



**REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL MAGDALENA
JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO
SANTA MARTA**

Santa Marta, dos (2) de mayo de dos mil veinticuatro (2024)

TRASLADO SECRETARIAL

CLASE DE PROCESO: DECLARATIVO DE PERTENENCIA POR
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

DEMANDANTE: HUMBERTO ANTONIO NIÑO MEDINA

DEMANDADO: SOCIEDAD GÁLVEZ GUZMÁN y CIA S EN C y PERSONAS
INDETERMINADAS

RADICACIÓN: 47001315300420220019800

Se corre traslado a la contraparte por el término de cinco (5) días de las excepciones de mérito propuestas por la parte demandada, así como también del escrito de contestación del curador ad litem.

LUISA FERNANDA VEGA MUÑOZ
Secretaria

CONTESTACION DE DEMANDA.

asistenciajuridica@lageneral.com.co <asistenciajuridica@lageneral.com.co>

Mar 19/09/2023 12:23 PM

Para: Juzgado 04 Civil Circuito - Magdalena - Santa Marta <j04ccsmta@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 2 archivos adjuntos (10 MB)

CONTESTACION DEMANDA.pdf; PRUEBAS Y PODER.pdf;

Cordial saludo,

Mediante el presente, realizo radicación de contestación de demanda, datos del proceso:

Tipo de proceso: PERTENENCIA –PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO.
Demandante: HUMBERTO ANTONIO NIÑO MEDINA.
Demandado: SOCIEDAD GÁLVEZ GUZMÁN y CIA S EN C.
Radicado: 47001315300420220019800.

Anexo 2 pdf.

Atentamente,

--

ALEX ZAPATA AYUBB
ABOGADO.

Este mensaje es confidencial, está amparado por secreto profesional y no puede ser usado ni divulgado por personas distintas de su(s) destinatario(s). Si no es el receptor autorizado, cualquier retención, difusión, distribución o copia de este mensaje es prohibida y será sancionada por la ley. Si por error recibe este mensaje, favor devuélvame lo y borre el mensaje recibido inmediatamente.

This message is confidential, subject to professional secret and may not be used or disclosed by any person other than its addressee(s). If you are not the addressee(s), any retention, dissemination, distribution or copying of this message is strictly prohibited and sanctioned by law. If you receive this message in error, please immediately send it back and delete the message received.

Bogotá D.C., septiembre de 2023

Señor(a)

Juzgado Cuarto Civil del Circuito Judicial de Santa Marta.

E. S. D.

Enviado al correo electrónico: j04ccsmta@cendoj.ramajudicial.gov.co

Tipo de proceso: PERTENENCIA –PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO.

Demandante: HUMBERTO ANTONIO NIÑO MEDINA.

Demandado: SOCIEDAD GÁLVEZ GUZMÁN y CIA S EN C.

Radicado: 47001315300420220019800.

Asunto: Contestación a la Demanda y Excepción de mérito.

ALEX ZAPATA AYUBB, mayor de edad, vecino y residente en la ciudad de Bogotá, D.C., identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 1.067.947.672 expedida en Montería, abogado en ejercicio y portador de la Tarjeta Profesional No. 324.756 del Consejo Superior de la Judicatura, conforme al poder legalmente otorgado, obrando como Apoderado Judicial de la sociedad comercial **GÁLVEZ GUZMAN Y CIA S. EN C.**, con domicilio en Bogotá, legalmente constituida y matriculada en la Cámara de Comercio de Bogotá, identificada con numero de Nit.800.249.674-6, representada legalmente por el señor **DIEGO ERNESTO GUZMAN GALVEZ**, mayor de edad, vecino y residente en la ciudad de Bogotá, identificada con la Cédula de Ciudadanía No.79.942.398, dentro del término establecido en el Artículo 369 del Código General del Proceso¹, mediante el presente escrito, se presente **CONTESTACION A LA DEMANDA Y PROPOSICION DE EXCEPCION DE MERITO**, por consiguiente:

FRENTE A LAS HECHOS.

Primero. Frente al Hecho Primero, Es cierto de acuerdo con la Escritura Pública de Compraventa No.287 otorgada por la Notaria Segunda de Santa Marta, suscrita entre la sociedad vendedora Club Marino Lagos del Dulzino

¹**ARTÍCULO 369. TRASLADO DE LA DEMANDA.** Admitida la demanda se correrá traslado al demandado por el término de veinte (20) días.(...).

LTDA y la sociedad compradora GÁLVEZ GUZMAN Y CIA S. EN C. Escritura Pública que se aporta con el presente documento.

Segundo. Frente al Hecho Segundo, Parcialmente Cierto, Es cierto que el demandante es un mero tenedor del bien inmueble Chalet No.38 en virtud de la entrega realizada por la sociedad demandada, acto de la sociedad por cumplimiento con lo establecido en cláusula sexta del Contrato de promesa de compraventa suscrito el 21 de marzo de 2014, declarado resuelto por el Tribunal Superior de Distrito Judicial de Santa Marta- Sala Tercera de Decisión Civil – Familia mediante Sentencia proferida el 1 de septiembre de 2022, la cual fue refrendada por la Corte Suprema de Justicia-Sala Civil en sentencia proferida el veintiocho (28) de septiembre de dos mil veintidós (2022).

No es cierto, que el señor HUMBERTO ANTONIO NIÑO MEDINA no haya sido molestado por tercero, por autoridad judicial y por la sociedad como dueña del bien inmueble, cuando bien este por conocimiento ha estado involucrado en el proceso judicial que declaro resuelto y sin validez jurídica el contrato de promesa de compraventa y ordeno la entrega inmediata del bien inmueble que hoy pretende usucapir y proceso de ejecución de la sentencia judicial, aunado encontrándose notificado del último proceso y pendiente para ejecutar diligencia de desalojo del bien inmueble, en la literalidad del numeral segundo de la parte resolutive de la sentencia de segunda instancia:

“(…) SEGUNDO: CONFIRMAR los dos primeros numerales de la sentencia, y REVOCAR el tercero, para en su lugar declarar resuelto el contrato de promesa de compraventa suscrito entre GÁLVEZ GUZMÁN & CIA S. EN C. y HUMBERTO ANTONIO NIÑO MEDINA. CONDENAR a HUMBERTO ANTONIO NIÑO MEDINA a restituir el inmueble de que trata este asunto, identificado con folio 080-0041852 Chalet número 38 del Conjunto Residencia Lagos del Dulcino. A su vez, CONDENAR a GÁLVEZ GUZMÁN & CÍA S. EN C. a RESTITUIR al señor HUMBERTO ANTONIO NIÑO MEDINA el monto de DOSCIENTOS CUARENTA Y SEIS MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y SIETE PESOS (\$246.355.997), según lo motivado en precedencia. (…).”. Negrilla y resaltado fuera del texto.

Tercero. Frente al Hecho Tercero, No es cierto que el demandante sea poseedor pacífico y ha realizado actos que aduce como de señor y dueño, como bien estableció el Tribunal Superior de Distrito Judicial de Santa Marta-Sala Tercera de Decisión Civil – Familia mediante Sentencia proferida el 1 de septiembre de 2022, los actos de pago de impuestos, pago de

administración y servicios públicos que aduce el demandante en el hecho tercero fueron producto de las obligaciones pactadas en el contrato de promesa de compraventa suscrito el 21 de mayo de 2014 incumplidas tardíamente por el hoy demandante, en la literalidad del escrito:

“(…) Pues bien, en el caso de marras, el promitente comprador, a más de tener desidia, desinterés o ánimo de desistir del contrato, ha pretendido que se cumpla, mostrando con su actuar que no quiere su aniquilamiento. Tal conclusión se obtiene al observar que interpuso una demanda ejecutiva por cumplimiento de obligación de suscribir la escritura pública prometida, misma que cursa en el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de esta ciudad. Además, en la contestación a la demanda se opuso a las pretensiones, y relacionó una serie de pagos y acuerdos celebrados con la administradora de la propiedad horizontal, y la Secretaría de Hacienda del Distrito de Santa Marta en virtud del inmueble en disputa, **y para obtener su desembargo, pero todos esos fueron extemporáneos, como adelante se analizará.** Así mismo, aportó varios requerimientos por escrito hechos a la demandante para prorrogar el término para el pago de las obligaciones.

(…)

Pues bien, en esta oportunidad existe un mutuo y simultáneo incumplimiento de las partes. El promitente vendedor se obligó al saneamiento del inmueble conforme la cláusula 4 del contrato, aspecto que incumplió en tiempo, y a su vez, el promitente comprador se obligó a pagar la integridad del precio antes de la fecha de escrituración; y comoquiera que no lo hizo en el plazo acordado, ambos tenían excusa suficiente para desatender el pacto. (…).”.

Negrilla y resaltado fuera del texto.

Cuarto. Frente al Hecho Cuarto, no es cierto, toda vez que, se acredita mediante prueba documental, en cumplimiento del Artículo 167 del Código General, la sociedad ha actuado como propietario mediante proceso judicial declarativo con el objeto de la restitución del bien inmueble y asistencia ante las Asambleas Ordinarias de propietarios del conjunto residencial Lagos del Dulzino desde el año 2021 mediante apoderado especial.

Quinto. Frente al Hecho Quinto, no es cierto, toda vez que, se acredita mediante prueba documental, en cumplimiento del Artículo 167 del Código General, la sociedad ha actuado como propietario mediante proceso judicial declarativo con el objeto de la restitución del bien inmueble y asistencia ante las Asambleas Ordinarias de propietarios del conjunto residencial Lagos del Dulzino desde el año 2021 mediante apoderado especial.

Sexto. Frente al Hecho Sexto, No es cierto, por cuanto, se acredita que no le asiste al demandante el derecho de usucapión ordinaria, toda vez que, se acredita que no posee justo título, buena fe y posesión ininterrumpida, lo que no le permite invocar la prescripción ordinaria de los cinco años, por cuanto, el contrato de promesa de compraventa fue declarado sin efectos legales para las partes, existiendo una posible posesión extraordinaria y de mala fe, al retener por vía de hecho el bien inmueble que ordeno el Despacho su entrega inmediata.

Séptimo. Frente al Hecho Séptimo, no es cierto, se acredita que el contrato de promesa de compraventa fue declarado sin efectos legales para las partes mediante sentencia proferida el 1 de septiembre de 2022 por el Tribunal Superior de Distrito Judicial de Santa Marta- Sala Tercera de Decisión Civil – Familia, ordenando en favor de la sociedad demanda la entrega inmediata del bien inmueble chalet número 38, reteniendo el demandante de manera ilegal el bien inmueble pese a existir orden de entrega por parte del Tribunal Superior de Distrito Judicial de Santa Marta y Juzgado Primero Civil del Circuito de Santa Marta mediante auto de cúmplase proferido el Veintitrés (23) de Noviembre de Dos Mil Veintidós (2022).

Octavo. Frente al Hecho Octavo, no es cierto que el demandante sea poseedor pacífico y ha realizado actos que aduce como de señor y dueño, como bien estableció el Tribunal Superior de Distrito Judicial de Santa Marta- Sala Tercera de Decisión Civil – Familia mediante Sentencia proferida el 1 de septiembre de 2022, los actos de pago de impuestos, pago de administración y servicios públicos que aduce el demandante en el hecho tercero fueron producto de las obligaciones pactadas en el contrato de promesa de compraventa suscrito el 21 de mayo de 2014 incumplidas tardíamente por el hoy demandante.

Noveno. Frente al Hecho Noveno, no es cierto, ratificando lo dicho en numeral anterior, el demandante no es poseedor pacífico y este no realizo actos que aduce como de señor y dueño, como bien estableció el Tribunal Superior de Distrito Judicial de Santa Marta- Sala Tercera de Decisión Civil – Familia mediante Sentencia proferida el 1 de septiembre de 2022, los actos de pago de impuestos, pago de administración y servicios públicos que aduce el demandante en el hecho tercero fueron producto de las obligaciones pactadas en el contrato de promesa de compraventa suscrito el 21 de mayo de 2014 incumplidas tardíamente por el hoy demandante.

EXCEPCIONES DE MERITO.

El suscrito propone como excepciones de mérito las cuales se sustentarán de la siguiente manera:

Primero. Se propone como excepción de mérito “**FALTA DE LEGITIMIDAD POR CARENCIA DE ELEMENTOS INTRESECOS DE LA PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE DOMINIO ORDINARIA.**”.

El Artículo 2512 del Capítulo II DEL Título XLI del Código Civil define la figura de la prescripción adquisitiva de dominio, como:

“(…)ARTÍCULO 2512.DEFINICION DE PRESCRIPCION. La prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones o derechos ajenos, por haberse poseído las cosas y no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo, y concurriendo los demás requisitos legales. (…).”.

El Artículo 2518 del Código Civil establece que la prescripción se ganará cuando se cumpla la posesión cumpliendo los requisitos legales, aunado, el Artículo 2522 del Código Civil establece el requisito de posesión ininterrumpida, es decir, “(…) Posesión no interrumpida es la que no ha sufrido ninguna interrupción natural o civil. (…).”.

En concordancia, se diferencia en nuestro compendio normativo dos figuras o clases de prescripciones adquisitivas enmarcadas en el Artículo 2527 del Código Civil, cuales son: I). La primera la prescripción adquisitiva ordinaria definida como la posesión regular no interrumpida, durante el tiempo que las leyes requieren, tiempo establecido por la Ley 791 de 2002 en cinco años para bienes inmuebles. II) La segunda clase es la prescripción adquisitiva extraordinaria definida como la posesión de forma irregular de un bien inmueble o mueble, posesión que adolece de un justo título, en tal sentido, el tiempo establecido por la Ley 791 de 2002 será de diez años para bienes inmuebles.

Revisada la demanda, si bien adolece de establecer de manera concreta la pretensión declarativa, se vislumbra el demandante pretende prescripción adquisitiva de dominio ordinaria en virtud del contrato de promesa de compraventa suscrito el 21 de marzo de 2014, es decir, la prescripción enmarcada en el Artículo 2528 del Código Civil Colombiano concordante con el Artículo 764 del anterior compendio normativo.

Por lo anterior, es necesario avocarnos al Artículo 765 que define el justo título traslativo de dominio como aquellos que por su naturaleza sirven para transferirlo, siendo ejemplos de esta naturaleza la permuta, la donación entre vivos. Pertenecen a esta clase las sentencias de adjudicación en juicios divisorios y los actos legales de partición.

De los hechos de la demanda y pruebas documentales que el señor HUMBERTO ANTONIO NIÑO MEDINA pretende demostrar que es un poseedor de buena fe por justo título suscrito entre la sociedad demanda el 21 de marzo de 2014, omitiendo la presentación de la sentencia judicial que declaro la resolución del contrato de promesa de compraventa por mutuo disenso tácito entre las partes, la cual dejo sin efectos legales el referido documento contractual, pretendiendo con esta argucia crear imaginario de que le asiste el derecho de solicitar la prescripción ordinaria por ser poseedor del bien inmueble en tiempo que este manifiesta en la demanda.

No obstante, si de desprender con plena amplitud tanto de la demanda como de la presente contención que este **NO** cumple a cabalidad los elementos intrínsecos de la prescripción adquisitiva de dominio ordinaria, como bien lo exige la Norma, es decir, de acuerdo con lo siguiente:

I). No existe Buena Fe por parte del poseedor, toda vez que, si bien la ocupación del bien inmueble fue producto de un convenio contractual entre el demandante y la sociedad demanda, el contrato de promesa que le entrego la mera tenencia fue incumplido recíprocamente y demostrándose que el demandado dentro del proceso bajo radicado 47.001.31.53.001.2019.00210.00.(01) no cumplió sus obligaciones dentro del tiempo pactado, siendo declarado resuelto el contrato y ordenando la restitución del bien inmueble de manera inmediata, en ese sentido, al tenor del Artículo 768 del Código Civil, el dominio de la cosa que alega del demandante no fue por medios legítimos.

II). No existe posesión interrumpida por parte del poseedor incumpliendo lo reglado en el Artículo 2522 del Código Civil, por cuanto, se acredita la interrupción de cualquier posesión mediante demanda civil presentada por la sociedad hoy demanda la cual fue resulta de manera favorable en segunda instancia dentro del proceso declarativo bajo radicado 47.001.31.53.001.2019.00210.00.(01) ordenando la entrega inmediata del bien inmueble y en proceso de ejecución mediante diligencia de desalojo, decisión de segunda instancia notificada al demandado hoy demandante de acuerdo con el Auto de Cúmplase proferido el Veintitrés (23) de Noviembre de Dos Mil Veintidós (2022) y Mandamiento de pago proferido el Veinte (20) de Febrero de Dos Mil Veintitrés (2023) mediante el cual ordena la diligencia

de entrega del inmueble ubicados en pozos colorados, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 080-0041852.

Aunado, encontramos los actos de señor y dueño que ha ejercido la sociedad frente a la copropiedad y terceros, toda vez que, se acredita con pruebas documentales mediante sentencia judicial y poderes otorgado en favor del señor GERARDO YASMET CODINA GONZALEZ para la representación de la sociedad ante Asamblea Ordinaria de Propietarios.

III). No existe justo título constitutivo o traslativo de dominio en favor del demandante, toda vez que, no presenta o acredita mediante prueba sumaria la ocupación, la accesión y la prescripción en el caso de título constitutivo o aquellos enmarcados como traslativos de dominio como la venta, la permuta, la donación entre vivos. En ese sentido, al tenor del numeral 3° del Artículo 766 del Código Civil, presenta un documento que adolece de nulidad, por ser declarado nulo debido a sentencia judicial, en ese sentido, no cumple otro de los requisitos intrínsecos de la prescripción adquisitiva ordinaria.

Ahora bien, si el demandante pretendiera la prescripción adquisitiva extraordinaria por no ostentar justo título, Mala Fe y posesión irregular, no cumple con el tiempo de diez años para bienes inmuebles al tenor de la Ley 791 de 2002, lo anterior, por confesión realizada en el hecho sexto de la demanda.

Por lo anterior, nos encontramos de frente con un demandante que no cumple los requisitos intrínsecos de la prescripción adquisitiva ordinaria por ostentar mala fe en su posible posesión encontrándose ocupando un bien inmueble por vías de hecho, ultimo que no cumple con la carga probatoria que establece el Artículo 167 del Código General del Proceso, al no acredita con prueba sumaria su Buena Fe, aunado, se presenta una interrupción en su ocupación del bien inmueble Chalet Numero 38 por actos de señor y dueño de la sociedad demanda; y, por último, el documento que pretende demostrar como justo título que mediante el cual tiene la tenencia del bien inmueble adolece de nulidad por sentencia judicial del superior funcional de los jueces del circuito de Santa Marta.

Como consecuencia, la presente excepción deberá prosperar por no configurarse los elementos de la prescripción adquisitiva ordinaria establecidos por el Artículo 2528 del Código Civil. Siendo esta Demanda un acto de mala fe con la intención de defraudar el sistema Judicial y las decisiones de los Jueces de la República de Colombia.

FRENTE A LAS PRETENSIONES.

El suscrito se opone a cada una de las pretensiones del demandante, por cuanto, se configura la excepción de merito **“FALTA DE LEGITIMIDAD POR CARENCIA DE ELEMENTOS INTRESECOS DE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO ORDINARIA.”**.

FRENTE A LAS PRUEBAS.

Frente a las pruebas documentales aportadas por el demandante en reconvencción, el suscrito solicita que se tengan en cuenta cada una que estime este Despacho cumplen con las reglas de la conducencia, pertinencia y utilidad.

PRUEBAS SOLICITADAS POR EL DEMANDANDO.

Solicito que se tengan como pruebas, las siguientes:

DOCUMENTALES.

1. Sentencia de primera instancia proferida el 4 de agosto de 2021 por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Santa Marta dentro del proceso bajo radicado 47.001.31.53.001.2019.00210.00.
2. Sentencia de segunda instancia proferida el 1 de septiembre de 2022 por el Tribunal Superior de Distrito Judicial de Santa Marta- Sala Tercera de Decisión Civil – Familia dentro del proceso bajo radicado 47.001.31.53.001.2019.00210.00.(01), mediante el cual revoca la sentencia de primera instancia.
3. Sentencia en sede de tutela proferida el 28 de septiembre de 2022 por la Corte Suprema de Justicia-Sala Civil, mediante la cual se ratifica la decisión del Tribunal Superior de Distrito Judicial de Santa Marta-Sala Tercera de Decisión Civil – Familia.
4. Poder otorgado por la sociedad GÁLVEZ GUZMAN Y CIA S. EN C. al señor GERARDO YASMET CODINA GONZALEZ con el objeto

de representación de la sociedad ante las Asambleas Ordinarias del Conjunto Residencial Lagos del Dulzino, mediante el cual se acredita que la sociedad ha ejercido como propietario ante la copropiedad.

5. Mandamiento de Pago proferido el Veinte (20) de Febrero de Dos Mil Veintitrés (2023) por el Juzgado 01 Civil del Circuito de Santa Marta dentro del proceso de ejecución de sentencia judicial.
6. Copia diligenciada de Oficio N° 0847 del 17 de julio de 2023 proferido por el Juzgado 01 Civil del Circuito de Santa Marta, con Despacho Comisorio No. 0007 dirigido al alcalde de la localidad 3 DEL DISTRITO TURÍSTICO, CULTURAL E HISTÓRICO DE SANTA MARTA.

DE OFICIO.

Solicito a este Despacho que se decrete la siguiente prueba de oficio:

1. Solicito se **OFICIE** al Juzgado 01 Civil del Circuito de Santa Marta para que con destino al presente proceso envíe copia integral del expediente del proceso declarativo bajo radicado 47.001.31.53.001.2019.00210.00.(01).
2. Solicito se **OFICIE** al Juzgado 01 Civil del Circuito de Santa Marta para que con destino al presente proceso envíe copia integral del expediente del proceso de ejecución de sentencia bajo radicado 47.001.31.53.001.2019.00210.00.(01).

TESTIMONIAL:

En virtud del Artículo 212 del Código General del Proceso², solicito se decrete y practique el testimonio de:

1. Del señor GERARDO YASMET CODINA GONZALEZ identificado con cedula de ciudadanía número C.C.85.459.866 de Santa Marta, celular 3004057182, correo electrónico gerardo.codina7

² ARTÍCULO 212. PETICIÓN DE LA PRUEBA Y LIMITACIÓN DE TESTIMONIOS. Cuando se pidan testimonios deberá expresarse el nombre, domicilio, residencia o lugar donde pueden ser citados los testigos, y enunciarse concretamente los hechos objeto de la prueba.

El juez podrá limitar la recepción de los testimonios cuando considere suficientemente esclarecidos los hechos materia de esa prueba, mediante auto que no admite recurso.

@hotmail.com. Para que declare sobre la excepción de mérito invocada por el demandado y la contestación de los hechos que fundan la presente contestación de la demanda de prescripción adquisitiva de dominio.

INTERROGATORIO DE PARTE

Conforme al artículo 198 del Código General del Proceso sírvase señor Juez, decretar y se cite a su Despacho al demandante HUMBERTO ANTONIO NIÑO MEDINA, para que en su calidad absuelvan interrogatorio de parte sobre los hechos de la demanda de reconvención.

El suscrito apoderado recibirá notificaciones en la Secretaría del Juzgado o en mi oficina ubicada en la Carrera 19 # 84 – 41 oficina 201, de la ciudad de Bogotá D.C, al teléfono: 6163025 o en el correo electrónico: alexzapataayubb@gmail.com o asistenciajuridica@lageneral.com.co

Atentamente,



ALEX ZAPATA AYUBB
CC. No. 1.067.947.672 de Montería
T.P. No. 324.756 del C. S. de la J.

Señor.
Juez(a) Cuarto Civil del Circuito Judicial de Santa Marta.
E.S.D.

Ref. Poder Especial.
Demandante: HUMBERTO ANTONIO NIÑO MEDINA.
Demandado : GÁLVEZ GUZMAN Y CIA S.A.S.
Radicado: 47001315300420220019800.

GÁLVEZ GUZMAN Y CIA S.A.S., sociedad comercial con domicilio en Bogotá, legalmente constituida y matriculada en la Cámara de Comercio de Bogotá, identificada con número de Nit.800.249.674-6, representada legalmente por el señor **DIEGO ERNESTO GUZMAN GALVEZ**, mayor de edad, vecino y residente en la ciudad de Bogotá, identificada con la Cédula de Ciudadanía No.79.942.398, mediante el presente escrito, manifiesto a usted que confiero, **PODER** especial, amplio y suficiente al doctor **ALEX ZAPATA AYUBB**, mayor de edad, vecino y residente en la ciudad de Bogotá D.C. identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 1.067.947.672 expedida en Montería, abogado en ejercicio y portador de la Tarjeta Profesional No. 324.756 del Consejo Superior de la Judicatura, correo electrónico alexzapataayubb@gmail.com (Registrado en el SIRNA), obrando como Apoderado Judicial, para que realice en representación judicial de la sociedad, dentro del proceso de prescripción adquisitiva ordinaria que cursa ante Este despacho bajo radicado de proceso 47001315300420220019800.

Mi Apoderado queda facultado igualmente para conciliar, recibir, transigir, desistir, recibir, tachar de falso, solicitar medidas cautelares, sustituir libremente este poder y reasumirlo, renunciar, presentar recursos, interponer peticiones y en general para todo cuanto en derecho sea necesario y estime conveniente, en los términos del artículo 77 del Código General del Proceso y en defensa de mis intereses.





Sírvase Señor Juez reconocerle Personería a mi Apoderados Judiciales, en los términos y para los fines del presente mandato. El presente poder es conferido en concordancia con la Ley 2213 del 2022.

Del Señor Juez(a)
Atentamente,

Diego E. Guzmán
DIEGO ERNESTO GUZMAN GALVEZ
C.C. No. 79.942.398.
Representante legal
GÁLVEZ GUZMAN Y CIA S.A.S.
NIT: 800.249.674-6.

Acepto:

Alex Zapata Ayubb

ALEX ZAPATA AYUBB
CC. No. 1.067.947.672 de Montería
T.P. No. 324.756 del C. S. de la J.

PRESENCIA PERSONAL Y RECONOCIMIENTO DE TEXTO Y FIRMA
 Variación Biométrica Decreto-Ley 019 de 2012
 LA SUSCRITA NOTARIA 24 DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ CERTIFICA QUE ESTE ESCRITO FUE PRESENTADO PERSONALMENTE POR

GUZMAN GALVEZ DIEGO ERNESTO
 identificado con C.C. No. 79.942.398

Y manifestó que el contenido es cierto y que la firma puesta en el es suya. El compareciente aceptó y autorizó el tratamiento de sus datos personales al ser solicitado su identidad cotajando sus huellas digitales y dándose de alta contra la base de datos de la Registraduría del Estado Civil ingrese a www.notariaenlinea.com para verificar el documento.

Dingosa

En Bogotá D.C. el 09-18-2023 09:18:17:16:02

Diego E. Guzmán
 El Compareciente

Angela María Uribe Escobar
ANGELA MARIA URIBE ESCOBAR
 NOTARIA 24 DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.

ANGELA MARIA URIBE ESCOBAR
 NOTARIA 24 (E) DE BOGOTÁ D.C.

218-c517ff4b
 NOTARIA
CIRCULO D.C. 24
URIBE ESCOBAR
 NOTARIA D.C.

18 SEP 2023
 NOTARIA(V) VEINTICUATRO (24)
 ENCARGADO(A) DE BOGOTÁ

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 30 de agosto de 2023 Hora: 14:06:30

Recibo No. AB23624534

Valor: \$ 7,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B2362453499712

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

**CON FUNDAMENTO EN LA MATRÍCULA E INSCRIPCIONES EFECTUADAS EN EL
REGISTRO MERCANTIL, LA CÁMARA DE COMERCIO CERTIFICA:****NOMBRE, IDENTIFICACIÓN Y DOMICILIO**

Razón social: GALVEZ GUZMAN Y CIA. S.A.S
Nit: 800249674 6
Domicilio principal: Bogotá D.C.

MATRÍCULA

Matrícula No. 00624581
Fecha de matrícula: 29 de noviembre de 1994
Último año renovado: 2022
Fecha de renovación: 26 de diciembre de 2022
Grupo NIIF: Entidades que se clasifiquen según el Artículo No. 2 de la Resolución 414 del 2014, según la Contaduría General de la Nación (CGN).

LA PERSONA JURÍDICA NO HA CUMPLIDO CON EL DEBER LEGAL DE RENOVAR SU MATRÍCULA MERCANTIL. POR TAL RAZÓN, LOS DATOS CORRESPONDEN A LA ÚLTIMA INFORMACIÓN SUMINISTRADA POR EL COMERCIANTE EN EL FORMULARIO DE MATRÍCULA Y/O RENOVACIÓN DEL AÑO: 2022.

UBICACIÓN

Dirección del domicilio principal: Calle 77 N° 9 - 92 Oficina 1001
Municipio: Bogotá D.C.
Correo electrónico: rocio_cab180@hotmail.com
Teléfono comercial 1: 6163025
Teléfono comercial 2: 3158533608
Teléfono comercial 3: 3153373689

Dirección para notificación judicial: Calle 77 N° 9 - 92 Oficina 1001
Municipio: Bogotá D.C.
Correo electrónico de notificación: rocio_cab180@hotmail.com
Teléfono para notificación 1: 6163025
Teléfono para notificación 2: 3158533608
Teléfono para notificación 3: 3153373689

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 30 de agosto de 2023 Hora: 14:06:30

Recibo No. AB23624534

Valor: \$ 7,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B2362453499712

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

La persona jurídica SI autorizó para recibir notificaciones personales a través de correo electrónico, de conformidad con lo establecido en los artículos 291 del Código General del Procesos y 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

CONSTITUCIÓN

Escritura Pública No. 4.216, Notaría 45 de Santafé de Bogotá del 24 de octubre de 1.994, inscrita el 29 de noviembre de 1.994 bajo el No. 471850 del Libro IX, se constituyó la sociedad comercial denominada GALVEZ GUZMAN Y CIA S. EN C.

REFORMAS ESPECIALES

Por Acta No. 015 del 07 de octubre de 2022 de la Junta de Socios, inscrita en esta Cámara de Comercio el 15 de Febrero de 2023, con el No. 02934221 del Libro IX, la sociedad cambió su denominación o razón social de GALVEZ GUZMAN Y CIA S EN C a GALVEZ GUZMAN Y CIA S.A.S.

Por Acta No. 015 del 07 de octubre de 2022 de la Junta de Socios, inscrita en esta Cámara de Comercio el 15 de Febrero de 2023, con el No. 02934221 del Libro IX, la sociedad se transformó de Sociedad en Comandita Simple a Sociedad por Acciones Simplificada bajo el nombre de: GALVEZ GUZMAN Y CIA S.A.S.

TÉRMINO DE DURACIÓN

La persona jurídica no se encuentra disuelta y su duración es indefinida.

La persona jurídica se disolvió y entró en estado de liquidación por vencimiento del término de duración y por Escritura Pública No. 0393 del 25 de marzo de 2015 de Notaría 27 , inscrita en esta Cámara de Comercio el 26 de marzo de 2015 con el No. 01924039 del Libro IX, la

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 30 de agosto de 2023 Hora: 14:06:30

Recibo No. AB23624534

Valor: \$ 7,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B2362453499712

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

persona jurídica de la referencia se reactivó.

OBJETO SOCIAL

La Sociedad tendrá como objeto social las siguientes actividades ya sea directamente, o a través de las empresas que la conforman así: La representación de firmas nacionales y extranjeras, especialmente las vinculadas con la industria aeronáutica en todas sus formas (instrucción, reparación, fabricación, venta, compra, transporte público y privado, de pasajeros o carga, en aviones propios o rentados, o su participación en compañías dedicadas a las actividades antes enunciadas). Importación y exportación de toda clase de bienes inmuebles, urbanos y rurales su explotación y administración, compra y venta de estos y la explotación del comercio nacional, en desarrollo de dicho objeto la sociedad podrá: Adquirir, conservar, transformar y enajenar toda clase de bienes muebles que sean necesarios para el logro de sus funciones principales. Efectuar cualquier clase de operaciones de crédito activo y pasivo y de manera especial celebrar el contrato de mutuo con o sin interés. Toda clase de actividades inmobiliarias con bienes propios o arrendados. Tomar en arrendamiento casas, locales, oficinas y otros bienes inmuebles que sirvan a los fines de la sociedad. Actividades agrícolas a cambio de una retribución o por contrata, como: - Acondicionamiento de terrenos. - Plantación o siembra de cultivos. - Tratamiento de cultivos. Girar, cobrar, aceptar, asegurar, descontar y negociar en general, toda clase de títulos valores y demás documentos civiles y comerciales; tomar interés como socio o accionista; fundador o no en otras compañías y asociaciones o transformarse en otro tipo de sociedad; gravar con prenda o hipoteca, o en cualesquiera otras formas lo bienes sociales; otorgar garantías reales y personales como hipoteca, anticresis, prendas, fianzas, etc. Celebrar con establecimientos de crédito y compañías aseguradoras cualesquiera negocio y operaciones que se relacionen con la persona y bienes de la sociedad; en general llevar a cabo todo contrato que se relacione directamente con el objeto social, pues la enumeración anterior no es taxativa, sino por vía de ejemplo.

CAPITAL

* CAPITAL AUTORIZADO *

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 30 de agosto de 2023 Hora: 14:06:30

Recibo No. AB23624534

Valor: \$ 7,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B2362453499712

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

Valor : \$3.000.000,00
No. de acciones : 3.000,00
Valor nominal : \$1.000,00

*** CAPITAL SUSCRITO ***

Valor : \$3.000.000,00
No. de acciones : 3.000,00
Valor nominal : \$1.000,00

*** CAPITAL PAGADO ***

Valor : \$3.000.000,00
No. de acciones : 3.000,00
Valor nominal : \$1.000,00

REPRESENTACIÓN LEGAL

La representación legal de la Sociedad por Acciones Simplificada estará a cargo de una persona natural o jurídica, accionista o no, quien tendrá un suplente. En aquellos casos en que el Representante Legal sea una persona jurídica, las funciones quedarán a cargo del Representante Legal de ésta.

FACULTADES Y LIMITACIONES DEL REPRESENTANTE LEGAL

La Sociedad será dirigida y representada legalmente por el Gerente, quien no tendrá restricciones de contratación por razón de la naturaleza, no obstante, si la cuantía de los actos que celebre, supera los cincuenta (50) Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes SMMLV a la fecha, deberá solicitarse la autorización respectiva a la Junta Directiva de la sociedad. Por lo tanto, se entenderá que el Representante Legal podrá celebrar o ejecutar todos los actos comprendidos en el ejercicio del objeto social o que se relacionen directamente con la existencia y el funcionamiento de la sociedad. El Representante Legal quedará investido de amplios poderes para actuar en todas las circunstancias en nombre de la sociedad, con excepción de aquellas facultades, que de acuerdo con la ley o estos estatutos se hubiesen reservado los accionistas. En las relaciones frente a

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 30 de agosto de 2023 Hora: 14:06:30

Recibo No. AB23624534

Valor: \$ 7,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B2362453499712

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

terceros, la sociedad quedará obligada por los actos y contratos celebrados por el Representante Legal.

NOMBRAMIENTOS**REPRESENTANTES LEGALES**

Por Acta No. 015 del 7 de octubre de 2022, de Junta de Socios, inscrita en esta Cámara de Comercio el 15 de febrero de 2023 con el No. 02934221 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Representante Legal	Clara Marina Galvez Gomez	C.C. No. 41382101

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Representante Legal Suplente	Diego Ernesto Guzman Galvez	C.C. No. 79942398

REFORMAS DE ESTATUTOS

Los estatutos de la sociedad han sido reformados así:

DOCUMENTO	INSCRIPCIÓN
E. P. No. 0393 del 25 de marzo de 2015 de la Notaría 27 de Bogotá D.C.	01924039 del 26 de marzo de 2015 del Libro IX
Acta No. 015 del 7 de octubre de 2022 de la Junta de Socios	02934221 del 15 de febrero de 2023 del Libro IX

RECURSOS CONTRA LOS ACTOS DE INSCRIPCIÓN

De conformidad con lo establecido en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y la Ley 962 de 2005, los actos administrativos de registro, quedan en firme dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de inscripción,

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 30 de agosto de 2023 Hora: 14:06:30

Recibo No. AB23624534

Valor: \$ 7,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B2362453499712

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

siempre que no sean objeto de recursos. Para estos efectos, se informa que para la Cámara de Comercio de Bogotá, los sábados NO son días hábiles.

Una vez interpuestos los recursos, los actos administrativos recurridos quedan en efecto suspensivo, hasta tanto los mismos sean resueltos, conforme lo prevé el artículo 79 del Código de Procedimiento Administrativo y de los Contencioso Administrativo.

A la fecha y hora de expedición de este certificado, NO se encuentra en curso ningún recurso.

CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS - CIIU

Actividad principal Código CIIU: 7020

TAMAÑO EMPRESARIAL

De conformidad con lo previsto en el artículo 2.2.1.13.2.1 del Decreto 1074 de 2015 y la Resolución 2225 de 2019 del DANE el tamaño de la empresa es Microempresa

Lo anterior de acuerdo a la información reportada por el matriculado o inscrito en el formulario RUES:

Ingresos por actividad ordinaria \$ 0

Actividad económica por la que percibió mayores ingresos en el período - CIIU : 7020

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

Que, los datos del empresario y/o el establecimiento de comercio han sido puestos a disposición de la Policía Nacional a través de la consulta a la base de datos del RUES.

Los siguientes datos sobre RIT y Planeación son informativos: Contribuyente inscrito en el registro RIT de la Dirección de Impuestos, fecha de inscripción : 26 de diciembre de 2022. Fecha de

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 30 de agosto de 2023 Hora: 14:06:30

Recibo No. AB23624534

Valor: \$ 7,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B2362453499712

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

envío de información a Planeación : 15 de febrero de 2023. \n \n Señor empresario, si su empresa tiene activos inferiores a 30.000 SMLMV y una planta de personal de menos de 200 trabajadores, usted tiene derecho a recibir un descuento en el pago de los parafiscales de 75% en el primer año de constitución de su empresa, de 50% en el segundo año y de 25% en el tercer año. Ley 590 de 2000 y Decreto 525 de 2009. Recuerde ingresar a www.supersociedades.gov.co para verificar si su empresa está obligada a remitir estados financieros. Evite sanciones.

El presente certificado no constituye permiso de funcionamiento en ningún caso.

Este certificado refleja la situación jurídica registral de la sociedad, a la fecha y hora de su expedición.

Este certificado fue generado electrónicamente con firma digital y cuenta con plena validez jurídica conforme a la Ley 527 de 1999.

Firma mecánica de conformidad con el Decreto 2150 de 1995 y la autorización impartida por la Superintendencia de Industria y Comercio, mediante el oficio del 18 de noviembre de 1996.



CONSTANZA PUENTES TRUJILLO

AA 18630



ESCRITURA No. DOSCIENTOS OCHENTA Y SIETE
(287)
COMPRAVENTA
OTORGANTES: CLUB MARINO LAGOS DEL
DULZINO LTDA.- GALVEZ GUZMAN Y CIA. S.
EN C.

En la ciudad de Santa Marta, Cabecera del Distrito,
Turístico, Cultural e Histórico del mismo nombre,
Departamento del Magdalena, República de Colombia, a los
TREINTA (30) ----- días del mes de
ENERO ---- de mil novecientos noventa y cinco (1995),

COMPARECIO a la Notaria Segunda del Circulo de Santa Marta,
siendo Notario TITULAR EL DOCTOR RAFAEL OLIVELLA GUERRERO -----
----- el señor MANUEL GREGORIO

GUERRERO VIVES, mayor de edad, vecino de esta ciudad, de
estado civil soltero, identificado con la cédula de
ciudadanía número 8.266.480 expedida en Medellín, Libreta
Militar número C-067837 del Distrito Militar número 12, quien
en este instrumento actúa en su calidad de Gerente y por lo
tanto representante legal de la sociedad "CLUB MARINO LAGOS
DEL DULZINO LIMITADA", con Nit. 800-019-640 en ejercicio, tal
como lo demuestra con el Certificado expedido por la Cámara
de Comercio de Bogotá y matrícula 285927 y que entrega al
suscrito Notario para que se protocolice con esta escritura y
manifestó PRIMERO.- Que en su calidad ya expresada transfiere

a título de venta a favor de GALVEZ GUZMAN Y CIA. S. EN C.,
el derecho de dominio y posesión que ejerce sobre el
siguiente inmueble: //CHALET número 38. La identificación
cabida y linderos del inmueble objeto de la presente
compraventa son los siguientes de acuerdo con el Reglamento
de Propiedad: UNIDAD NUMERO 38.- Área privada 153.76 metros
cuadrados porcentaje de participación de 2.272%. Con
referencia al plano. LINDEROS PRIMER PISO.- 1-2=3.55 metros,

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO
AUTORIZADO POR RESOLUCION 3301 DE JUNIO 30/93 SUPERNOTARIADO

Handwritten notes:
A y
Lagos
Lagos 30/95
Rafael Olivella Guerrero

Handwritten signature:
Rafael Olivella Guerrero

ALEJANDRO LOPEZ PENALOZA
NOTARIO SEGUNDO



República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de escribanos públicos. expedición y levantamiento del acta notarial



2-3=4.45 metros, 3-4=2.45 metros muro al medio en línea quebrada parte con propia terraza primer piso y parte con zona libre común 4-5=11.25 metros, por el eje del muro divisorio con unidad número 37, 5-6=1.90 metros, 6-7=.15 metros, 7-8=1.65 metros, por el eje del muro divisorio con zona libre común; 8-9=4.35 metros, 9-10=2.45 metros, por el eje del muro divisorio en línea quebrada parte con zona libre común y parte con propio porche; 10-1=11.50 metros, por el eje del muro divisorio con unidad número 39 y encierra, NADIR, lote de terreno. CENIT, segundo piso propia unidad.

LINDEROS PORCHE. 9-11=1.92 metros, por el eje del muro divisorio con propia unidad, 11-12=2.37 metros, 12-13=1.92 metros, muro al medio en línea quebrada con zona libre común; 13-9=2.45 metros, por el eje del muro divisorio con propia unidad. **LINDEROS TERRAZA PRIMER PISO.** 14-15=4.45 metros, 15-16=6.52 metros, muro al medio en línea quebrada con zona libre común, 16-17=.90 metros muro al medio con patio propia unidad, 17-18=4.52 metros, 18-19=3.55 metros muro al medio en línea quebrada con propia unidad, 19-14=2.00 metros, por el eje del muro divisorio con unidad número 39 y encierra, NADIR, lote de terreno. CENIT, columna de aire. **LINDEROS SEGUNDO PISO:** 1-2=3.62 metros muro al medio parte con vacío sobre patio primer piso propia unidad y parte con cubierta común; 2-3=6.35 metros, por el eje del muro divisorio con Unidad número 37; 3-4=1.90 metros, 4-5=.60 metros, 5-6=1.65 metros, muro al medio en línea quebrada con cubierta común; 6-7=2.60 metros, 7-8=1.37 metros, muro al medio en línea quebrada parte con vacío sobre zona libre común y parte con propia terraza segundo piso; 8-9=2.02 metros, 9-10=1.30 metros, 10-1=2.32 metros, muro al medio en línea quebrada con vacío sobre primer piso propia unidad y encierra. NADIR, primer piso propia unidad, CENIT, cubierta. **LINDEROS TERRAZA SEGUNDO PISO.** 7-11=1.92 metros, muro al medio con propia

AA 18631



unidad; 11-12=2.37 metros, 12-13=1.92 metros muro al medio en línea quebrada con vacío sobre zona libre común, 13-7=2.37 metros, muro al medio con propia unidad y encierra, NADIR, primer piso propia unidad, CENIT, cubierta. LINDERO

APARCADERO: 111-110=5.00 metros, con aparcadero P37 de la Unidad número 37 110-113=5.10 metros, 113-117=5.00 metros, 112-111=5.10 metros, en línea quebrada con zona libre común y encierra, NADIR, lote de terreno, CENIT, columna de aire hasta la altura de la unidad. El conjunto de chalet LAGOS DEL DULZINO PROPIEDAD HORIZONTAL está ubicado en el corregimiento de Gaira, región de Pozos Colorados, Municipio de Santa Marta, Departamento del Magdalena, tiene un acceso sobre el costado occidental de la Troncal del Caribe, Kilómetro 4 de la vía que comunica a la ciudad de Santa Marta con la ciudad de Barranquilla, con los siguientes linderos y medidas generales así: LOTE B1 sobre el costado norte del canal: Partiendo del punto marcado ii ubicado en el extremo SUR-ESTE, del punto ii al punto i2, en cuarenta y dos metros veinte centímetros (42.20 mts) con el lote denominado C. NORTE, del punto i2 al i3 en ciento sesenta y dos metros veinticinco centímetros (162.25 mts), con lote que es o fue de CAMILIO DAVILA, ESTE, del punto i3 al punto i4 en cuarenta metros treinta centímetros (40.30 mts) con lote denominado "c". SUR: del punto i4 al ii, cerrando ciento setenta y cuatro metros cincuenta centímetros (174.50 mts) con el mismo lote "C". Area total 6.806.00 metros cuadrados. Linderos de la unidad privada. SEGUNDO: Que el conjunto de chalet LAGOS DEL DULZINO PROPIEDAD HORIZONTAL, se encuentra sometido a régimen de propiedad horizontal de la Ley 182 de 1.948 y sus decretos reglamentarios. El respectivo Reglamento de Propiedad Horizontal se llevó a escritura pública número

Rafael Civella Guerrero
NOTARIA SEGUNDA

ALEJANDRO PENALOZA
NOTARIO SEGUNDO



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



Ca056752516

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO
AUTORIZADO POR RESOLUCION 3301 DE JUNIO 30/93 SUPERNOTARIADO

3.180 de nueve (9) de septiembre de 1.992 de la Notaria Segunda del Círculo de Santa Marta, registrada el catorce (14) de septiembre del mismo año, en la matrícula inmobiliaria número 080-0041473, el cual hace parte integral de la presente escritura. Al CHALET NUMERO 38 le corresponde la matrícula inmobiliaria número 080-0041852. No obstante la cabida y linderos acabados de expresar la compraventa se hace como cuerpo cierto. Al chalet número 38 le corresponde un derecho de copropiedad del 2.272% sobre los bienes comunes del conjunto. **TERCERO.**- Que la sociedad vendedora adquirió el inmueble así: El lote de terreno en mayor extensión por aporte que hicieron los señores LEONOR GOMEZ DE GALVEZ, CLARA MARINA GALVEZ DE GUZMAN, HECTOR GALVEZ GOMEZ, MEDARDO GALVEZ GOMEZ Y MARIA DEL PILAR GALVEZ GOMEZ, según escritura pública número 6320 de fecha 29 de octubre de mil novecientos ochenta y siete (1.987), otorgada en la Notaria Cuarta de Bogotá, debidamente registrada el once (11) de noviembre del mismo año, bajo la matrícula inmobiliaria número 080-0010484 y Escritura número 1987 de fecha seis (6) de septiembre de 1.987 de la Notaria Segunda de Santa Marta por compra que estos hicieron a MANUEL GREGORIO GUERRERO VIVES y Raificado del aporte que hicieron a favor de la sociedad CLUB MARINO LAGOS DEL DULZINO LIMITADA, registrado el siete (7) de septiembre del mismo año, matrícula 080-0010484, el cual fue desenglobado por medio de la Escritura Pública número 2091 de junio 12 de 1.992, corrida en la Notaria Segunda de Santa Marta, registrada el 25 del mismo mes y año, correspondiéndole la matrícula inmobiliaria número 080-004173 y la construcción por haberla levantado a sus expensas. En esta venta quedan comprendidas todas las mejoras presentes y futuras anexidades, usos, costumbres y servidumbres que legal y naturalmente le corresponden e incluyen los derechos de propiedad sobre los bienes comunes del conjunto en las



AA 18727

proporciones señaladas en el Reglamento de Propiedad Horizontal. QUINTO.- Que el precio de la venta es la suma de DIECISEIS MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL (\$16.000.000.00) que la sociedad vendedora declara tener recibidos en su totalidad y a su entera satisfacción de manos del comprador. Dentro del precio se encuentra incluido el derecho de EL ASOCIADO al uso y goce de la MARINA y sus instalaciones que la sociedad PROMOTORA construirá en el mismo Complejo, al obtener la concesión por parte de la Dirección General Marítima y Portuaria según decreto 23324 de Septiembre 18 de 1.984 y que constará de las siguientes instalaciones y servicios: Salón de estar, restaurante, terrazas al aire libre, bar, piscina, gimnasio, sauna, baños turcos, sanitarios, cargadores, montacargas, estacionamiento de lanchas, taller para pequeñas reparaciones, mantenimiento, combustible, pilotos, control de radio, emergencia, señalización y además el usuario tendrá derecho de estacionamiento para una embarcación frente a su chalet etc. La propiedad del inmueble, donde se construye la marina, junto con las instalaciones y mejoras, será transferida por EL PROMOTOR a la copropiedad del conjunto CLUB MARINO LAGOS DEL DULZINO LIMITADA. Una vez ocurra lo anterior la copropiedad aprobada el respectivo Reglamento interno de la marina. PARAGRAFO: Si por razones de fuerza mayor caso fortuito o por la negativa de DIMAR de aprobar la concesión EL PROMOTOR no pudiese construir la Marina, la sociedad restituirá AL ASOCIADO el dinero aportado según el plan de ventas, más los intereses bancarios correspondientes tal como lo establece la cláusula DECIMA TERCERA de la promesa de venta número VCH-G.-- SEXTO.- El vendedor garantiza que el inmueble objeto de esta venta es de exclusiva propiedad y lo

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO
AUTORIZADO POR RESOLUCION 3301 DE JUNIO 30/93 SUPERNOTARIADO

Rafael Olivella Guerrero
NOTARIA SEGUNDA

ALEJANDRO LÓPEZ PENALOZA
NOTARIO SEGUNDO



84056752515

ha poseído hasta la fecha en forma regular y pacífica, que se halla libre de embargos, demandas, servidumbres, usufructo, habitación, censo, anticresis, arrendamiento por escritura pública, movilización, patrimonio de familia no embargable condiciones resolutorias, desmembraciones y limitaciones de dominio general, distintas de las derivadas de la ley 182 de 1.948 del reglamento del conjunto. Así mismo EL VENDEDOR entrega el bien a paz y salvo por concepto de impuesto, tasas, contribuciones, valorizaciones, conexión de redes de acueducto y energía eléctrica hasta la fecha de la presente escritura. En tal virtud EL VENDEDOR responde de la efectividad de la venta, se obliga al saneamiento de la misma en los casos previstos en la ley e igualmente se obliga a pagar cualquier deuda que por los conceptos anotados, se hubieren causado hasta la fecha del presente instrumento, pero no queda obligado al pago de impuesto predial ni de tasas, contribuciones que se causen con posterioridad a la fecha indicada. SEPTIMO: Los gastos notariales y los gastos de registros que ocasione esta escritura en razón de la compra-venta en ella contenida serán pagados por los COMPRADORES. OCTAVO: Que la sociedad vendedora ha hecho entrega real y material del inmueble a que se refiere esta escritura.

Presente en este acto CLARA MARINA GALVEZ GOMEZ, mayor de edad, vecina de Santa Marta, de estado civil casada con sociedad conyugal disuelta y liquidada, identificada con la cédula de ciudadanía número 41.382.101 expedida en Bogotá, quien actúa en nombre y representación de la sociedad GALVEZ GUZMAN Y CIA. S. EN C. con Nit _____, sociedad constituida mediante escritura pública número 4.216 de fecha 24 de Octubre de 1.994, otorgada en la Notaria 45 de Santafé de Bogotá D.C., tal como se acredita con el certificado expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá que entrega para su

192

-191

AA 18728



protocolización, de todo lo cual doy fe y dijo: Que acepta en todas sus partes esta escritura y el contrato de compra-venta que por medio de ella se perfecciona y que de le ha hecho entrega material del inmueble vendido a su entera satisfacción a favor de la sociedad que representa.

Que conoce y acepta el Reglamento de Propiedad Horizontal CLUB MARINO LAGOS DEL DULZINO LIMITADA, de obligatoria observancia para todos los propietarios o adquirientes de los chalets.

El suscrito Notario en vista de que concurren todos los elementos que la ley requiere, autoriza el otorgamiento de la presente escritura.- Exento de paz y salvo nacional Artículo 151 del Decreto 2503 del 29 de diciembre de 1.987.-

ALCALDIA DE SANTA MARTA TESORERIA MUNICIPAL PAZ Y SALVO DE IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO NUMERO 04503 EL SUSCRITO TESORERO DISTRITAL CERTIFICA QUE EL PREDIO 011000870039901 CON AVALUO OFICIAL DE \$30.440.000 UBICADO EN LA - CONJUNTO DE CHALETS LAGOS DEL DUL DE ESTE MUNICIPIO DE PROPIEDAD DE CLUB MARINO LAGOS DEL DULZINO LIM SE ENCUENTRA A PAZ Y SALVO CON EL DISTRITO DE SANTA MARTA HASTA EL DIA FEB. 15/95 POR CONCEPTO DE IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO SANTA MARTA ENERO 16/95. (FDD) CARLOS BERMUDEZ LOZANO TESORERO DISTRITAL.

Exento de timbre ley 075 de 1.986.- Leida esta escritura por los comparecientes y advertidos sobre el registro, lo aprobaron y firmaron. El Notario que da fe, papel notarial números AA-18630/18631/18727/18728.- Derechos \$ 80.350 - Decreto 1572 del 22 de Julio de 1.994.

Enmendado MARINA "vale.-

LOS OTORGANTES,

Rafael Olivella Guerrero

ALEJANDRO LOPEZ PENALOZA NOTARIO SEGUNDO

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras publicas, certificadas y documentos del archivo notarial



Manuel Guerrero
MANUEL GREGORIO GUERRERO VIVES

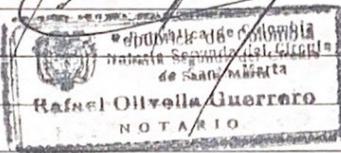
CC NO 8.266 480 de Medellin.

Clara Marina Galvez G.
CLARA MARINA GALVEZ GOMEZ

CC NO 41'382.101 Bogota

EL NOTARIO SEGUNDO

Rafael Olivella Guerrero
RAFAEL OLIVELLA GUERRERO



EL NOTARIO SEGUNDO DEL CIRCULO DE SANTA MARTA
CERTIFICA
Que la presente es una Copia Copia de
Escritura Publica No 207
De fecha 20 de 30 de 1995
ton Levato
Procesados en DEPARTAMENTO
de Antioquia



[Handwritten signature]
12 MAR. 2014

Bogotá, D.C., Marzo 18 DE 2.021

Señores
CONJUNTO DE CHALETS LAGOS DEL DULZINO
Santa Marta

Ref.: PODER ESPECIAL, AMPLIO Y SUFICIENTE PARA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS CONJUNTO DE CHALETS LAGOS DEL DULZINO

CLARA MARINA GALVEZ GOMEZ, mayor de edad, vecina y residente en la ciudad de Bogotá, D.C., identificada con la Cédula de Ciudadanía No. 41.382.101 expedida en la ciudad de Bogotá, en mi calidad de representante legal de GALVEZ GUZMAN Y CIA S. EN C. con Nit : 800.249.674-6, sociedad propietaria de la Casa No. 38 del Conjunto de Chalets Lagos del Dulzino, por medio del presente escrito y de la manera más respetuosa me permito manifestar que confiero PODER ESPECIAL, amplio y suficiente al señor GERARDO YASMET CODINA GONZALEZ, mayor de edad, con domicilio en la ciudad de Santa Marta, identificado con la cédula de ciudadanía No. 85.459.866 de Santa Marta, para que en mi nombre y representación de la sociedad GALVEZ GUZMAN Y CIA. S. EN C. asista a la Asamblea General Ordinaria de Copropietarios del CONJUNTO DE CHALETS LAGOS DEL DULZINO que tendrá lugar el próximo 20 de marzo de 2.021.

Mi Apoderado queda debida y expresamente acreditado CON VOZ Y VOTO y con toda la potestad requerida y por lo tanto ostenta todas las facultades necesarias para mi representación.

Atentamente,


CLARA MARINA GALVEZ GOMEZ
c.c. 41.382.101 de Bogotá
Representante Legal
GALVEZ GUZMAN Y CIA S. EN C.
Nit : 800.249.674-6

PROMESA DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE SUJETO A RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Entre los suscritos a saber, **CLARA MARINA GÁLVEZ GOMEZ**, mujer mayor de edad, de nacionalidad colombiana domiciliada en Bogotá, D.C., identificada con la cédula de ciudadanía número 41.382.101, de estado civil casada, con sociedad conyugal disuelta y liquidada, quien actúa en representación legal de **GÁLVEZ GUZMAN Y CIA S. EN C.**, sociedad de comercio con domicilio en Bogotá, legalmente constituida y matriculada en la Cámara de Comercio de Bogotá, bajo el número 624.581 y con NIT 800.249.674-6, en su calidad de socia gestora y representante legal, quien para los efectos del presente contrato se denominará la **PROMITENTE VENDEDORA** y **HUMBERTO ANTONIO NIÑO MEDINA**, mayor de edad, de nacionalidad colombiana domiciliado en Bogotá, D.C., identificado con la cédula de ciudadanía número 14.226.249 expedida en Ibagué, de estado civil casado, con sociedad conyugal vigente, quien para los efectos del presente contrato se denominará **EL PROMITENTE COMPRADOR**, se ha celebrado la presente promesa de compraventa, la cual se rige por las siguientes cláusulas: **PRIMERA.- OBJETO:** La PROMITENTE VENDEDORA, se compromete transferir a favor del PROMITENTE COMPRADOR, quien promete adquirir a título de COMPRA-VENTA, el pleno derecho de dominio, propiedad y posesión con todos sus usos y mejoras, que tiene y ejerce sobre el CHALET número 38 del Conjunto Lagos del Dulzino, ubicado en la vereda Pozo Colorado del municipio de Santa Marta, departamento del Magdalena, ubicado en el corregimiento de Gaira, en un conjunto residencial que tiene un acceso sobre el costo occidental de la Troncal del Caribe, Kilómetro 4 de la vía que comunica a la ciudad de Santa Marta con la ciudad de Barranquilla, cuya identificación cabida y linderos son los siguientes de acuerdo con el Reglamento de Propiedad: UNIDAD NÚMERO 38. Área privada 153.76 metros cuadrados porcentaje de participación de 2.272%. Con referencia al plano- LINDEROS PRIMER PISO.-1-2=3.55 metros, 2-3=4.45 metros, 3-4=2.45 metros muro al medio en línea quebrada parte con propia terraza primer piso y parte con zona libre común 4-5=11.25 metros, por el eje del muro divisorio con unidad número 37, 5-6=1.90 metros, 6-7=.15 metros, 7-8=1.65 metros, por el eje del muro divisorio con zona libre común; 8-9=4.35 metros, 9-10=2.45 metros, por el eje del muro divisorio con unidad número 39 y encierra, NADIR, lote de terrero, CENIT, segundo piso propia unidad. LINDEROS PORCHE, 9-11=1.92 metros, por el eje del muro divisorio con propia unidad, 11-12=2.37 metros, 12-13=1.92 metros, muro al medio en línea quebrada con zona libre común; 13-9=2.45 metros, por el eje del muro divisorio con propia unidad. LINDEROS TERRAZA PRIMER PISO. 14-15=4.45 metros, 15-16=6.52 metros, muro al medio en línea quebrada con zona libre común, 16-17=.90 metros, muro al medio con patio propia unidad, 19-14=2.00 metros, por el eje del muro divisorio con unidad número 39 y encierra, NADIR, lote de terreno, CENIT, columna de aire. LINDEROS SEGUNDO PISO: 1-2=3.62 metros muro al medio parte con vacío sobre patio primer piso propia unidad y parte con cubierta común; 2-3=6.35 metros, por el eje del muro divisorio con unidad número 37; 3-4=1.90 metros, 4-5=.60 metros, 5-6=1.65 metros, muro al medio en línea quebrada con cubierta común; 6-7=2.60 metros, 7-8=1.37 metros, muro al medio en línea quebrada parte vacío sobre zona libre común y parte con propia terraza segundo piso; 8-9=2.02 metros, 9-10=1.30 metros, 10-11=2.32 metros, muro al medio en línea quebrada con vacío sobre primer piso propia unidad y encierra. NADIR, primer piso propia unidad. CENIT, cubierta. LINDEROS TERRAZA SEGUNDO PISO: 7-11=1.92 metros, muro al medio con propia unidad; 11-12=2.37 metros, 12-13=1.92 metros muro al medio en línea quebrada con vacío sobre zona libre común, 13-7=2.37 metros, muro al medio con propia unidad y encierra, NADIR, primer piso propia unidad, CENIT, cubierta. LINDEROS APARCADERO número 38: 111-

Notaria
32
de Me
CUC

[Handwritten signature]

110=5.00 metros, con aparcadero P37 de la Unidad número 37 110-113=5.10 metros, 113-117=5.00 metros, 112-111=5.10 metros, en línea quebrada con zona libre común y encierra, NADIR, lote de terreno, CENIT, columna de aire hasta la altura de la unidad. EL CONJUNTO DE CHALET LAGOS DEL DULCINO PROPIEDAD HORIZONTAL está comprendido dentro de los siguientes linderos y medidas generales así: LOTE B1 sobre el costado norte del canal: Partiendo del punto marcado i1 ubicado en el extremo SUR-ESTE, del punto i1 al punto i2, en cuarenta y dos metros veinticinco centímetros (42.20 metros), con el lote que es o fue de CAMILO DAVILA, ESTE, del punto i3 al punto i4 en cuarenta metros y treinta centímetros (40.30 metros) con lote denominado "c". SUR: del punto i4 al i1, cerrado ciento setenta y cuatro metros cincuenta centímetros (174.50 metros) con el mismo lote "c". Área total 6.806.00 metros cuadrados. Linderos de la unidad privada. SEGUNDO: El conjunto de chalet LAGOS DEL DULZINO PROPIEDAD HORIZONTAL, se encuentra sometido a régimen de propiedad horizontal de la Ley 182 de 1.948 y sus decretos reglamentarios mediante escritura pública número 3.180 de nueve (9) de septiembre de 1.992 de la Notaria Segunda del Circulo de Santa Marta, registrada el catorce (14) de Septiembre del mismo año, en la matricula inmobiliaria número 080-0041473, el cual hace parte integral de la presente escritura. El mismo fue modificado mediante escritura pública N 1.140 de la Notaria Segunda del Circulo de Santa Marta, registrada el cuatro (4) de junio de 2004. PARAGRAFO: La promesa incluye los derechos sobre la propiedad privada de los bienes comunes para cada uno de los chalets o unidades en la proporción señalada en el reglamento de propiedad horizontal al de los inmuebles en relación con el valor del conjunto. Al CHALET NÚMERO 38 le corresponde la matricula inmobiliaria número 080-0041852 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santa Marta. No obstante la cabida y linderos acabados de expresar, la compraventa se hace como cuerpo e incluyen todas las mejoras presentes y futuras, anexidades, usos, costumbres y servidumbres que legal y naturalmente le correspondan. Al chalet número 38 le corresponde un derecho de copropiedad del 2.272% sobre los bienes comunes del conjunto. La transferencia incluye el derecho al uso exclusivo del parqueadero. **SEGUNDA.- TRADICIÓN:** La PROMITENTE VENDEDORA, adquirió el inmueble objeto de la presente promesa de compraventa por compra realizada a la sociedad CLUB MARINO LAGOS DEL DULZINO LIMITADA, mediante escritura pública número doscientos ochenta y siete (287) del treinta (30) de enero de mil novecientos noventa y cinco (1995), otorgada en la Notaría Segunda del Circulo de Santa Marta. **TERCERA.- LIBERTAD Y SANEAMIENTO:** La PROMITENTE VENDEDORA, garantiza al PROMITENTE COMPRADOR que el inmueble prometido en venta mediante éste documento no ha sido enajenado, ni prometido en venta por acto anterior al presente, que en la actualidad lo posee en forma regular, pública y pacífica, que se compromete a cancelar el embargo ejecutivo del Conjunto de Chalets Lagos del Dulzino, registrado en el folio de matrícula, anotación No. 4 del 23 de mayo de 2001 y el embargo por impuestos municipales, registrado en el folio de matrícula, anotación No. 6 del 20 de enero de 2006, que se compromete a entregar el bien libre de hipotecas, censos, anticresis, condiciones resolutorias, patrimonio de familia, uso, habitación, arrendamientos por escritura pública o por contrato privado, pero en todo caso se obliga a salir al saneamiento por vicios ocultos, redhibitorios o cualquier otro vicio que afecte el inmueble prometido en venta. En cuanto a embargos tiene uno con el Conjunto de Chalets Lagos del Dulzino y la Secretaría de Hacienda de Santa Marta, los cuales se compromete a levantar antes de la fecha de la escrituración. **CUARTA.- PAZ Y SALVO DE IMPUESTO, SERVICIOS Y ADMINISTRACIÓN:** LA PROMITENTE VENDEDORA se obliga a entregar el inmueble prometido en venta, a paz y salvo por concepto de impuesto predial, valorización o complementarios, por servicios de agua, acueducto y

Notaría
Segunda
Circulo de Santa Marta
Escritura
Pública

Hu

alcantarillado, servicios de aseo, de energía eléctrica, de gas, servicio telefónico y cualquier otro servicio del que goce el inmueble objeto de éste contrato hasta la fecha de entrega del mismo. Igualmente se obliga a entregar el inmueble prometido en venta, a paz y salvo por concepto de administración, ya que a la fecha por este concepto se presenta un proceso ejecutivo en la ciudad de Santa Marta. Esta promesa le da la facultad al PROMITENTE COMPRADOR de realizar todas las gestiones necesarias para lograr un acuerdo con la administración, con el fin de lograr la reducción de la deuda. Parágrafo.- A partir de la fecha de la entrega del inmueble EL PROMITENTE COMPRADOR se obliga a cancelar la cuota mensual de administración que se vaya causando; los servicios públicos domiciliarios y los impuestos distritales referentes al inmueble. **QUINTA.- PRECIO:** El valor acordado como precio de venta del inmueble prometido en venta es la suma de TRESCIENTOS VEINTE MILLONES DE PESOS (\$320.000.000.00) MONEDA CORRIENTE, que el PROMITENTE COMPRADOR pagará a LA PROMITENTE VENDEDORA de la siguiente manera: 1). La suma de CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$50.000.000.00) moneda corriente, producto de recursos propios, el día 30 de junio de 2014, en la ciudad de Bogotá, mediante cheque o abono en cuenta, los cuales se tendrán como parte del precio, como arras confirmatorias y arras de retracto. El plazo máximo para retractarse del negocio es de tres meses contados a partir del primer pago.; 2). El saldo se pagará de la siguiente manera: a) Dentro de los tres (3) meses siguientes contados desde el primer pago y cuando se hayan liquidado los valores adeudados a la Administración del CONJUNTO DE CHALET LAGOS DEL DULCINO PROPIEDAD HORIZONTAL y de los valores que se adeudan a la Secretaría de Hacienda de Santa Marta, los cuales se cancelaran por EL PROMITENTE COMPRADOR y el valor que se cancele se imputará al valor del contrato. b) El saldo que resulte de los dos pagos antes mencionados, se cancelará dentro del mes siguientes al pago establecido en el literal a) de ésta cláusula. **PARAGRAFO PRIMERO:** LA PROMITENTE VENDEDORA facultará al PROMITENTE COMPRADOR para que en su nombre concilie o llegue a algún tipo de acuerdo con la administración del Conjunto Residencial LAGOS DEL DULCINO PROPIEDAD HORIZONTAL donde se encuentra ubicado el CHALET número 38 prometido en venta y con la Secretaría de Hacienda de Santa Marta, con el fin de disminuir el valor de la deuda y se llegue a un acuerdo de pago. **PARAGRAFO SEGUNDO:** El valor o las sumas que el PROMITENTE COMPRADOR logre disminuir a favor de LA PROMITENTE VENDEDORA, en virtud de las sumas adeudadas por concepto de la administración del conjunto residencial LAGOS DEL DULCINO PROPIEDAD HORIZONTAL o del impuesto predial y/o valorización adeudados a la Secretaría de Hacienda de Santa Marta, serán abonados al valor acordado en la cláusula quinta de la promesa de compra venta. **PARAGRAFO TERCERO:** En el evento de que hayan transcurrido los tres (3) meses estipulados en el literal a) de la presente cláusula, y no se haya obtenido una liquidación judicial definitiva que establezca la suma de dinero que se debe pagar por concepto de cuotas de administración, ni se haya logrado llegar a un acuerdo dentro de los límites previstos, LOS PROMITENTES COMPRADORES suscribirán una prórroga por escrito de los términos para cancelar los saldos, los cuales se ampliarán en los plazos que se acuerden. **SEXTA.- ENTREGA DEL INMUEBLE:** LA PROMITENTE VENDEDORA hará entrega real y material del inmueble objeto del presente contrato al PROMITENTE COMPRADOR en el estado en que se encuentra, en la fecha en que suscriba la presente promesa de compraventa.- **SÉPTIMA.- GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO:** Los gastos notariales que ocasione la escritura pública de compraventa que perfeccione el presente contrato, serán cancelados por partes iguales entre LA PROMITENTE VENDEDORA y EL PROMITENTE COMPRADOR, los impuestos de registro y derechos de registro serán cancelados por EL PROMITENTE COMPRADOR, la Retención en la Fuente por concepto de transferencia, será cancelada por LA PROMITENTE

Notaría
Escrituras
Cartera

Huel

VENDEDORA. OCTAVA.- ESCRITURACIÓN: La Escritura Pública que formalice el presente contrato se otorgará en la Notaría 6 de Bogotá, en la hora comprendida entre las 10 y las 11 de la mañana del día treinta (30) de octubre de dos mil catorce (2014). **NOVENA.- CLAUSULA PENAL:** Si alguno de los contratantes no cumpliere en todo o en parte sus obligaciones dará lugar a la Resolución del presente Contrato, y cancelará a favor del contratante cumplido, a título de pena, una suma equivalente a treinta millones de pesos (\$30.000.000). El presente documento presta merito ejecutivo y las partes renuncian a cualquier requerimiento.

Así se firma y autentica en Bogotá, a los veintiún (21) días del mes de mayo de dos mil catorce (2014), en dos (2) ejemplares del mismo valor y contenido.

Clara Marina Gálvez G.
CLARA MARINA GÁLVEZ GÓMEZ
 C.C. No. 41.382.101
 GÁLVEZ GUZMAN Y CIA S. EN C.
 PROMITENTE VENDEDORA

Humberto Niño Medina
HUMBERTO ANTONIO NIÑO MEDINA
 C.C. No. 14.226.249 de Ibagué.
 PROMITENTE COMPRADOR

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE CONTENIDO, FIRMA Y AUTENTICIDAD DE HUELLA
 Ante el suscrito Notario 32 del Circulo de Bogotá, Compareció

GALVEZ GOMEZ CLARA MARINA
 Identificado con: C.C. 41382101
 y declaró que la firma puesta en este documento es suya y el contenido del mismo es cierto, e imprimió su huella dactilar. En fe de lo cual se firma esta diligencia.

Bogotá D.C. 21/05/2014
 a las 03:18:58 p.m.
 u6j9m6y6m6y7my6u

CLA

Firma

Huella

ABELARDO DE LA ESPRIELLA JURIS
 NOTARIO 32 BOGOTÁ D.C.

www.notariaenlinea.com
 GKCD669NEE234KKK




DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE CONTENIDO, FIRMA Y AUTENTICIDAD DE HUELLA
 Ante el suscrito Notario 32 del Circulo de Bogotá, Compareció

NIÑO MEDINA HUMBERTO ANTONIO
 Identificado con: C.C. 14226249
 y declaró que la firma puesta en este documento es suya y el contenido del mismo es cierto, e imprimió su huella dactilar. En fe de lo cual se firma esta diligencia.

Bogotá D.C. 21/05/2014
 a las 03:20:59 p.m.
 m7jjj7ojm6kj6m7

CLA

Firma

Huella

ABELARDO DE LA ESPRIELLA JURIS
 NOTARIO 32 BOGOTÁ D.C.

www.notariaenlinea.com
 EV02U8P2G6E9305M1




Clara Marina Gálvez G.
Humberto Niño Medina
Huella



Humberto Niño Medina


EL PRESENTE DOCUMENTO NO CONSTITUYE TITULO TRASLATIVO DE DOMINIO NI ES OBJETO DE INSCRIPCION ANTE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS COMPETENTE

AUDIENCIA PÚBLICA DE INSTRUCCIÓN Y JUZGAMIENTO
ARTÍCULO 372 C. G. del P.
RADICADO No.2019.00210.00

ACTA DE AUDIENCIA PÚBLICA CELEBRADA DENTRO DEL PROCESO
VERBAL DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO DE PROMESA DE
COMPRAVENTA PROMOVIDO POR GÁLVEZ GUZMÁN & CIA S EN C
CONTRA HUMBERTO ANTONIO NIÑO MEDINA

En audiencias virtual, el JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE SANTA MARTA, a los cuatro (4) días del mes de agosto del año Dos Mil Veintiuno (2021), y estando dentro de la hora de las nueve y veintitrés minutos de la mañana (9:23 a.m.), fecha y hora previamente señaladas en providencia anterior para la celebración de la presente audiencia, la suscrita Juez en asocio con su secretaria Ad-Hoc, se constituye en ella y la declaró abierta. Comparecieron las personas registradas en el video.

- **PRESENTACIÓN.**
 - Apoderado parte demandante (Minuto 00:03:16–00:03:44 Grabación Parte I).
 - Representante Legal de la sociedad Gálvez Guzmán & CIA S EN C. (Minuto 00:03:52–00:06:04 Grabación Parte I).
 - Apoderado del Demandado (Minuto 00:06:07 – 00:08:02 Grabación Parte I).
 - Demandado (Minuto 00:08:04 – 00:08:54 Grabación Parte I).

- **CONCILIACIÓN** (Minuto 00:09:57 – 00:44:35 Grabación Parte I).

- **INTEGRACION DEL CONTRADICTORIO** (Minuto 00:44:35 – 00:46:00 Grabación Parte I).

- **CONTROL DE LEGALIDAD** (Minuto 00:46:03 – 00:48:49 Grabación Parte I).

- **INTERROGATORIO:**
 - Demandado (Minuto 00:51:08 – 02:03:45 Grabación Parte I).

Se decreta un receso
Se reanuda la audiencia siendo las 2:23 p.m.

 - Representante legal de la sociedad Gálvez Guzmán & CIA S EN C. (Minuto 00:01:12–01:15:03 Grabación Parte II).

- **AUTO:** se fija fecha para reanudar la audiencia para el 5 de agosto de 2021 a las 9:00 a.m.
- Se da por concluida la audiencia 3:40 p.m.
- Se reanuda la diligencia el 5 de agosto de 2021 siendo las 9:13 a.m.

- **FIJACIÓN DEL LITIGIO** (Minuto 00:02:30 – 00:55:30 Grabación Parte III).

AUTO: Se emite proveído por medio del cual se fija el litigio, así:

- Hechos probados
 - Que Galves y Compañía S en C y Humberto Niño Medina suscribieron contrato de promesa de compraventa el 21 de mayo de 2014, sobre el inmueble sujeto a régimen de propiedad horizontal Chalet Número 38.
 - Que el promitente comprador se comprometió al pago de \$320.000.000 diferidos en plazos de cancelación.
 - Que la Sociedad promitente vendedora se comprometió al saneamiento de las obligaciones que pesan sobre el inmueble objeto de la Litis.
 - Que la Sociedad facultó al promitente comprador para que adelantara las gestiones para disminuir las sumas adeudadas.
 - Que el demandado promitente comprador tiene la tenencia y el usufructo del bien.
 - Que el promitente comprador realizó un abono inicial de \$50.000.000
 - Que la escritura pública del contrato prometido debería suscribirse según se estableció en la cláusula octava de la promesa, que debía celebrarse el 30 de octubre de 2014, en la Notaría Sexta de Bogotá, entre las 10 y 11 am, y que aún la misma no se ha consumado.
 - Que para el momento en que se presentó la contestación de la demanda, el pago de la administración del inmueble para la copropiedad, se encontraba al día, así mismo, el pago del impuesto predial ante el Distrito de Santa Marta.
 - Que las medidas cautelares que pesaban sobre el inmueble habían sido levantadas.

- Que por la suscripción de documento, se había iniciado un proceso ejecutivo que se adelantó por cuenta del Juzgado Cuarto Civil del Circuito.
- Que en la promesa se había pactado que los valores descontados por concepto de impuesto predial, y cuotas de administración, se tomarían como un abono al valor del inmueble.

Hechos pendientes por establecer

- Si existieron gestiones del promitente comprador para el pago con descuentos de la administración de la copropiedad e impuesto del inmueble.
- Cuando se obtuvieron los descuentos y por consiguiente las liquidaciones de tales pagos
- Si el promitente comprador realizó pago alguno de los antes mencionados, y de ser así a cuanto ascendían dichos pagos.

El Juzgado Primero Civil del Circuito emite esta decisión dentro de la audiencia, por consiguiente, la notificación de la misma se surte por estrado, y frente a esto, los sujetos procesales guardan silencio.

- Se decreta un receso
- Se reanuda la diligencia siendo las 10:26 a.m.

➤ ALEGATOS

- Apoderada de la parte demandante (Minuto 01:15:28 – 01:20:51 Grabación Parte III).
- Apoderado de la parte demandada (Minuto 01:21:02 – 01:40:52 Grabación Parte III).
- Se decreta un receso
- Se reanuda la diligencia siendo las 10:26 a.m.

➤ SENTENCIA (Minuto 00: 02:30 – 01:22:00 Grabación Parte IV).

RESUELVE:

PRIMERO: Declarar próspera la excepción de mérito propuesta por la parte demandada de *incumplimiento de la parte demandante*, de acuerdo a las motivaciones.

SEGUNDO: Declarar imprósperas las excepciones de “PAGO TOTAL DE LA OBLIGACIÓN”, “HECHO SUPERADO”, “MALA FE”, “FALTA DE CAUSA PARA DEMANDAR”,

“INEXISTENCIA DE LA OBLIGACIÓN”, “COBRO DE LO NO DEBIDO”, “PRESUNTO FRAUDE PROCESAL” y “FALTA DE REQUISITOS DE PROCEDIBILIDAD”.

TERCERO: Niéguese las pretensiones de resolución del contrato de promesa de compraventa solicitada por la demandante Gálvez Guzmán y CIA S en C en contra de Humberto Niño Medina.

CUARTO: CONDENASE en costas al demandante, las cuales han ser liquidadas por secretaría, quien deberá tener en cuanta como agencias en derecho las cuales se fija en la suma de Nueve millones seiscientos (\$9.600.000), de acuerdo con lo regulado en el artículo quinto numeral 1 literales a-(ii) del Acuerdo PSAA16-10554 del 5 de agosto de 2016 del C. S. de la J.

Esta decisión que notificada en estrados

- La parte demandante presenta recurso de apelación conforme a las disposiciones del inciso 2° del numeral 3° del artículo 322 del C.G.P. (Minuto: 01:23:05 – 01:23:40 Grabación Parte IV).
- **Auto:** Se concede el recurso de apelación en el efecto suspensivo (Minuto: 01:23:42 – 01:27:00 Grabación Parte IV)

Se termina la audiencia a las 1:00 pm

MÓNICA GRACIAS CORONADO
Jueza Primera Civil del Circuito

A handwritten signature in black ink, enclosed within a hand-drawn oval. The signature is highly stylized and cursive, appearing to read 'Mónica Gracias Coronado'.

YERLY DANIELA CHAVES ÁNGEL

Secretaria Ad-Hoc

Firmado Por:

Monica De Jesus Gracias Coronado

Juez

Civil 1

Juzgado De Circuito

Magdalena – Santa Marta

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación:

94980229ecc93ff6994ede9a76bd363c21733f0684898a5363ed3ef23c27e
613

Documento generado en 07/09/2021 09:16:39 AM

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>

República de Colombia



Rama Judicial del Poder Público
Tribunal Superior de Distrito Judicial de Santa Marta
Sala Tercera de Decisión Civil - Familia

Magistrado Ponente
Alberto Rodríguez Akle

Santa Marta, primero (1º) de septiembre de dos mil veintidós (2022)

RADICADO: 47.001.31.53.001.2019.00210.01 (Fl. 99 Tomo V)

Acta No. 083

Se resuelve el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante en contra de la sentencia del cuatro (4) de agosto de dos mil veintiuno (2021), proferida por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Santa Marta (Magdalena), dentro del proceso verbal de resolución de promesa de compraventa por incumplimiento, promovido por GÁLVEZ GUZMÁN & CÍA S EN C en contra de HUMBERTO ANTONIO NIÑO MEDINA.

ANTECEDENTES

El petitum:

El 1 de noviembre de 2019 el demandante GÁLVEZ GUZMÁN Y CÍA S. EN C. –en calidad de promitente vendedor– interpuso la presente demanda con la finalidad de que se declare resuelto por mutuo disenso tácito el contrato de promesa de compraventa suscrito el 21 de mayo de 2014 con el señor HUMBERTO ANTONIO NIÑO MEDINA, mismo que recayó sobre el inmueble identificado “sujeto a régimen de propiedad horizontal Chalet número 38”.

Como consecuencia de lo anterior, solicitó condenar a la parte demandada a restituir el bien citado, “al estado en el cual se le entregó”, y que se deje sin efectos la promesa, junto al pago de las costas procesales.

La causa petendi:

Adujo que mediante la promesa de compraventa pretendida en resolución, el señor NIÑO MEDINA se comprometió al pago de \$320.000.000, los cuales estaban diferidos en plazos, que no ha cancelado dicha suma, y que de igual modo no ha solventado las cuotas mensuales de administración del Conjunto Residencial Lagos del Dulzino a partir de la entrega del bien.

Expuso que el accionado se encuentra usufructuando el inmueble porque hizo un abono de \$50.000.000, pero no fue el total acordado, y de igual manera, “ha manifestado que ha realizado acciones

tendientes a disminuir las obligaciones que pesan sobre el bien inmueble, lo cual no encontramos probado, por cuanto, no ha certificado gestión alguna". Manifestó que no se ha consumado la escrituración que se había pactado para el 30 de octubre de 2014 entre las 10:00 y 11:00 de la mañana ante la Notaría 6 de Bogotá, por lo que alega existe el mutuo incumplimiento de las obligaciones de las partes contractuales.

EL TRÁMITE PROCESAL

Por asignación en reparto el asunto fue asignado al Juzgado Primero Civil del Circuito de Santa Marta. Se admitió la demanda el 3 de diciembre de 2019, y tras las diligencias de notificación, el demandado la contestó.

Propuso como excepciones de mérito el "Pago total de la obligación"; "Hecho superado"; "Mala fe"; "Falta de causa para demandar"; "Inexistencia de la obligación"; "Cobro de lo no debido"; "Presunto fraude procesal"; "Incumplimiento de la parte demandante"; y "Falta de requisito de procedibilidad".

Aceptó la suscripción de la promesa, pero no su incumplimiento. Alegó que sí gestionó ante la administración del Conjunto de Chalets Lagos del Dulzino el pago de los emolumentos referidos al inmueble, al igual que los impuestos debidos al Distrito de Santa Marta, al punto que se levantaron los embargos que pesaban sobre el bien.

Aseveró que acudió el 30 de octubre de 2014 entre las 10:00 y 11:00 de la mañana a la Notaría Sexta de Bogotá para solemnizar la compraventa, *"pero al ser requisito indispensable el pago de estos haberes, no se pudo finalizar la negociación, llevándose a cabo la firmas (sic) de las escrituras de venta, aclarando que una vez gestionado y cancelados por el (sic) estos pagos, requirió a la sociedad demandante en varias oportunidades para prorrogar el término (Parágrafo 3 clausula (sic) 5° Promesa de C.V) y también le requirió para suscribir la escritura de venta, rehusándose esta sociedad para hacerlo, lo que motivó ante la omisión de suscribir dichas escrituras, se iniciara proceso ejecutivo por obligación de hacer"*, que fue de conocimiento del Juzgado Cuarto Civil del Circuito de esta ciudad.

Argumentó que el demandante decidió incumplir unilateralmente por no suscribir el contrato ni la prórroga, y que sí entregó los \$50.000.000, pero no solo ello, sino también las deudas de administración por las que cursaba proceso en el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Santa Marta, por el cual estaba a punto de rematarse el inmueble. En ese entendido, en aplicación de las cláusulas particulares del contrato, estima deben sumarse los valores descontados por estas deudas, los cuales hacen parte del precio.

Alegó que pagó \$50.000.000 como cuota inicial, \$113.736.090 por acuerdo gestionado por cuotas de administración en el conjunto, aprobado por la asamblea de copropietarios; \$6.160.000 por honorarios de abogada del proceso ejecutivo, \$9.238.198 más

\$5.366.402 para un total de \$14.604.600 de impuesto predial; y luego de hacer esa relación, adujo que logró obtener un descuento por parte de los copropietarios de \$155.067.420 y por impuesto predial la suma de \$11.687.457 para un total de \$166.754.877, montos que “se tomarían como abono al valor o precio del bien” según el contrato. Concluyó que pagó en total \$351.255.657, lo que sobrepasa los \$320.000.000 pactados en la promesa.

Requirió en tres oportunidades a la demandante para la suscripción del contrato, cosa que no aconteció, y también expuso que el excedente de \$31.255.567 “debe ser devuelto por la sociedad demandante”. (Fls. 50-60 C. Ppal.)

En el traslado de las excepciones de mérito, el demandante expuso que se incumplieron la cláusula cuarta y quinta del contrato, y que los documentos aportados en la demanda “no demuestran del (sic) efectivo cumplimiento de sus obligaciones, por lo cuales le hubiesen permitido tanto ha (sic) este como a la sociedad vendedora comparecer el día 30 de octubre de 2014 a la Notaria Sexta del Circulo de Bogotá para la escrituración de dicha venta”. Reiteró que no se probó su asistencia a la Notaría, ni tampoco el pago hecho a través de medios idóneos.

Frente a las excepciones, puso de presente que, si bien se colocó la posibilidad de hacer un otrosí al contrato para prorrogarlo, ello nunca aconteció.

Surtidas las etapas del proceso, se celebró la audiencia inicial, donde se recaudó el interrogatorio de ambas partes; y de instrucción y juzgamiento. No hubo práctica de pruebas testimoniales u otras. Luego de los respectivos alegatos, el juzgado dictó sentencia.

SENTENCIA DE PRIMER GRADO

La juez de primera instancia declaró próspera la excepción de mérito denominada “incumplimiento de la parte demandante”, e imprósperas las demás. Negó la pretensión de resolución y condenó en costas al demandante.

Luego de establecer las obligaciones surtidas en el contrato de promesa para ambas partes, precisó que no existía un pago total de la obligación, porque si bien se permitió acumular al precio lo que el promitente comprador lograra disminuir de las cuotas de administración, ello solo eran las relativas hasta la entrega del inmueble, y no las causadas con posterioridad, o a lo sumo, ello no estaba demostrado. Por ello, no se podía imputar todo lo pagado por el demandado, como parte de su cumplimiento a la promesa.

Afirmó que no hubo prueba de la asistencia de ambas partes a la notaría, y, además, que no se suscribió ningún otrosí, pero que, claro está, si el promitente vendedor no quiere ir a firmar, debe asumir el incumplimiento que ello acarrea.

Concluyó que hubo un mutuo incumplimiento por ambas partes, pero negó la resolución por mutuo disenso tácito, tras alegar que la jurisprudencia reciente aduce que el simple incumplimiento no puede ser tomado como una intención de deshacer un negocio jurídico, sino que tiene que venir acompañado de otras acciones.

En audiencia se interpusieron los reparos concretos, salvando la oportunidad para extenderlos por escrito dentro de los tres días siguientes. En tiempo, se pidió revocar el fallo, y en su lugar declarar la configuración del mutuo disenso tácito entre las partes. Además, que en aplicación del 1544 del código civil se resuelva el contrato de promesa. Los reparos fueron dos. Por una parte, la falta de congruencia de la sentencia proferida; y por la otra, error en la valoración probatoria.

ACTUACIÓN EN SEGUNDA INSTANCIA

Realizado el estudio preliminar de rigor, el veintisiete (27) de septiembre de dos mil veintiuno (2021) se admitió la alzada incoada. En virtud de la declaratoria de estado de emergencia económica, social y ecológica por parte del Gobierno Nacional en el decreto 417 de 2020 del 17 de marzo, y proferido el decreto 806, se adecuó el trámite y a través de esta misma providencia –notificado al día siguiente por estado– se corrió traslado por cinco días para sustentar el recurso de apelación. Otros cinco días se otorgaron al contrario para descorrer la sustentación.

Se prorrogó excepcionalmente la resolución del derrotero por auto del dos (2) de marzo de esta anualidad.

EL RECURSO

El apelante sustentó los reparos concretos. Sobre la falta de congruencia, esgrimió en resumen que si bien el juzgado aceptó que ambas partes habían incumplido el contrato en la parte motiva, con la resolutive “profirió un fallo que produjo un estancamiento e inestabilidad jurídica a los interesados, providencia que desconoce el criterio sentado por la Corte Suprema de Justicia-Sala Civil, toda vez que, en el presente caso podemos hablar de la configuración del mutuo incumplimiento contractual mas (sic) aun cuando lo pretendido por el Demandante (sic) persigue su declaración. (...) Como consecuencia, debió el Ad-quo (sic) fallar en concordancia con la motivación de la sentencia, es decir, declarar resuelto el contrato de promesa de compraventa por mutuo incumplimiento de las partes.”, porque ambas se encontraron en un mismo plano de incumplimiento a lo largo de seis (6) años.

Sobre el error en la valoración probatoria, indicó que, si bien afirmó que no se demostró la asistencia de las partes a la notaría, la única prueba para hacerlo es la presente en el artículo 45 del decreto 2148 de 1983, misma que no se tuvo. Además, aduce que el Juzgado valoró erradamente una serie de comunicaciones enviadas entre las partes con fechas de dos y hasta cinco años después de la celebración de la promesa, porque esos escritos solo demuestran el incumplimiento al

no pagar el precio pactado en término. Citó los precedentes SC3666-2021, SC1662-2019 y SC2307-2018 con la finalidad de su aplicación.

En el traslado a la sustentación, el no apelante se opuso, y solicitó confirmar en todas sus partes la sentencia proferida. Adujo que no hubo sustentación del primer reparo, y defendió la práctica de pruebas respecto del segundo.

Al no avizorar el incumplimiento de alguno de los presupuestos procesales o materiales que permitan a la Sala resolver de fondo el litigio puesto a consideración, se desatará el recurso previas las siguientes

CONSIDERACIONES

Como primera acotación, la Sala se referirá a cada uno de los reparos concretos esgrimidos por el apelante, en la medida que correspondieron a los expresados ante el juez de primera instancia, en cumplimiento del artículo 322 del Código General del Proceso. Ello, muy a pesar del señalamiento hecho en el traslado al no recurrente sobre el primero, por cuanto la norma en cita sí habilita al apelante a extender por escrito sus reparos dentro de los 3 días siguientes, tal cual como se demostró en el expediente¹, y esos fueron objeto de sustentación ante esta Corporación.

Frente al primer reparo, lo primero a mencionar es que el apelante no reprocha el hecho de que el juzgado hubiera declarado el incumplimiento de ambas partes; sino más bien que no se falló de manera congruente a esa determinación, porque a su juicio, debió resolverse el contrato por mutuo disenso tácito.

Sobre ello, la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia de antaño ha aceptado que, si existe un simultáneo y recíproco incumplimiento, se atiende a la figura del mutuo disenso tácito, con la finalidad de solucionar el estancamiento en que se han visto las partes por no querer mutuamente cumplir lo suyo. Pero, como se explicará, debe existir una clara prueba del común ánimo de no querer el contrato inicialmente celebrado.

El mutuo disenso implica la voluntad de ambas partes de finiquitar el negocio que previamente habían elaborado. La ley prevé que los contratantes, de la misma forma en que hacen el contrato, lo deshagan. Cuando el mutuo disenso es expreso, no surge mayor inconveniente, porque de su propia y recíproca voluntad terminan el convenio. Pero si es tácito, es necesario percibir ese ánimo *en la conducta desplegada por los contratantes en orden a desistir del negocio celebrado y además [de] concluyente en demostrar ese inequívoco designio común de anular su fuerza obligatoria.* (Sentencia 23 del 7 de marzo de 2000. Exp. 5319, reiterada en la SC3666-2021. M.P. Álvaro Fernando García Restrepo)

¹ Se envió un memorial de sustentación del recurso al juzgado de primera instancia el 9 de agosto, al tercer día después de la audiencia del 4.

La Corte en el citado precedente, en lo relativo al mutuo disenso tácito, reiteró el fallo del 26 de julio de 1985, donde se consagró que

“[S]e da ante la recíproca y simultánea inejecución o incumplimiento de las partes con sus obligaciones contractuales, pues la conducta reiterada de los contratantes de alejarse del cumplimiento oportuno de sus obligaciones, sólo puede considerarse y, por ende traducirse, como una manifestación clara de anónadar el vínculo contractual. En efecto, si los contratantes al celebrar la convención lo hacen inspirados en el cumplimiento mutuo de las obligaciones nacidas de ella, la posición tozuda y recíproca de las partes de incumplir con las obligaciones exterioriza un mutuo disenso de aniquilamiento de la relación contractual. Esto es así, porque no es propósito de la ley mantener indefinidamente atados a los contratantes cuyo comportamiento, respecto de la ejecución de las obligaciones, sólo es indicativo de disentimiento mutuo del contrato (G.J. CLIX, 314). Por todo lo dicho, el mutuo disenso mantiene toda vigencia como mecanismo para disolver un contrato que se ha incumplido por ambas partes y ante **la inocultable posición** de no permanecer atadas al negocio; la intervención, pues, del Juez se impone para declarar lo que las partes en una u otra forma han reflejado: desatar el vínculo para volver las cosas al estado que existía al momento de su celebración. CSJ SC del 16 de julio de 1985, reiterada en la SC3666-2021. M.P. Álvaro Fernando García Restrepo)

Pues bien, en el caso de marras, el promitente comprador, a más de tener desidia, desinterés o ánimo de desistir del contrato, ha pretendido que se cumpla, mostrando con su actuar que no quiere su aniquilamiento. Tal conclusión se obtiene al observar que interpuso una demanda ejecutiva por cumplimiento de obligación de suscribir la escritura pública prometida, misma que cursa en el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de esta ciudad. Además, en la contestación a la demanda se opuso a las pretensiones, y relacionó una serie de pagos y acuerdos celebrados con la administradora de la propiedad horizontal, y la Secretaría de Hacienda del Distrito de Santa Marta en virtud del inmueble en disputa, y para obtener su desembargo, pero todos esos fueron extemporáneos, como adelante se analizará. Así mismo, aportó varios requerimientos por escrito hechos a la demandante para prorrogar el término para el pago de las obligaciones.

De la valoración en conjunto de cada una de esos suasorios, entiende la Sala que el ánimo del promitente comprador no es el de desistir del negocio, sino por el contrario, hacerlo cumplir. Sería ilógico presentar una demanda ejecutiva, que en últimas lo que busca es el cumplimiento del acuerdo, y a la vez afirmar que no se pretende aquel. Más cuando se han hecho pagos de las obligaciones *propter rem* del inmueble, mismas que según se acordó serían imputadas al precio de la venta.

Así las cosas, para la Sala no se puede aplicar en esta oportunidad la figura del mutuo disenso tácito. Ello, porque la jurisprudencia de la Corte exige la demostración del ánimo de aniquilamiento del negocio originado en ambas partes, y no solo en una de ellas. Comoquiera que el promitente comprador ha realizado actos que inequívocamente llevan a concluir que no quiere desistir del negocio, no se estructura el supuesto jurídico para la materialización del disenso.

Decantado lo anterior, no podría la Sala sin más desatender el recurso, comoquiera que se debe interpretar la demanda, por ser obligación legal y constitucional. Es que, en la pretensión se invocó el resolver el contrato por mutuo disenso tácito; pero, en una clara valoración del libelo genitor, el pretensor busca a fin de cuentas la resolución del acuerdo, y no podría la Sala ignorar tal solicitud, debiéndose aplicar el principio procesal de *iura novit curia*. Además, precisamente el reparo versa sobre la inacción del juzgado en finiquitar la relación negocial al estarse demostrado el incumplimiento de ambos, debiéndose proveer sobre tal aspecto.

Cuando se demuestra un mutuo y simultáneo incumplimiento contractual, la posición mayoritaria y actual de la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia es declarar la resolución, por aplicación analógica del artículo 1546 del Código Civil. En dos providencias, una de 2019, y otra de 2021, aquella Sala sentó su posición. Como un primer fallo, en la SC1662 de 2019, con ponencia de Álvaro Fernando García Restrepo, ante el incumplimiento recíproco de ambas partes en un contrato de promesa como el analizado, concluyó:

En orden de lo expuesto, es necesario puntualizar que cuando el incumplimiento del contrato sinalagmático provenga de una sola de las partes, la norma aplicable es el artículo 1564 del Código Civil, caso en el cual el contratante que satisfizo sus obligaciones o que procuró la realización de las mismas, puede ejercer, en contra del otro, las acciones alternativas de resolución o cumplimiento forzado que la norma prevé, en ambos supuestos con indemnización de perjuicios, acciones en frente de las que cabe plantearse, para contrarrestarlas, la excepción de contrato no cumplido.

En la hipótesis del incumplimiento recíproco de dichas convenciones, por ser esa una situación no regulada expresamente por la ley, se impone hacer aplicación analógica del referido precepto y de los demás que se ocupan de los casos de incumplimiento contractual, para, con tal base, deducir, que está al alcance de cualquiera de los contratantes, **solicitar la resolución o el cumplimiento forzado del respectivo acuerdo de voluntades, pero sin que haya lugar a reclamar y, mucho menos, a reconocer, indemnización de perjuicios, quedando comprendida dentro de esa limitación el cobro de la cláusula penal, puesto que en tal supuesto, de conformidad con el mandato del artículo 1609 del Código Civil, ninguna de las partes del negocio jurídico se encuentra en mora y, por ende, ninguna es deudora de perjuicios, según las voces del artículo 1615 ibídem.**

La especial naturaleza de las advertidas acciones, en tanto que ellas se fundan en el recíproco incumplimiento de la convención, descarta toda posibilidad de éxito para la excepción de contrato no cumplido, pues, se reitera, en tal supuesto, el actor siempre se habrá sustraído de atender sus deberes negociales.

Ahora bien, cuando a más del incumplimiento recíproco del contrato, sus celebrantes han asumido una conducta claramente indicativa de querer abandonar o desistir del contrato, cualquiera de ellos, sin perjuicio de las acciones alternativas atrás examinadas, podrá, si lo desea, demandar la disolución del pacto por mutuo disenso tácito, temática en relación con la cual basta aquí con refrendar toda la elaboración jurisprudencial desarrollada por la Corte a través de los años.

No bastando el caso anterior, con la SC3666-2021, con idéntica ponencia, la mayoría de la Sala reiteró su posición. Esgrimió

Establecido como quedó con el correspondiente recorrido cronológico jurisprudencial, que en el ordenamiento jurídico patrio es de recibo, al día de hoy, **la figura iuris de la simple resolución contractual en situación de recíproco incumplimiento de las partes**, resta por precisar algo más y que es trascendental a la hora de evaluar cualquier caso con pretensiones de encuadrar en el criterio doctrinal vigente de la Corte; esto es, que no basta un incumplimiento en cada uno de los extremos contractuales para propiciar una resolución, sino que se requiere que ese desconocimiento de las obligaciones sea recíproco y **simultáneo**, porque si contractualmente los interesados establecieron un orden prestacional, no hay manera de predicar un incumplimiento mutuo, ya que la infracción contractual del primero en el tiempo justifica la renuencia del segundo a cumplir, y permite que este último ejercite las acciones alternativas previstas en el artículo 1546 del Código Civil: ejecutar o resolver, con indemnización de perjuicios.

Lo anterior se revalidó expresamente en el muy reciente fallo de casación de 7 de diciembre de 2020 (SC4801), donde a manera de síntesis se dijo sobre la resolución del contrato, lo siguiente:

En resumen, puede deprecar la resolución de un acuerdo de voluntades el contratante cumplido, entendiéndose por tal aquel que ejecutó las obligaciones que adquirió; **así como el que no lo hizo justificado en la omisión previa de su contendor respecto de una prestación que éste debía acatar de manera preliminar**; y puede demandarla en el evento de **desacato recíproco y simultáneo** si se funda en el desacato de todas las partes, en este evento sin solicitar perjuicios (CS SC1662 de 2019)

Como corolario, hasta aquí es posible decir que, conforme al criterio actual de la Sala, **la procedencia de la resolución del contrato por mutua desatención de sus obligaciones, presupone la hipótesis de dos contratantes puestos en el mismo plano de incumplimiento (habida cuenta la naturaleza de la prestación desatendida y el tiempo para acatarla), con lo que ninguno de ellos está en mora, y por lo mismo, sin posibilidad de reclamar del otro nada diferente a la restitución de las cosas al estado anterior del respectivo convenio.** (Se resalta)

De ambos fallos de la Corte, se puede concluir que el código no establece una consecuencia jurídica al hecho de incumplimiento recíproco entre las partes, y, por ende, de manera analógica la Corte interpretó que se debe de todas maneras resolver el contrato sin indemnización de perjuicios al no estar en mora según el 1609. Para que se pueda aplicar un criterio como el anterior, se debe demostrar un incumplimiento recíproco y simultáneo de ambas partes, puesto que uno previo justifica el posterior del contrario, en aplicación del principio de equivalencia que rige los contratos conmutativos. En la providencia citada, la Sala trajo a colación una providencia del 29 de abril de 1978, donde se esgrimió

En los contratos bilaterales en que las recíprocas obligaciones deben ejecutarse sucesivamente, esto es, primero las de uno de los contratantes y luego las del otro, el que no recibe el pago que había hacérsele previamente sólo puede demandar el cumplimiento del contrato si él cumplió o se allanó a cumplir conforme lo pactado, pero puede demandar la resolución si no ha cumplido ni se allana a hacerlo con fundamento en que la otra parte incumplió con anterioridad; b) en los contratos bilaterales en que las mutuas obligaciones deben ejecutarse simultáneamente, o sea a un mismo tiempo, si una parte se allanó a cumplir en la forma y tiempo debidos y la otra no, aquélla tiene tanto la acción de cumplimiento como la resolutoria, mas si ninguna de

las partes cumplió ni se allanó a hacerlo, una y otra meramente pueden demandar la resolución del contrato. Todo lo anterior va sin perjuicio de la tesis del mutuo disenso, que la Corte ha venido sustentando.

Pues bien, en esta oportunidad existe un mutuo y simultáneo incumplimiento de las partes. El promitente vendedor se obligó al saneamiento del inmueble conforme la cláusula 4 del contrato, aspecto que incumplió en tiempo, y a su vez, el promitente comprador se obligó a pagar la integridad del precio antes de la fecha de escrituración; y comoquiera que no lo hizo en el plazo acordado, ambos tenían excusa suficiente para desatender el pacto.

Bien pudiera decir el promitente vendedor que no asistió a la notaría por que el promitente comprador no le había pagado el saldo del precio; como bien pudiese afirmar este último que no lo hizo porque no se habían levantado los embargos sobre el inmueble. De tal manera que, al no sanearlo en el tiempo establecido, y a la vez, al no pagar el saldo en mismo periplo, ambas partes incumplieron, pudiendo entre sí exigir la resolución sin indemnización de perjuicios.

Guarda poco interés el hecho de que el promitente comprador haya asistido a la notaría, porque si no había cancelado el precio previamente, no hubiera podido exigir al promitente vendedor que asistiera a firmar, máxime cuando estaban vigentes los embargos que recaían sobre el objeto negociado. Hubo entonces un típico evento de incumplimiento mutuo y simultáneo.

La Sala llega a las anteriores conclusiones, en primer instante, porque la obligación de saneamiento fue pactada. En la cláusula 4 se obligó el promitente vendedor a “cancelar el embargo ejecutivo del Conjunto de Chalets Lados del Dulzino, registrado en el folio de matrícula, anotación No. 4 del 23 de mayo de 2001 y el embargo por impuestos municipales, registrado en el folio de matrícula, anotación No. 6 del 20 de enero de 2006, (...) En cuanto a los embargos tiene uno con el Conjunto de Chalets Lagos del Dulzino y la Secretaría de Hacienda de Santa Marta, **los cuales se compromete a levantar antes de la fecha de la escrituración**”

Pues bien, en el folio de matrícula aportado al proceso, se observa que las citadas anotaciones no fueron levantadas antes de la fecha de escrituración, que se había pactado en la cláusula octava para el 30 de octubre de 2014 entre las 10:00 y 11:00am en la Notaría 6 de Bogotá, sino con posterioridad. En efecto, fueron canceladas con el oficio fechado 12 de diciembre de 2017 por parte del Juzgado Quinto Civil del Circuito de Santa Marta, registrado el 14 de diciembre de ese año; y por cancelación emanada del Distrito de Santa Marta el 11 de octubre de 2019, respectivamente. Esto es, tres y algo más de cuatro años después de lo acordado.

Por ese solo hecho, se observa el incumplimiento del demandante, porque se había comprometido a entregar, antes de la fecha de escrituración, el bien saneado, cosa que no aconteció. Ello, aunado a su confesa inasistencia a la Notaría en el día y hora pactados. Se hace el análisis precedente porque, inclusive asistiendo a la notaría

en aquel momento, incumpliría su obligación de levantar los gravámenes antes de esa calenda. Sin mayor elucubración, se tiene por demostrado el incumplimiento del demandante promitente vendedor.

Por otra parte, el promitente comprador no pagó en el tiempo establecido el saldo del precio, y en consecuencia no se comparte la tesis que cumplió el contrato, según los cálculos hechos en la contestación. Todas las gestiones hechas fueron extemporáneas. Nótese que fueron las mismas partes las que en la cláusula 9 dijeron que "Si alguno de los contratantes no cumpliere en todo o en parte sus obligaciones dará lugar a la Resolución del presente Contrato (...)". En ese sentido, no podría luego pretender que se incumpla esa previsión, porque su cumplimiento fue tardío, implicando entonces a la luz del negocio la resolución.

El demandado se comprometió a, entre otras, pagar los \$320.000.000 del precio de tres formas. \$50.000.000 de contado el 30 de junio de 2014; y el restante, estos son, \$270.000.000 así: "a) dentro de los tres (3) meses siguientes contados desde el primer pago [esto es, el 30 de septiembre de 2014] y cuando se hayan liquidado los valores adeudados a la Administración del CONJUNTO DE CHALET LAGOS DEL DULCINO PROPIEDAD HORIZONTAL y de los valores que se adeudan a la Secretaría de Hacienda de Santa Marta, los cuales se cancelaran (sic) por EL PROMITENTE COMPRADOR y el valor que se cancele se imputará al valor del contrato. b) El saldo que resulte de los dos pagos antes mencionados, se cancelará dentro del mes siguientes (sic) al pago establecido en el literal a) de ésta (sic) cláusula) [esto es, a más tardar el 30 de octubre de 2014].

De todas maneras las partes previeron la falta de liquidación de las obligaciones: "En el evento de que hayan transcurrido los tres (3) meses estipulados en el literal a) de la presente cláusula, y no se haya obtenido una liquidación judicial definitiva que establezca la suma de dinero que se debe pagar por concepto de cuotas de administración, ni se haya logrado llegar a un acuerdo dentro de los límites previstos, LOS PROMITENTES COMPRADORES suscribirán una prórroga por escrito en los términos para cancelar los saldos, los cuales se ampliarán en los plazos que se acuerden (...)"

Pero tal acuerdo no se materializó, por lo que debían cumplirse las obligaciones en los tiempos pactados. De las pruebas analizadas, existen correos electrónicos entre la Administración de la propiedad horizontal y el demandado, uno fechado 20 de diciembre de 2017 (Fl. 61), con una certificación de la decisión tomada por la Asamblea General de Copropietarios de condonar intereses a la deuda, tomada el 31 de marzo de 2016, y fechada abril 4 de ese mismo año (Fl. 62-63 ídem), luego una respuesta a una petición fechada 19 de julio de 2016, donde se certifica el total a pagar según el acuerdo logrado por el señor Niño, cuatro (4) recibos de pago fechados 21 de septiembre de 2016, 26 de septiembre de 2016, 24 de octubre de 2016, y 27 de octubre de 2016, por valores de \$56.868.045, \$480.000, \$56.868.045, y \$480.000 respectivamente.

Aunado, están presentes una serie de requerimientos hechos por el señor Niño dirigidos a la promitente vendedora, con la finalidad de suscribir la escritura pública que formalice la promesa, donde se informan los pagos anteriormente señalados; una citación para la firma del contrato fechada 16 de septiembre de 2016, otra del 13 de enero de 2020, una certificación del 3 de noviembre de 2016 sobre el paz y salvo por concepto de administración hasta el 30 de noviembre de ese año, y otra en idéntico sentido expedida el 29 de diciembre de 2016, otorgando el paz y salvo hasta el 31 de enero de 2017, y otra hasta el 31 de marzo de 2020. También tres cheques donde se relacionan los pagos hechos a la administración del conjunto, y otros recibos de pago sellados por la alcaldía distrital de Santa Marta por las obligaciones tributarias. También el acto administrativo 2628 del 21 de mayo de 2019, donde se decreta una prescripción de una parte del impuesto.

Una valoración conjunta de los anteriores suasorios y de los interrogatorios de parte, permite concluir con tranquilidad que todas las gestiones realizadas fueron después del 30 de octubre de 2014 – fecha en que a más tardar debían hacerse según el acuerdo– inclusive la de los requerimientos para realizar la escrituración. En ese sentido, el promitente comprador incumplió su obligación de pagar el saldo dentro del plazo establecido, muy a pesar de que se le permitió imputar los pagos hechos a las deudas citadas. Indiscutiblemente que, como en su momento se argumentó, el interés del demandado era la satisfacción del contrato. Empero, eso no resta al hecho de que las ejecutó extemporáneamente, y el artículo 1613 del código civil es claro en establecer que existe incumplimiento total, parcial, y tardío, hipótesis última acontecida en esta oportunidad.

Superado lo anterior, y partiendo de la base que existe un mutuo incumplimiento entre ambas partes, debe la Sala aplicar los precedentes judiciales citados, y, en consecuencia, resolver el contrato de promesa, para disponer las debidas restituciones mutuas. Así, sale avante el reparo señalado, porque según los precedentes citados, debía, además de declararse el mutuo incumplimiento, resolverse el contrato, aspecto soslayado por la juez de instancia.

Nótese que no tanto por existir incongruencia en la sentencia *per se*, porque la juez en la motiva fue consecuente en estimar que no debía resolverse el acuerdo por el incumplimiento del promitente vendedor, y en el numeral tercero de la resolutive impuso su determinación al negar la pretensión. Empero, sí pidió el apelante revocar el fallo para en su lugar ordenar la finalización, y posteriores restituciones mutuas, por lo que incumbe a la Sala resolver el reparo en la forma antedicha.

Sobre el segundo reparo, que versa sobre la valoración probatoria por la inasistencia a la notaría, tal aspecto se subsume en las anteriores elucubraciones, comoquiera que ya se estableció el mutuo incumplimiento contractual. En consecuencia, no causa diferenciación al litigio el hecho de la valoración sobre tal tópico, por lo que la Sala prescindirá de él.

Para los efectos de las restituciones mutuas la Corte ha dicho que:

“resulta pertinente recordar que la referida disolución aparejada, como regla de principio, por aplicación del artículo 1544 del Código Civil, [implica] el regreso de los contratantes a la situación precedente a la celebración del convenio, lo que impone la restitución material y jurídica –si a esto hubiera lugar– de todo lo que las partes han recibido o percibido con motivo del acuerdo. Efectivamente, sobre el tema la Sala tiene dicho que:

Asunto bien conocido es, en efecto, que la resolución del contrato, a la vez que apareja como principal consecuencia la extinción del conjunto de obligaciones surgidas del mismo –efectos ex nunc–, tiene además eficacia retroactiva –ex tunc– en aquellos eventos en que, no siendo negocios de tracto sucesivo, verifican actos de cumplimiento entre las partes; se trata, pues, de colocar a los contratantes, en cuanto sea posible, en la posición en que se hallaban antes de celebrar el contrato. Es así como el artículo 1.544 establece como principio general el de que “cumplida la condición resolutoria, deberá restituirse lo que se hubiere recibido bajo tal condición”. (CSJ, SC. En 4 de jun. 2004. Rad. 7748, reiterada en SC11287 de 17 ago. 2016, rad. 2007-00606-01)

Como se extrae de la disposición en cita, es premisa fundamental, tratándose de restituciones mutuas sobrevenidas de la declaratoria de resolución de un contrato, incluso por mutuo disenso, que las cosas vuelvan al estado en que se encontraban para el momento de su celebración o, dicho con otras palabras, **que se provea para que los contratantes se vean restituidos al estado en que se hallarían de no haber realizado la negociación disuelta.**

En ese camino debe predicarse, como regla general respecto de contratos de promesa de venta, que **nace como obligación para el prometiende enajenante devolver las sumas de dinero recibidas como consecuencia del negocio jurídico que habrá de disolverse; mientras que al prometiende adquirente corresponde restituir el bien que se le entregó, con los frutos percibidos.** (Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia. SC2307-2018. M.P. Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo)

Pues bien, conforme lo anterior debe la Sala proveer con la finalidad de que ambas partes se vean restituidos al estado en que se hallarían de no haber realizado la negociación disuelta. Esta determinación no afecta el principio procesal de *no reformatio in pejus*. El artículo 328 del C.G.P. establece que “El juez no podrá hacer más desfavorable la situación del apelante único, salvo que **en razón de la modificación fuera indispensable reformar puntos íntimamente relacionados con ella.**”

Al salir avante la apelación, las restituciones mutuas se tornan un aspecto indispensable a reformar por estar íntimamente relacionadas con la resolución del contrato. Así mismo, no podría el apelante pretender la restitución del inmueble a su favor, aspecto negado por el a quo, y a la vez desconocer que a su contrario también les corresponden. Al respecto, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia expuso:

Se concluye que el juez de segunda instancia no afronta un dilema entre la prohibición de la *reformatio in pejus* y la necesidad de proveer oficiosamente sobre las restituciones mutuas, pues indistintamente de que el a quo pasara por alto pronunciarse sobre ellas o las hubiese ponderado y descartado, es al interesado a quien corresponde insistir para se le concedan (sic), mediante la petición de adición frente al

mismo funcionario o por apelación ante el superior. De tal forma que, si este otorga las devoluciones por fuera del marco de la alzada, sin duda trasgrede esa proscripción. Diferente es que, como resultado del recurso vertical, sea el ad quem quien anule el contrato y surja por primera vez la necesidad de realizar un pronunciamiento sobre las prestaciones recíprocas, situación en la que si las dispensa a favor del no apelante no cae en una reforma en perjuicio del contradictor, pues será consecuencia de su deber de proveer "aún de oficio" en torno a ellas. SC2217 de 2021. M.P. Octavio Augusto Tejeiro Duque

De lo que se extrae que, si se reprocha la negatoria de la prestación, la Sala puede entrar a proveer sobre tal. Nótese que la Corte ha dicho que *Como la celebración de un acuerdo de voluntades conlleva la mayoría de las veces la ejecución de todas o, al menos, parte de las obligaciones que constituyen su objeto, cuando judicialmente es dejado sin efecto, en desarrollo del principio constitucional de equidad (SC 15 jun. 1995, exp. 4398) y atendiendo el derecho de las partes a ser restituidas al "mismo estado en que se hallarían si no hubiese existido el acto o contrato nulo" que impera el artículo 1746 civil, la jurisprudencia ha erigido el deber del juez de proveer "aún de oficio", es decir, aunque no haya sido objeto de petición formal de los contendientes, sobre las "restituciones mutuas", propósito para el cual ha destacado la necesidad de aplicar las "mismas disposiciones que gobiernan las prestaciones mutuas en la reivindicación", como se indicó en SC5060-2016."* SC2217 de 2021. M.P. Octavio Augusto Tejeiro Duque

En ese sentido, en la parte resolutive de esta sentencia se ordenará al promitente comprador restituir el inmueble que le fue entregado a la fecha de la promesa. Ello, porque no fue discutido por las partes que se entregó a la suscripción del acuerdo, y fue aceptado en los interrogatorios de parte percibidos en la audiencia.

Por otra parte, iniciará la Sala a verificar los pagos hechos por el promitente comprador en virtud del acuerdo. Como primera medida, indiscutiblemente que debe retornársele el monto de \$50.000.000 por cuota inicial, indexados, junto a los intereses civiles del caso al 6% anual. No existe controversia sobre su pago, comoquiera que el extremo activo aceptó su entrega con el hecho quinto de la demanda. Además de lo anterior, en virtud del acuerdo el señor Niño fue facultado para realizar a nombre de la sociedad demandante pagos a la administración de la propiedad horizontal, y a la alcaldía de Santa Marta. Si bien no fueron reconocidos, la Sala cuenta con pruebas suficientes que permiten inferir que sí se hicieron, aunque hayan sido extemporáneos.

Además de los acuerdos reseñados, se tiene que el administrador de la propiedad horizontal estableció la deuda del inmueble en \$113.736.090 (Fl. 63 C. Ppal.), realizando una serie de condonaciones; y están cuatro (4) recibos de pago fechados 21 de septiembre de 2016, 26 de septiembre de 2016, 24 de octubre de 2016, y 27 de octubre de 2016, por valores de \$56.868.045, \$480.000, \$56.868.045, y \$480.000 respectivamente. También están tres copias de cheques, vistos a folio 85, dos dirigidos al conjunto residencial –fechados para septiembre y octubre de 2016, y otro por valor de \$6.160.000 a favor

de Lucía del Pilar Castillo Vega –calendado abril del mismo año–, quien fue la abogada que llevó el proceso ejecutivo, según el dicho de la parte.

Considera la Sala que los pagos mencionados deben ser reintegrados al promitente comprador, comoquiera que los hizo en virtud del acuerdo aquí resuelto. Según ya se decantó, fue el señor Niño quien gestionó para cubrir las obligaciones *propter rem* del inmueble; ello, en virtud de mismo contrato, porque todo lo que solventara se imputaría al pago del precio, de tal manera que si no hubiera acordado éste, tampoco habría cubierto ni las cuotas de administración, ni los impuestos prediales debidos, ni mucho menos hubiera velado por el levantamiento de las medidas cautelares, al no ser de su incumbencia.

Sobre la indexación, es obligación de la Corporación traer a valor presente dicha suma, aplicando la fórmula con el IPC según la información reportada por el DANE. Inicialmente, sobre los \$50.000.000, el cálculo es así:

VR = VH x (IPC actual/IPC inicial)

- VR: corresponde al valor a reintegrar.
- VH: monto cuya devolución se ordenó inicialmente.
- IPC: Índice de Precios al Consumidor.

Para el caso concreto se utilizarán los IPC correspondientes a junio de 2014 por ser la fecha en que se entregó el dinero, y mayo de 2022, al ser el último IPC reportado por el DANE².

$$\text{Valor: } \$50.000.000 \times \frac{118,70}{81,61} = \$72.723.930,89$$

Sobre los recibos de pago, se aplicará la misma fórmula. Frente al hecho en septiembre de 2016, el cálculo arroja la siguiente cifra:

$$\text{Valor: } \$56.868.045 \times \frac{118,70}{92,68} = \$72.833.803,85$$

Y sobre el previsto en octubre de 2016:

$$\text{Valor: } \$56.868.045 \times \frac{118,70}{92,62} = \$ 72.880.986,19$$

Respecto de los \$6.160.000 fechado en abril, el valor sería:

$$\text{Valor: } \$6.160.000 \times \frac{118,70}{91,63} = \$ 7.979.831,93$$

También se ordenará el reintegro del pago hecho a la Alcaldía de Santa Marta por los impuestos prediales, que ascienden a la suma de \$14.604.600. Según las constancias obrantes en el legajo, se pagaron \$9.238.196 el 30 de diciembre de 2015, y \$5.366,402 el 29 de mayo de 2015. La indexación sería así:

² <https://www.banrep.gov.co/es/estadisticas/indice-precios-consumidor-ipc>

$$\text{Valor: } \$9.238.196 \times \frac{118,70}{88,05} = \$ 12.453.990$$

$$\text{Valor: } \$5.366,402 \times \frac{118,70}{85,12} = \$ 7.483.457,68$$

Todas las anteriores corresponden a un total indexado del \$246.355.997. No se ordena restituir los montos que fueron condonados por los acreedores, comoquiera que no se trató de sumas sufragadas por el demandado, de tal forma que, con o sin el contrato, no se alteró su patrimonio.

Por otra parte, no fue solicitado ni en la demanda ni en la contestación la entrega de mejoras ni frutos. Si bien se tiene la obligación de pronunciarse frente a ellos, lo cierto del caso es que las partes tenían la carga de su demostración conforme el artículo 167 del C.G.P., que otorga precisamente a ellas la necesidad de traer los supuestos de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que persiguen al proceso. La Corte Constitucional en sentencia C-086 del 24 de febrero de 2016. M.P. Jorge Iván Palacio Palacio, en punto de la carga procesal en comentario, explicó que:

Fue decisión consciente y deliberada del Legislador mantener como principio general de la carga de la prueba el *onus probandi*, según el cual “*incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen*”. En breves líneas, su alcance ha sido explicado por la jurisprudencia en los siguientes términos:

“Luego de una prolongada evolución, las reglas de la carga de la prueba en materia civil han decantado hasta el punto que es posible resumir su doctrina en tres principios jurídicos fundamentales: ‘*onus probandi incumbit actori*’, al demandante le corresponde probar los hechos en que funda su acción; ‘*reus, in excipiendo, fit actor*’, el demandado, cuando excepciona, funge de actor y debe probar los hechos en que funda su defensa; y, ‘*actore non probante, reus absolvitur*’, según el cual el demandado debe ser absuelto de los cargos si el demandante no logra probar los hechos fundamento de su acción”³. Sin embargo, este postulado no es absoluto por cuanto admite al menos dos excepciones que la misma ley contempla, a saber: (i) la carga dinámica de la prueba y (ii) los hechos notorios y las afirmaciones o negaciones indefinidas. La acreditación de los hechos (de acción o de excepción) es una carga procesal que bien puede ser asignada a las partes que los invocan. En efecto, sobre la base de que el ejercicio de cualquier derecho implica responsabilidades –el acceso a la administración de justicia es uno de ellos–, esta exigencia no es sino una manifestación concreta del deber general previsto en el artículo 95-7 de la Carta Política, de “*colaborar para el buen funcionamiento de la administración de la justicia*”. A juicio de la Corte el principio del *onus probandi* como exigencia general de conducta prevista por el Legislador en el Código General del Proceso no se refleja como irrazonable ni desproporcionada. En efecto, responde a fines constitucionalmente legítimos: ejercer los derechos con responsabilidad y colaborar con el buen funcionamiento de la administración de justicia, contribuir al esclarecimiento de la verdad en el marco de un proceso judicial, asegurar la prevalencia del derecho sustancial y velar por la vigencia de un orden justo.

³ Corte Constitucional, Sentencia C-070 de 1993.

Es también una carga adecuada para lograr esos mismos cometidos, si se tiene en cuenta que quien invoca un hecho lo hace -lo debe hacer- sobre la base de un conocimiento previo del mismo y por lo general dispone de algunos elementos mínimos para dar crédito a sus afirmaciones, en especial cuando pretende obtener algún beneficio de ellos; igualmente, contribuye eficazmente con el juez en su tarea de dilucidar la verdad, garantizar la primacía del derecho sustancial y resolver los litigios dentro de un término razonable (celeridad).

Además, tal exigencia no resulta desproporcionada precisamente porque el propio ordenamiento ha previsto algunas excepciones para aquellos eventos en los cuales la prueba es superflua (hechos notorios), o cuando una persona enfrenta serias dificultades para demostrar un hecho, por ejemplo por razones lógicas (afirmaciones y negaciones indefinidas), técnicas (cuando se requiere conocimientos especializados), económicas (costo significativo) o incluso jurídicas (acceso restringido a la información), entre otras. (Corte Constitucional. C-086 de 2016. M.P. Jorge Iván Palacio Palacio)

De esta manera, no existen pruebas que den cuenta sobre los frutos o mejoras sobre el inmueble, de tal forma que, en aplicación del sucedáneo probatorio, incumbe negar dichas restituciones mutuas, e imponer las anteriores, como ya fue estudiado. Todas las anteriores restituciones se hicieron con la finalidad de que los contratantes "se vean restituidos al estado en que se hallarían de no haber realizado la negociación disuelta." Recuérdese que para decretarse los frutos y mejoras se hace indispensable que exista prueba de su monto, porque las decisiones judiciales deben ser fundadas en las pruebas regulas y oportunamente allegadas al proceso, sin que en esta oportunidad haya sido cumplido la carga por los interesados.

En resumen, será necesario revocar parcialmente el fallo de instancia. Se demostró el incumplimiento simultáneo de ambas partes contractuales, la una por no sanear el inmueble tempestivamente, y la otra por no pagar el precio en el tiempo acordado. El precedente imperante en la actualidad visto en la SC3666-2021, y SC1662-2019 obliga a resolver los contratos cobijados bajo ese supuesto, en aplicación analógica del 1546 civil. Ello, implicó ordenar las prestaciones mutuas a las partes con el fin de dejarlas en similar estado hasta antes del acuerdo, sin afectar la no reformatio in pejus. Se confirmarán los dos primeros numerales del fallo impugnado, mientras que el tercero será revocado, para en su lugar acceder a la pretensión de resolución.

Sin costas en esta instancia al salir avante el reparo. Sobre las de primera, el numeral 5 del artículo 365 dispone que "5. En caso de que prospere parcialmente la demanda, el juez podrá abstenerse de condenar en costas o pronunciar condena parcial, expresando los fundamentos de su decisión.". No impondrá la Sala costas en esta oportunidad, comoquiera que ambas partes salieron beneficiadas y perjudicadas en similares condiciones, y tampoco es aplicable el numeral 4 del artículo en comento, habida cuenta que no se revocó totalmente la sentencia del inferior.

En mérito de lo expuesto, la Sala Tercera de Decisión Civil- Familia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Santa Marta, administrando

justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE

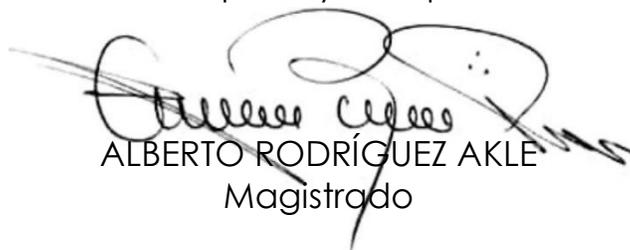
PRIMERO: REVOCAR PARCIALMENTE la sentencia del cuatro (4) de agosto de dos mil veintiuno (2021), por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Santa Marta (Magdalena), dentro del proceso verbal de resolución de promesa de compraventa por incumplimiento promovido por GÁLVEZ GUZMÁN & CÍA S EN C en contra de HUMBERTO ANTONIO NIÑO MEDINA, por las razones expuestas en este proveído.

SEGUNDO: CONFIRMAR los dos primeros numerales de la sentencia, y **REVOCAR** el tercero, para en su lugar declarar resuelto el contrato de promesa de compraventa suscrito entre GÁLVEZ GUZMÁN & CIA S. EN C. y HUMBERTO ANTONIO NIÑO MEDINA. **CONDENAR** a HUMBERTO ANTONIO NIÑO MEDINA a restituir el inmueble de que trata este asunto, identificado con folio 080-0041852 Chalet número 38 del Conjunto Residencia Lagos del Dulcino. A su vez, **CONDENAR** a GÁLVEZ GUZMÁN & CÍA S. EN C. a **RESTITUIR** al señor HUMBERTO ANTONIO NIÑO MEDINA el monto de DOSCIENTOS CUARENTA Y SEIS MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y SIETE PESOS (\$246.355.997), según lo motivado en precedencia.

TERCERO: Sin condena en costas en ninguna de las instancias.

CUARTO: Una vez ejecutoriada la presente providencia devuélvase de inmediato el expediente al juzgado de origen.

Notifíquese y Cúmplase



ALBERTO RODRÍGUEZ AKLE
Magistrado



TULIA CRISTINA ROJAS ASMAR
Magistrada



CRISTIAN SALOMÓN XIQUES ROMERO
Magistrado



República de Colombia
Corte Suprema de Justicia
Sala de Casación Civil

FRANCISCO TERNERA BARRIOS

Magistrado Ponente

STC12970-2022

Radicación n° 11001-02-03-000-2022-03189-00

(Aprobado en sesión virtual del veintiocho de septiembre de dos mil veintidós)

Bogotá D.C., veintiocho (28) de septiembre de dos mil veintidós (2022).

La Sala decide el resguardo constitucional promovido por Humberto Antonio Niño Medina contra la Sala Civil-Familia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Santa Marta. Al trámite se vinculó como terceros con interés a las partes e intervinientes en el proceso de radicado 2019-00210.

I. ANTECEDENTES

1. El gestor reclamó la protección de sus derechos fundamentales al debido proceso, defensa, propiedad y acceso a la administración de justicia, presuntamente vulnerados por la autoridad judicial accionada al interior de la referida causa.

2. Del escrito inicial y las pruebas allegadas se resalta lo que viene:

2.1. Ante el Juzgado Primero Civil del Circuito de Santa Marta se adelantó el proceso de resolución de promesa de compraventa promovido por la sociedad Gálvez Guzmán y CIA S. en C. contra Humberto Antonio Niño Medina.

2.2. El estrado judicial -con proveído del 4 de agosto de 2021¹- declaró prospera la excepción de mérito propuesta denominada «*incumplimiento de la parte demandante*», motivo por el cual negó las pretensiones de la demanda.

2.3. Inconforme con lo anterior, el apoderado de la sociedad demandante interpuso recurso de apelación. La Sala Civil-Familia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Santa Marta -con providencia del 1° de septiembre de 2022²- revocó parcialmente el fallo de primera instancia y resolvió, entre otros:

Segundo: *confirmar los dos primeros numerales de la sentencia, y revocar el tercero para en su lugar declarar resuelto el contrato de promesa de compraventa suscrito entre Gálvez Guzmán y CIA S. en C. y Humberto Antonio Niño Medina. Condenar a Humberto Antonio Niño Medina a restituir el inmueble de que trata este asunto, identificado con folio 080-0041852 (...). A su vez, condenar a Gálvez Guzmán y CIA S. en C. a restituir al señor Humberto Antonio Niño Medina el monto de (\$246.335.997) (...).*

2.4. Así las cosas, el promotor adujo que la autoridad confutada incurrió en defecto fáctico por no valorar todas las

¹ Folios 1-4, archivo “PRUEBA_12_9_2022, 4_35_46 p.nbsp;m” del expediente digital.

² *Ibidem.*, 6-22.

pruebas obrantes en el plenario y por analizar de forma incorrecta las que sí estudió. De igual forma, enrostró que se presentó defecto sustancial puesto que no respetó el precedente aplicable al caso y se aplicó de forma errónea el artículo 1546 del Código Civil.

3. Instó que se le ordene al estrado accionado que deje sin efectos la providencia del 1° de septiembre de 2022. Y en su lugar, emita una nueva basado en las pruebas obrantes en el expediente.

II. RESPUESTAS RECIBIDAS.

1. La titular del Juzgado Primero Civil del Circuito de Santa Marta ³ realizó un recuento de las actuaciones procesales adelantadas por su despacho, afirmando que no conoce la determinación que resolvió la alzada propuesta dentro del proceso natural. En este sentido, reseñó que con su actuar no vulneró las garantías superlativas del gestor.

2. La Sala Civil-Familia de Tribunal Superior del Distrito Judicial de la capital del Magdalena⁴ solicitó que fuera denegado el amparo, comoquiera que el proveído mediante el cual desató el recurso de apelación se ciñó a lo establecido en las sentencias SC3666-2021 y SC1662-2019, jurisprudencia vinculante. Adicionalmente, recordó que el fallador constitucional no tiene la potestad para emitir un

³ Folios 1-4, archivo “11001020300020220318900-0011Memorial” del expediente digital.

⁴ Folios 1 y 2, archivo “INFORME 22 SEPTIEMBRE 2022 SALA CIVIL-FAMILIA TSDJSM” del expediente digital.

pronunciamiento adicional como si fuera un juez de instancia.

3. La representante legal de Gálvez Guzmán y CÍA S. en C.⁵ petitionó que fuera declarado improcedente el amparo, ya que no cumple con los requisitos señalados por la Corte Constitucional para interponer acción de tutela contra providencias judiciales.

III. CONSIDERACIONES.

1. En el *sub examine*, corresponde a la Sala establecer si se vulneraron las prebendas fundamentales aducidas por el actor, con ocasión de los presuntos defectos fáctico y sustancial en que incurrió el estrado confutado. Ello pues, aduce que, al resolver el recurso de apelación impetrado, no valoró la totalidad de los medios probatorios y analizó de forma errada los que le sirvieron de sustento para su decisión. Además, porque presuntamente se apartó del marco normativo y jurisprudencial pertinente.

2. Escrutado el material probatorio obrante en el expediente, se observa que el *ad quem* natural -con providencia del 1° de septiembre de 2022⁶ - revocó parcialmente el proveído del 4 de agosto de 2021, resolviendo el contrato de compraventa suscrito por las partes y ordenando las respectivas restituciones mutuas.

⁵ Folios 1-3, archivo “11001020300020220318900-0019Memorial” del expediente digital.

⁶ Folios 6-22, archivo “PRUEBA_12_9_2022, 4_35_46 p.nbsp;m” del expediente digital.

2.1. En primer lugar, el Tribunal inició por mencionar que la primera réplica del recurrente no se centró en *«el hecho que el juzgado hubiera declarado el incumplimiento de ambas partes; sino más bien que no se falló de manera congruente a esa determinación, porque a su juicio, debió resolverse el contrato por mutuo disenso tácito»*.

2.2 De cara al mutuo disenso tácito, el cuerpo colegiado trajo a colación la sentencia SC3666-2021 del 25 de agosto de 2021, resaltando que:

El mutuo disenso implica la voluntad de ambas partes de finiquitar el negocio que previamente habían elaborado. La ley prevé que los contratantes, de la misma forma en que hace el contrato, lo deshagan. Cuando el mutuo disenso es expreso, no surge mayor inconveniente, porque de su propia y recíproca voluntad terminan el convenio. Pero si es tácito, es necesario percibir ese ánimo en la conducta desplegada por los contratantes en orden a desistir del negocio celebrado y además [de] concluyente en demostrar ese inequívoco designio común de anular su fuerza obligatoria.

2.3. De conformidad con lo anterior, concluyó que en el caso de marras:

...entiende la Sala que el ánimo del promitente comprador no es el de desistir del negocio, sino por el contrario, hacerlo cumplir. (...) Así las cosas, para la Sala no se puede aplicar en esta oportunidad la figura del mutuo disenso tácito. Ello, porque la jurisprudencia de la Corte exige la demostración del ánimo de aniquilamiento del negocio originado en ambas partes, y no solo en una de ellas. Comoquiera que el promitente comprador ha realizado actos que inequívocamente llevan a concluir que no quiere desistir del negocio, no se estructura el supuesto jurídico para la materialización del disenso.

2.4. No obstante, lo anterior, indicó que *«no podría la Sala sin más desatender el recurso, comoquiera que se debe interpretar la demanda*

(...). Es que, en la pretensión se invocó el resolver el contrato por mutuo disenso tácito (...). Además, precisamente el reparo versa sobre la inacción del juzgado en finiquitar la relación negocial al estarse demostrado el incumplimiento de ambos, debiéndose proveer sobre tal aspecto». Al respecto, con fundamento en los fallos SC1662-2019 y SC3666-2021, los cuales citó *in extenso*, ilustró que cuando se demuestra un mutuo y simultáneo incumplimiento contractual se debe declarar la resolución por aplicación analógica del artículo 1546 del Código Civil, precisando sobre el particular que:

De ambos fallos de la Corte, se puede concluir que el Código no establece una consecuencia jurídica al hecho de incumplimiento recíproco entre las partes, y, por ende, de manera analógica la Corte interpretó que se debe de todas maneras resolver el contrato sin indemnización de perjuicios al no estar en mora según el 1609. Para que se pueda aplicar un criterio como el anterior, se debe demostrar un incumplimiento recíproco y simultáneo de ambas partes, puesto que uno previo justifica el posterior del contrario, en aplicación del principio de equivalencia que rige los contratos conmutativos.

2.5. Corolario de lo expuesto *ut supra* y del estudio de los medios probatorios arrimados a la causa, coligió que:

Pues bien, en esta oportunidad existe un mutuo y simultáneo incumplimiento de las partes. El promitente vendedor se obligó al saneamiento del inmueble conforme la cláusula 4 del contrato, aspecto que incumplió en tiempo, y a su vez, el promitente comprador se obligó a pagar la integridad del precio antes de la fecha de escrituración; y comoquiera que no lo hizo en el plazo acordado, ambos tenían excusa suficiente para desatender el pacto.

Bien pudiera decir el promitente vendedor que no asistió a la notaría porque el promitente comprador no le había pagado el saldo del precio; como bien pudiese afirmar este último que no lo hizo porque no se habían levantado los embargos sobre el inmueble. De tal manera que, al no sanearlo en el tiempo establecido, y a la vez, al no pagar el saldo en el mismo periplo,

ambas partes incumplieron, pudiendo entre sí exigir la resolución sin indemnización de perjuicios.

Guarda poco interés el hecho de que el promitente comprador haya asistido a la Notaría, porque si no había cancelado el precio previamente, no hubiera podido exigir al promitente vendedor que asistiera a firmar, máxime cuando estaban vigentes los embargo que recaían sobre el objeto negociado. Hubo entonces in evento de incumplimiento mutuo y simultáneo. (Se subraya)

En esta línea discursiva, luego de un extensivo análisis de las pruebas obrantes en el plenario, concluyó que

Una valoración conjunta de los anteriores suasorios y de los interrogatorios de parte, permite concluir con tranquilidad que todas las gestiones realizadas fueron después del 30 de octubre de 2014 -fecha en que a más tardar debían hacerse según el acuerdo- inclusive la de los requerimientos para realizar la escrituración. En ese sentido, el promitente comprador incumplió su obligación de pagar el saldo dentro del plazo establecido, muy a pesar de que se le permitió imputar los pagos hechos a las deudas citadas. Indiscutiblemente que, como en su momento se argumentó, el interés del demandado era la satisfacción del contrato. Empero, eso no resta el hecho de que las ejecutó extemporáneamente, y el artículo 1613 del Código Civil es claro en establecer que existe incumplimiento total, parcial y tardío, hipótesis última acontecida en esta oportunidad.

Superado lo anterior, y partiendo de la base que existe un mutuo incumplimiento entre ambas partes, debe la Sala aplicar los precedentes judiciales citados, y, en consecuencia, resolver el contrato de promesa, para disponer las debidas restituciones mutuas. Así, sale avante el reparo señalado, porque según los precedentes citados, debía, además de declararse el mutuo incumplimiento, resolver el contrato, aspecto soslayado por la juez de instancia.

Nótese que no tanto por existir incongruencia en la sentencia per se, porque la juez en la motivación fue consecuente en estimar que no debía resolverse el acuerdo por el incumplimiento del promitente vendedor, y en el numeral tercero de la resolutive impuso su determinación al negar la pretensión. Empero, sí pidió el apelante revocar el fallo para en su lugar ordenar la finalización,

y posteriores restituciones mutuas, por lo que incumbe a la Sala resolver el reparto en la forma antedicha. (Se subraya)

3. De lo transcrito, esta Sala -en su calidad de juez constitucional- advierte que la acción no tiene vocación de prosperidad. En efecto, con independencia de que se compartan o no todas las conclusiones del funcionario atacado, para esta Corporación, la decisión cuestionada no podría recibirse como irrazonable⁷. Ello pues, fue proferida por el juzgador natural, sirviéndose de un análisis normativo del tema y de una valoración razonable de los medios de convicción.

3.1. Para esta Sala Civil, el juez constitucional no es el llamado a intervenir a manera de juez de instancia para establecer cuáles de los planteamientos expuestos resultan ser los más acertados. Y, tampoco, para ordenar una determinada apreciación o valoración de los elementos demostrativos obrantes en el expediente.

3.2. Sumado a lo anterior, en el *sub judice* lo que se identifica es una disparidad de criterios entre lo considerado por la autoridad cuestionada -en el desarrollo de sus facultades y amparada en los principios de autonomía e independencia judicial- y lo planteado por el gestor. Por lo expuesto, el juez constitucional no es el llamado a dirimir la

⁷ Aquello que se recibe como “razonable” también puede recibirse como “racional” (Atienza, M. Para una razonable definición de razonable, Doxa, 1987, pág. 197 y ss.). Y como “válido”, puesto que “satisface los requisitos afincados en las reglas de reconocimiento” (Hart, H. The concept of law, Oxford University Press, 1961, pág. 128).

controversia a modo de autoridad de instancia. Sobre el particular, la Sala ha sostenido, de un lado, que

[E]l juez de tutela no es el llamado a intervenir a manera de árbitro para determinar cuáles de los planteamientos valorativos y hermenéuticos del juzgador, o de las partes, resultan ser los más acertados, y menos acometer, bajo ese pretexto, como lo pretende la actora, la revisión oficiosa del asunto, como si fuese uno de instancia» (CSJ STC.7 mar. 2008, Rad. 2007- 00514-01 Reiterada en CSJ STC 4454. 15 de jul. 2020); y, de otro, que «la adversidad de la decisión no es por sí misma fundamento que le allane el camino al vencido para perseverar en sus discrepancias frente a lo resuelto por el juez natural. (CSJ STC 28 mar. 2012, Rad. 00022-01, CSJ STC 3446- 2020, reiterada en STC2462-2021).

4. Con base en estas consideraciones, se niega la salvaguarda solicitada.

VI. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley, **NIEGA** el amparo reclamado. Comuníquese lo resuelto en esta providencia a los interesados por el medio más expedito, de conformidad con lo previsto en el artículo 30 del Decreto 2591 de 1991. En caso de no ser impugnada, envíese el expediente a la Corte Constitucional para su eventual revisión.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

HILDA GONZÁLEZ NEIRA

Presidente de Sala

MARTHA PATRICIA GUZMÁN ÁLVAREZ

AROLD WILSON QUIROZ MONSALVO

LUIS ALONSO RICO PUERTA

OCTAVIO AUGUSTO TEJEIRO DUQUE

FRANCISCO TERNERA BARRIOS

Firmado electrónicamente por Magistrado(a)(s):

Hilda Gonzalez Neira

Martha Patricia Guzmán Álvarez

Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo

Luis Alonso Rico Puerta

Octavio Augusto Tejeiro Duque

Francisco Ternera Barrios

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en artículo 103 del Código General del Proceso y el artículo 7 de la ley 527 de 1999

Código de verificación: 6E1A7E495B20086E665B2AF00FBD122D65745A86CFA541C801F18C5ECFC4A458

Documento generado en 2022-09-29

REPUBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO

Rad. No. V. 19.0210.00

Demandante: Gálvez Guzmán & Cía S. en C.

Demandado: Humberto Antonio Niño Medina

Santa Marta, Veintitrés (23) de Noviembre de Dos Mil Veintidós (2022)

Obedézcase y cúmplase lo resuelto por el Tribunal Superior, Sala Civil-Familia de este Distrito Judicial, en providencia del 1º de septiembre de 2022, que condenó al demandado a restituir el inmueble objeto de este proceso y a su vez al demandante a restituirle al demandado el monto de \$246.355.997.oo.

Notifíquese y Cúmplase

Firmado Por:
Monica De Jesus Gracias Coronado
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 1
Santa Marta - Magdalena

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **cf6248ee266bfcf3066a2c1a00e506beaed09128344ba766f3a4634106d914ef**

Documento generado en 22/11/2022 04:22:15 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>

RAD. 47.001.31.53.001.2019.00210.00



**REPUBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO
SANTA MARTA**

Santa Marta, Veinte (20) de Febrero de Dos Mil Veintitrés
(2023).

Gálvez Guzman y CIA S. en C., oportunamente presentó solicitud de ejecución de la sentencia del 4 de agosto de 2021, que fue confirmada parcialmente por el Superior el 1 de septiembre de 2022, esto es, confirmar los dos primero numerales y revocar el tercero.

En tal decisión solicitó que, se restituyera el bien inmueble identificado con folio de matrícula 080-0041852 chalet número 38 del Conjunto Residencia Lagos del Dulcino, así como la condena en costas y gastos del proceso que ascendían a la suma de \$9.600.000.

En consecuencia, por lo anteriormente expuesto el JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO,

RESUELVE:

PRIMERO: Librar orden de pago por la vía ejecutiva en favor de Gálvez Guzmán & CIA S en C y en contra de Humberto Antonio Niño Medina por las costas por la suma de \$9.600.000.

SEGUNDO: En cumplimiento de lo reglado en la norma mencionada, y en el Decreto N° 098 del 10 de abril de 2018 emanado de la Alcaldía Distrital, comisionese al señor Alcalde de la Localidad 3 del Distrito Turístico, Cultural e Histórico de esta ciudad, para que realice la diligencia de entrega del inmueble ubicados en pozos colorados, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 080-0041852.

En consecuencia, líbrense los despachos comisorios según lo dispone el inciso 1° del artículo 39 del C.G.P., adjúntese copia de los correspondientes folios de matrículas inmobiliarias antes mencionados.

TERCERO: Notifíquese el presente proveído personalmente a la parte demandada según lo estipulado en el artículo 306 del Código General del Proceso.

Notifíquese y Cúmplase.

Firmado Por:

Monica De Jesus Gracias Coronado

Juez

Juzgado De Circuito

Civil 1

Santa Marta - Magdalena

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **48fff57247734c34b527c9b9040022eb5edf493e35e7ec7363c141abf07db528**

Documento generado en 19/02/2023 03:42:55 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>



REPUBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE SANTA MARTA

OFICIO N° 0847

Santa Marta, 17 de julio de 2023

SEÑOR (ES):

ALCALDE DE LA LOCALIDAD 3 DEL DISTRITO TURÍSTICO, CULTURAL E HISTÓRICO DE ESTA CIUDAD

localidadtres@santamarta.gov.co

Ciudad.

REF: PROCESO EJECUTIVO SEGUIDO POR HUMBERTO ANTONIO NIÑO MEDINA EN CONTRA DE GALVEZ GUZMAN Y CIA, S en C,

Rad. 2019.00210.00

Notifico contenido del auto de 20 de febrero de 2023, el cual resuelve:

"SEGUNDO: *En cumplimiento de lo reglado en la norma mencionada, y en el Decreto N° 098 del 10 de abril de 2018 emanado de la Alcaldía Distrital, comisionese al señor Alcalde de la Localidad 3 del Distrito Turístico, Cultural e Histórico de esta ciudad, para que realice la diligencia de entrega del inmueble ubicados en pozos colorados, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 080-0041852.*

En consecuencia, líbrense los despachos comisorios según lo dispone el inciso 1° del artículo 39 del C.G.P., adjúntese copia de los correspondientes folios de matrículas inmobiliarias antes mencionados.

Notifíquese y Cúmplase Juez Monica De Jesus Gracias Coronado"

Adjunto copia del auto.

Atentamente

ANA MILENA RONCALLO BERNIER

Secretaria



REPUBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE SANTA MARTA

Santa Marta, 17 de julio de 2023

DESPACHO COMISORIO No. 0007

LA SUSCRITA SECRETARIA DEL JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO

AL

ALCALDE DE LA LOCALIDAD TRES DEL DISTRITO TURÍSTICO, CULTURAL E
HISTÓRICO DE SANTA MARTA

HACE SABER:

“Que por auto de fecha 20 de febrero de 2023, se dispuso: En cumplimiento de lo reglado en la norma mencionada, y en el Decreto N° 098 del 10 de abril de 2018 emanado de la Alcaldía Distrital, comisionese al señor Alcalde de la Localidad 3 del Distrito Turístico, Cultural e Histórico de esta ciudad, para que realice la diligencia de entrega del inmueble ubicados en pozos colorados, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 080-0041852.

En consecuencia, líbrense los despachos comisorios según lo dispone el inciso 1° del artículo 39 del C.G.P., adjúntese copia de los correspondientes folios de matrículas inmobiliarias antes mencionados.

Para su diligenciamiento y pronta devolución a este Juzgado, se libra Despacho Comisorio, hoy diecisiete (17) de julio de dos mil veintitrés (2023).

Notifíquese y Cúmplase Juez Monica De Jesus Gracias Coronado”

Adjunto copia del auto, Copia folio de matriculas.

Atentamente

ANA MILENA RONCALLO BERNIER

Secretaria

NOTIFICO OFICIO 0847 DESPACHO COMISORIO RAD: 2019.00210.00

Amilkar Ochoa Ospino <aochoao@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Lun 17/07/2023 10:50

Para:localidadtres@santamarta.gov.co <localidadtres@santamarta.gov.co>

📎 3 archivos adjuntos (6 MB)

03. Anexos.pdf; Despacho Comisorio 007.pdf; Oficio 847.pdf;

CORDIAL SALUDOS

NOTIFICO MEDIANTE OFICIO 0847 DESPACHO COMISORIO, AUTO D EFECCHA 20 DE FEBRERO DE 2023, PROCESO EJECUTIVO SEGUIDO POR HUMBERTO ANTONIO NIÑO MEDINA EN CONTRA DE GALVEZ GUZMAN Y CIA, S en C,

Rad. 2019.00210.00

ADJUNTO OFICIO 0847, DESPACH COMISORIO Y COPIA DE FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 080-0041852.

ENTIÉNDASE POR NOTIFICADO, de conformidad con el articulo 197 de la a Ley 1437 de 2011 el cual dice: "Dirección electrónica para efecto de notificaciones. Las entidades públicas de todos los niveles, las privadas que cumplan funciones públicas y el Ministerio Público que actúe ante esta Jurisdicción, debe tener un buzón de correo electrónico exclusivamente para recibir notificaciones judiciales. Para los efectos de este Código se entenderán como personales las notificaciones surtidas a través del buzón de correo electrónico.

ESTE CORREO ES SOLO PARA EFECTOS DE NOTIFICACIÓN.

PARA ENVIAR MEMORIAL Y/O RESPUESTA FAVOR USAR UNICA Y EXCLUSIVAMENTE LA DIRECCIÓN DE CORREO

ELECTRÓNICO j01ccsmta@cendoj.ramajudicial.gov.co.

SOLO SE TENDRÁN POR RESPUESTAS VALIDAS, LAS QUE SE ENVÍEN AL CORREO INSTITUCIONAL NO SON VALIDAS LAS RESPUESTAS O COMUNICACIONES QUE SE REMITAN AL CORREO DESDE EL QUE SE ESTÁ ENVIANDO ÉSTA COMUNICACIÓN.

.....
.....

EN CASO DE NO RECIBIR CORRECTAMENTE LOS ARCHIVOS ADJUNTOS, UD ESTA EN LA OBLIGACIÓN DE ENVIAR CORREO ELECTRÓNICO A LA

DIRECCÓN j01ccsmta@cendoj.ramajudicial.gov.co DEL JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE SANTA MARTA, UBICADO EN EL EDIFICIO JUAN BENAVIDES MACEA EN LA CALLE 23 N° 5 – 63 - OFICINA 410.

EN EL EVENTO DE NO SER USTEDD LA PERSONA, DEPARTAMENTO, DEPENDENCIA, OFICINA O ENTIDAD ENCARGADA DE DAR RESPUESTA AL PRESENTE CORREO ELECTRÓNICO CONFORME AL ARTÍCULO 21 DEL C.P.A.C.A., DEBERÁ REDIRECCIONAR EL MISMO AL COMPETENTE Y COMUNICAR A ESTE DESPACHO LA DIRECCIÓN DE CORREO ELECTRÓNICO A LA CUÁL FUE REENVIADO.

Atentamente,

AMILKAR OCHOA OSPINO

CITADOR – NOTIFICADOR

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO

SANTA MARTA



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

Entregado: NOTIFICO OFICIO 0847 DESPACHO COMISORIO RAD: 2019.00210.00

postmaster@santamarta.gov.co <postmaster@santamarta.gov.co>

Lun 17/07/2023 10:51

Para:localidadtres@santamarta.gov.co <localidadtres@santamarta.gov.co>

 1 archivos adjuntos (32 KB)

NOTIFICO OFICIO 0847 DESPACHO COMISORIO RAD: 2019.00210.00;

El mensaje se entregó a los siguientes destinatarios:

localidadtres@santamarta.gov.co

Asunto: NOTIFICO OFICIO 0847 DESPACHO COMISORIO RAD: 2019.00210.00

CONTESTACION DEMANDA PROCESO DECLARATIVO DE PERTENENCIA - RAD 2022-198

Jairo Rafael Perdomo Annichiarico <jrpa.lawyer@gmail.com>

Miércoles 13/03/2024 8:01 AM

Para: Juzgado 04 Civil Circuito - Magdalena - Santa Marta <j04ccsmta@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 2 archivos adjuntos (86 KB)

Contestación Pertenencia - HUMBERTO NIÑO MEDINA vs PERSONAS INDETERMINADAS.pdf; image.gif;

JUEZ CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE SANTA MARTA.

E. S. D.

REFERENCIA: Proceso de Verbal de Pertenencia seguido por HUMBERTO NIÑO MEDINA contra SOCIEDAD GALVEZ GUZMAN Y CIA y PERSONAS INDETERMINADAS.

RADICADO: 2022 - 198.

JAIRO RAFAEL PERDOMO ANNICHARIICO, identificado como aparece al pie de mi firma, en mi condición abogado, me permito aceptar el cargo como apoderado de oficio de las **PERSONAS INDETERMINADAS**, me permito aportar contestación de la demanda.

Agradezco que cualquier actuación que se surta al interior del presente trámite me sea notificada por los canales que he dispuesto para el efecto, a la siguientes direcciones de correo electrónico:

Apoderado: Podré ser notificado a la dirección de correo electrónico jrpa.lawyer@gmail.com Cel: 3024031994

Por favor confirmar recibido.

Gracias por la atención prestada a la presente,

Respetuosamente,

JAIRO RAFAEL PERDOMO ANNICHARIICO
C.C. N° 1082.948.508 de Santa Marta
T.P. N° 357.322 del C. S. de la J.



Remitente notificado con
[Mailtrack](#)

Señor(a)

JUEZ CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE SANTA MARTA.

E.

S.

D.

REFERENCIA: VERBAL DE PERTENENCIA.
DEMANDANTE: HUMBERTO NIÑO MEDINA.
CAUSANTE: SOCIEDAD GALVEZ GUZMAN Y CIA.
RADICADO: 2022 - 198.
ASUNTO: CONTESTACION DE LA DEMANDA.

JAIRO RAFAEL PERDOMO ANNICHARICO, mayor y vecino de esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía N° 1082.948.508 de Santa Marta, portador de la Tarjeta Profesional N° 357.322 del C. S. de la J.; conforme a la designación hecha por su despacho mediante auto de fecha auto de fecha 23 de enero de 2024, aceptado el día 27 de febrero de 2024, en calidad de apoderado de oficio de las **PERSONAS INDETERMINADAS**, quien son demandadas del proceso, encontrándome dentro del término legal para ello me permito descorrer el traslado de la demanda de **VERBAL DE PERTENENCIA** instaurada por **HUMBERTO NIÑO MEDINA** y en consecuencia me permito **CONTESTAR** de la siguiente manera:

I. A LOS HECHOS DE MANERA GENERAL.

Sobre los hechos que se describen en la presente demanda de **VERBAL DE PERTENENCIA**, me permito manifestar lo siguiente de la cuestión que se debate:

AL PRIMERO: No me consta, por lo que este hecho debe probarse por el actor.

AL SEGUNDO: No me consta, por lo que este hecho debe probarse por el actor.

AL TERCERO: No me consta, por lo que este hecho debe probarse por el actor.

AL CUARTO: No me consta, por lo que este hecho debe probarse por el actor.

AL QUINTO: No me consta, por lo que este hecho debe probarse por el actor.

AL SEXTO: No me consta, por lo que este hecho debe probarse por el actor.

AL SEPTIMO: No me consta, por lo que este hecho debe probarse por el actor.

AL OCTAVO: No me consta, por lo que este hecho debe probarse por el actor.

AL NOVENO: No me consta, por lo que este hecho debe probarse por el actor.

AL DECIMO: No me consta, por lo que este hecho debe probarse por el actor.

AL DECIMO PRIMERO: No me consta, por lo que este hecho debe probarse por el actor.

AL DECIMO SEGUNDO: No me consta, por lo que este hecho debe probarse por el actor.

AL DECIMO TERCERO: No me consta, por lo que este hecho debe probarse por el actor.

AL DECIMO CUARTO: No me consta, por lo que este hecho debe probarse por el actor.

AL DECIMO QUINTO: No me consta, por lo que este hecho debe probarse por el actor.

AL DECIMO SEXTO: No me consta, por lo que este hecho debe probarse por el actor.

AL DECIMO SEPTIMO: No me consta, por lo que este hecho debe probarse por el actor.

AL DECIMO OCTAVO: No me consta, por lo que este hecho debe probarse por el actor.

AL DECIMO NOVENO: No me consta, por lo que este hecho debe probarse por el actor.

II. PRETENSIONES.

Con lo fundamentado en los anteriores hechos, me atengo a lo probado durante el curso del proceso a todas y cada una de las pretensiones, me permito hacer apreciaciones que sustentan de la siguiente forma:

AL PRIMERO: Me atengo a lo probado por lo pretendido por el actor en esta pretensión.

AL SEGUNDO: Me atengo a lo probado por lo pretendido por el actor en esta pretensión.

AL TERCERO: Me atengo a lo probado por lo pretendido por el actor en esta pretensión.

AL CUARTO: Me atengo a lo probado por lo pretendido por el actor en esta pretensión.

AL QUINTO: Me atengo a lo probado por lo pretendido por el actor en esta pretensión.

III. EXCEPCIONES

Sin que implique reconocimiento de derecho alguno, propongo en favor del demandado las excepciones que más adelante relaciono, y las cuales sustento en los hechos y razones que a continuación expongo:

MERITO

1. GENÉRICA.

Solicito al Despacho declarar de oficio todas las demás excepciones que por no requerir formulación expresa aparezcan demostradas en el juicio, en los términos del artículo 282 del Código General del Proceso, aplicable en este asunto.

IV. PRUEBAS

Solicito a su señoría que se tengan como pruebas todas las que obran dentro del proceso, decretar, practicar y evaluar de oficio las pruebas que estime pertinentes, las cuales enumerare de la siguiente forma:

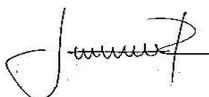
I. DOCUMENTALES

1. Téngase como prueba todos los documentos aportado por la actora en la demanda.

V. NOTIFICACIONES

- El suscrito recibirá notificación en la secretaria de su despacho o En la Mz U Casa 11 Barrio Villa Alejandria Santa Marta – Magdalena. Correo Electronico: Jrpa.lawyer@gmail.com Cel: 3024031994
- El demandante recibirá notificación en la secretaria de su despacho o En el Correo: yair.sepulveda11@hotmail.com Celular 3003577708

Del Señor Juez, atentamente,



JAIRO PERDOMO ANNICHARIKO
C.C. 1082.948.508 de Santa Marta
T.P No 357.322 C.S. de la J.