

Señor:
JUEZ SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO
Apartadó

REF. ASUNTO: Contestación Reforma de demanda
DEMANDANTE: Promotora Inmobiliaria de Proyectos-
Claudia María Marín Sepulveda.
DEMANDADA: Constructora Codeco s.a.s.
RADICADO: 2018-00384

FREY LOPERA BETANCUR, abogado en ejercicio, mayor y vecino del Municipio de Apartadó, portador de la tarjeta profesional N° 93.166 D1 del Consejo Superior de la Judicatura e identificado con la cédula de ciudadanía N° 98.524.113 en representación de la sociedad Constructora CODECO S.A.S. con Nit. N° 811045009-1, con domicilio la ciudad de Medellín, según poder que me fuera conferido por su representante legal el señor Juan Guillermo Henao Martínez, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Medellín e identificado con la cédula de ciudadanía N° 71.754.239 de Medellín, contesto la reforma a la demanda indicada en los siguientes términos:

A LOS HECHOS

Al primero: No me consta toda vez que mí poderdante no estuvo presente ni tiene conocimiento de este hecho, o sea son hechos de terceros, y así lo deberá probar la demandante. Según documento anexo en la demanda inicial, del Certificado Mercantil de la Cámara de Comercio de Urabá, donde figura es inscrita con actividad mercantil la señora CLAUDIA MARIA MARIN ZAPATA, identificada con la cédula de ciudadanía N° 43.666.203, como persona natural, por lo que este hecho no es real o verdadero, “**PROMOTORA INMOBILIARIA DE PROYECTOS “P.I.P.”** es el nombre del establecimiento comercial de propiedad de la señora MARIN ZAPATA, sin que exista persona jurídica alguna al respecto.

Al segundo: No me consta toda vez que mí poderdante no estuvo presente ni tiene conocimiento de este hecho, o sea son hechos de terceros, y así lo deberá probar la demandante. Valga agregar que no existe evidencia que demuestre este hecho, además la supuesta persona jurídica que compro el supuesto predio aludido en este hecho, es inexistente, debido a lo expuesto en contestación del hecho primero, donde se refieren a “P.I.P.” como persona jurídica y demandante en esta lid litigiosa por medio de su supuesta representante legal, CLAUDIA MARIA MARIN ZAPATA.

Al tercero: No me consta toda vez que mí poderdante no estuvo presente ni tiene conocimiento de este hecho, o sea son hechos de terceros, y así lo deberá probar la demandante.

Al cuarto: Este hecho es cierto dada la legalidad y publicidad del mismo, valga agregar, que los actos de este hecho demuestran los actos libres; independientes; voluntarios; puros y simples, sobre todo unilaterales dentro de las facultades legales de disponibilidad y dentro del libre desarrollo de sus personalidades con respecto al bien inmueble de mayor extensión, que eran de propiedad de la señora ANGELA AGUIRRE SEPULVEDA Y JUVENAL AGUIRRE como personas naturales como son entre otros posibles, el de hacer la división material del predio de mayor extensión, donde surgieron dos predios de menor extensión con sus respectivas matriculas inmobiliarias y que se canceló legalmente como debía hacerse la respectiva matricula inmobiliaria que correspondía al lote de mayor extensión.

Al quinto: No me consta toda vez que mí poderdante no estuvo presente ni tiene conocimiento de este hecho, o sea son hechos de terceros, y así lo deberá probar la demandante. Sin embargo observando el supuesto documento de compraventa 001 celebrado el día 24 (28) de marzo de 2017, anexo en esta demanda, como se muestra en el título del mismo y sellos de Notaría, el cual es probable su inexistencia e ilegalidad, donde la supuesta sociedad “P.I.P” de manera simple e incondicional vende un predio del cual no era titular, ni tenía otro documento que lo facultara para ello, y si ser poseedora real o material, lo que da a entre ver, es “venta de cosa ajena (bien inmueble) de parte de persona jurídica inexistente en calidad de vendedora y sin tener posesión itero, del

bien inmueble aludido en este hecho” además vende supuestos avances de proyectos urbanísticos donde en demanda de reconvencción, de parte de M Y M CONCRETOS Y ACABADOS S.A.S. codemandado, pide indemnización por no cumplir con lo ofrecido y perjudicándolo, al igual como está ocurriendo con esta demanda para con CONSTRUCTORA COODECO S.A.S..

En cuanto a la supuesta “ACTA COMPROMISORIA DE ACUERDO DE NEGOCIO GLOBAL” según documentos anexos, da a comprender que es un acta solo de intenciones, más no de compromisos y obligaciones, donde agregan a la ORGANIZACIÓN POPULAR DE VIVIENDA, creer en Dios todo poderoso ASPROVIDIOS, fechada y suscrita el 24 de marzo de 2017, sobre la supuesta compraventa antes aludida del 28 de marzo de 2017, es algo inexistente, ilógico e ilegal, que se pacte sobre un supuesto negocio que no se ha hecho o no existe, del cual no tiene base o fundamento. Es confusa la actuación de CLAUDIA MARIA MARIN ZAPATA “P.I.P” donde a la postre pudo ser más bien comisionista en la venta del bien inmueble objeto de esta demanda.

Al sexto: No me consta toda vez que mí poderdante no estuvo presente ni tiene conocimiento de este hecho, o sea son hechos de terceros, y así lo deberá probar la demandante.

Sin embargo, según anexos de demanda y demanda de reconvencción, M y M Concretos Acabados y Demás S.A.S. canceló en su totalidad, el total del dinero sobre el valor del predio y unos supuestos documentos anómalos y sin aprobación debida por las autoridades competentes del “Proyecto Urbanístico” supuestamente vendido, el cual canceló con creces el valor del predio segregado, dicho comprobante obra a folios de la demanda. Valga agregar que la supuesta garantía, de la “construcción de viviendas en el primer piso” es condición suspensiva e indefinida, que debido a la culpa al parecer, de la Señora Claudia María Marín Zapata, con la actividad comercial “P.I.P.” perjudicó a M y M Concretos Acabados y Demás S.A.S. .

Producto de la real de la venta se refleja en escritura pública N° 523 del 03 de mayo de 2017, aclarada por la escritura pública 1211 del 26 de septiembre del 2017, ambas de la Notaría Unica del Circulo de Chigorodó, entre M Y M CONCRETOS ACABADO Y DEMAS S.A.S. donde se perfeccionó el mismo.

Al séptimo: No me consta toda vez que mí poderdante no estuvo presente ni tiene conocimiento de este hecho, o sea son hechos de terceros, y así lo deberá probar la demandante.

A mí prohiado no le aplica las arras de retracto, anunciadas en este hecho, tal como lo establece los artículo 1858, 1859 del C.Civil, figura que no debe ser atendida y menos aplicada para este caso, toda vez que deben ser legal y expresamente pactadas, donde se debe dar prenda en garantía, a en disfavor del que se retracte en favor del no retractado; debe existir retractación oportuna de una de las partes, esto antes de la entrega del bien; antes de la constitución de la respectiva escritura pública; y/o antes de los dos meses siguientes al respectivo pacto de compraventa. Es de anotar que las arras son diferente a la Penalidad o Multa, por lo que debe llenar los requisitos de los artículos 1858, 1859 y s.s. del Código Civil, por lo que esta institución o figura no llena los requisitos legales para cualquiera de las partes demandas en esta Litis y menos en contra de CODECO S.A.S. Es claro que pasaron dos meses sobre el supuesto contrato de compraventa entre la demandante y M Y M CONCRETOS ACABADO Y DEMAS S.A.S.; se perfecciono escritura pública de compraventa entre esta última empresa y los señores ANGELA AGUIRRE SEPULVEDA y JUVENA AGUIRRE; no existe garantía que sea concreta y actualmente exigible y la entrega material real de la posesión del bien inmueble objeto de esta demanda con sus legales y debidas tradiciones se han dado hasta hoy día, hace imposiblemente legal su exigencia en esta demanda.

“ARTICULO 1858. DERECHO DE RETRACTACIÓN. Si los contratantes estipularen que la venta de otras cosas que las enumeradas en el inciso 2o. del artículo precedente, no se repute perfecta hasta el otorgamiento de escritura pública o privada, podrá cualquiera de las partes retractarse mientras no se otorgue la escritura o no haya principiado la entrega de la cosa vendida.

ARTICULO 1859. ARRAS DE RETRACTACIÓN. Si se vende con arras, esto es, dando una cosa en prenda de la celebración o ejecución del contrato, se entiende que cada uno de los contratantes podrá retractarse; el que ha dado las arras, perdiéndoles, y el que las ha recibido, restituyéndolas dobladas.

ARTICULO 1860. OPORTUNIDAD PARA RETRACTARSE. Si los contratantes no hubieren fijado plazo dentro del cual puedan retractarse, perdiendo las arras, no habrá lugar a la retractación después de los dos meses subsiguientes a la convención, ni después de otorgada escritura pública de la venta o de principiada la entrega.”

Al octavo: No me consta toda vez que mí poderdante no estuvo presente ni tiene conocimiento de este hecho, o sea son hechos de terceros, y así lo deberá probar la demandante.

Además los acercamientos o actos previos a los contratos en general, no tienen carácter de obligatoriedad ni siquiera el acta global mencionada en marras, que es de meras intenciones, se debe aplicar el aforismo legal y popular “pedir no es comprar y ofrecer no es vender”.

Al noveno: No me consta toda vez que mí poderdante no estuvo presente ni tiene conocimiento de este hecho, o sea son hechos de terceros, y así lo deberá probar la demandante.

Sin embargo, según folios, el contrato de compraventa referido en este hecho da a comprender que el mismo se perfeccionó única y exclusivamente entre los señores ANGELA MARIA AGUIRRE SEPULVEDA y JUVENAL AGUIRRE y M Y M CONCRETO ACABADO Y DEMA S.A.S., como consta en la escritura ampliamente conocida, los señores Aguirres, bajo su actos independientes; capaces legalmente; naturales y simple sin ninguna condición expresa, legamente perfeccionado y debidamente registrado.

La señor CLAUDIA MARIA MARIN ZAPATA bajo su establecimiento comercial, vendió según según folios anexos, “documentos de proyecto urbanísticos” objeto de reparo legal y para lo demás actuó bajo vías de hecho e ilegales y menos sin derechos ni facultades de ninguna naturaleza y menos expresas, por lo que la compraventa entre itero, los señores ANGELA MARIA AGUIRRE SEPULVEDA y JUVENAL AGUIRRE y M Y M CONCRETO ACABADO Y DEMAS, es autónoma; pura y simple; debidamente perfeccionada sin objeto de reparo y oposiciones y en especial la hecha por mi prohijado bajo la tradición conocida en esta contestación como tercero de buena fe y exento de culpa.

Al décimo: No me consta toda vez que mí poderdante no estuvo presente ni tiene conocimiento de este hecho, o sea son hechos de terceros, y así lo deberá probar la demandante.

Sin embargo, consta a folios de anexos de demanda inicial y de reconvencción, obra comprobante de pago o cancelación de la

supuesta compraventa entre la Señora Claudia María Marín Zapata, con la actividad comercial “P.I.P.” perjudicó a M y M Concretos Acabados y Demás S.A.S.. debidamente firmado por las partes, donde cancelan además documentos o supuestos derechos de “Urbanización” cuestionables legalmente. Además los señores ANGELA MARIA AGUIRRE SEPULVEDA y JUVENAL AGUIRRE y M Y M CONCRETO ACABADO Y DEMAS, de manera autónoma de las partes; pura y simple; debidamente perfeccionada sin objeto de reparo y oposiciones, otorgaron la respectiva escritura pública de compraventa del bien inmueble objeto de esta demanda, manifestando en el instrumento público, los vendedores Aguirres, que se obligán a salir al saneamiento en caso tal; que venden libre de cualquier vicio, gravamen, de cualquier clase de condición y que recibe su pago del precio a satisfacción, y dicho título tiene privilegio sobre cualquier otro documento o pacto privado, de hecho o ilegal, aunado a la posesión del predio, que privilegia al comprador, y que adquiere todos los derechos y facultades plenas sobre el mismo, como es: la posesión, uso, goce y disposición, tutelado por las autoridades y sin perturbación.

Es de anotar que mi prohijado cumplió con las obligaciones de la compraventa pura y simple, que hiciere del bien inmueble objeto de esta demanda e incluso como tercero de buena fe.

Al undécimo: Es parcialmente cierto, toda vez que CONSTRUCTORA CODECO S.A.S. adquirió mediante compraventa del bien inmueble objeto de esta demanda, a M Y M CONCRETO ACABADO y DEMAS S.A.S. mediante escritura pública número 1357 del 26 de octubre de 2017 de la Notaría Unica de Chigorodó, siendo el título con el cual Constructora Codeco s.a.s. adquirió la propiedad sobre ese inmueble y fue debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Apartadó en el folio de matrícula inmobiliaria N° 008-67631 cumpliendo con las obligaciones de la compraventa pura y simple, que hiciere del bien inmueble objeto de esta demanda e incluso como tercero de buena fe.

Comprendo que por esta demanda por folios de anexos de demanda inicial y de reconvención, reposa comprobante de pago o cancelación de la supuesta compraventa entre la Señora Claudia María Marín Zapata, con la actividad comercial “P.I.P.” y M y M Concretos Acabados y Demás S.A.S.. debidamente firmados por

las partes, donde cancelan además documentos o supuestos derechos de “Urbanización” cuestionables legalmente.

Por último la demandante confiesa y reconoce, lo cual lo hace irrevocable, que CONSTRUCTORA CODECO S.A.S. es poseedor tercero de buena fe sobre el bien inmueble objeto de esta demanda.

Al duodécimo: No me consta toda vez que mí poderdante no estuvo presente ni tiene conocimiento de este hecho, o sea son hechos de terceros, y así lo deberá probar la demandante.

Sin embargo por lo manifestado en la contestación de los hechos anteriores, M Y M CONCRETOS ACABADO Y DEMAS, y el señor MANUEL FRANCISCO ASPRILLA, no tiene obligación alguna con la demandante.

Al décimo tercero: No me consta toda vez que mí poderdante no estuvo presente ni tiene conocimiento de este hecho, o sea son hechos de terceros, y así lo deberá probar la demandante.

Mi prohijado por ser tercero poseedor y comprador pleno (cumpliendo las obligaciones pactadas) de manera pura y simple, de buena fe, no es aplicable el artículo 1546 del Código Civil.

Al décimo cuarto: Mi poderdante, por ser tercero poseedor y comprador pleno (cumpliendo las obligaciones pactadas) de manera pura y simple, de buena fe, no le es aplicable el artículo 1546 del Código Civil, por lo que no debe restituir a la demandante el bien inmueble objeto de demanda y otras razones de orden legal de los cuales ampliaré en las excepciones.

La Sociedad Constructora Codeco s.a.s. además de ser poseedora de buena fe con justo título y dueña del inmueble relacionado en el hecho segundo de la demanda, bajo la escritura pública número 1357 del 26 de octubre de 2017 es el título con el cual la Constructora Codeco s.a.s. adquirió la propiedad sobre ese inmueble y fue debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Apartadó en el folio de matrícula inmobiliaria 008-67631. Así que, la sociedad Constructora Codeco s.a.s. es legal y plena propietaria de bien inmueble con matrícula

inmobiliaria N° 008-67631 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Apartadó.

Al décimo quinto: La demandante en este hecho reitera su confesión y reconoce, lo cual lo hace irrevocable, que CONSTRUCTORA CODECO S.A.S. es poseedor tercero de buena fe, calidad que es actual y permanente de facto y legal sobre el bien inmueble objeto de esta demanda.

Al décimo sexto: Este hecho es ilegal e inexistente toda vez que según documento anexo en la demanda inicial, del Certificado Mercantil de la Cámara de Comercio de Urabá, donde figura es inscrita con actividad mercantil la señora CLAUDIA MARIA MARIN ZAPATA, identificada con la cédula de ciudadanía N° 43.666.203, como persona natural, por lo que este hecho no es real o verdadero, “PROMOTORA INMOBILIARIA DE PROYECTOS “P.I.P.” es el nombre del establecimiento comercial de propiedad de la señora MARIN ZAPATA, sin que exista persona jurídica alguna al respecto.

A LAS PRETENSIONES

Me opongo a ellas, tomando como documento base, el escrito que subsanó las falencias anotadas en el auto inadmisorio de la demanda ya contestada y contra las pretensiones de la reforma de demanda de las cuales detallaré lo siguiente:

- A la Primera: Pese a que la declaratoria solicitada por la parte demandante en nada afecta a la sociedad representada Constructora Codeco s.a.s. pero al ser citada como demandada invoco tal calidad para oponerme a una pretensión que no tiene asidero jurídico. El establecimiento de comercio Promotora Inmobiliaria de Proyectos de propiedad de Claudia María Marín Zapata pretende que se declare el incumplimiento de un contrato de compraventa sobre un bien inmueble celebrado con la sociedad M y M Concreto Acabado y demás sociedad anónima simple. Y seguidamente como su consecuencia pide la resolución del contrato de compraventa 001 que supuestamente consta en un documento privado del 24 de marzo de 2017. Contrato este

inexistente por no haberse celebrado por escritura pública, sin facultades, ilegal y por vías de hechos.

De conformidad con el artículo 1857 del Código Civil en lo atinente a la compraventa de bienes inmuebles, vale destacar: *“La venta se reputa perfecta desde que las partes han convenido en la cosa y en el precio, salvo las excepciones siguientes:*

La venta de los bienes raíces y servidumbres y la de una sucesión hereditaria, no se reputan perfectas ante la ley, mientras no se ha otorgado escritura pública...”

De suerte que, la escritura pública cumple una doble función, pues por una parte es solemnidad *ad substantiam actus* y, por otra, es solemnidad *ad probationem*.

Así que, por sustracción de materia no se puede ordenar la resolución de un contrato de compraventa inexistente que verse sobre la enajenación de un bien inmueble que no se llevó a documento escriturario.

Me referiré en adelante al contrato de compraventa 001 del 28 de marzo de 2017 que contempló como precio de venta la suma de cuatrocientos cincuenta millones de pesos aunque hay otro contrato igual del día 24 de marzo de 2017, por un valor de cuatrocientos millones, que dicen los contratantes en documento suscrito el 28 de marzo de 2017 *“dar por cancelado el (sic) contra firmado por ambas partes por la venta del proyecto Guaduales del Prado por valor de cuatrocientos millones de pesos “* –que no del bien inmueble-más bien del pago del precio de las obligaciones de parte del codemandado M Y M CONCRETO ACABADO Y DEMAS S.A.S.

En el encabezado del documento de fecha 24 de marzo de 2017 claramente se lee *“contrato de compraventa”*, y en su clausulado igual en modo indicativo de los verbos en presente se dice que un establecimiento de comercio P.I.P. Promotora Inmobiliaria de Proyectos le vende a la sociedad M Y M Concreto Acabado y demás s.a.s. un bien inmueble que allí mismo se describe. Así, en la parte inicial se lee: que las partes comparecen como vendedora y compradora *“con el objeto de celebrar el presente contrato de compraventa”* (no se trata de un negocio futuro); en el párrafo primero: *“no obstante, la mención de la cabida y linderos expresados la venta se hace como cuerpo cierto”*; en el párrafo

primero de la cláusula tercera: “el predio objeto de esta venta se encuentra gravado con un cobro coactivo por concepto del impuesto predial” y “la vendedora autoriza desde ya al comprador para que realice dichos descuentos del segundo desembolso de que trata la cláusula quinta de este contrato de compraventa”; en la cláusula cuarta: “el precio de esta compraventa será la suma de cuatrocientos cincuenta millones de pesos”; en la cláusula quinta: “proyecto de vivienda denominado Urbanización Guaduales del Prado, proyectado a ejecutarse en el lote de terreno objeto de este contrato de compraventa”; en la cláusula sexta: “arras: serán al equivalente del 20% del valor total de esta venta”.

- A la segunda: Esta pretensión no debe prosperar por los argumentos contestados en la pretensión primera de esta demanda además, los señores ANGELA MARIA AGUIRRE SEPULVEDA y JUVENAL AGUIRRE y M Y M CONCRETO ACABADO Y DEMAS, de manera autónoma de las partes; pura y simple; debidamente perfeccionada sin objeto de reparo y oposiciones, llevaron a cabo la compraventa del respectivo bien inmueble objeto de esta demanda, manifestando en el instrumento público, los vendedores Aguirres, obligándose a salir al saneamiento en caso tal; que venden libre de cualquier vicio, gravamen, de cualquier clase de condición y que recibe su pago del precio a satisfacción, y dicho título tiene privilegio sobre cualquier otro documento o pacto privado, de hecho e ilegal, aunado a la posesión del predio, que privilegia al comprador, y que adquiere todos los derechos y facultades plenas sobre mismo de: posesión, uso, goce y disposición, tutelado por las autoridades y sin perturbación. Valga resaltar que no existe facultad o evidencia que dé cuenta de “solitud de venta” dada a los señores ANGELA AGUIRRE SEPULVEDA y JUVENAL AGUIRRE, que superar los presupuesto legales y de facto con respecto de la compraventa indicada en este hecho.

De otra parte el acto de división del predio tal como consta en escritura pública N° 523 del 03 de mayo de 2017, aclarada por la escritura pública 1211 del 26 de septiembre del 2017, ambas de la Notaría Unica del Circulo de Chigorodó, quedando dos predios: El predio A. con matricual inmobiliaria N° 008-67631 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Apartadó, comprado por mi poderdante y el predio B. con matricula inmobiliaria N° 008-67632 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Apartadó de

quien es actualmente propietarios los señores Angela Aguirre Sepúlveda y Juvenal Aguirre. División que salió del predio de mayor extensión con matrícula inmobiliaria N° 008-6078 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Apartadó, debida y legalmente cerrado. El anterior acto de división de predio, es acto deliberado, facultado, unilateral su voluntad y constitución del mismo de parte de los señores Angela Aguirre Sepúlveda y Juvenal Aguirre, por lo que no se puede deshacer o dejar sin efectos los mismo, ya que existe tercero de buena fe como beneficiario del predio A., además los señores Aguirres, no pueden pretender así lo demande, dejar sin efecto el acto unilateral de división material de predio de mayor extensión, del cual ya hay beneficiarios del predio A., lo más relevante es que la demandada no está facultada por activa para demandar dicho acto de división de predios, por lo que no se deben volver a los estados anteriores los predios mencionados.

Por lo anterior no es dable oficiar a la Notaría Unica de Chigorodó, para que cancele la escritura pública N° 523 del 03 de mayo de 2017, aclarada por la escritura pública 1211 del 26 de septiembre del 2017 y mantener las anotaciones de las compraventa al igual que la de la división material contentiva en la escritura referida en este hecho y máxime cuando CONSTRUCTORA CODECO S.A.S. es tercera poseedora y compradora de buena fe.

- A la tercera: Frente a esta pretensión, mantener los efectos de la compraventa perfeccionada legalmente mediante la escritura pública número 1357 del 26 de octubre de 2017 siendo el título con el cual Constructora Codeco s.a.s. adquirió la propiedad sobre ese inmueble Lote A. y fue debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Apartadó en el folio de matrícula inmobiliaria 008-67631, debido a que mi poderdante es poseedor y titular de buena sobre el mismo.

Adicionalmente nos oponemos, en un doble sentido, porque primeramente la demandante hace depender la declaratoria de dejar sin efecto el contrato de compraventa celebrado entre M y M Concreto Acabado y demás s.a.s. y la sociedad Constructora Codeco s.a.s. de las declaratorias favorables a “Promotora Inmobiliaria de Proyectos” contenidas en las pretensiones primera y segunda de su demanda cuando en puridad la sociedad Constructora Codeco s.a.s. es un tercero ajeno a la negociación

que hubiere existido previamente entre ambas, la sociedad M y M Concreto Acabado y demás s.a.s. y Claudia María Marín Zapata como propietaria del establecimiento de comercio Promotora Inmobiliaria de Proyectos. No surge de los negocios realizados entre estas la relación encadenante de que la compraventa celebrada por la Constructora Codeco s.a.s. con M y M Concreto Acabado y demás s.a.s. dependa o esté directamente relacionada con el supuesto contrato de compraventa 001 del 24 (28) de marzo de 2017.

Y en otro sentido también vale la oposición porque Claudia María Marín Zapata como propietaria del establecimiento de comercio Promotora Inmobiliaria de Proyectos es también un tercero ajeno a la negociación relativa al contrato de compraventa celebrado entre M y M Concreto Acabado y demás s.a.s. y la sociedad Constructora Codeco s.a.s.

Es consolidada la doctrina que se refiere al efecto *res inter alios acta*, que se resume en la siguiente cita:

“En términos del artículo 1602 del Código Civil todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes –*res inter alios acta aliis neque nocere neque prodesse potest*–.

De este postulado legal, la jurisprudencia y la doctrina han deducido el principio de la relatividad de los contratos, conforme al cual, la declaración de voluntad está llamada a surtir eficacia jurídica, por regla general, únicamente entre quienes, al otorgar su voluntad, perfilaron el consentimiento formador del respectivo negocio jurídico. Al determinar el ordenamiento que el convenio, ajustado con arreglo a los cauces legales, tiene el alcance de ley, tan cardinal efecto no lo dejó abierto, de tal manera que se extendiera ilimitadamente a todos los sujetos de derecho, como si de la ley expedida por la competente autoridad del Estado se tratara, sino que la circunscribió al solo ámbito de quienes con su querer concurren a formar el consentimiento, que, al tiempo, posibilitó la formación del respectivo acuerdo.

Es decir, relativizó los efectos jurídicos del pacto a la sola esfera patrimonial de las partes, dejando por fuera de sus consecuencias a todos aquellos que no lo fueran. En este orden, por virtud del citado principio y en términos del precepto, el convenio puede generar derechos y obligaciones, pero apenas en la escena de los propios convencionistas. Tal posibilidad se halla

por entero cerrada, por regla general, para quienes de cara a un determinado acto bilateral no tienen esa condición. Con base en un específico contrato podrán adquirir derechos y contraer obligaciones solo quienes con su consentimiento asistieron a la formación del mismo; nadie más.

Si al decir del artículo 1502 de la Codificación Civil, para que una persona se obligue a otra por un acto o declaración de voluntad es necesario, en cuanto viene al caso, que consienta en dicho acto o declaración, siempre y cuando su voluntad no adolezca de vicios, se comprende entonces porqué, a voces del señalado precepto, ese acto o esa declaración producirá consecuencias jurídicas únicamente frente a quienes lo consintieron; no con relación a los terceros, los cuales, por tal condición, ninguna injerencia tienen en la resultas del pacto, y, por lo mismo, ninguna consecuencia, nociva ni halagüeña, podrá generarles. A ellos, un tal acto bilateral, ni les va ni les viene, suele decirse. A este respecto la Corte tiene dicho:

«(...) Las convenciones no tienen efecto sino entre las partes contratantes, suele indicarse. Desde luego que si el negocio jurídico es, según la metáfora jurídica más vigorosa que campea en el derecho privado, ley para sus autores (pacta sum servanda), queriéndose con ello significar que de ordinario son soberanos para dictar las reglas que los regirá, asimismo es natural que esa “ley” no pueda ponerse en hombros de personas que no han manifestado su consentimiento en dicho contrato, si todo ello es así, repítase, al pronto se desgaja el corolario obvio de que los contratos no pueden ensanchar sus lindes para ir más allá de sus propios contornos, postulado que universalmente es reconocido con el aforismo romano res inter alios acta tertio neque nocet neque prodest. Aun así en los ordenamientos jurídicos que como el nuestro no tienen norma expresa que lo diga, pero que clara y tácitamente efunde de lo dispuesto en el artículo 1602 del código civil, pues al equiparar el contrato a la ley, pone de manifiesto que esa vigorosa expresión de la fuerza del convenio lo es para las partes que han dado en consentirlo. Y por exclusión, no lo puede ser para los demás. El contrato, pues, es asunto de contratantes, y no podrá alcanzar intereses ajenos. Grave ofensa para libertad contractual y la autonomía de la voluntad fuera de otro modo. El principio de la relatividad del contrato significa entonces que a los extraños ni afecta ni perjudica; lo que es decir, el contrato no los toca, ni para bien ni para mal»¹. -CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. SALA DE CASACIÓN CIVIL. Magistrado ponente. LUIS ARMANDO

¹ CSJ. Civil. Sentencia 195 de 28 de julio de 2005, Radicación 1999-00449-01.

TOLOSA VILLABONA. SC10825-2016. Radicación n.º 08001-31-03-013-2011-00213-01. Bogotá, D. C., ocho (8) de agosto de dos mil dieciséis (2016)-.

Por lo tanto no es dable oficiar a la Notaría Unica de Chigorodó ni a la respectiva Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, por el contrario oficiar a esta última con el fin de cancelar las medidas cautelares originadas por esta demanda.

- A la cuarta: No es dable legalmente restituirle el bien inmueble objeto de compraventa, señalado en el hecho segundo, a la demandante, primero por la calidad de CONSTRUCTORA CODECO S.A.S. de ser tercero de buena fe tal como se expuso en el hecho anterior, y segundo porque no reúne los requisitos legales y procesales, para revindicar el mismo.

La acción reivindicatoria tiene como fundamento el poder de persecución y la inherencia del derecho a la cosa, característicos de la propiedad; dicha pretensión procura que el dueño de un objeto goce su derecho plenamente, de manera que pueda ejercer simultáneamente todos los atributos del dominio, pues la finalidad de tal acción, consiste en la recuperación material de la cosa que se halla en poder de persona diferente al propietario.

En ese contexto, se explica que tradicionalmente se haya predicado que la acción reivindicatoria es la que tiene el propietario no poseedor contra el poseedor no dueño, o como sostiene la doctrina, *“la acción ejercida por una persona que reclama la restitución de una cosa de la que se pretende propietario. Se funda pues, en la existencia del derecho de propiedad y tiene por finalidad la obtención de la posesión. Debe ser distinguida de un gran número de acciones de restitución, que se fundan en una obligación existente a cargo del demandado. Estas últimas son acciones personales, puesto que el demandante hace valer un derecho de crédito, mientras que la reivindicación, que no es otra cosa sino el derecho de propiedad afirmado, es una acción real”* (Ripert Georges y Boulanger Jean, Tratado de Derecho Civil, Según el Tratado de Planiol, Los Derechos Reales. 1ª Parte. Editorial La Ley, Buenos Aires, 1965, pág. 137)

De la definición legal prevista en el artículo 946 del Código Civil se extraen los presupuestos que pueden calificarse de axiológicos, en vista de que tienen similar valor en la configuración de la acción

y la ausencia de cualquiera de ellos impide el éxito de la misma; así: a) el derecho de dominio del demandante; b) posesión material del demandado; c) identidad entre la cosa que se pretende y la poseída por el demandado; y d) que se trate de cosa singular o cuota determinada de cosa singular.

Deteniéndome solo en el primer presupuesto: el derecho de dominio del o de la demandante. Encuentro en este caso tal presupuesto inexistente, pues el predio pretendido en reivindicación no es ni nunca ha sido de Claudia María Marín Zapata, la titular. En el certificado de libertad y tradición adosado a la demanda del predio con folio de matrícula inmobiliaria número 008-67631 ni en su antecedente folio matriz 008-6078 no aparece la inscripción del derecho de dominio de la referida señora y mucho menos que Promotora Inmobiliaria de Proyectos establecimiento comercial, lo fuera, porque de suyo no tiene aptitud para ser propietaria de ese predio. Aspecto que dejó meramente anunciado y que será desarrollado como una solicitud de nulidad adicional, ni existe.

La ausencia de este presupuesto así sea como consecuencia de cualquier otra acción diferente y que para este caso es la “resolución de contrato” de compraventa 001 del 24 (28) de marzo de 2017, entre CLAUDIA MARIA MRIN ZAPATA “P I P” y M Y M Concreto Acabado y demás s.a.s, siendo terceras personas ajenas al pacto de voluntad que directamente y que con posterioridad a dicho contrato, como son: los señores Angela Aguirre Sepúlveda y Juvenal Aguirre, realizan venta legal del predio demandando a M Y M Concreto Acabado y demás s.a.s, inicialmente, mediante la escritura pública debidamente registrada y que después comprare CONSTRUCTORA CODECO S.A.S. en su respectivo orden legalmente hecha la tradición, por lo que releva del análisis de los demás elementos porque hace improcedente cualquiera acción que verse sobre la reivindicación del derecho de dominio, siendo la titularidad condición imperativa o “sine qua non” y legal para demandar y pretender la reivindicación del predio en cualquiera de sus formas o modalidades, por lo que no se puede desnaturalizar la legalidad Civil y Constitucional del debido Proceso de la figura o Institución de la Acción Reivindicatoria.

Por último sería improcedente esta pretensión, además, ya que por pasiva nosotros como demandado a revindicar, no tenemos la calidad de poseedor, requisito esencial, inmodificable e incambiable por otro, por ser de orden estrictamente legal y

procesal que no debe violar el Debido Proceso, artículo 29 de la Constitución Nacional, siendo notoria la calidad de propietario pleno o titular, legalmente, además no estamos siendo demandados por los que por activa pudieran ser los legitimados o facultados y bajo la clase de la acción específica y legal, independiente a que prospere la misma.

- A la quinta: A pesar que esta petición de condena no se dirige en contra de CONSTRUCTORA CODECO S.A.S. por lo expuesto en la contestación de esta demanda, nos reputamos como terceros poseedores legales y de buena fe, por lo que no se debe reconocer frutos de ninguna naturaleza y menos en el lapso de tiempo que venimos poseyendo el bien inmueble objeto de esta demanda.

- A la sexta: No es viable ni legal cobrar arras en este proceso a ninguno de los demandados y menos a CONSTRUCTORA CODECO S.A.S., como terceros poseedores legales y de buena fe, además no aplican los requisitos legales, fáctico y procesales para cobrarlas o hacer valer las mismas.

Tal como lo establece los artículos 1858, 1859 del C.Civil, figura que no debe ser atendida y menos aplicada para este caso, toda vez que debe ser legal y expresamente pactadas entre partes, dar prenda en garantía, por parte de quien se retracte en favor del no retractado; debe existir retractación oportuna de una de las partes; antes de la entrega del bien; antes de la constitución de la respectiva escritura pública; y/o antes de los dos meses siguientes al respectivo pacto de compraventa. Es de anotar que las arras son diferente a la Penalidad o Multa, por lo que debe llenar los requisitos de los artículos 1858, 1859 y s.s. del Código Civil, por lo que esta institución o figura no llena los requisitos legales para cualquiera de las partes demandadas en esta Litis y menos en contra de CODECO S.A.S. Es claro que pasaron dos meses sobre el supuesto contrato de compraventa entre la demandante y M Y M CONCRETOS ACABADO Y DEMAS S.A.S.; se perfeccionó escritura pública de compraventa entre esta última empresa y los señores ANGELA AGUIRRE SEPULVEDA y JUVENA AGUIRRE; no existe garantía que sea concreta y actualmente exigible y la entrega material real de la posesión del bien inmueble objeto de esta demanda con sus legal y debida tradición hasta hoy día, hace imposiblemente legal su exigencia en esta demanda.

“ARTICULO 1858. DERECHO DE RETRACTACIÓN. Si los contratantes estipularen que la venta de otras cosas que las enumeradas en el inciso 2o. del artículo precedente, no se repute perfecta hasta el otorgamiento de escritura pública o privada, podrá cualquiera de las partes retractarse mientras no se otorgue la escritura o no haya principiado la entrega de la cosa vendida.

ARTICULO 1859. ARRAS DE RETRACTACIÓN. Si se vende con arras, esto es, dando una cosa en prenda de la celebración o ejecución del contrato, se entiende que cada uno de los contratantes podrá retractarse; el que ha dado las arras, perdiéndoles, y el que las ha recibido, restituyéndolas dobladas.

ARTICULO 1860. OPORTUNIDAD PARA RETRACTARSE. Si los contratantes no hubieren fijado plazo dentro del cual puedan retractarse, perdiendo las arras, no habrá lugar a la retractación después de los dos meses subsiguientes a la convención, ni después de otorgada escritura pública de la venta o de principiada la entrega.”

- A la séptima: Nos oponemos a tal petición. Esta pretensión es indeterminada porque no define o delimita en qué le ha incumplido la Constructora Codeco s.a.s. a Claudia María Marín Zapata como propietaria del establecimiento de comercio Promotora Inmobiliaria de Proyectos. Y malamente puede solicitar perjuicios de un incumplimiento contractual una persona con quien no ha habido ninguna relación negocial. La Constructora Codeco s.a.s. ningún perjuicio le ha causado a la demandante Promotora Inmobiliaria de Proyectos, con quien no tiene ni ha celebrado ningún contrato o convención legal que genere derechos y obligaciones mutuas o recíprocas entre las partes.

- A la octava: A pesar que esta petición de condena no se dirige en contra de CONSTRUCTORA CODECO S.A.S. máxime que la compradora Constructora Codeco s.a.s. pagó la totalidad del precio acordado con la vendedora del inmueble “M Y M Concreto Acabado y demás s.a.s.”, quedando tal circunstancia del pago del precio recibido a satisfacción de la vendedora expresamente afirmada en la cláusula tercera de la escritura de compraventa 1357 del 26 de octubre de 2017 suscrita en la Notaría de Chigorodó por medio de la cual la Constructora Codeco s.a.s. adquirió el derecho de dominio sobre el predio ubicado en el paraje Bohíos de Chigorodó objeto de disputa.

Es de anotar que los intereses se cobran sobre sumas de capitales claros o a ejecutar y que sean debidamente pactada y precisando de manera expresa, especificando sin son comerciales (de lo contrario se reputan civiles) y este caso es debate jurídico verbal, donde se controvierten los derechos.

- A la novena: Nos oponemos a esta pretensión al no prosperarle la pretensiones a la demandante y por el contrario prosperar las

excepciones o de alguna de ellas, propuestas en esta contestación de demanda.

El acto de división del predio tal como consta en escritura pública N° 523 del 03 de mayo de 2017, aclarada por la escritura pública 1211 del 26 de septiembre del 2017, ambas de la Notaría Unica del Circulo de Chigorodó, quedando dos predios: El predio A. con matricual inmobiliaria N° 008-67631 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Apartadó, comprado por mi poderdante y el predio B. con matricula inmobiliaria N° 008-67632 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Apartadó de quien es actualmente propietarios los señores Angela Aguirre Sepúlveda y Juvenal Aguirre. División que salió del predio de mayor extensión con matricula inmobiliaria N° 008-6078 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Apartadó, debida y legalmente cerrado. El anterior acto de división de predio, es acto deliberado, facultado, unilateral su voluntad y constitución del mismo de parte de los señores Angela Aguirre Sepúlveda y Juvenal Aguirre, por lo que no se puede deshacer o dejar sin efectos los mismo, ya que existen terceros de buena fe como beneficiarios del predio A., además los señores Aguirres, no pueden pretender así lo demande, dejar sin efecto el acto unilateral de división material de predio de mayor extensión, del cual ya hay beneficiarios itero, del mismo, lo más relevante es que la demandada no está facultada por activa para demandar dicho acto de división de predios.

- A la décima: Por el contrario solicitamos que si la demandante fuere vencida en juicio la condena en costas se habrá de imponer necesariamente en su contra y a favor de mi representada.

MEDIDAS CAUTELARES: Me opongo a las medidas cautelares solicitadas en esta reforma de demanda, toda vez que ya está inscrita sobre el predio A. y el Predio B. no es objeto de la Litis y se encuentra en cabeza de terceros o ajenos a las partes de esta demanda.

En contraposición a sus pretensiones propongo las siguientes

EXCEPCIONES:

1. INEXISTENCIA DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA 001 del 24 (28) de marzo de 2017.

Se trata del contrato de compraventa sobre un bien inmueble celebrado entre la sociedad M y M Concreto Acabado y demás s.a.s. y el establecimiento de comercio de CLAUDIA MARIA MARIN ZAPATA “Promotora Inmobiliaria de Proyectos”. En el que la primera dice actuar en calidad de compradora y el segundo de vendedor.

Como expresé en precedencia, el artículo 1857 del Código Civil señala que el contrato de compraventa de bienes inmuebles requiere, además del consenso entre las partes sobre la cosa y el precio, el cumplimiento de una solemnidad para efectos de su perfeccionamiento: elevar el contrato a escritura pública.

La citada formalidad se realiza en una notaría, y es distinta al trámite notarial de autenticación del documento privado como aquí se hizo. En virtud de lo anterior, se concluye que el contrato de compraventa 001 del 24 de marzo de 2017 que se utilizó para vender un inmueble es inexistente pues la compraventa no fue perfeccionada, toda vez que ese llamado contrato de compraventa 001 del 24 (28) de marzo de 2017 no cumple con la solemnidad en mención. Y si se trata de que aplicando las reglas de la interpretación de los contratos allí se encuentre un contrato de venta de documentos de gestión de proyecto urbanístico, cuestionable su legalidad, por los anexos de la demanda inicial y la demanda con sus anexos de reconvención.

Según documento anexo en la demanda inicial, del Certificado Mercantil de la Cámara de Comercio de Urabá, donde figura es inscrita con actividad mercantil la señora CLAUDIA MARIA MARIN ZAPATA, identificada con la cédula de ciudadanía N° 43.666.203, como persona natural, por lo que este hecho no es real o verdadero, “PROMOTORA INMOBILIARIA DE PROYECTOS “P.I.P.” es el nombre del establecimiento comercial de propiedad de la señora MARIN ZAPATA, sin que exista persona jurídica alguna al respecto.

Además la supuesta persona jurídica “PROMOTORA INMOBILIARIA DE PROYECTOS” “P.I.P” no existe como persona jurídica, tal como se ha anunciado como persona jurídica, en todos sus actos contractuales demandados de compraventa e incluso en la constitución de poder para el encargo judicial, ni siquiera como sociedad de hecho, toda vez que la misma debe ser reconocida y declarada. Por lo tanto no hay facultades capacidades de la supuesta vendedora, por lo tanto sus actos son inexistentes e inválidos legalmente aunado al no registro mercantil de dicha supuesta persona jurídica como sociedad comercial, por lo que no puede hacer valer sus actos comerciales o mercantiles ante la jurisdicción ni oponerse a los que se les demande, conforme a lo establecido en la normatividad comercial, violando la publicidad y legalidad como fundamentos y principios legales y constitucionales del Debido Proceso, artículo 29 de la Constitución Nacional.

Por lo anteriormente argumentado, hace inexistente el supuesto contrato de compraventa 001 del 24 (28) de marzo de 2017 entre M y M Concreto Acabado y demás s.a.s. y el establecimiento de comercio “Promotora Inmobiliaria de Proyectos” de la Señora CLAUDIA MARIA MARIN ZAPATA.

2. FALTA DE LEGITIMIDAD EN LA CAUSA POR ACTIVA PARA DEMANDAR LA LEGALIDAD DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA CODECO S.A.S. Y LA SOCIEDAD M Y M CONCRETO ACABADO Y DEMÁS S.A.S.

El establecimiento de comercio Promotora Inmobiliaria de Proyectos de la persona natural CLAUDIA MARIA MARIN ZAPATA, pretende demandar el contrato de compraventa celebrado entre la sociedad Constructora Codeco s.a.s. y la sociedad M y M Concreto Acabado y demás s.a.s., sobre el cual pide que se deje sin efectos la escritura de compraventa 1357 del 26 de octubre de 2017 suscrita en la Notaría de Chigorodó, bajo la resolución del contrato de compraventa 001 del 24 (28) de marzo de 2017 entre la sociedad M y M Concreto Acabado y demás s.a.s. y el establecimiento de comercio “Promotora Inmobiliaria de Proyectos” y revindicar el predio A. con matricul inmoiliariaia N° 008-67631 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Apartadó, al igual que se deje sin efecto la subdivisión del predio de mayor extensión, debidamente aprobada mediante licencia de subdivisión emanada de la Secretaría de Planeación del Municipio de Chigorodó, perfeccionada mediante escritura pública N° 523 del 03 de mayo de 2017, aclarada por la escritura pública 1211 del 26 de septiembre

del 2017, ambas de la Notaría Unica del Circulo de Chigorodó, quedando dos predios: El predio A. con matricul inmobiliaria N° 008-67631 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Apartadó, comprado por mi poderdante y el predio B. con matricula inmobiliaria N° 008-67632 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Apartadó de quien es actualmente propietarios los señores Angela Aguirre Sepúlveda y Juvenal Aguirre. División que salió del predio de mayor extensión con matricula inmobiliaria N° 008-6078 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Apartadó, debida y legalmente cerrado.

Sea como fuere, que la pretensión fuere resolutoria y reivindicatoria, Claudia María Marín Zapata como propietaria del establecimiento de comercio Promotora Inmobiliaria de Proyectos es un tercero ajeno a la negociación celebrada entre la Constructora Codeco s.a.s. y M. y M. Concreto Acabado y demás s.a.s. Si existe un ánimo resolutorio o de anulación del contrato celebrado entre estas sociedades debe provenir de ellas y no de un tercero ajeno a la negociación, primero porque no es parte contractual, y segundo porque los efectos del contrato que se le pudieran oponer contra la Constructora Codeco s.a.s. por afectar a la demandante Promotora Inmobiliaria de Proyectos s.a.s. son desconocidos y ajenos a la Constructora Codeco s.a.s, quien ha obrado en todo esto con la conciencia de no estar burlando intereses ajenos dentro de los límites permitidos de la voluntad negocial. Basta en este aspecto releer la doctrina citada del efecto *res inter alios acta* precedente. Además CONSTRUCTORA CODECO S.A.S. es reconocida y tiene vasta experiencia en el área de construcción de viviendas de toda índole legal, sin improvisar, ni timar, por lo que la hacer creíble en la realidad, legalidad de su acto de buena fe en adquirir el bien objeto de demanda, para cumplir con su objeto social, del cual a pesar de todo tomo el debido riesgo de comprar el bien consciente y conocedor de compraba el mero lote y arrancar de ceros en la obtención de licencia y permisos para ello, lo cual se le convirtió demasiado oneroso e inviable el proyecto, acarreándole sobre costos y pérdidas desde el inicio y para acabar de ajustar se le viene esta demanda lo cual ha perjudicado injustamente a la empresa que represento, que de haber sabido ello el Representante de CONSTRUCTORA CODECO S.A.S. no hubiera comprado el predio, lo que le permite demostrar que ha actuado de buena fe.

Reitero, La demandante CLAUDIA MARIA MARIN ZAPATA “P. .I. P”, no está legitimada en esta causa por activa, para demandar a CODECO S.A.S. debido a que no tiene ni tuvo relación contractual alguna con mi poderdante, además no está legitimado ni facultado para ello, mi poderdante es un tercero de buena fe, exenta de culpa en la compra del bien el bien inmueble con matrícula inmobiliaria N° 008-6731 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Apartadó, por lo que es titular con dominio pleno como suma del ius utendi, el ius fruendi y el ius abutendi (derecho de uso, de goce y de disposición), facultades iguales y legales que tenía el vendedor la sociedad M y M Concreto Acabado y demás s.a.s. con respecto a mi poderdante para llevar a cabalidad la venta del predio con matrícula inmobiliaria N° 008-6731 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Apartadó el cual llenó los requisitos legales para ello, entre ellos la debida: publicidad, capacidad, con objeto y causa licitas e itero, legales. Como consecuencia de lo anterior, no estaría sometido a responder o estar obligado a devolver el bien tal como lo pretende la demandante y menos al pago de perjuicios, por lo que la titularidad, el uso, el goce y la disposición es derecho legal y pleno de mi poderdante por estar dentro del marco Constitucional.

Además la supuesta persona jurídica “PROMOTORA INMNOBILIARIA DE PROYECTOS” “P.I.P” no existe como persona jurídica, tal como se ha anunciado como persona jurídica, en todos sus actos contractuales demandados de compraventa e incluso en la constitución de poder para el encargo judicial, del cual no tiene validez legal, por ser otorgado por persona jurídica inexistente, ni siquiera como sociedad de hecho, toda vez que la misma debe ser reconocida y declarada. Por lo tanto no hay facultades capacidades de la supuesta vendedora, por lo tanto sus actos son inexistentes e inválidos legalmente aunado al no registro mercantil de dicha supuesta persona jurídica como sociedad comercial, por lo que no puede hacer valer sus actos comerciales o mercantiles ante la jurisdicción ni oponerse a los que se les demande, conforme a lo establecido en la normatividad comercial, violando la publicidad y legalidad como fundamentos y principios legales y constitucionales del Debido Proceso, artículo 29 de la Constitución Nacional.

Por lo antes expuesto no legitima en la causa por activa a la demandante para demandar en este caso de la referencia.

4. LEGALIDAD DE LOS EFECTOS DE ACTO DE DIVISION MATERIAL DE PREDIO DE MAYOR EXTENSION.

El acto de división del predio tal como consta en escritura pública N° 523 del 03 de mayo de 2017, aclarada por la escritura pública 1211 del 26 de septiembre del 2017, ambas de la Notaría Unica del Circulo de Chigorodó, quedando dos predios: El predio A. con matricul inmobiliaria N° 008-67631 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Apartadó, comprado por mi poderdante y el predio B. con matricula inmobiliaria N° 008-67632 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Apartadó de quien es actualmente propietarios los señores Angela Aguirre Sepúlveda y Juvenal Aguirre. División que salió del predio de mayor extensión con matricula inmobiliaria N° 008-6078 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Apartadó, debida y legalmente cerrado. El anterior acto de división de predio, es acto deliberado, facultado, unilateral su voluntad y constitución del mismo de parte de los señores Angela Aguirre Sepúlveda y Juvenal Aguirre, por lo que no se puede deshacer o dejar sin efectos los mismo, ya que existen terceros de buena fe como beneficiarios del predio A., además los señores Aguirres, no pueden pretender así lo demande, dejar sin efecto el acto unilateral de división material de predio de mayor extensión, del cual ya hay beneficiarios itero, del mismo, lo más relevante es que la demandada no está facultada por activa para demandar dicho acto de división de predios.

4. LEGALIDAD DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA CONTENIDO EN LA ESCRITURA PÚBLICA 1357 DEL 26 DE OCTUBRE DE 2017 DE LA NOTARIA DE CHIGORODO.

Como acuerdo de voluntades sin afectaciones o vicio alguno que invalidare su consentimiento el contrato de compraventa contenido en esta escritura es plenamente válido, celebrado con personas capaces, en el que se reúnen tanto los elementos de la esencia como de la naturaleza del contrato de compraventa que ocurre sobre inmuebles como son el acuerdo sobre la cosa entregada en venta, el precio y llevar esa voluntad a una escritura pública que debe conservar su validez plena, tal como ocurrió con la compraventa del bien inmueble objeto de demanda bajo la escritura pública número 1357 del 26 de octubre de 2017 siendo el título con el cual Constructora Codeco s.a.s. adquirió la propiedad sobre ese inmueble y fue debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Apartadó en el folio de matrícula inmobiliaria 008-67631. Así que, la sociedad Constructora Codeco s.a.s. es dueña y no puede ser tratada como

simple poseedora, pues tiene el inmueble como dueña plena y lo adquirió conforme a la ley civil con el título respectivo. Predio A, segregado de otro de mayor extensión bajo la división material o real y jurídica, legalmente otorgada legalmente por los señores Angela Aguirre Sepúlveda y Juvenal Aguirre, mediante la escritura pública N° 523 del 03 de mayo de 2017, aclarada por la escritura pública 1211 del 26 de septiembre del 2017, ambas de la Notaría Unica del Circulo de Chigorodó la cual quedaron dos predios: El predio A. con matricula inmobiliaria N° 008-67631 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Apartadó, comprado por mi poderdante y el predio B. con matricula inmobiliaria N° 008-67632 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Apartadó de quienes son actualmente propietarios los señores Angela Aguirre Sepúlveda y Juvenal Aguirre. División que salió del predio de mayor extensión con matricula inmobiliaria N° 008-6078 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Apartadó, debida y legalmente cerrado.

5. ABUSO DEL DERECHO Y MALA FE DE PARTE DE LA DEMANDANTE.

Claudia María Marín Zapata nunca ha sido poseedora del bien inmueble que pretende se le restituya. Por tratarse de una situación de hecho, el aspecto material de la posesión, sobre un bien inmueble que la demandante no lo ha tenido en ningún tiempo, desconocido por ella y no ejercido en momento alguno porque ese predio era de propiedad de Angela Aguirre Sepúlveda y Juvenal Aguirre, respecto de quienes la señora Claudia María Marín Zapata es una intermediaria o comisionista para la venta de parte del predio de estos señores. Es un abuso del derecho por vías de hecho, pretender ubicarse en la condición de poseedora cuando tal condición no la ha tenido y ni siquiera la tenencia del inmueble en nombre de otra persona. Pues es clara su situación luego de la lectura de los documentos anexos a esta demanda que Claudia María Marín Zapata reconoce a los señores Angela Aguirre Sepúlveda y Juvenal Aguirre como los dueños plenos y legales, del predio que pretende se le restituya en posesión. Entonces si ellos eran los dueños al instante en que dice ser poseedora por qué habría de restituírsele a esta o al establecimiento de comercio que dice representar el bien reclamado, cuando los señores Angela Aguirre Sepúlveda y Juvenal Aguirre, ostenta mayor calidad, capacidad y legitimidad legal para haber dispuesto legalmente de

los actos de división de predios y de venta de uno de ellos (Lote A.) el cual desplaza y revoca las supuestas facultades dadas a la demandante como comisionista, lo cual les dio y da prelación y privilegio legal de disposición de los predios objeto de demanda a la señora y señores Aguirres y máxime cuando mi prohijado compro como tercero de buena fe bajo el conocimiento publicitado en lo certificados de libertad y tradición antes anunciados los cuales no tenían ninguna clase de anotación que restringiera su debida tradición.

En un lenguaje anfibológico como está redactado el tal contrato de compraventa 001 del 24 (28) de marzo de 2017, Claudia María Marín Zapata, ella misma o la evitable ficción jurídica de su establecimiento de comercio, dicen ser poseedores del bien a vender, y seguidamente manifiesta la misma persona que tiene ascendencia para lograr que los dueños transmitan el derecho de dominio. Allí no hay ninguna posesión, se trata de un contrato de agencia comercial o de comisión de servicios para la venta de un inmueble, en fin, o algo parecido, pero jamás de la posesión que dice ejercer sobre el inmueble.

Además se ha anunciado como persona jurídica en todos sus actos sin serlo.

5. FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA PARA SOLICITAR LA REIVINDICACION DEL PREDIO.

La acción reivindicatoria tiene como fundamento el poder de persecución y la inherencia del derecho a la cosa, característicos de la propiedad; dicha pretensión procura que el dueño de un objeto goce su derecho plenamente, de manera que pueda ejercer simultáneamente todos los atributos del dominio, pues la finalidad de tal acción, consiste en la recuperación material de la cosa que se halla en poder de persona diferente al propietario.

En ese contexto, se explica que tradicionalmente se haya predicado que la acción reivindicatoria es la que tiene el propietario no poseedor contra el poseedor no dueño, o como sostiene la doctrina, *“la acción ejercida por una persona que reclama la restitución de una cosa de la que se pretende propietario. Se funda pues, en la existencia del derecho de propiedad y tiene por finalidad la obtención de la posesión. Debe*

ser distinguida de un gran número de acciones de restitución, que se fundan en una obligación existente a cargo del demandado. Estas últimas son acciones personales, puesto que el demandante hace valer un derecho de crédito, mientras que la reivindicación, que no es otra cosa sino el derecho de propiedad afirmado, es una acción real” (Ripert Georges y Boulanger Jean, Tratado de Derecho Civil, Según el Tratado de Planiol, Los Derechos Reales. 1ª Parte. Editorial La Ley, Buenos Aires, 1965, pág. 137)

De la definición legal prevista en el artículo 946 del Código Civil se extraen los presupuestos que pueden calificarse de axiológicos, en vista de que tienen similar valor en la configuración de la acción y la ausencia de cualquiera de ellos impide el éxito de la misma; así: a) el derecho de dominio del demandante; b) posesión material del demandado; c) identidad entre la cosa que se pretende y la poseída por el demandado; y d) que se trate de cosa singular o cuota determinada de cosa singular.

Deteniéndome solo en el primer presupuesto: el derecho de dominio del o de la demandante. Encuentro en este caso tal presupuesto inexistente, pues el predio pretendido en reivindicación no es ni nunca ha sido de Claudia María Marín Zapata. En el certificado de libertad y tradición adosado a la demanda del predio con folio de matrícula inmobiliaria número 008-67631 ni en su antecedente folio matriz 008-6078 no aparece la inscripción del derecho de dominio de la referida señora y mucho menos que Promotora Inmobiliaria de Proyectos establecimiento comercial, lo fuera, porque de suyo no tiene aptitud para ser propietaria de ese predio. Aspecto que dejó meramente anunciado y que será desarrollado como una solicitud de nulidad adicional, ni existe facultades expresas para ello, mediante poder de tercera persona en calidad de mandato en procuración judicial, demanda que hace en primera persona y como titular o parte actora por activa de manera directa CLAUDIA MARIA MARIN ZAPATA “P. I. P.”

La ausencia de este presupuesto así sea como consecuencia de cualquier otra acción diferente y que para este caso es la “resolución de contrato” de compraventa 001 del 24 de marzo de 2017, entre Claudia María Marín Sepúlveda “P. I. P.” y M Y M Concreto Acabado y demás s.a.s, siendo terceras personas ajenas al pacto de voluntad que directamente y que con posterioridad a dicho contrato, como son: los señores Angela Aguirre Sepúlveda y Juvenal Aguirre, realizan venta legal del predio demandando a M Y M Concreto Acabado y demás s.a.s, inicialmente, mediante la

escritura pública debidamente registrada y que después comprare CODECO S.A.S. en su respectivo orden legalmente hecha la tradición, por lo que releva del análisis de los demás elementos porque hace improcedente cualquiera acción que verse sobre la reivindicación del derecho de dominio, siendo la titularidad condición imperativa o “sine qua non” y legal para demandar y pretender la reivindicación del predio en cualquiera de sus formas o modalidades, por lo que no se puede desnaturalizar la legalidad Civil y Constitucional del debido Proceso de la figura o Institución de la Acción Reivindicatoria.

A la demandante, potencialmente le asistiría la Acción de Resolución de Contrato, en caso de reunir los requisitos de Ley, a debatir con su debida elección de cumplimiento de contrato o indemnización en su eventual incumplimiento, más no dejar sin efecto los contratos de compraventa inicialmente con M Y M CONCRETO ACABADO y DEMAS y los señores ANGELA AGUIRRE SEPULVEDA Y JUVENAL AGUIRRE, y menos el de la escritura pública número 1357 del 26 de octubre de 2017 de la Notaría Unica de Chigorodó, siendo el título con el cual Constructora Codeco s.a.s. adquirió la propiedad sobre ese inmueble y fue debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Apartadó en el folio de matrícula inmobiliaria N° 008-67631 y menos pretender la reivindicación del mismo por lo antes expuesto aunado a la inexistencia de personería jurídica de la demandante.

6. FALTA DE LEGITIMACION EN LA CAUSA POR PASIVA (DEMANDADO)

Con respecto al demandado CODECO S.A.S. es ajena a lo pactado y la voluntad del contrato que se pretende resolver como es: contrato de compraventa 001 del 24 (28) de marzo de 2017 entre M y M Concreto Acabado y demás s.a.s. y el establecimiento de comercio “Promotora Inmobiliaria de Proyectos” de la Señora CLAUDIA MARIA MARIN ZAPATA y en cuanto a la Reivindicación del predio objeto de demanda, se exige legalmente la calidad de poseedor para el demandado, y en el caso de mi representado no es poseedor, es titular pleno.

En ese contexto, se explica que tradicionalmente se haya predicado que la acción reivindicatoria es la que tiene el propietario no poseedor contra el poseedor no dueño, o como sostiene la doctrina, *“la acción ejercida por una persona que reclama la restitución de una cosa de la que se pretende*

propietario. Se funda pues, en la existencia del derecho de propiedad y tiene por finalidad la obtención de la posesión. Debe ser distinguida de un gran número de acciones de restitución, que se fundan en una obligación existente a cargo del demandado. Estas últimas son acciones personales, puesto que el demandante hace valer un derecho de crédito, mientras que la reivindicación, que no es otra cosa sino el derecho de propiedad afirmado, es una acción real” (Ripert Georges y Boulanger Jean, Tratado de Derecho Civil, Según el Tratado de Planiol, Los Derechos Reales. 1ª Parte. Editorial La Ley, Buenos Aires, 1965, pág. 137)

De la definición legal prevista en el artículo 946 del Código Civil se extraen los presupuestos que pueden calificarse de axiológicos, en vista de que tienen similar valor en la configuración de la acción y la ausencia de cualquiera de ellos impide el éxito de la misma; así: a) el derecho de dominio del demandante; b) posesión material del demandado; c) identidad entre la cosa que se pretende y la poseída por el demandado; y d) que se trate de cosa singular o cuota determinada de cosa singular.

Por lo que no se cumple el presupuesto del literal b) posesión material del demandado, no faculta a la demandada a demandar en acción reivindicatoria a CONSTRUCTORA CODECO S.A.S.

7. BUENA FE:

Hago eco de la calificación que da la misma demandante Claudia María Marín Zapata en que la constructora Codeco s.a.s. ha obrado de buena fe: en sus palabras: Codeco es poseedora de buena fe, así lo afirma en los hechos de la demanda. Afirmación que comparto sin reparos.

Ahora bien, haciendo extensiva esa calificación al negocio de compraventa celebrado entre M Y M Concreto Acabado y demás s.a.s. no otra conclusión deviene que la Constructora Codeco s.a.s. es igualmente adquirente o compradora de buena fe. Pues adquirió el predio del paraje Los Bohíos del Municipio de Chigorodó de su antecedente y legítimo dueño M Y M Concreto Acabado y demás s.a.s. por medio del título traslativo de dominio respectivo.

En el tema de los negocios de compraventa sobre inmuebles la buena fe ha sido definida por vía jurisprudencial como buena fe simple, que equivale a obrar con lealtad, rectitud y honestidad, es la que se exige normalmente a las personas en todas sus actuaciones. El Código Civil, al referirse a la adquisición de la propiedad, la define en el artículo 768 como *la conciencia de haberse adquirido el dominio de la cosa por medios legítimos, exentos de fraude y de todo otro vicio*.

Esta buena fe se denomina simple, por cuanto, si bien surte efectos en el ordenamiento jurídico, estos solo consisten en cierta protección que se otorga a quien así obra. Es así que, si alguien de buena fe adquiere el derecho de dominio sobre un bien cuyo titular no era el verdadero propietario, la ley le otorga ciertas garantías o beneficios, que si bien no alcanzan a impedir la pérdida del derecho si aminoran sus efectos. Tal es el caso del poseedor de buena fe condenado a la restitución del bien, quien no será condenado al pago de los frutos producidos por la cosa (C.C. art. 964 párr. 3º); o del poseedor de buena fe que adquiere la facultad de hacer suya la cosa poseída (C.C. arts. 2528 y 2529).

En el caso de la adquisición hecha por la Constructora Codeco s.a.s. del inmueble varias veces referido mediante la escritura pública 1357 del 26 de octubre de 2017 otorgada en la Notaría de Chigorodó, su legítimo dueño anterior participó en ese negocio de compraventa quien transfirió su derecho de dominio por ese instrumento sin obstáculo, y hasta el presente ha de conservarse esa buena fe pues no hay en la escena de este proceso un opositor legal que le niegue efecto a esa escritura de compraventa, por lo que no es legal, presentarse como el verdadero y legítimo dueño a reclamar, persona natural o jurídica, distinto de M Y M Concreto Acabado y demás s.a.s..

Además retomo que, CONSTRUCTORA CODECO S.A.S. es reconocida y tiene vasta experiencia en el área de construcción de viviendas de toda índole legal, sin improvisar, ni timar, por lo que la hacer creíble en la realidad, legalidad de su acto de buena fe en adquirir el bien objeto de demanda, para cumplir con su objeto social, del cual a pesar de todo tomo el debido riesgo de comprar el bien consciente y conocedor de compraba el mero lote y arrancar de ceros en la obtención de licencia y permisos para ello, lo cual se le convirtió demasiado oneroso e inviable el proyecto, acarreándole sobre costos y pérdidas desde el inicio y para acabar

de ajustar se le viene esta demanda lo cual ha perjudicado injustamente a la empresa que represento, que de haber sabido ello el Representante de CONSTRUCTORA CODECO S.A.S. no hubiera comprado el predio, lo que le permite demostrar que ha actuado de buena fe.

Es de anotar que la demandante, confiesa y reconoce en los hechos de la demanda, que mi poderdante es poseedor de buena fe del predio objeto de esta demanda.

“Artículo 193. Confesión por apoderado judicial

La confesión por apoderado judicial valdrá cuando para hacerla haya recibido autorización de su poderdante, la cual se entiende otorgada para la demanda y las excepciones, las correspondientes contestaciones, la audiencia inicial y la audiencia del proceso verbal sumario. Cualquier estipulación en contrario se tendrá por no escrita.”

PRUEBAS PERCIALES SOLICITADAS POR LA DEMANDANTE

No ordenar las pruebas periciales para fijar frutos y perjuicios entre otros en contra de los demandados, debido que para ello está el juramento estimatorio y es al Juez competente quien puede auxiliarse de expertos en razón de equidad y legalidad.

EN CUANTO AL JURAMENTO ESTIMATORIO

Conforme al artículo 206 del Código General del Proceso objeto el juramento estimatorio presentado por la parte demandante.

Mi poderdante no está obligado a cancelar las sumas estimadas en el juramento ni las que se pretendan probar como son a saber en las manifestadas:

- \$200.000.000 por pago dejado de recibir por parte de la demandante. Este valor lo objeto puesto que mi prohijado jamás se obligó ni pacto obligación alguna bien sea por contrato o que esté obligado o por cualquier otra causa o fuente de obligación.
- \$ 90.000.000 por el 20% por el concepto de las supuestas arras. Este valor lo objeto puesto que la figura de las legalmente no es legal ni llena los requisitos de ser exigible.

Tal como lo establece los artículo 1858, 1859 del C.Civil, figura que no debe ser atendida y menos aplicada para este caso, toda vez que debe ser legal y expresamente pactadas, dar prenda en garantía, por parte de quien se retracte en favor del no retractado; debe existir retractación oportuna de una de las partes; antes de la entrega del bien; antes de la constitución de la respectiva escritura pública; y/o antes de los dos meses siguientes al respectivo pacto de compraventa. Es de anotar que las arras son diferente a la Penalidad o Multa, por lo que debe llenar los requisitos de los artículos 1858, 1859 y s.s. del Código Civil, por lo que esta institución o figura no llena los requisitos legales para cualquiera de las partes demandas en esta Litis y menos en contra de CODECO S.A.S. Es claro que pasaron dos meses sobre el supuesto contrato de compraventa entre la demandante y M Y M CONCRETOS ACABADO Y DEMAS S.A.S.; se perfecciono escritura pública de compraventa entre esta última empresa y los señores ANGELA AGUIRRE SEPULVEDA y JUVENA AGUIRRE; no existe garantía que sea concreta y actualmente exigible y la entrega material real de la posesión del bien inmueble objeto de esta demanda con sus legal y debida tradición hasta hoy día, hace imposiblemente legal su exigencia en esta demanda.

“ARTICULO 1858. DERECHO DE RETRACTACIÓN. Si los contratantes estipularen que la venta de otras cosas que las enumeradas en el inciso 2o. del artículo precedente, no se reputa perfecta hasta el otorgamiento de escritura pública o privada, podrá cualquiera de las partes retractarse mientras no se otorgue la escritura o no haya principiado la entrega de la cosa vendida.

ARTICULO 1859. ARRAS DE RETRACTACIÓN. Si se vende con arras, esto es, dando una cosa en prenda de la celebración o ejecución del contrato, se entiende que cada uno de los contratantes podrá retractarse; el que ha dado las arras, perdiéndoles, y el que las ha recibido, restituyéndolas dobladas.

ARTICULO 1860. OPORTUNIDAD PARA RETRACTARSE. Si los contratantes no hubieren fijado plazo dentro del cual puedan retractarse, perdiendo las arras, no habrá lugar a la retractación después de los dos meses subsiguientes a la convención, ni después de otorgada escritura pública de la venta o de principiada la entrega.”

- \$ 36.000.000 por concepto de intereses. Objeto este valor toda vez que mí prohijado jamás se obligó en pagarle a la demandante alguna suma de dinero y menos que haya incumplido su pago, debido a que nunca ha realizado contratos o convenios con la demandante, por lo que no existe título o documento que lo obligue a ello, y además exige que este pactado de manera clara y expresa los intereses especificando que sean los comerciales, de lo contrario se comprenden intereses civiles.

- \$ 74.000.000, valor a indemnizar por perjuicios. Objeto este valor, puesto que mí poderdante jamás ha tenido pacto o contrato alguno con el demandante y que por incumplimiento de ello le haya ocasionado perjuicios al demandante por supuestos negocios futuros, a sabiendas que mí prohijado compro de buena fe y bajo su objeto ordinario de negocios y que por el contrario con esta demanda de hecho ha sido perjudicado por la demandante.

FUNDAMENTOS DOCTRINARIO, NORMATIVO Y JURISPRUDENCIAL

DOCTRINA

Fernando Hinestrosa incluye un párrafo que describe con toda claridad los verdaderos orígenes de la tridivisión del derecho de propiedad: “El concepto de dominio o propiedad como suma del ius utendi, el ius fruendi y el ius abutendi (derecho de uso, de goce y de disposición) (cf. art. 669 c. c.)

NORMAS

ARTICULO 669. CONCEPTO DE DOMINIO. El dominio que se llama también propiedad es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella arbitrariamente, no siendo contra ley o contra derecho ajeno.

La propiedad separada del goce de la cosa se llama mera o nuda propiedad.

NOTA: El texto subrayado fue declarado INEXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-598 de 1999.

ARTICULO 794. PROPIEDAD FIDUCIARIA. Se llama propiedad fiduciaria la que está sujeta al gravamen de pasar a otra persona por el hecho de verificarse una condición.

La constitución de la propiedad fiduciaria se llama fideicomiso. Este nombre se da también a la cosa constituida en propiedad fiduciaria. La traslación de la propiedad a la persona en cuyo favor se ha constituido el fideicomiso, se llama restitución.

ARTICULO 823. CONCEPTO DE USUFRUCTO. El derecho de usufructo es un derecho real que consiste en la facultad de gozar de una cosa con cargo de conservar su forma y sustancia, y de restituir a su dueño, si la cosa no es fungible; o con cargo de volver igual cantidad y calidad del mismo género, o de pagar su valor si la cosa es fungible.

ARTICULO 950. TITULAR DE LA ACCION. La acción reivindicatoria o de dominio corresponde al que tiene la propiedad plena o nuda, absoluta o fiduciaria de la cosa.

ARTICULO 952. PERSONA CONTRA QUIEN SE INTERPONE LA ACCION. La acción de dominio se dirige contra el actual poseedor.

ARTICULO 769. PRESUNCION DE BUENA FE. La buena fe se presume, excepto en los casos en que la ley establece la presunción contraria.

En todos los otros, la mala fe deberá probarse.

ARTICULO 1603. EJECUCION DE BUENA FE. Los contratos deben ejecutarse de buena fe, y por consiguiente obligan no solo a lo que en ellos se expresa, sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación, o que por ley pertenecen a ella.

ARTICULO 1858. DERECHO DE RETRACTACIÓN. Si los contratantes estipularen que la venta de otras cosas que las enumeradas en el inciso 2o. del artículo precedente, no se repute perfecta hasta el otorgamiento de escritura pública o privada, podrá cualquiera de las partes retractarse mientras no se otorgue la escritura o no haya principiado la entrega de la cosa vendida.

ARTICULO 1859. ARRAS DE RETRACTACIÓN. Si se vende con arras, esto es, dando una cosa en prenda de la celebración o ejecución del contrato, se entiende que cada uno de los contratantes podrá retractarse; el que ha dado las arras, perdiéndoles, y el que las ha recibido, restituyéndolas dobladas.

ARTICULO 1860. OPORTUNIDAD PARA RETRACTARSE. Si los contratantes no hubieren fijado plazo dentro del cual puedan retractarse, perdiendo las arras, no habrá lugar a la retractación después de los dos meses subsiguientes a la convención, ni después de otorgada escritura pública de la venta o de principiada la entrega.

JURISPRUDENCIA

Sentencia Corte Suprema de Justicia, Sala Civil, MP. LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA, SC 19903 del 2017.

“Dicha conclusión no es más que una ilación de la hipótesis contenida en el inciso 2° del artículo 768 del Código Civil, antes citado, el cual preceptúa que la buena fe se predica en el título con el cual se compra un inmueble, cuando se cree recibir éste “(...) de quien [tiene] la facultad de enajenar[lo] (...)” (destaca la Corte).”

PRUEBAS

Sirven al efecto de demostrar las excepciones y medios de defensa las siguientes, que pido se ordenen y practiquen por su Despacho.

A. DOCUMENTALES.

Las escrituras públicas de compraventa anunciadas en esta contestación de demanda con sus respectivas copias de certificados de libertad y tradición y el comprobante de cancelación pago total hecho por M Y M CONCRETO ACABADO Y DEMAS S.A.S. a CLAUDIA MARIA MARIN ZAPATA propietaria del establecimiento de comercio PROMOTORA INMOBILIARIA DE PROYECTOS, documentos anexos a folios ya en la presente demanda.

B. TESTIMONIALES.

Pueden declarar sobre los hechos motivos de defensa y excepciones propuestas por la sociedad demandada en lo que les conciernen las siguientes personas, todas mayores y domiciliadas en Medellín, la primera y la segunda en Chigorodó, que se consiguen por medio del apoderado de la parte demandada:

1. GUILLERMO LEON PIEDRAHITA VALENCIA, C.C. N° 70.065.016 de Medellín, dirección carrera 27ª N°36 Sur 150, celular 3022435122.
2. ADOLBER GUILLERMO VARGAS RAMIREZ, C.C 71.764.681, 3017849377.

B. Interrogatorio de parte: el que formularé a la demandante en la audiencia que para el efecto fije su Despacho, o bien el que aportaré en sobre cerrado con esa misma finalidad.

ANEXO

- Poder para actuar.
- Certificado de existencia y representación legal de la sociedad Constructora Codeco s.a.s..
- Documentos aducidos como pruebas.

Los documentos antes enunciados ya fueron allegados con la contestación de la demanda inicial

DIRECCIONES Y NOTIFICACIONES

Las recibiremos en la Secretaría de su Despacho o en las direcciones indicadas.

La demandante en la dirección anotada en la demanda inicial.

El suscrito en la carrera 99 N° 98 – 36 Oficina 216, Apartacentro, Apartadó Antioquia, E-mail freycopera25@hotmail.com, celular 3113901411.

Del señor Juez,

Atentamente,

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'F' and 'L' intertwined, with a horizontal line at the bottom.

**FREY LOPERA BETANCUR
C.C. 98.524.113 de Itgui Antioquia
T.P. 93.166 del C.S. de la J.**

MARY CIELO CANO GIL
ABOGADA U. AUTÓNOMA

SEÑOR:
JUEZ SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE APARTADO
E. S. D.

ASUNTO: CONTESTACIÓN REFORMA A LA DEMANDA
PROCESO: VERBAL - RESOLUCION DE CONTRATO
DEMANDANTE: PROMOTORA INMOBILIARIA DE PROYECTOS P & P
DEMANDADOS: M Y M CONCRETOS ACABADOS Y DEMAS; CODECO S.A.S.
Y MANUEL FRANCISCO MURILLO ASPRILLA
RADICADO: 0504531030022018038400
Correo juzgado: j02ccapartado@cendoj.ramajudicial.gov.co
Correo abogada: abogadamarycielocanogil@hotmail.com

MARY CIELO CANO GIL, abogada en ejercicio, mayor y vecina de la ciudad de Medellín, portadora de la tarjeta profesional nro. 114.583 del Consejo Superior de la Judicatura e identificada con la cédula de ciudadanía nro. 43.600.360, actuando como apoderada de la M Y M CONCRETOS ACABADOS Y DEMAS CONCRETOS ACABADOS Y DEMAS S.A.S. y según poder que me fuera conferido por su representante legal el señor **MANUEL FRANCISCO MURILLO ASPRILLA**, respetuosamente me dirijo a usted, Señor Juez, a fin de presentar mis consideraciones frente a la reforma de la demanda acorde con el artículo 93 del C.G.P. 10 días de traslado contado a partir del 1 de octubre porque fue notificado por estados del 30 de Septiembre de 2.020, lo cual realizo en la siguiente forma:

Reforma a la demanda

Se realizó la reforma a la demanda en su nuevo cuerpo comparado con la presentada inicialmente se agrega el hecho cuarto , se modifica la pretensión segunda, se adiciona la pretensión 9 y se adiciona las medidas previas, sólo me voy a pronunciar sobre lo anteriormente mencionado de la siguiente manera:

Hecho cuarto adicionado en la reforma:

R/ Es cierto, acorde con la escritura 523 del 3 de mayo de 2.017 y aclarada por medio de la escritura 1211 del 26 de Septiembre de 2.017 ambas de la notaria única de Chigorodó (Ant.).

Pretensión 2 adicionado en la reforma:

R/: Me opongo a esta pretensión parcialmente, puesto que la compraventa entre los señores JUVENAL AGUIRRE Y ANGELA AGUIRRE SEPÚLVEDA Y la empresa M YM CONCRETO ACABADO Y DEMÁS S.A.S. y el señor MANUEL FRANCISCO MURILLO ASPRILLA, se realizó sobre el LOTE A identificado con matrícula inmobiliaria 008-67631 y con esta pretensión se quiere tumbar la división material del inmueble sin tener poder la abogada GLADYS QUINTERO y sin llamar como Litis consorte necesario a los señores JUVENAL AGUIRRE Y ANGELA AGUIRRE SEPÚLVEDA (fallecida por tanto la representan sus herederos), no está la abogada facultada con poder para representar a estas partes, por tanto solo puede pedir que el lote

Teléfono: 3147509575
e-mail: abogadamarycielocanogil@hotmail.com

MARY CIELO CANO GIL
ABOGADA U. AUTÓNOMA

A vuelta al estado anterior y no el lote B, en el supuesto que demostrará en el proceso tener la razón.

Pretensión 9 adicionada en la reforma:

Me opongo a esta pretensión parcialmente porque cuanto la abogada no tiene poder para representar a los señores JUVENAL AGUIRRE Y ANGELA AGUIRRE SEPÚLVEDA (fallecida por tanto la representan sus herederos), por cuanto solo podrá pedir el registro sobre el LOTE A.

Medidas cautelares reformadas:

Solo se podrá ordenar el registro de la demanda sobre la matrícula del LOTE A por cuanto la abogada Gladys Quintero no tiene el poder de los señores JUVENAL AGUIRRE Y ANGELA AGUIRRE SEPÚLVEDA (fallecida por tanto la representan sus herederos).

Del señor juez,

Atentamente,



MARY CIELO CANO GIL
C.C. # 43.600.360 DE MEDELLÍN
T.P. # 114.583 C.S.J.



Radicado No. 2018-00384-00

TRASLADO SECRETARIAL No. 011

Apartadó, Dieciocho (18) de marzo de Dos Mil Veintiuno (2021)

EXCEPCIONES DE MERITO PRESENTADAS POR LOS DEMANDADOS CONFORME A LOS
ARTICULOS 370 Y 110 DEL C.G.P.

RADICADO	PROCESO	DEMANDANTE	DEMANDADO	TRASLADO
05045-3103-002-2018-0084-00	REIVINDICATORIO	PROMOTORA INMOBILIARIA DE PROYECTO	MANUEL FRANCISCO MURILLO ASPRILLA Y OTROS	EXCEPCIONES DE MERITO

FIJADO EN LA SECRETARIA DEL DESPACHO HOY, VIERNES DIECINUEVE (19) DE MARZO DE DOS MIL VEINTIUNO (2021), A LAS OCHO DE LA MAÑANA (8:00 A.M)

JUAN FERNANDO GOMEZ VALLEJO
SECRETARIO

EL TRASLADO CORRE A PARTIR DEL MARTES VEINTITRES (23) DE MARZO DE DOS MIL VEINTIUNO (2021), A LAS OCHO DE LA MAÑANA (8:00 A.M)

HASTA EL LUNES CINCO (05) DE ABRIL DE DOS MIL VEINTIUNO (2021) A LAS CINCO DE LA TARDE (5:00 P.M)

JUAN FERNANDO GOMEZ VALLEJO
SECRETARIO

