

Señor

JUEZ CUARTO CIVIL MUNICIPAL DE GIRARDOT – CUNDINAMARCA

j04cmpalgir@cendoj.ramajudicial.gov.co

E. S. D.

REFERENCIA : ACCIÓN REIVINDICATORIA
Demandantes : **NYDIA CAMACHO DE VARÓN Y OTROS**
Demandada : **BANCOLOMBIA S.A. Y OTROS**
Radicado : **25307400300420190000100**

Asunto : CONTESTACIÓN DE DEMANDA Y FORMULACIÓN DE
EXCEPCIONES

HERNÁN DAVID MARTÍNEZ GÓMEZ, mayor de edad, con domicilio en la ciudad de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1017153847 de Medellín, Antioquia, abogado titulado y en ejercicio, portador de la tarjeta profesional No. 201.105 del Consejo Superior de la Judicatura, abogado adscrito a la Firma **GPA LEGAL S.A.S.**, identificada con NIT 901528382-4, apoderada judicial de Bancolombia S.A., conforme al poder especial que adjunto (anexo 1) acompañado de los respectivos certificados de existencia y representación legal (anexo 2), mediante el presente documento me permito presentar **CONTESTACIÓN** a la demanda formulada por los señores **NYDIA CAMACHO DE VARÓN, JUAN IGNACIO VARÓN CAMACHO** y **ALEJANDRO VARÓN CAMACHO** y en la cual fue vinculado el establecimiento de crédito en su condición de propietario del bien inmueble con M.I. 307-82635 de la ORIIP de Girardot. Así mismo, se formulan excepciones de mérito tendientes a desestimar las pretensiones invocadas por la parte demandante.

I. FRENTE A LOS HECHOS

FRENTE A LOS HECHOS PRIMERO Y SEGUNDO: Se presumen ciertos los hechos considerando la información que se extrae de los instrumentos públicos allegados como medios de prueba.

FRENTE AL HECHO TERCERO: No le consta a mi representada las delimitaciones puntuales de las colindancias que existe materialmente entre el LOTE ALTAVISTA y el proyecto CONJUNTO RESIDENCIAL LA FONTANA, debiendo ser probado en el curso del proceso judicial. Al respecto, considero importante advertir que la sociedad **BANCOLOMBIA S.A.** es actualmente propietaria de la unidad inmobiliaria determinada como la **CASA INTERIOR 48** perteneciente al **C.R. LA FONTANA** y bajo matrícula inmobiliaria No. 307-82635 de la ORIIP de Girardot, estatus que fue asumido en virtud al contrato de leasing No. 177193 celebrado en fecha 14 de abril de 2.015 y en el que son partes **BANCOLOMBIA S.A.**, en condición de entidad financiadora, y el señor **JUAN CARLOS RIVERA BOCANEGRA**, persona mayor de edad y con domicilio en Girardot, identificado con cédula de ciudadanía No.11.318.883, quien actúa en condición de locatario y que deberá ser vinculado al presente proceso judicial al tener interés directo en el resultado del mismo.

Tiene sustento la presente excepción en la condición de tercero de buena fe que ejerce **BANCOLOMBIA S.A.** (absorbente de **LEASING BANCOLOMBIA S.A.**) en virtud al contrato de leasing habitacional No. 177193 de fecha 14 de abril de 2.015 y mediante el cual fue financiada en favor del locatario **JUAN CARLOS RIVERA BOCANEGRA** la adquisición de la **CASA 48 BLOQUE B CONJUNTO RESIDENCIAL LA FONTANA** identificado bajo matrícula inmobiliaria No. 307-82635.

FRENTE AL HECHO CUARTO: Se presume cierto conforme la documentación aportada al expediente.

FRENTE AL HECHO QUINTO: Si bien no le consta a mi representada la intención propia de los demandantes respecto al inmueble que dicen es de su propiedad, se presume cierta la destinación del inmueble conforme la licencia urbanística que fue tramitada y aprobada por la DT de Planeación del municipio de Girardot.

FRENTE AL HECHO SEXTO: No le consta a mi representada y deberá ser probado en el curso del proceso si existe una afectación parcial por parte del **C.R. LA**

FONTANA y bajo las dimensiones que se determinan en el peritaje incorporado en el material probatorio.

FRENTE AL HECHO SÉPTIMO: Si bien es cierto la suspensión de la licencia urbanística según se relata en el hecho bajo discusión, no le consta a mi representada las razones concretas por la cual fue requerida la suspensión temporal por parte de los demandantes, pues del documento anexo al expediente no se determina en concreto la causa de la suspensión y deberá verificarse este aspecto para validar las afirmaciones plasmadas en el escrito de demanda; así mismo no le consta a mi representada la supuesta pérdida económica sufrida por la parte demandante y cuya procedencia deberá ser debidamente probada en el curso del proceso.

Al respecto, se debe advertir que la naturaleza de los perjuicios que se aducen en el hecho y que se derivan de la imposibilidad de desarrollar el proyecto de construcción a desarrollar en el **LOTE ALTAVISTA** son manifiestamente contrapuestos con la pretensión reivindicatoria que es objeto esencial del presente proceso judicial, considerando que ante una eventual restitución de la franja de terreno bajo el sendero de las pretensiones de la demanda, la materialización del proyecto inmobiliario ideado por la parte demandante sería nuevamente posible.

FRENTE AL HECHO OCTAVO: Se tiene por cierto el encargo de un levantamiento topográfico por encargo de los demandantes; sin embargo, deberá ser probado el resultado del informe y la supuesta afectación que alega la parte demandante.

FRENTE AL HECHO NOVENO: Se presume cierto conforme la documentación aportada al expediente.

FRENTE A LOS HECHOS DÉCIMO Y DÉCIMO PRIMERO: No le consta a mi representada la visita técnica efectuada por funcionarios del municipio al proyecto, pues en la misma no participó la entidad financiera ni le fue informada por parte del conjunto residencial o por parte de los aquí demandantes, ni tampoco por el locatario; no obstante, se presume cierta la expedición del informe de fecha 4 de

abril de 2.018 por parte de Planeación Técnicas de la Alcaldía de Girardota y en a que tan solo se verifica una “**presunta ocupación indebida**”, aseveración que admite prueba en contra y que deberá ser objeto de valoración en el curso de la presente acción.

FRENTE AL HECHO DÉCIMO SEGUNDO: No le consta a mi representada las pérdidas económicas alegadas por la parte demandante y que deberán ser debidamente probadas conforme las cargas asignadas a las partes en el proceso, agregando que en el expediente no obra los diseños proyectados por la parte demandante para el proyecto inmobiliario cuya ejecución enuncia como imposible, circunstancia por la cual no es dable aceptar la tasación del perjuicio bajo un simple método de inferencia lógica. Ahora bien, nuevamente resulta contraproducente reclamar una pérdida bajo el pretexto de imposibilidad de ejecución del proyecto de construcción que pretende la demandada en el inmueble de su propiedad si de forma primigenia se está requiriendo la reivindicación del activo inmobiliario.

Sin perjuicio de lo anterior, se resalta que en virtud al contrato de leasing, la sociedad **BANCOLOMBIA S.A.** no está llamada a responder sobre los eventuales perjuicios que logren ser acreditados en el proceso, al tratarse de un tercero de buena fe que cumple con una condición de financiadora de un activo inmobiliario por encargo de un tercero locatario, por demás que los aspectos técnicos de desarrollo del proyecto inmobiliario únicamente le competieron a la **CONSTRUCTORA BONILLA & CÍA S.A.S.**, quien ejecutó de forma autónoma e independiente cada una de las etapas que implicó la materialización del proyecto inmobiliario **C.R. LA FONTANA**, tal como los diseños urbanísticos, trámite de licencias, gestión inmobiliaria de englobe y segregación bajo reglamento de propiedad horizontal, ejecución de obras en general y comercialización a terceros.

FRENTE AL HECHO DÉCIMO TERCERO: No le consta a la entidad financiera las erogaciones alegadas bajo la naturaleza de daño emergente y eventualmente deberán ser probadas. En esta oportunidad resulta elemental advertir que la parte demandante pretende demostrar la causación de gastos relacionados con la licencia de construcción que se encuentra suspendida y que dependiendo de la decisión

que se adopte en el presente proceso cuenta con dos posibles resultados: (i) la viabilidad del proyecto inicialmente proyectado ante la eventual reivindicación de la franja de terreno, situación en la cual no se podría requerir el reintegro de las erogaciones consecuenciales al proyecto ni el reconocimiento del valor del predio; y, de otra, (ii) la modificación del proyecto urbanístico ante la desestimación de la pretensión reivindicatoria frente al cual se pueden compensar los gastos asumidos por impuestos y reducir los costos asociados con las obras.

En aras de discusión, en caso de acreditarse que la franja de terreno equivalente a 401.87 m² le pertenece materialmente al predio de los demandantes, resulta perentorio valorar la posesión que la sociedad **CONSTRUCTORA BONILLA & CIA S.A.S.**, como desarrolladores del proyecto **C.R. LA FONTANA**, ejerció sobre esta porción del lote y que bajo la presunción de señor y dueño permitió la materialización del conjunto residencial donde se sitúa el inmueble de mi mandante. Al respecto, solo basta con analizar que la constructora adquirió el derecho de propiedad mediante escritura pública No. 633 de fecha 14 de marzo de 2.013, ejecutando a partir de ese momento todos los actos de *animus* y *corpus* sobre las dimensiones en que se ejecutaron las obras del conjunto residencial en las que se incluía la franja bajo discusión y cuyo reglamento de propiedad horizontal fue aprobado en fecha 24 de julio de 2.014; por su parte, los aquí demandantes adquirieron los predios que integran el **LOTE ALTAVISTA** en instrumento público posterior mediante escritura pública 863 de fecha 11 de junio de 2.015, situación que permite concluir que la reivindicación rogada no resulta procedente al preexistir una posesión anterior al dominio de quien demanda, según criterios jurisprudenciales.

FRENTE AL HECHO DÉCIMO CUARTO: No le consta a mi mandante y, bajo los mismos parámetros que se han discutido a lo largo de la contestación de la demanda, le corresponde a la parte demandante probar la legitimidad del derecho reclamado y la causación de los perjuicios tasados en el escrito de demanda.

II. FRENTE A LAS PRETENSIONES

En consideración a los supuestos de hecho y consideraciones esgrimidas en la presente contestación de demanda y las excepciones formuladas, rechazo las pretensiones incoadas por la parte demandante, considerando la carencia de causa para pedir y la improcedencia de la acción reivindicatoria sobre bienes poseídos con anterioridad al derecho de dominio de quien demanda, así como por el cobro de perjuicios no causados a tercero de buena fe.

III. EXCEPCIONES DE MÉRITO

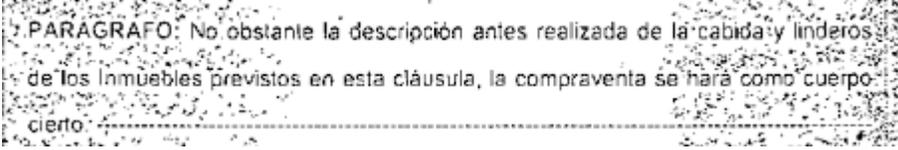
Ahora, con el fin de desacreditar los supuestos de hecho y derecho que sustentan las pretensiones de la demanda, me permito exponer al Despacho las siguientes excepciones de fondo:

A. FALTA DE CAUSA PARA PEDIR POR INEXISTENCIA DEL DERECHO OBJETO DE RECLAMACIÓN

Como premisa general del *petitum* de la demanda se tiene que los actores exigen la reivindicación de una franja de terreno equivalente a 401.87 m² que, según señalan, integraba el **LOTE ALTAVISTA**, bien inmueble que se deriva de tres predios englobados y adjudicados a estos en común y proindiviso mediante actos protocolizados en escritura pública No. 863 de fecha 11 de junio de 2.015, y cuya posesión les fue privado supuestamente por parte de los desarrolladores del proyecto residencial **C.R. LA FONTANA** al incorporarlo como zona de uso común en la propiedad horizontal que, por su parte, fue finalizada y comercializada en el año de 2.014.

Del contexto planteado se advierte que los demandantes nunca ejercieron la posesión material de la porción de terreno que alegan de su propiedad, esto al haber adquirido el derecho de propiedad y dominio sobre los lotes 4,8 y 9 (que componen el **LOTE ALTAVISTA**) en un determinado momento en que ya el C.R. LA FONTANA se encontraba construido y comercializado a terceros por parte de la

CONSTRUCTORA BONILLA & CIA S.A.S. Inclusive, según se desprende del título de adquisición (E.P. 863), se observa que los allí compradores efectuaron la transacción como cuerpo cierto y con plena independencia de la cabida y linderos que se expresaban en la identificación de los predios, tal como se visualiza del siguiente aparte del instrumento público en mención:



PARAGRAFO: No obstante la descripción antes realizada de la cabida y linderos de los Inmuebles previstos en esta cláusula, la compraventa se hará como cuerpo cierto

Así que para los demandantes no les resulta dable exigir una mayor área a la materialmente recibida por parte de quien les vendió el derecho de los lotes 4, 8 y 9, más cuando de forma expresa renuncian cualquier requerimiento adicional a aquello que ellos conocían y ya habían visto, resultando notorio y público el conjunto residencial que ya había sido construido en la colindancia del suroeste. Precisamente, de acuerdo con la normatividad aplicable al caso en concreto, aquel comprador que adquiere a cuerpo cierto no puede posteriormente a la firma del contrato de compraventa reclamar a terceros colindantes lo que no les fue concedido en el acto de transferencia, primando para el caso en concreto lo materialmente conocido sobre la cabida expresada en los títulos.

Una situación diferente subyace entre la relación contractual celebrada entre los compradores ahora demandantes y el anterior propietario del hoy LOTE ALTAVISTA, existiendo la posibilidad de reclamar a este último sobre aquellos vicios ocultos susceptibles de acción redhibitoria en el caso que logren identificar que la diferencia de áreas era conocida por el vendedor y les fue ocultada de forma deliberada a los compradores, razón por la cual no pueden trasladar su culpa exclusiva o desequilibrios del acto de compra a terceros de buena fe. Claramente esto confirma la improcedencia de la pretensión reivindicatoria aquí en curso.

De otra parte, resulta cuestionable que la parte demandante no se percatara de la fracción faltante del lote de su propiedad al momento de realizar los estudios previos a la solicitud de la licenciar urbanística No. 25307-0-015-0698 de fecha 29 de

diciembre de 2.015 y que requiere precisamente de trabajo en campo para delimitar el alcance de la obra que será objeto de desarrollo, tan solo anunciando el conflicto aproximadamente dos años después cuando supuestamente solicitaron la suspensión bajo esta causa específica, último factor que deberá probarse. Resulta lo dicho en una ligereza de la parte demandante, cuya omisión supone una actuación culposa que no puede alegarla en su favor la parte demandante

Con sustento en lo expuesto, se encuentra acreditada la ausencia de legitimación por la parte activa para pedir la materialización de las pretensiones rogadas en el escrito de demanda.

B. IMPROCEDENCIA DE LA ACCIÓN REIVINDICATORIA

La estructura de la acción reivindicatoria se encuentra determinada en el artículo 946 del Código, en la que se determina como la posibilidad “*que tiene el dueño de una cosa singular, de que no está en posesión, para que el poseedor de ella sea condenado a restituirla.*”; así que el objeto pretendido en esta acción es el reintegro de las cosas corporales, raíces y muebles (Art 947 CC), en contra del actual poseedor (Art.952 C.C.).

Respecto al ejercicio de este tipo de acción, ha sido contundente la jurisprudencia en exigir el cumplimiento de los siguientes elementos estructurales: **(i) Que el demandante tenga derecho de dominio sobre la cosa que persigue**; (ii) Que el demandando tenga la posesión material del bien; (iii) Que se trate de una cosa singular o cuota determinada de la misma; (iv) Que haya identidad entre el bien objeto de controversia con el que posee el demandado; adicionalmente, la jurisprudencia ha requerido **(v) que los títulos del demandante sean anteriores a la posesión del demandado**, último elemento que resulta de importancia para sustentar la presente excepción. En particular, la Sentencia T-076 de 2005, la Corte Constitucional se refirió a cada uno de los elementos a partir de los reiterados pronunciamientos de la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, en procesos de reivindicación:

“1.2.2.- En lo que toca con el primer elemento enunciado, vale decir, la obligación del demandante de demostrar que es el propietario de la cosa cuya restitución busca, tiene su razón de ser en que debe aniquilar la presunción de dominio que conforme al artículo 762 del C.C., ampara al poseedor demandado, pues para estos efectos, defendiendo aquella, se defiende por regla general ésta. Luego, mientras el actor no desvirtúe el hecho presumido, el poseedor demandado en reivindicación seguirá gozando de la presunción de dueño con que lo ampara la ley.

1.2.3.- El segundo elemento, esto es, la posesión material del bien por parte del demandado, al decir artículo 952 del C.C. que "la acción reivindicatoria se dirige contra el poseedor" implica que corre por cuenta del demandante demostrar que su oponente ostenta la calidad de poseedor del bien que pretende reivindicar, para que así éste tenga la condición de contradictor idóneo.

1.2.4.- También se requiere, como tercer elemento de la acción reivindicatoria que recaiga sobre cosa singular reivindicable o cuota determinada de cosa singular, lo que quiere decir que el bien sobre el cual el actor invoca la propiedad, sea o se encuentre particularmente determinado y el título de dominio que invoca abarque la totalidad del mismo, y si se trata de cuota de la cosa singular, el título ha de comprender la plenitud de la cuota que reivindicada.

1.2.5.- Como último elemento axiológico de la acción reivindicatoria está el de la identidad del bien que persigue el actor con el que posee el demandado, esto es, que los títulos de propiedad que exhibe el reivindicante correspondan al mismo que el opositor posee. Sobre la necesidad de acreditar este requisito tiene dicho la Corte que "en tratándose de hacer efectivo el derecho, ha de saberse con certeza cuál es el objeto sobre el cual incide. Si el bien poseído es otro, el derecho no ha sido violado, y el reo no está llamado a responder" (Cas.27 de abril de 1955, LXXX, 84)"[8].

De una parte y bajo las mismas premisas que fueron discutidas en la excepción primera formulada en el presente escrito, se advierte que para el caso de los demandantes no se cumple con el primer elemento estructural que debe confluir para la procedencia de la acción reivindicatoria y que corresponde al derecho de dominio que el actor debe tener sobre los bienes en los que recae la pretensión rogada, lo cual fue desestimado con ocasión a las condiciones expresadas en el

título adquisitivo. Sobre este particular, me remito a todo lo manifestado en la excepción precedente.

Tal como fue mencionado, la acción reivindicatoria también exige la existencia de un título de dominio anterior a la posesión del demandado. En estas acciones, el demandante no está obligado a pedir que se declare dueño de la cosa que pretende reivindicar, pero es indispensable que demuestre que es dueño del bien con anterioridad a la posesión del demandado, pues de esa manera se desvirtúa la presunción que protege al demandado como poseedor del bien prevista en el artículo 762 del Código Civil, según la cual **“el poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo”**. Por eso, la acción se edifica enfrentando títulos del actor contra la posesión alegada por el demandado.

La accionante en reivindicación no cuenta con ningún elemento que le permita demostrar que su título de dominio antecede a la supuesta posesión ejercida actualmente por la propiedad horizontal **CR LA FONTANA**, ni tampoco acredita que ese *animus y dominus* ejercido por un tercer actor sobre la franja de terreno atentó contra la cadena de los títulos antecesores bajo los términos que sugiere la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia en sentencia SC8702-201, al expresar que:

"La anterioridad del título del reivindicante apunta no sólo a que la adquisición de su derecho sea anterior a la posesión del demandado, sino al hecho de que ese derecho esté a su turno respaldado por la cadena ininterrumpida de los títulos de sus antecesores, que sí datan de una época anterior a la del inicio de la posesión del demandado, permiten el triunfo del reivindicante. Entonces, no sólo cuando el título de adquisición del dominio del reivindicante es anterior al inicio de la posesión del demandado, sino inclusive cuando es posterior, aquél puede sacar adelante su pretensión si demuestra que el derecho que adquirió lo obtuvo su tradente a través de un título registrado, y que éste a su turno lo hubo de un causante que adquirió en idénticas condiciones; derecho que así concebido es anterior al inicio de la posesión del demandado, quien no ha adquirido la facultad legal de usucapir". [9]

Se agrega que tanto el título adquirido por los accionantes sobre los predios que componen el **LOTE ALTAVISTA**, así como el derecho de dominio que en su momento ejerció la **CONSTRUCTORA BONILLA & CIA S.A.S.** sobre el **LOTE LA FONTANA**, coinciden en el mismo propietario antecesor, lo cual revista de importancia para comprender que la franja de terreno cuya reivindicación se pretende siempre ha sido reconocida bajo el *animus y dominus* de la cadena traslativa del inmueble de mayor extensión del cual deviene el **C.R. LA FONTANA**.

En consideración con lo anterior, resulta clara la desestimación de la acción de reivindicación por no confluir los diferentes elementos estructurales que la Ley y la jurisprudencia exigen para la procedencia de este instrumento.

C. TERCERO DE BUENA FE DERIVADA DE LA CONDICIÓN DE ENTIDAD FINANCIADORA – INEXISTENCIA DE RESPONSABILIDAD

Tiene sustento la presente excepción en la condición de tercero de buena fe que ejerce **BANCOLOMBIA S.A.** (absorbente de **LEASING BANCOLOMBIA S.A.**) en virtud al contrato de leasing habitacional No. 177193 de fecha 14 de abril de 2.015 y mediante el cual fue financiada en favor del locatario **JUAN CARLOS RIVERA BOCANEGRA** la adquisición de la **CASA 48 BLOQUE B CONJUNTO RESIDENCIAL LA FONTANA** identificado bajo matrícula inmobiliaria No. 307-82635.

En sentido amplio, el contrato de leasing sobre el cual subyace la posición de la entidad financiera corresponde a un instrumento sinalagmático mediante el cual una parte entrega a la otra un activo para su uso y goce, a cambio de un canon periódico, durante un plazo convenido, a cuyo vencimiento, el bien se restituye a su propietario o se transfiere al usuario, si éste último decide ejercer una opción de adquisición que, generalmente, se pacta a su favor. De tal forma, el establecimiento de crédito tan solo actúa como dispensador de recursos en favor de un tercero locatario, quien encarga la adquisición de un bien en particular que fue seleccionado de forma autónoma y personal.

Ahora, al hablar de un contrato mercantil de carácter financiero, se afirma que los extremos contractuales tienen intereses muy disimiles entre sí, ya que el principal objetivo de las entidades financieras es la obtención de un lucro y la finalidad del locatario es acceder a la consecución de un bien particular.

Bajo tal premisa, carece de plena responsabilidad la entidad financiera sobre cualquier vicio no conocido respecto al bien inmueble ni mucho menos a responder respecto a los perjuicios que pretende irrogar la parte demandante sobre los propietarios de los inmuebles que integran el **C.R. LA FONTANA**, planteamiento que se acoge jurisprudencialmente en sentencia emitida por la Sala de Casación Civil, de fecha 13 de diciembre de 2002, al interior del expediente radicado bajo el número 6462, en la que se estableció:

“Expuesta así la teleología del leasing financiero, su razón de ser, es apenas lógico que, dadas estas características, de suyo connaturales a este tipo individual de negocio, la sociedad de leasing, no obstante ser la propietaria del bien; de haberse desprendido de la tenencia para facilitar el uso y goce y de otorgar una opción -futura- de compra al usuario o tomador del contrato, según se subrayó, no está llamada -de ordinario- a responder por los defectos de calidad que presente la cosa, así como de los vicios o defectos ocultos que la hagan impropia para el fin perseguido por el usuario o que afecten la destinación que le es inherente, habida cuenta que ella, de una parte, no tuvo en la operación descrita, ninguna participación o incidencia en la escogencia del bien y del proveedor y, de la otra, porque el rol que asumió fue el de simple dispensador de los recursos necesarios para la adquisición de aquel, con el fin de poder celebrar el contrato de leasing. Tales, entonces, las razones medulares por las cuales la compañía de leasing, en el contrato en cuestión, no asume, en línea de principio rector, el riesgo técnico de la cosa, ni, por ende, una responsabilidad personal por tal concepto, conclusión ésta a la que, con rotundidad, también se ha arribado en otras naciones y modelos.”

Según se adujo inicialmente, el actual locatario del bien inmueble, señor **JUAN CARLOS RIVERA BOCANEGRA** se encuentra llamado a responder sobre cualquier incidencia o eventualidad respecto del bien bajo financiación en leasing inmobiliario, manteniendo indemne a la entidad financiera respecto a cualquier

perjuicio o carga económica que pueda alegarse por terceros. Sin perjuicio de lo anterior, deberá advertirse que la eventual responsabilidad sobre los hechos expuestos en la demanda tan solo podría recaer en contra de la **CONSTRUCTORA BONILLA & CIA S.A.S.**, de quien se alega por parte de los accionantes la supuesta transgresión a su derecho de propiedad.

De tal suerte, la entidad **BANCOLOMBIA S.A.** tan solo debe entenderse como un tercero de buena fé que deriva su condición de propietario en un negocio financiero y que ha sometido sus acciones a las obligaciones establecidas en el contrato de leasing No. 177193. En consecuencia, se encuentra desacreditado todo nexo entre la condición de propietaria que ejerce mi representada con los daños que pretenden ser reparados en la acción instaurada.

D. INDEBIDA ACUMULACIÓN DE PRETENSIONES

De la acción incoada se observa que la parte demandante exige, de una parte, la reivindicación de una franja de terreno equivalente a 401,87 m2 y, de otra, el reconocimiento de una indemnización por el valor de **\$116.831.008**, según los siguientes conceptos:

CONCEPTO	VALOR
DAÑO EMERGENTE CONSOLIDADO:	
✓ Impuesto delineación licencia de construcción modalidad urbanismo	\$ 10.571.968
✓ Diseño arquitectónico	\$ 19.200.000
✓ Diseño hidrosanitario	\$ 9.900.000
DAÑO EMERGENTE FUTURO:	
✓ Valor comercial del área invadida (401,87 M2)	\$ 77.159.040

De forma preliminar, se afirma que habrá una indebida acumulación de pretensiones cuando diversas pretensiones no puedan ser tramitadas en un mismo proceso, por no guardar relación de conexidad entre ellas o porque, simplemente, son incompatibles.

De una parte, en el caso en concreto se observa la improcedencia de requerir el pago de conceptos referentes a daño emergente y que se derivan supuestamente

de las erogaciones efectuadas por la parte demandante para el trámite de la licencia urbanística ante DT de Planeación municipal; esto, bajo dos consideraciones puntuales:

- (i) Improcedencia de perjuicios. En la acción reivindicatoria se habilita exclusivamente a la reparación por el deterioro de la cosa y por los frutos naturales o civiles de quien asumió la condición de poseedor de **mala fe**, ergo, no se habilita a la pretensión de resarcimiento sobre perjuicios derivados de responsabilidad civil tal como lo plantea la parte accionante. Así, expresa el artículo 964 del Código Civil: *“El poseedor de mala fe es obligado a restituir los frutos naturales y civiles de la cosa, y no solamente los percibidos sino los que el dueño hubiera podido percibir con mediana inteligencia y actividad, teniendo la cosa en su poder.”*
- (ii) Incompatibilidad de perjuicios. Resulta contrario reclamar la restitución de la franja de terreno sobre la cual se alega una apropiación indebida y, posteriormente, exigir el reconocimiento y pago del *“valor comercial del área invadida (401.87M2)”* por un valor de \$77.159.040, generando una expectativa a incrementar el activo patrimonial o enriquecerse sin justa causa para ello, situación que conlleva a la incompatibilidad entre ambas pretensiones.

En igual orientación a lo expuesto, resulta contraproducente reclamar una pérdida bajo el pretexto de imposibilidad de ejecución del proyecto de construcción que pretende la demandada en el inmueble de su propiedad si de forma primigenia se está requiriendo la reivindicación del activo inmobiliario, caso en el cual no se estaría materializando ningún daño conforme se aduce en los hechos de la demanda al resultar válido el impuesto pagado y los conceptos asociados con el diseño hidrosanitario y arquitectónico. A lo anterior, se debe agregar que los accionantes intentan trasladar la responsabilidad sobre pagos que fueron hechos con conciencia de las dimensiones de los bienes adquiridos el año de 2.015, momento para el cual ya había sido ejecutado el proyecto **CR LA FONTANA**, y que debieron concluirse

adicionalmente de los estudios previos (arquitectónicos, de suelos y topografía) necesarios para la de consecución de la licencia, situación difícil de entender.

E. EXCEPCIÓN GENÉRICA

Respetuosamente solicito al Despacho declarar prósperas las excepciones o hechos que lleguen a constituir una excepción y que resulten probadas durante el transcurso del proceso.

IV. OBJECCIÓN AL JURAMENTO ESTIMATORIO

De forma categórica y por su indebida valoración, me permito objetar el juramento estimatorio presentado por la parte demandante.

De forma general respecto al daño emergente consolidado y futuro, los actores incurren en un error manifiesto al momento de cuantificar conceptos que son contrarios con la pretensión reivindicatoria que se plantea como principal en la demanda, pues la restitución de la franja de terreno que se alega pertenecer al inmueble de propiedad conlleva necesariamente a la inexistencia en la causación de los perjuicios alegados tanto para las erogaciones de un proyecto que se mantendría posible, así como del valor comercial de la franja de terreno que se alega le pertenece a la demandante. Precisamente, no existe acreditación clara sobre una eventual pérdida en el pago de impuestos asociados con la licencia de construcción ni tampoco fueron suministrados los diseños que supuestamente fueron pagados por parte de los libelistas.

De otra parte, los conceptos que pretenden ser objeto del juramento estimatorio no cuentan con la virtualidad de ser cobrados a través del proceso reivindicatorio, razón por la cual resulta improcedente su inclusión como medio resarcitorio en la presente acción.

V. PETICIONES

Con base en las consideraciones expuestas y en las excepciones formuladas, comedidamente solicito al Despacho se sirva:

1. Se declaren probadas las excepciones de mérito propuestas en el presente escrito
2. Se resuelvan de forma negativa todas las pretensiones de la demanda
3. Sírvase condenar en costas y agencias en derecho a favor de la entidad que represento y en contra de la parte demandante.

VI. PRUEBAS

A. DOCUMENTALES: Sírvase tener en cuenta los siguientes documentales:

1. Copia de contrato de leasing celebrado entre la entidad **BANCOLOMBIA S.A.** y el locatario **JUAN CARLOS RIVERA BOCANEGRA**, mediante el cual se asumió la condición de entidad financiadora.
2. Los documentos que obran en el expediente y que fueron aportados por la parte demandante y los demás codemandados.

B. INTERROGATORIO DE PARTE: Sírvase fijar fecha y hora para efectos de resolver interrogatorio de parte a los demandantes.

C. DECLARACIÓN DE PARTE: Sírvase fijar fecha y hora para efectos de la declaración de parte del representante legal de la sociedad **CONSTRUCTORA BONILLA & CIA SAS**, señor **MANUEL IGNACIO BONILLA RODRÍGUEZ**, o quien haga sus veces, quienes fueron vinculados al presente proceso a través de llamamiento en garantía y que rendirá su versión respecto a la supuesta posesión que alegan los demandantes y sobre la ejecución y desarrollo del proyecto **CR LA FONTANA**.

D. **TESTIMONIOS:** Manifiesto al Despacho que me reservo el derecho de interrogar a los testimonios que fueron rogados por parte de los demandantes.

E. **RATIFICACIÓN DE DICTAMEN PERICIAL.** Solicito al Despacho proceda a decretar fecha y hora para efectos de la ratificación del dictamen pericial rendido por el señor **RAFAEL SANCHEZ VIUCHE**, el cual corresponde al levantamiento topográfico realizado sobre los lotes 4, 8 y 9 que integran el **LOTE ALTAVISTA**.

VII. ANEXOS

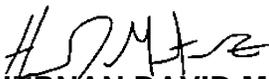
Tener en cuenta los anexos que ya fueron entregados al despacho al momento de aportar la contestación a la demanda formulada inicialmente y que corresponden a los siguientes documentos que ya obran en el expediente:

- Poder de Representación debidamente otorgado
- Certificado de Existencia y Representación de BANCOLOMBIA S.A., expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia.
- Certificado de existencia y representación legal de GPA LEGAL
- Copia de la CC y TP del abogado

VIII. NOTIFICACIONES

Las recibiré en la Carrera 9 No. 74-08, Oficina 1201, Edificio Profinanzas en la ciudad de Bogotá, y a los Correos electrónicos para notificación: oscardavid@gomezpinedaabogados.com y emorales@gomezpinedaabogados.com

Atentamente,



HERNAN DAVID MARTINEZ GOMEZ

T.P. No. 201.105 del C.S.J.

Otorgamiento Poder 253074003004201900001-00 Dte. Nidia Camacho vs. Bancolombia y Otros

Notificaciones Judiciales Bancolombia <notificacijudicial@bancolombia.com.co>

Mar 24/10/2023 2:59 PM

Para:j04cmpalgir@cendoj.ramajudicial.gov.co <j04cmpalgir@cendoj.ramajudicial.gov.co>;Hernan David <hdavid@gomezpinedaabogados.com>

 2 archivos adjuntos (204 KB)

PODER CASO NIDIA CAMACHO vs BANCOLOMBIA.pdf; Certificado Superfinanciera Bancolombia Oct 2023.pdf;

Medellín, 24 de octubre de 2023

Doctor
HERNAN DAVID MARTÍNEZ GÓMEZ
GPA LEGAL SAS
E. S. D.

Referencia: Otorgamiento de Poder especial.

Apreciado Doctor,

Por medio de este correo me permito remitirle el poder especial conferido por Bancolombia S.A., a GPA LEGAL SAS, para que ejerza la defensa de los intereses de Bancolombia S.A. en el proceso laboral adelantado por NIDYA CAMACHO Y OTROS, en contra de BANCOLOMBIA S.A. y Otros, del cual conoce el Juzgado Civil Municipal de Girardot bajo el radicado 25307 40 03 004 2019 00001 00.

Las facultades otorgadas se encuentran debidamente enunciadas en el escrito contentivo del poder.

Adjunto a este correo encontrará el respetivo poder y certificado de existencia y representación legal de Bancolombia S. A.

Cordial saludo,



Sergio Gutiérrez Yepes.

Gerencia Jurídica Procesos Judiciales Antioquia, Sur y Centro.

Vicepresidencia Jurídica

Tel: 4043829

Dirección: Carrera 48 #26 - 85

Medellín – Colombia

segutier@bancolombia.com.co

Resuelve tus consultas jurídicas de forma inmediata [aquí](#)

Señores

JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL DE GIRARDOT

j04cmpalgir@cendoj.ramajudicial.gov.co

E.S.D.

Referencia: REIVINDICATORIO

Radicado No: 253074003004201900001-00

Demandante: NIDIA CAMACHO Y OTROS

Demandado: BANCOLOMBIA S.A.

Asunto. - Poder Especial

SERGIO GUTIÉRREZ YEPES, mayor de edad, identificado como aparece al pie de la firma, actuando en nombre y representación de **BANCOLOMBIA S.A.**, entidad financiera legalmente constituida, identificada con NIT No. 890.903.938-8, con domicilio principal en la ciudad de Medellín, todo lo cual acreditado con el certificado expedido por la Superintendencia Financiera el cual adjunto, por medio del presente documento otorgo **PODER ESPECIAL, AMPLIO Y SUFICIENTE** a la sociedad **GPA LEGAL S.A.S.**, identificada con NIT 901528382-4, representada legalmente por el Doctor HERNÁN DAVID MARTÍNEZ GÓMEZ, mayor de edad, vecino de la ciudad de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.017.153.847 de Medellín, Antioquia, abogado en ejercicio y portador de la tarjeta profesional No. 201.105 del Consejo Superior de la Judicatura, persona jurídica legalmente constituida con domicilio en la ciudad de Medellín y con destinación a la prestación de servicios jurídicos, para que en nombre y representación de Bancolombia y a través de abogados adscritos o autorizados, se notifique, conteste demanda, presente recursos, solicite pruebas, asista a audiencias, y demás defensas necesarias a favor de BANCOLOMBIA S.A. dentro del proceso de la referencia.

La sociedad GPA LEGAL S.A.S. y sus abogados adscritos o autorizados, cuentan con las más amplias facultades inherentes para el ejercicio del presente poder, desarrollando las gestiones judiciales que correspondan a la protección de nuestros intereses, acceso a la justicia y debido proceso, y en especial, está autorizado para presentar las defensas necesarias, notificarse en todas las providencias, promover recursos e incidentes de toda índole, así como para desistir, transigir, conciliar judicial y extrajudicialmente, sustituir, recibir, solicitar la terminación del proceso, solicitar se compulsen copias a otras jurisdicciones y en general para ejercer plenamente todas las demás facultades y deberes que establece el Código General del Proceso y que tiendan a la buena fe y fiel cumplimiento de su gestión, en especial pero sin limitarse a los señalados en el artículo 77 del Código General del Proceso.

El presente poder se otorga conforme lo señala la Ley 2213 de 2022, por lo tanto, se remite desde la dirección de correo electrónico registrado en el certificado de existencia y representación legal de la Cámara de Comercio de BANCOLOMBIA S.A. (notificacijudicial@bancolombia.com.co) al correo electrónico que registra GPA LEGAL S.A.S. en el certificado de existencia y representación legal de la Cámara de Comercio ([hdavid@gomezpinedaabogados.com](mailto:h david@gomezpinedaabogados.com))

Sírvase señor juez reconocerle personería jurídica a la sociedad GPA LEGAL S.A.S.

Respetuosamente,



SERGIO GUTIÉRREZ YEPES

C.C. 8.163.100 DE ENVIGADO

REPRESENTANTE LEGAL BANCOLOMBIA S.A.

Acepto,



HERNÁN DAVID MARTÍNEZ GÓMEZ

REPRESENTANTE LEGAL

GPA LEGAL S.A.S.

Recibo No.: 0025650255

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: kdbgbAiNkxbreKlc

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.certificadoscamara.com 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.

A LA FECHA DE EXPEDICIÓN DE ESTE CERTIFICADO, EXISTE UNA PETICIÓN EN TRÁMITE, LA CUAL PUEDE AFECTAR EL CONTENIDO DE LA INFORMACIÓN QUE CONSTA EN EL MISMO.

CON FUNDAMENTO EN LA MATRÍCULA E INSCRIPCIONES EFECTUADAS EN EL REGISTRO MERCANTIL, LA CÁMARA DE COMERCIO CERTIFICA:

NOMBRE, IDENTIFICACIÓN Y DOMICILIO

Razón social: GPA LEGAL S.A.S.
Sigla: No reportó
Nit: 901528382-4
Domicilio principal: MEDELLÍN, ANTIOQUIA, COLOMBIA

MATRÍCULA

Matrícula No.: 21-708975-12
Fecha de matrícula: 06 de Octubre de 2021
Último año renovado: 2023
Fecha de renovación: 30 de Marzo de 2023
Grupo NIIF: GRUPO III.

UBICACIÓN

Dirección del domicilio principal: Carrera 48 B 15 SUR 35
Municipio: MEDELLÍN, ANTIOQUIA, COLOMBIA
Correo electrónico: hdavid@gomezpinedaabogados.com
Teléfono comercial 1: 6041990
Teléfono comercial 2: No reportó
Teléfono comercial 3: No reportó
Página web: No reportó

Dirección para notificación judicial: Carrera 48 B 15 SUR 35
Municipio: MEDELLÍN, ANTIOQUIA, COLOMBIA
Correo electrónico de notificación: hdavid@gomezpinedaabogados.com
Teléfono para notificación 1: 6041990
Teléfono para notificación 2: No reportó
Teléfono para notificación 3: No reportó

Recibo No.: 0025650255

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: kdbgbAiNkxbreKlc

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

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

CONSTITUCIÓN

Que por documento privado del 30 de agosto de 2021 de los Accionistas, inscrito en esta Cámara de Comercio el 06 de octubre de 2021 con el No. 31322 del libro IX, se constituyó la sociedad de naturaleza comercial denominada:

GPA LEGAL S.A.S.

TERMINO DE DURACIÓN

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

OBJETO SOCIAL

El objeto social principal de la sociedad es la prestación de servicios asociados a actividades jurídicas como consultoría profesional. Dentro de las actividades que puede ejecuta la sociedad se encuentran;

(a) Prestar servicios de asesoría, gestión y apoyo en todas las áreas del derecho nacional e internacional;

(b) Soportar, asistir y acompañar en procesos prejurídicos, jurídicos, judiciales, arbitrales y en general todos los procesos que requieran acompañamiento legal, bien sean contenciosos o no, y en todos los trámites y gestiones posteriores a los mismos;

(c) Estructurar de proyectos y constituir sociedades y cualquier otro tipo de personas jurídicas para el desarrollo de actividades, dentro y fuera del país.

(d) Representar marcas y franquicias nacionales y extranjeras;

(e) Celebrar toda clase de operaciones con establecimientos de crédito y compañías aseguradoras dentro y fuera del país;

Recibo No.: 0025650255

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: kdbgbAiNkxbreKlc

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.certificadoscamara.com 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.

(f) Participar en procesos para presentar ofertas en materia de contratación estatal, bien sea en forma individual o colectivamente con otras personas;

(g) Celebrar todos os actos, negocios y contratos que se encuentren en el marco de su objeto social, sea con entes públicos o privados;

(h) Realizar inversión ea toda clase de bienes muebles e inmuebles urbanos y/o rurales y la adquisición cualquier titulo, administración, arrendamiento, gravamen o enajenación y demás actos de limitación al dominio, a cualquier titulo, de los mismos;

(i) Realizar inversiones en sociedades, establecimientos de comercio o negocios que tengan por o bjelo la explotación de cualquier actividad económica que sea licita;

(j) Realizar actividades de inversión de capital en calidad de accionista o asociada en sociedades de tipo civil o comercial, adquiriendo acciones, partes de interés o cuotas sociales;

(k) Crear y explotar bienes intangibles derivados de le propiedad industrial;

(l) Explotar los derechos de autor derivados de sus obras;

(m) Invertir en fondos de inversión colectiva, fondos de capital privado, bonos, acciones, derivados, productos financieros, valores que coticen en la bolsa de valores, entre otros; con el fin de obtener recursos a titulo de rendimientos financieros, dividendos, participaciones o cualquier tipo de remuneración o rentabilidad que resulte de estas inversiones;

(n) Tomar dinero en mutuo, celebrar contratos de crédito, de leasing. de factoring, póliza de seguro, y en general, celebrar toda clase de negocios que conlleven a la obtención de productos financieros o fiduciarios;

(o) Entregar bienes muebles e inmuebles en garantía, bajo la modalidad de garantía mobiliaria, prenda o hipoteca; para garantizar obligaciones propias [o de terceros]

Recibo No.: 0025650255

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: kdbgbAiNkxbreKlc

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.certificadoscamara.com 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.

(p) Realizar cualquier otra actividad lícita civil o comercial, tanto en Colombia como en el extranjero, así como las operaciones de cualquier naturaleza, relacionadas con el objeto mencionado, así como cualquier actividad similar o complementaria que permita facilitar o desarrollar el comercio o la industria de la sociedad.

**LIMITACIONES, PROHIBICIONES Y AUTORIZACIONES DE
LA CAPACIDAD DE LA PERSONA JURÍDICA**

PROHIBICIONES: La sociedad no podrá constituirse en garante de obligaciones de terceros, ni caucionar con los bienes sociales obligaciones distintas de las suyas propias o de sus accionistas, salvo que de ello se derive un beneficio manifiesto para la sociedad y sea aprobado por la Junta Directiva con el voto favorable de más del setenta por ciento (70%) de las acciones en que se encuentra dividido el capital suscrito de la compañía.

CAPITAL

CAPITAL AUTORIZADO

Valor	:	\$50.000.000,00
No. de acciones	:	50.000,00
Valor Nominal	:	\$1.000,00

CAPITAL SUSCRITO

Valor	:	\$5.000.000,00
No. de acciones	:	5.000,00
Valor Nominal	:	\$1.000,00

CAPITAL PAGADO

Valor	:	\$5.000.000,00
No. de acciones	:	5.000,00
Valor Nominal	:	\$1.000,00

REPRESENTACIÓN LEGAL

GERENTE: La compañía tendrá un (1) Gerente elegido por la Junta Directiva. El Gerente es el representante legal de la compañía en sede de juicio y fuera de juicio, y administrador de su patrimonio. Le corresponde el gobierno y la administración directa de la misma, como gestor y ejecutor de los negocios y actividades sociales, y todos los funcionarios o empleados cuyos nombramientos no correspondan a la

Recibo No.: 0025650255

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: kdbgbAiNkxbreKlc

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.certificadoscamara.com 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.

Asamblea General de Accionistas estarán subordinados a él. La designación del Gerente, el límite de la cuantía en que puede comprometer a la compañía y la fijación de su remuneración corresponden a la Junta Directiva.

En el registro mercantil se inscribirá la designación del Gerente y sus suplentes, mediante copia de la parte pertinente del acta de la junta directiva o de la asamblea cuando sea ella quien los nombre, una vez aprobada y firmada por el presidente y el secretario, en su defecto por el revisor fiscal.

Las personas cuyos nombres figuren inscritos en el correspondiente registro mercantil como gerente principal y suplente serán los representantes de la sociedad para todos los efectos legales, mientras no se cancele su inscripción mediante al registro de un nuevo nombramiento.

SUPLENTE DEL GERENTE: El Gerente de la sociedad podrá contar con uno o más suplentes o cuantos estime conveniente designar la Junta Directiva, que lo reemplazará en sus faltas absolutas y en sus faltas temporales o accidentales, así como también para los casos en los cuales este esté impedido para efectuar contratos y/o negocios dentro de las actividades del giro ordinario del negocio.

El o los suplentes del Gerente serán nombrados igualmente por la Junta Directiva, para igual periodo y en la misma oportunidad que el Gerente. Entiéndase por falta absoluta del Gerente, su muerte o renuncia y en tales casos el suplente actuará por el resto del periodo en curso, salvo que se produzca antes un nuevo nombramiento en propiedad.

FACULTADES Y LIMITACIONES DEL REPRESENTANTE LEGAL

FUNCIONES Y FACULTADES DEL GERENTE: En desarrollo de lo estipulado en los Artículos 99 y 196 del Código de Comercio son funciones y facultades del Gerente de la compañía:

- (a) Hacer uso de la denominación social.
- (b) Ejecutar Los mandatos de la Asamblea General de Accionistas y de la Junta Directiva.
- (c) Ejercer las funciones cuando le sean delegadas, total o parcialmente

Recibo No.: 0025650255

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: kdbgbAiNkxbreKlc

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.certificadoscamara.com 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.

por la Asamblea General de Accionistas o por la Junta Directiva.

(d) Designar y remover libremente los empleados de la compañía que no dependen directamente de la Asamblea General de Accionistas y escoger, también libremente, al personal de trabajadores, fijar el perfil de labores, remuneraciones, etc. y hacer los despidos del caso.

(e) Constituir los apoderados judiciales y extrajudiciales que juzgue necesarios para la adecuada administración y representación, de la sociedad, otorgándoles las facultades que estime conveniente, de aquellas que el mismo goza.

fi) Ejecutar todos los actos y celebrar todos los contratos que tiendan al desarrollo del objeto social, sin limite de cuantía o naturaleza. En ejercicio de esta facultad el Gerente podrá: (i) adquirir y enajenar a cualquier titulo los bienes muebles o inmuebles de la sociedad y darlos en garantía; (ii) alterar la forma de los bienes raíces por su naturaleza o su destino; (iii) dar o recibir en mutuo cantidades de dinero; (iv) hacer depósitos bancarios; (v) firmar toda clase de títulos valores, negociar esta clase de instrumentos financieros, firmarlos, aceptarlos, protestados, endosamos, pagarlos, descargados, tenerlos, etc. (vi) comparecer en los juicios en que se discuta la propiedad de los bienes sociales o cualquier derecho de la compañía (vii) transigir, comprometer, desistir, novar, recibir e interponer acciones y recursos de cualquier género, de todos los negocios o asuntos de cualquier índole que tenga pendiente la compañía; (viii) representar a la sociedad ante cualquier clase de funcionarios, tribunales, autoridades personas Jurídicas o naturales, etc. y (ix) en general actuar en la dirección, admiristración y representación de la empresa social.

(g) Convocar ala Asamblea General de Accionistas a sesiones extraordinarias, cada vez que lo juzgue conveniente o necesario, o cuando solo solicite un número de accionistas que represente por lo menos el veinticinco por ciento (25%) de las acciones suscritas.

(h) Presentar a la Asamblea General de Accionistas, en sus sesiones ordinarias, el balance de cada ejercicio, y un informe escrito sobre la forma como hubiere llevado acto su gestión y las medidas cuya adopción recomiende a la Asamblea

(i) informar a la Asamblea General de Accionistas acerca del desarrollo de los negocios y demás actividades sociales, someterle prospectos para

Recibo No.: 0025650255

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: kdbgbAiNkxbreKlc

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.certificadoscamara.com 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.

el mejoramiento de las empresas que explote la sociedad y facilitar a dicho órgano directivo el estudio de cualquier problema, proporcionándole los datos que requiera.

(j) Apremiar a los empleados y demás servidores de la compañía a que cumplan los deberes de su cargo, y vigilar continuamente la marcha de la empresa, especialmente su contabilidad y documentos.

(k) Cuidar que la recaudación o inversión de los fondos de la empresa se hagan debidamente.

(l) Decretar bonificaciones y gratificaciones al personal de trabajadores de la empresa.

(m) Decretar el establecimiento de sucursales, dependencias y agencias de aquellas a que se refiere el Artículo 264 del Código de Comercio, dentro y fuera del país.

NOMBRAMIENTOS

REPRESENTANTES LEGALES

Por Acta No.2 del 6 de septiembre de 2022, de la Junta Directiva, inscrita en esta Cámara de Comercio el 9 de septiembre de 2022, con el No.32260 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACION
GERENTE	HERNAN DAVID MARTINEZ GOMEZ	C.C. 1.017.153.847
SUPLENTE DEL GERENTE	MARIA HELENA GOMEZ PINEDA	C.C. 21.871.652

JUNTA DIRECTIVA

NOMBRE	IDENTIFICACION
MARIA HELENA GOMEZ PINEDA	C.C. 21.871.652
GLORIA PATRICIA GOMEZ PINEDA	C.C. 43.469.590
HERNAN DAVID MARTINEZ GOMEZ	C.C. 1.017.153.847

Por Documento Privado del 30 de agosto de 2021, de los Accionistas,

Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia
CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha de expedición: 20/10/2023 - 3:06:25 PM



Recibo No.: 0025650255

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: kdbgbAiNkxbreKlc

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.certificadoscamara.com 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.

inscrito en esta Cámara de Comercio el 06 de octubre de 2021, con el No.31322 del Libro IX, se designó a:

NOMBRE	IDENTIFICACION
MARIA HELENA GOMEZ PINEDA	C.C. 21.871.652
HERNAN DAVID MARTINEZ GOMEZ	C.C. 1.017.153.847

Por Acta No.2 del 6 de septiembre de 2022, de la Junta Directiva, inscrita en esta Cámara de Comercio el 9 de septiembre de 2022, con el No.32261 del Libro IX, se designó a:

NOMBRE	IDENTIFICACION
GLORIA PATRICIA GOMEZ PINEDA	C.C. 43.469.590

DESIGNACIÓN APODERADO(S) JUDICIALES

NOMBRAMIENTO:

Por Documento Privado del 9 de mayo de 2023, del Representante Legal, inscrito en esta Cámara de Comercio el 29 de mayo de 2023, con el No. 20371 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACION
PROFESIONAL ADSCRITO	ERIKA PATRICIA VENCE LOPEZ	C.C. 1.065.584.306
PROFESIONAL ADSCRITO	MANUELA JARAMILLO MORALES	C.C. 1.017.196.909
PROFESIONAL ADSCRITO	HERNAN DAVID MARTINEZ GOMEZ	C.C. 1.017.153.847
PROFESIONAL ADSCRITO	MANUELA GOMEZ GIRALDO	C.C. 1.152.464.823
PROFESIONAL ADSCRITO	MARIA FERNANDA DAVILA GOMEZ	C.C. 37.752.514

REFORMAS DE ESTATUTOS

Que hasta la fecha la Sociedad no ha sido reformada.

Recibo No.: 0025650255

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: kdbgbAiNkxbreKlc

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.certificadoscamara.com 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.

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 de Medellín para Antioquia, 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.

SITUACIÓN(ES) DE CONTROL / GRUPO EMPRESARIAL

SITUACION DE CONTROL

SITUACION DE CONTROL

MATRIZ: 387326-12 GOMEZ PINEDA ABOGADOS S.A.S

DOMICILIO: MEDELLÍN - COLOMBIANA

ACTIVIDAD: CUYO OBJETO SOCIAL ES LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS ASOCIADOS A ACTIVIDADES JURÍDICAS COMO CONSULTORÍA PROFESIONAL

DOCUMENTO: DOCUMENTO PRIVADO DE OCTUBRE 11 DE 2021

DATOS INSCRIPCION: Libro 9 Nro. 32904 21/10/2021

CONTROLA DIRECTAMENTE A:

708975 12 GPA LEGAL S.A.S.

DOMICILIO: MEDELLÍN - COLOMBIANA

Subordinada

PRESUPUESTO: ARTICULO 261-NUMERAL 3 DEL CODIGO DE COMERCIO: .

ACTIVIDAD: SU OBJETO SOCIAL ES LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS ASOCIADOS A ACTIVIDADES JURÍDICAS COMO CONSULTORÍA PROFESIONAL.

DOCUMENTO: DOCUMENTO PRIVADO DE OCTUBRE 11 DE 2021

DATOS INSCRIPCION: Libro 9 Nro. 32904 21/10/2021

Recibo No.: 0025650255

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: kdbgbAiNkxbreKlc

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.certificadoscamara.com 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.

CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS - CIIU

Actividad principal código CIIU: 6910

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.

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

Ingresos por actividad ordinaria \$185,600,000.00

Actividad económica por la que percibió mayores ingresos en el período - CIIU: 6910

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

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

Este certificado cuenta con plena validez jurídica según lo dispuesto en la ley 527 de 1999. En él se incorporan tanto la firma mecánica que es una representación gráfica de la firma del Secretario de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, como la firma digital y la respectiva estampa cronológica, las cuales podrá verificar a través de su aplicativo visor de documentos PDF.

Si usted expidió el certificado a través de la plataforma virtual, puede imprimirlo con la certeza de que fue expedido por la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia. La persona o entidad a la que usted le va a entregar el certificado puede verificar su contenido de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir del momento de su expedición, ingresando a www.certificadoscamara.com y digitando el código de verificación que se encuentra en el encabezado del presente documento. El certificado a validar corresponde a la imagen y contenido del certificado creado en el momento en que se generó en las taquillas o

Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia
CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha de expedición: 20/10/2023 - 3:06:25 PM



Recibo No.: 0025650255

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: kdbgbAiNkxbreKlc

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.certificadoscamara.com 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.

a través de la plataforma virtual de la Cámara.



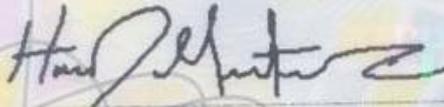
SANDRA MILENA MONTES PALACIO
DIRECTORA DE REGISTROS PÚBLICOS

REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO **1.017.153.847**
MARTINEZ GOMEZ

APELLIDOS
HERNAN DAVID

NOMBRES



FIRMA



INDICE DERECHO

FECHA DE NACIMIENTO **14-AGO-1987**

MEDELLIN
(ANTIOQUIA)

LUGAR DE NACIMIENTO

1.74
ESTATURA

O+
G.S. RH

M
SEXO

27-SEP-2005 MEDELLIN
FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

Carlos Ariel Sanchez Torres
REGISTRADOR NACIONAL
CARLOS ARIEL SANCHEZ TORRES



A-1500150-00350071-M-1017153847-20111213

0028651512A 1

1161631365

AGENCIA NACIONAL DEL ESTADO CIVIL

315575

REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL

CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA
TARJETA PROFESIONAL DE ABOGADO

201105

Tarjeta No.

07/03/2011

Fecha de
Expedicion

16/12/2010

Fecha de
Grado

**HERNAN DAVID
MARTINEZ GOMEZ**

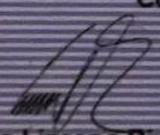
1017153847

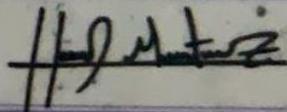
Cedula

ANTIOQUIA
Consejo Seccional

EAFIT
Universidad




Angelino Lizcano Rivera
Presidente Consejo Superior de la Judicatura



Rad: sdc: 201500051413
Fecha: 2015/04/14 8:35 AM
Tip: CONTRATO
JORIS PATRICIA MARQUEZ MAZO

Grupo
Bancolombia



Grupo
Bancolombia

Contrato Leasing Habitacional Nro.: 177193

PARTE II DATOS GENERALES

DATOS LEASING BANCOLOMBIA S.A.

Nombre: MARTHA PATRICIA AVILA
Documento de identidad: 52.770.124
Calidad: APODERADO(A) ESPECIAL

DATOS LOCATARIO(S)

Nombre: JUAN CARLOS RIVERA BOCANEGRA
Documento de identidad: 11.318.893

BIENES Y CONSTRUCTOR(ES) O VENDEDOR(ES)

Constructor(es) o Vendedor(es): CONSTRUCTORA BONILLA & CIA S.A.S

Descripción del activo: INMUEBLE: CASA NO. 48 BLOQUE B CONJUNTO RESIDENCIAL LA FONTANA
MATRICULA INMOBILIARIA 307-82635

VALOR DE EL(LOS) BIEN(ES) OBJETO DEL PRESENTE CONTRATO: \$230000000.

En el evento en que el(los) bien(es) objeto del presente contrato requiera(n) de un proceso de construcción o legalización de la propiedad, el valor de el(los) bien(es) será el resultante de sumar el monto de todos los desembolsos efectuados durante la etapa de anticipos, el cual se ajustará e indicará en el anexo de iniciación del plazo.

CONDICIONES FINANCIERAS

Tasa para los anticipos : 10,65 % E.A.
Tasa para el contrato : 10,65% E.A.
Tasa Básica de Referencia: D.T.F. T.A.

Plazo del contrato : 180 Meses
Modalidad : Vencida
Periodicidad de pago : Mensual
Periodo de gracia : 0

En el anexo de iniciación del plazo se indicará la fecha de pago del primer canon.

Canon Inicial : 46.000.000,00

Página 1 de 4



Contrato Leasing Habitacional Nro.: 177193

Este valor, que será abonado a capital al momento de la iniciación del plazo, debe ser cancelado por **EL LOCATARIO** como requisito previo para iniciar el proceso de compra, importación, construcción o legalización de la propiedad de el(los) bien(es) objeto del presente contrato, y puede variar, de acuerdo con lo indicado en las condiciones de aprobación de la operación, en caso de cambios en el valor de el(los) bien(es) objeto del presente contrato, el saldo restante deberá ser cancelado por **EL LOCATARIO** en la fecha de iniciación del plazo.

DE LA OPCIÓN DE COMPRA:

Fecha de Pago: El día del vencimiento del plazo.

Porcentaje de la Opción: 1.0000000 %

Valor: Será indicado en el anexo de iniciación del plazo

En el evento en que el(los) bien(es) objeto del presente contrato requiera(n) de un proceso de construcción o legalización de la propiedad el valor de la opción de compra se indicará en el anexo de iniciación del plazo

DE LOS SEGUROS DURANTE LA VIGENCIA DEL CONTRATO

Compañía de Seguros:

Será la indicada en el Anexo de Iniciación del Plazo

Ramo de Seguros y Coberturas o Amparos:

Será(n) el(los) indicado(s) en el Anexo de Iniciación del Plazo

EL LOCATARIO podrá contratar durante el plazo del contrato una póliza que ampare el riesgo de desempleo, incapacidad total temporal y enfermedades graves en los términos de dicha póliza, y en caso tal, se obliga a cubrir periódicamente el valor de las primas generadas

LEASING BANCOLOMBIA S.A., sin que constituya responsabilidad de su parte, podrá cubrir con cargo a **EL LOCATARIO** el valor de dicha(s) prima(s), quien se compromete a pagar a **LEASING BANCOLOMBIA S.A.** en un plazo de tres (3) días hábiles a partir de la presentación de las facturas o cuentas de cobro, el importe respectivo. En el evento de no pago oportuno, **EL LOCATARIO**, deberá asumir el pago de los intereses moratorios correspondientes en los términos del presente contrato.

EL BENEFICIARIO ÚNICO de la póliza deberá ser **LEASING BANCOLOMBIA S.A.**,



Contrato Leasing Habitacional Nro.: 177193

INCENDIO Y TERREMOTO

COBERTURAS: Incendio y/o Rayo, Explosión, Asonada, Motín, Conmoción Civil o Popular y Huelga, Actos Mal Intencionados de Terceros, Terrorismo, Huracán, Vientos Fuertes, Granizo, Aeronaves, Vehículos y Humo, Extensión de amparos, o Extended Coverage; daños por Agua, Anegación, Terremoto, Temblor y Erupción Volcánica, Maremoto (cuando el bien asegurado se encuentre expuesto a este riesgo).

Tipo de Seguro por Ramo:

Será(n) el(los) indicado(s) en el Anexo de Iniciación del Plazo

Valor Asegurado:

Será el indicado en el Anexo de Iniciación del Plazo

EL LOCATARIO ha manifestado su voluntad de tomar los seguros con la póliza colectiva de **LEASING BANCOLOMBIA S.A.** para efectos de proteger los bienes objeto del presente contrato conforme lo establecido en el numeral 16 de la Parte I y en tal sentido, autoriza a **LEASING BANCOLOMBIA S.A.** para que tome el seguro por su cuenta gestionando los trámites tendientes a su inclusión dentro de dicha póliza colectiva por todo el plazo que dure el citado contrato de leasing.

CANON. El valor del canon será estable durante el plazo del Contrato de Arrendamiento Financiero Leasing.

PARÁGRAFO ADICIONAL, PARTE I: CONDICIONES GENERALES, NUMERAL CUARTO ANTICIPOS.

En el evento que el contrato de leasing termine, encontrándose el objeto del mismo en etapa de construcción o legalización de la propiedad, quedará al arbitrio de **LEASING BANCOLOMBIA S.A.** continuar, ceder, transferir, o endosar el (los) documento(s) en los que consten las obligaciones adquiridas con el (los) proveedor(es) a **EL LOCATARIO**.

EL LOCATARIO, acepta desde la firma del presente contrato la cesión, transferencia, o endoso de el (los) documento(s), que para el efecto realizará **LEASING BANCOLOMBIA S.A.**

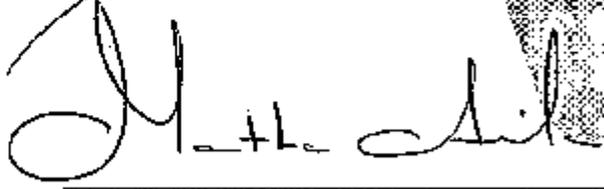
INMUEBLES

EL LOCATARIO, manifiesta haber verificado que el(los) inmueble(s) objeto de la operación de leasing, se encuentra(n) a paz y salvo por concepto de los servicios públicos domiciliarios y por lo tanto en caso de presentarse sumas de dinero pendientes de pago por este concepto asumirá el pago de estas.



Contrato Leasing Habitacional Nro.: 177193


Firma
JUAN CARLOS RIVERA BOCANEGRA
C.C. 11.318.883


Firma
LEASING BANCOLOMBIA S.A.
R.600.592.843
MARTHA PATRICIA AVILA
C.C. 52.770.124
APODERADO(A) ESPECIAL

FECHA DE CELEBRACIÓN DEL CONTRATO: 06 de Abril de 2015

Leasing Bancolombia S.A. Compañía de Financiamiento

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

VIGILADO