

RV: CONTESTACION DEMANDA 202300363

Juzgado 03 Civil Municipal - Cauca - Popayan <j03cmpayan@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Jue 03/08/2023 17:00

Para:Victoria Eugenia Lopez Lopez <vlopezl@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 5 archivos adjuntos (4 MB)

Certificado de existencia y representacion urbanizadora Garzon Holguin 01 de agosto 2023.pdf; certificado2166407101925179891166137pdf.pdf; 11001-22-03-000-2020-01433-02 REVOCA-CONCEDE-FALTA DE MOTIVACIÓN_VF[6].pdf; acta de entrega e inventario.pdf; CONTESTO DEMANDA maria del mar toro.pdf;

De: JUAN CARLOS GAÑAN MURILLO <asesorsurapopayan@gmail.com>**Enviado:** jueves, 3 de agosto de 2023 16:51**Para:** Juzgado 03 Civil Municipal - Cauca - Popayan <j03cmpayan@cendoj.ramajudicial.gov.co>; andaorv@gmail.com <andaorv@gmail.com>**Cc:** Info@garzonholguin.com <Info@garzonholguin.com>**Asunto:** CONTESTACION DEMANDA 202300363

Popayán, agosto de 2023

Doctora:

DIANA PATRICIA TRUJILLO SOLARTE
JUEZ 3° CIVIL MUNICIPAL DE POPAYAN**ASUNTO:** CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA**REFERENCIA:** VERBAL- RESOLUCIÓN DE CONTRATO PROMESA DE COMPRAVENTA**DEMANDANTE:** MARIA DEL MAR TORO ALVAREZ**DEMANDANDO:** URBANIZADORA GARZON HOLGUIN S.A.S**RADICADO:** 1900143003-202300363-00

JUAN CARLOS GAÑAN MURILLO, mayor de edad, vecino y domiciliado en esta ciudad, identificado con la CC# 14.889.980 de Buga – Valle, abogado titulado en ejercicio con Tarjeta Profesional N° 68937 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, obrando en calidad de apoderado judicial de la demandada, estando dentro de la debida oportunidad procesal me permito **CONTESTAR LA DEMANDA**. Ruego acusar en su oportunidad recibo de la misma.

Gracias

 [REGLAMENTO DE COPROPIEDAD EDIFICIO VERONA \(1\).pdf](#)



JUAN GAÑAN ABOGADOS & CIA S.A.S.

ASESORÍA EMPRESARIAL
Carrera 10 No. 34N- 20 Of. 101
Edificio Barcelona
Teléfono: (0928) 8353325 315-482-1573
e-mail: asesorsurapopayan@gmail.com
jcg.asesorjuridico@gmail.com

La información contenida en este correo electrónico y/o archivo adjunto es de carácter confidencial, derivada del ejercicio legal de representación o delegación o actuación en torno al despacho jurídico de JUAN CARLOS GAÑAN MURILLO y el equipo que conforma la Empresa y/o JUAN GAÑAN ABOGADOS Y CIA SAS. y exclusivo para el individuo o entidad o despacho público a la que van dirigidas y no necesariamente reflejan las declaraciones o comentarios del necesario contexto que se originan. De manera que si usted o su entidad o empresa no es el destinatario individualizado y por error recibiera este correo electrónico, le agradeceremos notificar al remitente y borrarlo. Finalmente, informamos que, aun cuando se hayan tomado las medidas razonables para que los correos electrónicos y sus archivos adjuntos se encuentren libres de virus o cualquier otro defecto que pueda afectar el sistema computacional de quien lo recibe o abre, es responsabilidad del destinatario asegurarse de esta condición y acepta que no es responsabilidad de su remitente. La información recibida no necesariamente implicará una oferta o aceptación de compra o venta de ningún tipo de bien o servicio, o una confirmación formal de cualquier transacción.

A la Señora Doctora
DIANA PATRICIA TRUJILLO SOLARTE
JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE POPAYAN
Ciudad

EXPEDIENTE	2023 – 00 363 - 00
DEMANDANTE	MARIA DEL MAR TORO
DEMANDADA	URBANIZADORA GARZON HOLGUIN S.A.S.
PROCESO	VERBAL DE PRIMERA INSTANCIA

JUAN CARLOS GAÑAN MURILLO, identificado con la cédula de ciudadanía No. 14889980, en mi calidad doble de Abogado, por ende con capacidad de litigar en este asunto y a su vez asumir la representación legal de la sociedad demandada, **URBANIZADORA GARZON HOLGUIN S.A.S.**, procedo como extremo pasivo a dar contestación de la demanda, excepcionar y demás actos a lugar, de acuerdo al acto admisorio, dándome por notificado de la demanda, y en ejercicio legal judicial conforme se acredita con mi tarjeta profesional vigente, 68937 CSJ, y el certificado de existencia y representación legal, así:

A LOS HECHOS DE LA DEMANDA:

AL PRIMERO: No es cierto.

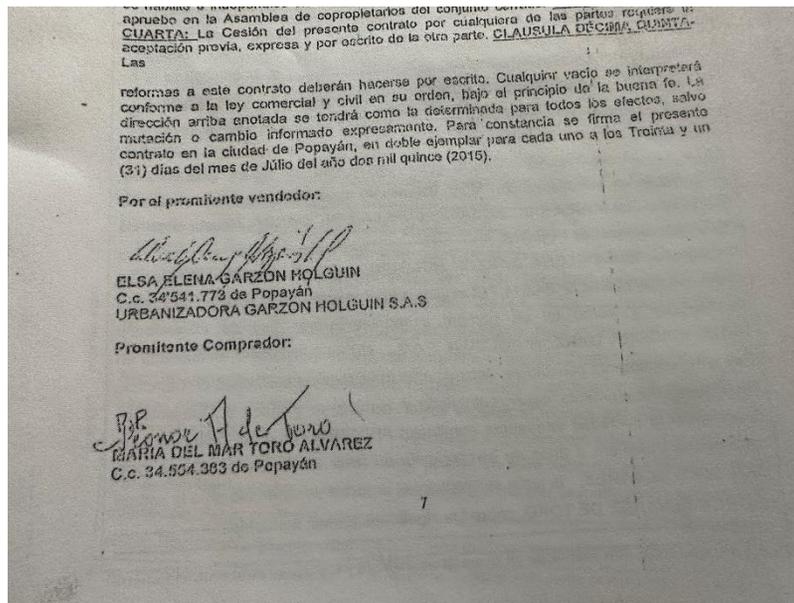
La promesa de venta celebrada no se tiene ni se tuvo acreditado que fuera mediante “**apoderada**” como se informa en la demanda, dado que el negocio efectuado se hizo con la señora LEONOR ALVAREZ DE TORO, quien es la madre civil de la hoy demandante, a la cual entendemos o presumimos que se le confió negocios y acciones en Colombia por su hija civil, dado que ella vive y reside en Europa, pero en parte alguna de esa promesa aparece el tal mandato O CALIDAD DE APODERADA ni referencia a ningún mandato o poder especial; me explicó, entendemos en este tejemaneje de intereses de familia litigiosos de enriquecimiento sin causa justa litigioso, que la madre civil entregó su patrimonio a la hija en varias formas, y ésta a su vez le concedió a la madre toda una serie de facultades de representación respecto a ese patrimonio, y la capacidad de disponer de los mismos, usarlos y gozarlos.

En la demanda en el hecho 1, se dice que en calidad de apoderada, y en la promesa y en soportes no se acredita tal cuestión, se reitera en la promesa del 31 de julio de 2015, por ninguna parte aparece que se suscribe la tal promesa como “apoderada” de la hija por parte de la madre.

Con la demanda se aporta un poder general. Pero esto no se hizo en el constructo de la promesa aportada con la demanda, menos en la escritura 2717 del 25 de agosto del 2018 Notaría 2 de Popayán, a la cual comparecen MAMA e HIJA que estaba en esa fecha en Colombia, y que la suscribe a su favor en calidad de nuda prioritaria sin ninguna objeción a lo firmado por ella en Popayán, en Colombia con su madre al lado en pos de ella tener su lugar de residencia.

Ambos documentos fueron aportados por la parte demandante.

De suyo, Señor Juez, si se lee la promesa aportada página final, quien firma, quién suscribe es LEONOR ALVAREZ DE TORO, tal como aparece expreso en la página final de dicho documento.



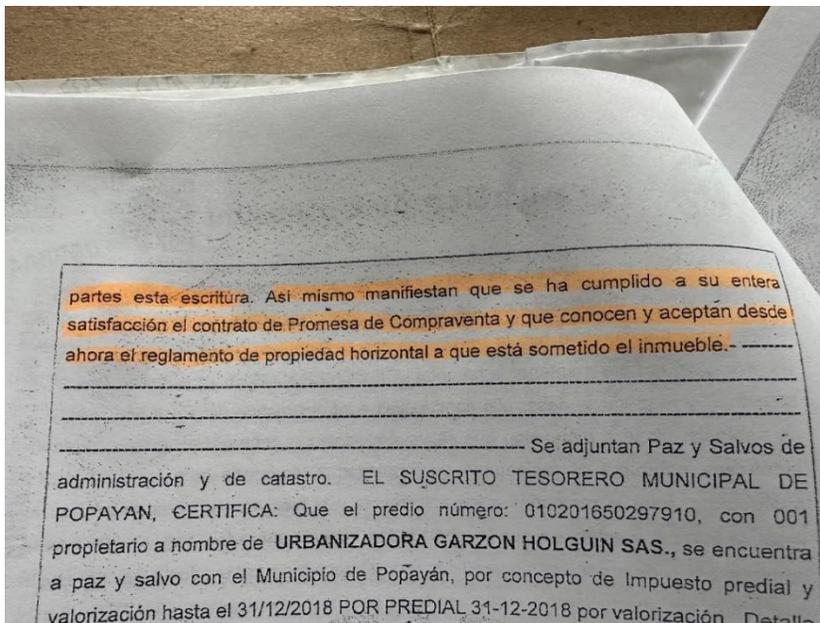
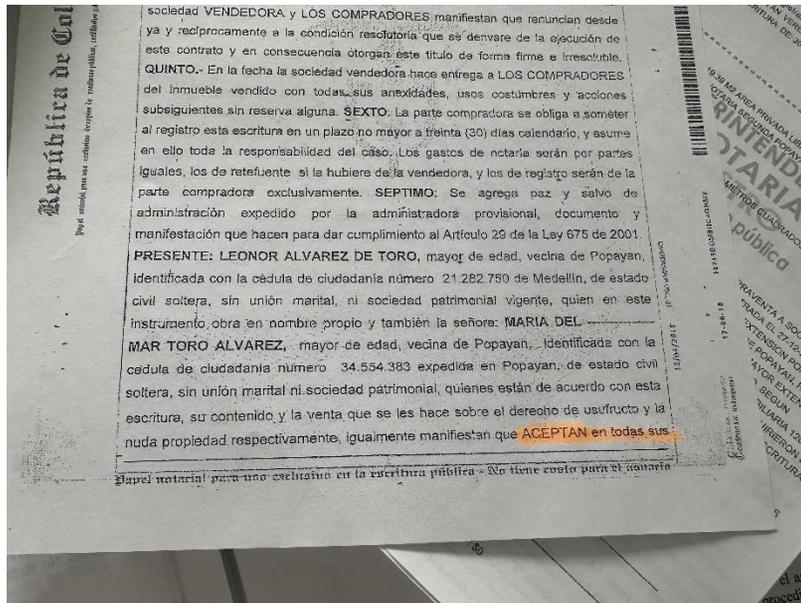
Lo cual quedó totalmente modificado, superado, cambiado, establecido como cierre de negocio y acto de tradición, en la escritura suscrita para adquirir el Apto. 202 y Pq 11 del Edificio VERONA.

Formalmente se dice que adquiere MARIA DEL MAR TORO, pero esto quedó totalmente sin basamento pleno cuando la promesa pierde toda eficacia posterior, por el acto de escritura, ya que la promesa la firma sin relación a mandato o poder alguno, y los adquirentes ya no es una sino dos modificando lo inicial establecido en la promesa, que pierde su valor al quedar superada en una venta perfecta y sin reclamo alguno.

En ninguna parte de la promesa se ESTABLECÍA UNA división del derecho de dominio, usufructo para una y nuda propiedad para otra, eso no estaba en la promesa ni en lo determinado ab initio. Pero esto fue superado como venimos indicando, frente al hecho escueto expuesto en forma amañada en la demanda sin contar al Juez la verdad de las cosas.

De suyo, la promesa queda sin efecto alguno, superada en todo por el acto público registrado de adquisición único y valido, esto es la escritura, registro y entrega de los dos bienes a las dos adquirentes. No una, dos. La mamá y la hija. La nuda propietaria y la usufructuaria. ANOTACION 003 Y ANOTACION 004 que se puede ver en el certificado de tradición, que la parte demandante, no creemos que por *error de digitación*, omite informar a la judicatura; lo anterior, diremos además con las consecuencias que ello conlleva, falta de legitimidad por activa en lo pretendido. Y más allá de ello, aun en aras de la discusión y siguiéndole la trama al animus litigioso creado o provocado con esta demanda, las partes expresaron en la escritura para la compra de las dos unidades apartamento y parqueadero, cuerpos ciertos sujetos a nuda propiedad y usufructo, que se cumplió cabalmente con la escritura la promesa de venta.

Léase con detalle lo manifestado por las dos, al final de la presentación notarial y aceptación en la escritura 2717 multicitada:



Y por ello en últimas y en primeras todo el negocio se hizo con la señora LEONOR ALVAREZ, quien firma la promesa, hace los trámites, indica y da instrucciones, y en argot sencillo, coloca todo a nombre de su hija, **pero luego decide colocarle solo la nuda propiedad y reservarse el usufructo**, y su hija civil entendemos además luego revoca el mandato y autorizaciones días antes de la presentación de esta demanda a su madre, por información dada por la misma a este servidor.

Modificando la esencia contractual de los sujetos, de los cuales hoy solo uno de ellos pretende mantener una eficacia – la pretensión es que se declare la ineficacia – de algo que ya no existe en la vida jurídica, que incluso no patentiza un mandato en la promesa alegada, y menos en el objeto mismo que al momento de la escritura se acepta en todas sus partes, vendido y cumplido.

Ineficacia de lo que ya no es, de lo que no fue, y de lo que se mutó completamente en tanto a los titulares... No hay pues coherencia alguna, y a su vez es un juicio creado de las imaginarias formas de litigio creadas por un grupo (3) de abogados alrededor del tema.

Si se revisa la promesa que se infiere en esta demanda es el basamento de la misma, la promesa determina una cosa EN TANTO AL SUJETO ADQUIRENTE formalmente LA HIJA, pero se termina en OTRO SUJETO ADQUIRENTE, y su enajenación se da a la madre de uso y goce, ósea el usufructo, y hoy demandante, solo la nuda propiedad.

En ese orden, el soporte y legitimidad de esta demanda se diría es de dos personas, y los bienes objeto de tradición igual. Pero demanda una, la hija, sin que esa promesa tenga manifestación expresa de ninguna clase de que era comprado para dos, menos como apoderada la una de la otra.

Recapitulamos y reiteramos, que esa promesa, pierde toda eficacia en tanto a los sujetos mismos, no solo porque no hay acto alguno que la haya mantenido viva en la vida jurídica, sino que el acto de escrituración del objeto de lo escriturado y de lo como bienes construidos y establecidos formal y materialmente, deja sin soporte la misma PROMESA: LO QUE SE PRETENDE CUMPLIR - LO QUE SE PROMETE – y se cumple con una variación plena de voluntad, que se patentiza en la escritura 2717 del 2018 de la Notaría 2 de Popayán, la cual fue debidamente registrada sin oposición alguna, ni devolución por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán, y también se realizó el acto formal y material de entrega del bien inmueble a LEONOR ALAVREZ DE TORO, inmueble donde ella habita y reside porque se cuida de reservar el usufructo del mismo hasta su muerte, denominado APARTAMENTO 202 y un (1) PARQUEADERO numerado 11, siendo que como tal se hizo la tradición perfecta de ambos bienes a la señora LEONOR ALVAREZ, el usufructo y el de la nuda propiedad a la hija civil hoy demandante. Sin objeción alguna.

Deja a un lado la parte demandante, que en este proceso se configura una falta de legitimidad por activa, cuando se demanda por la nuda propietaria – alegando una promesa que nunca firmó, y en la cual nunca expresó que los derechos eran parciales en tanto a la nuda propiedad - sin acto alguno de litigio o interés de litigio de la usufructuaria, y es que el bien fue pagado, tramitado y realizados los actos de orden por la señora LEONOR ALVAREZ, quien asumió el papel de usufructuaria y su hija el de nuda propietaria, tal como aparece en la escritura de tradición se encuentra debidamente registrado, y no acreditado en la demanda, lo cual en este proceso hacemos para conocimiento de la judicatura.

Podría parecer inane todo este contexto, pero en resumen, la promesa de la que se alega por la demandante como elemento de causa en su pretensión, era para un acto de su mamá que firmó su mamá sin mandato expresado en la misma promesa, y en últimas el negocio hecho, en esa promesa, quedo completamente cambiado aun por la misma hoy aquí demandante.

AL SEGUNDO: Se debe contextualizar. En el contrato de promesa se fijaron las condiciones básicas de acuerdo respecto a dos bienes inmuebles, con base en los datos y desarrollos existentes a ese momento, esto es el 15 de julio del 2015.

En la promesa ya analizada en el punto anterior se expresa que el área de los bienes darían un total de metros 156,96 metros y se difieren las diversas áreas en los planos. Luego en la misma promesa se establece y se resalta en su cláusula segunda:

aluminio y vidrio de 4mm, puertas de habitaciones entamperadas, (v) Sala: pisos en porcelanato beige en formato de servicio doméstico con baño privado; (vi) Sala: pisos en porcelanato beige en formato 60 cmt x 60 cmt; 60 cmt x 60 cmt; (vi) Comedor: pisos en porcelanato beige en formato 60 cmt x 60 cmt; (vii) Zonas comunes: cuenta con ascensor, zona húmeda: sauna-turco, gimnasio, lobby con dos salas de espera, parque interior con juegos infantiles, video citófono y consejería privada. Lo anterior conforme al esquema básico de ventas. Si el adquirente decide modificar cualquier componente, el mayor valor será asumido por el mismo, lo cual las partes se comprometen a dejarlos plasmado en otro si a este contrato expresamente como prueba única de tales modificaciones. En todo caso, el bien aplicará conforme al licenciamiento de construcción aprobado por Curaduría.

CLAUSULA SEGUNDA: El bien bajo matrícula 120-170905 se someterá a propiedad horizontal y a su vez se obtendrá en ese momento la matrícula e individualización de cada unidad de apartamentos, parqueaderos, depósitos, y locales u oficinas y, por ende sus linderos áreas finales coeficiente de copropiedad; EL PROMITENTE COMPRADOR quedará sujeto a dicho reglamento y sus procesos de consolidación urbanístico, y por consiguiente, además del dominio individual de los bienes especificados, tendrá derecho sobre bienes comunes de que trata el artículo correspondiente de copropiedad en las proporciones o porcentajes a lugar conforme a la ley 675 del 2001. Parágrafo: No obstante las cabidas y linderos lo que se promete en venta se determina cuerpo cierto, conocido y determinado conforme a los planos objeto de licenciamiento del proyecto que se han presentado a Curaduría e informado al promitente comprador de tal forma que cualquier diferencia que pueda resultar entre las áreas reales y las aquí estipuladas no dará lugar a reclamo posterior alguno.

Igualmente, en la misma promesa celebrada y suscrita por la Mamá de la demandante, señora LEONOR DE TORO, se expresó que el proceso de construcción comportaría el licenciamiento, y que los bienes se construirían conforme a ello, y ello primaría siempre que los bienes se construirían como cuerpos ciertos de acuerdo a lo licenciado.

Esos dos bienes estaban proyectados dentro de un EDIFICIO de varios pisos, al cual se le denominó PROYECTO VERONA.

Esos bienes fueron licenciados en sus zonas privadas y comunes debidamente, conforme a los planos, que contienen las zonas privadas y las zonas comunes, entre ellas los muros, áreas de balcones, áreas libres, propias del apartamento y que lo encierran.

Tal y como está establecido en la escritura 2717 CON PLENA INFORMACIÓN a la parte adquirente, tanto usufructuaria como nuda propietaria dice:

a) APARTAMENTO No. 202, y PARQUEADERO No. 23 que hacen parte integrante del proyecto urbanístico y propiedad horizontal denominado "EDIFICIO VERONA" situado en Popayán, carrera 10 # 19 N - 00 de Popayán, Departamento del Cauca, Colombia, números prediales actuales 01020165027910 Y 01020165027910, edificio con un Área de terreno de 929 m2, matrícula inmobiliaria matriz número 120-170905 de la Oficina de Registro de Popayán, y cuyos linderos generales son: "NORTE CARRERA 10; ORIENTE: 01-02-0165-0013-000, 01-02-0165-0036-000; SUR: 01-02-0165-0089-000, 01-02-0165-0076-004; OCCIDENTE: 01-02-0165-0015-000, 01-02-0165-0093-005." ----- **DATOS PARTICULARES DEL APARTAMENTO No. 202** Coeficiente es de 3.7081%. **Área total privada construida: 119.39 metros cuadrados.** Matrícula inmobiliaria No. 120-216640 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán, Cauca; inscrito en el catastro bajo el número 01020165027910, cuyos linderos especiales son los siguientes: -----

a) APARTAMENTO 202: Por el norte en línea quebrada con el apartamento 201. Por el sur en línea recta con vacío área privada libre (17,13 m2) y zona de evacuación. Por el oriente en línea quebrada con vacío casa vecina propiedad del Sr. César Obando. Por el occidente en línea quebrada con zona común y vacío zona verde común. Por el nadir con el apartamento 101. Por el cenit con el apartamento 202.

Este inmueble según Reglamento de propiedad tiene un área privada construida de: 119.39 m2. Área privada libre: 4,50 m2 (que corresponde al patio). Total área privada: 123.89 m2.- Área común construida: 19,21 m2... total área común: 19,21 m2. **ÁREA TOTAL DEL INMUEBLE 138,6 M2.**

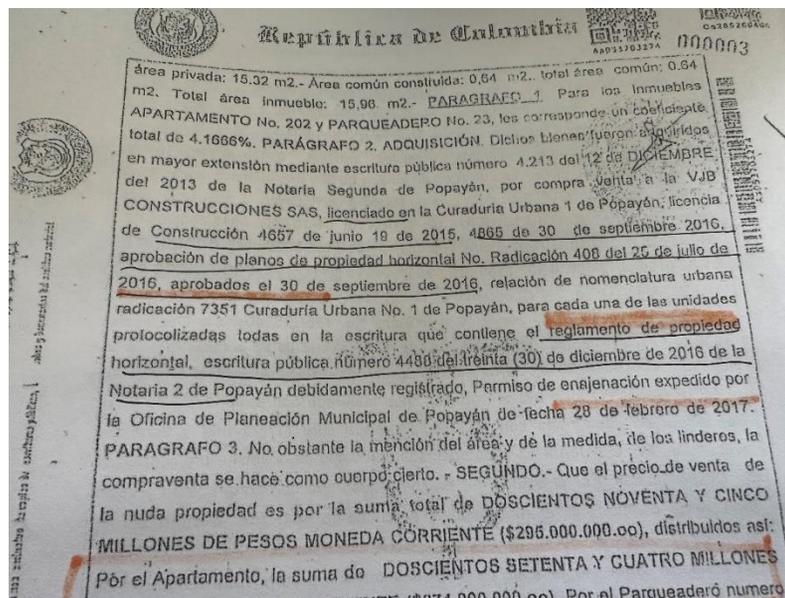
b) **DATOS PARTICULARES DEL PARQUEADERO No. 23** Coeficiente es de 0,4585%. Área: 15.32 mts2. Matrícula inmobiliaria No. 120-216615 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán, Cauca; inscrito en el catastro actual

En el licenciamiento obtenido, se fijaron todos y cada uno de los desarrollos urbanísticos, de ingeniería, de planos y coeficientes, áreas y desarrollos del Edificio Verona.

En el reglamento de propiedad horizontal del Edificio Verona, se concretaron todos los datos del bien inmuebles apartamento 202 y Pq 11.

Y esos datos son los que están establecidos en las licencias de construcción y esos datos son los que están en el REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

Las licencias informadas y reportadas en el parágrafo dos, cláusula segunda, que se subrayan para aplicación de lo dicho:



En la escritura pública 2717 del 2018 ya citada, se fijaron los datos y determinaciones claras respecto a lo que se adquirió y se perfeccionó en ese momento en tanto a la tradición de los dos bienes inmuebles.

En este orden la parte demandante descontextualiza los actos de desarrollo de esta venta extrayendo que el área construida es diferente entre lo prometido y lo vendido, y eso no es cierto tal como se ha explicado. Mucho menos se ha engañado o mentido a la demandante.

AL TERCERO: No es cierto en la forma escueta presentado, toda vez que no se indica la realidad del acto escriturario que es distinto a la promesa, como fue la venta de la propiedad en tanto a la nuda propiedad a la hoy demandante, y la venta del usufructo a perpetuidad a la madre de la demandante, que se lo reserva mientras viva o a perpetuidad.

AL CUARTO: No es cierto en la forma amañada que se presenta.

En primer lugar in extenso ya nos hemos referido a la promesa y su no efectividad y cesación de efectos y determinaciones por las razones ya expresadas.

En segundo lugar, a hemos expresado lo referente a que en el momento en que se hace la promesa, se tienen datos y razones urbanísticas, que son establecidas en tanto al negocio aceptado y aprobado en la escritura. Y a eso es que nos debemos atener, y no hay ni engaño ni mentira de la demandada.

Así pues ... hecho que denota un claro incumplimiento a las especificaciones prometidas con las especificaciones entregadas **y escrituradas**. “ Ya el señor Juez puede establecer que no hay incumplimiento, tal y como se ha razonado en contrario a este amañado discurso litigioso.

AL QUINTO: Se rechaza.

Y se indica que es grosero y falto al decoro profesional indicar sin existir denuncia penal efecto y real, que la demandada haya tenido **“... evidente la mala fe y finalidad defraudatoria de la ahora DEMANDADA ”**, donde ni material ni formalmente se haya defraudado o estafado a las adquirentes.

No es cierto que se haya radicado frente a la Curaduría 1 de Popayán, *“... con anterioridad a la celebración del negocio jurídico promesa de compraventa que hoy se reputa incumplido, radicarón planos del proyecto y de áreas que no correspondían con aquello que se plasmó tanto en la publicidad e información del proyecto como en el contrato de promesa de compraventa. ”*

De manera categórica, el artículo 83 de la Constitución Política impone que *“Las actuaciones de los particulares y de las autoridades públicas deberán ceñirse a los postulados de la buena fe, la cual se presumirá en todas las gestiones que aquellos adelanten ante éstas”*.

Concordante con lo anterior, a nivel legal, y de manera especial para el ámbito propio de las relaciones obligacionales y contractuales, el principio de la buena fe encuentra expreso reconocimiento normativo en el Código Civil, así como en el Estatuto Mercantil.

Mi mandante, ha actuado de buena fe, y no ha tenido intención, ni ha ejecutado actos de mala fe, que busquen birlar, estafar, engañar, o generar un detrimento patrimonial a la compradora y hoy demandante.

En efecto, como es sabido, el artículo 1603 del Estatuto Civil establece que *“Los contratos deben ejecutarse de buena fe, y por consiguiente obligan no solo a lo que en ellos se expresa, sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación, o que por ley pertenecen a ella”*. No existe elemento probatorio que determine que mi mandante ha actuado de mala fe.

En la misma línea, el Código de Comercio consagra de igual manera el principio de buena fe en las relaciones interpersonales exigiendo de manera perentoria que *“Las partes deberán proceder de buena fe exenta de culpa en el período precontractual, so pena de indemnizar los perjuicios que se causen”* (artículo 863), y que *“Los contratos deberán celebrarse y ejecutarse de buena fe y, en consecuencia, obligarán no sólo a lo pactado expresamente en ellos, sino a todo lo que corresponda a la naturaleza de los mismos, según la ley, la costumbre o la equidad natural”* (artículo 871).

La buena fe, entonces, contando con pleno reconocimiento constitucional y legal, se erige en el campo jurídico como principio general (artículo 8 de la Ley 153 de 1887) que domina todos los ámbitos del derecho, con marcado énfasis y aplicación en el campo contractual. Como lo ha expresado con claridad y contundencia la Corte Suprema de Justicia:

“2. En efecto, principio vertebral de la convivencia social, como de cualquier sistema jurídico, en general, lo constituye la buena fe, con sujeción a la cual deben actuar las personas -sin distingo alguno- en el ámbito de las relaciones jurídicas e interpersonales en las que participan, bien a través del cumplimiento de deberes de índole positiva que se traducen en una determinada actuación, bien mediante la observancia de una conducta de carácter negativo (típica abstención), entre otras formas de manifestación.

Este adamantino axioma, insuflado al ordenamiento jurídico -constitucional y legal- y, en concreto, engastado en un apreciable número de instituciones, grosso modo, presupone que se actúe con honradez, probidad, honorabilidad, transparencia, diligencia, responsabilidad y sin dobleces. Identifíquese entonces, en sentido muy lato, la bona fides con la confianza, la legítima creencia, la honestidad, la lealtad, la corrección y, especialmente, en las esferas prenegocial y negocial, con el vocablo ‘fe’, puesto que ‘fidelidad, quiere decir que una de las partes se entrega confiadamente a la conducta leal de la otra en el cumplimiento de sus obligaciones, fiando que esta no lo engañará’. (Cas. Civ., sent. de 2 de agosto de 2001. Exp. 6146).

El actuar de los contratantes, por consiguiente, debe estar regido por la buena fe que irradia de manera plena el régimen de las relaciones privadas. En palabras de la Corte Suprema de Justicia, *“cada una de las partes en las diferentes fases del contrato debe asumir un comportamiento caracterizado por la sinceridad y lealtad frente al otro, de manera que, a su vez, espere recibir un trato igual”.* (Cas. Civ., SC2218 de 9 de junio de 2021. Radicación nº 11001 31 03 001 2017 00213 01).

AL SEXTO: No es cierto, de hecho se ha tratado prolíficamente con la señora LEONOR ALVAREZ DE TORO sobre este asunto, donde las razones de madre a hija son muy tristes, de suyo ajenas a cualquier consideración de parte de la demandada, ya que no son de su resorte, y no hay formulas solo porque no se ha prestado la constructora a los amañados actos litigiosos creados contra la misma por un grupo de abogados litigantes, todo ello en búsqueda de un lucro negativo sin justa causa de enriquecimiento grosero, en nuestra opinión.

AL SÉPTIMO: No es cierto y ya se ha sustentado debidamente y explicado las razones de ello.

AL OCTAVO: Es cierto, y agregamos que se atendieron igual las conciliaciones propuestas por los abogados DARIO GUEVARA, JAIVER SARRIA y AUGUSTO ORTIZ en torno a este caso. Y en todos ellos se indicó que no había promesa alguna por cumplir, en la medida de la existencia de la escritura a la madre e hija, acordada, aceptada y perfecta.

Debemos de una vez su Señoría, decir que dentro del marco de negocios litigiosos establecidos por tres abogados, entre ellos el señor AUGUSTO ORTIZ VASQUEZ, asumieron el apropiamiento de mandatos para demandar a la sociedad constructora en nombre de unos pocos compradores, que estando satisfechos y perfectos en la venta le o se crearon este actuar de litigio, por una no aceptada forma de litigar y un fallo grotesco de un Juez en la ciudad de Bogotá, han entrado a demandar a la constructora para obtener un enriquecimiento sin causa en nuestra opinión, que han llevado a atender en varias acciones cuyas pretensiones han sido todas negadas, y solo una, una sola, que cursó ante la SIC y el Juez del Circuito de Bogotá, que no tuvo la postura de asumir sus responsabilidades en un fallo en nuestra opinión – e incluso en el análisis mismo de la Corte Suprema en acción de tutela – contrario a derecho y correcta administración judicial, falló en contra, en asuntos totalmente distintos a este asunto.

AL NOVENO: Es grosero en nuestro sentir el juego litigioso creado contra la demandante.

Este ejercicio litigioso nace de un grupo de abogados que directa y en forma en nuestra opinión muy deplorable, ofrecieron servicios a todos los residentes del edificio Verona, para demandar por publicidad engañosa, y eso no fue aceptado por más de 30 copropietarios, primero porque cobraban por demandar acciones ante la Superintendencia que a habían caducado, porque ya así se demostró, además de dos fallos favorables en orden a ello de la constructora donde se fija que en la escritura están los actos plenos de desarrollo y acuerdo, que estos son perfectos en términos de la tradición de la cosa, los cuerpos ciertos aceptados y vendidos, y las explicaciones de las áreas tal y como en la escritura 2717 multicitada aparece.

El abogado DARIO GUEVARA que tuvo representación de la hija aquí demandante, fue el autor de la demanda de consumidor y quien ante la SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO, SIC, por publicidad engañosa, un asunto que fue creado en sus razones y su paso a paso que llevó en ese asunto, del cual el suscrito no fue participe en el plenario administrativo, decisión sujeta a acciones de protección constitucional acudiendo a revisión que tuvo un desarrollo probado negativo a la efectiva administración de justicia en palabras de la misma Corte Suprema, tal como se acreditará solo por referencia, a que esa decisión, no se acepta sea la patente de curso pretendida, en nuestra opinión.

Más allá de ello. Ese asunto de derecho del consumidor no es vinculante a la decisión que debe tomar su Señoría en este caso.

AL DECIMO: Es cierto, y el mandato es insuficiente para la pretensión añorada y amañada en nuestra opinión, en la medida que el derecho reclamado de un supuesto incumplimiento corresponde a dos sujetos que adquieren la plenitud del derecho de dominio, uso goce y disposición. Y más insuficiente aun cuando el contrato de promesa que se alega.

A los fundamentos de derecho y análisis presentado por el demandante.

Nos oponemos a dichos argumentos en especial a la negación de la existencia de la venta como cuerpo cierto.

Mucho menos es cierto que se haya dado tanto a la madre como a la hija información y publicidad engañosa.

Y respecto al basamento de un tema de DERECHO COMO CONSUMIDOR, se rechaza.

Contextualización de los hechos. Criterios situacionales de contradicción.

Debemos a su vez y de una vez, indicar que en la escritura 2717 citada, esta fue convenida y establecida en tanto a los dos bienes como **CUERPO CIERTO**, real, material y concretos, perfeccionados a través de escritura pública, donde cada parte capaz y en pleno uso de sus facultades dio su manifestación y ejerció un pleno poder contractual que quedó plasmado en esa Escritura 2717 del 25 de agosto de 2018 de la Notaría 2 de Popayán, debidamente registrada ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán, entregada conforme al ACTA DE ENTREGA suscrita por ambas partes, a plena satisfacción, siendo totalmente atendida la postventa de los inmuebles. Pactado EL JUSTO PRECIO, la parte hoy demandada, no obtuvo nada distinto y más allá de ello, sin birlar derecho alguno de la demandante, y mucho menos vendiendo cosa distinta al Apto. 202 y parqueadero 11.

- a. En la etapa inicial, como es propio a los proyectos inmobiliarios, no se encuentran definidas en forma absoluta las áreas concretas, y se trabaja con proyecciones en planos. Con esta información aproximada se empieza a difundir un proyecto para determinar su viabilidad. Posteriormente, el proyecto se somete a la concesión y revisión completa del mismo para obtener una licencia urbanística y de construcción, en donde las áreas y cada uno de sus componentes se determinan deben ajustarse a las normas regulatorias del tema constructivo, arquitectónico, estructural, etc., todo ello que debe ser aprobado por la autoridad urbanística A partir de esta información final y oficial se levantan los planos que se insertan públicamente al protocolo notarial que contiene el reglamento de propiedad horizontal, siendo parte estructural del mismo LOS PLANOS PISO A PISO, DE CORTES, FACHADAS, ESTRUCTURAS Y PLANTAS. Esto no es capricho de cada urbanizador. Es la forma como se desarrollan los proyectos inmobiliarios.
- b. En términos de construcción, las referencias a las áreas tienen elementos importantes que deben entenderse, pues un inmueble a pesar de contar con un área total que paga el comprador, esto no significa que todo esa área pueda usarse o habitarse, se trata de áreas necesarias para la construcción, y funcionalidad del bien. Sino existiere no podría contar el inmueble con separaciones, ductos, acabados y otras funcionalidades. Así, dentro del área privada hay espacios reales como es el área privada común, y espacios donde van los linderos y divisiones, que no son “habitables” un muro por ejemplo, y sin embargo forman parte integral del área del inmueble, es UN TODO.
- c. Igualmente el URBANIZADOR costea el proyecto por sistemas de precios derivados de lo que se va a hacer, esto es la parte del lote, la construcción en si, su administración, y en últimas el valor final, dentro de los cual se espera percibir una utilidad, que por la misma ley de oferta y demanda, precio de mercado, esta reglada por el mismo mercado.
- d. Es claro que cuando se costea una unidad se hace en relación a ella y lo que se invierte para construirla, esto comporta económicamente EL AREA CONSTRUIDA,

que es lo que refiere el valor de venta y el costo. Sin el costo de las zonas comunes y el urbanismo, no es dable alegar que se pueda vender una unidad en su solo costo de zona privada. Es un imposible financiero.

- e. Conforme lo señala el artículo 3 de la Ley 675 de 2001, las áreas privadas se dividen en áreas privadas construidas y áreas privadas libres que se definen así:

Área privada construida: Extensión superficiaria cubierta de cada bien privado, excluyendo los bienes comunes localizados dentro de sus linderos, de conformidad con las normas legales.

Área privada libre: Extensión superficiaria privada semidescubierta o descubierta, excluyendo los bienes comunes localizados dentro de sus linderos, de conformidad con las normas legales.

Si bien la Ley 675 de 2001 no define de forma expresa el concepto de área común de los bienes privados, de la definición de área privada se puede extraer que el área común de un inmueble corresponde a aquellos bienes comunes (es decir que no son de uso privado a pesar de estar dentro de dicha área privada) que están localizados dentro de los linderos del bien privado, que son necesarios para la construcción y habitabilidad, la cual deberá ser excluida del área privada, en términos arquitectónicos y técnicos.

De esta manera, los bienes inmuebles están determinados por 3 tipos de áreas que son:

- i) El área privada construida, que corresponden a la dimensión privada cubierta del bien;
- ii) el área privada libre, que corresponde a la dimensión privada descubierta o semidescubierta y;
- ii) el área común localizada dentro de los linderos del bien privado.

Cuando el constructor vende la cosa, el cuerpo cierto, vende el todo construido relacionado a edificio y al bien en si, bajo la promesa de valor de expresar un precio por una unidad, que se comporta en lo común y en lo privado, que en un edificio es el todo a su vez.

Así lo vendido fue un apartamento tipo 2, unidades residenciales HABITABLES denominadas APARTAMENTOS y PARQUEADEROS ofrecidas por la Urbanizadora Garzón Holguín S.A.S. y que componen el Edificio Verona, están compuestas por 5 tipos de apartamentos con características específicas para cada tipo de unidad residencial, como se indica a continuación:

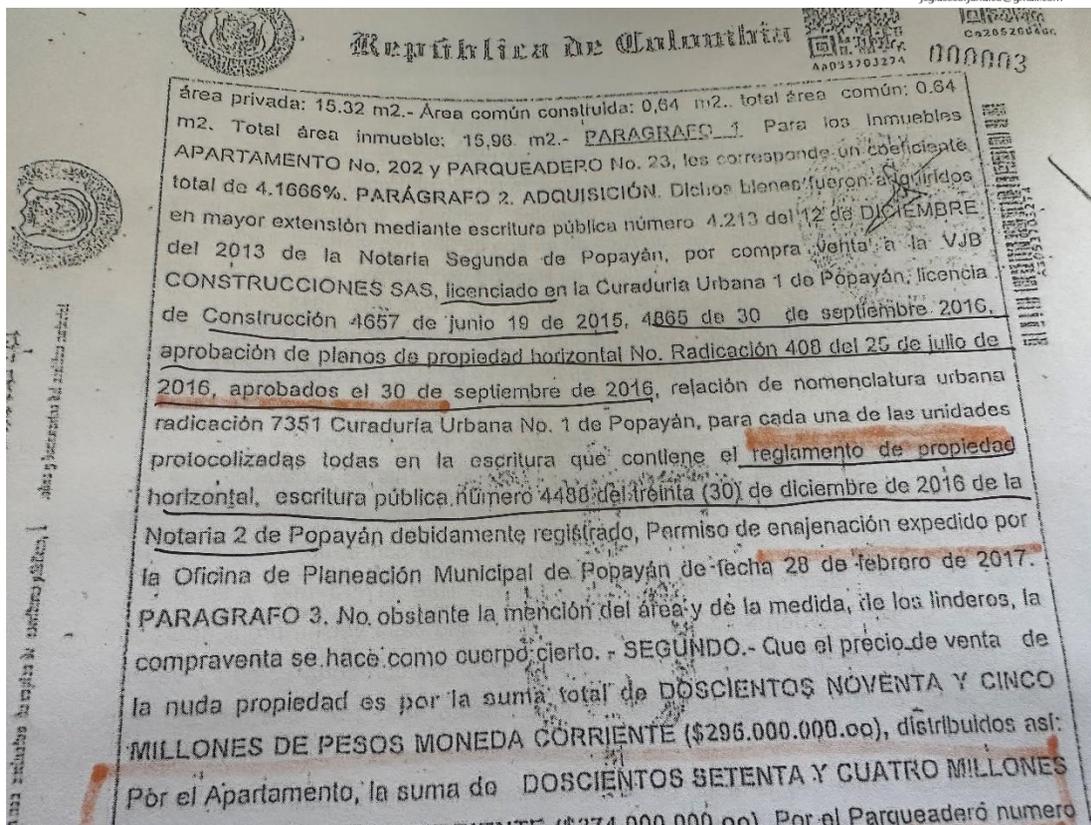


Cada apartamento cuenta con un área específica. De esta manera, y para el caso que nos ocupa, el apartamento tipo 2 cuenta con un área calculada de 138,6 mt2 y se transfirió como cuerpo cierto. Y en la escritura se especifica cada área del bien, sin que ello desvirtúe el Cuerpo Certo establecido en el acto negocial que PERFECCIONA LA VENTA. En una propiedad HORIZONTAL, SOY TITULAR DEL DERECHO DE MI INMUEBLE COMO CUERPO CIERTO DONDE HABITO Y DEL TODO QUE LO COMPORTA SOSTIENE Y DA SU POSIBILIDAD DE EXISTENCIA, que en una ficción la ley 675 del 2001, así lo reconoce.

Y es que OMITE la parte demandante plantear al Despacho, **que la venta se hizo como “cuerpo cierto” a través de Escritura Pública**, lo que de plano implica para ambas partes, de mutuo acuerdo, “comprador y vendedor”, la renuncia a reclamar por cualquier discrepancia en el área convenida y por la cual se pagó el precio, en los términos del **Art. 1889, del Código Civil**:

“ARTICULO 1889. VENTA DE PREDIO COMO CUERPO CIERTO. Si el predio se vende como un cuerpo cierto, no habrá derecho por parte del comprador ni del vendedor para pedir rebaja o aumento del precio, sea cual fuere la cabida del predio.”

PARAGRAFO 3. CLAUSULA SEGUNDA:



- f. Como podrá ver su Señoría, las dos adquirentes, en pleno uso de sus facultades y en forma voluntaria firmaron de forma libre, voluntaria y con plena capacidad, ante notario público la Escritura Pública de Compraventa No 2717 citada, por lo que conocía y acordaba que la venta se hacía como cuerpo cierto, forma expresa en la que se hizo la tradición.
- g. A pesar de la adquisición como cuerpo cierto, señalo que se entregó y se recibió toda la información completa sobre el inmueble que se adquirió en la etapa inicial de desarrollo y de ejecución escritural, en inicio donde aún se contaba con proyecciones de diseños en planos, y posteriormente, en igualdad de condiciones en la relación contractual, conoció los términos de la negociación cuando ya se contaba con las definiciones urbanísticas y posteriormente con la licencia expedida por la Curaduría Urbana, el reglamento y obvio la escritura.
- h. Es claro, lógico y nada ilegal, que en un proceso constructivo las áreas informadas iniciales pueden sufrir modificaciones como consecuencia directa de modificaciones ordenadas por la curaduría o la alcaldía competente en la expedición de la licencia de construcción¹. Señala la Circular que “en la información que se brinde en la etapa de preventas en la sala de ventas y en los brochures o plegables que se utilicen para promover la venta de proyectos inmobiliarios, se deberá informar el área privada construida, sin perjuicio de que se indiquen otras áreas, como el área privada libre o las áreas comunes de uso exclusivo. Lo anterior, sin perjuicio de que estas puedan sufrir modificaciones

¹ (SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO. Circular Única numeral 2.16.1.)

como consecuencia directa de modificaciones ordenadas por la curaduría o la alcaldía competente en la expedición de la licencia de construcción”.

En la promesa pactada, y q se aporta con la demanda y este escrito de respuesta a la demanda, se refiere todo lo anterior y claramente establece las áreas, donde relaciona que este área construida es claro que comprende los dos elementos de área privada y área común, que insistimos se expresan con toda claridad en la escritura de perfeccionamiento del cuerpo cierto vendido.

Desde la misma sala de ventas, desde la misma promesa, desde la entrega de la información por parte de la líder de la constructora, Ing. ELSA GARZON, se ofreció un cuerpo cierto APARTAMENTO y PARQUEADEROS, que fue lo escriturado y entregado, el cual comporta igualmente el señalar que de ellos como área construida, una es la denominada la zona privada y la otra la común que sirve y desarrolla la existencia del bien.

En la secuencia temporal del proceso, agregamos:

- (i) Así la Urbanizadora Garzón Holguín S.A.S. en el año 2014 adquirió un terreno en la ciudad de Popayán para el desarrollo de un proyecto inmobiliario consistente en la construcción del Edificio Verona, APARTAMENTOS PARA HABITAR, y PARQUEADEROS para servir a los titulares de los antes mencionados.
- (ii) La Urbanizadora diseñó los planos arquitectónicos (diseño sobre planos) para la construcción de los apartamentos del Edificio Verona. El diseño en planos del proyecto constó de 5 tipos de apartamentos los cuales contenían áreas y espacios particulares. En sala de ventas se expusieron los planos.
- (iii) Tratándose de la etapa inicial, como es propio a los proyectos inmobiliarios en esta fase, se trabaja sobre diseños en planos que son aproximaciones sujetas a las definiciones de áreas y espacios que se obtienen en forma definitiva de parte de la Curaduría Urbana, en una etapa posterior, entidad que otorga el licenciamiento respectivo.
- (iv) La señora Leonor Alvarez de Toro, en julio del año 2015 se acercó a la Urbanizadora Garzón Holguín, para solicitar información frente al proyecto que se iba a desarrollar, siendo evidente a sus ojos, como al de cualquier posible interesado, que se estaba en la fase inicial del proyecto y que solo se contaba con información proyectada y no definitiva en diseño en planos. La información proyectada, se le entregó a la interesada, quien se interesó por invertir en el proyecto y derivó en la promesa suscrita, con base en planos y determinando el área construida, pero igual el cuerpo cierto que se quería comprar UN APARTAMENTO PARA HABITAR Y DOS PARQUEADEROS.

- (v) La demandante y su madre sabían que el edificio era una proyección en proceso, y en trámites de licenciamiento, que en la escritura de venta se EXPRESAN claramente, LICENCIA 4657 del 19 de junio del 2015, 4865 del 30 de septiembre de 2016, aprobación de planos del 30 de septiembre de 2016 bajo radicación 406, emitidos por la Curaduría Urbana Uno de Popayán. Todo ello obra en la escritura de venta, pero igual en el archivo y carpeta pública de la Curaduría Urbana Uno de Popayán, sumemos en e Municipio de Popayán, oficina de planeación donde obra el expediente que permitió la venta de los apartamentos y parqueaderos, y obvio en la Notaría donde públicamente están registrados los planos, SEGUNDA NOTARIAL DEL CIERCULO DE POPAYAN, en la cual igual obra en el protocolo el reglamento de propiedad, y la escritura de compraventa multicitada.
- (vi) El 30 de diciembre de 2016 mediante escritura pública 4488 de 2016 se suscribió el reglamento de Propiedad Horizontal en el cual se determinan, conforme a las licencias urbanísticas, las áreas de cada una de las unidades residenciales que formarían parte del Edificio Verona, esto en los planos de cada unidad y de todo el edificio. Reglamento públicamente registrado.
- (vii) En este reglamento, está claramente determinado el área total construida, y el área privada de cada unidad, y en la escritura de venta de la nuda propiedad y del usufructo se formalizó la compraventa del apartamento 202 y parqueadero 11 adquirido por la hoy demandante. Allí quedó consignada cada una de las áreas, del apartamento y de los parqueaderos conforme a las dimensiones señaladas en el punto anterior, tal como lo obligan las normas urbanísticas y el reglamento, **no sin advertir y convenir entre las partes, que la compraventa se haría como cuerpo cierto.**

La anterior explicación permite ver al Despacho que:

1. La determinación del área del apartamento si bien no se determina por la información inicial sobre el proyecto, en este caso es totalmente coherente y cierta.
2. La etapa de información que se pudo tener en este proceso, fue clara, veraz y suficiente.
3. En absoluto, en ninguna parte ni en ninguna forma, se formuló un negocio a la usanza rural, metros, hectáreas, plazas, donde el elemento PRECIO X METRO sea la medida de relación de producto vendido. Y siendo cierto lo anterior, la pretensión de la demandante, comporta igualmente que no hay basamento para indicar que una indemnización se forma en relación a valor de metro cuadrado, tomado del precio total incluyendo

extrañamente precio metro ya de apartamento ya igual de parqueadero. Esto no es aceptable.

En término entonces conclusivos : No existe ninguna acción, ni actuar del demandado, en querer engañar, estafar, birlar los derechos de la demandante, o como se intitula defraudar enriquecer a la constructora de manera ilícita, vendiendo algo distinto a lo prometido y escriturado.

Así, en el presente caso no existió incumplimiento de mi representada, y las características y la forma como se desarrolló la negociación no era un hecho extraño ni difícil para la única demandante, para decir que fue defraudada, engañada, birlada, pues es claro que ella contaba con la capacidad para controvertir y abstenerse a perfeccionar el negocio jurídico que estaba celebrando en un proceso de casi un año entre promesa que alega y una escritura celebrada 4 años después.

En este caso, no se arrió prueba alguna, como era el deber de la parte actora, de la cual se pueda deducir que la sociedad demandada engañó en su buena fe a la actora. Es evidente la orfandad probatoria en este caso.

RESPECTO A LAS PRETENSIONES INCOADAS

En nombre de mi representada Sociedad **URBANIZADORA GARZÓN HOLGUÍN S.A.S.**, con el debido respeto ante la Señora Juez, manifiesto que me opongo rotundamente a todas y cada una de las pretensiones declarativas, indemnizatorias y de condena presentadas por el demandante, toda vez que carecen de fundamento fáctico y jurídico, y en consecuencia, se condene en costas y agencias en derecho.

EXCEPCIONES PERENTORIAS

1ª. FALTA DE LEGITIMIDAD POR ACTIVA.

Conforme se prueba con el certificado de tradición del Apto 202, las propietarias del bien inmueble del cual se indica que se afectó el patrimonio de una de las demandantes, es de dos personas, y en esa forma, la atribución de la demandante no es solo de ella sino de ambas, y en este proceso no existe el mandato, entendemos las desavenencias entre madre e hija, pero ello no supera que el derecho es de ambas, por activa, en este caso se reclama solo por una con una promesa que dice ella es la mandataria de la mamá, y no existe tal elemento configurado en esa promesa.

No hay referencia a tal mandato, ni existe tal mandato, ni se acredita al momento de 31 de julio de 2017, existe tal acto, y en ello se crea que el documento de promesa es suscrito

por una sola de las titulares del derecho de propiedad, la mamá que firma para ella por ella y sin referencia alguna de su hija.

En ese orden, por ambas razones no existe la suficiencia para pretender lo demandado por quien en este momento activa el aparato judicial, configurándose una falta de legitimidad por activa, con las consecuencias legales que ello contrae.

2ª. TRADICION CUMPLIDA Y ESTABLECIDA EN EL ACTO Y CONTRATO DE VENTA CUMPLIDO CONFORME A LA ESCRITURA 2717 DEL 25 DE AGOSTO DE 201 NOTARIA 2 DEPOPAYAN DEBIDAMENTE REGISTRADO. POR ENDE NO HAY CAUSA DE INCUMPLIMIENTO POR SER LA COSA VENDIDA LA COSA ACEPTADA Y PERFECCIONADA.

Conforme a la contestación de los hechos, y como complemento o en subsidio de las anterior excepción, se expresan las siguientes, empezando a decir que no existe incumplimiento en el desarrollo del contrato de venta perfeccionado, en la medida que fueron vendidos y entregados los cuerpos ciertos, APARTAMENTO 202, PARQUEADERO 11, del Edificio Verona. Bajo un precio pactado de cada inmueble, como cuerpo cierto, **sin fijación del precio bajo modalidad de establecimiento de precio por metro cuadrado.**

El pacto establecido de realizar una venta como cuerpo cierto, fundado en el **ARTICULO 1889** del Código Civil, que predica que la venta de predio como cuerpo cierto tal como se expresó y pacto, genera que no habrá derecho por parte del comprador hoy demandante frente a la vendedora, hoy demandada, para pedir rebaja o aumento del precio, sea cual fuere la cabida del predio.

En ese orden, el cuerpo cierto ofrecido en venta, fue el APARTAMENTO 202 y los parqueaderos 11, y esos inmuebles conforme el acta, fueron entregados debidamente conforme el acta a lugar, la escritura de venta y su debido registro, contrato este perfeccionado, que no permite inferir que se adeude una suma equivalente a \$20.103.505, que equivale a un valor tomado del precio total de lo vendido, dividido por el área privada, multiplicado por el supuesto faltante, que no falta, del área vendida, privada. Los hechos en que se apuntalaron las pretensiones impetradas por la demandante, no corresponden a la realidad del negocio jurídico de compraventa suscrito interpartes, entre las áreas -ofertada y entregada-, acorde con el levantamiento de planos que se adosa a este libelo, no existe la diferencia a que se alude en el escrito promotor, como quiera que lo pactado y escriturado es idéntico, 138,6 mts² construidos, discriminados en tanto a su conformación para determina el cuerpo cierto expresado formalmente y entregado materialmente.

No existe incumplimiento por parte de mi representada pues las áreas ofrecidas fueron entregadas al comprador. En el contrato pactado la venta se hace por cuerpo cierto. El artículo 1887 del Código Civil permite que la venta de predios rústicos o urbanos se realice a través de dos maneras, mediante la venta relacionada con su cabida o como una especie o cuerpo cierto.

“ARTICULO 1887. <VENTA DE PREDIO RUSTICO>. Un predio rústico puede venderse con relación a su cabida, o como una especie o cuerpo cierto.

Se vende con relación a su cabida, siempre que ésta se expresa de cualquier modo en el contrato, salvo que las partes declaren que no entienden hacer diferencia en el precio, aunque la cabida real resulte mayor o menor que la cabida que reza el contrato.

Es indiferente que se fije directamente un precio total, o que éste se deduzca de la cabida o número de medidas que se expresa, y del precio de cada medida.

Es así mismo indiferente que se exprese una cabida total o las cabidas de las varias porciones de diferentes calidades y precios que contengan el predio, con tal que de estos datos resulte el precio total y la cabida total.

Lo mismo se aplica a la enajenación de dos o más predios por una sola venta. En todos los demás casos se entenderá venderse el predio o predios como un cuerpo cierto”.

En concordancia con lo anterior, el artículo 1889 del Código Civil señala lo siguiente:

“ARTICULO 1889. <VENTA DE PREDIO COMO CUERPO CIERTO>. Si el predio se vende como un cuerpo cierto, no habrá derecho por parte del comprador ni del vendedor para pedir rebaja o aumento del precio, sea cual fuere la cabida del predio.

Sin embargo, si se vende con señalamiento de linderos, estará obligado el vendedor a entregar todo lo comprendido en ellos, y si no pudiere o no se le exigiere, se observará lo prevenido en el inciso del artículo precedente”. (Subrayado por fuera del texto)

Desde el inicio de la negociación la hoy demandante conoció las condiciones en las cuales se hacia la compraventa del apartamento 602 y los parqueaderos 7 y 8 del Edificio Verona. Fue así como el párrafo de la cláusula segunda del contrato de promesa de compraventa determina lo siguiente:

“Párrafo: No obstante, las cabidas y linderos lo que se promete en venta se determina cuerpo cierto, conocido y determinado conforme a los planos del proyecto denominado que se han informado al promitente comprador de tal forma que cualquier diferencia que pueda resultar entre las áreas reales y las aquí estipuladas no dará lugar a reclamo posterior alguno”. (Subrayado y negrilla fuera del texto)

Igualmente, en el párrafo 2 de la sección denominada “Compraventa” de la escritura pública 2717 multicitada, la cual fue suscrita, leída, entendida y aprobada por la demandante se indicó que **“no obstante la mención del área y de la medida, de los linderos, la compraventa se hace como cuerpo cierto”².**

Si bien el negocio jurídico celebrado con la madre, y luego suscrito con la madre y la hija hoy demandante se determinó como una compraventa por cuerpo cierto, en relación con diferencias presentadas en áreas de los inmuebles vendidos por cabida la Corte Suprema

² Folio 3 de la escritura pública número 4484 del 27 de diciembre de 2017 Notaría 2 Popayán.

de Justicia en sentencia del 1 de junio de 2016, precisó que los linderos y cabidas descritas en la escritura pública no necesariamente deben coincidir matemáticamente con la realidad física del inmueble. En esta sentencia la honorable Corte indicó:

“Es cierto que los linderos, colindantes, cabida y, en general, la ubicación de los bienes, constituyen fuente apreciable cuando de determinarlos se trata. Pero como tales aspectos están sujetos a variación por causas diversas, segregaciones, mutaciones de colindantes, en fin, inclusive por obra de la naturaleza, **lo importante es que, razonablemente, no exista duda sobre que los bienes a que se refieren los títulos de dominio sean los mismos poseídos por el demandado. Luego, no es necesario que sobre el particular exista absoluta coincidencia entre lo que describe el papel y lo que se verifica sobre el terreno. Por esto, la Corte viene explicando que para la identificación de un inmueble ‘no es de rigor que los linderos se puntalicen de modo absoluto sobre el terreno; o que la medición acuse exactamente la superficie que los títulos declaran; o que haya coincidencia matemática en todos y cada uno de los pormenores por examinar.** Basta que razonablemente se trate del mismo predio con sus características fundamentales’, porque, como desde antaño se ha señalado, tales tópicos ‘bien pueden variar con el correr de los tiempos, por segregaciones, variaciones en nomenclatura y calles, mutación Radicación n° 6600131030032010-00207-01 29 de colindantes, etc.’. (CSJ SC048 de 5 may. 2006, rad. n° 1999-00067-01)”³. (Negrilla por fuera del texto)

De conformidad con lo anterior, queda probado que la compraventa del apartamento 202 y del parqueadero 11 realizada se dio mediante cuerpo cierto, así de conformidad con lo establecido en el artículo 1889 del Código Civil, la obligación del vendedor recae sobre la entrega de todo aquello que comprenden los linderos, hecho que cumplió mi representada pues las características distribución y demás elementos que conforman el apartamento 202 fueron entregados a la compradora.

3º. LA PRESENTE DEMANDA NO SE TRATA DE UN ASUNTO DERIVADO DE INFORMACIÓN ENGAÑOSA Y NO TIENE NINGÚN FUNDAMENTO BAJO LAS NORMAS DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR. SE TRATA DE UN ASUNTO DE ENRIQUECIMIENTO SIN CAUSA LITIGIOSO.

Según la demandante, su acción entre otras determinada en la presunta infracción a las normas de información y publicidad, establecidas en la Ley 1480 de 2011, como consecuencia de una información engañosa respecto al área que se prometió y el área que se entregó. Contrario a lo considerado por el demandante, los hechos que dieron origen a la presente demanda no están enmarcados en infracción alguna de las normas de protección de consumidor.

Como ya se explicó in extenso, la fase de entrega de la información fue debidamente ejecutada, desde el mismo mes de julio de 2015, información fue suficiente, veraz, oportuna, que fue establecida e forma definitiva en la fecha de escrituración, a pleno conocimiento en la escritura de venta.

³ Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia en sentencia de 1 de julio de 2016, M.P. Fernando Giraldo Gutiérrez, SC8845-2016, radicación 6600131030032010-00207-01

ACEPTAR LA ENAJENACION, es decir al momento de PERFECCIONAR, está confesado por la demandante, que tenía todos los elementos de decisión – sean o no ciertos – para adquirir o no el bien.

La relación contractual en la que hubo acuerdo de voluntades se dio en igualdad de condiciones respecto de los términos de la compraventa fruto de la capacidad y la autonomía privada de la voluntad y no fruto de una información unilateral de parte de la sociedad constructora.

Como se especificó estaban además **SOPORTADAS EN UN PUBLICO LICENCIAMIENTO** ante la Curaduría Urbana Uno de Popayán, garante de la comunidad en estos aspectos, trámite que a agosto de 2018, estaban públicamente expresados y con acceso total a los mismos.

Así pues, como quedo ilustrado, lo dado en venta por mi representada si fue efectivamente el bien que se beneficia y goza la mamá de la demandante, y de suyo ella como titular del mismo.

En este sentido, la presunta infracción de las normas de información y publicidad que se alegan en la demanda, carecen de fundamento fáctico y lo que pretende el demandante es desconocer la voluntad plasmada en una escritura pública para lo cual existen otras vías de acción legal, esto una resolución o una resciliación del contrato.

En este proceso se usa la vía de protección al consumidor, cuando el consumo fue debidamente agotado en una línea direccional que no tiene ningún elemento de vulneración al derecho de la hoy demandante.

LA DEMANDANTE ES UN CONSUMIDOR POR ENCIMA DEL PROMEDIO.

Ante cada caso es importante determinar la capacidad del consumidor. No se trata de una compraventa masiva y muy al contrario, el prototipo de comprador que en este caso es profesional con experiencia personal y la asistida donde se posee un nivel superior de cuidado y atención que lo hacen comprender con mayor facilidad el tipo de negocio jurídico.

Ante la Sic se ha ventilado en este tema: “...La compra de un apartamento **no resulta de la publicidad**, contrario a lo que sería una compra impulsiva de un bien de bajo valor, como, por ejemplo, una bebida o una camisa, sino que emerge de investigación y las condiciones de negociación entre el comprador y el vendedor, fijando su decisión de compra en las condiciones del contrato celebrado, que además exige formalidades para su perfeccionamiento.”

En el caso presente, la decisión de compra obedeció a las condiciones de su negociación como **PRECIO / PRECIO DE OPORTUNIDAD > PRECIO DE LOGRO**, forma de pago, adquisición de un parqueadero y modificaciones al apartamento que deseaba adquirir.

La decisión de compra del apartamento 202 PÉRFECCIONADO EN ESCRITURA por parte de la hoy demandante no se basó en la publicidad ni en la información que se dice fue engañosa, la decisión de adquirir el inmueble fue producto de la negociación, de un buen precio, **de la necesidad de darse habitación la madre LEONOR ALVAREZ DE TORO**, que

la tiene y a plena satisfacción de la misma conforme se ha podido establecer en las relaciones de acercamiento que se han tenido con la anterior representante legal Ing. ELSA GARZON , y el acuerdo de voluntades ejecutado y plasmado en la escritura.

Así, sin perjuicio de que en el presente caso no existió incumplimiento de mi representada frente a la información entregada ni existió engaño, lo cierto es que las características y la forma como se desarrolló la negociación no era un hecho extraño ni difícil para el demandante, ni a la madre de ella, por el contrario, se contaba con la capacidad para controvertir y abstenerse a perfeccionar el negocio jurídico que esta celebrando.

Así la demandada no infringió las normas de información establecidas en la **LEY 1480 DE 2011**.

El numeral 7 del artículo 5 de la Ley 1480 de 2011 definió el concepto de información estableciendo lo siguiente:

“7. Información: Todo contenido y forma de dar a conocer la naturaleza, el origen, el modo de fabricación, los componentes, los usos, el volumen, peso o medida, los precios, la forma de empleo, las propiedades, la calidad, la idoneidad o la cantidad, y toda otra característica o referencia relevante respecto de los productos que se ofrezcan o pongan en circulación, así como los riesgos que puedan derivarse de su consumo o utilización”.

Por su parte, el artículo 23 del mismo estatuto determinó la responsabilidad de los proveedores y productores frente a la información suministrada a los consumidores, en este sentido el artículo 23 indica:

“ARTÍCULO 23. INFORMACIÓN MÍNIMA Y RESPONSABILIDAD. Los proveedores y productores deberán suministrar a los consumidores información, clara, veraz, suficiente, oportuna, verificable, comprensible, precisa e idónea sobre los productos que ofrezcan y, sin perjuicio de lo señalado para los productos defectuosos, serán responsables de todo daño que sea consecuencia de la inadecuada o insuficiente información. En todos los casos la información mínima debe estar en castellano.

PARÁGRAFO. Salvo aquellas transacciones y productos que estén sujetos a mediciones o calibraciones obligatorias dispuestas por una norma legal o de regulación técnica metrológica, respecto de la suficiencia o cantidad, se consideran admisibles las mermas en relación con el peso o volumen informado en productos que por su naturaleza puedan sufrir dichas variaciones.

Cuando en los contratos de seguros la compañía aseguradora modifique el valor asegurado contractualmente, de manera unilateral, tendrá que notificar al asegurado y proceder al reajuste de la prima, dentro de los treinta (30) días siguientes”.

A partir de las normas citadas, es claro que los proveedores y productores deben suministrar información cierta, clara, oportuna y verificable de los productos que ofrezcan, de manera que no se engañe a los consumidores.

Como se ha mencionado, la compra del apartamento 202 y el parqueadero escogido PQ No. 11, inició con la presentación de información general del proyecto en 2015. Se realizaron visitas al proyecto. Tanto de la misma demandante, como de las personas cercanas íntimamente cercanas a ella, su mamá.

Si hipotéticamente estos elementos fueran considerados como información, el hecho de que se le informara que se vendía como cuerpo cierto, que podía haber ajustes y que el precio a pesar de ellos sería el mismo, hace evidente que mi representada NUNCA incumplió su deber de informar las condiciones de venta del apartamento 201 y sus parqueaderos y que las condiciones de venta fueron cumplidas por la Urbanizadora.

En consecuencia, es evidente que mi representada NUNCA suministro información que no correspondiera a la realidad, por el contrario, cumplió con el área prometida al demandante.

LA PUBLICIDAD EMITIDA POR LA CONSTRUCTORA NO ES ENGAÑOSA Y NO DETERMINÓ LA DECISIÓN DE COMPRA.

El demandante señala indistintamente que se violó la información y la publicidad. Ambos criterios son diferentes como lo establece el Estatuto del Consumidor.

En los numerales 12 y 13 del artículo 5 de la Ley 1480 de 2011 se definieron los conceptos de publicidad y publicidad engañosa respectivamente, estableciendo para ello lo siguiente:

“12. Publicidad: Toda forma y contenido de comunicación que tenga como finalidad influir en las decisiones de consumo.

13, Publicidad engañosa: Aquella cuyo mensaje no corresponda a la realidad o sea insuficiente, de manera que induzca o pueda inducir a error, engaño o confusión”.

Desde el punto de vista de la publicidad, no hubo comunicación publicitaria que fuera la que influyera en la decisión de compra. En todo caso, no fue tampoco la información sobre el proyecto y que se le entregara cuando se acercó a conocer el mismo la que influyera en dicha decisión de compra.

Vale la pena resaltar que comprar un inmueble no es asimilable a la compra de un producto en un almacén de cadena, por el contrario, es una decisión que requiere del análisis de muchos factores, que se soporta en la discusión de términos y condiciones y termina en el otorgamiento de una escritura pública. En este proceso no hay asimetría entre las partes y ambas cuentan con el poder de negociar elementos que definen el contrato de compraventa.

Como se mencionó en el punto anterior, la adquisición del apartamento 201 por parte de la hoy demandante se dio como consecuencia de la negociación directa entre él y mi representada y en el que se definieron los factores del negocio esenciales.

Aunque la decisión de compra no está limitada a la publicidad y tampoco a la información inicial emitida por mi representada sino que está determinada por el acuerdo de voluntades del demandante con la constructora para la celebración de un negocio jurídico

de compraventa, la realidad es que si hipotéticamente si se asumiera que si existió dicha publicidad “engañosa”, la Urbanizadora cumplió con las condiciones y estipulaciones de la misma pues el apartamento que se dio en tradición cuenta con el área ofrecida y convenida, por lo que no puede hablarse de publicidad engañosa.

4ª. INNOMINADA o GENERICA.

Deriva de aquellos hechos que resulten probados en el proceso y que no hayan sido por vía de excepción directamente alegados, pero que, de denotarse y demostrarse conforme al acervo probatorio, deben ser declarados por el Juzgador de conocimiento, entre ellos inexigibilidad de cláusulas penales, la compensación, la prescripción, lo cual será y debe ser revisado por el señor Juez. Se alega la prescripción de los derechos y acciones en este proceso, ya que se dan, o se probará que se dan los elementos sustanciales y legales a lugar para declarar tal derecho prescriptivo a favor de mi representada.

Cierre de las excepciones: Todo lo anterior planteado por vía de excepciones perentorias en conjunto principal y subsidiarias o una a una, da derecho a pedir se desestimen las pretensiones.

Con fundamento en lo expuesto en precedencia, me permito elevar ante su Señoría las siguientes,

OBJECION AL JURAMENTO ESTIMATORIO.

En el evento sub examine refulge la orfandad de una prueba necesaria en la que se indique, que el valor solicitado a título de perjuicios, corresponda **“al valor de las reparaciones que se deben efectuar en el inmueble según se prueba con el dictamen pericial que se aporta”**, no obstante, no hay mención alguna en el libelo genitor sobre dichas reparaciones, así como tampoco fue arrimada la experticia que se enunció.

Es menester recordar a la Judicatura que dicha irregularidad no fue corregida ni aclarada y presentarse nuevamente el **JURAMENTO ESTIMATORIO** en la pretendida corrección de la demanda, solo se afirma que, con fundamento en lo preceptuado en el Art. 206 del CGP, lo presenta así:

A razón de **\$48.921.051.00**, por concepto de clausula penal, correspondientes al valor de una promesa que la demandante no suscribió.

Quien pretenda el RECONOCIMIENTO DE UNA INDEMNIZACIÓN, compensación o el pago de frutos o mejoras, DEBERÁ.

Tener los elementos de legitimidad en causa

Demostrar el nexo del incumplimiento o probar los elementos de incumplimiento del contrato.

El artículo 206 del C.G.P. dispone que la cuantía del juramento estimatorio podrá objetarse dentro del traslado de la demanda, especificando razonadamente la inexactitud

que se le atribuya a la estimación, por ende hacemos uso del derecho de objeción., lo cual comporta que la estimación presentada en la demanda carezca de fundamento y por ende sea inexacta, por ende se solicita se impongan las sanciones previstas en el artículo 206 del CGP.

No hay promesa efectiva y eficaz existente y valida. Por ende el valor de cuantía se objeta.

PETICIONES:

Primera. DECLARAR PROBADAS las Excepciones de Mérito expuestas y sustentadas en precedencia, y aplicar las sanciones que trata el art. 206 del CGP.

Segunda. Como consecuencia de dicha declaratoria, sírvase DECLARAR la **TERMINACIÓN DEL PROCESO.** Haciendo los ordenamientos consecuenciales.

Tercera. CONDENAR en Costas Procesales y agencias en derecho a la parte demandante.

PRUEBAS QUE SE PIDEN:

1-.TESTIMONIALES :

- 1.1. Solicito se llame a declarar al profesional de Arquitectura Fabián Ausecha, identificado con la cédula de ciudadanía número 76.320.947, para que ilustre al despacho frente al tema de licenciamiento, desarrollo urbanístico general, y especial en tanto al Edificio Verona y sus elementos de individualización, dado su conocimiento directo del tema como funcionario de la Curaduría Urbana 1 de Popayán., siendo ubicable en la Carrera 5 No. 3 – 59, Popayán, o por intermedio del suscrito apoderado de la Urbanizadora Garzón Holguín S.A.S., y además para que responda a las preguntas que haré de manera verbal en la fecha y hora determinada por el despacho para ello, quien es testigo de los hechos relacionados con en este escrito de respuesta y la misma demanda. En su momento se colocará de presente documentos – planos aportados como prueba con este escrito para su reconocimiento.
- 1.2. Solicito se llame a declarar al profesional a CARLOS ADRIAN PARDO, arquitecto y curador urbano número 1 de Popayán, encargado de la autorización legal del proyecto EDIFICIO VERONA, su existencia en los términos y modo que se dieron en tanto a licenciamiento, exposición publica de la información en el expediente urbanístico del proyecto, y todos los elementos relacionados con los hechos de la demanda y este escrito de contestación. Puede ser citado en la Cra. 5 #3-59, Popayán, Cauca, correo carlosadrianpardo@gmail.com o por mi intermedio.
- 1.3. Solicito se llame a declarar al Ingeniero Civil Henry Gironza Bejarano, cedulaado 16.258.702, conoedor de los presupuestos y valor de obra, trámites de

urbanismo, trámite de enajenación y colocación de mercado en torno al Edificio Verona, citable en la misma sede de la demandada en Popayán, o por intermedio del suscrito apoderado de la Urbanizadora Garzón Holguín S.A.S., y además para que responda a las preguntas que haré de manera verbal en la fecha y hora determinada por el despacho para ello, quien es testigo de los hechos relacionados con en este escrito de respuesta y la misma demanda.

- 1.4. Solicito se llame a declarar a la Abogada CLAUDIA MONTOYA N. , ubicable en la Carrera 15 No. 93 A-62 Oficina 401, Bogotá, D.C., Colombia, Cel: (+57) 350 316 8513, quien fuere la representante del proceso que se indica en la demanda encausado ante la SIC por el abogado DARIO GUEVARA, y quien podrá manifestarse sobre los desarrollos de esos actos, esta demanda, y su contestación, citable también por intermedio del suscrito y además para que responda a las preguntas que haré de manera verbal en la fecha y hora determinada por el despacho para ello, quien es testigo de los hechos relacionados con en este escrito de respuesta y la misma demanda.

En su momento se colocará de presente documentos obrantes en el expediente para que los testigos traten de los mismos en lo que cada cual corresponde.

2.- INTERROGATORIO DE PARTE.

Ruego se fije hora y fecha para realizar interrogatorio de parte a la demandante, el que haré en forma oral en la fecha en que se fije por parte del despacho judicial.

EN TORNO A LAS PRUEBAS DE LA DEMANDA:

A LAS DOCUMENTALES.

Por mi intermedio anuncio que se participará y ejercerá el derecho de contradicción que fuere dable respecto a todas y cada una de las pruebas que se han solicitado por la parte demandante y aquellas que se configuraren y ordenaren legalmente en este proceso.

En tanto a la del numeral 6, son incompletos y escogidos a manera amañada a los intereses de este litigio creado, por ende solicito se sirva ordenar a nuestra costa a la CURADURÍA UNO DE POPAYAN, se sirva remitir copia integral del expediente completo del proceso urbanístico de licenciamiento del Edificio Verona, pues las que se aportan son incompletas las copias aportadas, a mala fe podríamos decir, puesto que excluye de sus folios la totalidad de piezas que hacen parte de la misma.

c. DOCUMENTALES QUE SE APORTAN:

Se aportan los siguientes documentos :

1. ANEXO 1. REGLAMENTO PROPIEDAD HORIZONTAL.
2. ANEXO 2. Certificado de existencia y representación de la demandada.
3. ANEXO 3. Certificado de tradición Apto. 202.
4. Sentencia de Tutela CSJ. Caso SIC VS JUEZ TRECE CIRCUITO BOGOTA.
5. Acta de entrega del 13 de julio de 2017 y anexos.

AL PROCESO CUANTÍA Y COMPETENCIA.

El proceso es el señalado por la Ley y el despacho; me opongo a la cuantía tal como ya se ha expresado y ruego se dé trámite.

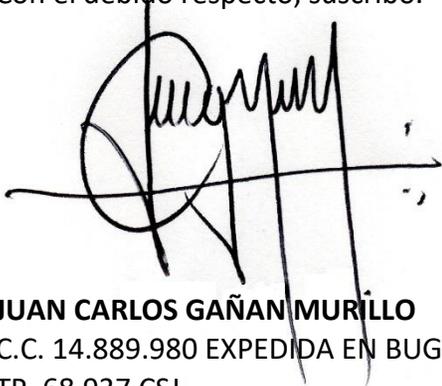
NOTIFICACIONES : Las partes ya obran a proceso.

El suscrito en la carrera 10 No. 34 N 20 OFICINA 1010 Y 102 Popayán. Tel 8353325

Correo: asesorsurapopayan@gmail.com

Las partes ya obran a proceso.

Con el debido respecto, suscribo.



JUAN CARLOS GAÑAN MURILLO
C.C. 14.889.980 EXPEDIDA EN BUGA
TP. 68.937 CSJ

Popayán, julio 13 de 2017

Señor (a):

Leonor Álvarez De Toro

CC. 21.282.750 De Medellín

Ref: Acta de entrega de vivienda.



Estimado Señor (a):

Queremos felicitarlo y ofrecerle la más cordial bienvenida a su nuevo hogar en el "EDIFICIO VERONA".

Esperamos que este sitio por su ubicación, servicios y ventajas faciliten establecer su residencia de la mejor manera posible. Estamos seguros que nuestro esfuerzo se reflejará en la comodidad y la gran valorización de la vivienda que usted va a adquirir.

La presente para formalizar la entrega del apartamento 202 que hace parte del Edificio Verona ubicado en la carrera 10 # 18 N 60. Esperamos que Usted y su familia disfruten de todos los beneficios que este lugar les va a brindar.

Cordialmente,



Ing. ELSA ELENA GARZON

Representante legal

Urbanizadora G & H S.A.S.



EDIFICIO VERONA
INVENTARIO APARTAMENTO
 APARTAMENTO: 202
 FECHA DE ENTREGA: 13/07/07



DESCRIPCION		UND	CANTIDAD	ESTADO
1	PISOS Y ENCHAPES			
1.1	piso en porcelanato 60x60 cm	M2	64.59	BUENO
1.2	piso en ceramica terrosa multicolor 30x60	M2	13.77	BUENO
1.3	pisos laminado	M2	42.68	BUENO
1.4	enchape ceramico en muros de cocina, baño y zona de oficios	UND	69.89	BUENO
2	CARPINTERIA			
2.1	Puertas entamboradas color fresno humo con visagras, chapa y marcos	UND	9	BUENO
2.1.2	Puertas entamboradas color fresno humo con pibotante, chapa y marcos	UND	1	BUENO
2.2	mueble inferior en RH de lavamanos	UND	3	BUENO
2.3	vestier en alcobas	UND	1	BUENO
2.3.1	closet de alcobas	UND	2	BUENO
2.4	meson de granito para baño	UND	4	BUENO
2.4.1	meson de cocina blanco polar	UND	1	BUENO
2.4.2	meson de auxiliar de cocina blanco polar	UND	1	BUENO
2.5	cocina integral superiores	UND	1	BUENO
2.5.1	cocina integral inferior	UND	1	BUENO
3	VENTANERIA			
3.1	lucetas proyectantes ref 3831 (0.60 x 0.60 m)	UND	3	BUENO
3.1.2	lucetas proyectantes ref 3831 (0.3 x 0.8 m)	UND	2	BUENO
3.1.3	lucetas fija (0.25 x 1.36 m)	UND	1	BUENO
3.1.4	lucetas vidrio fijo templado (0.3 x 2.30 m)	UND	1	BUENO
3.2	puertas ventanas diseño oxo vidrio 5mm segmentado (2.96 x 2.3 m)	UND	1	BUENO
3.2.1	puertas ventanas diseño oxo vidrio 5mm segmentado (1.8 x 2.3 m)	UND	1	BUENO
3.2.2	ventana corrediza xo (2.0 x 1.36 m)	UND	2	BUENO
3.2.3	ventana corrediza xo (1.27 x 1.36 m)	UND	2	BUENO
3.2.4	ventana fijo corrediza xo (0.8 x 2.30 m)	UND	1	BUENO
3.2.5	ventana fijo corrediza xo (1.28 x 2.30 m)	UND	1	BUENO
3.3	division de baño cristal 10mm templado (1.20 x 2.0 m)	UND	2	BUENO
3.3.1	division de baño cristal 10mm templado (1.10 x 2.0 m)	UND	1	BUENO
3.3.2	division de baño pasta acrilica y aluminio (1.10 x 1.87 m)	UND	1	BUENO
3.3.3	pasamanos acero inoxidable y vidrio 8mm (2.96 m)	UND	1	BUENO
4	COMPLEMENTOS HIDROSANITARIOS			
4.1	Combos sanitarios	UND	4	BUENO
4.2	Lavaplatos	UND	1	BUENO
4.3	Lavadero	UND	1	BUENO
5	PUNTOS ELECTRICOS			
5.1	salida de alumbrado	UND	32	BUENO
5.2	Toma corriente 110V	UND	15	BUENO
5.3	tomacorriente GFCI	UND	10	BUENO
5.4	salida para comunicaciones	UND	7	BUENO
5.5	Caja de breakers 12 circuitos	UND	1	BUENO
5.6	Breakers	UND	8	BUENO

5.7	balas led de 6W	UND	27	BUENO
5.8	aplique para interperie (patio)	UND	1	BUENO
5.8.1	Interruptores sencillo	UND	11	BUENO
5.9	Interruptores doble	UND	6	BUENO
5.10	Timbre	UND	1	BUENO
5.11	salida para comunicaciones o citofono	UND	1	BUENO
5.11.1	Medidor de energia	UND	1	BUENO
6	ELECTRODOMESTICOS			
6.1	estufa a gas	UND	1	BUENO
6.2	horno a gas	UND	1	BUENO
6.3	extractor tipo campana	UND	1	BUENO
7	HIDRAULICOS Y SANITARIOS			
7.1	Puntos hidráulicos PVC	UND	18	BUENO
7.1.2	Puntos hidráulicos CPVC	UND	11	BUENO
7.2	Grifos	UND	3	BUENO
7.3	Valvulas de paso	UND	7	BUENO
7.4	Medidor de agua	UND	1	BUENO
7.5	Rejillas plasticas	UND	11	BUENO
8	INSTALACIONES DE GAS			
8.1	Puntos de gas	UND	4	BUENO
9	RECUBRIMIENTOS			
9.1	Estucos y pintura de muros y cielos en color blanco	GB	1	BUENO
10	SEGURIDAD			
10.1	Juego de llaves puerta principal (principal y copia)	UND	2	BUENO
10.2	Juego de llaves puertas alcoba con copia (principal y copia)	UND	6	BUENO
11	ADICIONALES PARA APARTAMENTOS CON PATIO			
11.1	apagador doble	UND	1	BUENO
11.2	plafon	UND	1	BUENO
11.3	rejilla	UND	1	BUENO
11.4	marquesina	UND	1	BUENO
11.5	enchape pampas	UND	1	BUENO

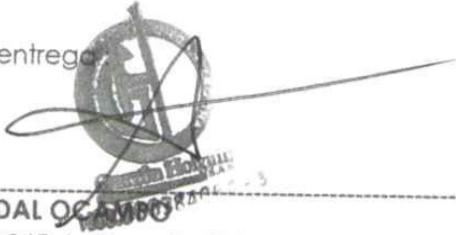
Nota: la unidad tomacorriente GCFI no cuenta con garantia, importante no entre en contacto con el agua.

Observaciones:

Recibe a satisfacción:

Leonar de Toro
 21282750 Ap. Med.
 C.C. DE POPAYAN

Realiza la entrega



FABIAN VIDAL OCAMPO
C.C 76.313.945 de Popayán (Administrador provisional Edificio Verona)



ING. ANDERSON ORDÓÑEZ M.
C.C 1.061.739.943 de Popayán

Habitantes:

1. _____
2. _____
3. _____
4. _____
5. _____

Vehículo(s) / Moto(s)

Color: _____	Marca: _____	Placa: _____
Color: _____	Marca: _____	Placa: _____

Teléfono : _____



República de Colombia
Corte Suprema de Justicia
Sala de Casación Civil

OCTAVIO AUGUSTO TEJEIRO DUQUE

Magistrado ponente

STC1521-2021

Radicación n° 11001-22-03-000-2020-01433-02

(Aprobado en sesión de tres de marzo de dos mil veintiuno)

Bogotá, D.C., cinco (5) de marzo de dos mil veintiuno (2021).

Se resuelve la impugnación que formuló la Urbanizadora Garzón S.A.S. frente a la sentencia de 2 de diciembre de 2020, proferida por la Sala Civil del Tribunal Superior de Distrito Judicial de Bogotá, en la acción de tutela que la recurrente le instauró al Juzgado Trece Civil del Circuito de esa ciudad, extensiva a los intervinientes en el litigio con radicado No. 2019 87272 00.

ANTECEDENTES

1.- La libelista solicitó dejar sin valor y efecto la sentencia de segundo grado (23 oct. 2019) y su fallo complementario (3 sep. 2020), para que, en su lugar, se profiera una decisión acorde con las pruebas y la totalidad de los reparos propuestos, dentro del proceso de efectividad

de la garantía promovido por Darío Alberto Guevara en su contra.

Como respaldo de sus aspiraciones expuso, en resumen, que el asunto cuestionado se tramitó en primera instancia por la Delegatura de Asuntos Jurisdiccionales de la Superintendencia de Industria y Comercio, la que accedió a lo pretendido por el actor (23 en. 2019).

Contra ese veredicto propuso apelación. El conocimiento del recurso correspondió al juzgado encartado, el cual confirmó el proveído de primer grado (23 oct. 2019). Determinación frente a la cual solicitó adición y aclaración.

Adujo que al momento de resolver su pedimento el *ad quem* encontró que el CD anexo a la actuación, no contenía la totalidad de la audiencia de instrucción y juzgamiento, por tanto, pidió al *a quo* su remisión completa. Tras varios requerimientos, se recepcionó el medio magnético. Ante ello, dictó sentencia complementaria (3 sep. 2020).

Afirmó que el funcionario fustigado no contó con el audio completo, razón por la cual emitió el *«fallo de segunda instancia sin haber conocido ni leído la sentencia de primera instancia, (...)»*. Circunstancia que aquél reconoció, ya que pidió el envío de esa pieza (10 feb. 2020).

Manifestó que con lo sucedido se evidenció por qué *«la sentencia de segunda instancia se torn[a] vacía e*

incomprensible y carec[e] de todo tipo de análisis respecto de los aspectos impugnados (...)».

2.- La Superintendencia de Industria y Comercio, el Juez Trece Civil del Circuito de Bogotá y Darío Alberto Guevara defendieron la legalidad de lo actuado.

3.- El *a quo* negó el resguardo. En síntesis, consideró que luego de que la gestora propusiera la adición y aclaración del fallo «*el juzgado procuró la grabación integral de la audiencia (...), luego de lo cual resolvió ese pedimento, de manera que esa situación tecnológica fue superada por el accionado*». Además, las resoluciones judiciales contaron con un criterio razonable.

4.- La quejosa repelió ese desenlace, para ello insistió en los motivos que expuso en el escrito introductorio.

CONSIDERACIONES

1.- En el caso objeto de estudio, analizado el material probatorio, lo esgrimido por la sociedad tutelante y la decisión de segunda instancia cuestionada (23 oct. 2019 y 3 sep. 2020), se advierte que el funcionario cuestionado incurrió en una insuficiente sustentación del fallo. Causal especial de procedibilidad de la tutela que torna forzosa la intervención del juez constitucional.

2.- En efecto, en la providencia de 23 de octubre de 2019 el fallador resolvió confirmar el proveído objeto de apelación, para lo cual tan solo transcribió las normas regulatorias de la publicidad engañosa y, con fundamento en ello, concluyó superficialmente que:

5. En el presente caso, es claro de conformidad con las pruebas que obran en el plenario, especialmente los planos, los interrogatorios de parte y las declaraciones recepcionadas, que el área ofrecida al accionante no corresponde al área privada entregada, como quiera que dentro de la misma se incluyeron, como lo señaló el curador urbano en su declaración, áreas comunes esenciales, y sobre esta circunstancia fáctica y jurídica nada se le informó al consumidor.

6. Respecto de la apelación del accionante, la condena por la publicidad o información engañosa, se concretó en el numeral tercero de la sentencia de primera instancia, así que no procede una doble condena por las mismas causas o razones. Además, debe tenerse en cuenta que se ordenó la devolución de lo pagado excesivamente por concepto del metraje faltante en el inmueble objeto del proceso, con su correspondiente indexación.

7. Ante este panorama, demostrado el faltante, dentro del apartamento 201 del Edificio Verona de la 60 de la ciudad de Popayán, de metros ofrecidos al accionante-comprador, frustráneo emerge el raciocinio expuesto por el apelante no habiendo lugar a revocar el fallo de primer grado, ergo, la providencia cuestionada se confirmará, ya que tampoco encuentra prosperidad el recurso de la parte actora.

Por su parte, la convocante solicitó aclaración y adición, para lo cual adujo que en el fallo

(...) se definió exclusivamente con base en el análisis de la información y la publicidad engañosa y concluyó que ‘la condena por la publicidad o información engañosa se concretó en numeral tercero de la sentencia de primera instancia, así que no procede una doble condena por las mismas causas y razones’ (...).

Se infiere de lo señalado en apelación que procede la restitución del dinero por el metraje faltante al demandante por haber incurrido en publicidad engañosa. No obstante, surgen varias dudas, pues al revisar la sentencia de primera instancia, el

aludido numeral de la sentencia no se refiere, como se indica en el fallo de apelación, a la condena por la publicidad o información engañosa a favor del consumidor, sino que corresponde a la condena de pagar una sanción pecuniaria a favor de la Superintendencia (...) una suma altísima y desproporcionada.

La anterior incongruencia acompañada de la frase ‘no procede una doble condena’, genera la falta de claridad que influye en la parte resolutive pues en la apelación no se alegó ‘la doble condena’ sino la ilegalidad de la multa prevista en el numeral tercero del fallo de primera instancia aspecto que como se explicará en el siguiente punto no fue resuelto. (...).

(...), su despacho no resolvió aspectos que expresamente solicitó fueran decididos en apelación.

En concreto me refiero a las peticiones que definieron la imposición de una sanción económica y favor de la SIC, las cuales fueron impuestas por el fallador de primera instancia a partir de hechos no discutidos en el proceso, no conocidos por la urbanizadora, y sobre los cuales la urbanizadora nunca tuvo la oportunidad de defenderse. (...).

Las peticiones sobre las cuales solicito el expreso pronunciamiento se encuentran contenidas en el escrito del recurso de apelación en el ‘capítulo II numeral 2.2.’ Motivos de reparo -Argumentos del recurso’, (...).

En el capítulo II del numeral 2.2. del escrito de sustentación de la alzada, fueron señalados los siguientes motivos de inconformidad:

i) No hubo información engañosa, tampoco se demostró la falta de calidad, idoneidad, seguridad, buen estado y funcionamiento de los productos.

ii) La valoración probatoria de la autoridad de instancia fue errada. Los testimonios rendidos por el funcionario de la curaduría urbana No. 1 y de la notaría se tergiversaron, pues no indicaron que el apartamento se vendió solo por el área privada construida; todo lo contrario, señalaron que este tipo

de bienes se componen de áreas privadas construidas y privadas libres. Además, se menospreció el dictamen pericial y el plano oficial, sin ningún motivo.

iii) El pronunciamiento declaró la existencia de cláusulas abusivas, petición que no solicitó el demandante, lo cual llevó también a la imposición de una multa ilegal y desproporcionada.

iv) La SIC no era competente para tramitar el juicio, toda vez que se trataba de una asunto de índole contractual, el cual debió ser tramitado por un Juez Civil, pese a ello tal autoridad denegó la excepción previa propuesta.

v) No se consideró la calidad de abogado y contador del demandante, quien no podía ser tratado como un consumidor normal.

vi) Se estableció de forma indebida que hubo un incumplimiento de la Circular Externa No. 6 de 2012 y se le trasladó la totalidad de la carga probatoria.

vii) Se vulneró su garantía al debido proceso, por cuanto no se le notificó debidamente del auto admisorio de la demanda.

El *ad quem* previo a resolver lo pedido requirió al *a quo* para que remitiera «*copia visual y audible del desarrollo de la audiencia seguido a continuación de los alegatos que*

presentaron las partes, pues en el cd, obrante en autos (fl. 266 cd. 1), solamente se allegó hasta los alegatos» (10 feb. 2020).

Luego de varias solicitudes a la Superintendencia, y de lo ordenado en sede constitucional por la Sala Civil del Tribunal Superior de Distrito Judicial de Bogotá (25 ag. 2020), el juzgador dictó sentencia complementaria (3 sep. 2020), en la cual consideró:

2. Emerge del fallo materia de apelación, que las excepciones propuestas por la pasiva no tuvieron eco jurídico, siendo uno de los sustentos de la impugnación planteada por la parte demandada que no se hizo pronunciamiento puntual en torno a la indebida notificación del auto admisorio de la demanda, la que finca en que la Superintendencia remitió directamente el aviso de notificación personal prevista en el numeral tercero del artículo 291 del Código General del Proceso. Razón por la que considera se configura la causal alegada (...).

En este caso, emerge de la actuación que efectivamente la Superintendencia en cuanto a la notificación del auto admisorio de la demanda de protección al consumidor, de trámite verbal, no agotó la práctica de la notificación personal a que se contrae el artículo 291 del Código General del Proceso, sino que directamente realizó la notificación por aviso, bajo los parámetros del artículo 292 ibídem.

Si bien tal circunstancia, se erige en una irregularidad, la misma no es de tal talante que haya afectado al derecho a la defensa de la pasiva, pues nóteses que ésta dio contestación a la demanda, en tiempo, y por tanto la notificación así surtida cumplió su finalidad, cual era trabar la litis.

Así las cosas, no hay lugar a declarar la nulidad planteada por la parte demandada, pues finalmente se cumplió la finalidad de la notificación no vulnerándose el derecho a la defensa.

En cuanto a las cláusulas abusivas mencionó

(...), al revisar la sentencia de primera instancia el numeral tercero de la misma, no se refiere a la condena por la publicidad o información engañosa a favor del consumidor, sino que

corresponde a la de pagar una sanción pecuniaria a favor de la Superintendencia (...) en una suma altísima y desproporcionada. (...).

Deviene de lo expuesto que le compete al juez determinar la existencia del desequilibrio injustificado en la relación contractual y por ende si converge a la configuración de las cláusulas abusivas, caso en el cual de demostrarse serán ineficaces de pleno derecho.

Circunstancia que en el sub lite tuvo lugar, pues para emitirse el fallo el juez de conocimiento analizó la relación contractual, determinando la existencia de la cláusula abusiva, para poder llegar a la conclusión arribada en el fallo materia de inconformidad.

No de otra manera podía tomarse tal determinación ya que, necesariamente, para dilucidar el punto objeto de litigio debió acudir a la relación contractual, no siendo ella una condición accidental sino necesaria que indefectiblemente no podía pasar por alto, análisis que condujo a la determinación de la configuración de la cláusula abusiva, por lo tanto ineficaz de pleno derecho, (...).

Respecto del tópico de la multa aclaró

En este orden de ideas, y si bien, por cuanto la decisión final fue favorable al consumidor para efectos de la imposición de la multa, se deben tener en cuenta las circunstancias de agravación debidamente probadas, la gravedad del hecho, lo que da lugar a la dosificación del monto objeto de la multa, pero igualmente, ha de ponderarse que existen, igualmente, circunstancias atenuantes respecto de la conducta de la pasiva, promovidas por la misma parte actora, quien conoció con anterioridad a la firma de la escritura y entrega del bien adquirido: los planos del predio donde se discrimina el área total privada y común; la información que recibió de la Curaduría Urbana 1, lo que fue ratificado por el testimonio recepcionado en tal sentido; el conocimiento posterior de la modificación de las áreas del predio materia de adquisición, lo que condujo a la modificación del precio del bien, frente a lo que no hizo reparo alguno; la suscripción del contrato de promesa de compraventa y finalmente la de la escritura pública que perfeccionó aquélla en la que se discriminó lo adquirido, siendo conecedor de ello, pues antes de su firma leyó su contenido, al punto que como lo señala en el hecho cuarto del literal 'c' del escrito de demanda, antes de la firma de la escritura inquirió al representante de la demandada sobre la diferencia de las áreas existentes, con las informadas, publicitadas y contenidas en la

promesa de venta, la explicación que dice se le dio en tal sentido, y no obstante ello, suscribió el documento, sin reparo alguno; el hecho de que, si para el momento en que se firmó la escritura, deba entender su inconformismo respecto a las medidas o áreas del bien adquirido (...) y, no obstante ello suscribió el documento.

Circunstancias anteriores, que conducen indefectiblemente a corroborar la atenuación frente a la dosificación del monto de la multa a imponer, pues se infiere que el mismo demandante mantuvo en error al demandado, al suscribir la venta sin objeciones serias, al menos no en ese momento, persistiendo en el negocio, por lo que debe accederse a la declaración y adición de la sentencia, en el siguiente sentido:

*Aclarar el ordinal primero de la parte resolutive de la sentencia del 23 de octubre de 2019, en el sentido de que se confirma la decisión de primera instancia excepto en lo relativo a la imposición de la multa a favor de la Superintendencia (...).
Adicionar el ordinal Segundo de la parte resolutive de la sentencia (...), así:*

Segundo: Modificar la multa impuesta a favor de la Superintendencia (...), en el sentido de que la misma lo es únicamente por haber prosperado la acción respecto del consumidor, imponiéndose la suma equivalente a cinco (5) salarios mínimos mensuales legales vigentes. (...).

3.- Ante este panorama, es evidente que el juzgador de segundo grado no abordó varios puntos objeto de la apelación.

Entre ellos, se tiene que la quejosa en la alzada insistió que no se demostró la falta de calidad, idoneidad, seguridad, buen estado y funcionamiento del inmueble, pues ello fue lo considerado por la Delegatura de la Superintendencia. Sin embargo, el fallador se limitó a mencionar las disposiciones que regulan el tema en el Estatuto del Consumidor, pero en modo alguno analizó por qué se presentó el engaño. Tampoco explicó la razón por la cual dedujo una tesis contraria a la que desarrolló el *a quo*.

Así las cosas, es evidente que el Juez opugnado no dijo las razones por las cuáles hubo engaño de parte de la censora y, menos, aclaró los motivos por los cuales el delegado de la Superintendencia se equivocó.

De igual manera, no hizo alusión a la valoración probatoria llevada a cabo por la autoridad de instancia en cuanto a las declaraciones rendidas por el funcionario de la curaduría urbana No. 1 y de la notaría, ni sobre el dictamen pericial y el plano oficial, de cara a la falta de calidad, idoneidad e información sobre el bien o la publicidad engañosa, aun cuando la querellante en su impugnación adujo que se habían analizado de forma errónea. Tampoco indicó la razón por la cual les restaría valor probatorio a éstos.

La célula judicial encartada nada manifestó sobre la falta de competencia de la Superintendencia para resolver el asunto, aunque ese tópico también fue objeto de la alzada. Similar situación ocurrió con el análisis del principio del consumidor racional, con la aplicación de la Circular Externa No. 6 de 2012 y el traslado de la totalidad de la carga probatoria en cabeza de la constructora.

4.- Con lo anterior, el convocado pretermitió por completo la valoración de los diferentes medios de convicción obrantes en la actuación, de acuerdo a la situación fáctica ocurrida en el juicio, con lo cual dejó huérfano de resolución

los reparos concretos y la sustentación que al respecto propuso la tutelante.

En este orden, el Juez Trece Civil del Circuito de Bogotá, trasgredió los artículos 281 y 328 del Código General del Proceso, toda vez que se reitera, omitió motivar en debida forma su decisión, a pesar que es su deber soportar adecuadamente las providencias, para garantizar las prerrogativas derivadas del debido proceso y brindar la seguridad jurídica de sus actos.

Ahora, más allá de que pudiera estarse ante un defecto fáctico, la escasa argumentación por parte del juzgador *ad quem*, evidenciada al no abordar con suficiencia los argumentos de la alzada puestos bajo su conocimiento, constituye un yerro específico que amerita la intervención del juez constitucional.

5.- No se pierda de vista que *«la carencia de sustentación del juez [...] ciertamente impide a las partes conocer los reales alcances del respectivo pronunciamiento y su grado de convicción, razón por la cual, (...), se requiere de mayor carga argumentativa del operador judicial para respaldar las conclusiones sobre el punto en cuestión»* (CSJ STC, 10 ago. 2011, rad. 00168-02; reiterada, entre otras, en CSJ STC5152-2014, 29 de abr. 2015, rad. 2015-00153-01).

Adicionalmente, esta Corte ha sido enfática en que

(...) la motivación de las [providencias judiciales] constituye imperativo que surge del debido proceso, cuya finalidad consiste en brindar el derecho a las partes e intervinientes de asentir o disentir de la actividad intelectual desplegada por el juez natural frente al caso objeto de controversia, razón por la cual ésta debe ser, para el caso concreto, suficiente, es decir, '(...) la función del juez tiene un rol fundamental, pues no se entiende cumplida con el proferimiento de una decisión que resuelva formalmente, el asunto sometido a su consideración. [...] 'la función del juez radica en la definición del derecho y uno de los principios en que se inspira reside en el imperativo de que, sin excepciones, sus providencias estén clara y completamente motivadas. La obligatoriedad e intangibilidad de las decisiones judiciales proviene de la autoridad que les confiere la Constitución para resolver los casos concretos, con base en la aplicación de los preceptos, principios y valores plasmados en la propia Carta y en las leyes, y de ninguna manera emanan de la simple voluntad o de la imposición que pretenda hacer el juez de una determinada conducta o abstención, forzosa para el sujeto pasivo del fallo' sentencia de 22 de mayo de 2003, Exp. 00526-01. (CSJ STC5650-2017).

Entonces, independientemente de que del nuevo análisis que el juez realice dentro del proceso pueda variar o no la decisión criticada, deberá sustentar amplia, clara y suficientemente las razones que soporten su postura para acoger o no la totalidad de los argumentos expuestos en el remedio vertical.

6.- En síntesis, se revocará el fallo de instancia y otorgará el auxilio reclamado.

III. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, la Corte Suprema de Justicia, en Sala de Casación Civil, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley, **REVOCA** la sentencia de primera instancia, y en su lugar resuelve

CONCEDER el ruego implorado por la Urbanizadora Garzón Olguín S.A.S.

Por consiguiente, se deja sin efectos las decisiones de 23 de octubre de 2019 y 3 de septiembre de 2020, dictadas por el Juzgado Trece Civil del Circuito de Bogotá, dentro del proceso de Protección al Consumidor adelantado por Darío Alberto Guevara contra la tutelante, y se le **ORDENA** que, en su lugar, en el término de veinte (20) días, contados a partir de la notificación de este fallo, vuelva a pronunciarse sobre la apelación con observancia en las consideraciones acá expuestas.

Comuníquese lo aquí resuelto a las partes por el medio más expedito y, en su oportunidad, remítase el expediente a la Corte Constitucional para su eventual revisión.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE


FRANCISCO TERNERA BARRIOS
Presidente de Sala


ÁLVARO FERNANDO GARCÍA RESTREPO
Magistrado



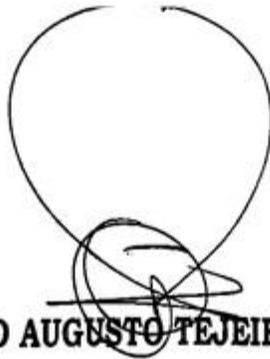
AROLDO WILSON QUIROZ MONSALVO

Magistrado



LUIS ALONSO RICO PUERTA

Magistrado



OCTAVIO AUGUSTO TEJEIRO DUQUE

MAGISTRADO



LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA

Magistrado



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE POPAYAN
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230802908780485084

Nro Matrícula: 120-216640

Pagina 1 TURNO: 2023-120-1-55627

Impreso el 2 de Agosto de 2023 a las 04:14:28 PM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 120 - POPAYAN DEPTO: CAUCA MUNICIPIO: POPAYAN VEREDA: POPAYAN

FECHA APERTURA: 10-02-2017 RADICACIÓN: 2017-120-6-384 CON: ESCRITURA DE: 30-12-2016

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

SEGUNDO PISO APARTAMENTO 202 con area de PRIVADA CONSTRUIDA 119.39 M2 AREA PRIVADA LIBRE 4.5M2 coeficiente de propiedad 3.7081%
cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 4488, 2016/12/30, NOTARIA SEGUNDA POPAYAN. Artículo 8 Parágrafo 1º. de la Ley 1579 de 2012

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS: CUADRADOS

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

PRIMERO: LA SOCIEDAD URBANIZADORA GARZON HOLGIN SAS, ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRAVENTA A SOCIEDAD VJB CONSTRUCCIONES SAS, SEGUN ESCRITURA 4213 DE 12-12-2013 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE POPAYAN, REGISTRADA EL 27-12-2013, BAJO LA MATRICULA INMOBILIARIA 120-170905.-SEGUNDO:LA SOCIEDAD VJB CONSTRUCCIONES SAS, ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRAVENTA A VICTOR JULIAN BRAVO SOLANO, SEGUN ESCRITURA 2686 DE 17-08-2011 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE POPAYAN, REGISTRADA EL 19-08-2011, BAJO LA MATRICULA INMOBILIARIA 120-170905.-TERCERO: VICTOR JULIAN BRAVO SOLANO, ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRAVENTA A GLORIA CECILIA, PABLO ALBERTO, LIBIA MARIA PERAFAN CAMPO Y MARIA ROSANA PERAFAN DE VELASCO, SEGUN ESCRITURA 0790 DE 15-05-2009 DE LA NOTARIA TERCERA DE POPAYAN, REGISTRADA EL 09-06-2009, BAJO LA MATRICULA INMOBILIARIA 120-170905.-CUARTO: PABLO ALBERTO, GLORIA CECILIA, LIBIA MARIA PERAFAN CAMPO Y MARIA ROSANA PERAFAN DE VELASCO, ADQUIRIERON EN MAYOR EXTENSION POR ADJUDICACION EN SUCESION DE CARLOS ALBERTO PERAFAN FAJARDO Y LIBIA CAMPO CAICEDO, SEGUN ESCRITURA 3233 DE 19-12-2007 DE LA NOTARIA PRIMERA DE POPAYAN, REGISTRADA EL 26-12-2007, BAJO LA MATRICULA INMOBILIARIA 120-170905.- QUINTO.- CARLOS ALBERTO PERAFAN FAJARDO, ADQUIRIO EL INMUEBLE EN MAYOR EXTENSION, POR COMPRAVENTA A ANTONIO ILLERA RESTREPO, SEGUN ESCRITURA # 1.270 DE 20/09/66 DE LA NOTARIA 1. DE POPAYAN, REGISTRADA EL 15/11/66 EN EL LIBRO 1 TOMO 3 PARES FLS 213 PDA 933., HOY MATRICULA INMOBILIARIA # 120-26114.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) KR 10 # 18 NORTE - 60 EDIF VERONA 2 PISO APTO 202

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

120 - 170905

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 07-06-2016 Radicación: 2016-120-6-8247

Doc: ESCRITURA 1276 DEL 12-05-2016 NOTARIA SEGUNDA DE POPAYAN

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE POPAYAN
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230802908780485084

Nro Matrícula: 120-216640

Pagina 2 TURNO: 2023-120-1-55627

Impreso el 2 de Agosto de 2023 a las 04:14:28 PM

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

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

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

DE: URBANIZADORA GARZON HOLGUIN SAS.

NIT# 9003840643 X

A: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 16-01-2017 Radicación: 2017-120-6-384

Doc: ESCRITURA 4488 DEL 30-12-2016 NOTARIA SEGUNDA DE POPAYAN

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

A: URBANIZADORA GARZON HOLGUIN SAS.

NIT# 9003840643 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 29-11-2018 Radicación: 2018-120-6-17733

Doc: ESCRITURA 2717 DEL 25-08-2018 NOTARIA SEGUNDA DE POPAYAN

VALOR ACTO: \$274,000,000

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0308 COMPRAVENTA NUDA PROPIEDAD

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

DE: URBANIZADORA GARZON HOLGUIN SAS.

NIT# 9003840643

A: TORO ALVAREZ MARIA DEL MAR

CC# 34554383 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 29-11-2018 Radicación: 2018-120-6-17733

Doc: ESCRITURA 2717 DEL 25-08-2018 NOTARIA SEGUNDA DE POPAYAN

VALOR ACTO: \$1,000,000

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0310 COMPRAVENTA USUFRUCTO ESTE Y OTRO

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

DE: URBANIZADORA GARZON HOLGUIN SAS.

NIT# 9003840643

A: ALVAREZ DE TORO LEONOR

CC# 21282750 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 29-11-2018 Radicación: 2018-120-6-17729

Doc: CERTIFICADO 386 DEL 21-11-2018 NOTARIA SEGUNDA DE POPAYAN

VALOR ACTO: \$500,000

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA, RESPECTO DE ESTE INMUEBLE, ESCRITURA 1276 DEL 12/5/2016, NOTARIA SEGUNDA DE POPAYAN. NOTA: EL CERTIFICADO DE CANCELACIÓN CORRESPONDE A LA ESCRITURA PUBLICA NO.3773 DEL 21/11/2018 NOTARIA SEGUNDA DE POPAYAN.

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

DE: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388

A: URBANIZADORA GARZON HOLGUIN SAS.

NIT# 9003840643

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *5*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE POPAYAN
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230802908780485084

Nro Matrícula: 120-216640

Pagina 3 TURNO: 2023-120-1-55627

Impreso el 2 de Agosto de 2023 a las 04:14:28 PM

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

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

Anotación Nro: 1

Nro corrección: 1

Radicación: 2017-120-3-323

Fecha: 20-04-2017

CORREGIDO: SE CREA ANOTACION HIPOTECA (VALE).-

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-120-1-55627

FECHA: 02-08-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: JADHY MILENA MERA BENAVIDES

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



CÁMARA DE COMERCIO DEL CAUCA
CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha expedición: 01/08/2023 - 11:31:27
Recibo No. S000844920, Valor 7200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 5PT3DJXKvX

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a <https://sii.confecamaras.co/vista/plantilla/cv.php?empresa=28> 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 : URBANIZADORA GARZON HOLGUIN SAS
Nit : 900384064-3
Domicilio: Popayán, Cauca

MATRÍCULA

Matrícula No: 116893
Fecha de matrícula: 22 de septiembre de 2010
Ultimo año renovado: 2023
Fecha de renovación: 08 de mayo de 2023
Grupo NIIF : GRUPO II

UBICACIÓN

Dirección del domicilio principal : CR 10 34N 18 OF 102
Municipio : Popayán, Cauca
Correo electrónico : info@garzonholguin.com
Teléfono comercial 1 : 8326753
Teléfono comercial 2 : 3185006918
Teléfono comercial 3 : No reportó.

Dirección para notificación judicial : CR 10 34N 18 OF 102
Municipio : Popayán, Cauca
Correo electrónico de notificación : info@garzonholguin.com
Teléfono para notificación 1 : 8326753
Teléfono notificación 2 : 3185006918
Teléfono notificación 3 : No reportó.

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

CONSTITUCIÓN

Por Acta No. 1 del 06 de septiembre de 2010 de la Asamblea De Accionistas de Popayan, inscrito en esta Cámara de Comercio el 22 de septiembre de 2010, con el No. 27358 del Libro IX, se constituyó la persona jurídica de naturaleza comercial denominada URBANIZADORA GARZON HOLGUIN SAS.



CÁMARA DE COMERCIO DEL CAUCA

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha expedición: 01/08/2023 - 11:31:27
Recibo No. S000844920, Valor 7200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 5PT3DJXKvX

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a <https://sii.confecamaras.co/vista/plantilla/cv.php?empresa=28> 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.

TÉRMINO DE DURACIÓN

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

OBJETO SOCIAL

Objeto social. La sociedad tendrá por objeto principal desarrollar la actividad e industria y comercio de la construcción y como tal la ejecución integral de cualquier tipo de obras civiles de cualquier naturaleza, proyectos de naturaleza inmobiliaria o urbanística en todas y cada una de sus fases, en especial adelantar proyectos de vivienda, inclusive de interés social, proyectos viales, de acueductos, interventorias, consultorías, compra y venta, arrendamiento, y cualquier negocio relacionado con inmuebles rurales o urbanos, y cualquier negocio de finca raíz o de inversión en tal área. Como objeto secundario y/o derivado, podrá desarrollar actividades de inversión afines a lo anterior con otras personas de cualquier naturaleza, con relación contractual directa o indirecta para obtener utilidades en negocios lícitos en cualquier área de la economía o la industria o el sector de servicios, tales como asociarse o realizar consorcios o uniones para participar en procesos licitatorios, realizar inversiones para aprovechamiento de incentivos de carácter fiscal; celebrar negocios u operaciones de adquisición en enajenación o similar de bienes o de crédito por activa o por pasiva con sociedades o personas vinculadas o no a la sociedad, u otorgar garantías a favor de compañías o personas vinculadas, esto es, con las que ella tenga intereses económicos comunes o recíprocos; tomar dinero en mutuo, dar en garantía sus bienes muebles e inmuebles y celebrar todas las operaciones de crédito que le permitan obtener los fondos u otros activos necesarios; como tal podrán los asociados realizar contratos de acuerdos de inversión o préstamos para la sociedad y esta para con ellos en reciprocidad; constituir compañías filiales y promover, formar y organizar o vincularse a otras sociedades o empresas nacionales o extranjeras de objeto análogo o complementario o distinto siempre y cuando sean procesos que acrediten un beneficio económico industrial, comercial, productivo en cualquier área, hacer a ellas aportes en dinero, en bienes o en servicios, absorberlas o fusionarse con ellas, transformarse o escindirse. Previa reforma estatutaria la sociedad podrá ampliar o reformar en cualquier sentido su objeto social, determinar un actividad específica adicional y determinada en cualquier área del derecho privado comercial o civil o de cualquier naturaleza o publico si es del caso. Así mismo propender por el beneficio de los medios y recursos que el estado le posibilita para su desarrollo y cumplimiento del objeto social. Podrá participar como socia en sociedades cuyo objeto social fuere igual, similar, conexos o complementarios de las actividades indicadas en su objeto social.

CAPITAL

* CAPITAL AUTORIZADO *

Valor	\$ 520.000.000,00
No. Acciones	520,00



CÁMARA DE COMERCIO DEL CAUCA
CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha expedición: 01/08/2023 - 11:31:27
Recibo No. S000844920, Valor 7200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 5PT3DJXKvX

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a <https://sii.confecamaras.co/vista/plantilla/cv.php?empresa=28> 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 Nominal Acciones	\$ 1.000.000,00
* CAPITAL SUSCRITO *	
Valor	\$ 520.000.000,00
No. Acciones	520,00
Valor Nominal Acciones	\$ 1.000.000,00
* CAPITAL PAGADO *	
Valor	\$ 520.000.000,00
No. Acciones	520,00
Valor Nominal Acciones	\$ 1.000.000,00

FACULTADES Y LIMITACIONES DEL REPRESENTANTE LEGAL

El órgano de administración estará conformado por el representante legal, facultades del representante legal. La sociedad será gerenciada, administrada y representada legalmente ante terceros por el representante legal, quien no tendrá restricciones de contratación por razón de la naturaleza ni de la cuantía de los actos que celebre. Por lo tanto, se entenderá que el representante legal podrá celebrar o ejecutar todos los actos y contratos comprendidos en el objeto social o que se relacionen directamente con la existencia y el funcionamiento de la sociedad. El representante legal se entenderá investido de los mas amplios poderes para actuar en todas las circunstancias en nombre de la sociedad, con excepción de aquellas facultades que, de acuerdo con los estatutos, se hubieren reservado los accionistas. En las relaciones frente a terceros, la sociedad quedara obligada por los actos y contratos celebrados por el representante legal. Le esta prohibido al representante legal y a los demás administradores de la sociedad, por si o por interpuesta persona, obtener bajo cualquier forma o modalidad jurídica préstamos por parte de la sociedad u obtener de parte de la sociedad aval, fianza o cualquier otro tipo de garantía de sus obligaciones personales.

NOMBRAMIENTOS

REPRESENTANTES LEGALES

Por Acta No. 1 del 19 de marzo de 2022 de la Asamblea General De Accionistas, inscrita/o en esta Cámara de Comercio el 06 de abril de 2022 con el No. 52141 del libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACION
GERENTE REPRESENTANTE LEGAL	JUAN CARLOS GAÑAN MURILLO	C.C. No. 14.889.980

Por Acta No. 5 del 04 de marzo de 2014 de la Asamblea De Accionistas, inscrita/o en esta Cámara de Comercio el 06 de marzo de 2014 con el No. 34088 del libro IX, se



CÁMARA DE COMERCIO DEL CAUCA
CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha expedición: 01/08/2023 - 11:31:27
Recibo No. S000844920, Valor 7200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 5PT3DJXKvX

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a <https://sii.confecamaras.co/vista/plantilla/cv.php?empresa=28> 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.

designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACION
SUBGERENTE	ANDRES GIRONZA GARZON	C.C. No. 10.304.305

REFORMAS DE ESTATUTOS

Los estatutos de la sociedad han sido reformados así:

DOCUMENTO	INSCRIPCIÓN
*) Acta No. 2 del 12 de abril de 2012 de la Asamblea De Accionistas	30659 del 18 de abril de 2012 del libro IX
*) Acta No. 2 del 23 de octubre de 2022 de la Asamblea De Accionistas	53938 del 07 de diciembre de 2022 del libro IX
*) Acta No. 004 del 29 de noviembre de 2022 de la Asamblea De Accionistas	54099 del 30 de diciembre de 2022 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, siempre que no sean objeto de recursos. Para estos efectos, se informa que para la CÁMARA DE COMERCIO DEL CAUCA, 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 lo 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: F4111
Actividad secundaria Código CIIU: F4112
Otras actividades Código CIIU: F4290 L6820

ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO, SUCURSALES Y AGENCIAS

A nombre de la persona jurídica, figura(n) matriculado(s) en la CÁMARA DE COMERCIO DEL CAUCA el(los) siguiente(s) establecimiento(s) de comercio:



CÁMARA DE COMERCIO DEL CAUCA
CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha expedición: 01/08/2023 - 11:31:27
Recibo No. S000844920, Valor 7200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 5PT3DJXKvX

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a <https://sii.confecamaras.co/vista/plantilla/cv.php?empresa=28> 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.

ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO

Nombre: URBANIZADORA GARZON HOLGUIN S.A.S
Matrícula No.: 116908
Fecha de Matrícula: 22 de septiembre de 2010
Último año renovado: 2023
Categoría: Establecimiento de Comercio
Dirección : CR 10 34N 18 OF 102
Municipio: Popayán, Cauca

SI DESEA OBTENER INFORMACIÓN DETALLADA DE LOS ANTERIORES ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO O DE AQUELLOS MATRICULADOS EN UNA JURISDICCIÓN DIFERENTE A LA DEL PROPIETARIO, DEBERÁ SOLICITAR EL CERTIFICADO DE MATRÍCULA MERCANTIL DEL RESPECTIVO ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO.

LA INFORMACIÓN CORRESPONDIENTE A LOS ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO, AGENCIAS Y SUCURSALES, QUE LA PERSONA JURÍDICA TIENE MATRICULADOS EN OTRAS CÁMARAS DE COMERCIO DEL PAÍS, PODRÁ CONSULTARLA EN WWW.RUES.ORG.CO.

INFORMA - TAMAÑO DE EMPRESA

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 MICRO EMPRESA.

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

Ingresos por actividad ordinaria : \$1.000,00
Actividad económica por la que percibió mayores ingresos en el periodo - CIIU : F4111.

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

IMPORTANTE: La firma digital del secretario de la CÁMARA DE COMERCIO DEL CAUCA contenida en este certificado electrónico se encuentra emitida por una entidad de certificación abierta autorizada y vigilada por la Superintendencia de Industria y Comercio, de conformidad con las exigencias establecidas en la Ley 527 de 1999 para validez jurídica y probatoria de los documentos electrónicos.

La firma digital no es una firma digitalizada o escaneada, por lo tanto, la firma digital que acompaña este documento la podrá verificar a través de su aplicativo visor de documentos pdf.

La firma mecánica que se muestra a continuación es la representación gráfica de la firma del secretario jurídico (o de quien haga sus veces) de la Cámara de Comercio quien avala este certificado. La firma mecánica no reemplaza la firma digital en los documentos electrónicos.



CÁMARA DE COMERCIO DEL CAUCA
CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha expedición: 01/08/2023 - 11:31:27
Recibo No. S000844920, Valor 7200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 5PT3DJXKvX

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a <https://sii.confecamaras.co/vista/plantilla/cv.php?empresa=28> 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.

Al realizar la verificación podrá visualizar (y descargar) una imagen exacta del certificado que fue entregado al usuario en el momento que se realizó la transacción.

Luisa Fernanda Mendigán Ramírez
Dirección de Registros Públicos y Gerente CAE - Temporal

***** FINAL DEL CERTIFICADO *****
