

RAMA JUDICIAL



JUZGADO SÉPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE SANTIAGO DE  
CALI- VALLE

CONSTANCIA

Se corre traslado a la parte demandante de las excepciones de mérito presentadas por la sociedad demandada Zaitana S.A.S. Se fija por el término de Cinco (5) días. Corriendo los días 28 de abril de 2023, 2, 3, 4 y 5 de mayo de 2023.

JOHANA ALBARACIN CASTRO  
Secretaria

RAD: 2021-00006

## CONTESTACION DEMANDA

Felipe Vela <felipevela@velarojasabogados.com>

Lun 28/02/2022 14:17

Para: Juzgado 07 Civil Circuito - Valle Del Cauca - Cali <j07ccali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: CARLOS A. PERLAZA. <car\_perlaza12@hotmail.com>; Gustavo Quintero <gustavo\_abogado24@hotmail.com>; rosmaria3@yahoo.com <rosmaria3@yahoo.com>; Francisco Jose Perez P. <fjpperez@zaitana.com>; gabriel rojas <gabrielrojas@velarojasabogados.com>; juan-quintana <juan-quintana@hotmail.com>; lady johanna hoyos valencia <asistente1@velarojasabogados.com>

**SEÑOR:**

**JUEZ SÉPTIMO (07) CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI.**

**E.S.D.**

**PROCESO : VERBAL.**  
**DEMANDANTE : NATALIA MEJÍA GRIJALBA.**  
**DEMANDADO : ZAITANA S.A.S., y ORDARA CONSTRUCCIONES LTDA.**  
**RADICACIÓN : 2021-006.**

**Referencia: Contestación de la demanda.**

**MANUEL FELIPE VELA GIRALDO**, mayor de edad, con domicilio en Jamundí, identificado con la cedula de ciudadanía No. 94.533.459 de Cali, abogado portador de la tarjeta profesional No. 110.401 del C.S. de la J., en mi condición de apoderado judicial de la sociedad **ZAITANA S.A.S.**, con Nit. 900.256.208-9, tal y como consta en el poder que se anexa, por medio del presente escrito y estando dentro del término legal, descorro el traslado de la demanda promovida por la señora **NATALIA MEJÍA GRIJALBA**, con el fin de contestarla, a lo que procedo mediante escrito en formato PDF con dos anexos de pruebas en el mismo formato.

El presente mensaje se copia a las demás partes del proceso.

Favor confirmar recibo de este correo.

--

Cordialmente,

**Manuel Felipe Vela Giraldo**

Abogado/ Derecho Comercial,

Civil, Procesal Civil y de familia

Carrera 3 No. 7 - 75 Of. 502 Edificio Alcalá - Cali

Telefonos: 3087697 / 312 837 6283

# VELA ROJAS

& ABOGADOS

**10.2 Pruebas solicitud conciliación y carta Zai...**

SEÑOR:  
JUEZ SÉPTIMO (07) CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI.  
E.S.D.

PROCESO : VERBAL.  
DEMANDANTE : NATALIA MEJÍA GRIJALBA.  
DEMANDADO : ZAITANA S.A.S., y ORDARA CONSTRUCCIONES LTDA.  
RADICACIÓN : 2021-006.

Referencia: Contestación de la demanda.

**MANUEL FELIPE VELA GIRALDO**, mayor de edad, con domicilio en Jamundí, identificado con la cedula de ciudadanía No. 94.533.459 de Cali, abogado portador de la tarjeta profesional No. 110.401 del C.S. de la J., en mi condición de apoderado judicial de la sociedad **ZAITANA S.A.S.**, con Nit. 900.256.208-9, tal y como consta en el poder que se anexa, por medio del presente escrito y estando dentro del término legal, descorro el traslado de la demanda promovida por la señora **NATALIA MEJÍA GRIJALBA**, con el fin de contestarla, a lo que procedo en los siguientes términos:

#### I. INFORMACIÓN PRELIMINAR:

La presente contestación de demanda se realiza para efectos de cumplir con el término del traslado concedido en el auto admisorio de la demanda, no obstante que oportunamente, se presentó recurso de reposición contra la mencionada providencia, siendo lo correcto, que se resuelva el recurso formulado, el cual, de prosperar, dejaría sin efectos lo actuado desde la admisión de la demanda, inclusive.

Lo anterior, para evitar que, en caso de que no prospere el recurso se pueda asumir que no se contestó en tiempo la demanda.

#### II. FRENTE A LOS HECHOS DE LA DEMANDA:

**AL HECHO PRIMERO:** Es cierto, según el Contrato de Promesa de Compraventa que fue aportado por la parte demandante como prueba, el cual tiene como fecha de suscripción el día 14 de noviembre de 2007.

**AL HECHO SEGUNDO:** Es cierto, según el Contrato de Promesa de Compraventa que fue aportado por la parte demandante como prueba, el cual tiene como fecha de suscripción el día 14 de noviembre de 2007.

**AL HECHO TERCERO:** Es cierto, según el Contrato de Promesa de Compraventa que fue aportado por la parte demandante como prueba, el cual tiene como fecha de suscripción el día 14 de noviembre de 2007.

**AL HECHO CUARTO:** No me consta por ser un hecho referido a terceros que no represento. No obstante, desde ya me permito advertir al despacho que, en el expediente no reposa ninguna prueba que permita acreditar que, desde la fecha del 14 de marzo de 2008 la demandante se encuentre ocupando los inmuebles que fueron prometidos en venta, pues ello no lo acredita la promesa, ya que solo informa que la entrega se realizaría ese día.

**AL HECHO QUINTO:** Es cierto en cuanto a que, para la fecha del 14 de marzo de 2008, NO se suscribió la escritura pública que perfeccionara lo establecido en la promesa de compraventa de fecha 14 de noviembre de 2007, no obstante, no me consta si la transferencia de los inmuebles no ocurrió debido a una decisión tomada exclusivamente por la señora NATALIA MEJÍA GRIJALBA, pues el hecho es referido a terceros que no represento.

**AL HECHO SEXTO:** Más que un hecho es una transcripción de lo que reza el párrafo primero de la cláusula séptima del Contrato de Promesa de Compraventa de fecha 14 de noviembre de 2007.

**AL HECHO SÉPTIMO:** No es cierto. Mi representada no ha suscrito la cesión del contrato mencionado con la demandante, por lo que entre mi representada y la demandante no ha existido ningún tipo de relación contractual que les generara obligaciones reciprocas. No obstante, y para ilustrar al despacho los supuestos facticos, que dieron lugar a que la demandante impartiera una instrucción de transferencia de los bienes objeto de este litigio en favor de mi representada, me permito exponer lo siguiente:

Entre la sociedad ZAITANA S.A.S., junto con el señor CARLOS CARDONA, se realizó contrato de venta de 2.800 bultos de azúcar, con el señor HEINER GONZALO MIRANDA LÓPEZ, mayor de edad, identificado con la cedula de ciudadanía No. 94.449.102, en calidad de Representante Legal de la sociedad REAL TRADE S.A.S., por el valor total, incluido IVA, de \$353.430.000 M/CTE. Es de anotar que, la venta de los 2.800 bultos de azúcar se soportó mediante las siguientes órdenes de compra y facturas, las cuales se aportan como prueba en esta contestación de demanda:

ORDEN DE COMPRA	FACTURA DE VENTA	VALOR FACTURA
Orden No. 004 del 02 de abril de 2012	Factura No. 202 del 27 de abril de 2012	\$235.620.000 M/CTE
Orden No. 0012 del 13 de abril de 2012	Factura No. 203 del 30 de abril de 2012	\$117.810.000 M/CTE
Orden No. 0013 del 20 de abril de 2012	TOTAL	\$353.430.000 M/CTE

Cumplido el plazo para que el señor HEINER GONZALO MIRANDA, en calidad de Representante de la sociedad REAL TRADE S.A.S., efectuara la cancelación de las obligaciones pendientes con la sociedad ZAITANA S.A.S., giró el cheque No. 69325962, de la cuenta corriente de la sociedad deudora, del Banco Popular, por el valor de \$200.000.000 M/CTE, por instrucciones de la sociedad ZAITANA, en favor de la sociedad TRAPICHE LOCERNA S.A. No obstante, dicho cheque fue devuelto por la causal 02 “falta de fondos”.

Posteriormente y ante el continuo incumplimiento respecto de las Facturas de Venta citadas en el cuadro anterior, el señor HEINER GONZALO MIRANDA en calidad de Representante Legal de la sociedad REAL TRADE S.A.S., giró el cheque No. 69325970 por el valor de \$224.000.000 M/CTE, a fecha posfechada de 01 de mayo de 2012, en favor de la sociedad ZAITANA S.A.S., el cual fue consignado y nuevamente devuelto por la causal 01 “carencia total de fondos”.

Seguidamente, el señor HEINER GONZALO MIRANDA, en calidad de Representante Legal de REAL TRADE S.A.S., giró el cheque No. 69325971 por el valor de \$129.430.000 M/CTE, con fecha 03 de mayo de 2012, en favor de la sociedad ZAITANA S.A.S., el cual también fue devuelto por la causal 01 “carencia total de fondos”.

Ante todas estas oportunidades de pago no cumplidas por la sociedad REAL TRADE S.A.S. representada legalmente por el señor HEINER GONZALO, los vendedores de azúcar importada, es decir la sociedad ZAITANA S.A.S. y el señor CARLOS CARDONA, estuvieron requiriéndole en forma permanente el pago total de las obligaciones. Fue así como el señor HEINER GONZALO MIRANDA, para cancelarles las obligaciones adeudadas, les ofreció pagarles con los siguientes bienes inmuebles: Apartamento C-301, Parquedero No. 75 y Deposito No. 34, los cuales hacen parte del Conjunto Residencial Inés Lara ubicado en la Calle 22a No. 121-180, sector Pance de la ciudad de Cali. Es de anotar que, el representante legal de la sociedad REAL TRADE S.A.S., manifestó que los citados bienes eran del señor DANIEL ANDRADE y de la señora NATALIA MEJÍA GRIJALBA, y que el señor ANDRADE le adeudaba unos recursos, y que, por lo tanto, podía lograr que el señor Andrade y la aquí demandante le cedieran los derechos de transferencia de los inmuebles como parte de pago a la sociedad ZAITANA S.A.S.

Así las cosas y en virtud al ofrecimiento de pago, se concretó una cita para conocer el estado de los bienes. A dicha cita compareció el señor i) HEYNER GONZALO MIRANDA, ii) CARLOS CARDONA y iii) FRANCISCO JOSÉ PEREZ (representante legal de la sociedad ZAITANA S.A.S.), quienes fueron recibidos por la señora NATALIA MEJÍA GRIJALBA y el señor DANIEL ANDRADE. En dicha reunión y conforme el planteamiento del señor HEYNER GONZALO MIRANDA, se determinó que la señora NATALIA MEJÍA GRIJALBA debería **CEDER EL DERECHO** de propiedad que adquiriría sobre los inmuebles antes mencionados, en virtud a la Promesa de Compraventa, de tal manera que debía ser la señora NATALIA MEJÍA quien instruyera a la Constructora ORDARA CONSTRUCCIONES LTDA, con el fin de que esta última efectuara la transferencia de los bienes en favor de la sociedad ZAITANA S.A.S.

**AL HECHO OCTAVO:** No es cierto en los términos en los que los plantea el apoderado judicial de la parte actora. Teniendo en cuenta todo el contexto referido en la contestación del hecho anterior (y no a la existencia de un contrato de cesión), el día 26 de mayo de 2012, la aquí demandante, señora NATALIA MEJIA GRIJALBA, mediante documento de la misma fecha, le informó a la sociedad ORDARA CONSTRUCCIONES LTDA., **que cedía la totalidad de los derechos que le asistían en el Contrato de Promesa de Compraventa, por lo que instruyó de manera expresa a la sociedad ORDARA CONSTRUCCIONES LTDA, para que los bienes fueran escriturados y por lo tanto transferidos a la sociedad ZAITANA S.A.S.**

Es importante resaltar que, el párrafo primero de la cláusula séptima del Contrato de Promesa de Compraventa, el cual fue igualmente citado en la demanda, específicamente en el hecho sexto, estableció que **“al momento de la firma de la escritura pública que ponga fin a la presente promesa de compraventa, la Promitente Compradora podrá indicar a nombre de quien quedará la Escritura Pública”**. (El resaltado es propio).

**AL HECHO NOVENO:** No es cierto. Con fundamento en lo expuesto frente a la contestación del hecho séptimo y del hecho octavo, NO ES CIERTO lo afirmado por la parte demandante, puesto que, entre la señora NATALIA MEJIA GRIJALBA y la sociedad ZAITANA S.A.S., nunca

se ha suscrito una cesión del Contrato de Promesa de Compraventa, ya que como se ha expuesto e incluso como se soporta con el documento de fecha 26 de mayo de 2012, lo que la demandante hizo fue un acto de disposición de sus derechos, en concordancia con lo establecido en el parágrafo primero de la cláusula séptima del contrato, de tal manera que JAMAS ha existido una cesión del Contrato de Promesa de Compraventa.

Al respecto, se debe tener en cuenta que, la cesión de contratos es bien diferente a la cesión de derechos, pues en la cesión de derechos (que es lo que hizo la demandante), se sustituye un sujeto por otro, pero únicamente en el lado activo de la relación obligacional. Dicho en otras palabras, en el caso que nos ocupa la señora NATALIA MEJIA GRIJALBA simplemente cedió su derecho a recibir la propiedad de los bienes a favor de la sociedad ZAITANA S.A.S., acto que se materializó con la suscripción de la Escritura Pública No. 2101 del 28 de mayo de 2015, otorgada en la Notaría 3 del Círculo de Cali.

Por su parte, la presunta cesión del contrato, que es lo que equivocadamente menciona la demandante que ocurrió, al permitir la sustitución de una de las partes en el contrato que se ejecuta, permite que el tercero cesionario, adquiera los derechos y las obligaciones que correspondían como efectos del contrato, al contratante cedente; es decir, en la cesión de la posición contractual se cede también el lado pasivo, pues del contrato surgen como efecto, obligaciones y derechos para las partes y la cesión de la posición contractual de una de ellas coloca al tercero cesionario en su lugar en las mismas circunstancias frente al otro contratante.

Por lo tanto, NO ES CIERTO lo plasmado por el apoderado de la parte actora en su escrito de demanda, y más específicamente lo reseñado en el hecho 07, 08 y 09, pues el 26 de mayo de 2012 NO SE SUSCRIBIÓ, NI MUCHO MENOS SE ACORDÓ VERBALMENTE ningún contrato de cesión, lo que se realizó fue una instrucción por parte de la señora NATALIA MEJIA GRIJALBA, quien dispuso de su derecho al cederlo en favor de la sociedad ZAITANA S.A.S., lo cual estaba acorde con lo plasmado en el contrato de promesa, pues la demandante podía instruir a nombre de quien se efectuaría la transferencia, conforme el parágrafo primero de la cláusula séptima del Contrato de Promesa.

Téngase en cuenta que, como es sabido, la cesión de un contrato implica la existencia de un documento que contiene dicha cesión, cuando lo que se cede consta en un documento que por ley debe hacerse por escrito, entonces si según el dicho de la demandante, se estaba cediendo el contenido de la promesa de compraventa, la que por ley debe constar por escrito, pues la cesión también debía realizarse por medio de un contrato escrito.

Posteriormente, el día 28 de mayo de 2012, la señora NATALIA MEJIA GRIJALBA hizo entrega del documento de cesión de derechos en original a la señora ROSA MARIA VÁSQUEZ LUGO, quien ejerce y labora en el cargo de asistente administrativa y secretaria general de la sociedad ORDARA CONSTRUCCIONES LTDA, y cuyo documento de cesión original fue firmado como RECIBIDO en dicha fecha, 28 de mayo de 2012. En ese orden de ideas, hasta este punto queda claro el contexto factico de la razón por la cual la demandante, voluntariamente, cedió el derecho de recibir la propiedad a su nombre, de conformidad con lo plasmado en la promesa de compraventa, e instruyó para que se realizara la transferencia en favor de mi poderdante, a través de la respectiva escritura pública.

**AL HECHO DÉCIMO:** Es cierto.

**AL HECHO DÉCIMO PRIMERO:** No es cierto, en virtud de que para la sociedad ZAITANA S.A.S., no existía la obligación de cancelar ninguna clase de pago por la cesión del derecho de transferencia de los inmuebles.

Prueba de lo anterior se traduce en que, entre la sociedad ZAITANA S.A.S. y la señora NATALIA MEJIA GRIJALBA nunca se suscribió un contrato de cesión de promesa de compraventa en el que se contemplaran las particularidades de la operación, esto es, valor de la cesión, forma de pago, y demás cláusulas accidentales que pudiese contener el presunto contrato.

Por lo tanto, se reitera que la señora NATALIA MEJIA GRIJALBA, en su calidad de Promitente Compradora, impartió una instrucción a la sociedad ORDARA CONSTRUCCIONES LTDA., con el fin de que los inmuebles fueran escriturados a la sociedad ZAITANA S.A.S. Inclusive, en la misma comunicación del 26 de mayo de 2012, la demandante le solicitó a la Constructora que por favor emitiera las instrucciones pertinentes a la Fiduciaria para que se llevara a cabo la gestión de escrituración de los bienes. En ese orden de ideas, **NO ES CIERTO** que la sociedad ZAITANA S.A.S. debiera efectuar pago alguno por concepto de la cesión del derecho.

En este punto cabe resaltar lo siguiente:

- El documento de fecha 26 de mayo de 2.012 fue suscrito únicamente por Natalia Mejía Grijalba, y no por la entidad que represento, quien no tuvo ninguna participación en su elaboración, y en él se referenció claramente una cesión de derechos, que culminó con la instrucción de que se escriturara a mi representada, y se dijo que los inmuebles que ella había adquirido de la constructora, mediante la promesa de compraventa, habían *“sido vendidos y cancelados en su totalidad”* por Zaitana SAS.
- Otro documento, también de fecha 26 de mayo de 2.012, enviado por mi representada a la constructora (que se aporta con este escrito), y que si fue elaborado y suscrito por el representante legal de aquella, donde aceptó la cesión del derecho a que se le escrituraran los inmuebles, claramente refiere que estos últimos fueron adquiridos y cancelados *“en su totalidad por ZAITANA SAS”*.

Lo anterior ratifica de manera clara y contundente, lo narrado al contestar el hecho séptimo de la demanda, en cuanto al negocio que realmente se hizo y por el cual la demandante aceptó y consintió en escriturar los inmuebles a mi mandante.

Lo que ocurrió al parecer, fue que un posible negocio o deuda existente entre el esposo de la demandante, señor Daniel Andrade y Heyner Miranda, no salió bien, lo que nada tiene que ver con la sociedad Zaitana SAS.

Igualmente se confirma que la demandada, no tuvo ninguna relación contractual con la demandante, que generará una obligación de pago por adquirir los inmuebles.

**AL HECHO DÉCIMO SEGUNDO:** No es cierto. Debe advertirse que, la redacción del hecho conlleva a pronunciarse frente a 2 situaciones, a saber:

En primer lugar, el apoderado de la parte demandante manifiesta que, el 03 de junio de 2014 se radicó ante la sociedad ORDARA CONSTRUCCIONES un segundo derecho de petición “sin que se haya dado cumplimiento al primer comunicado de fecha 26 de mayo de 2012). Con relación a esta premisa inicial, debe recordarse que la comunicación de fecha 26 de mayo de 2012, corresponde al documento a través del cual la aquí demandante le notificó a ORDARA CONSTRUCCIONES que había cedido en su totalidad los derechos que tenía como promitente compradora, y que, por lo tanto, le solicitaba que se dieran instrucciones a la Fiduciaria de Occidente para que gestionara la respectiva escrituración de los bienes en favor de ZAITANA S.A.S. Ahora bien, tal y como se expuso en la contestación del hecho 7, 8 y 9, la sociedad ZAITANA S.A.S. nunca se comprometió a realizar algún pago por cuenta de dicha operación, al punto que, brilla por su ausencia en el expediente algún documento a través del cual se pueda tan siquiera concluir o considerar que la sociedad ZAITANA S.A.S le asistía una obligación de pago con relación a la señora NATALIA MEJÍA.

En segundo lugar, y de acuerdo a la segunda parte de la redacción del hecho, es cierto que la señora NATALIA MEJÍA radicó petición ante la Fiduciaria de Occidente solicitando que, se fijara fecha y hora para llevar a cabo el trámite de escrituración de las unidades inmobiliarias, lo cual dicho sea de paso, correspondió a un actuar indebido por parte de la aquí demandante, teniendo en cuenta que, mediante documento del 26 de mayo de 2012, la misma demandante había notificado a ORDARA CONSTRUCCIONES que había cedido en su totalidad los derechos que se derivaban sobre los inmuebles de los que trataba la promesa de compraventa, y que incluso había sido ella quien solicitó desde esa fecha que se notificara a la Fiduciaria de Occidente para que gestionara la escrituración de los bienes a nombre de la sociedad ZAITANA S.A.S.

**AL HECHO DÉCIMO TERCERO:** Es cierto respecto de que, mediante documento de fecha 06 de junio de 2014, la sociedad ORDARA CONSTRUCCIONES LTDA contestó la comunicación que había sido enviada a la Fiduciaria de Occidente, en el sentido de informar que, sobre los inmuebles se encontraba registrada una cesión de derechos en favor de la sociedad ZAITANA S.A.S.

Ahora bien, en la misma redacción del hecho, el apoderado judicial de la parte demandante manifiesta que, el documento de fecha 26 de mayo de 2012 “*nunca fue el contrato de cesión de derechos, sino el primer comunicado que se realizó*”. No obstante, al verificar el escrito de demanda y específicamente el hecho séptimo, allí es el mismo demandante quien manifiesta que, en fecha 26 de mayo de 2012 se suscribió un contrato de cesión de derechos, por lo que no queda del todo clara la razón por la cual, en algunas partes de la demanda, pareciera que si le conviene al extremo activo mencionar que se realizó la cesión de los derechos sobre los inmuebles de los que trataba la promesa de compraventa, y en otras partes de la demanda se desconociera la operación que desarrolló la misma señora NATALIA MEJÍA, al haber notificado a ORDARA CONSTRUCCIONES LTDA respecto de la cesión de los derechos, a tal punto que le solicitó instruir a la Fiduciaria de Occidente para que se llevara a cabo el trámite de escrituración en favor de ZAITANA S.A.S.

Ello por supuesto es otra evidencia de las contradicciones de la demandante en los diferentes escenarios administrativos y judiciales en los que ha intentado por todos los medios hacer creer a las distintas autoridades, que ella tuvo una relación comercial con la sociedad que represento, en la que esta última se comprometió a pagarle un precio por los inmuebles, lo que como se ha dicho hasta la sociedad, no es cierto.

En efecto, y para no mencionar otras actuaciones, comparemos la versión de la solicitud de conciliación que se aporta con este escrito, con la de la demanda que ahora se contesta, para que aflore la contradicción:

En la solicitud de conciliación radicada ante FUNDACARH, en el hecho No. 4°, la allá convocante expresamente dijo que el representante legal de Zaitana SAS., le daba \$550.000.000.00, "los cuales me serían pagados en especie (varios cargamentos de azúcar que me serían entregados parcialmente, hasta completar la cifra acordada como precio de venta". (Resalta el suscrito).

Y, en el hecho 7° de la presente demanda, menciona que los \$550.000.000.00 "se pagarían ... (\$450.000.000) en efectivo y ... (\$150.000.000) en azúcar".

**AL HECHO DÉCIMO CUARTO:** Es cierto, así se aprecia de la comunicación remitida por parte de la sociedad ORDARA CONSTRUCCIONES LTDA, en la que se informa a la señora NATALIA MEJÍA respecto del registro de la cesión de fecha 26 de mayo de 2012, que consecuentemente, produciría la escrituración de los inmuebles en favor de la sociedad ZAITANA S.A.S.

**AL HECHO DÉCIMO QUINTO:** Es cierto.

**AL HECHO DÉCIMO SEXTO:** Es cierto, mediante la Escritura Pública No. 2101 del 28 de mayo de 2015 otorgada en la Notaría 21 del círculo de Cali, se efectuó la transferencia de los inmuebles distinguidos con matrícula inmobiliaria No. 370-770373, 370-770331, 370-770332 y 370-770362, en favor de la sociedad ZAITANA S.A.S., no obstante, considero relevante realizar las siguientes apreciaciones con relación a la operación de transferencia.

En el párrafo tercero de la cláusula primera del contrato de venta, contenido en la Escritura Pública No. 2101 del 28 de mayo de 2015 otorgada en la Notaría 21 del Círculo de Cali, se estableció que, "*(...) la negociación se efectúa cumpliendo con la promesa de compraventa suscrita entre la señora NERY GRIJALBA Z, quien obro en su momento como agente oficioso de NATALIA MEJÍA GRIJALBA, quien era menor de edad, actualmente ya mayor de edad, identificada con cedula de ciudadanía No. 1.144.028.700, según promesa de compraventa suscrita con la sociedad ORDARA CONSTRUCCIONES LTDA el 14 de noviembre de 2007, y paz y salvo del saldo de la promesa, los cuales se anexan para que se protocolicen, y quien a su vez la señora NATALIA MEJÍA GRIJALBA cedió la totalidad de los derechos de los inmuebles objeto de la presente escritura a la sociedad ZAITANA S.A.S. según documento de fecha mayo 26 de 2012*".

Adicionalmente, en la cláusula tercera del mismo contrato de venta también se estipuló que, "*el precio total de venta es la suma de \$365.000.000, suma que la parte vendedora (...) declara haber recibido a entera satisfacción de manos de la señora NATALIA MEJÍA GRIJALBA (...), quien a su vez cedió la totalidad de los derechos de la promesa de compraventa de los inmuebles objeto de la presente escritura a la sociedad ZAITANA S.A.S., mediante cesión de derechos, por documento privado debidamente autenticado en la Notaría 21 del círculo de Cali, el día 26 de mayo de 2012*".

Así las cosas, es claro y de esa forma quedó consignado en la escritura pública que dio lugar a la transferencia de los inmuebles que, la operación tuvo como origen la cesión de los derechos y la instrucción impartida por la señora NATALIA MEJÍA GRIJALBA, de conformidad con la facultad contenida en la promesa de venta, ubicada en el parágrafo primero de la cláusula séptima, donde se estipuló que, *“al momento de la firma de la escritura pública que ponga fin a la presente promesa de compraventa la promitente compradora podrá indicar a nombre de quien quedará la escritura pública”*.

**AL HECHO DÉCIMO SÉPTIMO:** Es cierto.

**AL HECHO DÉCIMO OCTAVO:** No es cierto en los términos en los que los plantea el apoderado judicial de la parte demandante, para lo cual considero pertinente realizar las siguientes aclaraciones:

Tal y como se ha manifestado a lo largo de esta de demanda, la sociedad ZAITANA S.A.S. nunca adquirió obligaciones para con la señora NATALIA MEJÍA GRIJALBA, como contraprestación por la cesión de los derechos sobre los inmuebles objetos del Contrato de Promesa de Compraventa, máxime cuando la afirmación del apoderado judicial de la parte actora respecto de que ZAITANA S.A.S., no cumplió con el pago de la cesión, no encuentra sustento en ningún documento que haya sido suscrito entre el representante legal de la sociedad ZAITANA S.A.S. y la aquí demandante, señora NATALIA MEJÍA GRIJALBA.

Ahora bien, SI ES CIERTO que por parte de la sociedad ZAITANA S.A.S., se promovió proceso reivindicatorio, el cual se distinguió con la radicación 2018-047, cuyo objetivo consistía en lograr recuperar la posesión de los inmuebles respecto de los cuales la sociedad ZAITANA S.A.S., era propietaria. Así las cosas, considero prudente resaltar la siguiente consideración que fue esgrimida por el Tribunal Superior de Cali al proferir la sentencia de segunda instancia en dicho trámite: *“(…) lo que existe es una comunicación que hizo Natalia Mejía Grijalba a Ordara enterándola de una cesión para que los inmuebles fueran escriturados a favor de Zaitana, en uso de la cláusula séptima de la promesa de compraventa realizada entre Ordara como promitente vendedora, y Nery Grijalba Z, como agente oficiosa de Natalia Mejía Grijalba, promitente compradora, en la que se acordó que la escritura podía realizarse a nombre quien la promitente compradora indique, siendo esa la eventualidad que ocurrió en este caso, en tanto Ordara no hizo otra cosa que atender la orden que la promitente compradora había dado en documento autentico que también fue comunicado a la Fiduciaria”*. (Resalta el suscrito).

Así las cosas, de esa manera es claro que, la acción reivindicatoria promovida por la sociedad ZAITANA S.A.S., tenía como único fin, lograr la recuperación de la posesión de los inmuebles, por lo que no se comparte en lo absoluto lo expuesto en la parte inicial del hecho, en el que el apoderado de la parte activa expresa que, ZAITANA S.A.S. inició proceso reivindicatorio sin haber dado cumplimiento al pago de la cesión, obligación de pago que se reitera, nunca existió.

Valga la pena resaltar que a la fecha de presentación de esta contestación, en dicho proceso reivindicatorio, la demandada Natalia Mejía, fue vencida en juicio con sentencia de segunda instancia que se encuentra en firme, en donde se decretó la reivindicación del derecho de dominio, y se ordenó la restitución de los inmuebles, decisión que ya tiene el carácter de ejecutable como lo dispuso el Tribunal Superior de Cali, mediante auto de

fecha 23 de febrero de 2.022 (que se aporta con este escrito), muy a pesar de haberse concedido el recurso de casación:

**1.- OBEDEZCASE** lo resuelto por Sala de Casación Civil de la H. Corte Suprema de Justicia.

**2.- Reconocer el carácter ejecutable de la sentencia del 29 de septiembre de 2020 proferida en este asunto sin que haya lugar a la expedición de copias considerando que el proceso se envía digitalizado<sup>1</sup> a la H. Corte Suprema de Justicia; el cumplimiento de la sentencia puede adelantarse sobre el expediente físico que se encuentra en la Secretaría del Tribunal (Inc. 3 Art. 341 del C.G.P). Por Secretaría remítase inmediatamente el link del expediente digitalizado a la Sala de Casación Civil de la H. Corte Suprema de Justicia; el expediente físico que se encuentra en la Secretaría de este Tribunal, envíese al Juzgado de origen para lo de su competencia.**

**CÚMPLASE**



**JORGE JARAMILLO VILLARREAL**  
Magistrado

No le bastó a la demandante con intentar una acción penal en contra de mi representada que no prosperó, adelantar un proceso civil de resolución de contrato también en su contra en donde le negaron las pretensiones, haber sido vencida en el proceso reivindicatorio que se le adelantó, y ahora, en otra acción judicial, intenta una vez más, lograr lo que no ha podido a través de los anteriores procesos.

Lo curioso es que no ha dado cumplimiento a lo ordenado por el Tribunal Superior, en cuanto a la restitución de los inmuebles, ni a los Jueces Civiles del Circuito en relación a las condenas en costas...

**AL HECHO DÉCIMO NOVENO:** Más que un hecho, corresponde a una afirmación equivocada por parte del apoderado judicial de la parte actora, y en el que el Juez de conocimiento de este proceso, considero debe tener en cuenta lo siguiente:

En primer lugar, debe quedar en claro que, el proceso reivindicatorio NUNCA TUVO como propósito que se demostrara o no, si la sociedad ZAITANA S.A.S. había efectuado el pago por concepto de la cesión de los derechos que dio lugar a la transferencia de los inmuebles. Lo anterior, por cuanto el proceso reivindicatorio se formuló para que la sociedad ZAITANA S.A.S., en su calidad de propietaria de los bienes inmuebles con matrícula inmobiliaria No. 370-770373, 370-770331, 370-770332 y 370-770362, lograra reivindicar la propiedad de dichos bienes que se encuentran en cabeza de un tercero, en este caso de la señora NATALIA MEJÍA GRIJALBA.

En ese sentido, no se comprende la razón por la cual el apoderado judicial del extremo activo, manifiesta que formuló recurso de casación pretendiendo que se reconozca algo que nada tiene que ver con la acción de reivindicación incoada.

En todo caso, ese recurso extraordinario, apenas se concedió, pero la demanda de casación ni siquiera ha sido admitida.

**AL HECHO VIGÉSIMO:** No es cierto, en virtud de que para la sociedad ZAITANA S.A.S., nunca ha existido, ni existió la obligación de cancelar ninguna clase de pago por la cesión

del derecho de transferencia de los inmuebles. Prueba de lo anterior se traduce en que, entre la sociedad ZAITANA S.A.S. y la señora NATALIA MEJIA GRIJALBA nunca se suscribió un contrato de cesión de promesa de compraventa en el que se contemplaran las particularidades de la operación, esto es, valor de la cesión, forma de pago, y demás cláusulas accidentales que pudiese contener el presunto contrato.

Por lo tanto, se reitera que la señora NATALIA MEJIA GRIJALBA, en su calidad de Promitente Compradora, impartió una instrucción a la sociedad ORDARA CONSTRUCCIONES LTDA, con el fin de que los inmuebles fueran escriturados a la sociedad ZAITANA S.A.S. Inclusive, en la misma comunicación del 26 de mayo de 2012, la demandante le solicitó a la Constructora que por favor emitiera las instrucciones pertinentes a la Fiduciaria para que se llevara a cabo la gestión de escrituración de los bienes.

Adicionalmente, es importante que el despacho judicial tenga en cuenta que, la aquí demandante en el pasado ya había iniciado un proceso verbal de resolución de contrato, el cual cursó en el Juzgado 05 Civil del Circuito, y el cual se distinguió con la radicación 2017-291, y que finalizó en virtud de la sentencia de segunda instancia proferida por el honorable Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cali, en el que como consideraciones para resaltar se destaca lo siguiente:

*“(...) el documento de mayo 26 de 2012 corresponde a la cesión que habrían celebrado NATALIA MEJÍA GRIJALBA y ZAITANA SAS respecto de la promesa de compraventa que suscribió la primera con ORDARA CONSTRUCCIONES LTDA para la compra de los bienes distinguidos con matrícula inmobiliaria 37-770373, 370-770331, 37-770332 y 370-770362, no están llamados a prosperar, toda vez que, brilla por su ausencia el contrato de cesión contentivo de los derechos y obligaciones pactados entre cedente y cesionario, necesario para determinar el incumplimiento alegado.*

*Dicho contrato de cesión, conforme lo visto líneas atrás, no puede ser verbal, sino que debe constar por escrito dada la naturaleza misma de la promesa de compraventa de que es accesorio, por lo cual merece las mismas características, siendo de su esencia que conste en documento.*

*(...) en tal sentido, le asiste la razón a la juez de primera instancia cuando echó de menos la prueba del contrato de cesión donde se hubieran establecido sus cláusulas y condiciones, a partir del cual se pudiera establecer la fecha en que la sociedad demandada se habría comprometido a efectuar el pago, pues téngase en cuenta que, en todo caso, el artículo 1546 del Código Civil prevé que, en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado, de manera que, al no ser posible determinar el incumplimiento o la fecha del incumplimiento, esta acción resulta infructuosa. Tanto más cuando en el mismo comunicado tantas veces mencionado se afirma que, la sociedad demandada canceló el precio de la cesión y su representante, así como los demás intervinientes en la negociación, no aceptaron haber incumplido el contrato, por el contrario, negaron haberse comprometido con la actora a efectuar pago alguno de dinero, pues lo que aseguraron es que el asunto tuvo su origen con un señor de nombre HEYNER MIRANDO, persona esta que habría ofrecido los bienes en cuestión para el pago de la deuda dado que el esposo de la demandante le debía un dinero”. (Resalta el suscrito).*

En ese orden de ideas, es evidente que lo que pretende la parte demandante con el impulso de este nuevo proceso, ya fue debidamente analizado, decantado y resuelto por los despachos judiciales, específicamente por el Juzgado 05 Civil del Circuito de Cali, y por el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cali, en el desarrollo del proceso distinguido con la radicación 2017-291, motivo por el cual, al analizar la demanda hasta aquí formulada, no se encuentra ningún elemento factico que sea nuevo y/o diferente al ya conocido, que conlleve a que los estrados judiciales vuelvan a conocer sobre el mismo asunto.

Pero, además, el hecho parte del supuesto que la promesa de compraventa también fue incumplida por parte de la Constructora, de donde se podría invocar el supuesto contrato de cesión que se ha querido inventar la demandante, olvidando que esa promesa dejó de existir al llevado a cabo el contrato prometido.

Entonces, no hay lugar a endilgar incumplimiento alguno de tal promesa ya que la misma no existe y ello de ninguna forma podría revivirla a la vida jurídica, por cuanto un incumplimiento solo puede generar la resolución del contrato o su cumplimiento, siempre que la promesa esté viva jurídicamente, pero como ya se lo hicieron saber ambas sentencias en el proceso de resolución de contrato, tal consecuencia no podría predicarse de algo que ya no existía.

Ahora bien, si según la promesa de compraventa, el perfeccionamiento del contrato prometido se debía llevar a cabo el 14 de marzo de 2.008, cualquier acción derivada del mismo (si en gracia de discusión pudiera accionarse judicialmente) se extinguió por prescripción el 14 de marzo de 2.018, por lo que la presente demanda tampoco tendría vocación de prosperidad por ese solo hecho.

**AL HECHO VIGÉSIMO PRIMERO:** No es cierto en los términos planteados por el apoderado judicial de la parte actora.

Debe precisarse que, nuevamente en la redacción del hecho se logra entrever que, para algunos hechos ya narrados la parte activa manifiesta que hubo un contrato de cesión de derechos que dio lugar a la instrucción irrevocable acerca de quién era la sociedad a la cual se le debían transferir los inmuebles, no obstante, ahora el extremo activo simplemente manifiesta que con la segunda comunicación lo que se hizo fue dejar sin efectos la primera manifestación, en aplicación del parágrafo primero de la cláusula séptima del contrato de promesa de compraventa.

Ahora bien, de cualquier forma considero pertinente resaltar que, mediante la comunicación recibida en la entidad ORDARA de fecha 03 de junio de 2014, y que fue relacionada como prueba, en ningún momento se hace alusión expresa respecto de que se tuviera que dejar sin efecto la cesión de derecho y/o la orden de escriturar los inmuebles en favor de la sociedad ZAITANA S.A.S., por lo tanto, con extrañeza se analiza lo plasmado en la redacción del hecho, donde al parecer la parte actora pretende encubrir la respuesta de la sociedad ORDARA CONSTRUCCIONES LTDA que le fue remitida de fecha 21 de octubre de 2014, a través de la cual se le informó que, al interior de la sociedad se encontraba registrada la cesión de los derechos sobre los inmuebles prometidos en venta, y que por lo tanto no era posible resolver su solicitud.

Así las cosas, y como lo he manifestado en hechos anteriores, la parte demandante se contradice en la redacción de su demanda (como lo ha hecho en las diferentes acciones judiciales), lo anterior por cuanto, en el hecho doce de esta demanda, es la demandante quien manifiesta que su intención si fue la de ceder los derechos sobre las unidades inmobiliarias, a tal punto de que, notificó formalmente a la sociedad ORDARA CONSTRUCCIONES para que se registrara la cesión, y se instruyera exclusivamente a la Fiduciaria respecto de que la escrituración debía efectuarse a la sociedad ZAITANA S.A.S., en virtud de que para la sociedad ZAITANA S.A.S., nunca ha existido, ni existió la obligación de cancelar ninguna clase de pago por la cesión del derecho de transferencia de los inmuebles. Prueba de lo anterior se traduce en que, entre la sociedad ZAITANA S.A.S. y la señora NATALIA MEJIA GRIJALBA nunca se suscribió un contrato de cesión de promesa de compraventa en el que se contemplaran las particularidades de la operación, esto es, valor de la cesión, forma de pago, y demás cláusulas accidentales que pudiese contener el presunto contrato.

**AL HECHO VIGÉSIMO:** Más que un hecho, es una manifestación de las acciones que ha perpetrado la parte demandante y que hasta ahora no le han prosperado.

### **III. FRENTE A LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA:**

Con fundamento en la contestación de esta demanda, mi poderdante se OPONE a todas y cada una de las pretensiones de la demanda, no solo porque la misma refleja una conducta contraria a la buenas fe por parte de la demandante, que solo busca dilatar su obligación de restituir los inmuebles y desconocer las sentencias que el Honorable Tribunal Superior de Cali ha proferido en otros procesos que tienen íntima relación con los hechos y pretensiones del presente trámite, sino por la improcedencia de revivir un acto jurídico, por cuanto, por el paso del tiempo ya no es posible, y por cuanto la causa tampoco lo habilita, y en tal sentido, si la promesa de compraventa se extinguió, nada puede derivarse de ella, y menos una cesión de un contrato que nunca existió, amen de la inexistencia de incumplimiento de contrato alguno.

### **IV. EXCEPCIONES DE MERITO:**

- a. **COSA JUZGADA CON OCASIÓN DE LOS FALLOS PROFERIDOS EN EL DESARROLLO DEL PROCESO JUDICIAL DISTINGUIDO CON LA RADICACIÓN 2017-291, CONOCIDOS POR EL JUZGADO 05 CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI Y DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE CALI.**

Una de las pretensiones del extremo activa gira en torno a que, se declare la existencia del contrato de cesión de derecho contenida en el documento de fecha 26 de mayo de 2012, y adicionalmente, que se declare el incumplimiento del citado contrato de cesión de derechos por parte de la sociedad ZAITANA S.A.S.

Ahora bien, no puede pasar desapercibido por parte del fallador que, la aquí demandante lo que pretende es abrir nuevamente un litigio que ya fue resuelto ante el Juzgado 05 Civil del Circuito de Cali, y que culminó con sentencia definitiva proferida por el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cali, proceso que se distinguió con la radicación 2017-291.

Así las cosas, si bien en este nuevo proceso se incluyen determinadas pretensiones que no fueron taxativamente requeridas en el proceso judicial anterior, lo cierto es que, en las sentencias, de primera y de segunda instancia, del proceso con radicación 2017-291, ampliamente se abordó el tema relacionado con la declaración de existencia y resolución del presunto contrato de cesión de derechos contenido en el documento de fecha 26 de mayo de 2012.

En ese orden de ideas, ruego al fallador tener en cuenta que, la cosa juzgada, tal y como lo ha determinado la jurisprudencia de la Corte Constitucional en Sentencia C-100 de 2019, *“es una institución jurídico procesal mediante la cual se otorga a las decisiones plasmadas en una sentencia y en algunas otras providencias, el carácter de inmutables, vinculantes y definitivas. Los citados efectos se conciben por disposición expresa del ordenamiento jurídico para lograr la terminación definitiva de controversias y alcanzar un estado de seguridad jurídica”*.

Desde la anterior óptica, es claro que aquellos operadores de la justicia tienen prohibido conocer, tramitar y fallar sobre lo que ya ha sido resuelto, generando de esta manera una seguridad a las relaciones jurídicas y al ordenamiento como tal. Resulta acertado concluir entonces que, la cosa juzgada es pues una institución jurídico procesal que tiene su fundamento en el artículo 243 de la Constitución Política y mediante la cual se otorga a las decisiones plasmadas en una sentencia el carácter de inmutables, vinculantes y definitivas. De ella surge una restricción negativa consistente en la imposibilidad de que el juez vuelva a conocer y decidir sobre lo resuelto.

En ese sentido, le solicito de manera respetuosa al Juez de conocimiento que, una vez analizado el contenido de las sentencias de primera y segunda instancia, que fueron proferidas dentro del proceso judicial con radicación 2017-291, proceda a declarar probada la presente excepción respecto de las pretensiones incoadas en contra de ZAITANA S.A.S., pues es evidente que, si bien es cierto en esa demanda no se plantearon las mismas pretensiones que en este proceso, las consideraciones del Juzgador en el anterior trámite, son las mismas que hay que tener en cuenta en este, dado que dejaron en claro que tal cesión no existió.

#### **b. INEXISTENCIA DEL CONTRATO OBJETO DE RESOLUCIÓN:**

En el escrito de demanda, equivocadamente el apoderado judicial de la parte actora plantea en la redacción del “hecho número tercero” y en sus fundamentos de derecho, que entre la señora NATALIA MEJIA GRIJALBA y la sociedad ZAITANA S.A.S., se suscribió el 26 de mayo de 2012 un contrato de cesión del contrato de promesa de compraventa de los bienes inmuebles indicados en el hecho primero de la demanda.

Ahora bien, teniendo en cuenta que el planteamiento y/o fundamentos de la demanda se centran en la presunta cesión del contrato de promesa de compraventa, es muy importante comprender el funcionamiento de la institución jurídica de la “cesión”, para de esa manera concluir que entre la sociedad ZAITANA S.A.S. y la señora NATALIA MEJIA GRIJALBA, nunca ha existido un contrato de cesión respecto del contrato de promesa de compraventa, y por lo tanto, NO hay lugar a la aplicación de la condición resolutoria.

Al respecto, la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia ha realizado un análisis de la figura de la cesión en materia de créditos o de contratos, en el siguiente sentido:

*“Frente a las inmediatas relaciones entre cesión de créditos y de contratos, es necesario entender que, a pesar de las similitudes entre las dos figuras, se trata de instituciones diferentes;(...)*

*Por la cesión de contratos bilaterales o de prestaciones periódicas cualquiera de las partes en el involucradas por vía de un negocio jurídico puede ceder su posición contractual en forma íntegra siempre y cuando el contrato no se haya cumplido enteramente, transfiriendo sus relaciones tanto activas como pasivas en frente del otro contratante cedido. Desde luego, no es cesión autónoma de créditos porque esta institución transfiere exclusivamente un crédito, esto es el aspecto activo de la relación obligatoria como derecho a exigir el cumplimiento de la prestación o de la acreencia por parte del deudor; tampoco es asunción de deudas, porque aquí se transmiten pasivos, se cede una deuda con acuerdo del acreedor cedido. La cesión contractual es la sustitución o transmisión de parte o todo de las relaciones contractuales, tanto en su aspecto activo como en el pasivo, derivadas de un contrato<sup>1</sup>.*

*De ahí, la cesión contractual tiene por efecto “(...) el subingreso, por un solo acto de un nuevo sujeto en la posición jurídica activa y pasiva de uno de los originales contratantes, sin necesidad de acudir a dos actos separados de cesión en la parte activa y de asunción en la posición pasiva. Como opera una sucesión total en la relación jurídica, la cesión de contrato es un medio técnico de circulación más progresiva que la cesión de crédito y la asunción de deuda<sup>2</sup>”*

En consecuencia, con el planteamiento de la Corte Suprema de Justicia, la cesión de la posición contractual se trata de la transmisión a favor de un tercero (cesionario) de toda la posición contractual de uno de los contratantes originarios (cedente), entendida como aquel conjunto de derechos y obligaciones interdependientes de las que era titular.

En ese sentido, el cesionario toma el contrato y la relación jurídica en el estado en que se encuentra al instante de la cesión, por lo que se convierte en titular de los derechos y sujeto pasivo de las obligaciones en la misma situación existente para ese momento, sin que se produzca alteración, modificación o extinción, bajo el entendido de que:

*“(...) los derechos ejercidos y las prestaciones ya cumplidas no podrán ejercerse ni exigirse nuevamente, los pendientes se regularán por la ley y el contrato cedido y, **las consecuencias nocivas de los incumplimientos tanto respecto del contratante cedente cuanto del contratante cedido proyectan plenos efectos frente al tercero cesionario, quien según el caso, podrá ejercer los derechos, acciones y pretensiones que correspondían al cedente frente al incumplimiento del contratante cedido y queda expuesto a las acciones de éste en el caso de incumplimiento del cedente (...)**”<sup>3</sup>. (El resaltado es propio)*

---

<sup>1</sup> Sala de Casación Civil, Corte Suprema de Justicia, sentencia del veinticuatro (24) de julio de 2015, SC9680-2015 Radicación n.º 11001-31-03-027-2004-00469-01, M.P. Luis Armando Tolosa Villabona.

<sup>2</sup> BETTI, Emilio. Teoría general de las obligaciones. Madrid: Editorial Revista de Derecho Privado. 1970. p. 224-225. Tomo II

<sup>3</sup> Sala de Casación Civil, Corte Suprema de Justicia, sentencia del diecinueve (19) de octubre de 2011, Exp. 20010084701, citada en la sentencia del veinticuatro (24) de julio de 2012, Ref: Exp. 110131030261998-21524-01 M.P. Fernando Giraldo Gutiérrez.

Comprendiendo lo anterior, aparentemente y de manera equivocada, en la demanda se plantea que la señora NATALIA MEJIA GRIJALBA le cedió el contrato de promesa a la sociedad ZAITANA S.A.S., ignorando que la cesión del contrato envuelve la posición de parte, por lo que el cesionario, que en este caso presuntamente sería la sociedad ZAITANA, podría ejercer frente al contratante cedido los derechos, las acciones y pretensiones correspondientes al cedente, cuando de la misma documentación que reposa en el expediente y específicamente del documento de fecha 26 de mayo de 2012, queda suficientemente en claro que la señora NATALIA MEJIA GRIJALBA cedió únicamente los derechos a que los inmuebles se le escrituraran a su nombre, que le correspondían dentro del contrato de promesa de compraventa.

Por lo tanto, mal se haría en interpretar, como lo pretende la parte demandante, que la sociedad ZAITANA asumió la posición de “promitente compradora” dentro del contrato de promesa, máxime cuando brilla por su ausencia el documento de cesión en el que se hayan estipulado las cláusulas que dieran a pensar que mi representada había asumido alguna obligación de cara a la señora MEJÍA GRIJALBA, o inclusive, obligaciones frente a la constructora.

En ese orden de ideas y como lo ha planteado la uniforme jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, por medio de la cesión de derechos, que fue lo que efectivamente ocurrió en la demanda que nos ocupa (en cuanto a que se le escrituraran los inmuebles a su nombre), la señora NATALIA MEJIA GRIJALBA transfirió, en favor de la sociedad ZAITANA, exclusivamente el derecho que tenía a que los bienes objeto del contrato de promesa se transfirieran en favor de esta última sociedad. Dicho en otras palabras, la cesión de derechos consiste en el aspecto activo de la relación obligacional, del cual podía disponer la aquí demandante, en concordancia con lo que se plasmó en la promesa de compraventa, pues en dicho documento se estipuló que **“al momento de la firma de la escritura pública que ponga fin a la presente promesa de compraventa, la Promitente Compradora podrá indicar a nombre de quien quedará la Escritura Pública”**. (El resaltado es propio).

Así las cosas, es dable concluir que SE EQUIVOCA el apoderado judicial de la demandante en pretender la resolución del contrato de cesión de promesa de compraventa, pues dicho contrato JAMAS HA EXISTIDO. Por lo tanto, tal y como lo plantea la Corte Suprema de Justicia en la sentencia No. SC9680-2015 del Magistrado Ponente Luis Armando Tolosa, con radicación 11001-31-03-027-2004-00469-01, (que por cierto se ajusta mucho a los presupuestos facticos de esta demanda), el documento de fecha 26 de mayo de 2012 NO ES UNA PRUEBA DE LA EXISTENCIA DE UN CONTRATO DE CESIÓN, pues en dicho documento la promitente compradora, es decir NATALIA MEJIA GRIJALBA, solo autoriza transferir el dominio de los inmuebles a la sociedad ZAITANA S.A.S., al haberle “cedido en su totalidad los derechos”.

En ese sentido, el documento de fecha 26 de mayo de 2012, anuncia el hecho dispositivo de tener que transferir los bienes a la sociedad ZAITANA en virtud de la cesión del derecho, pero nunca la cesión de la posición contractual en si misma considerada. Por los anteriores argumentos, queda claro que mi representada NUNCA ha suscrito un contrato de cesión de la promesa de compraventa, motivo por el cual, debe prosperar esta excepción.

En todo caso, no puede olvidarse que, aunque la demandante invoca un contrato verbal de cesión, en relación con la promesa de compraventa, como bien lo dejó en claro el H. Tribunal Superior de Cali, de existir una cesión de contrato que por ley, para su existencia debe constar por escrito, la cesión debe también constar por escrito, pues de lo contrario el mismo no existiría o sería inválido.

Entonces, como la promesa de compraventa por ministerio de la ley, debe documentarse por escrito, la cesión que de ella se haga, o de la posición contractual, debe hacerse por medio de documento escrito y no puede hacerse de forma verbal.

### **c. INAPLICABILIDAD DE LA FIGURA DE LA CONDICIÓN RESOLUTORIA POR LA INEXISTENCIA DEL CONTRATO DE CESIÓN DE PROMESA DE COMPRAVENTA:**

Como quedo dilucidado con el planteamiento de la excepción anterior, es claro que NO se puede hablar de la existencia del Contrato de Cesión respecto del Contrato de Promesa de Compraventa. Por lo tanto, consecuencialmente se torna improcedente la acción derivada de la condición resolutoria tácita por la inexistencia del contrato que se pretende resolver.

Por su parte, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia ha hecho abundantemente referencia a la figura de la condición resolutoria tácita contenida en el artículo 1546 del Código Civil, en virtud de la cual en los contratos bilaterales el contratante cumplido tiene la facultad de pedir la resolución o el cumplimiento del pacto, en uno y otro caso, con indemnización de perjuicios, frente al extremo contrario del negocio que no respetó las obligaciones adquiridas.

Al respecto, expuso que *“cuando las partes deben acatar prestaciones simultáneas, para hallar acierto a la pretensión judicial fincada en el canon 1546 citado, es menester que el demandante haya asumido una conducta acatadora de sus débitos, porque de lo contrario no podrá incoar la acción resolutoria o la de cumplimiento prevista en el aludido precepto, en concordancia con la exceptio non adimpleti contractus regulada en el canon 1609 de la misma obra, a cuyo tenor ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro por su lado no cumpla, o no se allane a cumplirlo en la forma y tiempo debidos”*<sup>4</sup>.

Aunado a lo anterior y como lo precisó el apoderado de la parte actora en sus fundamentos de derecho, los requisitos para la prosperidad de la acción resolutoria se pueden resumir en los siguientes: i) La existencia de un contrato bilateral válido que sea vinculante entre los extremos contractuales; ii) Un incumplimiento del demandado de las obligaciones que asumió para con su contratante; y iii) El cumplimiento o allanamiento a cumplir con las obligaciones a cargo del demandante.

Así las cosas y de un análisis simple de los requisitos fijados para la prosperidad de la acción resolutoria, se encuentra que debe existir un contrato bilateral que sea vinculante para las partes. En este punto, es claro que no figura en el expediente NINGÚN documento que reúna las características para ser considerado como un Contrato de Cesión del Contrato de Promesa, y como se planteó anteriormente, el documento de fecha 26 de mayo de 2012, consiste en la disposición del derecho de la señora NATALIA GRIJALBA de

---

<sup>4</sup> sentencia SC4420 de 8 abr. 2014, rad. 2006-00138-01

instruir en nombre de quien debía realizarse la transferencia de los bienes objetos del contrato de promesa.

Sin embargo, de ninguna manera el documento del 26 de mayo de 2012, puede traducirse en una cesión contractual propiamente considerada, pues ella carece de todo el contenido que regule una operación jurídica de ese tipo. Adicionalmente, veíamos que la cesión de la posición contractual comprende la traslación no solo de los derechos, sino de las obligaciones que le corresponden a la parte cedente, por lo tanto, es imposible aseverar que del documento de fecha 26 de mayo de 2012, se pueda concluir que la sociedad ZAITANA S.A.S., asumiría algún tipo de obligación contenida en el contrato de promesa, por lo que es claro, que **NO SE CONFIGURA EL REQUISITO CORRESPONDIENTE A LA EXISTENCIA DE UN CONTRATO BILATERAL VINCULANTE PARA LAS PARTES**. Simplemente por esta razón, se encuentra llamada a prosperar la excepción propuesta.

Como consecuencia de lo anterior, mal podría decirse que la sociedad ZAITANA S.A.S. haya incumplido con alguna de sus obligaciones consignadas en el presunto contrato de cesión, ya que para eso tendríamos que lograr visualizar en el contrato de cesión, cuáles fueron las obligaciones que mi representada asumió como contraprestación por la cesión de los derechos. No obstante, brilla por su ausencia algún documento, o incluso, algún testimonio que pueda dar fe de que la sociedad ZAITANA S.A.S., se obligó a pagar alguna suma de dinero por la transferencia de los bienes en su favor.

Pero, en todo caso, no puede olvidarse que, un incumplimiento contractual no tiene la fuerza para revivir una promesa de compraventa extinta legalmente, por lo que, si en gracia de discusión pudiera admitirse la existencia de la mencionada cesión, el incumplimiento de la misma por sí sola no puede generar la resurrección de la promesa para derivar de ella un incumplimiento.

Por último, y una vez más, si se pudiera aceptar la existencia de la cesión del contrato que alega la demandante, no puede olvidarse que ella misma dejó expresado que el valor de los bienes fue cancelado totalmente, y ello fue así porque Zaitana SAS., cruzó la deuda que tenía con la sociedad REAL TRADE S.A.S., con fundamento en el negocio que su representante legal, HEINER GONZALO MIRANDA LÓPEZ, tenía con Daniel Andrade, esposo de la demandante, quienes accedieron a que se escrituraran los inmuebles a nombre de mi representada, y por ello no existió relación contractual entre las partes de este proceso y mucho menos una obligación de pago de mi mandante.

En ese orden de ideas, es dable concluir que esta excepción se encuentra llamada a prosperar, pues no existe forma o manera de darle aplicación a la figura de la condición resolutoria tacita cuando no hay un contrato que pueda ser objeto de resolución.

**d. LA SEÑORA NATALIA MEJIA GRIJALBA NO PUEDE ALEGAR EN SU FAVOR SU PROPIA CULPA:**

Reiterando que **NO** están llamadas a prosperar las pretensiones de la demanda, principalmente por el argumento de que **NO** existió ningún contrato de cesión del contrato de promesa de compraventa, y por lo tanto **NO** existe un contrato que se pueda resolver, a continuación, me permito formular la excepción por medio de la cual se ataca la intención de la demandante, que parece fuera la de arrepentirse de haber dispuesto de sus derechos en favor de la sociedad ZAITANA S.A.S.

Así las cosas, vale advertir que el principio “NADIE PUEDE ALEGAR EN SU FAVOR SU PROPIA CULPA” no se halla en ningún artículo del ordenamiento colombiano. Sin embargo, ello no significa que el citado principio no haga parte de él.

A juicio de la Corte Constitucional, el principio en cita consiste en que el demandante, que para el caso que nos ocupa es la señora NATALIA MEJÍA GRIJALBA, no sea responsable de los hechos que presuntamente vulneran los derechos invocados en la demanda. Al respecto la jurisprudencia de la Corte expone que:

**“En efecto, si los hechos que dan origen a la reclamación corresponden a la actuación culposa, imprudente o negligente del actor que derivó, a la postre, en la vulneración o amenaza de sus derechos, no es admisible que éste pretenda obtener el amparo de tales derechos, y por lo tanto, desplazar su responsabilidad en la ocurrencia de los hechos que fundamentan la solicitud de amparo a la autoridad pública o al particular accionado. Una consideración en sentido contrario, constituiría la afectación de los fundamentos del Estado de Derecho y del principio de la buena fe consagrado en el artículo 83 de la Constitución política”<sup>5</sup>.** (El resaltado es propio).

Queda entonces claro en este litigio, que la señora NATALIA MEJÍA GRIJALBA, en su condición de promitente compradora respecto del Contrato de Promesa de Compraventa, suscrito el día 14 de noviembre de 2007, desplegó una conducta propia, es decir derivada de su propia voluntad, y que se encontraba permitida conforme el parágrafo primero de la cláusula séptima, esto era que **“al momento de la firma de la escritura pública que ponga fin a la presente promesa de compraventa, la Promitente Compradora podrá indicar a nombre de quien quedará la Escritura Pública”**. Y de esa manera y con base en la facultad contenida en el contrato de promesa, la señora NATALIA MEJÍA GRIJALBA, mediante comunicación del 26 de mayo de 2012, debidamente firmada por ella y autenticada ante notario público, le informó a la sociedad ORDARA CONSTRUCCIONES LTDA, que cedía la totalidad de sus derechos en favor de la sociedad ZAITANA S.A.S., y que por lo tanto, le solicitaba dar instrucciones a la Fiduciaria de Occidente para que se gestionara la respectiva escrituración de los bienes. (El resaltado es propio).

Sin perjuicio de lo anterior, la parte demandante pretende equiparar dicho documento del 26 de mayo de 2012 a un Contrato de Cesión de la Promesa de Compraventa, cuando es claro que el citado documento carece completamente del contenido jurídico que diera a entender que la voluntad de las partes era la de sustituir la calidad de parte de la señora NATALIA MEJÍA por la de la sociedad ZAITANA S.A.S., sobre todo porque tal cesión requería para su validez que se documentara por escrito, pero, con mayor razón, porque la intención de que se cediera el contrato de promesa de compraventa, de forma tal que mi representada le comprara los inmuebles a la demandante y tuviera que pagarle por ellos, nunca existió, pues se repite, el pago de los mismos era un asunto que el señor HEINER GONZALO MIRANDA LÓPEZ, tenía que resolver con Daniel Andrade, esposo de la demandante, y con esta última.

Por lo anterior, con el impulso de la demanda que nos ocupa, sumado a la anterior demanda que formuló y perdió, pareciera que la demandante tratara de subsanar los

---

<sup>5</sup> Corte Constitucional, Sentencia T-1231/08, M.P.: Mauricio Gonzalez Cuervo.

errores que ella misma cometió o que le acolitó a su esposo, y que no pudo remendar con el directamente responsable, señor HEINER GONZALO MIRANDA LÓPEZ.

Finalmente, el principio general del derecho según el cual nadie puede obtener provecho de su propia culpa, si hace parte del ordenamiento jurídico colombiano, y en consecuencia, en virtud de dicho principio, la prosperidad de la demanda se debe condicionar también a la verificación de que los hechos que la originan, no ocurrieron como consecuencia de la culpa, imprudencia, negligencia o voluntad propia del actor.

En ese orden de ideas, mal hace la demandante al pretender tener provecho de su actuar descuidado, máxime cuando lo ocurrido se ha sentado sobre la base de lo que la demandante considera como una cesión del contrato de promesa. Por lo anterior, también se encuentra llamada a prosperar la excepción aquí formulada.

**e. FALTA DE REQUISITOS FORMALES PARA CONFIGURAR LA CESIÓN DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA:**

Sin que el planteamiento de esta excepción configure aceptación de la existencia de un contrato de cesión de la promesa de compraventa, pero en el hipotético y poco probable evento de que el despacho considere que, si existe una cesión de la promesa, respetuosamente me permito manifestar lo siguiente.

En primer lugar, no se encuentra en tela de juicio que las promesas de compraventa no se puedan ceder, pues son del tipo de contratos bilaterales, en el que concurren obligaciones recíprocas para cada uno de las partes involucradas en el negocio. Por lo tanto, es muy importante reiterar el análisis efectuado por la Corte Suprema de Justicia en la sentencia SC9680-2015, donde al respecto se concluyó que *“al ser viable la cesión de la promesa de compraventa, la pregunta obligada es la manera de perfeccionarla. Si es de naturaleza mercantil, como según jurisprudencia de esta Corporación, el precontrato no siempre debe aparecer documentado<sup>6</sup>, el artículo 888 del Código de Comercio, establece que la “(…) sustitución podrá hacerse por escrito o verbalmente, según que el contrato conste o no por escrito”. (El resaltado es propio)*

*En cambio, en asuntos civiles, la cesión corresponde ajustarse, por vía de principio general, a la solemnidad del documento, porque si el artículo 89 de la Ley 153 de 1887, impone la formalidad del escrito para la existencia y validez de la promesa de contrato, es claro que como las cosas se deshacen de la misma manera como se hacen, la sustitución de uno de sus extremos, precisamente, en cuanto atañe al precontrato en sí mismo considerado, demanda observar igual procedimiento”. (El resaltado es propio).*

En ese orden de ideas, resulta pertinente hacer las 2 anotaciones con relación a los escenarios sobre los cuales podría considerarse que se desenvuelve la promesa de compraventa de fecha 14 de noviembre de 2007, suscrita entre la señora NATALIA MEJIA y ORDARA CONSTRUCCIONES LTDA. En primera medida, de considerar que la promesa suscrita ostenta el carácter de comercial y teniendo en cuenta que la misma se materializó por escrito, tal y como se evidencia en el contrato propiamente dicho que tiene fecha de

---

<sup>6</sup> CSJ. Civil. Vid. Sentencias 14 de julio de 1998, expediente 4724, y de 12 de septiembre de 2000, expediente 5397.

14 de noviembre de 2007, habría que mencionar que la presunta cesión del contrato de promesa debía realizarse por escrito.

Ahora bien, como segundo punto y en el plano de los asuntos civiles, tal y como lo anoto la Corte Suprema, para el tema de la promesa de compraventa se encuentra estipulado un requisito para su validez, lo cual es que el mismo conste por escrito, por lo que, en este evento, la cesión del contrato debe ajustarse al procedimiento impuesto para el contrato principal, es decir, también se impone la solemnidad de que debe constar por escrito.

En ese orden de ideas, se corrobora que la señora NATALIA MEJÍA nunca suscribió un contrato de cesión de promesa, pues, en primer lugar, brilla por su ausencia el contenido mismo del contrato y la firma que perfeccionara la cesión por parte del representante de la sociedad ZAITANA S.A.S. Por lo tanto, se deja en evidencia que lo que realmente existió fue un acto de disposición de derechos por parte de la demandante.

#### **f. AUSENCIA DE CAUSA PARA DEMANDAR:**

De la lectura de la demanda, de la contestación de la misma, de los documentos que fueron aportados y los que reposan en el expediente, se puede colegir fácilmente que la demanda carece de causa, toda vez que la misma parte de supuestos de hecho que no son ciertos, que se encuentran alejados de la realidad y que no comprometen los actos desplegados por mi representada, la sociedad ZAITANA S.A.S.

Lo anterior, toda vez que la sociedad ZAITANA S.A.S., tal y como se evidencia en la documentación aportada y con la aclaración de los presupuestos facticos esbozados en la demanda, JAMAS ha adquirido obligaciones de hacer o de dar con relación a la señora NATALIA MEJÍA GRIJALBA.

Además, enfila unas pretensiones que apuntan a declarar la existencia del contrato de promesa de compraventa, cuando el mismo existió jurídicamente, pero se extinguió por haberse cumplido el contrato prometido.

Así las cosas, no puede invocarse el incumplimiento de una promesa extinta, precisamente por haberse materializado el contrato prometido, para revivirla, dado que el incumplimiento contractual solo puede dar lugar a exigir la resolución o el cumplimiento del contrato.

Entonces, como la cesión de contrato deprecada por la demandante, depende de la existencia de la promesa de compraventa, al no existir esta última, mal podría invocarse el incumplimiento de la cesión, sin perjuicio de que tal cesión nunca existió.

#### **g. PRESCRIPCIÓN.**

Solo en caso de que se pudiera aceptar la existencia de la promesa de compraventa y del contrato de cesión invocado por la demandante, El despacho debe tener en cuenta lo siguiente:

La promesa de compraventa que da origen a las pretensiones de la demandante se suscribió el 14 de noviembre de 2.007, la cual contempló que las obligaciones de

escrituración y entrega de los inmuebles a nombre de NATALIA MEJÍA, se realizarían el 14 de marzo de 2.008.

De manera que, si la demandante está reclamando incumplimiento de la promesa de compraventa por parte de la promitente compradora, la reclamación respectiva debió hacerla hasta antes del 14 de marzo de 2.018, lo que nunca hizo y por ende se configuró la prescripción.

Del mismo modo, como se pretende un incumplimiento de un contrato de cesión que se deriva de la promesa de compraventa, al estar prescritas las acciones o derechos que puedan reclamarse de ella, cualquier acción que se derive de la misma promesa, se encuentran prescritas por no haberse accionado a tiempo, es decir dentro de los 10 años de la fecha en que la misma debía cumplirse.

#### **V. FRENTE A LAS PRUEBAS APORTADAS POR LA PARTE DEMANDANTE:**

##### **A LOS DOCUMENTOS:**

Con relación a las pruebas documentales relacionadas y allegadas por la parte actora no encontramos mérito alguno para que no deban ser tenidas en cuenta dentro del presente proceso.

##### **A LAS DEMÁS PRUEBAS SOLICITADAS:**

Me opongo a que se decreten todas aquellas que no cumplan con los requisitos de ley necesarios para acceder a su decreto y práctica.

#### **VI. NUESTROS MEDIOS DE PRUEBA:**

Dando cumplimiento a todos los requisitos y obligaciones que imponen nuestras normas procesales, en cuanto a la solicitud de pruebas se refiere, procedo a solicitar de este despacho el decreto y práctica de las siguientes pruebas:

##### **DOCUMENTALES:**

1. Poder conferido por el Representante Legal de la sociedad ZAITANA S.A.S. (Se aportó con el recurso de reposición).
2. Certificado de existencia y representación legal de la sociedad ZAITANA S.A.S. (Se aportó con el recurso de reposición).
3. Factura de venta No. 202 del 27 de abril de 2012.
4. Factura de venta No. 203 del 30 de abril de 2012.
5. Cheque numero 69325962 girado por el valor de \$200.000.000 M/CTE.
6. Cheque numero 69325970 girado por el valor de \$224.000.000 M/CTE.
7. Cheque numero 69325971 girado por el valor de \$129.430.000 M/CTE.

8. Declaración extra juicio rendida por la señora Rosa María Vásquez Lugo.
9. Copia del escrito contentivo de la denuncia penal instaurada por la señora NATALIA MEJÍA GRIJALBA
10. Copia del escrito presentado ante la Fiscalía Seccional 83, donde se explican los hechos ocurridos.
11. Orden de archivo de fecha 26 de marzo de 2015 con relación a la denuncia penal instaurada por la señora NATALIA MEJÍA GRIJALBA.
12. Acta de fecha 08 de agosto de 2019, correspondiente a la audiencia pública No. 051 celebrada en el desarrollo del proceso 2017-291, a través de la cual el Juzgado 05 Civil del Circuito de Cali, DENEGÓ las pretensiones de la demanda de resolución de contrato formulada por la señora NATALIA MEJÍA GRIJALBA.
13. Sentencia de fecha 17 de septiembre de 2019, proferida por el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cali, dentro del proceso con radicación 2017-291, a través de la cual se confirmó el fallo de primera instancia proferido por el Juzgado 05 Civil del Circuito de Cali.
14. Sentencia proferida por el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cali de fecha 29 de septiembre de 2020, dentro del proceso reivindicatorio distinguido con la radicación 2018-047, la cual fue aportada por la parte demandante y que ya reposa en el expediente, por lo que no se adjunta junto con el presente escrito.
15. Copia del documento de fecha 26 de mayo de 2012, por medio del cual se instruye la escrituración de los bienes en favor de la sociedad ZAITANA S.A.S.
16. Copia del documento de fecha 26 de mayo de 2012, por medio del cual la sociedad ZAITANA S.A.S., acepta la cesión del derecho a que se escrituren los inmuebles a su nombre.
17. Copia del contrato de promesa de compraventa.
18. Copia de la solicitud de conciliación presentada por Natalia Mejía ante el Centro de Conciliación Fundacarh.

#### TESTIMONIALES:

Solicito decretar y recepcionar el testimonio de las siguientes personas, todas mayores de edad, a fin de que declaren lo que les conste con relación a los hechos de la demanda, y especialmente, las causas que dieron origen a que la demandante instruyera la escrituración de los bienes en favor de la sociedad ZAITANA S.A.S., así como que no existió obligación de pago alguna por parte de mi representada, diligencia para la cual ruego fijar fecha y hora:

1. CARLOS CARDONA, mayor de edad, identificado con cedula de ciudadanía No. 16.584.347 quien puede ser citado en la dirección Carrera 105 # 11-145, Polo Club 1, casa 30, de la ciudad de Cali. Email: [directordeproyectos@agrinpo.com.co](mailto:directordeproyectos@agrinpo.com.co).

2. SEBASTIAN CARDONA, mayor de edad, identificado con la cedula de ciudadanía No. 94.542.207, quien puede ser citado en la dirección Carrera 105 # 11-145, Polo Club 1, casa 30, de la ciudad de Cali. Email: [ccardona@zaitana.com](mailto:ccardona@zaitana.com).
3. ROSA MARÍA VÁSQUEZ LUGO, mayor de edad, identificada con la cedula de ciudadanía No. 66.947.520, quien puede ser citada en la dirección Calle Inés de Lara con Carrera 34 Pance, de la ciudad de Cali.

#### **INTERROGATORIO DE PARTE:**

Solicito citar y hacer comparecer a la señora NATALIA MEJIA GRIJALBA, para que absuelva el interrogatorio de parte que verbalmente o por escrito le formularé sobre los hechos objeto de la demanda, en especial, sobre la cesión de los derechos sobre los inmuebles en favor de la sociedad ZAITANA S.A.S.

#### **DECLARACIÓN DE PARTE:**

De conformidad con lo establecido en el artículo 198 y subsiguientes del Código General del Proceso, solicito que se decrete y practique en la hora y fecha que tenga usted a bien señalar, la DECLARACIÓN DE PARTE del señor FRANCISCO JOSE PÉREZ, identificado con la cedula de ciudadanía No. 94.469.716, quien puede ser ubicado en la CARRERA 118 #25-01 de la ciudad de Cali, con el fin de que pueda ratificar al despacho los hechos que dieron lugar a la transferencia de los bienes en favor de la sociedad ZAITANA S.A.S.

#### **VII. ANEXOS:**

Me permito anexar poder a mi favor, copia de la contestación de la demanda y los documentos aducidos como pruebas.

#### **VIII. NOTIFICACIONES:**

ZAITANA S.A.S., en la Carrera 118 # 25-01, en la ciudad de Cali (Valle). Correo electrónico: [contabilidad@zaitana.com](mailto:contabilidad@zaitana.com).

Las personales en mi oficina ubicada en la ciudad de Cali, en la Carrera 15 # 17 - 74 de Jamundí. Correo electrónico: [felipevela@velarojasabogados.com](mailto:felipevela@velarojasabogados.com) y teléfono 3128376283.

Con respeto,



**MANUEL FELIPE VELA GIRALDO.**

C.C. No. 94.533.459 de Cali.

T.P. No. 110.401 del C.S.J.

Señores:

CENTRO DE CONCILIACIÓN FUNDACARH  
Ciudad.

ASUNTO: SOLICITUD DE AUDIENCIA DE CONCILIACION.

NATALIA MEJIA GRIJALBA, mayor de edad y vecina de Cali, identificada como aparece junto a mi firma, actuando en calidad de promitente compradora del apartamento C-301 Etapa I y Los Garajes N° 75 y N° 76 y El Deposito N° 34, por medio del presente escrito solicito se convoque, a audiencia de conciliación al Señor FRANCISCO JOSÉ PEREZ PEREZ Representante Legal de ZAITANA S.A.S o quien haga sus veces con fundamento en los siguientes:

### HECHOS:

- 1 En noviembre 14 de 2007 por intermedio de mi señora madre se compró de contado a la constructora ORDARA CONSTRUCCIONES LTDA., el apartamento C-301 Etapa I y Los Garajes N° 75 y N° 76 y El Deposito N° 34 del Conjunto Residencial INES DE LARA ubicado en la ciudad de Santiago de Cali.
- 2 Mi madre solicitó a la constructora que no se hicieran escrituras a mi nombre dado que para la época yo era menor de edad.
- 3 Posteriormente en mayo 26 de 2012, hicimos una transacción con el señor FRANCISCO JOSÉ PEREZ PEREZ Representante Legal de ZAITANA S.A.S.
- 4 La negociación consistía en que el señor PEREZ PEREZ me daba la suma de QUINIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$550.000.000<sup>000</sup>), por los inmuebles, los cuales me serían pagados en especie (varios cargamentos de azúcar que me serían entregados parcialmente, hasta completar la cifra acordada como precio de venta)
- 5 Por la razón anterior y creyendo que se me iba a cumplir lo prometido por parte del señor FRANCISCO JOSÉ PEREZ PEREZ envié una notificación a ORDARA CONSTRUCCIONES LTDA al señor Gustavo Ordoñez Representante Legal donde les informaba que estaba cediendo en su totalidad mis derechos sobre los inmuebles al señor FRANCISCO JOSE PEREZ PEREZ Representante Legal de ZAITANA S.A.S,
- 6 Actualmente estoy viviendo en el apartamento prometido en venta a ZAITANA S.A.S y han transcurrido 2 años desde que firme el compromiso, pero a la fecha no he recibido un solo peso del valor prometido.
- 7 Por todo lo anterior considero que no ha habido interés por parte del señor FRANCISCO JOSÉ PEREZ PEREZ Representante Legal de ZAITANA S.A.S en concluir la negociación.
- 8 En la actualidad he recibido una mejor propuesta en el precio de venta del apartamento y por razones de fuerza mayor me veo en la necesidad de venderlo.

Ante la situación antes expuesta me permito hacer la siguiente

### PETICIÓN:

Que se cite al señor FRANCISCO JOSÉ PEREZ PEREZ Representante Legal de ZAITANA S.A.S o a quien haga sus veces, a diligencia de conciliación en aras de encontrar una solución a este contrato para lo cual propongo las siguientes dos (02) opciones:

- 1) Que se continúe con lo pactado en primera instancia siempre y cuando se mejore el precio ofrecido por la compra, teniendo como base un avalúo comercial.
- 2) Que se proceda a hacer la resolución del contrato, dado que a la fecha no he recibido un solo peso del valor ofrecido como precio de compra por parte del señor FRANCISCO JOSÉ PEREZ PEREZ Representante Legal de ZAITANA S.A.S.
- 3) Que se me informe cuanto ha pagado ZAITANA S.A.S. por concepto de administración en el condominio y ese valor se cruce con el valor de los perjuicios que se me han causado por el incumplimiento de lo pactado en el contrato.

### NOTIFICACIONES

- ❖ FRANCISCO JOSÉ PEREZ PEREZ Representante Legal de ZAITANA S.A.S o quien haga sus veces al Cel. 316 481 92 68.
- ❖ Al Sr. Francisco se puede notificar por intermedio de su abogado GUSTAVO ADOLFO MONTAÑO QUINTERO en la Cra 3 Nº 11 - 32 Oficina 505 del Edificio Zaccour en Santiago de Cali. Cel. 315 566 92 77

Cordialmente,

Natalia Mejía.

NATALIA MEJIA GRIJALBA

C. de C. Nº L144:028.700 de Cali.

Notificaciones: Calle 22 A Nº 121 - 180 Apto. C-301 Etapa I

Conjunto Residencial INES DE LARA.

Santiago de Cali, Mayo 26 de 2012

Señores

**ORDARA CONSTRUCCIONES LTDA.**

Att: Señor Gustavo Ordoñez U.

Representante Legal

Ciudad

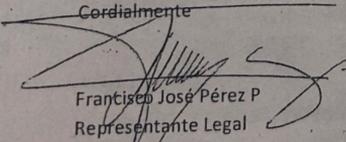
Asunto: Aceptación de Cesión de Derechos

Cordial saludo,

Por medio de la presente yo Francisco José Pérez P. identificado con la cédula de ciudadanía No 94.469.716 expedida en Candelaria, obrando como representante legal de ZAITANA S.A.S. con NIT: 900256208-9, confirmo la aceptación de la cesión de derechos del apartamento No. 301 C, los parqueaderos No. 75 y No. 76 y el depósito No. 34 del Conjunto Residencial Inés de Lara, ubicado en la calle 22 A No. 121 - 180 de la ciudad de Cali, propiedades compradas a ORDARA CONSTRUCCIONES LTDA. mediante promesa de compra venta celebrada el 14 de Noviembre de 2007 con la señora Natalia Mejía; y que ahora han sido adquiridas y canceladas en su totalidad por ZAITANA S.A.S.

Agradeciendo su

Cordialmente



Francisco José Pérez P  
Representante Legal  
ZAITANA S.A.S

*Recibido*  
Recibido Agosto 30 por  
Rosario Vozzo



Señor:

**JUEZ CIVIL SÉPTIMO (7) CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI**

La Ciudad.

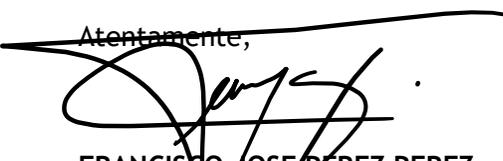
**REFERENCIA : PODER ESPECIAL**  
**REFERENCIA : PROCESO DECLARATIVO.**  
**DEMANDANTE : NATALIA MEJÍA GRIJALBA.**  
**DEMANDADO : ZAITANA S.A.S. y OTRO.**  
**RADICACIÓN : 2021-006**

**FRANCISCO JOSE PEREZ PEREZ**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Cali, identificado con la cedula de ciudadanía No. 94.469.716, actuando en mi calidad de Representante Legal de la sociedad **ZAITANA S.A.S.**, sociedad comercial con domicilio en la ciudad de Cali, con Nit. 900256208-9, de conformidad con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Cali, por medio del presente escrito respetuosamente me dirijo a usted, con el fin de manifestarle que otorgo poder especial amplio y suficiente al Doctor **MANUEL FELIPE VELA GIRALDO**, mayor de edad, domiciliado en Jamundí, identificado con la cedula de ciudadanía No. 94.533.459, abogado en ejercicio con tarjeta profesional No. 110.401 del C.S. de la J, cuyo correo electrónico es felipevela@velarojasabogados.com, y al Doctor **GABRIEL EDUARDO ROJAS VELEZ**, mayor edad, domiciliado en la ciudad de Cali, identificado con la cédula de ciudadanía No. 16.839.995 y portador de la T.P. No. 135.486 del C.S. de la J., y cuyo correo electrónico es gabrielrojas@velarojasabogados.com, para que inicien y lleven hasta su terminación la defensa y representación judicial de la sociedad **ZAITANA S.A.S.**, dentro del proceso judicial promovido por la señora **NATALIA MEJÍA GRIJALBA**, el cual se distingue con la radicación 2021-006, y de la cual conoce el Juzgado 07 Civil del Circuito de Cali.

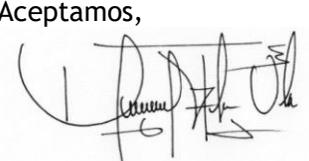
Los apoderados quedan facultado, además de lo establecido en el art 77 del Código General del Proceso, para conciliar, recibir, desistir, sustituir en quien considere conveniente y reasumir poder, transigir, suscribir documentos, celebrar acuerdos de conciliación judiciales y extrajudiciales, interponer toda clase de recursos, realizar todo tipo de diligencias, solicitar y presentar pruebas, proponer tachas de falsedad, solicitar y practicar pruebas, y en general realizar todas las gestiones necesarias para la adecuada defensa de los intereses de **ZAITANA S.A.S.**, sin que en ningún momento pueda alegarse falta de poder suficiente.

Sírvase reconocerles personería a los apoderados en los términos y para los efectos del presente poder.

Atentamente,

  
**FRANCISCO JOSE PEREZ PEREZ**  
C.C. No. 94.469.716  
Representante Legal  
**ZAITANA S.A.S.**

Aceptamos,

  
**MANUEL FELIPE VELA GIRALDO**  
C.C. No. 94.533.459 de Cali.  
T.P. No. 110.401 del C.S.J.

  
**GABRIEL EDUARDO ROJAS VELEZ**  
C.C. No. 16.839.995  
T.P. No. 135.486 del C.S. de la J.



Camara de Comercio de Cali  
CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL  
Fecha expedición: 11/01/2022 11:18:00 am

Recibo No. 8317735, Valor: \$6.500

**CODIGO DE VERIFICACIÓN: 0822DWD587**

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccc.org.co](http://www.ccc.org.co) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

LA MATRÍCULA MERCANTIL PROPORCIONA SEGURIDAD Y CONFIANZA EN LOS NEGOCIOS. RENEVE SU MATRÍCULA MERCANTIL A MÁS TARDAR EL 31 DE MARZO EN [WWW.CCC.ORG.CO](http://WWW.CCC.ORG.CO).

CON FUNDAMENTO EN LA MATRÍCULA E INSCRIPCIONES EFECTUADAS EN EL REGISTRO MERCANTIL, LA CÁMARA DE COMERCIO CERTIFICA:

#### NOMBRE, IDENTIFICACIÓN Y DOMICILIO

Razón social: ZAITANA S.A.S.  
Nit.: 900256208-9  
Domicilio principal: Cali

#### MATRÍCULA

Matrícula No.: 753969-16  
Fecha de matrícula en esta Cámara: 10 de diciembre de 2008  
Último año renovado: 2021  
Fecha de renovación: 30 de marzo de 2021  
Grupo NIIF: Grupo 2

#### UBICACIÓN

Dirección del domicilio principal: KR 118 # 25 - 01  
Municipio: Cali - Valle  
Correo electrónico: contabilidad@zaitana.com  
Teléfono comercial 1: 4890343  
Teléfono comercial 2: 3165292073  
Teléfono comercial 3: 3174394301

Dirección para notificación judicial: KR 118 # 25 - 01  
Municipio: Cali - Valle  
Correo electrónico de notificación: contabilidad@zaitana.com  
Teléfono para notificación 1: 4890343  
Teléfono para notificación 2: 3165292073  
Teléfono para notificación 3: 3174394301

La persona jurídica ZAITANA S.A.S. SI autorizó recibir notificaciones personales a través de correo electrónico, de conformidad con lo establecido en los artículos 291 del Código General del Proceso y 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Recibo No. 8317735, Valor: \$6.500

**CODIGO DE VERIFICACIÓN: 0822DWD587**

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccc.org.co](http://www.ccc.org.co) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

### CONSTITUCIÓN

Por Escritura Pública No. 4712 del 04 de diciembre de 2008 Notaria Veintiuno de Cali ,inscrito en esta Cámara de Comercio el 11 de diciembre de 2008 con el No. 13882 del Libro IX ,se constituyó sociedad de naturaleza Comercial denominada ZAITANA S.A

### REFORMAS ESPECIALES

Por Acta No. 04 del 17 de abril de 2009 Asamblea De Accionistas ,inscrito en esta Cámara de Comercio el 30 de abril de 2009 con el No. 5010 del Libro IX ,se transformó de SOCIEDAD ANOMINA en SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADAS bajo el nombre de ZAITANA S.A.S. .

### TERMINO DE DURACIÓN

La persona jurídica no se encuentra disuelta y su duración es 17 de abril del año 2059

### OBJETO SOCIAL

OBJETO SOCIAL: 1) LA SOCIEDAD TENDRÁ POR OBJETO PRINCIPAL: A) LAS INVERSIONES DE SUS DINEROS EN TÍTULOS VALORES, ACCIONES, PARTES O CUOTAS DE INTERÉS SOCIAL O DERECHOS EN OTRAS SOCIEDADES; B) LA ADMINISTRACIÓN DE OTRAS SOCIEDADES Y NEGOCIOS AÚN COMO GESTORA EN EL CASO DE SOCIEDADES EN COMANDITA SIMPLE O POR ACCIONES; C) COMPRA Y VENTA DE BIENES RAICES, BIENES MUEBLES DE PRODUCCIÓN NACIONAL O EXTRANJERA; D) ASESORÍA Y AUDITORIA DE OBRA, Y SERVICIOS EN GENERAL, INCLUYENDO EL DE TRANSPORTE DE PASAJEROS Y/O MERCANCÍAS; E) ARRENDAMIENTO Y ADMINISTRACIÓN DE BIENES PROPIOS O AJENOS, F) IMPORTAR Y EXPORTAR MATERIAS PRIMAS AGROINDUSTRIALES Y PRODUCTOS DE CONSUMO HUMANO O ANIMAL PARA COMERCIALIZACIÓN O DISTRIBUCIÓN EN EL TERRITORIO COLOMBIANO O EN EL EXTERIOR ; G) PODRÁ CONTRATAR DENTRO DEL TERRITORIO COLOMBIANO O EN EL EXTERIOR, MAQUILAS DE PRODUCCIÓN PARA LA ELABORACIÓN DE PRODUCTOS DE CONSUMO HUMANO O ANIMAL; H) ASÍ MISMO PODRÁ REALIZAR CUALQUIER OTRA ACTIVIDAD COMERCIAL O CIVIL LÍCITA TANTO EN COLOMBIA COMO EN EL EXTRANJERO. 2) EN DESARROLLO Y CUMPLIMIENTO DE SU OBJETO SOCIAL, LA COMPAÑÍA PODRÁ REALIZAR TODOS LOS ACTOS Y CONTRATOS QUE SEAN NECESARIOS O CONVENIENTES PARA ESTE PROPÓSITO Y EN ESPECIAL, LOS QUE A CONTINUACIÓN SE SEÑALAN A TITULO SIMPLEMENTE ENUNCIATIVO: A) ADQUIRIR, CONSERVAR, UTILIZAR, GRAVAR, ARRENDAR, ADMINISTRAR Y ENAJENAR TODA CLASE DE BIENES MUEBLES O INMUEBLES POR SI MISMA O POR INTERMEDIO DE PERSONAS NATURALES O JURÍDICAS; B) MUDAR LA FORMA O NATURALEZA DE SUS BIENES; C) CONSTITUIR HIPOTECAS Y ACEPTARLAS; CONSTITUIR Y ACEPTAR PRENDAS Y FINANZAS; D) CELEBRAR CONTRATOS DE ARRENDAMIENTOS, COMPRA- VENTA LEASING O ARRENDAMIENTO FINANCIERO, EN TODAS SUS MANIFESTACIONES, FACTORING O COMPRA DE CARTERA, FIDUCIA EN TODAS SUS FORMAS, TITULARIZACIÓN EN TODAS SUS MANIFESTACIONES, USUFRUCTO Y ANTICRESIS; E) PARTICIPAR EN LA CONSTITUCIÓN DE SOCIEDADES, CORPORACIONES O FUNDACIONES DE CUALQUIER GÉNERO, INCORPORARSE A SOCIEDADES YA CONSTITUIDAS, FUSIONARSE CON ELLAS O ABSORBERLAS, SIEMPRE Y CUANDO EL OBJETO DE LAS MISMAS SEA SIMILAR AL SUYO, LE SIRVA DE COMPLEMENTO O FACILITE EL DESARROLLO DE LA EMPRESA SOCIAL; F) SUSCRIBIR ACCIONES O ADQUIRIR INTERESES

Fecha expedición: 11/01/2022 11:18:00 am

Recibo No. 8317735, Valor: \$6.500

**CODIGO DE VERIFICACIÓN: 0822DWD587**

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccc.org.co](http://www.ccc.org.co) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

SOCIALES, CUOTAS O DERECHOS EN EMPRESAS O COMPAÑÍAS QUE SE OCUPEN DE ACTIVIDADES SIMILARES O CONEXAS O QUE CONTRIBUYAN AL DESARROLLO DE SU OBJETO SOCIAL; G) PARTICIPAR EN TODA CLASE DE LICITACIONES, PÚBLICAS O PRIVADAS; H) EXPLOTAR TODA CLASE DE MARCAS Y PATENTES MEDIANTE LICENCIA CONTRACTUAL, AGENCIA COMERCIAL, CONCESIÓN, FRANQUICIA O CUALQUIER OTRO CONTRATO DE CUALQUIERA NATURALEZA; I) GIRAR, LIBRAR, OTORGAR, ACEPTAR, RECIBIR Y EN GENERAL, NEGOCIAR TÍTULOS DE CUALQUIER NATURALEZA O ESPECIE; J) CELEBRAR EL CONTRATO DE CAMBIO EN SUS DIVERSAS MANIFESTACIONES; K) DAR Y RECIBIR DINERO EN MUTUO CON O SIN INTERÉS CON O SIN GARANTÍA; L) CELEBRAR CONTRATOS DE CUENTA CORRIENTE O AHORROS, BANCARIA, Y EFECTUAR TODA CLASE DE OPERACIONES FINANCIERAS, POR ACTIVA O POR PASIVA CON ENTIDADES BANCARIAS, ALMACENES DE DEPOSITO, COMPAÑÍAS DE FINANCIAMIENTO COMERCIAL O CUALESQUIERA OTRAS PERSONAS O ENTIDADES QUE SE OCUPEN DE ACTIVIDADES SIMILARES; M) HACER OFERTAS COMERCIALES; N) ABRIR ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO; Ñ) CONCEDER OPCIONES PARA LA CELEBRACIÓN DE CONTRATOS; O) FINANCIAR EL VALOR DE LOS SERVICIOS QUE PRESTA, Y P) EN GENERAL, EJECUTAR TODO ACTO Y CELEBRAR TODO CONTRATO CIVIL O COMERCIAL LICITO, RELACIONADO DIRECTAMENTE CON EL OBJETO SOCIAL, Y LOS QUE TENGAN COMO FINALIDAD EJERCER LOS DERECHOS O CUMPLIR LAS OBLIGACIONES LEGAL O CONVENCIONALMENTE DERIVADOS DE LA EXISTENCIA Y ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD.

### CAPITAL

	<b>*CAPITAL AUTORIZADO*</b>
Valor:	\$560,000,000
No. de acciones:	560,000
Valor nominal:	\$1,000

	<b>*CAPITAL SUSCRITO*</b>
Valor:	\$560,000,000
No. de acciones:	560,000
Valor nominal:	\$1,000

	<b>*CAPITAL PAGADO*</b>
Valor:	\$560,000,000
No. de acciones:	560,000
Valor nominal:	\$1,000

### REPRESENTACIÓN LEGAL

LA REPRESENTACIÓN LEGAL DE LA SOCIEDAD Y LA GESTIÓN DE LOS NEGOCIOS SOCIALES, ESTARÁN A CARGO DEL GERENTE. CADA UNO DE LOS ÓRGANOS INDICADOS, TIENEN LAS FACULTADES Y ATRIBUCIONES QUE LES CONFIEREN ESTOS ESTATUTOS, LAS QUE EJERCERÁN CON ARREGLO A LAS NORMAS ESPECIALES AQUÍ EXPRESADAS Y A LAS DISPOSICIONES LEGALES.

GERENTE: LA ADMINISTRACIÓN INMEDIATA DE LA COMPAÑÍA, SU REPRESENTACIÓN LEGAL Y LA GESTIÓN DE LOS NEGOCIOS SOCIALES, ESTARÁN A CARGO DE UN GERENTE.

SUPLENTES: EL GERENTE DE LA COMPAÑÍA TIENE UN (1) SUPLENTE, NOMBRADO POR LA JUNTA

Fecha expedición: 11/01/2022 11:18:00 am

Recibo No. 8317735, Valor: \$6.500

**CODIGO DE VERIFICACIÓN: 0822DWD587**

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccc.org.co](http://www.ccc.org.co) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

DIRECTIVA EN LA MISMA FORMA QUE EL GERENTE.

EN LOS CASOS DE FALTA TEMPORAL DEL GERENTE, Y EN LAS ABSOLUTAS MIENTRAS SE PROVEE EL CARGO, O CUANDO SE HALLARE LEGALMENTE INHABILITADO PARA ACTUAR EN ASUNTO DETERMINADO, EL GERENTE SERÁ REEMPLAZADO POR EL RESPECTIVO SUPLENTE.

FALTA ABSOLUTA: EL SUPLENTE REEMPLAZARÁ AL GERENTE EN CASO DE FALTA ABSOLUTA, DE FALTA TEMPORAL O ACCIDENTAL Y DE IMPEDIMENTO. ENTIÉNDASE POR FALTA ABSOLUTA DEL GERENTE, SU MUERTE O RENUNCIA Y, EN TALES CASOS, EL SUPLENTE ACTUARÁ POR EL RESTO DEL PERIODO EN CURSO, SALVO QUE SE PRODUZCA ANTES UN NUEVO NOMBRAMIENTO EN PROPIEDAD.

REPRESENTACIÓN Y PODERES: EL GERENTE ES EL REPRESENTANTE DE LA SOCIEDAD Y A ÉL CORRESPONDE EXCLUSIVAMENTE EL USO DE LA DENOMINACIÓN SOCIAL. EN EJERCICIO DE SUS FUNCIONES Y DENTRO DE LAS LIMITACIONES CONTEMPLADAS EN ESTE MISMO ESTATUTO, EL GERENTE DEBERÁ REALIZAR TODOS LOS ACTOS CONVENIENTES O NECESARIOS PARA EL LOGRO DE LOS OBJETIVOS SOCIALES Y EN, ESPECIAL, AQUELLOS ENUMERADOS EN EL ARTICULO QUINTO DE ESTE ESTATUTO. PODRÁ IGUALMENTE, POR SÍ MISMO O POR MEDIO DE MANDATARIOS ESPECIALES INTERVENIR EN TODA CLASE DE ACTUACIONES Y PROCESOS JUDICIALES, ADMINISTRATIVOS, GUBERNATIVOS O DE POLICÍA, SEA QUE LA SOCIEDAD CONCURRA COMO DEMANDANTE O COMO PARTE INCIDENTAL Y SIEMPRE QUE SE HAGA NECESARIO DEFENDER SUS DERECHOS O HACERLOS RECONOCER.

### FACULTADES Y LIMITACIONES DEL REPRESENTANTE LEGAL

FACULTADES Y FUNCIONES DE LA ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS; ENTRE OTRAS: 15. AUTORIZAR AL GERENTE, Y AL SUPLENTE CUANDO ESTE REEMPLACE AL PRINCIPAL, PARA CELEBRAR CUALQUIER ACTO O CONTRATO QUE EXCEDA DE LOS LIMITES FIJADOS DENTRO DE LAS FUNCIONES DE LA JUNTA DIRECTIVA; 16. AUTORIZAR AL GERENTE PARA QUE LA SOCIEDAD PUEDA CONSTITUIRSE EN GARANTE DE OBLIGACIONES DE LAS SOCIEDADES QUE SEAN O LLEGUEN A SER ACCIONISTAS DE LA COMPAÑÍA, CON EL VOTO FAVORABLE DE UN NÚMERO PLURAL DE ACCIONISTAS QUE REPRESENTEN EL SETENTA POR CIENTO (70%) DE LAS ACCIONES REPRESENTADAS.

FUNCIONES DE LA JUNTA DIRECTIVA, ENTRE OTRAS: 9) AUTORIZAR PREVIAMENTE AL GERENTE DE LA SOCIEDAD, PARA REALIZAR CUALESQUIERA ACTOS O CONTRATOS CONCERNIENTES AL CUMPLIMIENTO DEL OBJETO SOCIAL, CUANDO ÉSTOS EXCEDAN DE UNA CANTIDAD EQUIVALENTE, EN PESOS, A QUINIENTOS (500) SALARIOS MÍNIMOS LEGALES MENSUALES VIGENTES Y SIEMPRE Y CUANDO NO EXCEDAN A LA CANTIDAD EQUIVALENTE, EN PESOS, A DOS MIL (2.000) SALARIOS MÍNIMOS LEGALES MENSUALES VIGENTES. EN EL CASO QUE LA CUANTÍA DE DICHOS ACTOS O CONTRATOS EXCEDAN DE LA CANTIDAD EQUIVALENTE, EN PESOS, A DOS MIL (2.000) SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES, SE REQUERIRÁ LA AUTORIZACIÓN DE LA ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS.

SON FUNCIONES DEL GERENTE, A MÁS DE LAS SEÑALADAS EN EL ARTÍCULO ANTERIOR, LAS SIGUIENTES: 1) EJECUTAR LAS RESOLUCIONES Y DECISIONES DE LA ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS Y DE LA JUNTA DIRECTIVA. 2)..., 3) CREAR Y NOMBRAR LOS EMPLEADOS TÉCNICOS Y ADMINISTRATIVOS QUE REQUIERA LA BUENA MARCHA DE LA SOCIEDAD, SEÑALAR SUS FUNCIONES Y FIJAR SUS ASIGNACIONES, DENTRO DE LOS LIMITES SEÑALADOS EN ESTOS ESTATUTOS. 4) CONSTITUIR MANDATARIOS JUDICIALES O EXTRAJUDICIALES, PARA QUE REPRESENTEN A LA SOCIEDAD

Fecha expedición: 11/01/2022 11:18:00 am

Recibo No. 8317735, Valor: \$6.500

**CODIGO DE VERIFICACIÓN: 0822DWD587**

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccc.org.co](http://www.ccc.org.co) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

EN LAS ACTUACIONES QUE SE HAGAN NECESARIAS. 5)..., 6)..., 7)..., 8)..., 9) MANTENER A LA JUNTA DIRECTIVA AL CORRIENTE DE LOS NEGOCIOS Y OPERACIONES QUE EJECUTE O HAGA EJECUTAR E INFORMARLA PERMANENTEMENTE DE LA MARCHA DE LA EMPRESA SOCIAL. 10)..., 11) DENTRO DE LAS NORMAS Y ORIENTACIONES QUE DICTE LA JUNTA DIRECTIVA, DIRIGIR LOS NEGOCIOS DE LA SOCIEDAD, VIGILAR LOS BIENES DE LA MISMA, SUS OPERACIONES TÉCNICAS, SU CONTABILIDAD Y CORRESPONDENCIA. 12)..., 13)..., 14) DETERMINAR LAS NORMAS QUE HAN DE SERVIR PARA LA ORGANIZACIÓN DE LA CONTABILIDAD DE LA COMPAÑÍA, SIGUIENDO AL EFECTO LAS BASES INDICADAS POR LA LEY Y LA TÉCNICA CONTABLE. 15)..., 16) CUMPLIR Y HACER CUMPLIR LOS ESTATUTOS Y REGLAMENTOS DE LA SOCIEDAD. 17)..., 18) LAS DEMÁS QUE LE SEÑALEN LA JUNTA DIRECTIVA Y ESTE ESTATUTO Y AQUELLAS QUE POR LA NATURALEZA DE SU CARGO LE CORRESPONDAN.

## NOMBRAMIENTOS

### REPRESENTANTES LEGALES

Por Escritura Pública No. 4712 del 04 de diciembre de 2008, de Notaria Veintiuno de Cali, inscrito en esta Cámara de Comercio el 11 de diciembre de 2008 con el No. 13882 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
GERENTE	FRANCISCO JOSE PEREZ PEREZ	C.C.94469716

Por Acta No. 70 del 24 de marzo de 2015, de Junta Directiva, inscrito en esta Cámara de Comercio el 25 de junio de 2015 con el No. 8745 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
SUPLENTE DEL GERENTE	SILVIA PEREZ BRAVO	C.C.38993708

### JUNTA DIRECTIVA

#### PRINCIPALES

NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
SILVIA PEREZ BRAVO	C.C.38993708
FRANCISCO JOSE PEREZ PEREZ	C.C.94469716
EDMUND LUDWIG MAIER PEREZ	C.C.16719398

#### SUPLENTES

NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
ANGELA PEREZ DE MAIER	C.C.29077196
EDMUND LUDWIG MAIER KROMER	C.E.169527
MARIA PATRICIA ZUÑIGA	C.C.31835981

Por Acta No. 25 del 10 de marzo de 2018, de Asamblea De Accionistas, inscrito en esta Cámara de Comercio el 23 de mayo de 2018 con el No. 9406 del Libro IX, Se designó a:

Recibo No. 8317735, Valor: \$6.500

**CODIGO DE VERIFICACIÓN: 0822DWD587**

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccc.org.co](http://www.ccc.org.co) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

**PRINCIPALES**

NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
FRANCISCO JOSE PEREZ PEREZ	C.C.94469716
EDMUND LUDWIG MAIER PEREZ	C.C.16719398

**SUPLENTES**

NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
ANGELA PEREZ DE MAIER	C.C.29077196
EDMUND LUDWIG MAIER KROMER	C.E.169527

Por Acta No. 26 del 27 de julio de 2018, de Asamblea De Accionistas, inscrito en esta Cámara de Comercio el 10 de septiembre de 2018 con el No. 14889 del Libro IX, Se designó a:

**PRINCIPALES**

NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
SILVIA PEREZ BRAVO	C.C.38993708

**SUPLENTES**

NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
MARIA PATRICIA ZUÑIGA	C.C.31835981

**REVISORES FISCALES**

Por Acta No. 17 del 28 de marzo de 2015, de Asamblea De Accionistas, inscrito en esta Cámara de Comercio el 25 de junio de 2015 con el No. 8744 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
REVISOR FISCAL PRINCIPAL	NORMA CONSUELO ALDANA SILVA	C.C.31985239 T.P.48491-T

**REFORMAS DE ESTATUTOS**

Los estatutos de la sociedad han sido reformados así:

DOCUMENTO	INSCRIPCIÓN
E.P. 4908 del 17/12/2008 de Notaria Veintiuno de Cali	14377 de 22/12/2008 Libro IX
ACT 04 del 17/04/2009 de Asamblea De Accionistas	5010 de 30/04/2009 Libro IX
ACT 6 del 16/06/2009 de Asamblea General De Accionistas	8394 de 21/07/2009 Libro IX
ACT 13 del 13/01/2011 de Asamblea General De Accionistas	6460 de 28/05/2012 Libro IX
ACT 25 del 10/03/2018 de Asamblea De Accionistas	9405 de 23/05/2018 Libro IX

Fecha expedición: 11/01/2022 11:18:00 am

Recibo No. 8317735, Valor: \$6.500

**CODIGO DE VERIFICACIÓN: 0822DWD587**

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccc.org.co](http://www.ccc.org.co) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

### RECURSOS CONTRA LOS ACTOS DE INSCRIPCIÓN

De conformidad con lo establecido en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y la Ley 962 de 2005, los actos administrativos de registro, quedan en firme dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de inscripción, siempre que no sean objeto de recursos. Para estos efectos, se informa que para la Cámara de Comercio de Cali, los sábados NO son días hábiles.

Una vez interpuestos los recursos, los actos administrativos recurridos quedan en efecto suspensivo, hasta tanto los mismos sean resueltos, conforme lo prevé el artículo 79 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

A la fecha y hora de expedición de este certifica, NO se encuentra en trámite ningún recurso.

### SITUACIÓN(ES) DE CONTROL- GRUPO EMPRESARIAL

DOCUMENTO: DOCUMENTO PRIVADO DEL 19 DE FEBRERO DE 2016  
INSCRIPCIÓN: 29 DE FEBRERO DE 2016 NO. 2699 DEL LIBRO IX

CONSTA LA SITUACION DE CONTROL:

CONTROLANTE: ZAITANA S.A.S.

NIT. 900.256.208-9

DOMICILIO: CALI

NACIONALIDAD: COLOMBIANA

OBJETO SOCIAL: LAS INVERSIONES DE SUS DINEROS EN TITULOS VALORES, ACCIONES, PARTES O CUOTAS DE INTERES SOCIAL O DERECHOS EN OTRAS SOCIEDADES.

CONTROLADA: ZAITANA INVERSIONES S.A.S

NIT: 900.840.706-1

DOMICILIO: CALI

NACIONALIDAD: COLOMBIANA

OBJETO SOCIAL: LAS INVERSIONES DE SUS DINEROS EN TITULOS VALORES, ACCIONES, PARTES O CUOTAS DE INTERES SOCIAL O DERECHOS EN OTRAS SOCIEDADES.

PRESUPUESTOS QUE DIERON ORIGEN A LA SITUACION DE CONTROL:

ZAITANA S.A.S, ES ACCIONISTA DE ZAITANA INVERSIONES S.A.S DESDE ABRIL 20 DE 2015.

ZAITANA S.A.S POSEE EL 75% DE LA PARTICIPACION DE ZAITANA INVERSIONES S.A.S .

CERTIFICA

DOCUMENTO: DOCUMENTO PRIVADO DEL 19 DE FEBRERO DE 2016  
INSCRIPCIÓN: 29 DE FEBRERO DE 2016 NO. 2701 DEL LIBRO IX

Recibo No. 8317735, Valor: \$6.500

**CODIGO DE VERIFICACIÓN: 0822DWD587**

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccc.org.co](http://www.ccc.org.co) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

CONSTA LA SITUACION DE CONTROL:

CONTROLANTE: ZAITANA S.A.S.

NIT. 900.256.208-9

DOMICILIO: CALI

NACIONALIDAD: COLOMBIANA

OBJETO SOCIAL: LAS INVERSIONES DE SUS DINEROS EN TITULOS VALORES, ACCIONES, PARTES O CUOTAS DE INTERES SOCIAL O DERECHOS EN OTRAS SOCIEDADES.

CONTROLADA: ZAITANA TRADING S.A.S

NIT: 900.840.533-2

DOMICILIO: CALI

NACIONALIDAD: COLOMBIANA

OBJETO SOCIAL: LA COMERCIALIZACION, PROCESAMIENTO, TRANSFORMACION, MANUFACTURACION Y VENTA DE MATERIAS PRIMAS Y/O PRODUCTOS COLOMBIANOS DE CONSUMO HUMANO O ANIMAL, EN EL TERRITORIO COLOMBIANO Y EL EXTERIOR; TAMBIEN PODRA IMPORTAR BIENES E INSUMOS PARA ABASTECER EL MERCADO INTERNO.

PRESUPUESTOS QUE DIERON ORIGEN A LA SITUACION DE CONTROL:

ZAITANA S.A.S, ES ACCIONISTA DE ZAITANA TRADING S.A.S. DESDE ABRIL 17 DE 2015.

ZAITANA S.A.S POSEE EL 75% DE LA PARTICIPACION DE ZAITANA TRADING S.A.S .

### CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS - CIIU

Actividad principal Código CIIU: 4620

Actividad secundaria Código CIIU: 6810

Otras actividades Código CIIU: 6611

### ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO

A nombre de la persona jurídica figura(n) matriculado(s) en la Cámara de Comercio de Cali el(los) siguiente(s) establecimiento(s) de comercio/sucursal(es) o agencia(s):

Nombre: ZAITANA SAS  
Matrícula No.: 753970-2  
Fecha de matricula: 10 de diciembre de 2008  
Ultimo año renovado: 2021  
Categoría: Establecimiento de comercio  
Dirección: KR 118 # 25 - 01



Camara de Comercio de Cali  
CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL  
Fecha expedición: 11/01/2022 11:18:00 am

Recibo No. 8317735, Valor: \$6.500

**CODIGO DE VERIFICACIÓN: 0822DWD587**

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccc.org.co](http://www.ccc.org.co) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

Municipio: Cali

SI DESEA OBTENER INFORMACIÓN DETALLADA DE LOS ANTERIORES ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO O DE AQUELLOS MATRICULADOS EN UNA JURISDICCIÓN DIFERENTE A LA DEL PROPIETARIO, DEBERÁ SOLICITAR EL CERTIFICADO DE MATRÍCULA MERCANTIL DEL RESPECTIVO ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO.

LA INFORMACIÓN CORRESPONDIENTE A LOS ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO QUE TIENE MATRICULADOS EL COMERCIANTE EN OTRAS CÁMARAS DE COMERCIO DEL PAÍS, PODRÁ CONSULTARLA EN [WWW.RUES.ORG.CO](http://WWW.RUES.ORG.CO).

### INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

#### TAMAÑO EMPRESARIAL

De conformidad con lo provisto en el artículo 2.2.1.13.2.1 del Decreto 1074 de 2015 y la Resolución 2225 de 2019 del DANE el tamaño de la empresa es: PEQUEÑA

Lo anterior de acuerdo a la información reportada por el matriculado o inscrito en el formulario RUES:

Ingresos por actividad ordinaria \$1,827,325,211

Actividad económica por la que percibió mayores ingresos en el período - CIIU:6611

\*\*\*\*\*

Este certificado refleja la situación jurídica del inscrito hasta la fecha y hora de su expedición.

Que no figuran otras inscripciones que modifiquen total o parcialmente el presente certificado.

De conformidad con lo establecido en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, y de la Ley 962 de 2005, los actos administrativos de registro aquí certificados quedan en firme diez (10) días hábiles después de la fecha de inscripción, siempre que no sean objeto de recursos; el sábado no se tiene como día hábil para este conteo.

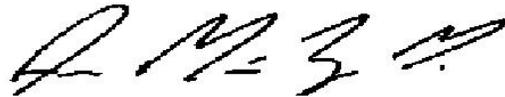
En cumplimiento de los requisitos sobre la validez jurídica y probatoria de los

Recibo No. 8317735, Valor: \$6.500

**CODIGO DE VERIFICACIÓN: 0822DWD587**

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccc.org.co](http://www.ccc.org.co) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

mensajes de datos determinados en la Ley 527 de 1999 y demás normas complementarias, la firma digital de los certificados generados electrónicamente se encuentra respaldada por una entidad de certificación digital abierta acreditada por el organismo nacional de acreditación (onac) y sólo puede ser verificada en ese formato.



ZAITANA S.A.S  
 NIT. 900.256.208-9  
 KM 2 VIA A JAMUNDI TEL. 488 41 41  
 RESOLUCION NRO. 50000300164 DE 2011/10/04  
 PREFIJO 00000

PAGINA NO.:1  
 FACTURA DE VENTA  
 NO: 202  
 FECHA FACTURA (MM/DD/AAAA): 04/27/2012  
 ORIGINAL

GO DE APROBACION 145 A 500  
 REAL TRADE S A S  
 CL 18 106 100 LC 203 CC CIUDAD  
 DOCUMENTO 1:  
 PLAZO: 8 DIAS  
 TRANSPORTADOR:

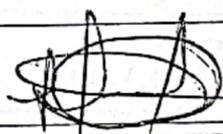
CLIENTE: 900465631-8  
 DOCUMENTO 2 :  
 FECHA DE VENCIMIENTO: 05/05/2012

NIT/CEDULA: 900465631-8 SUCURSAL: 000  
 TELEFONO 1: (057)3394761 TELEFONO 2:  
 VENDEDOR: 900256208  
 CIUDAD: CALI

ITEM	COD.REFERENCIA	DESCRIPCION	CANTIDAD	PRECIO	DCTO.1	DCTO.2	DCTO.3	UNIDAD	TOTAL BRUTO
00001	090101	AZUCAR NACIONAL	2,800.00	76,500.00	0.00%	0.00%	0.00%	UND	214,200,000.00

RECIBO EN COMUN

TOTAL CANTIDADES: 2,800.00  
**Zaitana S.A.S**  
 NIT. 900256208-9  
 FIRMA Y SELLO ALMACEN

  
 ACEPTADA POR (FIRMA Y SELLO)  
 NOMBRE O FIRMA: HEINER  
 IDENTIFICACION: 99.449.102  
 FECHA DE RECIBIDO MAYO 2 / 2012

TOTAL BRUTO: 214,200,000.00  
 -DESCTO. COMERCI. 0.00  
 SUBTOTAL: 214,200,000.00  
 + I.V.A.: 21,420,000.00  
 TOTAL NETO: 235,620,000.00  
 -RETEN. FUENTE: 0.00  
 PAGUE: 235,620,000.00

EL SUSCRITO NOTARIO VEINTIUNO (E)  
 DEL CIRCULO DE CALI  
 CERTIFICO  
 QUE LA PRESENTE FOTOCOPIA CORRESPONDE  
 AL ORIGINAL DEL DOCUMENTO QUE HE TENIDO  
 A LA VISTA PARA LA CONFRONTACION  
 Santiago de Cali, 02 DIC 2016  
 NOTARIO ENCARGADO  
**NOTARIA VEINTIUNA**  
 Carlos Enrique Gutiérrez Jaramillo  
 NOTARIO ENCARGADO

ZAITANA S.A.S  
 NIT. 900.256.208-9  
 KM 2 VIA A JAMUNDI TEL. 488 41 41  
 RESOLUCION NRO. 50000300164 DE 2011/10/04  
 PREFIJO 00000

PAGINA NO.:1  
 FACTURA DE VENTA  
 NO: 203  
 FECHA FACTURA (MM/DD/AAAA): 04/30/2012  
 ORIGINAL

PLAZO DE APROBACION 145 A 500  
 CAL TRADE S A S  
 CL 18 106 100 LC 203 CC CIUDAD  
 DOCUMENTO 1:  
 PLAZO: 8 DIAS  
 TRANSPORTADOR:

CLIENTE: 900465631-8  
 DOCUMENTO 2 :  
 FECHA DE VENCIMIENTO: 05/08/2012

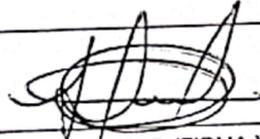
NIT/CEDULA: 900465631-8 SUCURSAL: 000  
 TELEFONO 1: (057)3394761 TELEFONO 2:  
 VENDEDOR: 900256208  
 CIUDAD: CALI

ITEM	COD.REFERENCIA	*---DESCRIPCION---	CANTIDAD	PRECIO	DCTO.1	DCTO.2	DCTO.3	UNIDAD	TOTAL BRUTO
00001	090101	AZUCAR NACIONAL	1,400.00	76,500.00	0.00%	0.00%	0.00%	UND	107,100,000.00

\* REGIMEN COMUN

TOTAL CANTIDADES: 1,400.00

  
 ZAITANA S.A.S  
 FIRMA Y SELLO ALMACEN  
 NIT.: 900256208-9



ACEPTADA POR (FIRMA Y SELLO)  
 NOMBRE O FIRMA: HOYNER  
 IDENTIFICACION: 94.444.102  
 FECHA DE RECIBIDO: MAYO 2 / 2012

TOTAL BRUTO: 107,100,000.00  
 -DESCTO. COMERCI: 0.00  
 SUBTOTAL: 107,100,000.00  
 + I.V.A: 10,710,000.00  
 TOTAL NETO: 117,810,000.00  
 -RETEN. FUENTE: 0.00  
 PAGUE: 117,810,000.00

EL SUSCRITO NOTARIO VEINTIUNO (E)  
 DEL CIRCULO DE CALI  
 CERTIFICO  
 QUE LA PRESENTE FOTOCOPIA CORRESPONDE  
 AL ORIGINAL DEL DOCUMENTO QUE HE TENIDO  
 A LA VISTA PARA LA CONFRONTACION  
 Santiago de Cali, 02 DIC 2018  
 NOTARIO ENCARGADO  
 NOTARIA VEINTIUNA  
 Carlos Enrique Gutiérrez Jaramillo  
 NOTARIO ENCARGADO

**Banco Popular**  
ESTE ES SU BANCO

Cheque No. **69325962** 02

Año Mes Día **2011 04 19** CINCONUEVESEISDOS \$ **200.000.000**

Páguese a **TRAPICHE Lucerna S.A.**

La suma de **Doscientos millones de Pesos mcte**

**X**

69325962 MAR 8, 2012

Firma: 

582 - COSMOCENTRO  
CALLE 5 N. 50-103 LC 1-36  
Cuenta Nro. : 582129730

⑆ 0003 0000 21 5821297301 69325962 ⑆

PAGADO EL IMPUESTO DE TIMBRE

**BANCOLOMBIA**  
Call - 01 812 Chicagope  
CERTIFÍCASE CONSIGNACION DE  
ESTE CHEQUE EN LA CUENTA DEL  
PRIMER BENEFICIARIO  
Firma Autorizada  
Cajero No 013

**CALLE 07**  
BANCOLOMBIA S.A.  
CALLE - CHICAGOPE  
2000412  
Devuelto  
Causales  
Sello  
Firma

*TRAPICHE Lucerna*  
*CJA # 825200412*  
*UIT # 805.019*  
EL SUSCRITO NOTARIO VEINTIUNA (E).  
DEL CIRCULO DE CALI  
CERTIFICO  
QUE LA PRESENTE FOTOCOPIA CORRESPONDE  
AL ORIGINAL DEL DOCUMENTO QUE HE TENIDO  
A LA VISTA PARA LA CONFRONTACION  
Santiago de Cali.  
NOTARIO ENCARGADO  
**NOTARIA VEINTIUNA**  
**Carlos Enrique Guillérez Jaramillo**  
NOTARIO ENCARGADO



**ESTE ES SU BANCO**

Cheque No. **69325971** 02

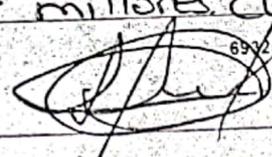
Año **2011** Mes **05** Día **03** GINCONUEVESIETEUNO

\$ **129.430.000.**

Páguese a **ZAITANA S.A.S.**

La suma de **CIENTO VENTINUEVE MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA MIL PESOS M.C.**

582 - COSMOCENTRO  
 CALLE 5 N. 50-103 LC 1-36  
 Cuenta Nro. : 582129730

Firma: 

69325971 MAR 8, 2012

3 000003 000021 582129730 69325971

EL SUSCRITO NOTARIO VEINTIUNO (E)  
 DEL CIRCULO DE CALI

CERTIFICO  
 QUE LA PRESENTE FOTOCOPIA CORRESPONDE  
 AL ORIGINAL DEL DOCUMENTO QUE HE TENIDO  
 A LA VISTA PARA LA CONFRONTACION  
 Santiago de Cali.



NOTARIO ENCARGADO

NOTARIA VEINTIUNA  
 Carlos Enrique Gutiérrez Jaramillo  
 NOTARIO ENCARGADO

02-DIC-2016

Compareció ROSA MARÍA VÁSQUEZ LUGO, identificada con la CC No 66.94.520 de Cali. Residente en la ciudad de Cali, vereda La Vorágine, Parcelación Chorro de Plata, casada, de profesión Administrativa y EXPUSO: Trabajo con ORDARA CONSTRUCCIONES LTDA desde el 20 de diciembre de 2006 y ocupó el cargo de Secretaria Administrativa. La empresa para la cual trabajo construyó el Conjunto Residencial Inés de Lara ubicado en la calle 22 A No. 121-180 de la ciudad de Cali, conjunto en el cual la señora NATALIA MEJÍA GRIJALBA era la propietaria del apto. 301 C, así como de los parqueaderos 75 y 76, como también del depósito No. 34, los cuales fueron adquiridos mediante promesa de compraventa celebrada el 14 de noviembre de 2007. Por razones de mi cargo, la señora NATALIA MEJÍA GRIJALBA se presentó a las oficinas de la constructora el día 28 de mayo de 2012 y me entregó personalmente la carta de cesión de derechos sobre dicho inmueble, parqueaderos y depósito en favor de la sociedad ZAITANA SAS y en señal de recibo yo la firmé en la parte inferior derecha y le coloqué mi firma y como fecha de recibido el 28 de mayo de 2012. Dicha carta tenía al reverso el sello de la notaría 21 de Cali correspondiente a la diligencia de presentación personal y reconocimiento. También dejó constancia que entre abril y mayo de 2012 se presentaron a las oficinas de la constructora los señores HEYNER GONZALO MIRANDA LÓPEZ y DANIEL ANDRADE, éste último esposo de la señora NATALIA MEJÍA y presentaron al señor LUIS SERUR MARTÍNEZ como posible comprador del apartamento de propiedad de la señora NATALIA; estos señores preguntaron cuáles eran los requisitos para poder escriturar el apartamento y se le entregó al señor LUIS SERUR por instrucciones del esposo de la señora Natalia, la impresión de una carta tipo que maneja la empresa en la cual se relacionan los requisitos para poder escriturar como pago de predial, megaobras, valorización, recibos de servicios públicos al día, paz y salvo de la administración del edificio, fotocopia de las cédulas de comprador y vendedor, etc. Con fecha 3 de junio de 2014 la señora Natalia Mejía hizo llegar a la constructora una carta solicitando la escrituración del apartamento y se le respondió por escrito a la Fiduciaria de Occidente, mediante carta del 6 de junio de 2014, que la señora Natalia Mejía había hecho cesión de derechos del inmueble, garajes y depósito a favor de ZAITANA SAS. El 20 de octubre de 2014 el señor Francisco Pérez (representante legal de Zaitana SAS) pidió escriturarle el apartamento, por lo cual se le notificó a la señorita Natalia Mejía por escrito de este hecho. En Diciembre 1 de 2014 la fiscal 83, Dra. Gloria Gamboa Vásquez nos solicita abstenernos de hacer escrituración a persona alguna, hasta tanto no se aclare la situación que se investiga. El 06 de abril de 2015 la misma fiscal nos comunicó el archivo de la investigación y el 28 de mayo de 2015 se firmó la escritura a favor de ZAITANA SAS.



ROSA MARÍA VÁSQUEZ LUGO  
C.C. 66.947.520. CALI



## DILIGENCIA DE PRESENTACIÓN PERSONAL



33954

Artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1069 de 2015

En la ciudad de Jamundí, Departamento de Valle, República de Colombia, el primero (01) de diciembre de dos mil dieciséis (2016), en la Notaría Única del Círculo de Jamundí, compareció:  
ROSA MARIA VASQUEZ LUGO, quien exhibió la cédula de ciudadanía / NUIP #0066947520, presentó personalmente el documento dirigido a DECLARACION y manifestó que la firma que aparece en el presente documento es suya y acepta el contenido del mismo como cierto.

----- Firma autógrafa -----



4k76ehwpmaj  
01/12/2016 - 10:41:25

Conforme al Artículo 18 del Decreto Ley 019 de 2012, el compareciente fue identificado a través de autenticación biométrica, mediante cotejo de su huella dactilar contra la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

MARTHA FERRER RIVADENEIRA  
Notaría Única del Círculo de Jamundí  
Círculo del Valle - Rep. de Colombia

144001402664

SEÑORES  
FISCALIA GENERAL DE LA NACION  
SECCIONAL VALLE DEL CAUCA  
E. S. D.

19/10/10

REFERENCIA: DENUNCIA PENAL

**DENUNCIANTE: NATALIA MEJIA GRIJALBA**  
**DENUNCIADOS: FRANCISCO JOSE PEREZ PEREZ, SOCIEDAD ZAITANA S.A.S., AIMER MIRANDA LOPEZ, Y CARLOS ARTURO CARDONA PARRA.**  
**DELITOS: ESTAFA, FALSEDAD IDEOLOGICA EN DOCUMENTO PRIVADO, ABUSO DE CONDICIONES DE INFERIORIDAD, APROVECHAMIENTO DE ERROR AJENO, DELITOS CONTRA EL PATRIMONIO ECONOMICO Y LOS DEMAS DELITOS COMETIDOS.**

NATALIA MEJIA GRIJALBA, mayor de edad, identificada con la Cedula de Ciudadanía N° 1.144.028.700, en mi condición de víctima y perjudicada, por medio del presente escrito, con todo respeto acudo ante LA FISCALIA GENERAL DE LA NACION, con el objeto de formular denuncia por escrito, bajo la gravedad de juramento, contra FRANCISCO JOSE PEREZ PEREZ, mayor de edad identificado con la C.C. N° 94.469.716, la SOCIEDAD ZAITANA S.A.S., Nit 900256208-9 representada legalmente por FRANCISCO JOSE PEREZ PEREZ, AIMER MIRANDA LOPEZ y CARLOS ARTURO CARDONA P., de quienes desconozco su identidad, por los posibles delitos de ESTAFA, FALSEDAD IDEOLOGICA EN DOCUMENTO PRIVADO, ABUSO DE CONDICIONES DE INFERIORIDAD, APROVECHAMIENTO DE ERROR AJENO, DELITOS CONTRA EL PATRIMONIO ECONOMICO Y LOS DEMAS DELITOS COMETIDOS y demás delitos que se tipifiquen con base en los siguientes:

**HECHOS:**

1.- Yo NATALIA MEJIA GRIJALBA, identificada con la cedula de ciudadanía No. 1.144.028.700 de Cali, nacida el 5 de agosto de 1989, presento la siguiente denuncia ante la FISCALIA GENERAL DE LA NACION, contra FRANCISCO JOSE PEREZ PEREZ, mayor de edad identificado con la C.C. N° 94.469.716, LA SOCIEDAD ZAITANA S.A.S, Nit 900256208-9 Representada legalmente por FRANCISCO JOSE PEREZ PEREZ, y, quienes dijeron llamarse AIMER MIRANDA LOPEZ (todos con domicilio judicial en Cali, Dirección Kilometro 2 Vía Jamundí, sede colegio Los Farallones y CARLOS ARTURO CARDONA PARRA, con domicilio en la Cr. 1 Calle 70 Centro Comercial Calima Piso 6, ya que estas personas han cometido varios delitos penales con su conducta, delitos que podrían configurarse en los tipos penales, ESTAFA, FALSEDAD IDEOLOGICA EN DOCUMENTO PRIVADO, ABUSO DE CONDICIONES DE INFERIORIDAD, APROVECHAMIENTO DE ERROR AJENO, DELITOS CONTRA EL PATRIMONIO ECONOMICO Y LOS DEMAS DELITOS COMETIDOS, entre otros, que se tipifiquen.

2.- Los hechos que dieron origen a los delitos se estructuran cuando a principio del mes de mayo de 2012, me encontraba en mi apartamento ubicado en la Calle 22 A # 121-180 apto. 301 C. de la ciudad de Cali en compañía de mi esposo Daniel Andrade Citell y recibimos una visita de un señor, que dijo llamarse AIMER MIRANDA LOPEZ, que venía a ver mi propiedad, pues yo tenía el aviso de se vende en el balcón de mi apartamento, el señor entro a mi apartamento y me dijo, que su jefe FRANCISCO JOSE PEREZ PEREZ, estaba interesado en una propiedad por este sector, cuando se retiró me dijo que volvería con su jefe, a la semana regresó con dos personas más, que se me presentaron con los nombres de FRANCISCO JOSE PEREZ PEREZ Y CARLOS A. CARDONA, quienes, me dieron los siguientes teléfonos: de FRANCISCO JOSE PEREZ PEREZ 3164819268 y de CARLOS A. CARDONA 3147289996.





3- El SR. FRANCISCO JOSE PEREZ PEREZ, me confirmó, lo que su trabajador nos había dicho, que estaban interesados en el apartamento y que querían comprar mi propiedad. El negocio de compraventa del apartamento se pactó en un precio de venta de \$550.000.000. (QUINIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS M/cte) que ellos manifestaron, me pagarían, parte en azúcar y parte en dinero, hasta completar el total de los \$ 550.000.000; pasaron unos días y nos llamaron para hacer real el negocio, después de muchas llamadas, porque eso sí, los señores eran muy insistentes en el negocio, hasta el punto de llamar hasta 5 veces al día.

4- El día 26 de mayo de 2012 Sábado, aproximadamente a las 11.30 a.m., nos encontramos en la notaria 21 en el Centro Comercial Holguines Trade Center de Cali. Yo me presente en compañía de mi esposo Daniel Andrade, pues me encontraba en mi 7mo mes de embarazo, y por parte de los supuestos compradores, el SR. FRANCISCO JOSE PEREZ PEREZ, Y EL SR. CARLOS A. CARDONA, acompañados de su empleado AIMER MIRANDA L. Nos sentamos en una oficina del segundo piso en una mesa y en ella el SR FRANCISCO JOSE PEREZ PEREZ, nos confirmó el negocio, por \$550.000.000, que haría para su empresa ZAITANA S.A.S., de la cual era su representante, y que pagaría, parte en azúcar y parte en plata, y me entregó, un documento para que autenticara, manifestándome, que después de salir de la notaria pasarían al apartamento para entregarnos las órdenes para retirar el azúcar y el dinero. Me fui muy confiada en la palabra de los señores, pues el señor Cardona, dijo que era de almacenes la 14, manifestación, que confirmaron Aimer y Francisco, y que posteriormente, personalmente ratifiqué, llamando a la 14, y cuando solicite me lo pasaran, la niña del conmutador, me dijo que no se encontraba. Me retiré de la Notaria, y llegué a la hora del almuerzo a mi hogar, cuando recibo una llamada de AIMER y me dice, que su jefe, FRANCISCO JOSE PEREZ PEREZ, me mandaba a decir, que en el transcurso de la semana me llevaban las órdenes del azúcar y el dinero. Pasaron varios días y los señores nunca llamaron, ni aparecieron, afortunadamente, no entregue el apartamento, por estar pendiente su pago. Nosotros empezamos a buscarlos, pues no habíamos recibido ninguna noticia. Ante esta situación le comunicamos telefónicamente, lo sucedido a la CONSTRUCTORA ORDARA LTDA., quienes me habían vendido el apartamento y son, los que tienen las escrituras de mi propiedad, que no había hecho, porque no contaba con los dineros necesarios para los gastos, contábamos con la venta de la propiedad para poder organizarnos, ya que venía el nacimiento de mi bebe, pues tenía de una situación económica crítica a tal punto, de no tener ni para pagar la administración de mi propiedad. El SR. FRANCISCO JOSE PEREZ P, sin mi autorización, ni consentimiento, me dijeron en la administración, había mandado a pagar una deuda en la administración aproximadamente por \$ 21.000.000.

5- Durante todo el tiempo he tratado de comunicarme con los señores FRANCISCO J. PEREZ Y CARLOS A. CARDONA y siempre tienen una disculpa conmigo y con mi esposo, que están ocupados, que están de viaje, que no podían hablar en el momento, que ya el abogado se comunicaría conmigo cosa que nunca sucedió, además de darme 2 nombres diferentes de abogados en varias llamadas, claramente evadiendo mi conversación.

Por mi Inexperiencia, no sabía qué hacer, trate de tener paciencia, hasta que me recomendaron una conciliación a ver si se llegaba a un acuerdo, la que solicite en FUNDACARCH donde me entendí con el doctor José Manuel Arteaga tels: 8816373 y 3017695574. El día de la diligencia, el SR. FRANCISCO J. PEREZ PEREZ no asistió, y su abogado Gustavo Adolfo Montaña Q., no tenía autorización para llegar a ningún arreglo, el abogado Gustavo Montaña apoderado del SR FRANCISCO J. PEREZ, sin embargo, dio una opción de arreglo que consistía en vender la propiedad y partir 50 % para cada parte. Obviamente yo no acepté tal propuesta de arreglo, porque los señores nunca me cancelaron mi apartamento, e incumplieron con lo pactado y lo que quieren, está claro, es quedarse con mi apartamento a toda costa sin pagarlo y utilizando el documento que firme, el 26 de mayo de 2012 el cual hace manifestaciones falsas, como que, la sociedad ZAITANA S.A.S., cancelo la totalidad del apartamento, sin ser cierto.





Los señores pusieron en riesgo mi parto, la salud de mi hijo, y la estabilidad de mi familia, están robarme el patrimonio con el que cuenta mi hijo, que es el futuro de él.

7- Posteriormente recibí una citación para un interrogatorio, en el Juzgado 34 Civil Mpal., para el 20 de octubre de 2014 a las 8.30 a m, al que asistí acompañada del Dr. William Jiménez R., el abogado Quintero, abogado del SR. FRANCISCO, llegó puntualmente al piso 12 del Palacio de Justicia, en el queda el juzgado, pero solo se presentó al despacho a las 9 a m, cuando ya se estaba haciendo la constancia de no asistencia por parte de ellos. Pensamos, que al verme acompañada de abogado, el Dr. Quintero, no quiso llevar a cabo la diligencia. En este estado decidí colocar la denuncia y pelear por mi apartamento, ya que nunca se me pago y no han querido hablar con migo, como tampoco, el SR. FRANCISCO JOSE PEREZ PEREZ, ha querido reunirse con mis abogados, WILLIAM JIMENEZ R y LUIS GUTIEREZ T, quienes lo convocaron por escrito.

8- Esta claro Señor Fiscal, que los aquí denunciados están utilizando, el documento preparado por ellos, que contiene una falsedad ideológica y que su interés, es apropiarse sin derecho de mi apartamento por medio de engaños y manipulaciones hacia mí, obteniendo así, un enriquecimiento sin causa, y causándome, el despojo de mi apartamento y múltiples perjuicios, es por ello, que presento la presente denuncia.

9- Quiero agregar, que en forma extraña, la carta con que la sociedad ZAITANA S.A.S., informa la situación, a la CONSTRUCTORA ORDARA LTDA., aparece fechada el 26 de mayo de 2012, pero sólo fue entregada el 30 de agosto de 2012; es extraño, que esperaran para notificar a la constructora, más de 90 días.

10- En conversación telefónica del abogado Montaña, apoderado de FRANCISCO J PEREZ P, con mi abogado, para la presente denuncia, DR. LUIS GUTIERREZ, cuando éste le preguntó, si tenía pruebas del pago del inmueble, respondió, que no había existido compraventa, y cuando le preguntó sobre el pago, repitió, que no había compraventa.

#### DERECHO.

Fundo la presente denuncia en lo preceptuado por los artículos art. 286 al 296, 251 y ss., correspondientes y concordantes a la ESTAFA, FALSEDAD EN DOCUMENTO, DELITOS CONTRA EL PATRIMONIO ECONOMICO y demás delitos que se tipifiquen

#### PRUEBAS:

Ruego a su Señoría se sirva, decretar y practicar, las que considere de oficio y las que solicito así:

#### INTERROGATORIOS DE PARTE:

Al SR. FRANCISCO JOSE PEREZ PEREZ, quien actúa como persona natural y representante de ZAITANA S.A.S., quien responderá interrogatorio bajo la gravedad del juramento que personalmente realizaré. Puede citarse en el domicilio judicial de la sociedad Km. 2 vía Jamundí, (sede colegio Los Farallones), teléfonos: 488 4141, 3164819268 y en el E-mail, que aparece en el certificado de la Cámara de Comercio de la sociedad fjpperez@zaitana.com

Al SR. CARLOS A CARDONA P, quien puede citarse, en la Cr. 1 Calle 70 la 14 de Calima Piso 6., quien igualmente responderá interrogatorio bajo la gravedad del juramento que personalmente realizaré.



Al SR. AIMER MIRANDA LOPEZ, empleado del SR. FRANCISCO JOSE PEREZ PEREZ, quien puede citarse en el km 2 vía Jamundí, (sede colegio los Farallones), o en la dirección que suministre el SR. FRANCISCO JOSE PEREZ PEREZ.

**TESTIMONIALES:**

Para que declaren sobre los hechos que denuncio, y al interrogatorio que personalmente les haré; presento las siguientes personas:

1- Al SR. DANIEL ANDRADE quien puede ser citado en la Calle 22 A # 121-180 apto 301 C. de la ciudad de Cali, quien es testigo presencial de los hechos delictivos cometidos por los aquí denunciados.

2- Al SR. GUSTAVO ORDOÑEZ URIBE, Representante legal de CONSTRUCCIONES ORDARA LTDA., quien puede citarse en la calle 22 A No 121 – 180 El Retiro (Pance) teléfono: 3104338438, E-mail: ordaraconstrucciones@yahoo.com

3- A la SEÑORA ROSA MARIA VASQUEZ LUGO, secretaria de CONSTRUCCIONES ORDARA LTDA., quien puede citarse en la calle 22 A No 121 – 180 El Retiro (Pance) teléfono: 3104338438, E-mail: ordaraconstrucciones@yahoo.com

4- AL SR. LUIS FERNANDO PEREZ PEREZ, socio de ZAITANA S.A.S. y suplente del Gerente. Puede citarse en el domicilio judicial de la sociedad Km. 2 vía Jamundí, (sede colegio Los Farallones), en el 488 4141, 3164819268 y en el E-mail, que aparece en el certificado de la Cámara de Comercio de la sociedad fjpperez@zaitana.com

5.- A la SRA. SILVIA PEREZ BRAVO, miembro de la Junta directiva de ZAITANA S.A.S. Puede citarse en el domicilio judicial de la sociedad Km. 2 vía Jamundí, (sede colegio los Farallones), en el 488 4141, 3164819268 y en el E-mail, que aparece en el certificado de la Cámara de Comercio de la sociedad fjpperez@zaitana.com

6.- Al SR. ROBERTO VIERA PALACIOS, Révisor Fiscal Principal de ZAITANA S.A.S. Puede citarse en el domicilio judicial de la sociedad Km. 2 vía Jamundí, (sede colegio los Farallones), en el 488 4141, 3164819268 y en el E-mail, que aparece en el certificado de la Cámara de Comercio de la sociedad fjpperez@zaitana.com

7.- A la SRA. ANGELA PEREZ DE MAIER, miembro de la Junta Directiva de ZAITANA S.A.S. Puede citarse en el domicilio judicial de la sociedad Km. 2 vía Jamundí, (sede colegio los Farallones), en el 488 4141, 3164819268 y en el E-mail, que aparece en el certificado de la Cámara de Comercio de la sociedad fjpperez@zaitana.com

8.- A la SRA. SARA DE CASTRO Administradora del Conjunto residencial Inés de Lara, puede citarse en la calle 22 A No 121 – 180 El Retiro (Pance)

**DOCUMENTALES QUE ANEXO:**

- ✓ Foto copia documento firmado por mí, el 26 de mayo de 2012.
- ✓ Foto copia Certificación de ORDARA CONSTRUCCIONES LTDA. fechada el 06 de octubre de 2010.
- ✓ Certificado del apartamento, MATRICULA 370-770373.
- ✓ Certificado Cámara de Comercio de ORDARA CONSTRUCCIONES LTDA.
- ✓ Foto copia carta ZAITANA S.A.S. fechada el 26 de mayo de 2012, autenticada el 30/08/2012, dirigida a ORDARA CONSTRUCCIONES LTDA.





- ✓ Certificado Cámara de Comercio ZAITANA S.A.S.
- ✓ Foto copia carta ORDARA CONSTRUCCIONES LTDA fechada el 06 de junio 2014.
- ✓ Foto copia acta de conciliación.
- ✓ Foto copia del poder conferido por el SR. FRANCISCO JOSE PEREZ PEREZ al DR. GUSTAVO ADOLFO MONTAÑO Q. para asistir a la conciliación, autenticado ante el Notario 21 de Cali.
- ✓ Foto copia certificación del Juzgado 34 Civil Mpal. De Cali, mediante el cual se certifica la no asistencia al interrogatorio.
- ✓ Solicito Sr. Fiscal, solicitar mediante oficio, dirigido a la DIAN de Cali, se sirva certificar, si en la declaración de Renta de la sociedad ZAITANA S.A.S. NIT. 900256208-9, correspondiente al año 2012, que debió presentarse en el año 2013, aparece algún pago, a favor de la SRA. NATALIA MEJIA GRIJALBA, por concepto de pago por la adquisición del apartamento indicado en la presente denuncia, si aparece declarada la adquisición del mismo apartamento y si existe algún pasivo o cualquier otra información tributaria con la SRA. NATALIA MEJIA GRIJALBA, o alguna referencia de cómo se adquirió el apartamento indicado en la presente denuncia.

Las demás pruebas testimoniales que considere necesarias en el transcurso de la investigación, la ampliación por parte de la suscrita de la presente denuncia para aportar testigos que puedan soportar la presente investigación.

Las pruebas documentales que aporte son copias de los originales que usted señor fiscal para verificar autenticidad si usted lo requiere me puede citar para presentar los documentos.

**NOTIFICACIONES:**

Indico como lugar de notificaciones las siguientes:

La denunciante, Natalia Mejia Grijalba, Dirección: Calle 22 A # 121-180 apto 301 C. de la ciudad de Cali.

Los denunciados, FRANCISCO JOSE PEREZ PEREZ, AIMER MIRANDA LOPEZ Y SOCIEDAD ZAITANA S.A.S., Km. 2 Via Jamundi. (Sede Colegio los Farallones),

CARLOS ARTURO CARDONA PARRA, en la Cr 1 Calle 70 Centro Comercial Calima de Cali, Piso 6.

MI abogado, LUIS GUTIERREZ T., en la oficina 815 del edificio del Banco de Bogotá, en la Plaza de Calcedo de Cali.

Del señor Fiscal

*Natalia Mejia G.*  
**NATALIA MEJIA GRIJALBA**  
**C.C. No 1.144.028.700**  
**DENUNCIANTE.**

04 República de Colombia 227938

**NOTARIA ONCE DE CALI**  
 PRESENTACION PERSONAL Y RECONOCIMIENTO DE CONTENIDO Y HUELLA

Ante el Despacho de la NOTARIA ONCE DEL CIRCULO DE CALI COMPARECIÓ:

**NATALIA MEJIA GRIJALBA**

Quien exhibió: C.C. 1.144.028.700

Y declaró que el contenido del anterior documento es cierto y que la firma y huella que aquí aparecen son las suyas.

Fecha 31/10/2014 Hora: 9:50

*Natalia Mejia G.*  
 Compareciente

**LUZ STELLA MONTOYA TORO**  
 NOTARIA ENCARGADA

ESPERANZA ESCOBAR PAZ

NOTARIA II DE CALI  
 La presente diligencia se surtió por solicitud expresa del compareciente enterado del Decreto 019 de 2012



**Gonzalo Paz Mahecha**  
**Abogado**

Cali, 7 de febrero de 2017

**Doctora:**  
**Gloria Gamboa Vásquez**  
**Fiscal 83 Seccional**  
**Unidad de Patrimonio Económico**  
**Cali.**

**REFERENCIA. RADICACIÓN 199-2014-03664**

**GONZALO PAZ MAHECHA**, actuando en mi condición de defensor del señor **FRANCISCO JOSÉ PÉREZ PÉREZ**, con todo respeto me permito hacer entrega de varios elementos materiales de prueba que demuestran la falsedad de la denuncia instaurada por la señora **NATALIA MEJÍA GRIJALBA**.

Una apretada síntesis de los hechos consignados en la denuncia fueron expuestos por el representante de víctimas en la audiencia en la que solicitó a la juez de garantías la imposición de una medida cautelar sobre un inmueble de propiedad de la empresa **ZAITANA SAS**. La señora **MEJIA GRIJALBA** alega haber sido víctima de una estafa al despojarse la propiedad de su apartamento mediante engaños. Sin embargo, existen documentos que demuestran el delito de falsa denuncia contra persona determinada y fraude procesal en que ha incurrido la denunciante y que paso a relacionar de la siguiente manera:

1.- El señor **HEYNER ALONSO MIRANDA LÓPEZ**, representante legal de una empresa denominada **REAL TRADE SAS**, mediante órdenes de compra compró a **ZAITANA SAS** azúcar así:

Orden de compra 0011, del 2 de abril de 2012, 2.800 bultos por \$235.620.000.

Orden de compra 0012, del 13 de abril de 2012, 1.400 bultos por \$117.810.000.

**Anexo copia de las dos órdenes de compra.**

2.- **ZAITANA SAS** expidió dos facturas así:

Factura #202 del 27 de abril de 2012 por valor de \$235.620.000.

Factura #203 del 30 de abril de 2012 por valor de \$117.810.000.

Las dos facturas suman..... \$353.430.000

**Anexo copia de las dos facturas.**

3.- Para pagar las dos facturas, el señor **HEYNER ALONSO MIRANDA LÓPEZ**, representante legal de **REAL TRADE SAS** giró dos cheques así:

Cheque #69325970 de mayo 01 de 2012 por \$224.000.000 del Banco Popular a favor de **ZAITANA SAS**. Este cheque fue devuelto por fondos insuficientes.

Cheque #69325970 de mayo 03 de 2012 por \$129.430.000 del Banco Popular a favor de **ZAITANA SAS**. Este cheque no fue consignado a petición del girador.

Como se observa, los dos cheques suman \$353.430.000 que es el valor de las facturas, aclarando que **ZAITANA SAS** despachó el azúcar al comprador.

**Anexo copia de los dos cheques girados.**

*Gonzalo Paz Mahecha*  
*Abogado*

4.- Como los cheques girados por HEYNER ALONSO MIRANDA LÓPEZ, representante legal de REAL TRADE SAS, fueron impagados por las razones anotadas, el señor MIRANDA LÓPEZ pagó a ZAITANA SAS el valor de las facturas con un apartamento ubicado en esta ciudad de Cali. Para tal efecto, la señora Natalia Mejía Grijalba, hoy presunta víctima y falsa denunciante, cedió en favor de ZAITANA SAS los derechos que tenía sobre el apartamento 301 C, parqueadero 75 y 76, así como el depósito #34 del Conjunto Residencial Inés de Lara.

Anexo copia de la carta que el 26 de mayo de 2012 dirigió la señora Natalia Mejía Grijalba a Ordara Construcciones Ltda en la que consta la cesión de derechos, misma que fue recibida el 28 de mayo de 2012 por la secretaría administrativa de dicha empresa, señora Rosa María Vásquez Lugo.

5.- El mismo 26 de mayo de 2012, Francisco José Pérez Pérez, representante legal de ZAITANA SAS, dirige una carta a Ordara Construcciones Ltda aceptando la cesión de derechos.

Anexo copia de la carta mencionada.

6.- El 20 de junio de 2012, la firma constructora Ordara Construcciones Ltda envió una carta a la señora Natalia Mejía Grijalba, la cual fue recibida en la portería de su apartamento, en la que le notifican que no pueden darle trámite a la cesión de derechos "hasta tanto no presente el pago de impuestos Predial y Megaobras, de igual manera el paz y salvo de la administración, requisitos necesarios para la escrituración, porque como es de usted sabido hay que hacer este reporte a la Fiduciaria de Occidente S.A. para efectos de la escrituración".

De esta carta se concluye lo siguiente: i) que la señora Natalia Mejía Grijalba no puede, después de dos años, jurar ante la justicia que fue engañada; y ii) que para esa época ella debía predial, megaobras y cuotas de administración del apartamento, sumas de dinero que después fueron pagadas por ZAITANA SAS como lo demostraremos más adelante.

Anexo copia de la carta mencionada.

7.- El 3 de junio de 2014, en un acto de verdadera malicia y que prueba el dolo con que ha actuado la denunciante, es decir dos años después de haber cedido los derechos que tenía sobre el inmueble, la señora Natalia Mejía Grijalba, envía una carta a la Fiduciaria de Occidente S.A. solicitando que se haga la escritura del apartamento a su nombre, pretendiendo desconocer lo que había firmado el 26 de mayo de 2012 y "olvidando" la carta que Ordara Construcciones Ltda. le enviara el 20 de junio de 2012, y en una verdadera maniobra estafadora pide que se le escriba el inmueble.

Anexo copia de la mencionada carta.

8.- El 6 de junio de 2014, ante tal despropósito y tentativa de estafa, la firma Ordara Construcciones Ltda. envía una carta a Fiduciaria de Occidente S.A. en la que le comunica que la señora Natalia Mejía Grijalba cedió los derechos que tenía sobre dicho inmueble a ZAITANA SAS y le remite copia del documento de cesión.

Anexo copia de la mencionada carta.

9.- El 19 de junio de 2014, la señora Natalia Mejía Grijalba, presenta ante el Centro de Conciliación FUNDACARH una solicitud de audiencia de conciliación para que se cite a Francisco José Pérez Pérez, con el propósito de llegar a un acuerdo.

De este documento, suscrito por Natalia Mejía Grijalba se concluye, sin hesitación alguna, que los hechos narrados en el mismo difieren diametralmente de los hechos denunciados.

*Gonzalo Paz Mahecha*  
*Abogado*

y relacionados por el abogado de la supuesta víctima en la audiencia que se encuentra suspendida ante el juzgado de garantías.

Señora Fiscal: usted podrá confrontar lo afirmado en este documento con lo dicho bajo juramento en la denuncia, para constatar que se trata de dos versiones falsas, con el propósito de defraudar a ZAITANA SAS y a sus propietarios y que ameritan la compulsión de copias por falsa denuncia y fraude procesal.

Anexo copia del citado documento, en el que la presunta víctima solicita una audiencia de conciliación.

10.- El 21 de octubre de 2014, Ordara Construcciones Ltda. le envía una carta a la señora Natalia Mejía Grijalba, mediante la cual le notifica que en virtud de la cesión que ella hizo, el 26 de mayo de 2012, de sus derechos a favor de ZAITANA SAS se procederá a la escrituración del inmueble.

Anexo copia de la mencionada carta.

11.- El 31 de octubre de 2014, es decir a los pocos días de haber recibido la notificación de que Ordara Construcciones Ltda. firmaría las escrituras a favor de ZAITANA SAS, la señora Natalia Mejía Grijalba, en un acto temerario y doloso, decide denunciar penalmente a Francisco José Pérez Pérez, Carlos Arturo Cardona e incluso a su amigo HEYNER ALONSO MIRANDA LÓPEZ por los presuntos delitos de estafa, falsedad ideológica en documento privado y otros.

11.- El 28 de diciembre de 2016, la señora ROSA MARÍA VÁSQUEZ LUGO, secretaria administrativa de Ordara Construcciones Ltda. rindió una declaración extra juicio ante notario público en la que afirma haber recibido y firmado la cesión de derechos que hizo la señora Natalia Mejía Grijalba y, además sostiene que, entre abril y mayo de 2012, HEYNER ALONSO MIRANDA LÓPEZ y DANIEL ANDRADE, esposo de Natalia Mejía Grijalba, se presentaron a las oficinas de Ordara Construcciones Ltda. con el propósito de presentar al señor LUIS SERUR MARTÍNEZ como posible comprador del inmueble.

12.- En esta denuncia se demuestra que: i) HEYNER ALONSO MIRANDA LÓPEZ y DANIEL ANDRADE, esposo de Natalia Mejía Grijalba, eran amigos o conocidos; ii) que para abril y mayo de 2012, época en que la presunta víctima cede los derechos sobre el inmueble, ella y su esposo estaban vendiendo el apartamento; y iii) que la cesión de derechos que hizo la presunta víctima fue un acto libre y voluntario, pues ella misma se presentó a la constructora, el 28 de mayo de 2012, para hacer entrega de la carta que contiene la cesión de derechos.

Anexo copia de la declaración extra juicio mencionada.

13.- Hago entrega a su Despacho de una certificación expedida por la contadora y por la persona fiscal de ZAITANA SAS con la que se demuestra y prueba la negociación de azúcar que existió entre esta empresa y REAL TRADE SAS. Así mismo se prueba que ZAITANA SAS, para poder escriturar el inmueble a su nombre, debió pagar millonarias sumas por el inmueble en cuestión, tales como:

Costo de administración por \$46.833.771.00

Impuesto predial \$12.160.066.00

Megaobras \$ 8.144.156.00

Estos valores, sumados a los \$353.430.000 correspondientes al valor de las dos facturas de venta por concepto de azúcar suman un gran total de \$420.567.993.00

Por la certificación, que por ser expedida por contador público, constituye plena prueba, y por el monto que contablemente aparece registrada la venta de azúcar por \$353.430.000;

*Gonzalo Paz Mahecha*  
*Abogado*

3. Obtener información del Juzgado 3º Civil del Cto. de Cali a fin de verificar de qué modo se procesó ejecutivo sin duda que adhiriera LUIS SERUR MARTÍNEZ en contra de REAL TRADE SAS, teniendo como fuente el oficio 1055 del 30 de abril de 1013, mediante el cual se decretó el embargo del establecimiento de comercio conocido como REAL TRADE SAS. Esta información resulta útil por cuanto permitiría conocer cuáles fueron las razones y el título que presentó LUIS SERUR MARTÍNEZ para embargar a quien le ofreciera en venta el tantas veces mencionado apartamento en compañía de Daniel Andrade, esposo de la presunta víctima. Por tanto, resulta pertinente obtener copia completa del citado proceso ejecutivo.

Señora Fiscal: mientras esto sucede, la presunta víctima sigue viviendo tranquilamente en el apartamento y ZAITANA SAS continúa pagando el predial y la administración del mismo. Es decir, se trata de una burda e inaceptable manipulación de la justicia penal.

Déjame con la fiscal.

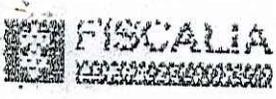
**GONZALO PAZ MAHECHA**  
T.E. 23.322 del CSJ  
CC 16.590.653 de Cali

Fono 193 a 207  
Fono 438 a 473  
Fono 473 a 508  
Fono 504 a 539  
Fono 536 a 571  
Fono 568 a 603  
Fono 603 a 638

Fono 638 a 673  
Fono 673 a 708  
Fono 708 a 743  
Fono 743 a 778  
Fono 778 a 813  
Fono 813 a 848  
Fono 848 a 883

Marzo 26/2015

55

	PROCESO PENAL	Código: FGN-50000-F16
	ORDEN DE ARCHIVO	Versión: 02 Página 1 de 7

Departament VALLE Municipio CALI Fecha 26/03/2015 Hora 1 3 2 6

**1. Código único de la investigación:**

7	6	0	0	1	6	0	0	0	1	9	9	2	0	1	4	0	3	6	6	4
Dpto.		Municipio		Entidad		Unidad Receptora					Año		Consecutivo							

**2. Delito:**

Delito	Artículo
1: ESTAFA Y OTROS	ART. 246

**3. Indique la causal por la cual se ordena el archivo de las carpetas:**

CONDUCTA ATIPICA

**4. Fundamento de la orden (Relacione hechos, Problema jurídico, actuación procesal y fundamento jurídico)**

El día 31 de Octubre de 2.014, la señora NATALIA MEJIA GRIJALBA instauró denuncia penal en contra de CARLOS ARTURO CARDONA, AIMER MIRANDA LOPEZ Y FRANCISCO JOSE PEREZ PEREZ, por los delitos de Estafa, Falsedad ideológica en documento privado, Abuso de condiciones de inferioridad y Aprovechamiento de error ajeno.

Dijo la denunciante en su escrito, a principio del mes de mayo de 2.012, se encontraba en su apartamento ubicado en la Calle 22 A No. 121-180 Apto 301 C de la Ciudad de Cali, en compañía de su esposo, cuando recibieron la visita de un señor que dijo llamarse AIMER MIRANDA LOPEZ, quien tenía por objeto observar su vivienda, la cual ella tenía en venta; manifestando el bien no era para él, sino para su jefe FRANCISCO JOSE PEREZ PEREZ, quien se encontraba interesado en una propiedad en ese sector, y cuando se retiró les indicó posteriormente regresaría con el señor Pérez Pérez; que efectivamente a la semana siguiente el intermediario regresó con dos personas más, quienes se presentaron con los nombres de FRANCISCO JOSE PEREZ PEREZ Y CARLOS A. CARDONA; confirmando el señor Francisco José, lo señalado por su trabajador, en el sentido de que estaba interesado en el apartamento y que quería comprarlo, pactándose el negocio en quinientos cincuenta millones de pesos que se pagarían parte en azúcar, parte en dinero.

De la misma manera dijo la señora NATALIA MEJIA GRIJALBA, el día sábado 26 de mayo de 2.012, aproximadamente a las 11:30 de la mañana, se reunieron en la Notaria 21 de Cali, ubicada en el Centro Comercial Holguines Trade Center, a donde ella se presentó en compañía de su esposo, pues se encontraba en su séptimo mes de embarazo, y de parte de los supuestos compradores se presentaron FRANCISCO JOSE PEREZ PEREZ, el señor CARLOS A. CARDONA y AIMER MIRANDA L.; que allí le entregaron un documento para que ella autentificara, mismo que no leyó por la premura del tiempo, indicándosele por parte de los citados después de salir de la notaria pasarían al apartamento a entregarles las órdenes para retirar el azúcar y el dinero, retirándose ella muy confiada de la palabra de los compradores, pues el señor Cardona dijo ser de Almacenes la 14, manifestación que confirmaron Aimer y Francisco.

 <b>FISCALIA</b> <small>MINISTERIO PÚBLICO</small>	<b>PROCESO PENAL</b>	Código: FGN-50000-F16
	<b>ORDEN DE ARCHIVO</b>	Versión: 02 Página 2 de 7

2  
56

Finalmente indicó la denunciante, el negocio no se cristalizó pues los señores FRANCISCO JOSE PEREZ y CARLOS CARDONA no dieron la cara, siempre con excusas de que estaban ocupados y posteriormente recibió una citación del juzgado 34 civil municipal para interrogatorio de parte, diligencia que no se llevó a cabo. La señora NATALIA precisó el apartamento nunca le fue pagado y los denunciados están utilizando el documento preparado por ellos, que contiene una falsedad ideológica, con el único interés de apropiarse sin derecho de su apartamento por medio de engaños y manipulaciones hacia ella, obteniendo así un enriquecimiento sin causa, y causándole el despojo de su bien inmueble.

En desarrollo del programa metodológico, se ordenaron y allegaron al acervo:

- Entrevista de la señora NATALIA MEJIA GRIJALBA, practicada el día 1 de Diciembre de 2.014.
- Interrogatorio del señor FRANCISCO JOSE PEREZ PEREZ, recepcionada el 27 de Enero de 2.015.
- Interrogatorio del señor CARLOS ARTURO CARDONA GUTIERREZ, el día 18 de Febrero de 2.015.
- Declaración jurada a AHIEZER DANIEL ANDRADE CITELY, el día 3 de Marzo de 2.015.
- Declaración jurada a ROSA MARIA VASQUEZ LUGO, el día 3 de Marzo de 2.015.

La señora NATALIA MEJIA GRIJALBA, precisó entre otros aspectos, el apartamento ubicado en la calle 22 A No. 121-180 Apto 301 C fue adquirido con unos dineros dejados por su padre al momento de su fallecimiento; que ella no leyó, ni le quedó ninguna copia del documento que suscribió en la Notaria 21 y el cual pensaba hacía referencia a una compraventa, enterándose del contenido del mismo en el año 2.014, cuando los indiciados llevaron el documento a la constructora ORDARA en la cual se indica el apartamento estaba pago al 100%, dijo así mismo, ella estaba desesperada y confió en la palabra de los señores FRANCISCO JOSE PEREZ PEREZ y CARLOS CARDONA, quienes no le dieron ni un peso. Aunado a que sin su consentimiento pagaron la administración del apartamento.

A su vez el señor FRANCISCO JOSE PEREZ PEREZ, indicó nunca haber cruzado una palabra con la señora NATALIA MEJIA GRIJALBA; a quien vio una vez, el día que fue a conocer un apartamento ofrecido por Heyner Miranda como garantía de una deuda; explicó el indiciado, el señor Miranda era el representante legal de una empresa llamada REAL TRADE SAS, con el cual el señor CARLOS CARDONA a través de una empresa de unos amigos de él que se llama EURO AMERICA SAS, habían hecho varias ventas de azúcar importada de Brasil, motivo por el cual el señor Carlos Cardona se lo presentó para que también le vendieran azúcar; cerrando la primera negociación en abril de 2.012.

Explicó entre otros aspectos el señor FRANCISCO JOSE, la empresa REAL TRADE incumplió con los pagos de la venta de azúcar, solicitando un plazo para ponerse al día con las deudas y ante esa situación ZAITANA S.A.S., le solicita a HEYNER MIRANDA, que otorgue una garantía real, en exceso del 130% de lo adeudado, ofreciendo inicialmente el señor MIRANDA una camioneta prado último modelo, bien que no alcanzaba para garantizar la operación, por lo cual se rechazó dicho ofrecimiento; posteriormente a comienzos del mes de mayo de 2012, les ofrece como garantía un inmueble ubicado en el Conjunto INES DE

 <b>FISCALIA</b> <small>ESTADO COLOMBIANO</small>	<b>PROCESO PENAL</b>	Código: FGN-50000-F16
	<b>ORDEN DE ARCHIVO</b>	Versión: 02 Página 3 de 7

3  
57

LARA de la ciudad de Cali, específicamente el apartamento número 301 del Bloque C, aceptaron ir a conocerlo, entraron, los recibió una señora joven de unos veinte años y su esposo, no cruzó palabras con ellos, se dedicaron a conocer el apartamento guiados por Heyner Miranda.

Respecto a la procedencia del apartamento, indicó el deponente señor Pérez Pérez, el señor HEYNER MIRANDA les manifestó, DANIEL ANDRADE le debía a él unos dineros, por lo cual le estaba entregando el apartamento 301 del bloque C; luego de acordarse el apartamento cumplía con los requisitos en cuanto a valor, se aceptó como garantía, y se convino realizar una cesión de derechos de escrituración en la Notaria 21 de la Ciudad de Cali, apartamento que no se encontraba escriturado por la constructora ORDARA a la señora NATALIA MEJIA. Fue enfático en precisar, él no se hizo presente a la Notaria 21, puesto que se encontraba de viaje en la Ciudad de Bogotá, aportando copia del tiquete electrónico (folio 46 c. anexos). Dijo así mismo, tiene conocimiento del documento de cesión se firmaron dos copias una de las cuales se le entregó a NATALIA MEJIA, quien lo presentó a la constructora y otro se quedó en su poder. El indiciado precisó su intención nunca fue comprar dicho apartamento y nunca manifestó nada en ese sentido a la señora NATALIA. Se anexaron copias de los soportes de las transacciones con REAL TRADE S.A.S.

A su vez el señor CARLOS ARTURO CARDONA GUTIERREZ, aclaró, llegaron al apartamento de NATALIA MEJIA, a través de HEYNER MIRANDA, con quien había realizado un negocio de un azúcar, ratificó de la misma manera, a la notaria 21 el día 26 de mayo de 2012 compareció él en compañía de un hijo suyo, puesto que el señor FRANCISCO, no se encontraba en la Ciudad. Finalmente entre otros aspectos indicó, la señora NATALIA no habló con ellos cuando fueron a ver el apartamento, y nunca hablaron de negociaciones de azúcar.

El señor AHIEZER DANIEL ANDRADE CITELY, ratificó los dichos de su compañera permanente, aclarando bajo la gravedad del juramento que no conocía al señor HEYNER antes de la negociación, y que no se enteraron del contenido del documento (cesión de derechos), sino hasta que los indiciados lo presentaron a la constructora dos meses después.

A su vez la señora ROSA MARIA VASQUEZ LUGO, asistente de Gerencia de Construcciones ORDARA LTDA, en diligencia de declaración jurada precisó a éste despacho, quien le hizo entrega del documento de cesión de derechos fue la señora NATALIA MEJIA, llevando el documento original.

Analizaremos si en el presente evento se tipifican los delitos de Estafa y Falsedad Ideológica en Documento Privado.

Respecto a la configuración de estos reatos, ha señalado la jurisprudencia:

“.....3. Del ardid o el engaño en el delito de estafa

La Sala ha precisado que el tipo de estafa consagrado en el artículo 356 del Código Penal anterior y el artículo 246 del actual contiene los siguientes elementos de índole objetivo: (i) el empleo, por parte del sujeto activo de la conducta, de maniobras artificiosas tendientes a engañar o hacer incurrir en error, (ii) la inducción o mantenimiento en error del sujeto pasivo de tal comportamiento, (iii) el perjuicio en el patrimonio económico de la víctima y (iv) la obtención como resultado de un provecho ilícito, ya sea a favor del sujeto agente o de un tercero.

 <b>FISCALIA</b> <small>MINISTERIO PÚBLICO</small>	<b>PROCESO PENAL</b>	Código: FGN-50000-F16
	<b>ORDEN DE ARCHIVO</b>	Versión: 02 Página 4 de 7

4  
58

Es obvio que tales circunstancias deben ir debidamente concatenadas, de manera que la inducción en error siempre precederá tanto al perjuicio económico como al provecho ilícito, tal como lo ha precisado la Corte en múltiples providencias<sup>1</sup>. En otras palabras, el resultado típico tiene que ser susceptible de valorarse como el 'efecto' de una determinada 'causa', consistente en el error provocado por el autor... (Sentencia 26882 de Agosto 19 de 2009, Corte Suprema de Justicia. Mag. Ponente: Julio Enrique Socha Salamanca).

En la Sentencia C-637-09, la Corte Constitucional haciendo referencia a pronunciamientos de la Corte Suprema respecto del delito de Falsedad Ideológica en Documento Privado, citó:

"...3.2.2. La Corte Suprema de Justicia, en sede de Casación Penal y sentencia del 29 de noviembre de 2000, sostuvo lo siguiente<sup>2</sup>:

3.2.2.1. La falsedad ideológica consiste en la falta de verdad de un documento, independientemente de su integridad materialidad. Así, el documento que contiene información no veraz, es ideológicamente falso:

"La falsedad ideológica en documentos se presenta cuando en un escrito genuino se insertan declaraciones contrarias a la verdad, es decir, cuando siendo el documento verdadero en su forma y origen (auténtico), contiene afirmaciones falsas sobre la existencia histórica de un acto o un hecho, o sus modalidades, bien porque se los hace aparecer como verdaderos no habiendo ocurrido, o cuando habiendo acontecido de determinada manera, son presentados de una diferente<sup>3</sup>..."

En el caso que nos ocupa el delito de Estafa no se ha configurado, pues de los elementos materiales probatorios allegados se desprende la señora NATALIA MEJIA GRIJALBA compareció por sus propios medios a la Notaria 21 de Cali, a suscribir un documento de cesión de derechos de su apartamento, y posteriormente ella misma, acudió a las oficinas de la constructora ORDARA y entregó el documento del cual fehacientemente había indicado no conocer su contenido. Curiosamente su compañero permanente DANIEL ANDRADE, en diligencia de declaración jurada indicó ellos se enteraron del contenido del mismo dos meses después, y la señora NATALIA, dos años después, contracción que no logra entender el despacho.

No se percibe los indiciados hayan desplegado ningún ardid o engaño para inducir en error a la señora NATALIA, pues aunque ésta precisó haber suscrito el documento pensando se trataba de un contrato de compraventa y que no le fue entregada copia del mismo, esa manifestación fue desvirtuada con la declaración jurada de la señora ROSA MARIA VASQUEZ LUGO, quien indicó la persona que hizo entrega del documento original a ORDARA CONSTRUCCIONES LTDA, fue la señora MEJIA GRAJALBA.

Tampoco encuentra ésta Fiscalía se hayan configurado los delitos de Abuso de Condiciones de Inferioridad, ni de Falsedad ideológica, en documento privado que predica la denuncia, pues la víctima tenía conocimiento del documento que estaba suscribiendo, ya que tenía en

<sup>1</sup> Cf., entre otras, sentencias de 8 de junio de 2006, radicación 24729, y 28 de septiembre de 2006, radicación 22041.

<sup>2</sup> Magistrado ponente: Fernando E. Arboleda Ripol.

<sup>3</sup> Sentencia citada.

 <b>FISCALIA</b> <small>GENERAL DE LA NACIÓN</small>	<b>PROCESO PENAL</b>	Código: FGN-50000-F16
	<b>ORDEN DE ARCHIVO</b>	Versión: 02 Página 5 de 7

5  
59

su poder una copia del mismo, y desconoce esta instancia porque motivo ahora, luego de casi tres años comparece a denunciar una estafa, y una serie de delitos que no han tenido ocurrencia alguna.

Es decir, incurre en falsedad en documento privado, de conformidad a lo establecido en el artículo 289 del Código Penal, quien falsifica documento privado que pueda servir de prueba. En éste evento se incurriría en falsedad ideológica en documento privado, pese a que el documento era auténtico se hubiesen insertado en él afirmaciones falsas, caso que no acontece, pues de los elementos materiales allegados se colige, la señora NATALIA sí firmó la cesión de derechos garantizando un negocio que previamente el señor HEYNER había celebrado con los indiciados, de donde deviene la inexistencia de éste delito.

El delito de Abuso de Condiciones de inferioridad, se configura cuando una persona con el fin de obtener para sí o para otro un provecho ilícito y abusando de la necesidad, de la pasión o del trastorno mental de una persona, o de su inexperiencia, la induce a realizar un acto capaz de producir efectos jurídicos que la perjudique.

Respecto del delito de Abuso de Condiciones de Inferioridad ha señalado la doctrina:

".....La conducta consiste en inducir a la víctima a realizar acto capaz de producir efectos jurídicos que le sean nocivos desde el punto de vista patrimonial.

Inducir es, según la Real Academia, "Instigar, persuadir, mover a uno. 2. Ocasionar, causar", consiste en hacer que otro realice algo...."

".....el sujeto activo debe conocer del padecimiento de la necesidad, la pasión, etc., del pasivo. Si quien contrata con un demente a quien induce a realizar un acto perjudicial para este desconoce su dolencia síquica no incurre en el mencionado delito, porque no tiene conciencia de la circunstancia de inferioridad ni voluntad de abusar de ella, es decir, obra sin dolo..." (DELITOS CONTRA EL PATRIMONIO ECONOMICO. Universidad Externado de Colombia. Alberto Suárez Sánchez. Págs 253 a 256).

La señora NATALIA MEJIA, compareció a la notaria 21 acompañada de su compañero permanente DANIEL ANDRADE, debió haber leído el documento de cesión de derechos, pero si no lo hizo en el recinto notarial es claro que debió leerlo y entender que estaba haciendo antes de haberlo llevado de manera personal a las oficinas de la constructora.

Ahora bien, si como lo predicán tanto el señor FRANCISCO JOSE, como el señor CARLOS ARTURO, no hablaron con la señora NATALIA MEJIA, cuando fueron a visitar el apartamento, cómo predicar qué conocían su situación económica y que abusaron de ella?

Las conductas de Abuso de Condiciones de Inferioridad y la Estafa se excluyen, pues aunque ambas buscan la obtención de un provecho ilícito, en el primer evento no median artificios o engaños, solo la inducción para realizar la disposición del patrimonio, ya por el abuso de una necesidad, o de una pasión, diferente ocurre en la estafa en la cual el sujeto activo debe desplegar de manera habilidosa una artimaña para inducir en error al sujeto pasivo.

Llama poderosamente la atención al despacho, que tanto la señora NATALIA como su compañero permanente hayan indicado no conocer a HEYNER MIRANDA LOPEZ, pero contrario a lo anterior, la funcionara de ORDARA CONSTRUCCIONES LTDA, manifestó a ésta instancia, bajo la gravedad del juramento, que el señor DANIEL ANDRADE en

6  
60

 FISCALIA GENERAL DE LA NACIÓN	PROCESO PENAL	Código: FGN-50000-F16
	ORDEN DE ARCHIVO	Versión: 02 Página 6 de 7

compañía del citado habían estado en las oficinas de la constructora, momento en el cual se les hizo entrega del Paz y Salvo que reposa en el plenario a folio 11 del cuaderno original.

Finalmente el delito de Aprovechamiento de error ajeno o caso fortuito denunciado tampoco ha tenido ocurrencia, pues el tipo penal trata de quien se apropie de bien que pertenezca a otro y en cuya posesión hubiere entrado por error ajeno o caso fortuito, en éste caso el apartamento 301 C del Conjunto Residencial Inés de Lara se encuentra en posesión de la denunciante.

El artículo 9 del Código Penal prescribe para que la conducta sea punible, se requiere sea típica, antijurídica y culpable.

La tipicidad se refiere a que de manera inequívoca, expresa y clara la conducta este descrita en la ley como punible, La antijuridicidad a que lesione o ponga efectivamente en peligro, sin justa causa, el bien jurídicamente tutelado por la ley penal, y la culpabilidad en la actitud consciente y voluntaria del agente, de causar daño. Si a la conducta investigada le falta uno cualquiera de los elementos descritos, no es punible, es decir no puede considerarse como un delito.

En éste evento es claro la conducta de estafa denunciada es Atípica por cuanto no se reúnen los requisitos consagrados en la norma para su configuración, lo mismo podemos predicar de los demás reatos, tal como se reseñó en precedencia.

El acto legislativo No. 03 de 2002 estableció la obligación de la Fiscalía General de la Nación de adelantar el ejercicio de la acción penal siempre y cuando mediaran motivos suficientes y circunstancias fácticas que indicaran la posible comisión de un delito, este postulado constituye el claro desarrollo del principio de legalidad como regla general que orienta el sistema acusatorio.

Evidente es también, para que pueda ejercerse la acción penal deben converger unos presupuestos mínimos que indiquen la existencia del delito, ó la caracterización de la conducta como tal, lo que supone la verificación objetiva de la existencia típica o no de la conducta, se trata de presupuestos elementales para abordar cualquier investigación.

De otra parte el artículo 79 de la Ley 906 de 2004 regula de manera específica el archivo de las diligencias por parte del fiscal, indicando que para ello debe: 1. determinar si existen motivos o circunstancias fácticas que permitan caracterizar el hecho como delito y 2. - constatar que tales hechos existieron.

Respecto de lo anterior expuso la corte Constitucional en sentencia 1154 de 2005 lo siguiente:

"Para que un hecho pueda ser caracterizado como delito o su existencia pueda ser apreciada como posible, se deben presentar unos presupuestos objetivos mínimos que son los que el fiscal debe verificar. Dichos presupuestos son los atinentes a la tipicidad de la acción. La caracterización de un hecho como delito obedecía a la reunión de los elementos objetivos del tipo. La posibilidad de su existencia como tal surge de la presencia de hechos indicativos de esos elementos objetivos del tipo".

Adujo también la Corte Constitucional en la referida jurisprudencia:

 <b>FISCALIA</b> <small>GENERAL DE LA NACIÓN</small>	<b>PROCESO PENAL</b>	Código: FGN-S0000-F16
	<b>ORDEN DE ARCHIVO</b>	Versión: 02 Página 7 de 7

7  
61

"sin entrar en detalles doctrinarios sobre el tipo objetivo, se puede admitir que "al tipo objetivo pertenece siempre la mención de un sujeto activo del delito, de una acción típica y por regla general también la descripción del resultado penado. Cuando el fiscal no puede encontrar estos elementos objetivos que permiten caracterizar un hecho como delito, no se dan los presupuestos mínimos para continuar con la investigación y ejercer la acción penal. Procede entonces el archivo"

Así las cosas como las conductas investigadas son ATÍPICAS, éste despacho al tenor de lo establecido en el artículo 79 del Código de Procedimiento Penal, ordenará el ARCHIVO de las presentes diligencias.

No obsta lo anterior para recordar que en caso de allegarse cualquier información que contribuya a la profundización de la investigación esta podrá ser reactivada.

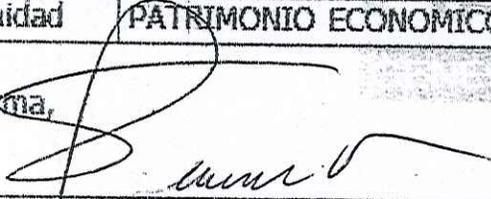
Se oficiará a ORDARA CONSTRUCCIONES informándole el archivo de las diligencias.

De la presente se informará tanto a la víctima como al Ministerio Público, quienes en caso de no estar de acuerdo deberán acudir ante un Juez de control de garantías para el efecto, tal como lo establece la sentencia C-1154 de noviembre de 2005.

**5.- DATOS DEL FISCAL:**

Nombres y apellidos		GLORIA GAMBOA VASQUEZ	
Dirección:		CALLE 10 No. 5-77 PISO 15	Oficina: 15-05
Departamento:	VALLE	Municipio:	CALI
Teléfono:	3927900	Correo electrónico:	
Unidad	PATRIMONIO ECONOMICO Y FE PUBLICO	No. de Fiscalía	83 SECCIONAL

Firma,



**6. ENTERADOS**

**NATALIA MEJIA GRIJALBA**  
**VÍCTIMA**

**Dr. JULIAN ORLANDO CASTAÑEDA LOAIZA**  
**MINISTERIO PUBLICO**



429

REPUBLICA DE COLOMBIA  
 RAMA JURISDICCIONAL DEL PODER PÚBLICO  
 JUZGADO QUINTO CIVIL CIRCUITO  
 Santiago de Cali, 8 de Agosto de 2019.

Sala N° 04  
 Instrucción y juzgamiento  
 Audiencia Pública N° 51

Inicio de la audiencia: 09:14 a.m.  
 Fin de la audiencia:

Proceso: VERBAL RESOLUCION DE CONTRATO  
 Radicación: 76001-31-03-005-2017-00291-00  
 Demandante: NATALIA MEJIA GRIJALBA.  
 Demandado: SOCIEDAD ZAITANA SAS.

**Intervinientes:**

Juez : Doctora LIZBETH FERNANDA ARELLANO.  
 Apoderado actor: Javier Fernando Delgado Salazar.  
 Demandante: Natalia Mejia Grijalba  
 Apoderado dds: Manuel Felipe Vela Giraldo (sustitución de poder)  
 Demanado: Zaitana SAS – Francisco José Pérez Rep. Legal.

**TIPO DE AUDIENCIA: Audiencia de instrucción y Juzgamiento 372 C.G.P**

Nº	ETAPAS	SI	N O	OBSERVACIONES
1.	PROTOCOLO	X		Se advierten las normas protocolarias y de comportamiento dentro de la audiencia.
2.	PRESENTACIÓN DE LAS PARTES	X		Las partes y sus apoderados hacen su presentación individual.
3.	RESOLUCION DE SOLICITUDES	X		Se resuelve recurso de reposición formulado por la parte demandante contra el auto mediante el cual se decretaron las pruebas, en particular sobre el decreto de la Declaración del Rep. Legal de la Sociedad demandada.
4.	ETAPA DE CONCILACION	X		La parte actora, expone una fórmula de arreglo, formula que es rechazada por la parte demandada, pero no sin antes efectuar una contrapropuesta; la cual a su vez también es rechazada por la parte actora. En consecuencia se declara fracasada esta etapa.-
5.	INTERROGATORIO A LAS PARTES			Se practica interrogatorio a las partes. Natalia Mejía Grijalba, Francisco José Pérez Pérez,
6.	FIJACION DEL LITIGIO	X		Determinación si existe o no la CESIÓN DE CONTRATO de compraventa manifestado por la parte demandante y si se reúnen los requisitos tanto legales, como jurisprudenciales para la

			procedencia de las pretensiones, o si por el contrario no existe la <b>CESIÓN DE DERECHOS</b> , sino una cesión de derechos, denegando las pretensiones de la actora.-
7.	CONTROL DEL LEGALIDAD	X	No se evidencia vicio alguno que pueda viciar o nulitar la actuación.
8.	PRACTICA DE PRUEBAS  TESTIMONIOS	X	Testimonios de la parte demandante, AHIEZEMER DANIEL ANDRADE CITELY, se hace un receso de 15 MINUTOS, y se reinicia la audiencia con la recepción de testimonio de la parte demandada al señor CARLOS ARTURO CARDONA G; SEBASTIAN CARDONA HERRERA. Se deja constancia que se recepciona el testimonio de la señora ROSA MARIA VASQUEZ mediante llamada telefónica.- Se agregan copias de los procesos solicitados mediante oficios a fin de que obre y consten, y se da traslado a las partes. Se decreta un receso por 15 minutos siendo las 12:50 p.m.
9.	ALEGATOS DE CONCLUSION	X	Se reanuda la audiencia siendo las 01:04 pm. La parte demandante inicia sus alegatos de conclusión, de igual manera la parte demandada hace uso del derecho que le asiste.-
10.	SENTENCIA	X	Se dicta sentencia de mérito, donde se niegan las pretensiones y se condena en costas a la parte actora, en favor de las entidades demandadas.-
11.	APELACION		El Apoderado de la parte Actora manifiesta que interpone recurso de apelación el cual será sustentado en el término legal.-

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Cali, Administrando Justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley.

**RESUELVE:**

- 1.- **DENEGAR** las suplicas de la demanda, por los motivos antes expuestos.
- 2.- **CONDENAR** en costas del proceso a la parte demandante las cuales se liquidaran por secretaria del despacho, fíjense como agencias en derecho la suma de \$ 1.500.000,00, Mcte.
- 3.- Cumplidos los preceptos del artículo 322 del C. G. del proceso, concede el recurso de **APELACIÓN EN EFECTO SUSPENSIVO** interpuesto oportunamente por el apoderado de la parte demandante, una vez efectuados los reparos concretos para los cuales cuenta el apoderado de la parte demandante con tres (3) días hábiles, se ordenara su remisión al Tribunal Superior de Cali para lo de su competencia, se declara terminada la audiencia.-

LA JUEZ

  
LIZBETH FERNANDA ARELLANO

**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE CALI  
SALA DE DECISIÓN**

*Santiago de Cali, diecisiete de septiembre de dos mil diecinueve*

*Radicación n°. 005-2017-00291-01  
Magistrado Ponente: César Evaristo León Vergara  
Acta de Audiencia n°. 038*

**VERBAL DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO**

*Referencia: Audiencia de Alegatos y Fallo segunda instancia (ART. 327 del C.G.P.)*

**Asistentes:**

*Apoderado de la parte demandante: Dr. JAVIER FERNANDO DELGADO SALAZAR, identificado con cédula de ciudadanía No. 16.940.880 T.P. 203.378 del C. S. de la J.*

*Apoderado de la parte demandada: Dr. MANUEL FELIPE VELA GIRALDO, Abogado Sustituto, identificado con cédula de ciudadanía No. 94.533.459 T.P. 110.401 del C. S. de la J.*

*Luego de haber escuchado los alegatos de la parte demandante, la Sala indica el sentido del fallo que será CONFIRMAR, la sentencia objeto de apelación, señalando los fundamentos de la decisión.*

*La sentencia se emitirá por escrito dentro de los diez días siguientes a esta diligencia.*

*No siendo otro el objeto de la presente diligencia, se termina la misma.*

**CÉSAR EVARISTO LEÓN VERGARA.**



**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE CALI**  
**SALA CIVIL DE DECISIÓN**

*Santiago de Cali, veintitrés de septiembre de dos mil diecinueve.*  
*Magistrado Ponente: CÉSAR EVARISTO LEÓN VERGARA.*

*Rad: 005-2017-00291-01*

*Aprobado en Acta n°. 038*

*Decídase el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante contra la sentencia proferida en audiencia el día 08 de agosto de 2.019 por el Juzgado Quinto Civil del Circuito de esta ciudad, mediante la cual se denegaron las súplicas de la demanda verbal de resolución de contrato interpuesta por NATALIA MEJÍA GRIJALBA en contra de ZAITANA SAS.*

**I. ANTECEDENTES**

*1.- Pretende la parte demandante que se declare resuelta la cesión de contrato de promesa de compraventa celebrada en mayo 26 de 2012 entre la señora NATALIA MEJÍA GRIJALBA, en calidad de cedente, y la sociedad ZAITANA SAS, en calidad de cesionaria, por incumplimiento de la obligación de pagar la suma de \$550.000.000, o el monto que llegare a ser probado en el proceso.*

*Que como consecuencia de la anterior declaración se condene a la sociedad ZAITANA SAS a indemnizar los perjuicios causados a la parte demandante por el incumplimiento y se ordene a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad de Cali anular la inscripción de la E.P. No. 2101 del 28 de mayo de 2015 corrida en la Notaría 03 del Círculo de Cali, de los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 370-770373, 370-770331, 370-770332 y 370-770362.*

*Los **HECHOS** que sirvieron de causa para pedir admiten el siguiente compendio:*

CELV 005-2017-00291-01

1

*El 14 de noviembre de 2007 la señora NATALIA MEJÍA GRIJALBA representada por su señora madre, NERY GRIJALBA, suscribió promesa de compraventa, en calidad de prometiente compradora, con la sociedad ORDARA CONSTRUCCIONES LTDA sobre el apartamento 301C, los parqueaderos 75 y 76 y el depósito 34 del conjunto residencial Inés de Lara de la ciudad de Cali.*

*Luego de cancelar la totalidad del precio de los inmuebles, suscribió el 26 de mayo de 2012, a favor de la sociedad ZAITANA SAS, cesión de contrato de promesa de compraventa, y si bien en dicho contrato se adujo que ZAINATA SAS había efectuado el pago del valor de la cesión, ello nunca ocurrió.*

*El precio de la cesión se pactó en \$550.000.000, los cuales serían cancelados por la sociedad ZAITANA SAS una parte en efectivo, esto es, la suma de \$400.000.000, y otra parte en azúcar, en equivalencia a \$150.000.000, en los días siguientes a la celebración de la cesión, lo cual nunca sucedió.*

*La sociedad ZAITANA SAS logró que la sociedad ORDARA CONSTRUCCIONES LTDA elevara escritura pública de compraventa No. 2101 del 28 de mayo de 2015 corrida en la Notaría 03 del Círculo de Cali, con base en el documento de cesión de contrato de promesa de compraventa.*

*La sociedad ZAITANA SAS además interpuso demanda reivindicatoria contra la señora NATALIA MEJÍA GRIJALBA que cursa en el Juzgado 6 Civil del Circuito de Cali.*

*2.- Trabada en regular forma la relación jurídico-procesal, la sociedad demandada concurrió oportunamente al proceso proponiendo las excepciones de mérito que denominó: Inexistencia del contrato objeto de discusión, Inaplicabilidad de la figura de la condición resolutoria por la inexistencia del contrato de cesión de promesa de compraventa, La señora Natalia Mejía Grijalba no puede alegar en su favor su propia culpa, Falta de requisitos formales para configurar la cesión del contrato de promesa de*

*compraventa y Ausencia en la causa para demandar, fundadas principalmente en el argumento de que entre la señora NATALIA MEJÍA GRIJALBA y la sociedad ZAITANA SAS nunca existió un contrato de cesión respecto del contrato de promesa de compraventa, por lo que no habría lugar a la condición resolutoria.*

**3.-** *La juez de primera instancia negó las pretensiones de la demanda indicando no haber advertido el contrato de cesión de promesa de compraventa donde se hubieran establecido las obligaciones recíprocas entre las partes, amén de haber desaparecido la promesa de compraventa que suscribió la señora NATALIA MEJÍA GRIJALBA con la sociedad ORDARA CONSTRUCCIONES LTDA ante el otorgamiento de la escritura pública de compraventa No. 2101 del 28 de mayo de 2015 otorgada en la Notaría 3 del Círculo de Cali con que se dio cumplimiento al contrato prometido.*

**4.-** *Inconforme con la anterior determinación, el mandatario judicial de la demandante interpuso recurso de apelación exponiendo como reparos concretos:*

**4.1.-** *Frente a la prueba de la cesión del contrato de promesa de compraventa arguyó que ésta consistía en el documento de fecha 26 de mayo de 2012, suscrito por la señora NATALIA MEJÍA GRIJALBA y que obra a folios 24 y 56 del expediente, el cual hace parte y sirvió de base para el otorgamiento de la E.P. No. 2101 del 28 de mayo de 2015 de la Notaría 3 del Círculo de Cali, en cuya cláusula primera parágrafo tercero se mencionó que según documento de fecha 26 de mayo de 2012 la señora NATALIA MEJÍA GRIJALBA "cedió la totalidad de los derechos de los inmuebles objeto de la presente escritura a la sociedad ZAITANA SAS."*

*Dicho documento de cesión no ha sido desconocido ni impugnado, por el contrario, con base en él la sociedad ZAITANA SAS ha presentado procesos reivindicatorios en contra de la señora NATALIA MEJÍA GRIJALBA.*

**4.2.-** El documento de mayo 26 de 2012 es una cesión de contrato de promesa de compraventa porque:

*De antaño la jurisprudencia de las altas cortes ha señalado que un contrato puede tener por título cualquier nombre, pero su definición se desprende de la naturaleza de las prestaciones suscritas por los extremos contractuales, por lo que aunque se hubiera aducido una cesión de derechos, en realidad se trató de una cesión de promesa de compraventa.*

*El contrato de promesa de compraventa reúne los requisitos del artículo 1611 del CC, por ello no ha sido atacado ni impugnado en la presente causa.*

*Acorde con la jurisprudencia, en la cesión de contrato a diferencia de la cesión de derechos, el contratante cedido es sustituido por un tercero que adquiere la calidad de acreedor y deudor en tanto que asume su posición en cuanto a sus derechos y obligaciones.*

*La sociedad ZAITANA SAS ejerció actos asumiendo la posición de prometedora compradora como cuando se le requirió por parte de ORDARA CONSTRUCCIONES LTDA el pago de la administración e impuestos con escrito de fecha mayo 28 de 2012, frente a lo cual salió al pago, y cuando mediante escrito de fecha 20 de octubre de 2014 exigió la escrituración de las propiedades a su nombre.*

*Con todo, trátase de cesión de contrato o de derechos, lo cierto es que es un contrato que debe ser honrado por las partes y el juez natural está llamado a dirimir la acción resolutoria que se le ha interpuesto, en aplicación del principio de interpretación de la demanda.*

**4.3.-** Con relación a la obligación de pago incumplida, indicó que esto se probó con los testimonios, interrogatorios y pruebas documentales allegadas, de todo lo cual se desprende una serie de indicios, a saber:

*La cesión de mayo 26 de 2012 se realizó a título de venta como se desprende del texto del documento, mismo que fue preparado por la parte cesionaria por acuerdo con el señor HEYNER GONZALO MIRANDA y CARLOS CARDONA, el cual luego fue suscrito por la demandante, tal como se desprende de las declaraciones rendidas ante la Fiscalía 83 Seccional de Cali.*

*La sociedad ZAITANA SAS arrió a la demanda del proceso reivindicatorio que interpuso contra la señora NATALIA MEJÍA GRIJALBA, el oficio del 28 de mayo de 2013 a través del cual la sociedad ORDARA CONSTRUCCIONES LTDA le comunicó a su representante legal que para el trámite de la compraventa debía allegar "documento de promesa de traspaso de propiedad de la señora Natalia Mejía, en la cual, le manifieste que entre ustedes se ha conllevado a término la negociación de venta de dichos inmuebles, y que usted se compromete a hacerle el pago del valor de la negociación tan pronto se haga la firma de la escritura en la Notaría 5". Este oficio fue ratificado por la testigo ROSA MARÍA LUGO.*

*La voluntad de la señora NATALIA MEJÍA GRIJALBA siempre fue vender las propiedades, tal como lo manifestó en los interrogatorios, se instrumentó en el documento de cesión y lo manifestaron los testigos DANIEL ANDRADE y ROSA MARÍA LUGO.*

*No existe prueba de que los señores NATALIA MEJÍA GRIJALBA y DANIEL ANDRADE tuvieran deuda alguna con el señor HEYNER MIRANDA, supuesto de hecho alegado en la contestación de la demanda que fuera el motivo de la negociación.*

*Respecto del precio señala el artículo 920 del CCo señala que si el comprador recibe la cosa se presumirá que es el que tenga en el día y lugar de la entrega, por lo que nada obsta para que se determine el precio del negocio con base en el avalúo del bien aportado con la demanda.*

*El incumplimiento del pago fue confesado por el representante de la sociedad demandada.*

*En la demanda se formuló una negación absoluta del pago y la parte pasiva en el proceso no probó su cancelación.*

*De los supuestos de hecho e indicios se concluye la existencia de un contrato válido que vincula a las partes y el incumplimiento de la parte demandada en el pago de la cesión a título de venta, requisitos jurisprudenciales de prosperidad de la acción resolutoria.*

**4.4.-** *En cuanto al cumplimiento de la parte demandante, se tiene que la señora NATALIA MEJÍA GRIJALBA cumplió con las obligaciones a su cargo en la cesión, comoquiera que suscribió la cesión de la promesa de compraventa, respondiendo por su existencia y validez.*

*Un fallo que no resuelva la cesión dejaría en el limbo el conflicto suscitado, por cuanto la sentencia del Juzgado 3 Civil del Circuito indicó que no se puede decretar la reivindicación hasta tanto se resuelva el contrato de cesión.*

**4.5.-** *Frente al argumento de que el contrato de promesa de compraventa desapareció no siendo posible declarar su resolución, mencionó el apelante que no pretende la resolución de dicho contrato y las obligaciones, al igual que los contratos, se extinguen por los modos indicados en el artículo 1625 CC, dentro de los cuales se encuentra la condición resolutoria.*

**4.6.-** *Por último, en cuanto a que la parte demandante debió atacar el contrato de compraventa, considera el apelante que ello no es factible debido a que la acción resolutoria exige que el demandante tenga la condición de extremo contractual.*

## **II. CONSIDERACIONES.**

*1. Presentes como se encuentran la capacidad de las partes para acudir al proceso, la demanda en forma y la competencia del juez para tramitar y decidir la instancia, se tiene que al plenario confluyen los denominados presupuestos procesales, lo que aunado a la ausencia de vicio con idoneidad anulatoria, permite proferir la decisión que fulmine la instancia.*

*Las partes, puede decirse, se encuentran legitimadas en la causa tanto por activa como por pasiva por ser quienes intervinieron en la cesión cuya resolución se solicita.*

*2. Como la sentencia sólo fue apelada por la parte demandante, la Sala, en desarrollo de lo dispuesto en el inciso 1° del artículo 328 del C. G. del P. procederá al examen del aspecto objeto de inconformidad.*

*La inconformidad del apelante radica básicamente en que la juez a quo denegó las pretensiones de la demanda de resolución de cesión de contrato de promesa de compraventa sin valorar que como prueba de dicha cesión obra en el plenario el documento de fecha 26 de mayo de 2012 (fl. 24), a través del cual la señora NATALIA MEJÍA GRIJALBA le informó a la sociedad ORDARA CONSTRUCCIONES LTDA que los inmuebles objeto de la promesa de compraventa habían sido vendidos y cancelados en su totalidad a ZAITANA SAS, por lo cual, en su calidad de promitente compradora, cedía en su totalidad los derechos a favor de dicha sociedad. Arguyó además el apelante que en realidad el precio de la venta no fue pagado por ZAITANA SAS lo cual pretende demostrar con los interrogatorios, testimonios y demás pruebas recaudadas dentro del proceso.*

*Pues bien, descritos como aparecen los fundamentos de la decisión del fallador de instancia y los argumentos que soportan la inconformidad de la parte apelante, esta Sala se ocupará de establecer si en efecto la pretensión de declaratoria de resolución de cesión de promesa de compraventa que impetró la parte actora*

CELV 005-2017-00291-01

7

*en la demanda tiene vocación de procedencia o si por el contrario está llamada a su desestimación.*

*3. Para resolver el pertinente mencionar que la promesa de compraventa de inmuebles es un contrato bilateral, oneroso, conmutativo, principal y solemne. En punto a la característica de la solemnidad del contrato de promesa ha de anotarse que el numeral 1º del artículo 89 de la Ley 153 de 1887 exige que debe constar por escrito; por tanto, en materia civil es contundente el carácter solemne de este contrato preparatorio donde la formalidad esencial consiste en la necesidad del escrito público o privado que recoja el acuerdo de voluntades de los prometientes contratantes.*

*Ahora bien, la promesa de contrato no es vista con muy buenos ojos por la ley, toda vez que el artículo 89 de la ley 153 de 1.887 parte de una redacción negativa: "La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna", pero deja abierta la posibilidad que esta los pueda generar siempre y cuando se cumpla con unos requisitos muy especiales:*

- a. Que la promesa conste por escrito.*
- b. Que el contrato a que la promesa se refiere no sea de aquellos que la ley declara ineficaz por no concurrir las exigencias legales.*
- c. Que la promesa fije un plazo o condición, que determine la época en que ha de celebrarse el contrato.*
- d. Que se determine de tal suerte el contrato que para su perfeccionamiento sólo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales.*

*Debe además acotarse que la principal obligación que genera el contrato de promesa es el deber de perfeccionar el contrato prometido, obligación que es de hacer y no de dar. Los promitentes solo se obligan, salvo estipulaciones adicionales, a otorgar la*

*correspondiente escritura de venta dentro del plazo convenido y en los términos y condiciones consignados en el escrito.*

*Acorde con el tema planteado, resulta menester agregar que en materia civil, la cesión contractual se encuentra desprovista de regulación normativa, pues únicamente encontramos en el artículo 1959 del CC la cesión de créditos que implica el cambio de acreedor más no de deudor.*

*Sin embargo, la jurisprudencia ha señalado que en virtud del principio de negociación es totalmente viable la cesión contractual, incluso la cesión de la promesa de compraventa siempre y cuando medie el consentimiento del otro contratante.*

*En palabras de la Corte Suprema de Justicia "los contratos bilaterales en que las partes contraen mutuamente obligaciones y prestaciones, no pueden cederse por ninguna de ellas, salvo que el contratante cedente esté autorizado por pacto expreso de hacerla o que habiéndose solicitado el consentimiento del otro contratante (...) lo hubiera consentido (...). En la cesión de derechos y obligaciones procedentes de un pacto bilateral, habría no sólo una cesión de derechos sino una sustitución del deudor"*

*Es así como emerge que para el caso que nos ocupa resulta indiferente si lo acaecido entre las partes fue una cesión de contrato o de derechos, pues en últimas lo segundo implica lo primero cuando su procedencia es un pacto bilateral, siendo lo importante aquí determinar si en realidad se encuentra probada la existencia de la cesión de la promesa de compraventa, así como su incumplimiento por parte del extremo pasivo.*

*De manera más precisa la Corte señaló:*

*"(...) si el derecho que para cada una de las partes emana de la promesa bilateral de contrato no ejercitada es el de que la otra celebre con la primera el negocio ofrecido, resulta que ese derecho no se concibe desligado del deber correlativo de ésta a concurrir*

*por su parte a esa contratación. Es decir que el derecho de cada uno de los mutuos prometientes no es un crédito simple o autónomo, sino un 'derecho u obligación'; cuyo sujeto activo lo es al mismo tiempo pasivo en el extremo que le corresponde, de la relación jurídica que la promesa constituye.*

*Por lo tanto, la cesión a tercera persona de un derecho de esta especie, arrastraría consigo la obligación que lo apareja, esto es que implicaría la sustitución del cedente por el cesionario en la órbita del contrato, o más concretamente la transferencia de éste, fenómenos jurídicos no reglados por nuestra ley civil, pero que, sin embargo, por no estar vedados, ni ser contrarios al orden público, ante el principio de la libertad de las convenciones han de considerarse en general como viables, bajo una condición sine qua non, a saber: que la cesión de deuda o de contrato por una de las partes a un tercero, tenga la aceptación ya previa, ya coetánea o posterior de la otra parte" (Corte Suprema de Justicia, sentencia SC9680-2015)*

*Siendo clara la viabilidad de la cesión de la promesa de compraventa sigue averiguar cuál sería la manera de perfeccionarla, esto es, si debe ser por escrito o puede admitirse que sea un acuerdo verbal.*

*Sobre este aspecto, la Corte ha sido enfática en señalar que "en asuntos civiles, la cesión corresponde ajustarse, por vía de principio general, a la solemnidad del documento, porque si el artículo 89 de la Ley 153 de 1887, impone la formalidad del escrito para la existencia y validez de la promesa de contrato, es claro que como las cosas se deshacen de la misma manera como se hacen, la sustitución de uno de sus extremos, precisamente, en cuanto atañe al precontrato en sí mismo considerado, demanda observar igual procedimiento." (Corte Suprema de Justicia, sentencia SC9680-2015)*

*Y siendo así aunque en el proceso existan pruebas indiciarias que den cuenta del surgimiento del contrato de cesión, como son las*

*señaladas por el apelante, no son los indicios ni la confesión del demandado las herramientas admitidas para demostrarlo.*

*En un caso muy similar a este, la Corte mencionó:*

*"... según la censura, existen pruebas "(...) indiciarias (...)” demostrativas del contrato de cesión, derivadas de actuaciones y conductas observadas por Milton Reyes Reyes, verbi gratia, concurrir a la conciliación prejudicial con copia de la promesa y de la autorización, inclusive confesar que recibió el apartamento y el garaje de manos de José Palmerston Calvo Guillén, el Tribunal, desde la perspectiva del error de hecho, no pudo equivocarse, porque así todo ello sea cierto, dicho medio de convicción es inconducente para acreditarlo.*

**Por lo demás, el escrito de 24 de diciembre de 1997, stricto sensu, no es prueba del contrato de cesión, pues allí el prometiende comprador, José Palmerston Calvo Guillén, sólo autoriza transferir a Milton Reyes Reyes el dominio de los bienes, cual lo expresa, al haberle "(...) cedido todos los derechos relacionados (...)". Como se aprecia, el documento anuncia el hecho o acto antecedente, la supuesta cesión, y no la cesión contractual en si misma considerada." (Corte Suprema de Justicia, sentencia SC9680-2015) (Negrillas y subrayado de la Sala)**

**4.** *Descendiendo sobre el caso sometido a consideración de la Sala de cara a los anteriores postulados, de entrada debe señalarse que se abre paso la confirmación de la sentencia de primer grado, toda vez que el documento fechado mayo 26 de 2012 sobre el cual edificó la demandante sus pretensiones de la acción resolutoria, no resulta ser un contrato de cesión de promesa de compraventa sino un escrito a través del cual la señora NATALIA MEJÍA GRIJALBA le comunicó a la constructora ORDARA CONSTRUCCIONES LTDA que cedía sus derechos originados en el contrato a favor de la sociedad ZAITANA SAS, pero no es en sí el contrato de cesión.*

4.1. Así las cosas los reparos primero y segundo relativos a que el documento de mayo 26 de 2012 corresponde a la cesión que habrían celebrado NATALÍA MEGÍA GRIJALBA y ZAITANA SAS respecto de la promesa de compraventa que suscribió la primera con ORDARA CONSTRUCCIONES LTDA para la compra de los bienes distinguidos con los números de matrícula inmobiliaria 370-770373, 370-770331, 370-770332 y 370-770362, no están llamados a prosperar, toda vez que brilla por su ausencia el contrato de cesión contentivo de los derechos y obligaciones pactados entre cedente y cesionario, necesario para determinar el incumplimiento alegado.

Dicho contrato de cesión, conforme lo visto líneas atrás, no puede ser verbal sino que debe constar por escrito dada la naturaleza misma de la promesa de compraventa de que es accesorio, por lo cual merece la mismas características, siendo de su esencia que conste en documento.

Y si bien existen una serie de indicios que dan cuenta del contrato de cesión que celebraron las partes, como son las declaraciones rendidas en los interrogatorios, los testimonios y el mismo documento de fecha 26 de mayo de 2012 dirigido por NATALIA MEJÍA GRIJALBA a la constructora, lo cierto es que tales medios de prueba no son suficientes ni idóneos para tener por constituido el contrato y establecer sus cláusulas y condiciones, toda vez que la ley misma, relativa a la promesa de compraventa, exige el cumplimiento de unos requisitos y siendo la cesión derivada de esa clase de contrato, le corresponde seguir los mismos lineamientos.

En tal sentido, le asiste la razón a la juez de primera instancia cuando echó de menos la prueba del contrato de cesión donde se hubieran establecido sus cláusulas y condiciones, a partir del cual se pudiera establecer la fecha en que la sociedad demandada se habría comprometido a efectuar el pago, pues téngase en cuenta que, en todo caso, el artículo 1546 del Código Civil, prevé que "En los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria **en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado.**", de

*manera que al no ser posible determinar el incumplimiento, o la fecha del incumplimiento, esta acción resulta infructuosa.*

*Tanto más cuando en el mismo comunicado tantas veces mencionado se afirma que la sociedad demandada canceló el precio de la cesión y su representante, así como los demás intervinientes en la negociación, no aceptaron haber incumplido el contrato, por el contrario, negaron haberse comprometido con la actora a efectuar pago alguno de dinero, pues lo que aseguraron es que el asunto tuvo su origen en un supuesto pago de una obligación que con ellos contrajo un señor de nombre HEYNER MIRANDA, persona esta que habría ofrecido los bienes en cuestión para el pago de la deuda dado que el esposo de la demandante le debía un dinero.*

**4.2.** *En ese orden, los reparos tercero y cuarto que tratan del incumplimiento del contrato por parte de la sociedad demandada y el cumplimiento a la vez de la demandante, tampoco emergen a prosperar, pues, se itera, si no se aportó el escrito del contrato de cesión de la promesa de compraventa no es factible identificar los derechos y obligaciones de las partes, esto es, la suma de dinero por la que celebraron la cesión, la fecha de pago, entre otros aspectos, a fin de deducir el incumplimiento del demandado y cumplimiento de la demandante.*

**4.3.** *Respecto a los reparos quinto y sexto que aluden a la desaparición del contrato de promesa de compraventa, debe señalarse que, en efecto, como lo ha decantado la jurisprudencia, el contrato de promesa es meramente preparatorio y vida útil es hasta la materialización del contrato del que sirvió de intermediario, así lo ha dicho la Corte Suprema:*

*"(...) la promesa de contrato, como tal, se encuentra en los momentos postreros en la gestación de los acuerdos contractuales, teniendo un peculiar cariz provisional y transitorio en cuanto es un convenio eminentemente preparatorio de otro cuyo resultado no pueden o no quieren alcanzar de inmediato las partes, pero a cuya realización se comprometen mediante un vínculo jurídico previo que*

*les impone la obligación recíproca y futura de llevarlo a cabo con posterioridad, agotándose en él su función económico - jurídica, quedando claro, entonces, que como "no se trata de un pacto perdurable, ni que esté destinado a crear una situación jurídica de duración indefinida y de efectos perpetuos, la transitoriedad indicada se manifiesta como de la propia esencia de dicho contrato" (G. J. CLIX pág.283 reiterado en STC 15089-2015) (...)"*

*De manera que, podría decirse, al ser inexistente en la actualidad la promesa de compraventa por virtud de la celebración del contrato de compraventa, también lo sería la cesión por serle accesoria y, siendo así, no sería ésta la senda procesal adecuada para la satisfacción de las pretensiones de la actora, pues, se entiende, puede asistirle razón en cuanto a que su verdadera intención siempre fue vender los inmuebles de su propiedad, mas nunca darlos en garantía del pago de una deuda que estaba a nombre del señor HEYNER MIRANDA, empero, dadas las circunstancias particulares del caso, sería más acertado si acudiera a otras instancias procesales como serían la acción penal, la de responsabilidad de la constructora, la de nulidad del contrato de compraventa, entre otras; pero no ésta, porque la cesión no existe, y probablemente nunca existió por escrito, siendo de esa manera ineficaz para la prosperidad de la acción resolutoria.*

**5.** Como corolario de lo antes expuesto, se confirmara la decisión de primer grado.

### **III. DECISIÓN.**

*En mérito de lo expuesto, El Tribunal Superior de Cali, en su Sala Civil de decisión, administrando justicia en nombre de la república y por autoridad de la ley,*

### **IV. RESUELVE.**

**PRIMERO: CONFIRMAR** la decisión de primera instancia proferida en audiencia el 08 de agosto de 2019 por el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Cali, por las razones expuestas.

**SEGUNDO: CONDENAR** en costas de segunda instancias a la parte demandante, fijándose por concepto de agencias en derecho la suma **\$1.000.000.00**

**TERCERO: DEVUÉLVASE** el expediente a la juez de conocimiento para lo de su cargo.

Notifíquese y cúmplase.

Los magistrados,

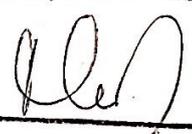
  
**CESAR EVARISTO LEÓN VERGARA.**

  
  
**ANA LUZ ESCOBAR LOZANO, JORGE JARAMILLO VILLAREAL.**

SESA  
TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL  
SECRETARIA SALA CIVIL

Call, 24 SEP 2019

En Estado No. 169 de hoy notifiqué a  
las partes el auto anterior, a las 8 A.M.  
El Secretario,

  
Maria Eugenia García Contreras  
Secretaria

CELV 005-2017-00291-01

15

Santiago de Cali, Mayo 26 de 2012

21

Señores

ORDARA CONSTRUCCIONES LTDA.

Attn.: Sr. Gustavo Ordoñez U.

Representante Legal

Ciudad

Referencia: Cesión de Derechos

Cordial saludo,

Me permito informarles que el apartamento No. 301 C, parqueadero No. 75, parqueadero No. 76 y deposito No. 34 del Conjunto Residencial Inés de Lara, ubicado en la Calle 22 A No. 121-180 de la ciudad de Cali, adquiridos a su empresa mediante Promesa de Compraventa celebrada el 14 de Noviembre de 2007, han sido vendidos y cancelados en su totalidad a ZAITANA S.A.S. identificado con NIT: 900256208-9, representada legalmente por Francisco José Pérez Pérez en un cien (100%).

Por tal motivo, dando aplicación al Parágrafo Primero de la Cláusula Séptima de la promesa de compraventa, en mi calidad de PROMITENTE COMPRADOR cedo en su totalidad los derechos que tengo en dicho contrato en favor de las personas y proporciones antes descritas, y les solicito dar instrucciones a la Fiduciaria de Occidente S.A. para que gestionen la respectiva escrituración de los bienes.

Agradezco de antemano su valiosa colaboración.

Cordialmente,

*Natalia Mejía*  
Natalia Mejía

CC. 1.144.028.700



*[Handwritten signature]*  
Recibido 20/09/2012  
Ordara Construcciones

03

236779

DILIGENCIA DE PRESENTACION PERSONAL  
RECONOCIMIENTO

Notaría  
**21**  
Santiago  
de Cali

En Santiago de Cali, el 26/05/2012 a las  
12:21 p.m. el escrito que antecede fue  
presentado personalmente por:

NATALIA MEJIA GRIJALBA



Quien exhibió:  
C.C 1.144.028.700

quien ademas declaro que su contenido es cierto y  
verdadero y que la firma y la huella que en el aparecen  
son suyas



*Natalia Mejia*

El Compareciente

*CE*

CARLOS ENRIQUE GUTIERREZ JARAMILLO  
NOTARIO ENCARGADO



# PROMESA DE COMPRAVENTA

**PROMITENTE VENDEDOR: ORDARA CONSTRUCCIONES LTDA**  
NIT: 900.054.403-1

**PROMITENTE COMPRADOR: NERY GRIJALBA Z.**  
C.C. 31.950.028 de Cali

**BIENES PROMETIDOS:** EL CIEN POR CIENTO (100%) del derecho sobre los siguientes inmuebles: APARTAMENTO No. C-301, PARQUEADERO No. 75, PARQUEADERO No. 76, DEPOSITO No. 34:

**VALOR:** \$ 365.000.000.00

**FECHA DE LA FIRMA DE LA ESCRITURA:** 14 de Marzo de 2008, Notaría Tercera (3) de Cali, a las 11:00 A.M.

Entre los suscritos a saber **ORDARA CONSTRUCCIONES LTDA**, sociedad con domicilio principal en la ciudad de Cali, debidamente inscrita en la Cámara de Comercio de la misma ciudad bajo el numero 12564 Del Libro IX, con Nit numero 900054400-1 debidamente representada por el señor **GUSTAVO ORDÓÑEZ URIBE**, mayor de edad y vecino de esta ciudad de Cali, identificado con la cedula de ciudadanía numero 2.010.157 de Cali y quien para los efectos del presente contrato se denominará **EL PROMITENTE VENDEDOR** y **NERY GRIJALBA Z.**, mayor de edad, vecino de esta ciudad de Cali, identificado con la Cédula de Ciudadanía número que aparece al pie de mi firma quien actúa en su propio nombre y en nombre de la menor como agente oficioso **NATALIA MEJIA GRIJALBA**, identificada con tarjeta de identidad No. 89080561351, hábil para contratar y obligarse y que para efectos de este contrato se denominará **EL PROMITENTE COMPRADOR**, se ha celebrado el presente **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA**, contenido en las siguientes cláusulas: CLÁUSULA PRIMERA. **EL PROMITENTE VENDEDOR**, se compromete a transferir a titulo de venta y enajenación perpetua, a favor del **PROMITENTE COMPRADOR** y el **PROMITENTE COMPRADOR** se compromete y se obliga a adquirir a igual titulo, los derechos de dominio y la posesión legal y material que tiene o tendrá el **PROMITENTE VENDEDOR** sobre los siguientes bienes inmuebles sometidos al regimen de propiedad horizontal: APARTAMENTO No. C-301: Se encuentra situado en el tercer Piso de la Torre C del **CONJUNTO RESIDENCIAL INES DE LARA**. Se accede a él desde la puerta principal de acceso común al **CONJUNTO**, localizada frente a la Calle 22A (Calle Inés de Lara) e identificada con la placa domiciliaria No. 121-180 de la actual nomenclatura urbana de la ciudad de Cali, que lo comunican a través de zonas comunes de circulación peatonal con su puerta individual de ingreso. **ÁREA CONSTRUIDA:** 218.68 M2. **ÁREA PRIVADA:** 204.90 M2. **NADIR:** +6.93 metros. **CENIT:** +9.57 metros. **ALTURA LIBRE:** 2.64 metros. **DESTINACIÓN:** Se destina para el uso exclusivo de Vivienda familiar. **DEPENDENCIAS:** Consta de Hall de entrada, Baño social, salón, comedor, cocina, zona de ropas, Alcoba de servicio con baño, hall de alcobas, Salón familiar con acceso balcón, alcoba principal con baño, Vestier y acceso a terraza, alcoba 1 con baño y acceso a terraza, alcoba 2 con baño y acceso a balcón y terraza cubierta. **LINDEROS:** Del punto de partida 1 al punto 2 al **NORTE** en línea quebrada de 17.12 metros, con Columnas estructurales, muros divisorios, ventanas y baranda balcón comunes al medio, que lo separa en todo su recorrido de Vació común sobre Zona Verde Común en primer piso. Del punto 2 al punto 3 al **ORIENTE** en línea quebrada de 15.94 metros, con Columnas estructurales, muros divisorios y lucetas comunes al medio, que lo separan en todo su recorrido de Vació común sobre Zona Verde Común en primer piso. Del punto 3 al punto 4 al **SUR** en línea quebrada de 15.92 metros, con Columna estructural, muros divisorios, ventana y baranda de terraza comunes al medio, que lo separan en todo su recorrido de Vació común sobre Terraza descubierta del apartamento 101 de la Torre C. Del punto 4 al punto inicial 1 al **OCCIDENTE** en línea quebrada de 18.72 metros, con baranda de terraza, muros divisorios, Columnas estructurales, puerta de acceso a este apartamento y lucetas comunes al medio, que lo separan en parte de Vació común sobre Anden común de Circulación peatonal en primer piso, en parte de Punto Fijo Común de la Torre C y en parte de buitrón común. Matrícula Inmobiliaria número 370/770373 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali PARQUEADERO No. 75: Se ubica en la planta general del Sótano del **CONJUNTO RESIDENCIAL INES DE LARA**. Se accede a él a través de zonas comunes de circulación vehicular que lo comunican con la puerta principal de acceso común localizada frente a la Calle 22A (Calle Inés de Lara) e identificada con la placa domiciliaria No. 121-180 de la actual nomenclatura urbana de la ciudad de Cali. **ÁREA PRIVADA:** 11.64 M2. **NADIR:** -2.35 metros. **CENIT:** +0.45 metros. **ALTURA LIBRE:** 2.80 metros. **DESTINACIÓN:** Se destina para el estacionamiento de un (1) vehículo automotor liviano. **LINDEROS:** Del punto de partida uno (1) al

punto dos (2) al **ORIENTE Y SUR** en distancia de 7.22 metros, Columnas estructurales, línea divisoria y muro de contención comunes al medio, que lo separan en parte del Parqueadero No. 77, en parte de subsuelo común del mismo lote y en parte de Cuarto de succión común del sótano. Del punto dos (2) al punto de partida uno (1) al **OCCIDENTE Y NORTE** en distancia de 7.22 metros, líneas divisorias comunes al medio que lo separan en parte del Parqueadero No. 73 y en parte de Zona de maniobras y vía de circulación vehicular común. Matricula Inmobiliaria numero 370/ 770331 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali **PARQUEADERO No. 76:** Se ubica en la planta general del Sótano del **CONJUNTO RESIDENCIAL INES DE LARA.** Se accede a él a través de zonas comunes de circulación vehicular que lo comunican con la puerta principal de acceso común localizada frente a la Calle 22A (Calle Inés de Lara) e identificada con la placa domiciliaria No. 121-180 de la actual nomenclatura urbana de la ciudad de Cali. **ÁREA PRIVADA:** 15.34 M2. **NADIR:** -2.35 metros. **CENIT:** +0.45 metros. **ALTURA LIBRE:** 2.80 metros. **DESTINACIÓN:** Se destina para el estacionamiento de un (1) vehículo automotor liviano. **LINDEROS:** Del punto de partida uno (1) al punto dos (2) al **OCCIDENTE Y NORTE** en distancia de 8.08 metros, línea divisoria, puerta de depósito y muro divisorio comunes al medio, que lo separan en parte del Parqueadero No. 74 y en parte del Depósito No. 34. Del punto dos (2) al punto de partida uno (1) al **ORIENTE Y SUR** en distancia de 8.08 metros, líneas divisorias y columna estructural comunes al medio, que lo separan en parte del Parqueadero No. 78 y en parte de Zona de maniobras y vía de circulación vehicular común. Matricula Inmobiliaria numero 370/ 770332 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali **DEPOSITO No. 34:** Se ubica en la planta general del Sótano del **CONJUNTO RESIDENCIAL INES DE LARA.** Se accede a él a través de zonas comunes de circulación que lo comunican con la puerta principal de acceso común localizada frente a la Calle 22A (Calle Inés de Lara) e identificada con la placa domiciliaria No. 121-180 de la actual nomenclatura urbana de la ciudad de Cali. **ÁREA PRIVADA:** 5.89 M2. **NADIR:** -2.35 metros. **CENIT:** +0.45 metros. **ALTURA LIBRE:** 2.80 metros. **DESTINACIÓN:** Se destina para el depósito de implementos o enseres que no vayan en contra de lo estipulado en el presente reglamento. **LINDEROS:** Del punto de partida uno (1) al punto dos (2) al **OCCIDENTE Y NORTE** en distancia de 4.89 metros, Muro divisorio y Muro de contención comunes al medio, que lo separan en parte del Deposito No. 33 y en parte de Subsuelo común del mismo lote. Del punto dos (2) al punto de partida uno (1) al **ORIENTE Y SUR** en distancia de 5.17 metros, Columna estructural, Muros divisorios y puerta de acceso a este deposito comunes al medio, que lo separan en parte del Deposito No. 35 y en parte del Parqueadero No. 76. Matricula Inmobiliaria numero 370/ 770362 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali **PARÁGRAFO PRIMERO:** No obstante la medición del área y los linderos, la presente promesa de compraventa se hace como cuerpo cierto. **CLÁUSULA TERCERA./PRECIO Y FORMA DE PAGO:** Las partes manifiestan que el valor de la venta del derecho que ejerce en proporción del CIENTO POR CIENTO (100%) sobre los inmuebles citados es la suma de: TRESCIENTOS SESENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS MCTE. (\$365.000.000) Mcte, valor que será cancelado por EL PROMITENTE COMPRADOR así: a) La suma de Trescientos Veinte Millones de Pesos Mcte. (\$ 320.000.000.) a la firma de la presente Promesa de Compraventa b) La suma de CUARENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS. (\$ 45.000.000.) se cancelaran el día de la Firma de la Escritura Publica de Compraventa que ponga fin a esta Promesa de Compraventa, fecha que coincide con la entrega de los Inmuebles. **CLÁUSULA CUARTA. ENTREGA:** EL PROMITENTE VENDEDOR manifiesta que entregará al PROMITENTE COMPRADOR dichos inmuebles el día Catorce (14) de Marzo de Dos Mil Ocho (2008), por lo que hará la entrega material de los inmuebles AL PROMITENTE COMPRADOR, con sus mejoras, anexidades, usos y servidumbres. **CLÁUSULA QUINTA. EL PROMITENTE VENDEDOR** declara que el derecho sobre los inmuebles prometidos en venta son de su exclusiva propiedad por estar los mismos dentro de la Fiducia Mercantil irrevocable de la Fiduciaria de Occidente- Fiduoccidente S.A. la cual actúa como vocera y representante del Patrimonio Autónomo 3-4-1524 Inés de Lara, entendiéndose además que los inmuebles aquí prometidos son de propiedad del PROMITENTE VENDEDOR, porque serán adquirido una vez se liquide el contrato de fiducia aquí señalado, permitiéndose el PROMITENTE VENDEDOR, con esta figura legal comprometer como en efecto compromete los inmuebles que nos ocupan en este escrito, que los inmuebles que por este documento prometen en venta no los ha enajenado anteriormente en forma alguna, que están libres de impuestos, censo, afectación familiar, patrimonio de familia anticresis, uso o habitación, condiciones resolutorias de dominio, limitaciones del mismo. En todo caso **EL PROMITENTE VENDEDOR** se obliga a salir al saneamiento de lo vendido en todos los casos de ley. **CLAUSULA SEXTA. CLÁUSULA PENAL.** Los aquí comparecientes establecemos para el caso de incumplimiento una multa por un valor equivalente al 20% del valor de la compraventa aquí pactada. **PARÁGRAFO:** Cualquiera de las obligaciones contractuales derivadas de esta promesa, sea esta de pagar, dar, hacer o no hacer o cualquier otra, se podrá hacer exigible por la vía ejecutiva, sin necesidad de requerimiento ni constitución en mora, derechos estos a los cuales renuncian ambas partes en beneficio reciproco. **CLÁUSULA SÉPTIMA. OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA.** La escritura pública por medio de la cual se da cumplimiento al presente contrato de promesa de compraventa, será otorgada por las partes el día Catorce (14) de Marzo de Dos Mil Ocho (2008) en la Notaría Tercera (3) del Circulo de Cali (V) a la hora de las Once (11:00 A.m), Sin

7

Cláusula 7ª

embargo las partes manifiestan que la escritura pública podrá otorgarse antes del plazo indicado si el contrato de fiducia se liquida antes de la fecha prevista y los inmuebles prometidos queden a nombre del PROMITENTE VENDEDOR. De todas maneras acuerdan las partes que si por alguna razón la liquidación de la fiducia supera la fecha fijada para la firma de la escritura Publica, no habrá por este hecho cobro de la cláusula penal ni la exigencia de pago de perjuicios. **PARAGRAFO PRIMERO** acuerdan las partes que al momento de la firma de la escritura Pública que ponga fin a la presente Promesa de Compraventa, la Promitente Compradora podrá indicar a nombre de quien quedara la Escritura Publica. **PARAGRAFO. PRORROGA.** Solo se entenderá por prorrogado el término para el cumplimiento de las obligaciones que adquieren las partes, por este contrato, cuando se acuerde por las partes mediante nota escrita al pie del presente contrato. **CLÁUSULA OCTAVA. GASTOS.** Los gastos notariales serán cancelados por los intervinientes en este documento por partes iguales, los de Retefuente serán de cargo del PROMITENTE VENDEDOR si fuere el caso, los que correspondan a hipotecas con entidades de crédito, Boleta Fiscal y Registro serán pagados por el PROMITENTE COMPRADOR. **CLÁUSULA NOVENA:** Toda controversia o diferencia relativa a este contrato y el cumplimiento de cualquiera de las obligaciones señaladas en el mismo, se resolverá ante un Centro de Conciliación debidamente autorizado por la ley, con domicilio en la ciudad de Cali, a elección de cualquiera de las partes

**CLAUSULA ADICIONAL 1.**acuerdan las partes que los dineros recibidos por concepto de esta Promesa de Compraventa, Irán a la cuenta de ORDARA CONSTRUCCIONES LTDA y no a la cuenta de la fiduciaria. **CLAUSULA ADICIONAL 2.** Acuerdan las partes que cualquier documento que se hubiera firmado entre las mismas partes y por el mismo asunto quedara sin efecto **CLAUSULA 3.** Para mas claridad manifiestan el PROMITENTE COMPRADOR que conoce bien el tema de la fiducia en la cual se encuentra hoy los inmuebles y asi lo acepta.

Se firma este documento en dos (2) ejemplares con destino a las partes, a los Catorce (14) Días del mes de Noviembre del año Dos Mil Siete (2007)

**EL PROMITENTE VENDEDOR**

  
 ORDARA CONSTRUCCIONES SOCIEDAD LTDA.  
 NIT-990054403-1  
 Representante Legal  
 GUSTAVO ORDÓÑEZ URIBE.  
 C.C. 20101157 de Cali.

**EL PROMITENTE COMPRADOR**

  
 NERY GRIJALBA Z.,  
 Cédula de Ciudadanía número 1144028700.  
 Agente oficioso de NATALIA MEJIA GRIJALBA. identificada con tarjeta de identidad No. 89080561351,