

República de Colombia



**Rama Judicial del Poder Público
TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE CALI
SALA DE DECISIÓN CIVIL
REIVINDICATORIO
Rad. 76001-31-03-003-2018-00047-01 (2339)**

Magistrado Ponente: JORGE JARAMILLO VILLARREAL

*ESTA SENTENCIA FUE APROBADA SEGÚN ACTA DE DISCUSIÓN No 13
DE LA FECHA*

Santiago de Cali, septiembre veintinueve (29) de dos mil veinte (2020).

Se decide la apelación de la sentencia proferida por el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Cali, dentro del proceso Reivindicatorio propuesto por la sociedad Zaitana S.A.S., en adelante Zaitana, en contra de Natalia Mejía Grijalba, en la que se declaró probada la excepción de mérito de “Improcedencia de la acción reivindicatoria por derivarse de un contrato de cesión” y se negaron las pretensiones de la demanda.

1.- ANTECEDENTES

La demanda, respuesta y trámite admiten el siguiente resumen:

1.1.- *La sociedad demandante pide que se declare que le pertenece el dominio pleno y absoluto del apartamento C-301 ubicado en el tercer piso de la torre C, parqueaderos Nro.75 y 76 y deposito Nro.34 del Conjunto Residencial “Inés de Lara” que se encuentra ubicado en la calle 22ª 121-180 de Cali (Calle Inés de Lara), bienes sometidos al régimen de propiedad horizontal, registrados en los folios de matriculas inmobiliarias Nros. 370-770373, 370-770331, 370-770332, 370-770362 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, respectivamente, determinados en la escritura publica Nro.2101 del 28 de mayo de 2015 de la Notaria Veintiuno del*

Circulo Notarial de Cali, en consecuencia, que se condene a la demandada a restituir los inmuebles a la empresa demandante, que la demandante no está obligada a indemnizar las expensas necesarias del artículo 965 del Código Civil. En la demanda la empresa demandante dijo renunciar a la indemnización por daños y perjuicios, lo mismo que renunciar y desistir de frutos.

1.2.- *Como hechos de la demanda se redacta que el 14 de noviembre de 2007, Natalia Mejía Grijalba a través de su madre Nery Grijalba Z. en su calidad de promitente compradora y la sociedad Ordara Construcciones Ltda., representada legalmente por Gustavo Ordoñez Uribe como promitente vendedora, de quien en adelante en esta providencia nos referiremos como Ordara, celebraron promesa de compraventa de los inmuebles referidos en la pretensión; los promitentes contratantes acordaron que la correspondiente escritura pública tendría lugar el 14 de marzo de 2008, el 14 de marzo del 2008 la promitente compradora representada por su madre recibió los inmuebles de parte de la empresa promitente vendedora, entrándolos a ocupar sin realizar la escritura pública porque así se pidió.*

La sociedad Zaitana S.A.S., representada legalmente por Francisco José Pérez Pérez y Carlos Cardona (quienes negociaban azúcar) celebraron contrato de compraventa de 2.800 bultos a favor de Heyner Gonzalo Miranda López, representante legal de la sociedad Real Trade S.A., por la suma de \$353.430.000 (IVA incluido), pago que se garantizó con orden de compras y facturas cambiarias de compraventa consistentes en las órdenes de compra Nros: 1. #0011 del 2 de abril, 2. #0012 del 13 de abril, 3. #0013 del 20 de abril de 2012 y con las facturas de venta Nros. 1.#202 del 27 de abril de 2012 por la suma de \$235.260.000 y factura 2. #203 del 30 de abril de 2012 por \$117.810.000; como Heyner Gonzalo Miranda López no cumplió con el pago, ante el reclamo de Francisco José Pérez (representante legal de Zaitana) y Carlos Cardona, Heyner López Miranda les entregó 3 cheques por la suma de \$200.000.000 que fueron rechazados en varias ocasiones.

Por lo anterior, Heyner Gonzalo Miranda López ofreció a sus vendedores de azúcar, pagar la obligación con los inmuebles objeto de este proceso que se dijo pertenecían a Daniel Andrade, esposo o compañero

permanente de la demandada Natalia Mejía Grijalba, que Daniel Andrade pagaría con dichos bienes porque le debía dinero a Heiner Gonzalo López Miranda (comprador del azúcar), motivo por el cual, Heiner haría ceder los inmuebles de parte de Daniel Andrade y Natalia Mejía para saldar la deuda que tenía con Zaitana (representante legal Francisco Pérez).

El 26 de mayo de 2012, Heyner Miranda López, Daniel Andrade, Natalia Mejía y Carlos Cardona, concurrieron a la Notaria Veintiuno del Circulo Notarial de Cali y con fundamento en el parágrafo 1° de la cláusula 7° de la promesa de compraventa que ya se habló, se suscribió documento de cesión de derechos sobre los bienes objeto de esta demanda a favor de la empresa demandante, solicitando en al misma cesión, instruir a la Fiduciaria de Occidente S.A. para que la escritura pública se extienda a favor de Zaitana; el 28 de mayo siguiente, la demandada entregó la cesión a la promitente vendedora Ordara Ltda. y esta pidió por escrito a Francisco Pérez representante legal de Zaitana, que allegara los documentos para la escrituración; el 20 de junio siguiente, la Constructora (Ordara) informó a la demandada que no podía ordenar a la Fiduciaria realizar la escrituración de los bienes hasta que no se pusiera al día el catastro, la contribución de megaobras y la administración de la propiedad horizontal; como la demandada se negó a entregarlos, la empresa demandante allegó los paz y salvos por dichos conceptos; el 28 de mayo de 2015 Zaitana S.A.S. se presentó a la Notaria Veintiuna del Circulo Notarial de Cali conjuntamente con Gustavo Ordoñez Uribe (representante legal de Ordara Ltda.) y ese mismo día realizaron la escritura pública de venta Nro.2101.

La empresa demandante afirma que se encuentra privada de la posesión material de los inmuebles porque Natalia Mejía Grijalba los posee irregularmente, pero dice renunciar y desistir de frutos.

1.3.- *Notificada la demandada contestó la demanda oponiéndose a las pretensiones, expresa que existe pleito pendiente entre las mismas partes y sobre el mismo asunto, que hubo cesión del contrato de promesa de compraventa (26 de mayo de 2012), que detenta la posesión pacífica, ininterrumpida y de buena fe de los inmuebles desde el 14 de marzo de 2008*

en virtud de la promesa de compraventa pactada con Ordara (14 de noviembre de 2007), que la demandada y su compañero Ahiezer Daniel Andrade Citely no adeudaron ni adeudan dinero alguno a Heiner Gonzalo Miranda López, la supuesta obligación de pago en favor de la sociedad demandante corresponde a Real Trade S.A.S., el precio de la cesión a favor de Zaitana se fijó en \$550.000.000, que serían pagados por la parte demandante con \$400.000.000 en efectivo y con bultos de azúcar equivalentes a \$150.000.000 los que en días siguientes se iban a entregar y que no fueron entregados, que no se ha pactado la entrega de los inmuebles ni la entrega fue solicitada por Zaitana antes de la demanda. Como excepciones de merito propuso: i) “Improcedencia de la acción reivindicatoria por derivarse de una cesión de contrato de compraventa entre los extremos procesales, incumplida por impago de la sociedad Zaitana S.A.S.” ii) “Improcedencia de la acción reivindicatoria por cuanto el titulo de propiedad aducido por el demandante es posterior al de posesión del demandado”. iii) “La Innominada”.

2.- SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

El Juzgado declaró prospera la excepción de “Improcedencia de la acción reivindicatoria por derivarse de una cesión de contrato de compraventa entre los extremos procesales, incumplida por impago de la sociedad Zaitana S.A.S.” y negó las pretensiones de la demanda, consideró que la acción reivindicatoria no procede porque la posesión de la demandada tiene origen en el contrato de cesión de los derechos nacidos en la promesa de compraventa, las pretensiones son exclusivamente reivindicatorias en virtud del vínculo dominical, la parte demandante conocía el círculo contractual al que ingresaba, existe deficiencia probatoria de los hechos, los testigos generan duda y tienen interés en el fallo, la cesión no implicó entregar la posesión de la demandada a la demandante.

3. RECURSO DE APELACIÓN

La parte demandante pide que se revoque el fallo, como reparos concretos expresa que el Juzgado debió verificar si concurrían los requisitos para que el demandante mediante una acción diferente a la reivindicatoria pudiera recuperar la tenencia de un bien que le pertenece, entre la sociedad

demandante y la demandada nunca ha existido un contrato de cesión respecto de la promesa de compraventa ni relación contractual alguna, la demandada en la comunicación del 26 de mayo de 2012 instruyó y autorizó para que el inmueble fuere escriturado a favor de la empresa demandante, no existe documento que contenga las condiciones de modo, tiempo y lugar para la entrega de los inmuebles ni el procedimiento que la demandante debía seguir sino se entregaban, ni las obligaciones asumidas por cada una de las partes que justifique la procedencia de una acción restitutoria.

La empresa demandante no tiene mecanismos diferentes a la acción reivindicatoria para recuperar la posesión de los inmuebles objeto de litigio, la posesión de la demandada no nació de ninguna relación comercial con la demandante, sino que la constructora Ordara permitió su ingreso, el contrato que originó la posesión de la demandada ya feneció, la cesión del derecho de escrituración no implicó que la constructora le hiciera entrega de los bienes a la empresa demandante.

*El 27 de septiembre de 2019, el apoderado judicial de la parte demandante presentó escrito por medio del cual allegó copia de la sentencia del 23 de septiembre de 2019 que resolvió el recurso de apelación dentro del proceso verbal de resolución de contrato (rad.2017-291) promovido por Natalia Mejía Grijalba en contra de Zaitana S.A.S., destaca que en dicha decisión se declaró la inexistencia de la cesión del contrato de promesa de compraventa de Natalia en favor de la sociedad demandante, pide que con fundamento en el inciso 4 del artículo 281 del C.G.P. dicho fallo sea analizado por la relación que guarda con este asunto reivindicatorio **(Fols.12 a 28 del C. Tribunal)**.*

Con fundamento en el Art. 14 del Decreto 806 del 4 de junio de 2020, el pasado 2 de julio de este año se profirió auto por el cual se le concedió a la parte apelante el término de cinco (5) días para que sustentara el recurso, la apelante reitera los reparos escritos que presentó en primera instancia, de dicha sustentación, se corrió traslado a la contraparte quien guardó silencio.

4.- CONSIDERACIONES

4.1.- *La capacidad para ser parte y comparecer al proceso, demanda en forma y competencia del Juez, se encuentran reunidos; no se observa causal de nulidad procesal insubsanable que deba declararse de oficio ni las partes han formulado reparos sobre estos aspectos. La parte demandante es quien aparece como propietaria de los inmuebles cuya propiedad se pretende reivindicar y la demandada es la poseedora de los mismos.*

Para decidir si hay lugar a confirmar o revocar la sentencia de primera instancia la Sala debe considerar los argumentos de la parte apelante frente a lo considerado en el fallo del Juzgado (art. 357 C.P.C. C.S.J., Cas. Civil, sentencia de 08 de septiembre de 2009, M.P. Edgardo Villamil Portilla.).

4.2.- *La acción reivindicatoria o acción de dominio es una acción real que tiene el dueño de una cosa singular de la que ha perdido la posesión para que el poseedor sea condenado a restituirla (Art. 946 del C.C.); esta acción corresponde a quien tiene la propiedad plena o nuda, absoluta o fiduciaria de la cosa (Art. 950 del C.C.), también la puede ejercer el copropietario de una cuota determinada en la comunidad de una cosa singular (Art. 949 del C.C.); a través de su ejercicio es posible reivindicar bienes muebles o inmuebles (Art. 947).*

La doctrina y la jurisprudencia han reconocido como elementos estructurales de la acción reivindicatoria para la recuperación del dominio los siguientes: (I) Que el demandante tenga el 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 a reivindicar con el que posee el demandado, y, (V) que el título del demandante o la cadena de títulos, sea anterior a la posesión del demandado¹².

¹ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, sentencia del 2 de diciembre de 1970.

² Cas.27 de abril de 1955, LXXX, 84, Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, sentencia de diciembre dos (2) de mil novecientos noventa y siete (1997), expediente No. 4987, Magistrado Ponente: Pedro Lafont Pianetta.

4.2.1.- Ahora, en los eventos en que alguno de dichos presupuestos no se acredite en el proceso, la reivindicación pierde vocación de prosperidad; para el caso, es imperativo recordar que conforme al artículo 762 del Código Civil, la posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, ya sea que el que se da por tal la tenga por sí mismo o a través de otra persona que la tenga a su nombre o por su voluntad (Art.762 del C.C.); quien sea señalado como poseedor debe tener el corpus y el animus domini necesarios, entendido que el primero es el poder asumido por una persona sobre un bien, (tenencia física, uso y goce), mientras que el segundo, es el elemento intelectual o volitivo (intención de señor y dueño).

La posesión puede tener origen en una relación de hecho o extracontractual o por un negocio jurídico, diferencia que conlleva diversas formas de protección de los derechos del propietario como de los del poseedor. En el primer caso, esto es, cuando la posesión surge al margen de relaciones obligacionales, la acción reivindicatoria es apta para recuperar la posesión; en cambio, cuando la parte demandada inicia su posesión por haberle entregado la parte demandante en virtud de determinada relación contractual, la forma de proteger los intereses de las partes debe surtir a través del ejercicio de las acciones contractuales correspondientes (acción de simulación, nulidad, resolución, cumplimiento) y no por la acción reivindicatoria.

Al respecto la Corte Suprema de Justicia, en sentencia del 30 julio de 2010 rememoró lo siguiente:

“(…), la jurisprudencia inalterada de la Corte, con razón, precisa esa postura, expresando al respecto: ‘La pretensión reivindicatoria excluye de suyo todos los casos en que la posesión del demandado sea de naturaleza contractual, es decir, se rija por un contrato celebrado entre el dueño y el actual poseedor. En tales casos, mientras el contrato subsista constituye ley para las partes (artículo 1602 del Código Civil) y como tal tiene que ser respetado por ellas. Entonces, la restitución de la cosa poseída, cuya posesión legitima el acuerdo de voluntades, no puede demandarse sino con apoyo en alguna cláusula que la prevea, mientras el pacto esté vigente. La pretensión reivindicatoria sólo puede tener cabida si se la deduce como consecuencia de la declaración de simulación, de nulidad o de resolución o terminación del contrato, es decir, previa la supresión del obstáculo que impide su ejercicio. En este proceso se pide la reivindicación de determinado predio como súplica enteramente independiente y autónoma. Esta pretensión no puede prosperar mientras el contrato de promesa subsista, pues ocurre que por ese contrato se transformó la posesión extracontractual del demandado en posesión respaldada por un contrato y regida por sus estipulaciones. (...). Cuando quiera que alguien posea en virtud de un contrato, es decir, no

contra la voluntad del dueño que contrató, sino con su pleno consentimiento, la pretensión reivindicatoria queda de suyo excluida, pues sólo puede tener lugar en los casos en que el propietario de la cosa reivindicada ha sido privado de la posesión sin su aquiescencia. La acción de dominio es por su naturaleza una pretensión extracontractual, que repugna en las hipótesis en que los interesados han convenido en que uno de ellos autoriza al otro para poseer en virtud de un determinado contrato celebrado entre el uno y el otro”³

Mas cerca en el tiempo, la misma corporación ha reiterado que:

“la restitución de la cosa podrá obtenerse como consecuencia directa e inmediata de la reivindicación o, en virtud, del ejercicio de una acción contractual. Mas exactamente, existiendo entre el dueño y el poseedor de la cosa, una relación jurídica negocial o contractual de donde deriva su posesión, la restitución no puede lograrse con independencia sino a consecuencia y en virtud de las acciones correspondientes al negocio jurídico o contrato”.⁴⁵

4.3.- Como en el presente asunto al tocar la procedencia el inmueble se habla de un contrato de promesa habido entre la demandada y Ordara Construcciones Ltda. quien finalmente hizo la escritura pública a la empresa demandante Zaitana, cabe repasar que para que la promesa de contrato civil produzca obligaciones entre los contratantes, es necesario que concurren las siguientes requisitos: a) Que la promesa conste por escrito, b) Que el contrato a que se refiere no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces por falta de los requisitos establecidos en el art.1502 del C.C.; c) Que el contrato contenga un plazo o condición que fije la época en que deba celebrarse, y, d) Que se determine el objeto del contrato de tal manera que para el perfeccionamiento del contrato objetivo, solamente falte la tradición de la cosa o las formalidades legales.

Toda promesa de contrato contiene una obligación de hacer que consiste en la realización de otro u otros contratos, la promesa civil se rige por el art. 89 de la ley 153 de 1887 y debe contener los requisitos necesarios para que legalmente produzca obligaciones, la jurisprudencia ha sido clara en delinear que el contrato de promesa civil o comercial mantienen la misma naturaleza de un contrato temporal y preparatorio cabalmente determinado que sirve de instrumento para realizar uno definitivo con la determinación suficiente para ser ejecutado, solamente que en materia mercantil por la

³ C.S.J. Sala Civil. Sentencia del 30 de julio de 2010 (cas. civ. sentencia de 12 de marzo de 1981, CLXVI, página 366, reiterada en sentencia de 18 de mayo de 2004, [SC-044-2004] exp. 7076).

⁴ C.S.J. Sala Civil. Sentencia del 30 de julio de 2010

⁵ C.S.J. Sala Civil. Sentencia del 13 de mayo de 2019. SC1692-2019

misma velocidad que necesitan los negocios, no necesariamente deben pactarse por escrito, pero los requisitos de validez son los mismos (Arts.824 y 861 del Código de Comercio - C.S.J. Casación Civil Nov. 13 de 1981, reiterada el 12 de Sep. de 2000).

4.4.- *En orden a decidir el recurso resulta pertinente traer a colación las pruebas más relevantes que informan la situación fáctica del asunto, no sin antes dejar constatado que Zaitana S.A.S. trajo el certificado de existencia y representación que la acredita como propietaria y por tanto su legitimidad:*

4.4.1.- *Escritura Pública de compraventa Nro.2101 del 28 de mayo de 2015 realizada en la Notaria Veintiuna del Circulo Notarial de Cali, suscrita por Gustavo Ordoñez Uribe como vendedor y la sociedad Zaitana S.A.S. en calidad de compradora, por esta escritura, el primero dijo vender a la segunda el apartamento C301, los parqueaderos Nros.75 y 76 y el depósito Nro.34 del Conjunto Residencial Inés de Lara de Cali, destacándose del clausulado lo siguiente: “**PARÁGRAFO TERCERO:** Las partes tanto como el VENDEDOR y el representante legal de la SOCIEDAD COMPRADORA, manifiestan por el presente instrumento publico, que esta negociación se a efectúa (Sic) cumpliendo con la promesa de compraventa suscrita entre la señora NERY GRIJALBA Z. quien obró en su momento como agente oficioso de NATALIA MEJÍA GRIJALBA, quien era menor de edad, actualmente ya mayor de edad, (...), según promesa de compraventa suscrita con la sociedad Ordara Construcciones Sociedad limitada el 14 de Noviembre de 2007, y paz y salvo del saldo de la promesa, los cuales se anexan para que se protocolicen y quien a su vez la señora NATALIA MEJÍA GRIJALBA cedió la totalidad de los derechos de los inmuebles objeto de la presente escritura a la sociedad ZAITANA S.A.S., según documento de fecha mayo 26 de 2012. (...)*
TERCERO- PRECIO Y FORMA DE PAGO: (...) **(\$365.000.000)** suma que la parte vendedora en su calidad de representante legal de la Sociedad Ordara Construcciones Ltda. Declara haber recibido a entera satisfacción de manos de la señora NATALIA MEJÍA GRIJALBA a la firma de la promesa de compraventa (...) quien a su vez la señora NATALIA MEJÍA GRIJALBA cedió la totalidad de los derechos de la promesa de compraventa de los inmuebles objeto de la presente escritura a la sociedad ZAITANA S.A.S, mediante CESIÓN DE DERECHOS, por documento privado debidamente autenticado en la Notaria Veintiuna (21) del Circulo de Cali, el día 26 de mayo de 2012, el cual se adjunta para que se protocolice. (...) **QUINTO – ENTREGA MATERIAL:** Que la parte vendedora hace entrega real y material de (los) inmuebles (s) vendido (s) a la parte compradora, a la firma de la

escritura, (...) sin reservarse para si derecho alguno y en el estado en que se encuentra (n) (...)." **(Fols.8 a 40 del C. Pal)**

4.4.2.- *Certificados de tradición de los inmuebles objeto de controversia en cuyos folios de matrícula inmobiliaria se encuentra registrado que Fiduciaria de Occidente S.A. vocera del Fideicomiso 3-4-1524 Inés de Lara, adquirió los inmuebles por transferencia a título de beneficio en fiducia mercantil de Gustavo Ordoñez Uribe y Mary Arana de Ordoñez por escritura pública Nro.5934 del 12 de diciembre de 2006 realizada en la Notaria Tercera del Circulo Notarial de Cali, registrada el 14 de diciembre de ese año, a su vez aparece que Gustavo y Mary adquirieron de manos de Leasing de Occidente S.A. Compañía de Financiamiento Comercial mediante escritura pública Nro. 3701 del 15 de julio de 2003 realizada en la Notaria Tercera del Circulo notarial de Cali y registrada el 24 de julio de ese mismo año; en las anotaciones Nros.2 del 4 de mayo de 2007 aparece registrada la escritura pública Nro.1860 del 23 de abril de 2007 de la Notaria Tercera del Circulo Notarial de Cali por la que se constituyó el reglamento de propiedad horizontal del Conjunto Residencial Inés de Lara - Fiduciaria de Occidente S.A., vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado Fideicomiso 3-4-1524; en la anotación Nro.11 del (del apartamento) y en las Nros.9 (de los parqueaderos y depósito) del 2 de marzo de 2015 aparece registrada la escritura pública Nro.0063 del 16 de enero de 2015 realizada en la Notaria Quinta del Circulo Notarial de Cali por medio de la cual Fiduciaria de Occidente restituye el fideicomiso civil existente a Gustavo Ordoñez Uribe, también en las anotaciones Nro.12 (apartamento) y 10 (parqueaderos y depósito) del 4 de junio de 2015 aparece registrada la tradición que se realizó por la escritura pública Nro.2101 del 28 de mayo de 2015 de Gustavo Ordoñez Uribe a la sociedad Zaitana S.A.S. **(Fols.41 a 49 del C.Pal)***

4.4.3.- *Copia de la promesa de compraventa del 14 de noviembre de 2007 suscrita por la empresa Ordara Construcciones Ltda. como promitente vendedora y Nery Grijalba Z. como agente oficiosa de Natalia Mejía Grijalba (menor de edad) en su calidad de promitente compradora, la cual recae sobre el apartamento C301, los parqueaderos Nros.75 y 76 y el depósito Nro.34 del Conjunto Residencial Inés de Lara de Cali, registrados en los folios de*

matrícula inmobiliaria Nros.370-770373, 370-770331, 370-770332 y 370-770362 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, de la promesa se destaca: **“CLAUSULA TERCERA. PRECIO Y FORMA DE PAGO: (...)** (\$365.000.000) Mcte, valor que será cancelado por el promitente comprador así: a) La suma de (...) (\$320.000.000) a la firma de la presente Promesa de Compraventa b)_La suma de (\$45.000.000) se cancelara el día de la firma de la Escritura Publica de Compraventa que ponga fin a esta Promesa de Compraventa, fecha que coincide con la entrega de los Inmuebles. **CLAUSULA CUARTA. ENTREGA:** EL PROMITENTE VENDEDOR manifiesta que entregará al PROMITENTE COMPRADOR dichos inmuebles el día Catorce (14) de marzo de 2008 (...) con sus mejoras, anexidades, usos y servidumbres. **CLAUSULA QUINTA. EL PROMITENTE VENDEDOR** declara que el derecho sobre los inmuebles prometidos en venta es de su exclusiva propiedad por estar los mismos dentro de la Fiducia Mercantil irrevocable de la Fiduciaria de Occidente - Fiduoccidente S.A. la cual actúa como vocera y representante del patrimonio Autónomo 3-4-1524 Inés de Lara (...) son de propiedad del PROMITENTE VENDEDOR, porque serán adquiridos una vez se liquide el contrato de fiducia (...). **CLAUSULA SÉPTIMA. OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA:** (...) será otorgada por las partes el día Catorce (14) de Marzo de Dos Mil Ocho (2008) en la Notaria Tercera (3) del Circulo de Cali (V) a la hora de las Once (11:00 A.m), (...) **PARÁGRAFO PRIMERO** acuerdan las partes que al momento de la firma de la escritura Publica que ponga fin a la presente Promesa de Compraventa **la Promitente Compradora podrá indicar a nombre de quien quedará la Escritura Pública.” (Fols.5 a 7 del C.Pal)**

4.4.4.- La parte demandante trajo también los siguientes documentos que según la parte demandante explican las negociaciones que originaron la adquisición de los inmuebles: **a.-** Copias de Ordenes de Compra con sello de Real Trade S.A.S. (representante legal Heyner Miranda) a nombre de Zaitana S.A.S. en las que se anotó: el 2 de abril de 2012 “(...) AZÚCAR. CANTIDAD 2800. VALOR UNITARIO \$76.500. VALOR TOTAL \$214.200.000. TOTAL \$235.620.000”; del 13 de abril de 2012, “AZÚCAR. (...) 1400 (...) \$76.500 (...) \$107.100.000 (...) \$117.810.000”; del 20 de abril de 2012 “AZÚCAR (...) 2408 (...) \$75.500 (...) \$181.804.000 (...) \$199.884.400” con anotación de cancelado **(Fols.55 a 57 del C. Pal)**. **b.-** Facturas de venta que hace Zaitana S.A.S. en calidad de vendedora en las que se menciona como compradora a Real Trade S.A.S. (representante legal Heyner Gonzalo Miranda López); la Nro.202 del 27 de abril de 2012 en la que se detalla la venta de 2.800 (sin indicar si son bultos) de azúcar nacional por un valor total de \$235.620.000, en la que se observa el sello de Zaitana S.A.S. y la de aceptación de Heyner (recibido 2 de mayo de

2012); factura de venta Nro.203 del 30 de abril de 2012 por azúcar nacional 1.400 (sin indicar si son bultos) por un valor de \$117.810.000. **c.-** Copia de cheques del Banco Popular que la demandante afirma fueron girados por Heyner Miranda López: Nro.69325962 del 19 de abril de 2012 con orden de pagarse a Trapiche Lucerna S.A. por la suma de \$200.000.000, con sello de devuelto por la causa Nro.02; cheque Nro.69325970 del 1 de mayo de 2012 firmado con la orden de pagarse a Zaitana S.A.S. por la suma de \$224.000.000, con sello de devolución por la causal 01; cheque Nro.69325971 del 3 de mayo de 2012 con orden de pagar a Zaitana S.A.S. por la suma de \$129.430.000. **(Fols.58 a 62 del C. Pal)**

4.4.5.- Comunicación del 26 de mayo de 2012 dirigida por Natalia Mejía Grijalba a Ordara Construcciones Ltda., con firma de recibido del 28 de mayo de 2012, por medio de la cual dice informar que el apartamento Nro.301C, parqueaderos Nros.75 y 76 y depósito Nro.34 del Conjunto Residencial Inés de Lara, fueron “vendidos y cancelados en su totalidad a ZAITANA S.A.S. (...) en un cien (100%). (...) Por tal motivo, **dando aplicación al Parágrafo Primero de la Clausula Séptima de la promesa de compraventa, en mi calidad de PROMITENTE COMPRADOR cede en su totalidad los derechos que tengo en dicho contrato en favor de las personas y proporciones antes descritas, y les solicito dar instrucciones a la Fiduciaria de Occidente S.A. para que gestionen la respectiva escrituración de los bienes.” (Fol.4 del C. Pal).**

4.4.6.- Comunicación del 28 de mayo de 2012 dirigida por Rosa María Vásquez L., asistente administrativa de Ordara Construcciones Ltda. a Francisco José Pérez Pérez (representante legal de Zaitana) por medio de la cual informa los trámites y documentos requeridos para llevar a cabo la escritura de compraventa de los inmuebles objeto de discusión, habiendo enlistado como necesarios: “1. Documento de promesa de traspaso de propiedad de la señora Natalia Mejía, en la cual le manifieste que entre ustedes se ha conllevado a término la negociación de venta de dichos inmuebles, y que usted se compromete hacerle el pago del valor de la negociación tan pronto se haga la firma de la escritura en la notaria 5. 2. Cancelación del saldo adeudado por administración con sus respectivos intereses y plazo (sic) y salvo firmado por dicha administración. 3. Cancelación a la Abogada que lleva el caso de la demanda de la administración hacia la actual propietaria Natalia Mejía y paz y salvo firmado por la abogada, en la cual haga constar que ha procedido hacer el desistimiento de la demanda en curso. 4. Pago de impuesto predial hasta el año 2012 y cancelación de valor

que tenga facturado por Megaobras. De igual manera paz y salvo de los mismos. 5. Recibos de pago de servicios (...) 6. Ordara Construcciones Ltda., en poder de documento citado en el ordinal No.1, procederá a ordenar la escrituración de los inmuebles de la referencia. Dicha escritura será previamente entregada a la Fiduciaria de Occidente, junto con la copia manifestada en el ordinal No.1 para su revisión, aprobación y ordenamiento de la firma de la escritura. 7. Cumplido el punto anterior se procederá a las firmas de escrituración por parte de Ordara Construcciones, de la Fiduciaria de Occidente y la suya. (...) 8. Se deben presentar además (...) Firma de la escritura, por parte de los representantes de a Fiduciaria de Occidente y Ordara Construcciones Ltda. y la suya. D. Cancelación del valor transado de la negociación a la vendedora” **(Fol.66 del C. Pal)**

4.4.7.- Copia de la comunicación del 20 de junio de 2012 dirigida por Gustavo Ordoñez Uribe (representante legal de Ordara) a Natalia Mejía Grijalba, con sello de recibido de la misma fecha en el Conjunto Residencial Inés de Lara, a través de la cual el primero informa a la segunda que no puede tramitar la escrituración y la cesión de derechos sobre los inmuebles que Natalia hiciera a favor de Zaitana S.A.S. hasta tanto no se paguen los impuestos predial, mega obras y la administración porque ello debe ser reportado a la Fiduciaria de Occidente S.A.; pide entregar los paz y salvo dentro de los tres días hábiles siguientes porque la Fiduciaria pidió dar solución a Ordara Construcciones Ltda. sobre la liquidación del fideicomiso. **(Fol.69 del C. Pal)**

4.4.8.- Copia de petición recibida el 3 de junio de 2014 por Ordara dirigida por Natalia Mejía Grijalba a la Fiduciaria de Occidente S.A., en la que Natalia solicita se autorice y fije fecha para la escrituración porque los inmuebles cuyo precio ya fue cancelado en su totalidad a Fiduoccidente y que antes no se habían escriturado porque aun era menor de edad, que una vez sea fijada fecha aportaría la paz y salvos correspondientes y el dinero para sufragar los gastos de escrituración a su nombre. **(Fol.67 del C. Pal)**

4.4.9.- Copia de comunicación del 6 de junio de 2014 dirigida por Gustavo Ordoñez Uribe, representante legal de Ordara Construcciones Ltda. a Margarita María Villa, Directora Regional Valle de la Fiduciaria de Occidente S.A., por medio de la cual dicen acusar el recibo de la carta enviada por Natalia Mejía Grijalba a la Fiduciaria solicitando la escrituración de los inmuebles de la referencia, con ella se dijo anexar copia de la cesión de los

derechos de los mismos por Natalia Mejía Grijalba a Zaitana “Ltda.” (sic), advirtiendo que cualquier discusión que se presente entorno a la cesión deberá resolverse por las respectivas partes, porque Ordara no ha participado en la cesión. (Fol.68 del C. Pal)

4.4.10.- *Copia de la comunicación del 21 de octubre de 2014 dirigida por Gustavo Ordoñez Uribe (Ordara) a Natalia Mejía Grijalba, con sello de recibido de la misma fecha, mediante la cual manifiesta que en virtud de la cesión de los inmuebles y de que no hubo conciliación entre Zaitana S.A.S. y Natalia, iniciaría el trámite de escrituración a favor de Zaitana, tal y como le fue solicitado. (Fol.70 del C. Pal)*

4.4.11.- *En el proceso se recibieron las siguientes declaraciones:*

4.4.11.1.- *Declaración de parte de Francisco José Pérez, quien dijo ser representante legal de la empresa demandante, declara que negoció azúcar con Real Trade S.A.S. representada legalmente por Heiner Miranda López, que Natalia Mejía Grijalba le cedió a Zaitana los derechos que tenía en una promesa de compraventa sobre los inmuebles a reivindicar; que como Heiner Miranda incumplió con el pago del azúcar, propuso diferentes maneras de pago, como ninguna le sirvió, ofreció los inmuebles objeto de la demanda aduciendo que Natalia Mejía y su esposo (Daniel Andrade) tenían una deuda con él, que la deuda le fue pagada a Heiner con dichos inmuebles y que el a su vez, pagó Zaitana con los mismos inmuebles, expresa que en mayo de 2012 cuando fue a conocer los inmuebles, conoció al esposo de la demandada, a ella la conoció cuando inició el pleito judicial, dijo que después de ocurrida la cesión de la referencia, fue que se enteró de la existencia de la promesa de compraventa con Ordara Construcciones porque Natalia compró los inmuebles a Ordara, cuando Natalia vivía en ellos fue que los entregó a Zaitana mediante la aludida cesión, dice que él no concurrió a la Notaria 21 de Cali a firmar la cesión que en su lugar asistió Carlos Cardona (Director de Zaitana); da a entender que Zaitana no pagó ningún dinero a Natalia porque la negociación se realizó como forma de pago de una deuda de Real Trade en favor de Zaitana. (Tiempo 00:09:00 a 00:37:20 de la Audiencia Inicial)*

4.4.11.2.-Declaración de parte de Natalia Mejía Grijalba, quién declara que Zaitana pretendía comprar los inmuebles objeto de esta reivindicación por la suma de \$450,000,000 en efectivo y \$150,000,000 en azúcar, que Heiner Gonzalo Miranda López fungió como intermediario entre ellos porque trabajaba para Zaitana, menciona que en el año 2007 se compró el apartamento en planos y que desde el 2009 empezó a habitarlo cuando aun era menor de edad, que en el año 2010 se casó con Daniel Andrade Citeli; explica que ni ella ni su esposo conocían a Heiner Miranda ni le debían dinero, que tampoco conocían a la parte demandante, que los conocieron cuando fueron a conocer los inmuebles porque tenían un aviso de venta, que el día que firmaron la cesión estuvo presente Daniel Andrade (esposo), Carlos Cardona (Director de Zaitana), el hijo de Carlos y Heiner Miranda, expresa que el documento de cesión lo elaboró Heiner, que nunca le pagaron la propiedad, que ella se confió porque se habían comprometido a pagarle en la tarde, el documento de cesión fue entregado por Heiner a Ordara, ante el incumplimiento del pago, ella solicitó le escrituraran a ella los inmuebles, que presentó solicitud de conciliación ante Fundachar, dice conocer la existencia de la carta por la que Ordara le comunicó que iba a escriturar a Zaitana y que por esos hechos ha presentado denuncia penal. **(Tiempo 00:37:30 a 01:07:00 de la Audiencia Inicial)**

4.4.11.3.- Declaración de Carlos Arturo Cardona Gutiérrez, quien dijo ser director de Zaitana S.A.S. y vendía azúcar de ella , declara que tuvo acercamientos con Heiner Miranda porque sus respectivos hijos se conocían, que Zaitana vendió 2800 bultos de azúcar a Heiner y que Heiner no pagó el azúcar, que como pago de las deudas ofreció el apartamento objeto de discusión aduciendo que le pertenecía a Daniel Andrade quien le debía dinero a Heiner (que dijo no constarle), entregaba el inmueble como pago del azúcar; que cuando Carlos, su hijo, y el gerente de Zaitana fueron a conocer el apartamento conocieron a Natalia y a su esposo, que el documento de cesión se realizó en dos originales que se suscribieron en la Notaria Veintiuno de Cali estando presentes él, su hijo, Natalia, Daniel y Heiner Miranda; el testigo fue tachado por el apoderado de la demandada por ser director y socio de la empresa demandante. **(Tiempo 01:12:00 a 01:35:00 de la Audiencia Instrucción y Juzgamiento)**

4.4.11.4.- Testimonio de Daniel Andrade Citeli, esposo de Natalia Mejía Grijalba, quien declara que convive con ella desde abril de 2008, que por una situación precaria y porque estaban esperando un hijo, decidieron vender los inmuebles objeto de discusión habiendo colocado un aviso en la ventana y en los periódicos, que Heiner Miranda los contactó por el número publicado en el aviso, que cuando se reunieron le indicaron que el valor era de \$550,000,000, más tarde, volvió Heiner acompañado de Francisco José Pérez y Carlos Cardona (de Zaitana) y sin cruzar palabras se dirigieron a la Notaria Veintiuno de Cali pero no se habló del negocio sino de otros asuntos, expresa que Heiner afirmó que Francisco José Pérez Pérez había manifestado que pagaría el precio en los días siguientes, tiempo después, sin recibir detalles del negocio, a través de la constructora se enteró que Francisco José Pérez estaba intentando titular los bienes a favor de Zaitana, que Natalia y él llamaron para requerir el pago, ante ello Francisco les manifestó que los bienes ya los había vendido a unos mexicanos, explica que el pago se había pactado en \$450,000,000 en efectivo y \$150,000,000 en azúcar, que nunca se les entregó dinero porque confiaron en los compradores, dice desconocer la razón por la cual en la cesión se anotó que si se había cancelado el valor, que un tercero al que llama Luis, los había alertado de la estafa de Heiner por lo que presentaron denuncia penal; el declarante explica que como a su taller de motos asiste el dueño del Ingenio de Mayagüez, a través de él pensaron en vender el azúcar. El testigo fue tachado de parcialidad por la parte demandante por tratarse del esposo de la demandada. **(Tiempo 01:36:00 a 01:54:00 de la Audiencia de Instrucción y Juzgamiento)**

4.4.12.- A petición de la parte demandada se pidió que se oficiara al Juzgado Sexto Civil del Circuito para que allegara copias del proceso de resolución de contrato propuesto por la aquí demandada en contra de la sociedad demandante **(Fols.231 a 245 del C.Pal)**; en esta instancia, la parte demandante trajo copia de la sentencia de segunda instancia que confirmó la de primera que negó las pretensiones de la demanda resolutoria del contrato de cesión de la promesa de compraventa **(Fols.12 a 28 del C. Tribunal)**.

La sentencia del 23 de septiembre de 2019 en el proceso de resolución de contrato propuesto por Natalia Mejía Grijalba en contra de

Zaitana S.A.S., para resolver como se dijo, en el aparte que se estima relevante, consideró: “(...), de entrada debe señalarse que se abre paso la confirmación de la sentencia de primer grado, toda vez que el documento fechado mayo 26 de 2012 sobre el cual edificó la demandante sus pretensiones de la acción resolutoria, no resulta ser un contrato de cesión de promesa de compraventa sino un escrito a través del cual la señora NATALIA MEJÍA GRIJALBA le comunicó a la constructora ORDARA CONSTRUCCIONES LTDA que cedía sus derechos originados en el contrato a favor de la sociedad ZAITANA SAS, pero no en si el contrato de cesión.(...) De manera que, podría decirse, al ser inexistente en la actualidad la promesa de compraventa por virtud de la celebración del contrato de compraventa, también lo sería la cesión por serle accesoria y, siendo así, no sería esta la senda procesal adecuada para la satisfacción de las pretensiones de la actora, (...)”

4.5.- *Examinada la demanda, su contestación y las pruebas reseñadas, se conoce que el 14 de noviembre de 2007, Nery Grijalba Z. en su calidad de promitente compradora y como agente oficiosa de su hija Natalia Mejía Grijalba, dijo prometer comprar a la sociedad Ordara Construcciones Ltda. - promitente vendedora, representada legalmente por Gustavo Ordoñez Uribe, los inmuebles objeto de este reivindicatorio, en el contrato, se dijo que el 14 de marzo del 2008 la promitente compradora representada por su madre, recibiría los inmuebles de parte de la promitente vendedora.*

Por otra parte, la empresa demandante para explicar como adquirió los inmuebles, en los hechos de la demanda expresa que Zaitana representada legalmente por Francisco José Pérez Pérez y Carlos Cardona (director), habían vendido varios bultos de azúcar a Heyner Gonzalo Miranda López - representante legal de la sociedad Real Trade S.A.S; sobre este aspecto, el proceso reporta que hubo cruce de ordenes de compra de Real Trade S.A.S. dirigidas a Zaitana S.A.S. sin firma legible del cliente y facturas de venta con sello de Zaitana aceptadas por Heyner (firma ilegible); así mismo, trajo fotocopias de varios cheques devueltos, girados a favor de Zaitana y Trapiche Lucerna S.A., que Zaitana afirma fueron librados por Heyner Miranda, que dice respaldaban la compra de azúcar de Heiner - Real Trade S.A.S a Zaitana; de estos documentos se aprecia que tienen fecha anterior al 26 de mayo de 2012, día con el que se calendó el documento autenticado denominado “CESIÓN DE DERECHOS” que la demandada firmó a favor de la entidad demandante el cual no ha sido tachado de falso; de estos

documentos, cabe observar que no se aprecia ninguna intervención de Natalia Mejía Grijalba (demandada), ni de su esposo Daniel Andrade Citeli.

Con fecha 26 de mayo de 2012, aparece escrito por medio del cual Natalia Mejía Grijalba, comunicó a Ordara Construcciones Ltda. que los inmuebles han sido vendidos y cancelados por ZAITANA y que con fundamento en la cláusula séptima de la promesa pide que se escrituren a favor de Zaitana, en el mismo, solicita a Ordara, instruir a Fiduciaria de Occidente S.A.(vocera del fideicomiso 3-4-1524 Inés de Lara) para que escribure los inmuebles a Zaitana; dicho documento, fue reconocida la firma de Natalia Mejía en la Notaria Veintiuno del Circulo Notarial de Cali; en virtud de lo anterior, en documento fechado 28 de mayo, Ordara comunicó a Francisco José Pérez (representante legal de Zaitana) cuales eran los trámites y documentos requeridos para llevar a cabo la escrituración; en documento fechado 20 de junio del mismo año, Gustavo Ordoñez Uribe (representante legal de Ordara), informa a Natalia que no podían tramitar la escrituración hasta tanto no se pusieran al día con impuestos y la administración con la PH., pidiendo que se entreguen tales documentos dentro de los tres días hábiles siguientes porque la Fiduciaria había pedido la liquidación del fideicomiso.

Pasados alrededor de dos años de las anteriores comunicaciones sin haberse realizado la escritura pública correspondiente, el 3 de junio de 2014 Ordara recibió copia de oficio dirigido por Natalia Mejía Grijalba a Fiduciaria de Occidente S.A., en el que pide le informe el día, hora y notaria para firmar la escritura de compraventa de los inmuebles; en escrito del 6 de junio siguiente, Gustavo Ordoñez Uribe (representante legal de Ordara) se dirigió a la Fiduciaria, acusando recibo de la carta que fue enviada por Natalia a la Fiduciaria, advirtiéndole que cualquier discusión que surgiere en torno a la cesión (que se había comunicado) debería ser resuelta entre ellos, dado que Ordara no había participado en la misma; en escrito del 21 de octubre de 2014, Gustavo Ordoñez (representante legal de Ordara) comunicó a Natalia que en virtud de la cesión de derechos sobre los inmuebles, iniciaría la escrituración a favor de Zaitana.

Finalmente, el 28 de mayo de 2015, tres años después del documento rotulado como cesión, a través de la escritura pública de compraventa Nro.2101 realizada en la Notaria Veintiuno del Circulo Notarial de Cali, Gustavo Ordoñez Uribe quien era el representante legal de Ordara, y, la sociedad Zaitana S.A.S. como adquirente, se realizó la escritura de venta a la que nos venimos refiriendo; en la misma, se dejó constancia que se hacía en cumplimiento de la promesa de compraventa suscrita por NERY GRIJALBA Z. quien obró en su momento como agente oficiosa de NATALIA MEJÍA GRIJALBA y se protocolizó el documento denominado “CESIÓN DE DERECHOS”; tiempo después, en el año 2017, Natalia Mejía Grijalba presentó demanda de resolución de contrato contra Zaitana ante el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Cali en la que se profirió sentencia negando las pretensiones, fallo que fuera confirmado por el Tribunal por que la demandante no probó el contrato de cesión y porque la promesa de compraventa no existía por cumplimiento del contrato de compraventa no siendo el proceso resolutorio la senda procesal para reclamar las pretensiones de la actora.

4.5.1.- *Como la parte apelante se duele que el Juzgado erróneamente haya tenido por existente el contrato de cesión de la promesa de compraventa de los inmuebles que se pretenden reivindicar, es preciso decir que para la Sala tampoco aparece probado dicho pacto obligacional, pues lo que existe es una comunicación que hizo Natalia Mejía Grijalba a Ordara enterándola de una cesión para que los inmuebles fueran escriturados a favor de Zaitana en uso de la cláusula séptima de la promesa de compraventa realizada entre Ordara como promitente vendedora y Nery Grijalba Z. como agente oficiosa de Natalia Mejía Grijalba - promitente compradora, en la que se acordó que la escritura podía realizarse a nombre de quien la promitente compradora indique, siendo esa la eventualidad que ocurrió en este caso, en tanto Ordara no hizo otra cosa que atender la orden que la promitente compradora había dado en documento autentico que también fue comunicado a la Fiduciaria.*

De ahí que las relaciones negociales poco claras que involucran a Natalia Mejía Grijalba y su esposo con terceras personas a este proceso reivindicatorio como Heyner Gonzalo Miranda López como persona natural o

como representante legal de Real Trade S.A.S. resultan ser ajenas al mismo para anteponer la existencia de una relación negocial entre las partes del reivindicatorio dado que no existe prueba que indique que la empresa demandante conocía el círculo negocial “al que entraba” (Sic.), como lo aludió el Juez de primera instancia; aquí, lo que está probado es que Zaitana tiene la titularidad del derecho de dominio en virtud de la escritura pública de compraventa Nro.2101 del 28 de mayo de 2015 realizada en la Notaria Veintiuno del Circulo Notarial de Cali, suscrita por Gustavo Ordoñez Uribe como vendedor y la sociedad Zaitana S.A.S. en calidad de compradora, por la que se dijo transferir a la segunda, la propiedad del apartamento C301 ubicado en el tercer piso de la torre C, los parqueaderos Nros.75 y 76 y el depósito Nro.34 del Conjunto Residencial “Inés de Lara” que se encuentra ubicado en la calle 22ª 121-180 de Cali de Cali, bienes sometidos a régimen de propiedad horizontal, registrada la propiedad de los mismos en cabeza de la empresa demandante en los folios de matriculas inmobiliarias Nros. 370-770373, 370-770331, 370-770332, 370-770362 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali; así mismo, que la posesión de dichos inmuebles la detenta la demandada tal como lo aceptó al contestar la demanda, claro está, desde cuando se escrituró a favor de Zaitana (28 de mayo de 2015) porque con anterioridad se venía reconociendo como propietaria a Ordara y al fideicomiso; a fe que fue a ella y al fideicomiso a quienes les pidió que hagan la escritura a Zaitana y de esa manera agotó la promesa que estaba pendiente de cumplir.

Ciertamente, la naturaleza del contrato preliminar o promesa de compraventa es eminentemente transitoria, preparatoria e instrumental del definitivo, salvo que en ella se diga que se transfiere la posesión, su celebración no la conlleva, pues la promesa de contrato se caracteriza por su transitoriedad por tratarse de un medio para llegar al contrato definitivo que aquí lo fue en favor de Zaitana por orden de la misma demandada. (cas. febrero 7 de 2008, junio 1/1965, CXI y CXII, 141; enero 31/1977, noviembre 13/1981); consecuentemente, fue la escritura pública la que agotó la obligación de hacer (Cas Civ. marzo 12/2004, S-021-2004, exp. 6759), siendo únicamente a partir de ese momento en el que puede hablarse que Natalia Mejía asumió su condición de poseedora repeliendo a la propietaria y no antes.

En esa medida, la sentencia de primera instancia deberá revocarse para acceder a la reivindicación por cumplirse los requisitos para su prosperidad, dejando a salvo eso si, las acciones personales a las que pueda tener derecho la demandada contra quienes se obligaron con ella o en contra de quienes sean responsables de los ilícitos por los que dice ha denunciado, mas concretamente, en contra de Heyner Gonzalo Miranda López – o del representante legal de la sociedad Real Trade S.A.S, asuntos penales en los que no han sido responsabilizados los representantes legales de Zaitana.

Respecto a frutos, no hay lugar a ellos en razón de la renuncia y desistimiento expreso de la empresa demandante, así como tampoco a mejoras por no haberse sugerido su existencia ni menos probado. Costas de primera y de segunda instancia a favor de la apelante por haber prosperado el recurso (Art. 365 del C.G.P.).

En ese orden, esta Sala de Decisión Civil del Tribunal Superior de Cali, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

RESUELVE

1.- REVOCAR la sentencia de primera instancia proferida por el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Cali.

2.- ORDENAR la restitución por reivindicación de los inmuebles pretendidos a favor de Zaitana S.A.S. en contra de Natalia Mejía Grijalba, consistentes en: el apartamento C-301 ubicado en el tercer piso de la torre C, parqueaderos Nro.75 y 76 y deposito Nro.34 del Conjunto Residencial “Inés de Lara” que se encuentra ubicado en la calle 22ª 121-180 de Cali (Calle Inés de Lara), bienes sometidos al régimen de propiedad horizontal, registrados en los folios de matriculas inmobiliarias Nros. 370-770373, 370-770331, 370-770332, 370-770362 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali. Sin reconocimiento de frutos ni mejoras en razón de lo considerado en esta providencia.

3.- CONDENAR en costas de primera y de segunda instancia a la parte demandada en favor de la parte demandante. El Magistrado Sustanciador fija como agencias en derecho de segunda instancia, la suma de un millón de pesos (\$1.000.000).

NOTIFÍQUESE

Los Magistrados,


JORGE JARAMILLO VILLARREAL.

CÉSAR EVARISTO LEÓN VERGARA ANA LUZ ESCOBAR LOZANO⁶

⁶ A través de medios electrónicos este asunto fue discutido por el Magistrado Ponente con los demás integrantes de la Sala Civil de Decisión, quienes manifestaron estar de acuerdo con el proyecto. La providencia será suscrita por los demás Magistrados integrantes de la Sala de Decisión cuando sea posible la firma física o digital de la Corporación.