

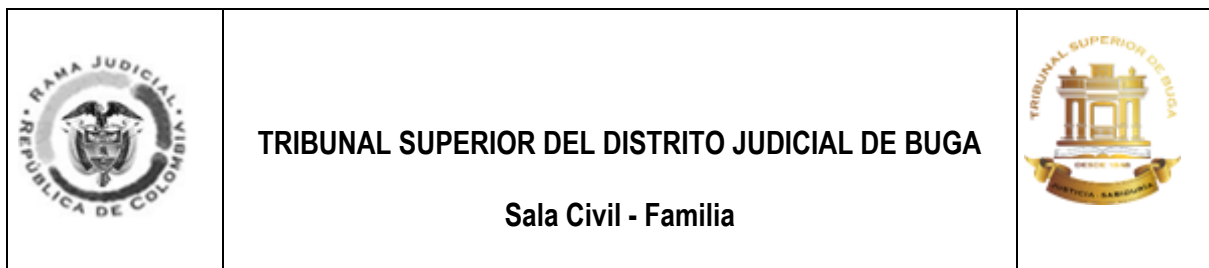
RV: PROCESO RAD # 2017 - 00006- 01**Secretaria Sala Civil Familiar - Buga - Seccional Cali** <sscivfabuga@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Vie 30/10/2020 15:52

Para: Felipe Francisco Borda Caicedo <fbordac@cendoj.ramajudicial.gov.co>; Maria Patricia Lorza Galvis <mlorzag@cendoj.ramajudicial.gov.co> 1 archivos adjuntos (504 KB)

RAD. 76-109-31-03-002-2017-00006-01- INVERSIONES (REPLICA)..pdf;

Me permito reenviar el presente correo al despacho del doctor Felipe Borda y la Oficial Mayor Patricia Lorza para lo de su competencia.



¡Comprometidos con la calidad!

Calle 7 No. 14-32, Oficina 206 - Teléfono (072) 2367282 Fax (072) 2375500

Guadalajara de Buga Valle

La secretaria de la Sala Civil Familia del Tribunal Superior de Buga, puede ser contactada a través del correo electrónico sscivfabuga@cendoj.ramajudicial.gov.co y la ventanilla virtual a la que puede acceder a través de la página web <https://www.ramajudicial.gov.co/web/tribunal-superior-de-buga-sala-civil-familia/95>; allí podrán formular cualquier inquietud, solicitar expedientes o parte de ellos de manera digital (exhortándose que sea los estrictamente necesarios) y aportar memoriales o documentos.

De: Jose Hinestroza <josehinestroza@gmail.com>**Enviado:** viernes, 30 de octubre de 2020 3:19 p. m.**Para:** Secretaria Sala Civil Familiar - Buga - Seccional Cali <sscivfabuga@cendoj.ramajudicial.gov.co>**Cc:** abogarrepresentaciones@hotmail.com <abogarrepresentaciones@hotmail.com>;
notificaciones@solidaria.com.co <notificaciones@solidaria.com.co>; tesoreria@osmares.com.co <tesoreria@osmares.com.co>; fabian.lo33@hotmail.com <fabian.lo33@hotmail.com>;
patriciaelenaosorio1244@hotmail.com <patriciaelenaosorio1244@hotmail.com>**Asunto:** PROCESO RAD # 2017 - 00006- 01

Señores

TRIBUNAL SUPERIOR DE BUGA

SALA CIVIL – FAMILIA

Honorable Magistrado Dr. Felipe Francisco Borda Caicedo

Magistrado Sustanciador.

Ciudad

E.S.D.

Asunto: **DEMANDA DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO DE COMPRAVENTA**

Radicado No. 76- 109 – 31- 03- 002 – 2017 – 00006 – 01

Demandante: Patricia Elena Osorio Arango

Demandado: INVERSIONES DEL PACIFICO S.A y OTROS

Referencia : Réplica frente a la apelación de la Sentencia.

Respetados Señores.

Dentro del término legal concedido, obrando en mi condición de apoderado de la Sociedad Inversiones del Pacifico S.A. , antes Apuestas Unidas del Pacifico S.A. y otros y con atención a actuaciones que preceden, adjunto al presente, memorial contentivo de réplica a la apelación sustentada por la parte demandante, con ocasión al fallo proveído por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Buenaventura, Sentencia (anticipada) No. 001, de Febrero 28 de 2020, admitida en apelación por el Honorable Tribunal, Sala Civil Familia, según decisión del 21 d Octubre de la presente anualidad, Magistrado Sustanciador, Dr. Felipe Francisco Borda Caicedo.--

Del Honorable Magistrado Dr. Felipe Francisco Borda Caicedo.

JOSE FERNANDO HINESTROSA MEJIA

CC. 16.656.799

T.P. 126.304 C.S.J

JOSE FERNANDO HINESTROSA MEJÍA

Este correo y cualquier archivo anexo son confidenciales y para uso exclusivo de la persona o entidad de destino. Esta comunicación puede contener información protegida por el privilegio de cliente-abogado. Si usted ha recibido este correo por error, equivocación u omisión queda estrictamente prohibido la utilización, copia, reimpresión o reenvío del mismo. En tal caso, favor notificar en forma inmediata al remitente.

The information contained in this transmission is privileged and confidential. It is intended only for the use of the individual or entity named above. If the reader of this message is not the intended recipient, you are hereby notified that any dissemination, distribution or copy of

this communication is strictly prohibited. If you have received this communication in error, please notify me immediately by telephone or by e-mail or by replying to this e-mail and delete all copies of this messages and all attachments. *JOSE FERNANDO HINESTROSA MEJIA*

Señores

TRIBUNAL SUPERIOR DE BUGA

SALA CIVIL – FAMILIA

Honorable Magistrado Dr. Felipe Francisco Borda Caicedo

Magistrado Sustanciador.

Ciudad

E.S.D.

Asunto: **DEMANDA DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO DE COMPRAVENTA**

Radicado No. 76- 109 – 31- 03- 002 – 2017 – 00006 – 01

Demandante: Patricia Elena Osorio Arango

Demandado: INVERSIONES DEL PACIFICO S.A y OTROS

Respetados Señores.

JOSE FERNANDO HINESTROSA MEJIA, Abogado titulado y en ejercicio, portador de la cédula de ciudadanía No. 16.656.799 y de la Tarjeta Profesional No. 126.304 del Consejo Superior de la Judicatura, conocido de autos dentro del proceso de la referencia, obrando en mi condición de apoderado de la Sociedad **INVERSIONES DEL PACIFICO S.A.** , Identificado con NIT: 835-000.235 – 3 , mediante el presente escrito y dentro del término legal concedido, con el debido respeto, me pronuncio, replíco, respecto de la apelacion interpuesta por la parte actora, Sra. Patricia Elena Osorio Arango , a través de apoderado Judicial, en los siguientes términos :

I. FRENTE A LAS CONSIDERACIONES DE LA APELACIÓN:

a) Dice el apelante :

“ La figura de la sentencia anticipada, como tal, jurídicamente trae establecidos unos requisitos y condiciones que deben confluir para su proferimiento legal; establecidos todos ellos en los artículos 278 y s.s. del C.G. del Proceso.

Al respecto indicamos :

Procedibilidad y requisitos de aplicabilidad de la figura de la Sentencia Anticipada:

De lo literal del numeral 3º del artículo 278 del C.G.P, se colige que es procedente dar aplicabilidad, como lo hizo el fallador de primera instancia, toda vez que encuentro probado como en efecto está : **la falta de legitimidad en la causa por activa.**

Esta excepcionado, sustentado y probado que la demandante Sra. Patricia Elena Osorio Arango, no ostentaba al momento de impetrar la demanda, la calidad con que actúo, esto es, no tenía la predicada calidad de **propietaria del inmueble.**

De conformidad a lo dispuesto en la Escritura de Compra – Venta No. 876 de Julio 30 de 2014, de la Notaria Segunda del Circulo de Buenaventura, en concordancia con las inscripciones hechas respecto de los inmuebles con matrículas inmobiliarias Nos. 372.52349 (apartamento 1003); 372 – 52243 (Parqueadero 18 – 19) ; 372 52354 (Depósito 38) inmuebles ubicados en el Edificio Altos de la Bahía, de la Ciudad de Buenaventura, el propietario de dichos inmuebles es el **BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A., BBVA COLOMBIA.**

La Sra. PATRICIA ELENA OSORIO, tiene la calidad de LOCATARIA.

Para abundar en claridad en este punto, basta con revisar los certificados de libertad y tradición de los inmuebles allegados con la presentación de la demanda.

Propietario : **BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A., BBVA COLOMBIA.**

Paradójicamente el apelante así lo reconoce, toda vez que en su escrito de apelación argumenta que ella, la Sra. Osorio Arango, obra en tal sentido; esto es no obra en calidad de propietaria; razón por la cual soporta el obrar del Juez de primera que de conformidad a lo ordenado en la norma citada, es decir: dictar SENTENCIA ANTICIPADA.

Recabemos en este aspecto que es de trascendental importancia.

El numeral 3º del artículo 278 del C.G.P, a la letra reza:

Artículo 278: Clases de Providencias: Las providencias del juez pueden ser autos o sentencias.

Son sentencias las que deciden sobre las pretensiones de la demanda, las excepciones de mérito, cualquiera que fuere la instancia en que se pronuncien, las que deciden el incidente de liquidación de perjuicios, y las que resuelven los recursos de casación y revisión. Son autos todas las demás providencias.

En cualquier estado del proceso, **el juez deberá dictar sentencia anticipada**, total o parcial, en los siguientes eventos:

1. Cuando las partes o sus apoderados de común acuerdo lo soliciten, sea por iniciativa propia o por sugerencia del juez.
2. Cuando no hubiere pruebas por practicar.
3. Cuando se encuentre probada la cosa juzgada, la transacción, la caducidad, la prescripción extintiva y **la carencia de legitimación en la causa.** (Negrillas y Subrayado Fuera de texto- Solo para resaltar.)

El inciso segundo de la norma en cita indica:

“ En cualquier estado del proceso, **el juez DEBERÁ dictar sentencia anticipada**, total o parcial ... ”

Una providencia reciente de la Corte Suprema de Justicia enfatiza que los jueces **tienen la obligación de, una vez advertido el no cumplimiento del debate probatorio o que de llevarse este último a cabo resultaría inocuo** (numeral 3º del artículo 278 del Código General del Proceso . CGP), **proferir el fallo sin trámites adicionales.**

Ello significa que los juzgadores **tienen la obligación**, en el momento en que adviertan que no habrá debate probatorio o que el mismo es insustancial, de proferir sentencia definitiva sin otros trámites, los cuales se tornan innecesarios al existir claridad fáctica sobre los supuestos aplicables al caso.

Pero también en estricto cumplimiento de los principios de celeridad y economía procesal, que, en últimas, reclaman de la justicia decisiones prontas, con el menor número de actuaciones posibles y sin dilaciones injustificadas.

Y es que el proferimiento de una providencia anticipada, que se hace por escrito, “supone que algunas etapas del proceso no se agoten, como una forma de dar prevalencia a la celeridad y economía procesal, lo cual es armónico con una administración de justicia eficiente, diligente y comprometida con el Derecho sustancial”, agregó el alto tribunal.

De no ser así, enfatiza el fallo de la Sala Civil, "sería someter cada causa a una prolongación absurda, completamente injustificada, en contra de los fundamentos sustanciales y procesales que acompañan los trámites judiciales".

Vale recordar que la filosofía que inspiró las transformaciones contenidas en el CGP, en virtud de la cual el respeto a las formas propias de cada juicio se ve aminorada en relación con los principios mencionados, que reclaman decisiones prontas.

De ahí que los funcionarios y empleados judiciales deben ser diligentes en la sustanciación de los asuntos a su cargo, sin perjuicio de la calidad de los fallos que deban proferir conforme a la competencia que les fije la ley (M. P. Margarita Cabello) ; CSJ Sala Civil, Sentencia SC-19022019 (11001020300020180197400), Jun. 5/19.

Apartes de resaltar de la providencia citada ratifican :

Tal codificación, en su artículo 278, prescribió que «en cualquier estado del proceso, el juez deberá dictar sentencia anticipada, total o parcial... cuando no hubiere pruebas por practicar.

Significa que los juzgadores tienen la obligación, en el momento en que adviertan que no habrá debate probatorio o que el mismo es inocuo, de proferir sentencia definitiva sin otros trámites, los cuales, por cierto, se tornan innecesarios, al existir claridad fáctica sobre los supuestos aplicables al caso.

Por consiguiente, el respeto a las formas propias de cada juicio se ve aminorado en virtud de los principios de celeridad y economía procesal, que reclaman decisiones prontas, adelantadas con el menor número de actuaciones posibles y sin dilaciones injustificadas.

Total que las formalidades están al servicio del derecho sustancial, por lo que cuando se advierta su futilidad deberán soslayarse, como cuando en la foliatura se tiene todo el material suasorio requerido para tomar una decisión inmediata.

En consecuencia, el proferimiento de una sentencia anticipada, que se hace por escrito, supone que algunas etapas del proceso no se agoten, como una forma de dar prevalencia a la celeridad y economía procesal, lo que es armónico con una administración de justicia eficiente, diligente y comprometida con el derecho sustancial.(CSJ SC132-2018. 12 Feb. 2018. Rad. 2016-01173-00).

*La Ley Estatutaria de la Administración de Justicia señala en su artículo 4 que la administración de justicia debe ser “pronta, cumplida y eficaz”. Bajo esta perspectiva, la expedición del Código General del Proceso incluyó potestades inquisitivas al Juez, dejando a un lado la visión netamente dispositiva; **en otras palabras, el juzgador debe procurar la realización de la eficacia de la justicia.***

Es así como el Código General del Proceso guarda armonía en cada una de sus normas, buscando con ello la realización de los principios señalados en los artículos 2 al 14 (acceso a la justicia, igualdad de las partes, legalidad, tutela judicial efectiva, entre otros).

Dentro de los deberes del Juez se encuentra el “procurar la mayor economía procesal, dictar las providencias dentro de los términos legales y otros deberes consagrados en la ley” (numerales 1, 8 y 15 del artículo 42 del Código General del Proceso).

Dentro de los otros deberes que indica el numeral 15, se encuentran los señalados en otras disposiciones, como lo es el indicado en el inciso tercero del artículo 278 (ibidem) que señala:

“En cualquier estado del proceso, el juez deberá dictar sentencia anticipada, total o parcial, en los siguientes eventos:

- 1. Cuando las partes o sus apoderados de común acuerdo lo soliciten, sea por iniciativa propia o por sugerencia del juez.*
- 2. Cuando no hubiere pruebas por practicar.*
- 3. **Cuando se encuentre probada** la cosa juzgada, la transacción, la caducidad, la prescripción extintiva y **la carencia de legitimación en la causa**”.*

El inciso transcrito bajo esas circunstancias determinadas impone la pretermisión de algunas etapas procesales en procura de la realización del principio de economía procesal, evitando el desgaste de la administración de justicia, y procurando la realización de la eficiencia, celeridad y tutela efectiva de los derechos.

*Sin embargo, tal disposición no ha sido atendida en la práctica judicial, **y se ha optado por entender tal deber como una facultad**, lo que ha ocasionado tanto mora en los procesos como desconocimiento de la obligación del funcionario judicial de atender la finalidad y razón de la nueva legislación.*

En conclusión, en aras de cumplir con los principios procesales señalados en la regulación colombiana, se hace necesario que los operadores judiciales den aplicación al deber de dictar sentencia anticipada en los tres eventos contemplados por el inciso tercero del artículo 278 del Código General del Proceso.

Esto implica el estudio minucioso de las excepciones propuestas tan pronto se vaya a fijar fecha para la audiencia inicial, puesto que, de tener vocación de prosperidad al resolverlas, se evitaría el desgaste de las demás etapas procesales y la congestión judicial.

En otras palabras, si el juez halla probada la cosa juzgada, la transacción, la caducidad, la prescripción extintiva y la carencia de legitimación en la causa, es innecesario desgastar la administración de justicia con un proceso que va a terminar con una sentencia que declare alguna de estas excepciones, agotando de manera innecesaria la práctica de pruebas y la realización de las audiencias previstas en el proceso civil.

Asimismo, ha manifestado que

*Por supuesto que la esencia del carácter anticipado de una resolución definitiva supone la pretermisión de fases procesales previas que de ordinario deberían cumplirse; **no obstante, dicha situación está justificada en la realización de los principios de celeridad y economía que informan el fallo por adelantado en las excepcionales hipótesis que el legislador habilita dicha forma de definición de la litis.***

b) Dice el apelante :

“ Ello tiene su razón de ser; pues no puede el juez de instancia proferirla de manera amañada, sino que debe constatar la satisfacción de sus condiciones legales para hacerlo (Al respecto, la sentencia de a C.S. de J., sala civil, SC 1322018 de 12 de febrero de 2018).

Al Respecto indicamos:

*El fallador de primera instancia al proferir la sentencia anticipada lo hizo conforme la ley y no como irrespetuosamente lo indica la apelante : **“ de manera amañada”;***

Cita el apelante la Sentencia de la C.S.J., Sala Civil, 1322018 de Febrero 12 de 2018;

Dicho aparte Jurisprudencial con mas veras ratifica y soporta el obrar ajustado a derecho de parte del fallador de primera;

Veamos la Sentencia citada por el apelante:

SENTENCIA ANTICIPADA-Que concede exequátur de sentencia que decreta el divorcio por separación de hecho y mutuo acuerdo, proferida por el Juzgado Municipal de Charlottenburg, Juzgado de Familia, Berlín, Alemania. Procedente al no existir pruebas por practicar. Aplicación del artículo 278 del Código General del Proceso. Aplicación de los principios de celeridad y economía procesal. Reiteración de la sentencia de 15 de agosto de 2017. (SC132-2018; 12/02/2018).

CONSIDERACIONES

1. La presente decisión se sujetará al Código General del Proceso por ser la norma vigente al momento de la solicitud de reconocimiento, esto es, el 25 de abril de 2016 (folio 26), según lo prescrito en los artículos 624 y 625 (numerales 5 y 6) del mencionado estatuto.
2. Tal codificación, en su artículo 278, prescribió que « en cualquier estado del proceso, el juez deberá dictar sentencia anticipada, total o parcial... cuando no hubiere pruebas por practicar».

Significa que los juzgadores **tienen la obligación**, en el momento en que adviertan que no habrá debate probatorio o que el mismo es inocuo, de proferir sentencia definitiva sin otros trámites, los cuales, por cierto, se tornan innecesarios, al existir claridad fáctica sobre los supuestos aplicables al caso.

Esta es la filosofía que inspiró las recientes transformaciones de las codificaciones procesales, en las que se prevé que los procesos pueden fallarse a través de resoluciones anticipadas, cuando se haga innecesario avanzar hacia etapas posteriores. **1.**

Por consiguiente, el respeto a las formas propias de cada juicio se ve aminorado en virtud de los principios de celeridad y economía procesal, que reclaman decisiones prontas, adelantadas con el menor número de actuaciones posibles y sin dilaciones injustificadas.

Total que las formalidades están al servicio del derecho sustancial, por lo que cuando se advierta su futilidad deberán soslayarse, como cuando en la foliatura se tiene todo el material suasorio requerido para tomar una decisión inmediata.

Lo contrario equivaldría a una «irrazonable prolongación [del proceso, que hace] inoperante la tutela de los derechos e intereses comprometidos en él»**2.**

¹ Cfr. Michelle Taruffo, *El proceso civil de "civil law": Aspectos fundamentales*. En Revista *Ius et Praxis*, 12 (1): 69 - 94, 2006.

² Lino Enrique Palacio, *Manual de Derecho Procesal Civil*, LexisNexis, Abeledo-Perrot, Buenos Aires, 2003, p. 72.

Insístase, la administración de justicia «debe ser pronta, cumplida y eficaz en la solución de fondo de los asuntos que se sometan a su conocimiento» (artículo 4 de la ley 270 de 1996), para lo cual se exige que sea «eficiente» y que «[l]os funcionarios y empleados judiciales [sean] diligentes en la sustanciación de los asuntos a su cargo, sin perjuicio de la calidad de los fallos que deban proferir conforme a la competencia que les fije la ley» (artículo 7 ibidem).

En consecuencia, el proferimiento de una sentencia anticipada, que se hace por escrito, supone que algunas etapas del proceso no se agoten, como una forma de dar prevalencia a la celeridad y economía procesal, lo que es armónico con una administración de justicia eficiente, diligente y comprometida con el derecho sustancial.

Sobre la materia, tiene dicho esta Sala:

Por supuesto que la esencia del carácter anticipado de una resolución definitiva supone la pretermisión de fases procesales previas que de ordinario deberían cumplirse; no obstante, dicha situación está justificada en la realización de los principios de celeridad y economía que informan el fallo por adelantado en las excepcionales hipótesis que el legislador habilita dicha forma de definición de la litis.

De igual manera, cabe destacar que aunque la esquemática preponderantemente oral del nuevo ordenamiento procesal civil, supone por regla general una sentencia dictada de viva voz, es evidente que tal pauta admite numerosas excepciones, de la que es buen ejemplo la presente, donde la causal para proveer de fondo por anticipado se configuró cuando la serie no ha superado su fase escritural y la convocatoria a audiencia resulta inane (SC12137, 15 ag. 2017, rad. n° 2016-03591-00).

3. En el sub lite resulta procedente proferir un fallo anticipado pues, como se advirtió en el auto de 3 de noviembre de los corrientes, «no [existen] pruebas adicionales que deban recabarse» (folio 104 reverso), siendo anodino agotar las etapas de alegaciones y sentencia oral a que se refiere el numeral 4 del artículo 607 del Código General del Proceso.

De hecho, el texto del fallo citado no hace referencia a fallos amañados, ni situaciones contrarias a derecho.

c) Dice el apelante:

Soy del criterio, una vez analizado juiciosamente el expediente que contiene este proceso, que no es viable su proferimiento en este proceso; pues si, en gracia de discusión se evidenciaba una " carencia de legitimación en la causa por activa", conforme a lo esbozado por el juzgado de conocimiento; lo cierto es que ello se podía proceder a solicionar, resolviendo la excepcion previa que habia sido planteada, y otorgando a la demandante el término para que subsanara; o haciendo un control de legalidad al proceso.

Al respecto:

Como bien lo dice el apelante : **es su criterio.**

No obstante no puede pretender que su criterio prevalezca sobre **el deber del Juez.**

A la fecha de proferirse la sentencia, esto es , Febrero 28 de 2020, el a quo, encontro como efectivamente esta probado **LA FALTA DE LEGITIMIDAD EN LA CAUSA POR ACTIVA** y obro en consecuencia.

La esencia del carácter anticipado de una resolución definitiva significa que los juzgadores tienen la obligación, en el momento en que adviertan que no habrá debate probatorio o que el mismo es inocuo, de proferir sentencia definitiva sin otros trámites, los cuales, por cierto, se tornan innecesarios, al existir claridad fáctica sobre los supuestos aplicables al caso ; así mismo supone la pretermisión de fases procesales previas que de ordinario deberían cumplirse; no obstante, dicha situación está justificada en la realización de los principios de celeridad y economía que informan el fallo por adelantado en las excepcionales hipótesis que el legislador habilita dicha forma de definición de la litis.

d) Dice el apelante:

Se debe tener en cuenta que la titularidad de la realción material, que habilitó a la demandante para proceder a demandar a las sociedades demandadas, estuvo siempre determinada por la figura de la cesion de derechos y de acciones que, suscrita por el banco BBVA, obrava en el expediente; maxime que se trataba de unos bienes inmuebles adquiridos por mi poderdante a través de la figura del " Leasing Habitacional"; aspecto que no le importo al juzgador de instancia; pero que si era determinante; pues el banco nunca iba a salir a emprender acciones judiciales y demandar, en los terminos agotados por esta demandante que nos ocupa; y sabiendo que dicha entidad financiera no iba a transferir el dominio de los bienes inmuebles hasta tanto no se le pagaran integramente sus precios, por parte de la Señora PATRICIA ELENA OSORIO; adquiriente de los mismos.

Al respecto:

La predicada **titularidad** a que hace referencia el apelante y que alega a su favor tiene la Sr. Osorio Arango, hay que denotar que :

1. De la literalidad del Tipo de Contrato suscrito entre el Banco BBVA COLOMBIA S.A. y la Señora Patricia Elena Osorio Arango, se colige la titularidad de la segunda, esto es, desde su encabezado :

Contrato de Cesión de Derechos para Promover acciones Judiciales y Administrativas.

Ello en otras palabras no es otra cosa que un contrato aleatorio, a través del cual, una de las partes (cedente) cede a un tercero (cesionario), a título gratuito u oneroso, **el derecho incierto para promover acciones civiles y administrativas.**

No hay tal predicada titularidad de PROPIETARIA.

Solo se la han cedido unos derechos para PROMOVER ACCIONES, a titulo de LOCATARIA.

2. El Numera l 5º de los antecedentes del contrato establece :

"Por lo anterior, **BBVA COLOMBIA S.A.**, sin respopnsabilidad ni garantia de su parte, cederá al LOCATARIO los derechos para promover quejas, demandas y acciones civiles y administrativas

3. La Clausula Primera del citado contrato de Cesión de Derechos así lo confirma:

Primera: **El BANCO** cede a favor del **CESIONARIO PATRICIA ELENA OSORIO ARANGO**, los derechos y acciones que le asisten en calidad de propietario inscrito del inmueble identificado respectivamente con los folios de matriculas inmobiliarias No. 372 – 52349 , 372 52243 y 372 – 52354 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Buenaventura, a fin de que el último, en calidad de **LOCATARIO** del aludido bien, promueva(n) bajo su propia cuenta y riesgo las quejas y acciones civiles y administrativas

4. Subrayemos un parrafo que es vital y relevante en esta cláusula :

“ (...) ... a fin de que el último, en calidad de **LOCATARIO** del aludido bien ...”

No se precisa mayor analisis para concluir la calidad con la que PUEDE obrar la Sra. **PATRICIA ELENA OSORIO ARANGO**, dentro de cualquier queja, acción civil o administrativa que promueva : **LOCATARIO**

En ningún momento, el Banco le transfiere, le cede, le confiere, etc, los Derechos de Propiedad sobre los inmuebles matara del proceso.

Y es precisamente en este punto donde estriba la falta de legitimación en la causa, como quiera que obra ostentando una calidad , DE PROPIETARIA, que NO TIENE.

5. La parte actora parte de supuestos que no puede probar pero que toma como ciertos para justificar el obrar contrario a derecho y extenderse patente de corzo para investirse de condiciones que ni la ley ni la relación con la que obro su poderdante respecto del banco , le confiere; esto es, presupone que el banco nunca iba a salir a emprender acciones judiciales y demandar, en los terminos agotados por esta demandante que nos ocupa;

Si esto lo tenía claro por que no obro conforme a las facultades conferidas en el marco del contrato suscrito con el Banco y no impostando una figura ilegal como es la de predicarse PROPIETARIA.

Adicionalmente, incurre en contradicciones pues reconoce que su mandante adquirió los bienes a través de la figura del “ Leasing Habitacional” y que y sabiendo que dicha entidad financiera no iba a transferir el dominio de los bienes inmuebles hasta tanto no se le pagaran integralmente sus precios, por parte de la Señora PATRICIA ELENA OSORIO;

¿ Si esto es así, no estamos acaso ante un obrar doloso ? es decir, se y conozco que no tengo la calidad de parte que predico, además que no me va a ser reconocida por quien si la tiene y tras ese discurrir y analisis, opto por adoptar una figura que no es, actuo en tal irregularidad y pretendo indiciar al juez de instancia a que me conceda un derecho, amparado en algo que no está ajustado a norma.

¿Qué hubiese pasado si el Juez no advierte dicha causal ?

¿ Que hubiese pasado, si no se alega dicha causal ?

¿ Estaríamos ante un fallo contrario a derecho y haciendo incirrir al juez de instancia en un prevaricato ?

Pero comodamente que expone el actor Que al Juzgador no le importo al juzgador de instancia;

Tanto si le importo que lo advirtio y obro de conformidad y no dio pie a lo que " a criterio del apelante " debio haber hecho: ... **proceder a solucionar dandole una condicion o calidad que no tenia: LA DE PROPIETARIA.**

6. **Yerros que contienen en los escritos allegados al proceso asi :**

a. Poder :

Del texto del poder se lee:

*Señor
JUEZ CIVIL DEL CIRCUITO DE BUENAVENTURA (REPARTO)
Ciudad*

*Quien suscribe el presente documento, PATRICIA ELENA OSORIO ARANGO, mayor de edad y vecina de este distrito de Buenaventura, identificada civilmente con el número de cédula de ciudadanía tal como aparece al pie de mi firma, actuando en mi propio nombre, **en mi calidad de compradora y ACTUAL PROPIETARIA** de los inmuebles de que se trata más adelante, estoy **CONFIRIENDO PODER ESPECIAL***

Nota : Fecha de Otorgamiento del Poder : 29 de Noviembre de 2016.

Quien confiere el poder en caso sub judice, no tiene la calidad para otorgarlo; esto es, **NO ES LA PROPIETARIA DE LOS INMUEBLES.**

Veamos :

- Fecha de Admision de la Demanda : **Marzo 07 de 2017**
- Propietario de los Inmuebles para esa fecha : **BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A., BBVA COLOMBIA.**

La Sra. PATRICIA ELENA OSORIO ARANGO, se presenta como **PROPIETARIA** de los inmuebles citados en el libelo.

Como está demostrado con las pruebas aportadas por la actora, esto es, con la Escritura de Compra – Venta No. 876 de Julio 30 de 2014, de la Notaria Segunda del Circulo de Buenaventura, en concordancia con las inscripciones hechas respecto de los inmuebles con matrículas inmobiliarias Nos. 372.52349 (apartamento 1003); 372 – 52243 (Parqueadero 18 – 19) ; 372 52354 (Deposito 38) inmuebles ubicados en el Edificio Altos de la Bahía, de la Ciudad de Buenaventura, el propietario de dichos inmuebles es el **BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A., BBVA COLOMBIA.**

Esta precisión es definitiva toda vez que la Sra. PATRICIA ELENA OSORIO ARANGO, en el texto de la Escritura de Compra – Venta No. 876 de Julio 30 de 2014, de la Notaria Segunda del Circulo de Buenaventura, en concordancia con las inscripciones hechas respecto de los inmuebles con matrículas inmobiliarias Nos. 372.52349 (apartamento 1003); 372 – 52243 (Parqueadero 18 – 19) ; 372 52354 (Deposito 38) inmuebles ubicados en el Edificio Altos de la Bahía, de la Ciudad de Buenaventura, obra / actua como **LOCATARIA.**

Indiquemos además que el Leasing habitacional es un contrato en virtud del cual, una Compañía de Financiamiento Comercial, denominada LA LEASING, entrega a una persona natural o jurídica, denominada EL LOCATARIO, **la tenencia** de un activo que ha adquirido para el efecto y que éste último ha seleccionado para su uso y goce, a cambio del pago periódico de una suma de dinero (CANON) durante un plazo pactado **y a cuyo vencimiento, el locatario tendrá derecho a adquirir el activo por el valor de la opción de adquisición.**

Sin mayor discernimiento se puede concluir que la Sra. PATRICIA ELENA OSORIO ARANGO, es la mera **tenedora del INMUEBLE.**

La Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil y agraria en su sentencia de noviembre 5 de 2003 se refirió al tema de la siguiente manera:

*“Son meros tenedores además del usufructuario, el acreedor prendario quien tiene en su poder la prenda como garantía, pero reconoce el dominio del deudor sobre la prenda, el secuestre quien es solo el encargado de guardar la cosa, el usuario **y la persona que tiene el derechos de habitación, esto es el Locatario. Entonces el requisito de la mera tenencia es reconocer el dominio o propiedad de la cosa en otra persona.** “*

(...)

*“Una persona que ejerce la mera tenencia sobre un bien ya sea mueble o inmueble no puede adquirir el dominio del bien por prescripción adquisitiva de dominio, por ejemplo el arrendatario también es un mero tenedor del bien arrendado, **pues al cancelar el canon de arrendamiento está reconociendo el dominio de la cosa en cabeza de su arrendador**, al igual que el comodatario al suscribir el contrato de comodato está reconociendo el dominio del comodante.”*

No sobra subrayar que dicha osadía de presentarse bajo una calidad que no es, además insistir tozudamente en ello, a sabiendas de que esa afirmación no corresponde a la verdad, transita peligrosamente con los predios de un **fraude procesal**, figura que podría pasar inadvertida, pero a la que le daremos la relevancia que se merece en el evento de que la actora, con su conducta, pretenda lesionar los intereses de mi mandante.

b. Del texto de la Demanda :

1. Encabezado :

... obrando conforme al mandato que formalmente me ha sido conferido por la señora PATRICIA ELENA OSORO ARANGO, mayor de edad y vecina de este mismo distrito, portadora de la cédula de ciudadanía No. 66.735.931, expedida en este mismo distrito, en su calidad de **persona contratante COMPRADORA de los inmuebles**

2. Hechos:

PRIMERO : Conforme obra en la Escritura Pública No. 876 de Julio 30 de 2014, de la Notaria Segunda (2º) de este Circulo de Buenaventura, mi poderdante formalizó con la Sociedad comercial denominada " INVERSIONES DEL PACIFICO S.A." con sigla " INVERPACIFICO S.A" antes denominada " APUESTAS UNIDAS DEL PACIFICO S.A." con sede en este distrito de Buenaventura, **la adquisición, A TITULO DE COMPRAVENTA** unos inmuebles, el Apartamento 1003 (Pent Hose del Edificio); El Parqueadero 18 – 19 y el Deposito 38; Negociación que ascendió conforme al precio pactado por los contratantes en el acto respectivo, a la suma de QUINIENTOS TREINTA MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA Y UN MIL SIESCIENTOS NOVENTA Y TRES PESOS (\$ 530.281.693) moneda legal, los cuales fueron plena y oportunamente descargados o pagados a dicha sociedad, vendedora de los mismos, directamente por parte de mi poderdante adquirente de dichos bienes inmuebles, haciendo uso en buena parte, de un credito bancario otorgado por la entidad bancaria BANCO BILVAO VIZCAYA ARGENTARIA – BBVA , de este distrito de Buenaventura.

Recaba la actora en la misma impresion de hacer pasar a la Sra. PATRICIA ELENA OSORO ARANGO, como COMPRADORA ; y amén de ello no vacila en afirmar que ella conforme al otorgamiento de un credito bancario, conferido por el Banco BANCO BILVAO VIZCAYA ARGENTARIA – BBVA, pagó el inmueble.

El mecanismo de compra, como ya se expuso en linEas anteriores fue bajo la figura de LEASING, puntualmente LEASING HABITACIONAL, figura mediante la cual se entrega a una persona natural o jurídica, denominada EL LOCATARIO, **la tenencia** de un activo que ha adquirido para el efecto y que éste último ha seleccionado para su uso y goce, a cambio del pago periódico de una suma de dinero (CANON) durante un plazo pactado **y a cuyo vencimiento, el locatario tendrá derecho a adquirir el activo por el valor de la opción de adquisición.**

Particularmente bajo la figura de leasing habitacional , se opera un arrendamiento financiero en el cual se cancela un canon periódico que contiene capital e interés.

Este producto se caracteriza porque al finalizar el plazo del contrato, el cliente puede adquirir la vivienda por un porcentaje sobre el valor inicial, esto se conoce como opción de compra.

En esa figura, la propiedad legal del inmueble la tiene el banco hasta que se ejerza la opción de compra.

Adicionalmente, de la lectura del certificado de libertad y tradición se puede constatar sin dubitacion que la Sra. Osorio Arango, a la fecha de la presentación de la demanda, no tenia la calidad de propietaria del Inmueble.

Veamos :

- Fecha de Admision de la Demanda : **Marzo 07 de 2017**
- Propietario de los Inmuebles para esa fecha : **BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A., BBVA COLOMBIA.**

Decimo: En el hecho número 10 de la demanda se persite con la intención, ya advertida, de querer hacer pasar a la Sra. PATRICIA ELENA OSORO ARANGO, como COMPRADORA, figura que ya hemos desvirtuado suficientemente.

c. De la Escritura Pública de Venta :

El texto de la Escritura Pública No. 876 de Julio 30 de 2014, de la Notaria Segunda (2º) de este Circulo de Buenaventura, mediante el cual se transfiere a titulo de venta los inmuebles objeto de este proceso :

Partes :

Vendedor : INVERSIONES DEL PACIFICO S.A.

Comprador: BANCO BILVAO VIZCAYA ARGENTARIA – BBVA S.A.

Locatario: PATRICIA ELENA OSORO ARANGO

Lo anterior es plena prueba de la calidad en que obró cada uno dentro del negocio juridico.

Repetitivamente, posiblemente con interes doloso, la actora, se presenta bajo una calidad que no es, lindando peligrosamente con los predios de un **fraude procesal**, figura a la que le daremos la relevancia que se merece en el evento de que la obrante con su conducta, pretenda lesionar los intereses de mi mandante.

e) Dice el apelante:

De la cesion de derechos y acciones, que obra en documento allegado con la demanda, nacio legalmente la vocación de la persona que obra como demandante en este proceso; para reclamar los derechos invocados en la demanda; y en ello quiero hacer enfasis; pues en un momento de la acción procesal, no era posible que el banco transfiriera a PATRICIA ELENA OSORIO los bienes inmuebles que son objeto materia de este proceso.

Al respecto:

Paradogicamente la parte actora, en este literal reconoce que **en un momento de la accion procesal no era posible que el Banco transfiriera a PATRICIA ELENA OSORIO los bienes inmueble que son materia de este proceso.**

¿ Cabe entonces preguntarse, si no era posible la tranferencia de los bienes por parte del Banco a la Sra. Patricia Elena Osorio, lo que traducido significa **no era posible la venta o la tradicion por parte del Banco a la Sra. Patricia Elena Osorio**, en calidad de que obro en el proceso ?

La respuesta es la que se ha venido sosteniendo y probando y que soporta el fallo de primera instancia : **A TITULO DE LOCATARIA.**

Posicion que riñe diametralmente con la alegada en otros apartes por la Actora : **PROPIETARIA.**

Recabamos en el craso error al nominar a la Sra. PATRICIA ELENA OSORIO ARANGO, como PROPIETARIA de los inmuebles citados en el libelo.

Como está demostrado con las pruebas aportadas por la actora, esto es, con la Escritura de Compra – Venta No. 876 de Julio 30 de 2014 de la Notaria Segunda del Circulo de Buenaventura, en concordancia con las inscripciones hechas respecto de los inmuebles con matrículas inmobiliarias Nos. 372.52349 (apartamento 1003); 372 – 52243 (Parqueadero 18 – 19) ; 372 52354 (Deposito 38) inmuebles ubicados en el Edificio Altos de la Bahía, de la Ciudad de Buenaventura, el propietario de dichos inmuebles es el **BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A., BBVA COLOMBIA y NO LA SRA. PATRICIA ELENA OSORIO ARANGO, como equivocadamente se indica en la demanda y en el poder que esta Sra. confiere.**

¿ Otro aspecto que cabe preguntarse es, a que momento se refiere el apelante cuando asevera que en un momento de la acción procesal no era posible que el banco le transfiriera los bienes a PATRICIA ELENA OSORIO ?

No es acaso dicha afirmacion otra cortina de humo para intentar ocultar algo que esta viciado de ilegalidad, como es pretender e insistir que le sea reconocida una condicion que no se ostenta y que " le sea solucionado " dicha falencia en contra de la dignidad de la justicia, la legalidad y los deberes de quien imparten justicia.

Acaso no fueron ellos los mismos los que quebrantaron con su actuar irregular sus propias posibilidades.

Veamos :

- Fecha de Admision de la Demanda : **Marzo 07 de 2017**
- Propietario de los Inmuebles para esa fecha : **BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A., BBVA COLOMBIA.**

f) Dice el apelante:

Tan facil era proceder a **subsana**r la supuesta falta de legitimación en la causa por activa, ya que se allegarón el despacho judicial de la Ciudad de Buenaventura, desde el día 5 de Marzo de 2020 (y deben obrar en el expediente) los tres (3) certificados de tradición, con los cuales se prueba, de manera plena y total, que dicha circunstancia juridica esbozada por el juzgado, queda totalmente superada y sin ningun piso; PUES YA LOS TRES BIENES INMUEBLES FIGURAN COMO DE PROPIEDAD ABSOLUTA de la Señora PATRICIA ELENA OSORIO ARANGO.

Al respecto:

Lo indicado en el presente literal reafirma no solo el proceder ajustado a derecho por parte del despacho de primera, sino todo lo dicho en la contestacion de la demanda, en el escrito de excepciones y en el presente documento :

Dice el actor que el despacho **debio** proceder a **subsana**r la supesta falta de legitimación en la causa por activa, ya que se allegarón el despacho judicial de la Ciudad de Buenaventura, desde el día 5 de Marzo de 2020 (y deben obrar en el expediente) los tres (3) certificados de tradición, con los cuales se prueba, de manera plena y total, que dicha circunstancia juridica esbozada por el juzgado, queda totalmente superada y sin ningun piso; PUES YA LOS TRES BIENES INMUEBLES FIGURAN COMO DE PROPIEDAD ABSOLUTA de la Señora PATRICIA ELENA OSORIO ARANGO.

Me detendre a desglosar una a una las afirmaciones del actor en el parrafo que precede.

1. Que el despacho **debio proceder a subsanar la supesta falta de legitimación en la causa por activa.**

El despacho tenia la obligacion de obrar como efectivamente lo hizo, de dictar SENTENCIA ANTICIPADA, pues encontro plenamente probada la excepcion de **FALTA DE LEGITIMACION EN LA CAUSA POR ACTIVA.**

El numeral 3º del articulo 278 del C.G.P, a la letra reza :

Articulo 278: Clases de Providencias: Las providencias del juez pueden ser autos o sentencias.

Son sentencias las que deciden sobre las pretensiones de la demanda, las excepciones de mérito, cualquiera que fuere la instancia en que se pronuncien, las que deciden el incidente de liquidación de perjuicios, y las que resuelven los recursos de casación y revisión. Son autos todas las demás providencias.

En cualquier estado del proceso, **el juez deberá dictar sentencia anticipada**, total o parcial, en los siguientes eventos:

1. Cuando las partes o sus apoderados de común acuerdo lo soliciten, sea por iniciativa propia o por sugerencia del juez.
2. Cuando no hubiere pruebas por practicar.
3. Cuando se encuentre probada la cosa juzgada, la transacción, la caducidad, la prescripción extintiva y **la carencia de legitimación en la causa.** (Negrillas y Subrayad Fuera de texto- Solo para resaltar.)

El inciso segundo de la norma en cita indica:

“ En cualquier estado del proceso, **el juez deberá dictar sentencia anticipada**, total o parcial ... ”

Una providencia reciente de la Corte Suprema de Justicia enfatiza que los jueces **tienen la obligación de, una vez advertido el no cumplimiento del debate probatorio o que de llevarse este último a cabo resultaría inocuo** (numeral 3º del artículo 278 del Código General del Proceso -CGP-), **proferir el fallo sin trámites adicionales.**

Ello significa que los juzgadores tienen la obligación, en el momento en que adviertan que no habrá debate probatorio o que el mismo es insustancial, de proferir sentencia definitiva sin otros trámites, los cuales se tornan innecesarios al existir claridad fáctica sobre los supuestos aplicables al caso.

Pero también en estricto cumplimiento de los principios de celeridad y economía procesal, que, en últimas, reclaman de la justicia decisiones prontas, con el menor número de actuaciones posibles y sin dilaciones injustificadas.

Y es que el proferimiento de una providencia anticipada, que se hace por escrito, “supone que algunas etapas del proceso no se agoten, como una forma de dar prevalencia a la celeridad y economía procesal, lo cual es armónico con una administración de justicia eficiente, diligente y comprometida con el Derecho sustancial”, agregó el alto tribunal.

De no ser así, enfatiza el fallo de la Sala Civil, “sería someter cada causa a una prolongación absurda, completamente injustificada, en contra de los fundamentos sustanciales y procesales que acompañan los trámites judiciales”.

De otro lado, respecto del predicado que **EL JUEZ DEBIO SUBSANAR** la supuesta falta de legitimación en la causa, indiquemos :

Artículo 90 CGP :

(...) .

*En estos casos el juez señalará con precisión los defectos de que adolezca la demanda, **para que el demandante los subsane** en el término de cinco (5) días, so pena de rechazo. Vencido el término para subsanarla el juez decidirá si la admite o la rechaza.*

Lo anterior es aplicable cuando el error versa sobre **requisitos formales**; no perdamos de vista que de lo que se trata, la causal invocada, corresponde a un **requisito de fondo**; bien lo indica el tratadista Hernán Fabio López Blanco ,

“ Los **requisitos de fondo**, son los más importantes, y son el fundamento de la **demanda**, es decir, los artículos en los que te basas, **la legitimación y el interés de obrar**, ya que, si faltara alguno de éstos, la **demanda** sería declarada improcedente o inadmisibile.”

Pretender endilgarle al Juez la responsabilidad de subsanar algo que ocurrido implica la declaratoria de improcedencia, es tan impropio como aducir que el no debió dictar sentencia anticipada, desconociendo su deber normativo.

2. Dice que debió hacerlo, toda vez que **desde el día 5 de Marzo de 2020 (y deben obrar en el expediente) los tres (3) certificados de tradición, con los cuales se prueba, de manera plena y total, que dicha circunstancia jurídica esbozada por el juzgado, queda totalmente superada y sin ningún piso;**

Infortunadamente pasa por alto un pequeño detalle :

El fallo proferido por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Buenaventura, en virtud de la sentencia No. 001 **es del día 28 de Febrero de 2020; es decir ES ANTERIOR A LA FECHA EN QUE, SIN QUE HAYA SIDO DEMOSTRADO, solo esta en el dicho del actor, fueron allegados unos documentos que subsanan la falla.**

No se puede caer en el hábil manejo de las palabras del actor, al querer minimizar un hecho evidente : **FALTA DE LEGITIMACION EN LA CAUSA POR ACTIVA.**

NO ES DESPUES DE QUE SE HA PROFERIDO SENTENCIA, QUE SE PUEDEN ALLEGAR PRUEBAS CON LA PRETENSION DE SUBSANAR UN YERRO COMO EL AQUÍ VENTILADO :

- No es la etapa procesal para eso; además el Fallador no podía tener conocimiento de lo que el actor indica (subrayo no está probado) y fallo como es su deber a la luz de las piezas procesales obrables en el proceso, al momento del fallo.

Fechas Importantes :

a. Fecha de Fallo : **28 de Febrero de 2020**

b. Fecha en que se dice (no está probado) , “se allegaron al proceso los tres (3) certificados de tradición” , con los cuales se prueba, de manera plena y total, que dicha circunstancia jurídica esbozada por el juzgado, queda totalmente superada y sin ningún piso ” : **5 de Marzo de 2020**

II. OTRAS CONSIDERACIONES O REPAROS FRENTE A LA APELACIÓN

Independientemente de lo hasta ahora indicado y que versa sobre cada uno de los puntos en que la actora sustentó la apelación, es menester traer a colación un hecho que el Honorable Magistrado estimo debe considerar:

El poder con que esta obrando el apoderado de la Sra. Osorio Arango esta viciado de nulidad o es insuficiente, toda vez que quien lo confiere no tiene la calidad que en el se predica.

Quien confiere el poder en caso sub judice, no tiene la calidad para otorgarlo; esto es, NO ES LA PROPIETARIA DE LOS INMUEBLES y el poder lo confiere ostentando dicha calidad.

La Sra. PATRICIA ELENA OSORIO ARANGO, se presenta como PROPIETARIA de los inmuebles citados en el libelo. Como está demostrado con las pruebas aportadas por la actora, esto es, con la Escritura de Compra – Venta No. 876 de Julio 30 de 2014, de la Notaria Segunda del Circulo de Buenaventura, en concordancia con las inscripciones hechas respecto de los inmuebles con matrículas inmobiliarias Nos. 372.52349 (apartamento 1003); 372 – 52243 (Parqueadero 18 – 19) ; 372 52354 (Depósito 38) inmuebles ubicados en el Edificio Altos de la Bahía, de la Ciudad de Buenaventura, el propietario de dichos inmuebles es el **BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A., BBVA COLOMBIA.**

Esta precisión es definitiva toda vez que la Sra. PATRICIA ELENA OSORIO ARANGO, en el texto de la Escritura de Compra – Venta No. 876 de Julio 30 de 2014, de la Notaria Segunda del Circulo de Buenaventura, en concordancia con las inscripciones hechas respecto de los inmuebles con matrículas inmobiliarias Nos. 372.52349 (apartamento 1003); 372 – 52243 (Parqueadero 18 – 19) ; 372 52354 (Depósito 38) inmuebles ubicados en el Edificio Altos de la Bahía, de la Ciudad de Buenaventura, funge como **LOCATARIA.**

Del texto del poder se lee:

*Señor
JUEZ CIVIL DEL CIRCUITO DE BUENAVENTURA (REPARTO)
Ciudad*

*Quien suscribe el presente documento, PATRICIA ELENA OSORIO ARANGO, mayor de edad y vecina de este distrito de Buenaventura, identificada civilmente con el número de cédula de ciudadanía tal como aparece al pie de mi firma, actuando en mi propio nombre, **en mi calidad de compradora y ACTUAL PROPIETARIA** de los inmuebles de que se trata más adelante, estoy **CONFIRIENDO PODER ESPECIAL***

- **Fecha de Otorgamiento del Poder : 29 de Noviembre de 2016.**

Quien confiere el poder en caso sub judice, no tiene la calidad para otorgarlo; esto es, **NO ES LA PROPIETARIA DE LOS INMUEBLES.**

La Sra. PATRICIA ELENA OSORIO ARANGO, se presenta como **PROPIETARIA** de los inmuebles citados en el libelo.

Veamos :

- **Fecha de Otorgamiento del Poder : 29 de Noviembre de 2016.**
- Fecha de Admision de la Demanda : **Marzo 07 de 2017**
- Propietario de los Inmuebles para esas fechas : **BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A., BBVA COLOMBIA.**

Tal situacion nos llevaria a concluir que EL APODERADO DE LA DEMANDANTE no puede obrar ante el Honorable Tribunal, por adolecer de poder, no puede representarla, no hay derecho de postulaci3n y en tal sentido por no cumplir con los requisitos de que trata el C.G del Proceso ; dicha APELACION no debe ser tramitada.

b. RENUNCIA A CONDICION RESOLUTORIA

" Clausula Decima : **RENUNCIA A CONDICION RESOLUTORIA:** Los VENDEDORES y EL (LOS) COMPRADOR (ES) , **renuncia (n)** expresamente a cualquier condici3n resolutoria que se derive de ella, de la no entrega de 3l (los) inmueble (s), del impago del precio y en general **del presente contrato de compraventa, y por lo tanto LA VENTA se otorga firme e IRRESOLUBLE.**

IMPROCEDENCIA DE INVOCAR UN DERECHO AL CUAL SE HA RENUNCIADO.

Las partes de manera libre de apremio, consiente y voluntariamente, **RENUNCIAN A LA CONDICION RESOLUTORIA** – V3ase como as3 lo establecen a la letra de la **CLAUSULA DECIMA** del Citado Acto Jur3dico, esto es, la Escritura de Compra – Venta No. 876 de Julio 30 de 2014, de la Notaria Segunda del Circulo de Buenaventura, y que a la letra reza : " Clausula Decima : **RENUNCIA CONDICION RESOLUTORIA :** Los VENDEDORES y EL (LOS) COMPRADOR (ES) , **renuncia (n)** expresamente a cualquier condici3n resolutoria que se derive de ella, de la no entrega de 3l (los) inmueble (s), del impago del precio y en general **del presente contrato de compraventa, y por lo tanto LA VENTA se otorga firme e IRRESOLUBLE.**

Del Honorable Magistrado Dr. Felipe Francisco Borda Caicedo.

JOSE FERNANDO HINESTROSA MEJIA

CC. 16.656.799

T.P. 126.304 C.S.J

