VENTANILLA UNICA DE CORRESPONDENCIA-MEDELLIN
MEDELLIN-UP - No. 20190370575702
Fecha Radicado: 2019-08-15 11:10:01
Anexos: 72 FOLIOS.

Señor

FISCAL 107 SECCIONAL

UNIDAD DE DELITOS CONTRA EL PATRIMONIO ECONOMICO

MEDELLIN

E.S.D

CUI: 05001 60 9916 2018 06653
NI: 2018212080.
INVESTIGADO: INMOBILIARIA EUROPA CONSTRUCCIONES S.A.S y otros.

GUSTAVO ADOLFO GÓMEZ GIRALDO, Abogado en ejercicio, mayor de edad, vecino de Medellín, Antioquia e identificado como aparece anotado al pie de mi firma, actuando en mi calidad de apoderado de **NESTOR RAUL PANIAGUA GARCIA** con C.C. 98.642.661, en calidad de tercero interesado en el proceso del asunto y legitimo propietario del inmueble con matrícula inmobiliaria 01N 5000418 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín zona norte, ubicado en la carrera 47 Nº 54 31 de Bello, respetuosamente presento ante Usted solicitud de levantamiento de medida cautelar, con base en lo siguiente:

El inmueble con matrícula inmobiliaria 01N 5000418 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, zona norte, sobre el cual se decretó una medida cautelar por parte del Juzgado Sexto Penal Municipal con Control de Garantías, mediante oficio 363 del 25 de julio de 2019, no es de propiedad de ninguna de las partes investigadas en el proceso del asunto, toda vez que fue adquirido por mi poderdante en virtud de la figura de la dación en pago, mediante escritura pública 5.452 del 17 de noviembre de 2018.

El artículo 92 de la ley 906 de 2004, establece la posibilidad de que el Juez de Control de Garantías decrete medidas cautelares a petición del fiscal o de las victimas directas, pero **SOBRE BIENES DEL IMPUTADO O DEL ACUSADO**, para proteger el derecho a la indemnización de perjuicios, de las victimas, y en el caso bajo

DROIT LOIS

Escaneado con CamScanner

estudio, mi poderdante no ha cometido delito alguno, no es imputado, ni es acusado en el proceso en cual se decretó la medida cautelar, por lo que no se cumplen los presupuestos de la norma en cita para decretar una medida sobre un inmueble de su propiedad.

Conforme con lo anterior, y con lo establecido en el artículo 597 numeral 7 del CGP, norma que aplica por remisión expresa de los artículos 92 y siguientes de la ley 906 de 2004, pues al no existir norma expresa, debe acudirse la CGP, y la norma en cita dice:

> *Se levantará el embargo y secuestro en los siguientes casos:*
>
> *(...)*
>
> *7. Si se trata de embargo sujeto a registro, cuando del certificado del registrador aparezca que la parte contra quien se profirió la medida no es titular del dominio del respectivo bien, sin perjuicio de lo establecido para la efectividad de la garantía hipotecaria o prendaria"*

Así las cosas, dado que según la anotación 32 (del 17 de noviembre de 2018) del certificado con matrícula inmobiliaria 01N 5000418 de la Oficina de Registro de instrumentos Públicos de Medellín, zona norte, la titularidad sobre el inmueble la ostenta el señor NESTOR RAUL PANIAGUA GARCIA, solicito de manera respetuosa que mediante el trámite de audiencia de control de garantías se solicite al juez competente el levantamiento de la medida cautelar decretada e inscrita en la anotación 34 del certificado mencionado.

Para poner en contexto a su Despacho de la negociación que dio lugar a la dación en pago a favor de mi poderdante, me permito poner en su conocimiento todos los antecedentes que dieron lugar a esa transferencia del derecho de dominio a favor de

Escaneado con CamScanner

NESTOR RAUL PANIAGUA GARCIA, adjuntando además los soportes que lo acreditan, así:

ANTECEDENTES

PRIMERO: El inmueble con matrícula inmobiliaria 01N 5000418 de la Oficina de Registro de instrumentos Públicos de Medellín, zona norte fue adjudicado en sucesión del señor JESUS ORLANDO PANIAGUA, tio de NESTOR RAUL PANIAGUA GARCIA, a los señores DANIEL ORLANDO PANIAGUA, SARA MELISA PANIAGUA ARROYAVE Y LUIS FERNANDO PANIAGUA AVENDAÑO, aclarando que desde el inicio de la matrícula inmobiliaria, el inmueble era de propiedad de la familia de mi poderdante (Anotación 17, ver anexo 1).

SEGUNDO: Posteriormente, el señor NESTOR RAUL PANIAGUA GARCIA, compró los derechos sobre el 35% del lote y el señor LUIS FERNANDO PANIAGUA AVENDAÑO, continuó siendo dueño del 65% del inmueble (Anotación 19 y anexo 11).

TERCERO: Mi poderdante en su calidad de profesional inversionista especialista en gerencia de proyectos y finanzas, enajenó el 35% del inmueble a JORGE WILSSON PATIÑO TORO (vinculado al proceso penal en calidad de investigado), mediante escritura pública 415 del 15 de febrero de 2016 (Ver Anexo 2) y a su vez, el señor LUIS FERNANDO PANIAGUA AVENDAÑO, dueño del 65% restante, le enajenó su porcentaje sobre el inmueble mediante escritura pública 414 del 15 de febrero de 2016 (Anotaciones 22 y 24 y ver anexo 4).

CUARTO: Para garantizar el pago de la obligación se suscribió hipoteca abierta sin límite de cuantía a favor de NESTOR RAUL PANIAGUA GARCIA, según escritura pública 417[1] del 15 de febrero de 2016 de la Notaría Séptima del Circulo de Medellín (Ver anexo 3) y sobre el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 01N 5000418[2] de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de

[1] Adjunto copia de la escritura pública.
[2] Adjunto copia certificado de libertad

P (574) 476 8976 | CALLE 16 NO 41-210 OF 902 | EDIFICIO LA COMPAÑÍA
INFO@DYL GLOBAL | MEDELLÍN, COLOMBIA

Escaneado con CamScanner

Medellín, zona Norte, ubicado en la carrera 47 N° 54 31 del Municipio de Bello, es decir sobre el mismo inmueble objeto de la venta.

Así mismo, JORGE WILLSSON PATIÑO TORO suscribió sendos títulos valores, a favor de mi poderdante, representados en los siguientes pagarés y cheques (Ver anexo 5):

Pagaré 01 del 15 de febrero de 2016: Por valor de QUINIENTOS TREINTA Y SEIS MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS M.L. ($536.250.000).

Pagaré 02 del 27 de enero de 2017: Por valor de CIEN MILLONES DE PESOS M.L. ($100.000.000).

VALOR TOTAL PAGARES: SEISCIENTOS TREINTA Y SEIS MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS M.L. ($636.250.000)

Cheque N° KY999450 por la suma de NUEVE MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL QUINIENTOS PESOS M.L. ($9.652.500) del 15 de diciembre de 2017, devuelto por la causal 7.

Cheque N° KY999451 por la suma de NUEVE MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL QUINIENTOS PESOS M.L. ($9.652.500) del 15 de enero de 2018, devuelto por la causal 7.

VALOR TOTAL CHEQUES: DIECINUEVE MILLONES TRECIENTOS CINCO MIL PESOS M.L. ($19.305.000).

VALOR TOTAL ADEUDADO: SEISCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL PESOS M.L. ($655.555.000)

QUINTO: El señor JORGE WILSSON PATIÑO TORO dejó de cancelar los intereses de plazo pactados respecto a los pagarés mencionados desde el mes de noviembre de 2017, y en todos ellos se pactó aceleración del plazo, por lo que se presentó demanda ejecutiva el

Escaneado con CamScanner

16 de mayo de 2018, acumulada al radicado 2018-00124[3] que cursaba en el Juzgado Segundo Civil de Circuito de Bello, en virtud de que fuimos citados como acreedores hipotecarios de primer grado, dado que en ese Juzgado cursaba un proceso de un acreedor hipotecario de segundo grado, según se advierte en la anotación 26 del certificado a favor de **LUIS FERNANDO PANIAGUA AVENDAÑO** (Quien le había enajenado el 65% del inmueble, como se explicó en el antecedente tercero y también le hizo un préstamo de dinero) (ver anexo 7 historial proceso pagina siglo XXI Rama Judicial).

Ahora bien, como puede observarse en la anotación 28, el embargo de inmueble provino inicialmente del acreedor de segundo grado, que fue quien presentó la demanda antes que mi poderdante, sin embargo, una vez se presentó la demanda acumulada por parte de mi representado, y por ser acreedor con mejor derecho, es decir de primer grado, se solicitó al Juzgado que se inscribiera el embargo a favor de mi representado en calidad de acreedor de primer grado y dicha circunstancia se evidencia en la anotación 30 del certificado (ver anexo 1), cancelándose el embargo del otro acreedor de segundo grado (Anotación 29, quedando el bien fuera de circulación desde el 23 de mayo de 2018) .

Quiere decir lo anterior, que el embargo a favor de NESTOR RAUL PANIAGUA GARCIA se perfeccionó desde el 25 de julio de 2018, es decir hace más de un año atrás.

SEXTO: El señor NESTOR RAUL PANIAGUA GARCIA, en su condición de acreedor hipotecario de primer grado, desde el principio de la demanda pretendió la adjudicación el bien hipotecado, conforme las reglas del artículo 467 del CGP, dado que en su calidad de inversionista vio una buena oportunidad de negocio en el inmueble, que tiempo atrás había enajenado al señor JORGE WILLSSON PATIÑO TORO en un porcentaje del 35%.

OCTAVO: Después de varios intentos de arreglo para obtener el pago de las sumas adeudadas, las partes hicieron un contrato de

[3] La demanda se presentó también en contra de Inmobiliaria Europa Construcciones, dado que el señor JORGE WILLSSON PATIÑO TORO, enajenó el inmueble a dicha sociedad

Escaneado con CamScanner

transacción el 6 de noviembre de 2018[4] (ver anexo 6), incluyendo al acreedor de segundo grado LUIS FERNANDO PANIAGUA AVENDAÑO, donde se acordó lo siguiente:

La entrega del 100% del inmueble a mi poderdante como dación en pago y el pago de éste al acreedor de segundo grado LUIS FERNANDO PANIAGUA AVENDAÑO, en dinero y en especie mediante la entrega de 3 vehículos y la cesión de derechos fiduciarios sobre unos inmuebles, para un valor total de $570.000.000, pago que fue surtido en su totalidad.

NOVENO: El juzgado de conocimiento emitió auto de aceptación del del contrato de transacción y mediante auto posterior, terminó el proceso por pago total de la obligación, y expidió los oficios para la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, zona norte, ordenando el levantamiento de la medida cautelar de embargo y la dación en pago (Anotaciones 31 y 32 ver anexo 1 y anexo 8), así como la cancelación de las hipotecas a favor de NESTOR RAUL PANIAGUA AVENDAÑO y LUIS FERNANDO PANIAGUA AVENDAÑO (Anotación 33 ver anexo 1 y anexo 9 y anexo 10).

DECIMO: De lo anterior se concluye, que mi poderdante siempre ha actuado de buena fe, pues ha quedado acreditado que el acá investigado le compró el 35% de un inmueble en el año 2016, y que para garantizar su pago procedió a hipotecarlo en ese mismo año a favor de mi representado y ante la falta de pago del mismo, se presentó demanda ejecutiva en mayo de 2018, que terminó con la dación en pago del inmueble en noviembre de 2018, y el consiguiente pago al acreedor de segundo grado de los derechos que ostentaba sobre el mismo.

PETICION

Conforme a lo brevemente expuesto, solicito de manera respetuosa que mediante convocatoria a audiencia de control de garantías se solicite al Juzgado Sexto Penal de Control de Garantías que levante la medida cautelar que pesa sobre el inmueble con matrícula inmobiliaria 01N 5000418 de la Oficina de Registro de Instrumentos

[4] Adjunto copia del contrato de transacción que dio lugar a la dación en pago

Escaneado con CamScanner

Públicos de Medellín, zona norte, dado que el inmueble mencionado no pertenece a ninguno de los investigados y por tanto, hay lugar al levantamiento de la medida cautelar conforme las reglas del artículo 597 numeral 7, norma aplicable por remisión expresa del los artículo 92 y siguientes de la Ley 906 de 2004.

Adicionalmente, se tiene como fundamento que el señor NESTOR RAUL PANIAGUA GARCIA es un tercero de buena fe que no tiene porque verse afectado con las resultas de la investigación, por lo que la medida impuesto no solo no es desproporcional, sino arbitraria, desde el punto de vista legal y afecta gravemente el patrimonio económico de mi representado.

NOTIFICACIONES: Las recibiré en la calle 16 41 210, oficina 902, correo electrónico paulina.rodriguez@dyl.global y teléfono: 4768976 y 3127222988

Atentamente,

GUSTAVO GÓMEZ GIRALDO.
C.C. 71.773.014
T.P. 111.312 del C. Superior de la J.

Escaneado con CamScanner