

REPUBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE
Buenaventura, Valle del Cauca

DESPACHO 761093103002

**DEMANDA DE RESOLUCIÓN CONTRATO DE
COMPRAVENTA**

2017-000006-00 (510-11)

Demandante: PATRICIA ELENA OSORIO ARANGO

Apoderado: ALEJANDRO LONDOÑO LONDOÑO

Demandadas: INVERPACIFICO S.A. Y OTROS

Inicio: 5 de JULIO 2019

Cuaderno

2

EXCEPCIONES PREVIAS

Señores

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUENAVENTURA

Ciudad

E.S.D.

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

Radicado No. 76- 109 - 31- 03- 002 - 2017 - 00006 - 00 (510-11)

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, obrando en mi condición de apoderado de la Sociedad **INVERSIONES DEL PACIFICO S.A.**, Identificado con NIT: 835-000.235 - 3, conocido de autos, y de conformidad a lo ordenado por el despacho en diligencia calendada Mayo 8 del presente año. Mediante el cual me requiere para que conforme a lo dispone el artículo 101 del CGP, presente las excepciones previas en escrito separado;

Acatando lo dispuesto por el honorable despacho, con fundamento en lo dicho en el texto de contestación de la demanda, propongo las siguientes

EXEPCIONES PREVIAS

1. NULIDAD PROCESAL POR INSUFICIENCIA DE PODER o PODER OTORGADO POR PERSONA DISTINTA A QUIEN DEBE OTORGARLO.

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. 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, funge como **LOCATARIA.** ✓

El Decreto 913 de 1.993, definió en su artículo segundo el leasing financiero con base en las costumbres y prácticas mercantiles vigentes para entonces, de la siguiente manera: "Entiéndase por operación de arrendamiento financiero la entrega, a título de arrendamiento, de bienes adquiridos para el efecto, financiando su uso y goce a cambio del pago de cánones que recibirá durante un plazo determinado, pactándose para el arrendatario la facultad de ejercer al final del periodo una opción de compra".

El Leasing Financiero 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***

2

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."*

De conformidad a lo dispuesto en el artículo 133, numeral 4 del CGP, y como quiera que está demostrado que el poder fue otorgado por persona que no tiene la calidad para hacerlo, solicito se decrete la correspondiente **NULIDAD PROCESAL**

2. PODER OTORGADO POR PERSONA DISTINTA A QUIEN DEBE OTORGARLO. – INEPTA DEMANDA

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. 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.**

3. INEPTA DEMANDA POR INCUMPLIMIENTO AL REQUISITO PROCEDIMENTAL PREVIO DE AGOTAMIENTO DE CONCILIACION COMO REQUISITO.

La demandante no demostró el agotamiento del requisito de procedibilidad, como es la CONCILIACION PRE JUDICIAL.

Este es un asunto que a todas luces resulta conciliable, por tanto, requiere del agotamiento del requisito de procedibilidad, de ahí que, si el actor no probó haber agotado este mecanismo, la falta del presupuesto mencionado acarrea el rechazo de plano de la demanda, pues, así lo dispone el artículo 38 de la Ley 640 de 2001 Modificado art. 40, Ley 1395 de 2010, Modificado por el art. 621, Ley 1564 de 2012.


Así las cosas, era necesario que la Demandante, antes de interponer la demanda ordinaria civil, debe indefectiblemente agotar el requisito de procedibilidad de la conciliación extrajudicial en materia civil, y de esta manera evitar la materialización de la sanción impuesta en el artículo 35 de la Ley 640 de 2001, cual es el rechazo de plano de la demanda por incumplimiento de conciliación pre procesal.

Sin perjuicio de lo anterior es claro que la norma ibídem dispone que:

"Cuando en el proceso de que se trate, y se quiera solicitar el decreto y la práctica de medidas cautelares, se podrá acudir directamente a la jurisdicción. De lo contrario, tendrá que intentarse la conciliación extrajudicial en derecho como requisito de procedibilidad, de conformidad con lo previsto en la presente ley "

No obstante la anterior excepción, frente al caso que nos ocupa resulta inoperante, toda vez que las medidas cautelares propuestas no tienen intensidad distinta que conculcar dicho procedimiento previo.

Adicionalmente encontramos que:

- 1) De la foliatura del proceso se tiene que la demanda fue presentada el día 25 de enero del año en curso.
- 

- 2) Mientras surtía el trámite de admisión de la citada acción, la ACTORA, presenta ante la Cámara de Comercio de Buenaventura, CITACIÓN A CONCILIACION, la cual es fechada para el día 14 de Febrero de 2017, hora 10.00 a.m.
- 3) La citante, Sra. PATRICIA ELENA OSORIO ARANGO, no se hizo presente el día fijado.
- 4) Entendiendo que es facultad de parte INASISTIR, pudiendo justificar dicho obrar u optar por pagar la sanción que dispone la norma, lo importante aquí es resaltar que se comete el mismo error, esto es, la CONVOCANTE **NO TIENE LA FACULTAD PARA HACERLO**, toda vez que a luces de la propiedad, esta obra como mera TENEDORA.

4. 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** – Véase como así lo establecen a la letra de la **CLAUSULA DECIMA** del Citado Acto Jurídico, 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 VENEDORES y EL (LOS) COMPRADOR (ES) , renuncia (n) expresamente a cualquier condición resolutoria que se derive de ella, de la no entrega de él (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**.

En esta línea legal, nos permitimos citar la Sentencia 2007-00067 de marzo 23 de 2012, CORTE SUPREMA DE JUSTICIA; SALA DE CASACIÓN CIVIL; Ref.: Expediente 11001 31 03 042 2007 00067 01; Magistrada Ponente: Dra. Ruth Marina Díaz Rueda Bogotá, D.C., veintitrés de marzo de dos mil doce.

EXTRACTOS: «Consideraciones

1. El examen efectuado a los cargos propuestos, desde ya, evidencian que el esfuerzo del recurrente con miras a resquebrajar el fallo opugnado, deviene inane.

1.1. Ciertamente, en lo que refiere al alcance de la determinación de las partes de renunciar a la condición resolutoria, de si tal proceder responde a las previsiones legales o, contrariamente, desborda los límites fijados en ella, cumple precisar, ab initio, que a pesar de las continuas voces que atribuyen una marcada crisis en la autonomía privada alrededor de la concertación de voluntades, con miras a la obtención de bienes y servicios, resulta incontestable que esa potestad o derecho subjetivo que las leyes defieren a quienes conforman o hacen parte de una determinada comunidad, refulge decisivo en su autogobierno y, subsecuentemente, destella imprescindible al resolver el sentido que consideren apropiado a sus intereses. La concreción de potestades y la generación de obligaciones, por excelencia, deriva de los designios de cada individuo. En los siguientes términos lo plasmó la Corte:

"Como es suficientemente conocido, uno de los principios fundamentales que inspiran el Código Civil es el de la autonomía de la voluntad, conforme al cual, con las limitaciones impuestas por el orden público y por el derecho ajeno, los particulares pueden realizar actos jurídicos, con sujeción a las normas que los regulan en cuanto a su validez y eficacia, principio este que en materia contractual alcanza expresión legislativa en el artículo 1602 del Código Civil que asigna a los contratos legalmente celebrados el carácter de ley para las partes, al punto que no pueden ser invalidados sino por su consentimiento mutuo o por causas legales" (Sent. Civ. de mayo 17/95, Exp. 4512).

Por supuesto, en desarrollo de tal prerrogativa o en ejercicio del rol asumido, su titular detenta plena disposición para optar por desligarse de uno u otro derecho; perspectiva semejante le procura la posibilidad de crear, modificar o extinguir situaciones jurídicas específicas; luego, nada obsta para explicitar su decisión en un determinado destino, con la seguridad de que la posición asumida contará, con el respaldo de la normatividad vigente; desde luego, ante cualquiera de dichas hipótesis corresponderá observar las formalidades previstas en la ley, así como respetar las salvedades que la misma prevé.

Y el contrato de compraventa, demarcado por ser bilateral y sinalagmático, no es la excepción, contrariamente, en la mayoría de las veces, condensa la descripción expuesta en precedencia. En tal convención, quienes concurren a perfeccionarla, exteriorizan y discuten las concesiones que, de manera recíproca, han de hacerse. Los planteamientos sobre el contenido final del convenio es producto, en las múltiples ocasiones, de libres discusiones y, en definitiva, la voluntad de uno y otro negociante destila el texto al que han de sujetarse, bajo el firme convencimiento de que lo allí ajustado es ley de las propuestas concertadas (C.C., art. 1602).

1.2. Precisamente, en desarrollo de la facultad de fijar la senda contractual, las partes están autorizadas para someter el desenvolvimiento de los compromisos asumidos, o sea, en respuesta de sus propios intereses, tienen competencia para involucrar directrices que subordinan el nacimiento o

A

desaparecimiento del vínculo jurídico de que se trate a un evento futuro, que al acontecer, según la voluntad declarada, desata aquel resultado (C.C., art. 1863), que, itérase, puede ser el origen del derecho o la extinción del mismo. Esta última circunstancia proviene, eventualmente, de una consagración expresa (condición resolutoria ordinaria o pacto comisorio), o tácita (art. 1546 ib.). De ahí que, conforme lo contempla el artículo 1625 ídem, las obligaciones se extinguen, entre otras razones, por el evento de la resolución pactada (num. 9º).

Por manera que una vez sea ajustado el parecer de los interesados y concretamente alrededor de una compraventa, exista o no alguna estipulación, ya que suspenda el surgimiento de una u otra prerrogativa ora tendiente a resolver el pacto (C.C., art. 1536), cuando la misma sobrevenga, el deudor está compelido, por la ley de los negocios, a satisfacer la prestación ofrecida y, ante la hipótesis de revelarse, sea consecuencia o no de una actitud culpable, queda expuesto a la acción de la otra parte, ya forzada para honrar lo previsto en el negocio ajustado o en dirección de disolver el mismo.

1.3. Empero, en esa perspectiva, los promotores de la negociación pertinente, gozan, también, en línea de principio, de la facultad de disponer de las facultades que el pacto les depare; decisión que puede involucrar, inclusive, la renuncia de ellos. No debe olvidarse que el contrato aparece como el mecanismo más expedito e idóneo para la generación de obligaciones y adquisición de derechos cuyo carácter patrimonial predomina; por ello, cuando la materia sobre la que resuelven las partes es, ciertamente, susceptible de hacerlo, bien pueden optar por introducir las pautas que consideren más benéficas a sus intereses; en otros términos, quienes concurren a consolidar una relación jurídica específica, en desarrollo de la potestad referida en precedencia, cuentan con la discrecionalidad para implementar lo que a bien tengan. Multitud de ejemplos sobre el tema traen algunas normas vigentes, vr. gr., artículos, 1616, 1872, 1895 y 1916 del Código Civil; y, 566, 643, 909, 1112 y 1123 del Código de Comercio, resaltando que cuando esa determinación arremete contra elementos fundamentales, o cuando por cualquiera otra circunstancia la ley restringe a las partes la potestad de decidir sobre ellos, aun existiendo resoluciones sobre el punto, pueden variar dichas limitaciones (C.C., arts. 1520, 1521, 1524, 1526, 1865 y 2020 del y C. Co. arts. 897, 906, 920 y 936, —entre muchos más—).

Y, por supuesto, delineado tal espectro, que incluye la posibilidad de hacer dejación de un derecho específico o la renuncia del mismo; en términos generales, en la medida en que no contravenga el orden público o las buenas costumbres (C.C., art. 16), la parte que así proceda no tendría restricción alguna y, por ello, viabilizar el pacto gestado resultaría una garantía legal.

La Sala, sobre el punto, en decisión que huelga pertinente memorar, plasmó lo que en su sentir debía considerarse como tal.

"Las leyes de orden público, según el concepto de Beudant, son las que tienden a asegurar la organización que posee una sociedad para su normal y correcto funcionamiento, y tienen como característica predominante que interesan más a la comunidad que a los hombres individualmente considerados y se inspira más en el interés general que en el de los individuos (...). Lejos de toda generalización absoluta, debe atenderse con presencia al fundamento y fin de cada norma para determinar su verdadero carácter según que se dirija y destine directa e inmediatamente al beneficio de un particular o a beneficiar en primer término la comunidad.

De esta manera aparece muy calificado el carácter de orden público que corresponde a las leyes de derecho privado que rigen, por ejemplo, el estado y capacidad de las personas, base de la organización social; las que gobiernan la propiedad, especialmente la agraria por que conforman económicamente el Estado (...)" (Sent. Cas. Civ., jun. 23/40, G.J. T.XLIX pág. 567).

Sin titubeo alguno hoy en día, no admite discusión de ninguna índole que el ordenamiento en general, regente en la patria, debe estar dirigido a propiciar o lograr que la República se erija, en verdad, como un estado social de derecho, exteriorización inequívoca de la concepción moderna del orden público, y a partir del cual se dan las directrices que gobiernen la conducta de autoridades y particulares (C.P., art. 1º), amén de la observancia de aquellos parámetros que involucran el respeto por la persona humana, su dignidad, el acceso al trabajo, la solidaridad de quienes la integran y la prevalencia del interés general; debiendo serlo también, de manera prioritaria, la satisfacción de las necesidades de aquellos individuos desvalidos o que se encuentren en condiciones de inferioridad o indefensión (art. 13 ib.);

Igualmente asumirá tal función la intervención de la economía, en cuanto a los bienes de producción, distribución, utilización y su consumo; así mismo, la participación y control de la prestación de servicios públicos y el control del medio ambiente; todo con miras a generar bienestar y mejoramiento en las condiciones o calidad de vida (arts. 333 y ss. ídem).

Posteriormente, en sentencia de 19 de octubre de 2011, la Corte aseveró:

"En veces, el orden público actúa como un mecanismo para la organización, productividad, eficiencia y equidad del sistema económico, hay una economía dirigida (orden público de dirección), y en

9

ocasiones, para proteger determinados intereses (orden público tutelar o de protección) en razón de cierta posición económica, social, jurídica, factores sociales (Estado providencia, proteccionismo social) para proveer al bienestar social y la satisfacción de las necesidades económicas de los ciudadanos, suprimir o atenuar manifiestas desigualdades socio-económicas (contratos de adhesión, derecho del consumo), ora económicos (política deflacionista-control de precios-de crédito, derecho de la competencia, interés general)”.

“Empero, el concepto de orden público, es dinámico, mutable y cambiante, aunque no esencialmente variable y sus modificaciones se advierten en intervalos relativamente largos en el tiempo. Así, lo considerado hace unos lustros de orden público, no lo es hoy, como lo del presente puede variar mañana, y en verdad, los profundos cambios contemporáneos gestados en la vertiginosa mutación del comercio, las relaciones comerciales y el tráfico jurídico, han modificado el contexto socio-económico de la época en la cual la Corte sentó la doctrina jurisprudencial de las sentencias de 2 diciembre de 1980”.

“(…) podrán renunciarse los derechos conferidos por las leyes con tal que solo miren al interés individual del renunciante y que no esté prohibida la renuncia...’, no podrán derogarse por convenios particulares las leyes en cuya observancia están interesados el orden y las buenas costumbres...’ (C.C., arts. 15 y 16,), las restricciones a la libertad contractual o autonomía privada dispositiva son excepcionales, requieren texto legal, de cuya finalidad, al menos, en protección de determinados sujetos o intereses vitales, pueda inequívocamente desprenderse y, en verdad, no existe norma alguna prohibitiva del acto dispositivo del derecho a la prestación establecida en el inciso 1º del mencionado artículo 1324 (ad exemplum, la hay en las hipótesis de C.C., arts., 424, 1522, 1673 y 1950 del C. Co., arts. 200, 297, 318, 501, 504, 1005, 1097, 1203 y 1244), ni se observa cómo una relación patrimonial de interés circunscrito a las partes de un negocio jurídico, pueda afectar el orden público, social o económico, o al gremio de los agentes, como si uno pudiere comprometer a otro u otros en un negocio jurídico que solo lo ata a él, y se tratare de una clase desprotegida o débil, a la cual brinda especial tutela el constituyente;

“A más que la agencia comercial tampoco tipifica una relación individual de trabajo ni los derechos son equiparables a los laborales o de la seguridad social, y el criterio de la debilidad del agente, es tan relativo que, en algunas ocasiones, es o puede ser más poderoso, económica, jurídica o empresarialmente que el empresario” (Sent. Cas. Civ. oct. 19/ 2011, Exp. 2001-00847-01).

En esa línea, aplicados esos criterios a la condición resolutoria, la corporación dijo:

“Doctrinalmente se explica la condición resolutoria tácita, o sea la legal, como interpretación de la voluntad de las partes, a consecuencia de lo cual ella no es de orden público. El legislador ha considerado que cada uno de los tratantes subordina sus propias obligaciones a las prestaciones que el otro tiene derecho a exigir, por cuyo motivo, para el caso de incumplimiento de lo pactado por una de las partes, creó a favor de la otra el derecho de resolver (...)” —Sent. Cas. Civ. 19 de julio de 1939, T. XLIV—.

Relacionado con el tema, buen número de autores, nacionales y extranjeros, han dedicado importantes estudios a valorarlo y, con algunas variables, más de forma que de fondo, convergen en la procedencia de la renuncia a la condición resolutoria. Por ejemplo, el autor venezolano José Melich-Orsini comentando el artículo 1167 del Código Civil de ese país, expuso:

“(…) En tal sentido habrá que admitir no solo la renuncia al ejercicio de la acción una vez que se ha consumado el incumplimiento, lo que puede ocurrir bien en forma expresa, bien de modo tácito como cuando un acreedor que podría rehusar la prestación incompleta o defectuosa, resuelve inequívocamente aceptarla sin reservas; sino también la posibilidad de dicha renuncia expresa o tácita con anticipación al propio evento del incumplimiento y aun coetáneamente a la celebración del contrato” (“La Resolución del Contrato por Incumplimiento”, Editorial Temis Librería, Bogotá-Caracas-1982, pág. 298).

En el mismo sentido se han pronunciado versados autores chilenos: “La acción resolutoria es un derecho conferido por la ley que solo mira al interés individual de su titular y ninguna disposición legal prohíbe a este su renuncia; por ende, dicha acción es renunciable (C.C., art. 12). La renuncia puede ser expresa o tácita (...)” (Arturo Alessandri R, Manuel Somarriva U. Antonio.Vodanovic H., “Tratado de las Obligaciones”, Segunda Edición, Editorial Jurídica de Chile, 2001).

PRUEBAS DE LA EXCEPCION- IMPROCEDENCIA DE INVOCAR UN DERECHO AL CUAL SE HA RENUNCIADO

Documentales:

Sírvase señor juez tener como prueba de lo aquí indicado, el contrato de Compra venta suscrito entre las partes y puntualmente lo consagrado en la cláusula DECIMA del citado texto. Esto es, Escritura Pública No. 876 de Julio 30 de 2.014, de la Notaría Segunda del Círculo de Buenaventura.

5. PRESCRIPCION DE LA ACCION REDHIBITORIA

Señor Juez, entre la fecha de entrega de los inmuebles, esto es, desde la firma de la Escritura de Compra – Venta No. 876 de Julio 30 de 2014, de la Notaria Segunda del Circulo de Buenaventura, y la presentación de la demanda, han transcurrido algo más de **cuarenta y un meses (3 años y 5 meses)** tiempo ampliamente superior al indicado en los artículos **1923, 1924, 1925 y 1926** código civil.

Pruebas De Esta Excepción:

Documentales:

- Copia de la Escritura de Compra – Venta No. 876 de Julio 30 de 2014, de la Notaria Segunda del Circulo de Buenaventura.
- Auto admisorio de la Demanda.

6. NO COMPRENDER LA DEMANDA TODOS LOS LITISCONSORCIOS NECESARIOS

Del Texto de la Demanda se lee que la ACTORA, solicita la vinculación de la Sociedad OSMARES & CIA S. EN C;

En razón a la realidad contractual, la Sociedad que adelanto el proyecto constructivo es la Sociedad OSMARES & CIA LTDA.

ANEXOS

1. Copia del presente escrito para archivo
2. Copia del presente escrito para el Demandante
3. Copia del presente escrito para los demás Demandados.
4. CD - del presente escrito para archivo.
5. CD del presente escrito para la Demandante
6. CD del presente escrito para los demás Demandados

NOTIFICACIONES

1. La Demandante Sra. Patricia Elena Osorio Arango en la dirección y datos indicados en la Demanda.
2. Al apoderado de la parte demandante en la dirección y datos indicados en la Demanda.
3. A la Sociedad demandada, INVERSIONES DEL PACIFICO S.A., INVERPACIFICO S.A., en la dirección y datos indicados en la Demanda.
4. A los demás demandados, en la dirección y datos indicados en la Demanda.
5. El Suscrito en la Calle 9 Oeste # 1 – 11 – Piso 5 – Santiago de Cali; Correo electrónico : josehinestrosa@gmail.com ; Número de contacto : 315 559 4540.

Del Sr. Juez,

Cordialmente


JOSE FERNANDO HINESTROSA MEJIA
C.C. 16.656.799
T.P. 126.304 del Consejo Superior de la Judicatura


REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO

BUENAVENTURA - VALLE
FIJACIÓN EN LISTA

EXCEPCIONES PREVIAS
INVERSIONES DEL PACÍFICO S.A
(FOLIOS 1 AL 6) CUADERNO No. 2
QUEDA A DISPOSICIÓN DE LOS DEMANDANTES POR EL TÉRMINO DE TRES (3) DÍAS PARA LOS EFECTOS DEL
ARTÍCULO 101 DEL C.G.P. EN CONCORDANCIA CON EL ARTÍCULO 110 IBIDEM.

PROCESO	DEMANDANTE	DEMANDADO	TRASLADO	CUADERNO
VERBAL DE RESOLUCION DE CONTRATO DE COMPRAVENTA	PATRICIA ELENA OSORIO ARANGO	RAD. 2017-00006-00(510-11) INVERPACIFICO S.A Y OTROS	TRES (3) DÍAS	2

FIJADO HOY NUEVE (9) DE JULIO DE 2019 A LAS 8:00 A.M. HASTA LAS 5:00 P.M.
A DISPOSICIÓN DE LA PARTE DEMANDANTE DESDE EL 10 DE JULIO AL 12 DE JULIO DE 2019 DESDE LAS 8:00 A.M. HASTA LAS 5:00 P.M.


GERARDO ALONDO BRAVO LOZADA
SECRETARIO

REPÚBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO

Buenaventura, Valle del Cauca

Veintiocho (28) de febrero de dos mil veinte (2020)

RESOLUCIÓN DE CONTRATO DE COMPRAVENTA

Demandante. **PATRICIA ELENA OSORIO ARANGO**

Demandada. **INVERPACÍFICO S.A. Y OTROS**

2017-00006-00

Sentencia No. 001 **ANTICIPADA** *primera instancia*

1. OBJETO

Se profiere **SENTENCIA ANTICIPADA** en el proceso de la referencia de conformidad con lo preceptuado en el artículo 278, numerales 2do. y 3ro. del C.G.P., por cuanto con la prueba documental aportada y las excepciones previas interpuestas por la demandada **INVERSIONES DEL PACIFICO S.A.**, se evidencia la configuración de la excepción de **FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA**, para lo cual son pertinentes las argumentaciones consignadas en los siguientes acápite.

2. ANTECEDENTES

La demanda y las pretensiones

El día 25 de enero de 2017 la señora **PATRICIA ELENA OSORIO ARANGO**, por medio de apoderado judicial instauró demanda de **RESOLUCIÓN DE CONTRATO DE COMPRAVENTA**, en contra de la sociedades **INVERPACÍFICO S.A**, **GUSTAVO OSMARES & CIA EN C** y Aseguradora **SOLIDARIA DE COLOMBIA**, ENTIDAD COOPERATIVA, pretendiendo:

Se decrete la **RESOLUCIÓN DEL CONTRATO** de compraventa contenido en la escritura pública No. 876 del 30 de julio de 2014, corrida en la Notaría Segunda de Buenaventura, instrumento público mediante el cual el banco **BILBAO ARGENTARIA VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A BBVA**, compró los siguientes inmuebles: apartamento No. 1003 (Pent House); parqueadero No. 18-19 y al depósito No. 38, ubicados en el edificio **ALTOS DE LA BAHÍA** ubicado en la calle 1 N° 5 A- 49/39/53 y carrera 5B-N° 1-17/27 Barrio El Centro de Buenaventura y por un valor total de **QUINIENTOS TREINTA MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA Y UN MIL SEISCIENTOS NOVENYTA Y TRES PESOS** mcte. (\$530.281.639.)

Como consecuencia del anterior pronunciamiento solicita sean condenados los demandados antes mencionados, al pago de la indemnización por los siguientes factores y perjuicios:

- a. **POR LOS DAÑOS MATERIALES.** La suma de SETECIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS mcte (\$750.000.000.)
- b. **PERJUICIOS MORALES,** La suma de CINCUENTA MILLONES DE PESOS mcte (\$50.000.000.)

Dicha demanda se fundamenta en las siguientes premisas fácticas:

Indica la demandante haber comprado mediante escritura pública No. 876 del 30 de julio de 2014, suscrita en la Notaría Segunda de Buenaventura los siguientes bienes:

Un apartamento No. 1003 (Pent House); un parqueadero N° 18-19 y un depósito No. 38, todo por un valor de QUINIENTOS TREINTA MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA Y UN MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y TRES PESOS mcte (\$530.281.639.)

Se afirma que los mencionados bienes fueron entregados a la demandante.

Que el apartamento No. 1003 (Pent House), presentó graves y trascendentes falencias, deficiencias físicas y estructurales, impidiéndole por completo el uso y goce del mismo por lo que no lo ha podido disfrutar a plenitud; su grupo familiar más cercano se vio en la necesidad de desocupar el apartamento, quedando habitado éste, solo por la demandante y su hija Diana Faisuri Garibello, generándoles una evidente enfermedad respiratoria.

Ha continuado pagando todas sus obligaciones que le genera al apartamento, y a pesar de múltiples reclamos y requerimientos, la parte demandada no le ha solucionado dicha problemática por lo que decidió iniciar la presente demanda para reclamar la resolución del contrato de compraventa y el pago de los perjuicios materiales y morales sufridos.

Trámite

Mediante interlocutorio 075 del 7 de marzo de 2017, fue admitida la demanda, ordenándose su notificación y traslado a los demandados.

La sociedad demandada **Sociedad INVERPACÍFICO S.A.**, al contestar la demanda propuso las excepciones previas que denominó: "...NULIDAD PROCESAL POR INSUFICIENCIA DE PODER O PODER OTORGADO POR PERSONA DISTINTA A QUIEN DEBE OTORGARLO; INEPTA DEMANDA, INCUMPLIMIENTO DEL REQUISITO DE PROCEDIBILIDAD Y PRESCRIPCION DE LA ACCION REDHIBITORIA.

Frente a la excepción de "...NULIDAD PROCESAL POR INSUFICIENCIA DE PODER O PODER OTORGADO POR PERSONA DISTINTA A QUIEN DEBE OTORGARLO e INEPTA DEMANDA..."

Expone que la señora **PATRICIA ELENA OSORIO ARANGO**, se presenta como propietaria de los bienes inmuebles citados en la demanda y según lo demostrado en las pruebas aportadas, esa condición le corresponde al Banco BILBAO ARGENTARIA VIZCAYA

11

ARGENTARIA COLOMBIA S.A BBVA, según escritura de compraventa No. 876 del 30 de julio de 2014, por cuanto tal escritura la señora Patricia Elena funge como LOCATARIA.

Razón por la cual, entre otras, la demandante no se encuentra legitimada por activa para presentar la demanda, menos si se presenta como propietaria.

De la excepción antes referida se corrió traslado a la parte demandante por el término legal¹, quien guardó silencio al respecto.

Vencido el traslado, procede el despacho a decidir la excepción dado que no requiere de la práctica de pruebas.

3. CONSIDERACIONES

3.1 Problema jurídico

Como se indicó antes, se dilucidará si se encuentra probada la excepción de **FALTA DE LEGITIMACIÓN POR ACTIVA DE LA DEMANDANTE** para interponer la presente demanda.

Si consecuentemente debe emitirse **SENTENCIA ANTICIPADA**, tal como lo prevé el inciso final del artículo 278 del Código General del Proceso.

Como adelanto este despacho afirma que debe emitirse sentencia anticipada dado que con las pruebas, consideradas como idóneas, obrantes y allegadas al proceso por la excepcionante, se corrobora plenamente que la DEMANDANTE no está legitimada por ACTIVA para interponer esta demanda de Resolución de contrato de compraventa.

Dado que en la escritura de compraventa de la cual pretende su resolución, no fue firmada por la señora **PATRICIA ELENA OSORIO ARANGO**, ya que, quien funge como propietario de los bienes inmuebles arriba detallados es el **BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA – BBVA**.

EL BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA – BBVA, le entregó en calidad de LOCATARIA dichos bienes mediante contrato de **LEASING HABITACIONAL** en los términos señalados en el Decreto 1787 de 2004

3.2 MARCO NORMATIVO

3.2.1 LA LEGITIMACIÓN EN CAUSA es en el demandante la cualidad de titular del derecho subjetivo que invoca y en el demandado la calidad de obligado a ejecutar la prestación correlativa. Y el interés para obrar o interés procesal, no es el interés que se deriva del derecho invocado (interés sustancial), sino el interés que surge de la necesidad de obtener el cumplimiento de la prestación correlativa, o de disipar la incertidumbre sobre la existencia de ese derecho, o de sustituir una situación jurídica por otra.

La legitimación en la causa no constituye excepción de mérito desde el punto de vista de su naturaleza, porque siendo un presupuesto de la pretensión, al echarse de menos, esto

¹ Folios 1 al 4.

es, brillar por su ausencia, no prospera la pretensión, o en palabras del maestro Devis Echandía, *"...no se cumple el fin de la pretensión..."*

La legitimación en el proceso pertenece exclusivamente al derecho procesal por ende no se puede ligar con el derecho material siendo propia de la pretensión la cual es considerada por la Doctrina como una declaración de voluntad, esto es, de lo que anhela el demandante como resultado del proceso, mientras que la legitimación en la causa según la definición del maestro Hernando Devis Echandía, *"consiste en ser la persona que, de conformidad con la Ley sustancial puede formular o contradecir las pretensiones contenidas en la demanda o en la imputación penal por ser el sujeto activo o pasivo de la relación jurídica sustancial pretendida o del ilícito penal imputado, que deben ser objeto de la decisión del Juez, en el supuesto de que aquella o este exista, o ser el sujeto activo o pasivo de una relación jurídica sustancial que autorice para intervenir en el proceso ya iniciado se deja así bien claro que no se trata de la titularidad del Derecho o la obligación sustancial, porque puede que esto no exista, y que basta con que se pretenda su existencia; por eso puede ser perfecta la legitimación en la causa, y sin embargo declararse que dicho derecho y tal obligación o el ilícito penal alegado o imputados no existen realmente"* .

3.2.2 LA SENTENCIA ANTICIPADA se encuentra actualmente regulada en el artículo 278 el CGP, obedece a que el legislador quiso darle mayor celeridad a los procesos judiciales, dictándose fallo de fondo sin tener que agotar todas las etapas procesales, para brindar una solución pronta a los litigios.

En dicho artículo se establece: (...) *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..."*

Con fundamento en este artículo, es necesario afirmar, en primer lugar, que es un deber del juez dictar sentencia, la cual tendrá la denominación de *"anticipada"* si se cumplen cualquiera de las tres hipótesis anteriormente relacionadas.

De conformidad con lo indicado en el artículo 101 del C. G. P., para decidir la excepción previa, por norma general no se admiten pruebas más que documentales aportadas, o las documentales solicitadas en el traslado o que decretare el despacho, a instancia o de oficio.

4. CASO CONCRETO y DECISIÓN

Con la prueba documental obrante en el sumario, se evidencia:

A folio 102 del cuaderno No. 1, obra la escritura pública No. 876 del 30 de julio de 2014, suscrita en la Notaría Segunda de Buenaventura, inherentes a los siguientes inmuebles:

Apartamento No. 1003 (Pent House); un parqueadero N° 18-19 y un depósito No. 38, distinguidos con los números de matrícula inmobiliaria, 372-52349; 372- 52243 y 372-52354 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Buenaventura V., ubicados en el edificio ALTOS DE LA BAHÍA ubicado en la calle 1 N° 5 A- 49/39/53 y carrera 5B-N° 1-17/27 Barrio El Centro de Buenaventura, respectivamente, y por un valor total de QUINIENTOS TREINTA MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA Y UN MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y TRES PESOS mcte (\$530.281.639.), suscrita por el Banco BILBAO ARGENTARIA VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A BBVA, como comprador, y la sociedad INVERSIONES DEL PACIFICO S.A, en calidad de vendedor, y en la que la señora **PATRICIA ELENA OSORIO ARANGO**, funge como locataria.

Según la prueba documental anterior, se configura la excepción mixta **FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA**, por las siguientes razones:

Los bienes inmuebles, objeto de la decisión, fueron adquiridos por el Banco BILBAO ARGENTARIA VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A BBVA, siendo en consecuencia este Banco, su comprador y propietario y por tal razón el legitimado para interponer cualquier demanda resarcitoria de perjuicios por defectos encontrados en ellos, por vicios redhibitorios o por incumplimientos contractuales derivados de su compra, realizada a la sociedad INVERSIONES DEL PACIFICO S.A.

La locataria de estos bienes, pues solo tiene tal condición a raíz del contrato de leasing celebrado con el banco BILBAO ARGENTARIA VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A BBVA, pudiendo adquirirlos una vez se cumplan las condiciones pactadas en dicho contrato.

Persona que para legitimarse en la causa para demandar defectos existentes en ellos o derivados de la adquisición por parte del banco BILBAO ARGENTARIA VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A BBVA, debe ostentar, o la calidad de propietaria, la cual no ostenta o haber recibido poder general o especial para tal efecto, el cual no aparece probado le hubiera sido conferido. En estas condiciones, no puede demandar lo pretendido pues esta acción solo concierne al adquirente de los bienes

El Código Civil Colombiano en su Artículo 1917, establece: *"...Derecho de rescisión o rebaja del precio Los vicios redhibitorios dan derecho al comprador para exigir o la rescisión de la venta, o la rebaja del precio, según mejor le pareciere..."*

Como efectivamente, la demanda de resolución del contrato fue interpuesta solo por quien ostenta la tenencia y guarda de los bienes, es una razón suficiente por la que se declarará probada la excepción de **FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA**, ordenándose la terminación del proceso.

No obstante que la demandada sociedad **INVERPACÍFICO S.A**, no propuso la excepción que ha sido declarada, del estudio de sus argumentos y de las pruebas allegadas, este

juzgador encontró fundamentos que soportan la misma excepción de **FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA**, respecto de la señora **PATRICIA ELENA OSORIO ARANGO**.

AGENCIAS EN DERECHO

Se efectuará su liquidación de conformidad con las tarifas estipuladas en el acuerdo PSAA 16-10554 del 05 de agosto de 2016 del Consejo Superior de la judicatura, el cual en su artículo 5º, literal c), el cual preceptúa:

"1. PROCESOS DECLARATIVOS EN GENERAL... de mayor cuantía, entre el 3% y el 7.5% de lo pedido..."

En consecuencia, se condenará en costas a la parte demandante, las que se liquidarán por secretaría, fijándose como agencias en Derecho la suma de **VEINTICUATRO MILLONES DE PESOS MCTE** (\$24.000.000.00).

En consecuencia el Juzgado Segundo Civil Del Circuito de Buenaventura Valle, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

Primero. Declarar PROBADA OFICIOSAMENTE la excepción de **FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA**, respecto de la demandante señora **PATRICIA ELENA OSORIO ARANGO**. Lo anterior por las razones expuestas en la parte motiva de la presente decisión.

Segundo. DECLARAR, como consecuencia de la determinación precedente, **TERMINADO** el proceso de **RESOLUCIÓN DE CONTRATO DE COMPRAVENTA**, en contra de la sociedad **INVERPACÍFICO S.A**, la sociedad **GUSTAVO OSMARES & CIA EN C** y de la Aseguradora **SOLIDARIA DE COLOMBIA**, ENTIDAD COOPERATIVA, instado por la señora **PATRICIA ELENA OSORIO ARANGO**.

Tercero. CONDENAR en costas a la parte demandante, señora **PATRICIA ELENA OSORIO ARANGO**, las que se liquidarán por secretaría y en las que deberán incluirse como Agencias en Derecho la suma de **VEINTICUATRO MILLONES DE PESOS MCTE** (\$24.000.000.).

COPIESE Y NOTIFÍQUESE,

LUIS ANTONIO BALCERO ESCOBAR
Juez

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO
BUENAVENTURA - COLOMBIA
SECRETARÍA
EN ESTADO No. 028
DE MAY NOTIFICACIÓN: 28 FEB 2020
BUENAVENTURA
LA SECRETARÍA

Señor

JUEZ SEGUNDO (2°) CIVIL DEL CIRCUITO DE BUENAVENTURA
Distrito Especial.

13
R. J. S.
W. 2.45
5 MAR 2020

Referencia: Demanda en proceso verbal de "RESOLUCIÓN CONTRACTUAL CON INDEMNIZACIÓN DE PERJUICIOS" de PATRICIA ELENA OSORIO ARANGO contra las sociedades "INVERSIONES DEL PACÍFICO S.A.", y otros, rad. No. 2.017-006.
.....

En mi condición de apoderado judicial de la persona demandante en este proceso, me permito intervenir ante usted para interponer, dentro del término legal, RECURSO DE APELACIÓN, en contra de la sentencia anticipada que ha sido proferida por su despacho denegando las pretensiones de la demandante, y por inconformidad jurídica (reparos concretos) que me permito detallar de la siguiente manera:


- a.) Me declaro absolutamente inconforme con la decisión adoptada por el despacho, pues la circunstancia esbozada por el mismo, no hace parte de las circunstancias que permiten y trazan la denominada sentencia anticipada.
- b.) Lo emitido por el despacho, corresponde a una verdadera denegación de justicia en contra de mi poderdante; pues si el despacho, conforme su errada apreciación, consideraba que se evidenciaba una falta de legitimación en la causa por activa, la manera de solucionarlo no era, en este momento procesal, profiriendo una sentencia anticipada; sino haciendo, por lo menos, un control de legalidad para que se subsanara la falencia; o, si mediaba ya la proposición de la excepción previa que se propuso por la demandada (que tampoco cabía procesalmente hablando), proceder a resolverla, otorgando a la demandante el lapso que prevé la ley para que subsanara el supuesto yerro que se evidenciaba.

- c.) Obsérvese como, las partes, acudimos otrora a una audiencia (la del 372 C. G. del Pr.), en donde se resolvería sobre la excepción previa propuesta por la demandada; pero no pasó nada, pues se nos abortó la audiencia, expresando que había que realizar un traslado de la excepción previa presentada; y nos quedamos, todas las partes pero especialmente la demandante, esperando tal acontecer; el cual, nunca se dio.
- d.) Por ello es por lo que, hoy, me sorprende de manera ingrata, la presencia de esta sentencia anticipada, en vez del traslado de la excepción previa que fuera propuesta.
- e.) Nótese como, en el expediente, obra documento escrito, a través del cual, la entidad bancaria BBVA, le cede a mi poderdante, todas las acciones que la legitimaban, para que ella pudiese proceder a demandar; conforme lo hizo; y por ello, frente a existencia de dicho documento, es que me genera mayor desencanto el que se proceda con la sentencia anticipada; sin definir lo relacionado con la legitimación en la causa.
- f.) Hubiese sido mucho más sano y de recibo, el que, resolviendo la excepción previa, y dándole la razón al excepcionante, se hubiese instado al demandante para subsanar; pero no fue así; y ello, sin duda, genera un evidente desencanto y desazón.
- g.) Si el Juez estuviera investido de la decisión de administrar justicia; mínimo, hubiese ordenado la integración del banco BBVA (integración del contradictorio), aduciendo que el mismo debía intervenir para la toma de la decisión que nos ocupa.
- h.) Deberá tenerse en cuenta que, al no determinar este despacho y no tener en cuenta, el documento que obra en el expediente, en el que el banco BBVA le hizo a mi poderdante, la cesión de sus acciones legales (cesión de acciones), y al no resolverse y darle curso a la excepción previa que obra, la está castigando con el proferimiento de esta sentencia anticipada; pues se le está denegando y cercenando la posibilidad de que se le imparta justicia, conforme a la ley. ¿Dónde quedó probada, a la luz del numeral 3 del artículo 278 del C. G. del Proceso, la

falta de legitimación en la causa, para que el despacho judicial quedara autorizado para emitir esta sentencia anticipada?. Solo se había alegado dicha circunstancia por al demandada, pero no se encontraba en ningún momento **probada**, y conforme la prescripción legal de dicha norma en cita.

- i.) Llama poderosamente la atención, que esta conducta del despacho judicial, al proferir inesperadamente una sentencia anticipada, emerja precisamente en el momento en el que la demandante, desesperada por la inacción del despacho con este su proceso y por la gravedad creciente de sus múltiples perjuicios, haya propuesto, en contra del despacho, una solicitud de pérdida de competencia; y haya pedido una vigilancia administrativa ante la procuraduría.
- j.) La norma jurídica que nos rige para el decantamiento de la sentencia anticipada para estos procesos, si se analiza en su contexto jurídico, no tiene asidero ni procedencia para las circunstancias fácticas y jurídicas presentes del proceso que nos ocupa; y por ello su aplicación, resulta absolutamente inadecuada e improcedente.
- k.) La actuación judicial en aras de este proceso, en este momento procesal, sin duda, era otra, más no la de emitir una sentencia anticipada; que resulta, de bulto, improcedente y/o ilegal.
- l.) Por ello le pido el favor se sirva proceder a otorgarme el recurso de alzada, y que por parte del superior jerárquico se revise y se decrete lo pertinente y que, conforme mi criterio jurídico, corresponda; y conforme estas apreciaciones esbozadas.

Cordialmente,


ALEJANDRO LONDOÑO LONDOÑO.
C.C. No. 16'481.096 de Buenaventura.
T. P. No. 42.432 del C. S. de la J.

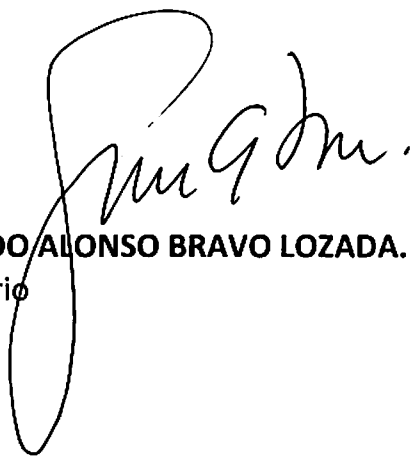
CONSTANCIA SECRETARIAL: En el estado del día 28 de febrero de 2020 se notificó la sentencia anticipada N° 01 por medio de la cual se declaró la falta de legitimación en la causa por activa.

Durante el término de ejecutoria del anterior auto, el apoderado de la parte demandante formuló recurso de apelación contra tal proveído.

Fueron hábiles: 2, 3 y 4 de marzo febrero de 2020

Días inhábiles: 28 y 29 de febrero de 2020.

Buenaventura V, 5 de marzo de 2020

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Gerardo', with a large, stylized loop at the end.

GERARDO ALONSO BRAVO LOZADA.
Secretario

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO

Buenaventura, Valle del Cauca.

Seis (6) de Marzo de dos mil veinte (2020).

Proceso RESOLUCIÓN DE CONTRATO DE COMPRAVENTA
Demandante. PATRICIA ELENA OSORIO ARANGO
Demandada. INVERPACÍFICO S.A. Y OTROS

2017-00006-00

AUTO INTERLOCUTORIO No. 139

Concede Recurso Apelación

El apoderado de la parte demandantes, dentro de la oportunidad procesal, interpuso recurso de alzada contra la sentencia No. 001 del 28 de febrero del corriente año, precisando los reparos a la misma.

En el presente caso, como se negó la totalidad de las pretensiones, conforme a lo dispuesto en el artículo 323, inciso 2° del Código General del Proceso, la apelación habrá de concederse en el efecto Suspensivo ante el Honorable Tribunal Superior del Distrito Judicial de Buga, remitiéndose el original del expediente.

En virtud de lo anterior, el Despacho,

RESUELVE:

CONCEDER en el efecto SUSPENSIVO, ante el H. Tribunal Superior del Distrito Judicial de Buga Sala Civil Familia, el recurso de apelación interpuesto oportunamente por la parte demandante por conducto de sus apoderado judicial contra la sentencia No. 01 del 28 de febrero del año en curso, para lo cual se remitirá el expediente.

CUARTO: La parte interesada deberá cancelar en la oficina de correo 4/72 de Buenaventura el porte de ida y regreso a la ciudad de Buga, dentro de los cinco días siguientes a la fecha en que sea enviado el expediente a la empresa de correos.

NOTIFÍQUESE,

LUIS ANTONIO BALCERO ESCOBAR
Juez.

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO
BUENAVENTURA - VALLE DEL CAUCA
SECRETARÍA
033

9-3-2020
La Secretaria *[Firma]*

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO
BUENAVENTURA
SECRETARÍA

EN ESTADO No. 033 DE HOY 9-3-2020 de ~~17-12-19~~ de ~~1919~~
NOTIFIQUÉ EL AUTO ANTERIOR


La Secretaria

18

Señor

JUEZ SEGUNDO (2º) CIVIL DEL CIRCUITO - BUENAVENTURA
Distrito Especial.

Referencia: Demanda en proceso verbal de "RESOLUCIÓN CONTRACTUAL CON INDEMNIZACIÓN DE PERJUICIOS" de PATRICIA ELENA OSORIO ARANGO contra las sociedades "INVERSIONES DEL PACÍFICO S.A.", y otros, rad. No. 2.017-006.
.....

En mi condición de apoderado judicial de la persona demandante en este proceso, me permito intervenir ante usted para allegarle, y que obren formalmente y conforme, los (3) tres certificados de tradición, a través de los cuales se puede claramente evidenciar que la entidad bancaria BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA - BBVA, en plena correspondencia con la cesión de acciones que otrora había realizado a la demandante respecto de los bienes inmuebles que son materia de este proceso judicial; realiza la transferencia o venta de los derechos de dominio de dichos bienes inmuebles, en favor de la señora PATRICIA ELENA OSORIO ARANGO, demandante de este proceso judicial.

Si la sentencia anticipada que se emitió en este proceso por parte de este despacho judicial, y que se encuentra sometida en la actualidad a un recurso de alzada propuesto por la demandante, tuvo como génesis (no obstante existir la constancia escrita de cesión de acciones realizada por el banco a mi poderdante para que pudiera proceder a demandar) la circunstancia de que no aparecía la prueba de que mi patrocinada fuera la propietaria de los tres bienes inmuebles, dicha sentencia anticipada queda, entonces, sin soporte alguno ni justificación; y debe ser legalmente revocada por el superior jerárquico.

Anexo, entonces, los tres mencionados certificados de tradición, en los cuales se puede evidenciar que desde el día 1 de noviembre de 2.019, a través de la escritura pública No. 1245, de la notaría 2ª de este círculo de Buenaventura, el BBVA formaliza las compraventas de los bienes inmuebles en favor de mi poderdante.

Copia de la presente solicitud, y de sus anexos, se dirige a la Sala Civil Familia del Tribunal Superior de Buga; y para los efectos legales pertinentes y necesarios que se puedan llegar a derivar.

Cordialmente,



ALEJANDRO LONDOÑO LONDOÑO.
C.C. No. 16'481.096 de Buenaventura.
T. P. No. 42.432 del C. S. de la J.

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
DE BUENAVENTURA
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA**

Página: 1

Nro Matrícula: 372-52354

Impreso el 17 de Diciembre de 2019 a las 09 01.56 am

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 372 BUENAVENTURA DEPTO VALLE MUNICIPIO BUENAVENTURA VEREDA BUENAVENTURA
FECHA APERTURA: 10/12/2013 RADICACIÓN: 2013-372-6-3295 CON ESCRITURA DE 29/11/2013
COD CATASTRAL
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO** COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS:

DEPOSITO 38 CON AREA DE 3.41M2 COEFICIENTE DE PROPIEDAD 0 00237800% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 2352, 2013/11/29, NOTARIA PRIMERA BUENAVENTURA ARTICULO 8 PARÁGRAFO 1º. DE LA LEY 1579 DE 2012. AREA CONSTRUIDA: 4.16 M2. AREA PRIVADA: 3.41 M2. NADIR: N + 41.65 METROS. CENIT: VARIABLE N + 44.05 A N + 44.20 METROS. ALTURA LIBRE: VARIABLE 2.40 HASTA 2.55 METROS CONSTA DE ESPACIO PARA EL ALMACENAMIENTO DE OBJETOS. LINDEROS: DEL PUNTO 1 AL 2 AL SURORIENTE Y SUROCCIDENTE EN LINEA QUEBRADA EN 2 SEGMENTOS DE RECTA DE 3.50 METROS, CON MUROS COMUNES AL MEDIO QUE LO SEPARAN DE APARTAMENTO NO. 1003. DEL PUNTO 2 AL 1 AL NOROCCIDENTE Y NORORIENTE EN LINEA QUEBRADA EN 4 SEGMENTOS DE RECTA DE 4.42 METROS, CON MUROS Y PUERTA DE ACCESO COMUNES AL MEDIO QUE LO SEPARAN DE DEPÓSITO NO. 37 Y ZONAS COMUNES.

COMPLEMENTACIÓN:

COMPLEMENTACIÓN: 001.- ESCRITURA 1303 DEL 24/6/2008 NOTARIA PRIMERA 1 DE BUENAVENTURA REGISTRADA EL 27/6/2008 POR ENGLOBE A: APUESTA UNIDAS DEL PACIFICO S. A. REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 372-43767.- 002.- FECHA DE REGISTRO 28-08-2009. ESCRITURA #1937 DE FECHA 10-07-2009, DE LA NOTARIA DECIMA DE CALI MODO ADQUISICIÓN. CÓDIGO 0163. TRANSACCION-TRANSFERENCIA A TITULO DE FIDUCIA (APORTE PARA INCREMENTO DE PATRIMONIO AUTÓNOMO) DE APUESTAS UNIDAS DEL PACIFICO S. A. A: CREATIVA GESTIONES Y NEGOCIOS A. A. Y ALIANZA FIDUCIA S. A. Y ALIANZA S. A. (COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO ALTOS DE LA BAHÍA). 003.- REGISTRO DE FECHA 26-07-2011. ESCRITURA #2831 DE FECHA 02-11-2010. DE LA NOTARIA DECIMA DE CALI. MODO ADQUISICIÓN. CÓDIGO 0155 RESTITUCIÓN EN FIDUCIA MERCANTIL. DE: ALIANZA FIDUCIARIA MERCANTIL. DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. (VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO ALTOS DE LA BAHÍA). A: APUESTAS UNIDAS DEL PACIFICO S. A. 004.- REGISTRO DE FECHA ESCRITURA 2237 DEL 7/11/2013 NOTARIA PRIMERA 1 DE BUENAVENTURA REGISTRADA EL 8/11/2013 POR CORRECCIÓN DEL TITULO RESPECTO A LOS LINDEROS Y AREA (ARTÍCULO 49 DEL DECRETO 2148 DE 1983) DE: APUESTAS UNIDAS DEL PACIFICO S. A. REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 372-43767. 005.- ESCRITURA 2237 DEL 7/11/2013 NOTARIA PRIMERA 1 DE BUENAVENTURA REGISTRADA EL 8/11/2013 POR DESENGLOBE DE: APUESTAS UNIDAS DEL PACIFICO S. A. REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 372-43767. ...

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE Tipo de predio: URBANO

1) CALLE 1. # 53-49/39/53 Y CARRERA 5B # 1-17/27 EDIFICIO ALTOS DE LA BAHIA

MATRÍCULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) MATRÍCULA(S) (En caso de Integración y otros)
372-43767

ANOTACIÓN: Nro: 1 Fecha 6/12/2013 Radicación 2013-372-6-3295
DOC. ESCRITURA 2352 DEL 29/11/2013 NOTARIA PRIMERA DE BUENAVENTURA VALOR ACTO. \$ 0
ESPECIFICACION LIMITACION AL DOMINIO 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL -
BOLETA FISCAL # 001-12-1000436120 DEL 05.12.2013
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio Incompleto)
A: APUESTAS UNIDAS DEL PACIFICO S.A. X

ANOTACIÓN: Nro: 2 Fecha 6/8/2014 Radicación 2014-372-6-1800
DOC. ESCRITURA 874 DEL 30/7/2014 NOTARIA SEGUNDA DE BUENAVENTURA VALOR ACTO \$ 0
ESPECIFICACION OTRO 0907 CAMBIO DE RAZÓN SOCIAL - BOLETA FISCAL#109-08-1000511963/2014

Nro Matricula: 372-52354

Impreso el 17 de Diciembre de 2019 a las 09:01:56 am

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

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

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: APUESTAS UNIDAS DEL PACIFICO S A NIT.835000235-3

A: INVERPACIFICO S.A. ANTES APUESTAS UNIDAS DEL PACIFICO S. A. NIT# 835000235-3 X

ANOTACIÓN: Nro: 3 Fecha 8/8/2014 Radicación 2014-372-6-1814

DOC. ESCRITURA 876 DEL: 30/7/2014 NOTARIA SEGUNDA DE BUENAVENTURA VALOR ACTO: \$ 3.800.000

ESPECIFICACION MODO DE ADQUISICION 0125 COMPRAVENTA - BOLETA FISCAL#001-08-1000512288/2014

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

DE: INVERPACIFICO S A ANTES APUESTAS UNIDAS DEL PACIFICO S A NIT# 835000235-3

A: BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. "BBVA COLOMBIA" NIT# 860003020-1 X

ANOTACIÓN: Nro: 4 Fecha 6/12/2019 Radicación 2019-372-6-2590

DOC. ESCRITURA 1245 DEL: 1/11/2019 NOTARIA SEGUNDA DE BUENAVENTURA VALOR ACTO: \$ 303.827

ESPECIFICACION MODO DE ADQUISICION 0125 COMPRAVENTA - DE ESTE Y DOS PREDIOS MAS - BOLETA FISCAL 001-11-1001229636/2019

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

DE: BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. "BBVA COLOMBIA" NIT# 860003020-1

A: OSORIO ARANGO PATRICIA ELENA CC# 66735931 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: "4"

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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


USUARIO: 53365 Impreso por: 75467

TURNO: 2019-372-1-16672 FECHA: 6/12/2019

NIS: dFujrCVg1Xq0o7hRpHLE/fLZH+jzZYMtMCN+DSJ+IOFsJODjki04KQ==

Verificar en: <http://192.168.76.54:8190/WS-SIRClient/>

EXPEDIDO EN: BUENAVENTURA



El registrador REGISTRADOR SECCIONAL (E) ANYELA PRADO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
DE BUENAVENTURA
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Página 1

Nro Matricula: 372-52243

Impreso el 17 de Diciembre de 2019 a las 09:01:55 am

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 372 BUENAVENTURA DEPTO VALLE MUNICIPIO BUENAVENTURA VEREDA BUENAVENTURA
FECHA APERTURA: 10/12/2013 RADICACIÓN: 2013-372-6-3295 CON: ESCRITURA DE 29/11/2013
COD CATASTRAL:
ESTADO DEL FOLIO **ACTIVO** COD CATASTRAL ANT SIN INFORMACION

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS:

PARQUEADERO 18 19 CON AREA DE 24.5M2 COEFICIENTE DE PROPIEDAD 0.00356700% CUYOS LINDEROS Y DEMAS
ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 2352, 2013/11/29, NOTARIA PRIMERA BUENAVENTURA. ARTICULO 8 PARÁGRAFO 1º.
DE LA LEY 1579 DE 2012: SE UBICA EN EL SEMISÓTANO DEL EDIFICIO ALTOS DE LA BAHÍA DE LA CIUDAD DE
BUENAVENTURA, DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CUACA, NIVELES ALTIMÉTRICOS NADIR N 6.90MTS CENIT VARIABLE N 9 10
Y N 9.55MTS. ALTURA LIBRE: VARIABLE 2.20 A 2.65MTS. CONSTA DE ESPACIO PARA EL PARQUEO DE DOS VEHÍCULOS.
LINDEROS: DEL PUNTO 1 AL 2 AL NORORIENTE Y SURORIENTE, EN LÍNEA QUEBRADA EN DOS SEGMENTOS DE RECTA DE 12.45MTS
CON LÍNEA DIVISORIA COMUNA AL MEDIO QUE LO SEPARA DE ZONAS COMUNES. DEL PUNTO 2 AL 1 AL SUROCCIDENTE Y
NOROCCIDENTE EN LÍNEA QUEBRADA EN DOS SEGMENTOS DE RECTA DE 12.45MTW, CON LÍNEA DIVISORIA COMÚN AL MEDIO QUE
LO SEPARA DE PARQUEADEROS #16-17 Y ZONAS COMUNES

COMPLEMENTACIÓN:

COMPLEMENTACIÓN. 001.- ESCRITURA 1303 DEL 24/6/2008 NOTARIA PRIMERA 1 DE BUENAVENTURA REGISTRADA EL 27/6/2008
POR ENGLOBE A: APUESTAS UNIDAS DEL PACIFICO S. A. REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 372-43767.- 002.- FECHA DE
REGISTRO 28-04-2009. ESCRITURA #1937 DE FECHA 10-07-2009, DE LA NOTARIA DECIMA DE CALI MODO ADQUISICIÓN
CÓDIGO 0163. TRANSACCION-TRANSFERENCIA A TITULO DE FIDUCIA (APORTE PARA INCREMENTO DE PATRIMONIO AUTÓNOMO) DE
APUESTAS UNIDAS DEL PACIFICO S. A. A: CREATIVA GESTIONES Y NEGOCIOS A. A. Y ALIANZA FIDUCIA S. A. Y ALIANZA S
A. (COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO ALTOS DE LA BAHÍA). 003.- REGISTRO DE FECHA
26-07-2011. ESCRITURA #2831 DE FECHA 02-11-2010. DE LA NOTARIA DECIMA DE CALI. MODO ADQUISICIÓN. CÓDIGO 0155
RESTITUCIÓN EN FIDUCIA MERCANTIL. DE: ALIANZA FIDUCIARIA MERCANTIL. DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. (VOCERA Y
ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO ALTOS DE LA BAHÍA) A: APUESTAS UNIDAS DEL PACIFICO S. A. 004.- REGISTRO DE
FECHA ESCRITURA 2237 DEL 7/11/2013 NOTARIA PRIMERA 1 DE BUENAVENTURA REGISTRADA EL 8/11/2013 POR CORRECCIÓN
DEL TITULO RESPECTO A LOS LINDEROS Y AREA. (ARTÍCULO 49 DEL DECRETO 2148 DE 1983) DE: APUESTAS UNIDAS DEL
PACIFICO S. A. REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 372-43767. 005.- ESCRITURA 2237 DEL 7/11/2013 NOTARIA PRIMERA 1 DE
BUENAVENTURA REGISTRADA EL 8/11/2013 POR DESENGLOBE DE: APUESTAS UNIDAS DEL PACIFICO S. A. REGISTRADA EN LA
MATRÍCULA 372-43767. -

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE Tipo de predio: URBANO

1) CALLE 1. # 5A-49/39/53 Y CARRERA 5B # 1- 17/27 EDIFICIO ALTOS DE LA BAHIA

MATRÍCULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) MATRÍCULA(S) (En caso de Integración y otros)
372-43767

ANOTACIÓN: Nro: 1 Fecha 6/12/2013 Radicación 2013-372-6-3295
DOC: ESCRITURA 2352 DEL 29/11/2013 NOTARIA PRIMERA DE BUENAVENTURA VALOR ACTO: \$ 0
ESPECIFICACIÓN: LIMITACIÓN AL DOMINIO : 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL -
BOLETA FISCAL # 001-12-1000436120 DEL 05.12.2013

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
A: APUESTAS UNIDAS DEL PACIFICO S.A. X

ANOTACIÓN: Nro: 2 Fecha 6/8/2014 Radicación 2014-372-6-1800
DOC: ESCRITURA 874 DEL 30/7/2014 NOTARIA SEGUNDA DE BUENAVENTURA VALOR ACTO: \$ 0

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
DE BUENAVENTURA
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Página 2

Nro Matrícula: 372-52243

Impreso el 17 de Diciembre de 2019 a las 09 01 55 am

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

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

ESPECIFICACION OTRO : 0907 CAMBIO DE RAZON SOCIAL - BOLETA FISCAL#109-08-1000511963/2014
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio Incompleto)
DE APUESTAS UNIDAS DEL PACIFICO S A NIT.835000235-3
A: INVERPACIFICO S.A. ANTES APUESTAS UNIDAS DEL PACIFICO S. A. NIT# 835000235-3 X

ANOTACIÓN: Nro: 3 Fecha 8/8/2014 Radicación 2014-372-6-1814
DOC: ESCRITURA 876 DEL: 30/7/2014 NOTARIA SEGUNDA DE BUENAVENTURA VALOR ACTO: \$ 20.000 000
ESPECIFICACION MODO DE ADQUISICION : 0125 COMPRAVENTA - BOLETA FISCAL#001-08-1000512288/2014
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio Incompleto)
DE INVERPACIFICO S.A. ANTES APUESTAS UNIDAS DEL PACIFICO S. A. NIT# 835000235-3
A: BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. "BBVA COLOMBIA" NIT# 860003020-1 X

ANOTACIÓN: Nro: 4 Fecha 6/12/2019 Radicación 2019-372-6-2590
DOC: ESCRITURA 1245 DEL: 1/11/2019 NOTARIA SEGUNDA DE BUENAVENTURA VALOR ACTO: \$ 303.827
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 0125 COMPRAVENTA - DE ESTE Y DOS PREDIOS MAS. - BOLETA
FISCAL. 001-11-1001229636/2019
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio Incompleto)
DE: BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. "BBVA COLOMBIA" NIT# 860003020-1
A: OSORIO ARANGO PATRICIA ELENA CC# 66735931 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *4*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 No. corrección: 2 Radicación: 2014-372-3-249 Fecha: 30/5/2014

TODO LO CORREGIDO VALE. ART.35 DCTO1250/70

Anotación Nro: 0 No. corrección: 1 Radicación: 2014-372-3-247 Fecha: 29/5/2014

TODO LO CORREGIDO VALE. ART.59. LEY 1579/2012

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: 53365 Impreso por: 75467

TURNO: 2019-372-1-16670 FECHA:6/12/2019

NIT#dFujrCVg1Xo8pf5u1l7FwPLZH+jzZYMtMCN+DSJ+IOHS8pGyEkP9hw==

Verificar en: <http://192.168.76.54:8190/WS-SIRClient/>

EXPEDIDO EN: BUENAVENTURA

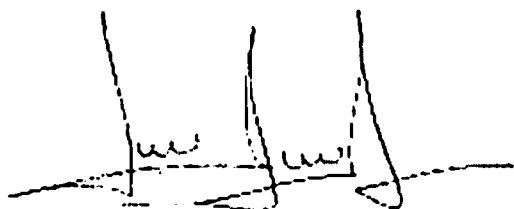
OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
DE BUENAVENTURA
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Nro Matricula: 372-52243

Impreso el 17 de Diciembre de 2019 a las 09 01 55 am

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

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



El registrador REGISTRADOR SECCIONAL (E) ANYELA PRADO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
DE BUENAVENTURA
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Página 1

Nro Matrícula: 372-52349

Impreso el 17 de Diciembre de 2019 a las 09:01:55 am

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 372 BUENAVENTURA DEPTO VALLE MUNICIPIO BUENAVENTURA VEREDA BUENAVENTURA
FECHA APERTURA: 10/12/2013 RADICACION: 2013-372-6-3295 CON ESCRITURA DE 29/11/2013
COD CATASTRAL:
ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO COD CATASTRAL ANT SIN INFORMACION

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS:

P H. 1003 CON AREA DE 154.25M2 COEFICIENTE DE PROPIEDAD 0.02080900% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 2352, 2013/11/29, NOTARIA PRIMERA BUENAVENTURA. ARTICULO 8 PARÁGRAFO 1º. DE LA LEY 1579 DE 2012: AREA CONSTRUIDA TOTAL 173.52 (PISO 10: 99.46 M2 + PISO 11: 74.06 M2). AREA PRIVADA TOTAL: 154.25 M2 (PISO 10: 91.55 M2 + PISO 11: 62.70 M2). SITUACION ALTIMETRICA: PISO 10. NADIR: 38.50 METROS. CENIT: VARIABLE N + 40.90 A N + 41.05 METROS. ALTURA LIBRE: VARIABLE 2.40 HASTA 2.55 METROS. PISO 11: NADIR: N + 41.65 METROS. CENIT: VARIABLE N + 44.05 A N + 44.20 METROS. ALTURA LIBRE: VARIABLE 2.40 HASTA 2.55 METROS. DEPENDENCIAS: CONSTA EN EL DECIMO PISO (PRIMER NIVEL) SALA, COMEDOR, ESTAR, TERRAZAS, ESCALERAS QUE ASCIENDEN AL SEGUNDO NIVEL. ALCOBA 01, BAÑO SOCIAL, COCINA Y ZONA DE ROPAS; EN EL DÉCIMO PRIMER PISO (SEGUNDO NIVEL) TERRAZAS, ESCALERAS QUE DESCENDEN AL PRIMER NIVEL, ALCOBA 2 CON BAÑO Y VESTIER, ALCOBA 3 CON BAÑO Y VESTIER. LINDEROS PERIMETRALES: PISO 10 (PRIMER NIVEL). DEL PUNTO 1 AL PUNTO 2, AL NOROCCIDENTE, EN LÍNEA QUEBRADA EN 5 SEGMENTOS DE RECTA DE 10.85 METROS, CON MUROS Y COLUMNA COMUNES AL MEDIO QUE LOS SEPARAN DEL APARTAMENTO NO 1002. DEL PUNTO 2 AL PUNTO 3, AL SUROCCIDENTE EN LÍNEA QUEBRADA EN 9 SEGMENTOS DE RECTA DE 14.12 METROS CON MURO Y ANTEPECHOS COMUNES AL MEDIO QUE LO SEPARAN DE VACÍO A PRIMER PISO. DEL PUNTO 3 AL PUNTO 4, AL SURORIENTE, EN LÍNEA QUEBRADA EN 5 SEGMENTOS DE RECTA DE 11.92 METROS, CON MUROS Y VENTANA COMUNES AL MEDIO QUE LO SEPARAN DE VACÍO A PRIMER PISO. DEL PUNTO 4 AL PUNTO 1 AL NORORIENTE, EN LÍNEA QUEBRADA EN 9 SEGMENTOS DE RECTA DE 10.05 METROS, CON MUROS, COLUMNA, DUCTO Y PUERTA DE ACCESO COMUNES AL MEDIO QUE LO SEPARAN DE APARTAMENTO NO. 1004 Y ZONAS COMUNES. PISO 11 (SEGUNDO NIVEL). DEL PUNTO 5 AL PUNTO 6, AL NOROCCIDENTE, EN LÍNEA QUEBRADA EN 3 SEGMENTOS DE RECTA DE 7.87 METROS, CON MUROS Y COLUMNA COMUNES AL MEDIO QUE LO SEPARAN DE APARTAMENTO NO. 1002. DEL PUNTO 6 AL PUNTO 7, AL SUROCCIDENTE, EN LÍNEA QUEBRADA EN 7 SEGMENTOS DE RECTA DE 12.59 METROS, CON MUROS Y ANTEPECHO COMUNES AL MEDIO QUE LO SEPARAN DE VACÍO A PRIMER PISO. DEL PUNTO 7 AL PUNTO 8, AL SURORIENTE, EN LÍNEA QUEBRADA EN 3 SEGMENTOS DE RECTA DE 13.43 METROS, CON MUROS, ANTEPECHO Y COLUMNA COMUNES AL MEDIO QUE LO SEPARAN DE VACÍO A PRIMER PISO Y APARTAMENTO NO. 1004. DEL PUNTO 8 AL PUNTO 5, AL NORORIENTE, EN LÍNEA QUEBRADA EN 7 SEGMENTOS DE RECTA DE 10.67 METROS, CON MUROS Y DUCTO COMUNES AL MEDIO QUE LOS SEPARAN DE VACÍO A PRIMER NIVEL DEL APARTAMENTO NO. 1004 Y DEPÓSITOS NOS. 38 Y 37.

COMPLEMENTACIÓN:

COMPLEMENTACIÓN 001.- ESCRITURA 1303 DEL 24/6/2008 NOTARIA PRIMERA 1 DE BUENAVENTURA REGISTRADA EL 27/6/2008 POR ENGLOBE A APUESTA UNIDAS DEL PACIFICO S. A. REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 372-43767.- 002.- FECHA DE REGISTRO 28-08-2009. ESCRITURA #1937 DE FECHA 10-07-2009, DE LA NOTARIA DECIMA DE CALI MODO ADQUISICIÓN. CÓDIGO 0163 TRANSACCION-TRANSFERENCIA A TITULO DE FIDUCIA (APORTE PARA INCREMENTO DE PATRIMONIO AUTÓNOMO) DE: APUESTAS UNIDAS DEL PACIFICO S. A. A CREATIVA GESTIONES Y NEGOCIOS A. A. Y ALIANZA FIDUCIA S. A. Y ALIANZA S. A. (COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO ALTOS DE LA BAHÍA). 003.- REGISTRO DE FECHA 26-07-2011 ESCRITURA #2831 DE FECHA 02-11-2010 DE LA NOTARIA DECIMA DE CALI. MODO ADQUISICIÓN. CÓDIGO 0155 RESTITUCIÓN EN FIDUCIA MERCANTIL. DE ALIANZA FIDUCIARIA MERCANTIL. DE ALIANZA FIDUCIARIA S.A. (VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO ALTOS DE LA BAHÍA) A APUESTAS UNIDAS DEL PACIFICO S. A. 004.- REGISTRO DE FECHA ESCRITURA 2237 DEL 7/11/2013 NOTARIA PRIMERA 1 DE BUENAVENTURA REGISTRADA EL 8/11/2013 POR CORRECCIÓN DEL TITULO RESPECTO A LOS LINDEROS Y AREA (ARTÍCULO 49 DEL DECRETO 2148 DE 1983) DE APUESTAS UNIDAS DEL PACIFICO S. A. REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 372-43767. 005.- ESCRITURA 2237 DEL 7/11/2013 NOTARIA PRIMERA 1 DE BUENAVENTURA REGISTRADA EL 8/11/2013 POR DESENGLOBE DE APUESTAS UNIDAS DEL PACIFICO S. A. REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 372-43767. --

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE Tipo de predio: URBANO

Nro Matricula: 372-52349

Impreso el 17 de Diciembre de 2019 a las 09:01:55 am

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

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

1) CALLE 1 # 5A-49/39/53 Y CARRERA 5B 1-17/27 EDIFICIO ALTOS DE LA BAHIA

MATRÍCULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) MATRÍCULA(S) (En caso de Integración y otros)
372-43767

ANOTACIÓN: Nro: 1 Fecha 6/12/2013 Radicación 2013-372-6-3295
DOC. ESCRITURA 2352 DEL 29/11/2013 NOTARIA PRIMERA DE BUENAVENTURA VALOR ACTO \$ 0
ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL -
BOLETA FISCAL # 001-12-1000436120 DEL 05 12 2013
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
A: APUESTAS UNIDAS DEL PACIFICO S.A. X

ANOTACIÓN: Nro: 2 Fecha 6/8/2014 Radicación 2014-372-6-1800
DOC. ESCRITURA 874 DEL 30/7/2014 NOTARIA SEGUNDA DE BUENAVENTURA VALOR ACTO \$ 0
ESPECIFICACION: OTRO 0907 CAMBIO DE RAZON SOCIAL - BOLETA FISCAL#109-08-1000511963/2014
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: APUESTAS UNIDAS DEL PACIFICO S A NIT.835000235-3
A: INVERPACIFICO S.A. ANTES APUESTAS UNIDAS DEL PACIFICO S. A. NIT# 835000235-3 X

ANOTACIÓN: Nro: 3 Fecha 8/8/2014 Radicación 2014-372-6-1814
DOC. ESCRITURA 876 DEL 30/7/2014 NOTARIA SEGUNDA DE BUENAVENTURA VALOR ACTO \$ 506.481.693
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 0125 COMPRAVENTA - BOLETA FISCAL#001-08-1000512288/2014
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: INVERPACIFICO S.A. ANTES APUESTAS UNIDAS DEL PACIFICO S. A. NIT# 835000235-3
A: BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. "BBVA COLOMBIA" NIT# 860003020-1 X

ANOTACIÓN: Nro: 4 Fecha 6/12/2019 Radicación 2019-372-6-2590
DOC. ESCRITURA 1245 DEL: 1/11/2019 NOTARIA SEGUNDA DE BUENAVENTURA VALOR ACTO \$ 303.827
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 0125 COMPRAVENTA - DE ESTE Y DOS PREDIOS MAS - BOLETA
FISCAL. 001-11-1001229636/2019
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. "BBVA COLOMBIA" NIT# 860003020-1
A: OSORIO ARANGO PATRICIA ELENA CC# 66735931 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: "4"

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
DE BUENAVENTURA
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Página 3

Nro Matrícula: 372-52349

Impreso el 17 de Diciembre de 2019 a las 09:01:55 am
"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"
No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

JSUARIO: 53365 Impreso por: 75467
TURNO: 2019-372-1-16671 FECHA:6/12/2019
NIS: dFujrCVg1XqQ0I9k2qltofLZH+jzZYMtMCN+DSJ+IOEL4JsejJdWkA==
Verificar en: <http://192.168.76.54:8190/WS-SIRClient/>
EXPEDIDO EN: BUENAVENTURA



El registrador REGISTRADOR SECCIONAL (E) ANYELA PRADO

17-12-2019
17:01:55
<http://192.168.76.54:8190/WS-SIRClient/>