la acción a propio riesgo se edifica en el mismo a partir de reprochar al sujeto pasivo el no uso de mecanismos de autoprotección en orden a evitar el menoscabo a su patrimonio económico, con lo cual se le introduce al delito de estafa una exigencia totalmente extraña a su estructura típica, que se limita a describir una conducta de acción traducida en la obtención de un provecho ilícito, induciendo o manteniendo a otro en error por medio de artificios o engaños, sin que entonces sean de su esencia comportamientos de carácter em sivo.

En otras palabras, tiene como eje fundamental la realización de actos positivos por parte de quienes constituyen los extremos de la conducta típica. Es así como, cuando se trata de negocios jurídicos, la actuación del sujeto pasivo consiste en intervenir en el acuerdo de voluntades, en suscribir luego el respectivo contrato y, finalmente, en desprenderse de su patrimonio económico, producto de la inducción en error de que es objeto en virtud de las maniobras engañosas del agente. De tal suerte que constituye un equívoco introducir al tipo penal de estafa acciones indigentes o negligentes, que no son propias de su naturaleza descriptiva.

(...)

Así, por lo demás, lo impone el sentido, alcance y contenido de la buena fe. Conforme lo ha señalado la Corte Constitucional, al pasar de ser un principio general de derecho para transformarse hoy en día en un postulado constitucional (art.73), su aplicación y proyección ha adquirido nuevas implicaciones, en cuanto a su función integradora del ordenamiento y reguladora de las relaciones entre particulares entre estos y el estado⁽³⁾.

De acuerdo con el comentado principio, los particulares están obligados a sujetarse a mandatos de honestidad, lealtad y sinceridad en sus diversas relaciones, es decir no solo en aquellas que sostenga con las autoridades públicas sino en las suscitadas entre ellos mismo.

El postulado de la buena fe, por tanto, exige a las partes actuar de manera recta y transparente durante la celebración de un negocio jurídico, de tal manera que si una de ellas le suministra a la otra información contraria a la realidad que la determina a realizar la transacción o le oculta maliciosamente datos que de haberlos conocido se habría abstenido de llevarla a cabo, incurrirá en el delito de estafa, pues de esa forma habrá acudido a medios eficaces para inducir o mantener en error a la víctima y así obtener provecho patrimonial ilícito con perjuicio ajeno.

En esos eventos, como lo señaló la Sala en la sentencia del 27 de octubre de 2004, es claro que el autor del hecho no se comporta dentro del ámbito de competencia que le impone la organización, es decir, defrauda las expectativas que se esperan de él, contrariando el principio de confianza que regula la relaciones de la vida en sociedad.

No desconoce la Corte, de otra parte que, de acuerdo con los artículos 1871 del Código Civil y 907 del Código de Comercio la venta de cosa ajena vale. Sin embargo, hoy en día esas normas deben interpretarse en función, precisamente de la visión que le ha dado al principio de buena fe su constitucionalización.

Por tanto, debe entenderse que ese tipo de transacciones son válidas solo en la medida en que el vendedor en forma sincera y leal informa al comprador desde un principio la situación real del bien porque si, con lo destacó la Procuradora Delegada, el contrato se celebra con el anticipado propósito de incumplirlo, para lo cual se le acompaña de maniobras engañosas en forma que su suscripción constituye el ardid para generar error en la víctima y obtener beneficio económico, en el evento se estructura el delito de la estafa".(CSJ, Cas. Penal, Sent.jul.13/2016, Rad.42548.Luis Antonio Hernández Barbosa).

JURISPRUDENCIA- ELEMENTOS DE LA ESTAFA. "3.En el caso de la estafa, la norma exige que el resultado (obtención de un provecho económico), este antecedido de varios actos, a saber;(i) Que el sujeto agente emplee artificios o engaños sobre la víctima. (ii) que la víctima incurra en error por virtud de la actividad histriónica del sujeto agente, (iii) que debido a esta falsa representación de la realidad (error) el sujeto agente obtenga un provecho económico ilícito para sí o para un tercero, y (iv) que este desplazamiento patrimonial cause un perjuicio ajeno correlativo.

4.Como puede verse, el precepto , además de exigir la presencia de ciertas modalidades conductuales previas a la obtención del resultado(provecho ilícito), demanda que las mismas se presenten en específico orden cronológico (primero el artificio, luego el error y después el desplazamiento patrimonial), y que entre ellas exista un encadenamiento causal inequívoco, es decir que el uno conduzca necesariamente al otro. de suerte que si estos requerimientos conductuales no se presentan, o presentándose currien en desorden, o la cadena causal se rompe, trastoca o invierte, no podrá hablarse de delito de estafa"(CSJ. Cas Penal. Sent. Jun.8/2006, Rad 24729. M.P Mauro Solarte Portilla).

JURISPRUDENCIA. PLURALIDAD DE ACTOS EJECUTIVOS DE ESTAFA.

"Asiste la razón al señor procurador delegado en los motivos que aduce para oponerse la solicitud de casación, pues en verdad, como lo afirma, el caso en estudio revela que la conducta realizada por el procesado no fue un concurso de contravenciones de estafa, sino un solo delito de estafa con plurales actos ejecutivos en perjuicio de un mismo ofendido.

El artículo 356 de Código Penal no excluye de su tipicidad la eventualidad de que el sujeto activo del delito realice múltiples y repetitivos actos para la obtención de un solo propósito defraudador que se mantiene y materializa en el tiempo con fraccionados logros, lo que se infiere de la modalidad conductual descrita en la norma como "manteniendo a otro en error", pues es una manera efectiva de proseguir con lo que esta haciendo, dado que con tales actos a la postre obtiene no despertar alarma en su víctima, que entonces permanece a su merced para su oscuro propósito por el tiempo que él así lo quiera.

La interpretación de la norma tipificadora del delito de estafa no puede dejar de lado el dilatado alicance que subyace en su contenido, que consulta razones de política criminal tendientes al justo tratamiento de la problemática penal enfrentada a la realidad social y delictiva, que en numerosos casos se manifiesta con la sutileza y audacia de iguales o similares características a las que conforman el caso en examen. Por esta misma razón la jurisprudencia de la Corte ha venido ampliando su criterio hermenéutico en relación con el tipo penal de delito de estafa cuando el mismo sujeto activo lo comete contra múltiples ofendidos en lo que venido conociéndose doctrinariamente como fraude colectivo delito masa(Sent. Sep.27/95. M.P. Páez Velandia y dic3/96.M.P. Gálvez Argote.

Quando el sujeto activo del delito a lo largo del tiempo y en detrimento patrimonial de la misma persona plurales actos artificiosos o engañosos reveladores de una voluntad orientada a ese ilícito propósito que se revela asumido como finalidad absoluta, incurre en una sola acción delictiva de estafa cometida mediante múltiples actos artificiosos o engañosos de ejecución, con los que mantiene el error de la víctima.

El engaño se único y también único es el dolo ene estos caos, porque la materialización de cada uno no disgrega el todo de la acción, en cuanto lo único que cada uno revela es que el sujeto prosigue en su empeño principal y único".(CSJ, Cas. Penal. Sent.12591, jun.29/99. Mario Mantilla Nougues)

JURISPRUDENCIA.-CONTRATO LÍCITO Y ESTAFA."(...) la permisibilidad de un contrato lícito no descarta la existencia de artificios o engaño, pues nada impide que la inducción o el mantenimiento en error tengan origen precisamente en la aparente sinceridad y legalidad que se revista ese acuerdo de voluntades". (CSJ, Cas. Penal Sent. Ago. 29/2002, Rad 15248, M.P. Jorge Aníbal Gómez Gallego).

En el mismo, puede consultarse la Sentencia de la Sala Penal de la Corte Suprema de Justicia del 7 de junio de 2017, Rad 411320, M.P Eugenio Fernández Carlier. Esta providencia también señala que el contrato no es instrumento de la estafa cuando "la lesión y ganancia análogas sobrevienen a raíz del incumplimiento, no precedido de engaño, de las cláusulas inherentes al contrato".

DELITOS A INVESTIGAR:

ESTAFA AGRAVADA POR LA CUANTIA

De otra parte el postulado de la buena fe, por tanto, exige a las partes actuar de manera recta y transparente durante todos sus actos, al respecto, el artículo 246 del C.P. nos enseña lo siguiente:

Artículo 246- Estafa. *El que obtenga provecho ilícito para sí o para un tercero, con perjuicio ajeno, induciendo o manteniendo a otro en error por medio de artificios o engaños, incurrirá en prisión de dos (2) a ocho (8) años (hoy treinta y dos (32) meses a ciento cuarenta y cuatro (144) meses) y multa de cincuenta (50) a mil (1.000) salarios mínimos legales mensuales vigentes(hoy sesenta y seis punto sesenta y seis (66.66) a mil quinientos (1.500)".*

JURISPRUDENCIA.- Acción a propio de la víctima en el delito de estafa. *De la anterior forma la Sala abrió la posibilidad de aplicar en el delito de estafa la teoría de la acción a propio riesgo, figura que, como se sabe, constituye criterio excluyente de la imputación al tipo objetivo, para cuya configuración se requiere la presencia de tres elementos (i) conocimiento del peligro por parte del sujeto pasivo de la conducta (o capacidad para conocerlo), (ii) poder de control de esta persona acerca de la asunción de dicho riesgo y (iii) ausencia de posición de garante respecto del sujeto agente(CSJ SP, 16, mayo 2003, Rad.16636).*

No obstante, la Sala estima oportuno reconsiderar tal criterio frente a este caso concreto, pues la acción a propio riesgo se edifica en el mismo a partir de reprochar al sujeto pasivo el no uso de mecanismos de autoprotección en orden a evitar el menoscabo a su patrimonio económico, con lo cual se le introduce al delito de estafa una exigencia totalmente extraña a su estructura típica, que se limita a describir una conducta de acción irraducida en la obtención de un provecho ilícito, induciendo o manteniendo a otro en error por medio de artificios o engaños, sin que entonces sean de su esencia comportamientos de carácter emisoro.

En otras palabras, tiene como eje fundamental la realización de actos positivos por parte de quienes constituyen los extremos de la conducta típica. Es así como, cuando se trata de negocios jurídicos, la actuación del sujeto pasivo consiste en intervenir en el acuerdo de voluntades, en suscribir luego el respectivo contrato y, finalmente, en desprenderse de su patrimonio económico, producto de la inducción en error de que es objeto en virtud de las maniobras engañosas del agente. De tal suerte que constituye un equívoco introducir al tipo penal de estafa acciones indigentes o negligentes, que no son propias de su naturaleza descriptiva.

(...)

Así, por lo demás, lo impone el sentido, alcance y contenido de la buena fe. Conforme lo ha señalado la Corte Constitucional, al pasar de ser un principio general de derecho para transformarse hoy en día en un postulado constitucional (art.73), su aplicación y proyección ha adquirido nuevas implicaciones, en cuanto a su función integradora del ordenamiento y reguladora de las relaciones entre particulares entre estos y el estado⁽³⁾.

De acuerdo con el comentado principio los particulares están obligados a sujetarse a mandatos de honestidad, lealtad y sinceridad en sus diversas relaciones, es decir no solo en aquellas que sostenga con las autoridades públicas sino en las suscitadas entre ellos mismo.

El postulado de la buena fe, por tanto, exige a las partes actuar de manera recta y transparente durante la celebración de un negocio jurídico, de tal manera que si una de ellas le suministra a la otra información contraria a la realidad que la determina a realizar la transacción o le oculta maliciosamente datos que de haberlos conocido se habría abstenido de llevarla a cabo, incurrirá en el delito de estafa, pues de esa forma habrá acudido a medios eficaces para inducir o mantener en error a la víctima y así obtener provecho patrimonial ilícito con perjuicio ajeno.

En esos eventos, como lo señaló la Sala en la sentencia del 27 de octubre de 2004, es claro que el autor del hecho no se comporta dentro del ámbito de competencia que le impone la organización, es decir, defrauda las expectativas que se esperan de él, contrariando el principio de confianza que rege las relaciones de la vida en sociedad.

No desconoce la Corte, de otra parte que, de acuerdo con los artículos 1871 del Código Civil y 907 del Código de Comercio la venta de cosa ajena vale. Sin embargo, hoy en día esas normas deben interpretarse en función, precisamente de la visión que le ha dado al principio de buena fe su constitucionalización.

Por tanto, debe entenderse que ese tipo de transacciones son válidas solo en la medida en que el vendedor en forma sincera y leal informa al comprador desde un principio la situación real del bien porque si, con lo destacó la Procuradora Delegada, el contrato se celebra con el anticipado propósito de incumplirlo, para lo cual se le acompaña de maniobras engañosas, en forma que su suscripción constituye el ardid para generar error en la víctima y obtener beneficio económico, en el evento se estructura el delito de la estafa".(CSJ, Cas. Penal, Sent.jul.13/2016, Rad.42548,Luis Antonio Hernández Barbosa).

JURISPRUDENCIA- ELEMENTOS DE LA ESTAFA. "3.En el caso de la estafa, la norma exige que el resultado (obtención de un provecho económico), este antecedido de varios actos, a saber;(i) Que el sujeto agente emplee artificios o engaños sobre la víctima. (ii) que la víctima incurra en error por virtud de la actividad histrionica del sujeto agente, (iii) que debido a esta falsa representación de la realidad (error) el sujeto agente obtenga un provecho económico ilícito para sí o para un tercero, y (iv) que este desplazamiento patrimonial cause un perjuicio ajeno correlativo.

4.Como puede verse, el precepto , además de exigir la presencia de ciertas modalidades conductuales previas a la obtención del resultado(provecho ilícito), demanda que las mismas se presenten en específico orden cronológico (primero el artificio, luego el error y después el desplazamiento patrimonial), y que entre ellas exista un encadenamiento causal inequívoco, es decir que el uno conduzca necesariamente al otro, de suerte que si estos requerimientos conductuales no se presentan, o presentándose currien en desorden, o la cadena causal se rompe, trastoca o invierte, no podrá hablarse de delito de estafa"(CSJ. Cas Penal, Sent. Jun.8/2006, Rad 24729. M.P Mauro Solarte Portilla).

JURISPRUDENCIA. PLURALIDAD DE ACTOS EJECUTIVOS DE ESTAFA.

"Asiste la razón al señor procurador delegado en los motivos que aduce para oponerse la solicitud de casación, pues en verdad, como lo afirma, el caso en estudio revela que la conducta realizada por el procesado no fue un concurso de contravenciones de estafa, sino un solo delito de estafa con plurales actos ejecutivos en perjuicio de un mismo ofendido.

El artículo 356 de Código Penal no excluye de su tipicidad la eventualidad de que el sujeto activo del delito realice múltiples y repetitivos actos para la obtención de un solo propósito defraudador que se mantiene y materializa en el tiempo con fraccionados logros, lo que se infiere de la modalidad conductual descrita en la norma como "manteniendo a otro en error", pues es una manera efectiva de proseguir con lo que esta haciendo, dado que con tales actos a la postre obtiene no despertar alarma en su víctima, que entonces permanece a su merced para su oscuro propósito por el tiempo que él así lo quiera.

La interpretación de la norma tipificadora del delito de estafa no puede dejar de lado el dilatado alcance que subyace en su contenido, que consulta razones de política criminal tendientes al justo tratamiento de la problemática penal enfrentada a la realidad social y delictiva, que en numerosos casos se manifiesta con la sutileza y audacia de iguales o similares características a las que conforman el caso en examen. Por esta misma razón la jurisprudencia de la Corte ha venido ampliando su criterio hermenéutico en relación con el tipo penal de delito de estafa cuando el mismo sujeto activo lo comete contra múltiples ofendidos en lo que venido conociéndose doctrinariamente como fraude colectivo del tipo masa(Sent. Sep.27/95. M.P. Páez Velandía y dic3/96.M.P. Gálvez Argote.

Quando el sujeto activo del delito a lo largo del tiempo y en detrimento patrimonial de la misma persona plurales actos artificiosos o engañosos reveladores de una voluntad orientada a ese ilícito propósito que se revela asumido como finalidad absoluta, incurre en una sola acción delictiva de estafa cometida mediante múltiples actos artificiosos o engañosos de ejecución, con los que mantiene el error de la víctima.

El engaño se único y también único es el dolo ene estos caos, porque la materialización de cada uno no disgrega el todo de la acción, en cuanto lo único que cada uno revela es que el sujeto prosigue en su empeño principal y único".(CSJ. Cas. Penal, Sent.12591, jun.29/99. Mario Mantilla Nougues)

JURISPRUDENCIA.-CONTRATO LÍCITO Y ESTAFA."(...) la permisibilidad de un contrato lícito no descarta la existencia de artificios o engaño, pues nada impide que la inducción o el mantenimiento en error tengan origen precisamente en la aparente sinceridad y legalidad que se revista ese acuerdo de voluntades". (CSJ, Cas. Penal Sent. Ago. 29/2002, Rad 15248, M.P. Jorge Aníbal Gómez Gallego).

En el mismo, puede consultarse la Sentencia de la Sala Penal de la Corte Suprema de Justicia del 7 de junio de 2017, Rad 411320, M.P Eugenio Fernández Carier. Esta providencia también señala que el contrato no es instrumento de la estafa cuando "la lesión y ganancia análogas sobrevienen a raíz del incumplimiento, no precedido de engaño, de las cláusulas inherentes al contrato".

DELITOS A INVESTIGAR:

ESTAFA AGRAVADA POR LA CUANTÍA

CONCLUSIONES

No existe duda que el Señor ARTURO CEPEDA, identificado con la C.C. 19.225,384 de Bogotá y portador del teléfono móvil 3205495313, actuó con dolo al entregar en Dación en pago al Banco Davivienda el inmueble entregado físicamente, prometido en venta y del cual el señor GILBERTO ENRIQUE ALVAREZ TORRES le había entregado la suma de CUATROCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$400.000.000) MCTE, a la firma de la Compra y Venta.

EVIDENCIAS QUE SE ANEXAN Y SE SOLICITAN

- 1.- Promesa de compra y venta suscrita entre ARTURO CEPEDA y GILBERTO ALVAREZ TORRES del Apartamento 201 Bloque 5 Urbanización Barceloneta.
- 2.- Acta de entrega del Apartamento 201 Bloque 5.
- 3.- Copia de la Escritura Pública N° 4508 del 12 de Octubre de 2017, emanada de la Notaria Segunda del Circulo Notarial de Cartagena.
- 4.- Copia de la querrela policiva, junto con el acuerdo suscrito ante el Inspector de Policía, donde se suspende la diligencia policiva.
- 5.- Copia Certificado de Tradición y Libertad bien inmueble 060-294911.
- 6.- Poder a mí conferido para actuar.

RECEPCIONAR ENTREVISTA

JAVIER MARIÑO MENDOZA, quien se puede ubicar en el barrio la Matuna Edificio Citibank piso 12 oficina 12 F., para que exponga todo lo concerniente al proceso policivo en especial como obtuvo el conocimiento que el inmueble entregado en dación en pago no le había sido informado al Banco Davivienda.

ANA MARIA ROJAS, Coordinadora Administrativa de la Constructora, para que explique la entrega del bien inmueble al Banco Davivienda.

INTERROGATORIO

Pido se Escuche al señor **ARTURO CEPEDA FACIOLINCE**

NOTIFICACIONES

El señor GILBERTO ENRIQUE ALVAREZ TORRES, podrá ser notificado en la siguiente dirección: Cartagena, Barrio Castillo Grande, Calle 5 N° 9-67, Edificio Puerto Velero, Apto 404, y en el correo electrónico: geat1012@gmail.com

El Indiciado: **ARTURO CEPEDA FACIOLINCE** en la siguiente dirección: Zona Norte, Kilometro 10 vía al Mar, Plaza Comercial Las Ramblas Local 101 Cartagena, Bolívar. Teléfono: 6428181. Celular 3205495313.

La suscrita recibe notificaciones en el Edificio Citibank Oficina 11 D, teléfono 6601681, en la ciudad de Cartagena, Bolívar

Atentamente,

MAGDELEINE POSADA PATERNINA

C.C. 45.754.895 De Cartagena

T.P. 189.412 Del C. S. de la J.