

**RAD- 76001310301020190026800 P.V. BANCO POPULAR S.A. - COMPLEJO COMERCIAL DESEPAZ - CORREO 1 DE 2**

CARLOS ALBERTO SAAVEDRA <asojuridicacali@gmail.com>

Mié 23/06/2021 10:03

**Para:** Juzgado 10 Civil Circuito - Valle Del Cauca - Cali <j10cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co>; roicad@hotmail.com <roicad@hotmail.com>

 1 archivos adjuntos (7 MB)

COMPLEJO DESEPAZ - 1a. PARTE CONTESTACION DEMANDA VERBAL RESOLUC. COMPRAVENTA-1-31\_compressed.pdf;

CORDIAL SALUDO

ADJUNTO ESTOY ENVIANDO CONTESTACION A LA DEMANDA - PROCESO VERBAL RESOLUCION DE COMPRAVENTA QUE ADELANTA EL BANCO POPULAR S.A. CONTRA EL COMPLEJO COMERCIAL DESEPAZ – GALERIA DE ORIENTE S.A. ANTE EL JUZGADO 10 C.CTO. DE ORALIDAD.

IGUALMENTE ANEXO **DEMANDA DE RECONVENCION** EN EL PRESENTE PROCESO JUNTO CON SUS ANEXOS.

ESTA DOCUMENTACION SE ESTA ENVIANDO EN DOS CORREOS, LOS CUALES CONSTAN DE:

1 DE 2.- PRIMERA PARTE DE LA CONTESTACION A LA DEMANDA

2 DE 2.- SEGUNDA PARTE DE LA CONTESTACION A LA DEMANDA Y SE ANEXA LA DEMANDA DE RECONVENCION

AGRADEZCO SU CONFIRMACION AL RECIBO DE LOS MISMOS.

CORDIALMENTE,  
CARLOS ALBERTO SAAVEDRA VALLEJO



## ASESORIAS JURIDICAS & FINANCIERAS LTDA

Señor  
**JUEZ DECIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD**  
Atn. Dra. Mónica Méndez Sabogal  
Santiago de Cali

|                   |                                                                               |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| <b>REFERENCIA</b> | <b>PROCESO VERBAL RESOLUCION DE COMPRAVENTA</b>                               |
| <b>DEMANDANTE</b> | <b>BANCO POPULAR S.A. NIT 860.007.738-9</b>                                   |
| <b>DEMANDADO</b>  | <b>COMPLEJO COMERCIAL DESEPAZ - GALERIA DE ORIENTE S.A. NIT 900.039.509-0</b> |
| <b>RADICACION</b> | <b>7600131030102019-00268-00</b>                                              |
| <b>ASUNTO</b>     | <b>CONTESTACION DEMANDA</b>                                                   |

**CARLOS ALBERTO SAAVEDRA VALLEJO**, mayor de edad y vecino de Cali, identificado con la Cédula de Ciudadanía #14.968.178 de Cali, Abogado con Tarjeta Profesional #15.152 del Consejo Superior de la Judicatura, en ejercicio del Poder Especial que me ha otorgado el señor **GABRIEL STIVEN LOAIZA ARANGO** en su calidad de Representante Legal de la sociedad **COMPLEJO COMERCIAL DESEPAZ - GALERIA DE ORIENTE S.A. NIT 900.039.509-0**, con este escrito **CONTESTAMOS LA DEMANDA** en el Proceso Verbal y anunciamos que en escrito separado presentamos **DEMANDA DE RECONVENCION**, procediendo en primer lugar a responder la acción iniciada por el **BANCO POPULAR**.

### A LOS HECHOS

**AL PRIMERO.-** En este Hecho se hace una narración que no es de conocimiento directo del actual Representante Legal. Pero se deduce que corresponde a actos preparatorios, que de existir especial interés del actor, deben ser probados.

**AL SEGUNDO.-** Revisada la documentación se encontró que la Oferta de Venta es cierta.

**AL TERCERO.-** Es cierto. Este fue el inicio de la negociación. Destacando el compromiso principal del **BANCO POPULAR** de pagar una vez se entregase la Escritura de Compraventa debidamente registrada.

**AL CUARTO.-** Es cierto. Destacamos el Compromiso de Pago "*Forma de Pago: Contado, a la entrega de la Escritura registrada*". Este hecho constituye Compromiso y Confesión de Parte.

**AL QUINTO.-** Es cierto la firma de la Escritura Pública #1061 el 16 de Diciembre de 2008 declarando el señor **CARLOS ALBERTO TORRES VICTORIA** que obró en nombre y representación del **BANCO POPULAR** en el ordinal b) lo siguiente:



## ASESORIAS JURIDICAS & FINANCIERAS LTDA

*"b) Que tiene por recibido el inmueble objeto del presente contrato a su entera satisfacción con sus anexidades, usos y dependencias"*

**AL SEXTO.-** En este Hecho se realiza un "Acomodo" de los Hechos, por eso se rechaza, por no ser cierta la siguiente frase:

*"también es cierto, que entre los contratantes se pactaron otras condiciones para el cumplimiento del contrato".*

Pero resaltamos que es cierto la entrega y es cierto la obligación de pago en cabeza del BANCO POPULAR S.A.

**AL SEPTIMO.-** Es cierto

**AL OCTAVO.-** Es cierto

**AL NOVENO.-** Es cierto

**AL DECIMO.-** No es cierto. No existió incumplimiento en la entrega del inmueble y se declaró su recibo a satisfacción en la Escritura Pública de Compraventa y la frase *"ante el incumplimiento en la entrega material del local, mi representado se abstuvo de realizar dichos pagos"* tiene varias connotaciones:

1. No existió incumplimiento en la entrega material. El inmueble fue entregado y recibido a satisfacción y así consta en la Escritura Pública #1061 del 16 de Diciembre de 2008
2. Se pretende justificar el incumplimiento en el pago sobre una premisa falsa
3. Constituye confesión clara, Señor Juez, *"Mi representado se abstuvo de realizar dichos pagos"*. Está vigente y es exigible la obligación de pagar a cargo del BANCO POPULAR, quien está en mora.

**AL DECIMO PRIMERO.-** No es cierto como se plantea. Es cierto que el inmueble fue entregado y recibido a entera satisfacción por el BANCO POPULAR.

Constituye Confesión la declaración en este Hecho *"Ante el no pago del valor del local comercial por parte del BANCO POPULAR"* y así deberá ser declarado el no pago.

**DECIMO SEGUNDO.-** No es cierto. El inmueble fue entregado, lo que consta en la Escritura Pública. Y tan es así que el BANCO POPULAR ha estado en posesión, que ha realizado actos de señor y dueño, como es el pago de los Impuestos Prediales y de Megaobras.



## ASESORIAS JURIDICAS & FINANCIERAS LTDA

**DECIMO TERCERO.-** No es cierto. El COMPLEJO COMERCIAL DESEPAZ hizo entrega real y material del inmueble al BANCO POPULAR, quien lo recibió a SATISFACCION, pero no obrando de buena fe ha eludido el pago del precio, lo que se demandará en vía de Reconvencción.

**AL DECIMO CUARTO.-** No es cierto. La única conducta negativa y para eludir obligaciones ciertas, claras y exigibles como es el pago del precio, es del BANCO POPULAR. La entrega fue realizada y recibido el inmueble a satisfacción. Tan es así que el BANCO ha venido pagando los Impuestos Prediales y la Valorización – Megaobras. Debiendo anotar que no ha querido atender, ni pagar los gastos de Administración.

Nuevamente declara y confiesa el BANCO que no ha pagado el precio.

**AL DECIMO QUINTO.-** No es correcta la apreciación. El BANCO POPULAR es el poseedor y propietario inscrito del inmueble, lo que se prueba con la Escritura Pública de Compraventa, el Certificado de Tradición del Folio de Matricula Inmobiliaria #370-784989 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali y por ello como SEÑOR y DUEÑO ha venido cumpliendo, el BANCO POPULAR, con el pago de los Impuestos Prediales, Contribución de Valorización y Megaobras.

**AL DECIMO SEXTO.-** Nos atenemos a lo que se pruebe en el proceso

**AL DECIMO SEPTIMO.-** No es cierto. Aquí el único incumplido y en mora es el BANCO POPULAR. Compró un inmueble y ha eludido el pago del precio del mismo, valiéndose de argucias de todo tipo, no obrando de buena fe, lo que riñe con el objeto del mismo establecimiento de crédito.

No existe "Mutuo Disenso Tácito", lo que existe es un claro incumplimiento en el pago del precio. El bien inmueble fue entregado y recibido a satisfacción por el BANCO POPULAR como así lo hizo constar en la Escritura Pública.

De parte del COMPLEJO COMERCIAL DESEPAZ – GALERIA DE ORIENTE S.A. le asiste es el interés de recibir lo adeudado, el precio, el capital más los intereses de mora. Anotando que en los hechos de la demanda se confiesa reiteradamente el NO PAGO del precio, o sea, se reconoce de manera plena la obligación de pagar, exigibles desde el momento del registro de la Escritura Pública #1061 del 16 de Diciembre de 2008 de la Notaria Unica de Candelaria, lo cual ocurrió, el registro, el 16 de Enero del año 2009 bajo la Radicación 2009-3127 y que consta en la Anotación No. 003 del Folio de Matricula Inmobiliaria 370-784989 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali

Por lo tanto si existe alguien "negligente u omisivo" es el BANCO POPULAR S.A., quien se ha negado a su obligación principal de pagar EL PRECIO.



**AL DECIMO OCTAVO.-** No s atenemos al poder que se haya aportado al proceso.

**SOBRE LAS DECLARACIONES Y CONDENAS**

**A LA PRIMERA.-** Debe negarse. Este proceso es una argucia del BANCO POPULAR S.A. para eludir su obligación de pagar el precio, es un acto de mala fe del Banco. En su defecto, Señor Juez, deberá declararse de manera clara y precisa que el BANCO POPULAR S.A. está obligado a pagar todas las sumas adeudadas por CAPITAL e INTERESES DE MORA, como así se solicitará en vía de RECONVENCION. De otra parte, es pertinente afirmar que el Vendedor COMPLEJO COMERCIAL DESEPAZ GALERIA DE ORIENTE S.A. cumplió con todas sus obligaciones, hizo entrega real y material del inmueble y consta en la Escritura Pública #1061 del 16 de Diciembre del año 2008 de la Notaria Unica de Candelaria lo que constituye PLENA PRUEBA. Todos los incumplimientos recaen en cabeza del BANCO POPULAR S.A.

**A LA SEGUNDA.-** Debe negarse. La obligación de pago del precio en la Compraventa recae en el BANCO POPULAR S.A., se encuentra vigente, es clara, es exigible y está debidamente reconocida y confesada por el demandante BANCO POPULAR.

**A LA TERCERA.-** Debe negarse. Es una obligación del poseedor y propietario del inmueble el pago de los Impuestos Prediales, de Valorización y de Megaobras. El propietario inscrito BANCO POPULAR S.A. es el único obligado al pago en todo lo relacionado al bien con Matricula Inmobiliaria #370-784989 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.

**A LA CUARTA.-** Debe negarse. Al negarse la Petición Principal no hay lugar a esta de carácter Subsidiaria. La obligación de pago del precio es de cargo del BANCO POPULAR S.A., la cual se encuentra incumplida y en mora.

**A LA QUINTA.-** Debe negarse. El rechazo y negativa de la Primera Petición como Principal, por no existir un mutuo disenso, lo que existe es un incumplimiento en el pago del precio de parte del Comprador – BANCO POPULAR S.A. y un acto de mala fe con esta acción.

**A LA SEXTA.-** Debe negarse. Además no es una petición clara, es mas una manifestación de parte interesada.

**A LA SEPTIMA.-** Debe negarse. Además deberá condenarse a la parte demandante al pago de las Costas y Agencias en Derecho y a los Honorarios de Abogado, debiéndose de tener en cuenta que es una acción que debemos calificar como Temeraria, más que se soporta en premisas que no son ciertas y lo que busca el BANCO POPULAR es eludir su obligación de pagar.



## **SOBRE LOS FUNDAMENTOS DOCTRINALES Y JURISPRUDENCIALES**

Al contestar los Hechos fuimos claros al rechazar muchos de ellos por fundamentarse en bases que no son ciertas. Lo verdadero es que se hizo una compraventa de un bien inmueble cumpliendo el Vendedor con la entrega a plena satisfacción del Comprador de la cosa vendida, lo cual es debidamente declarado por el Representante Legal del Comprador BANCO POPULAR S.A. y se hizo constar de manera expresa por el BANCO POPULAR, quedando pendiente únicamente el pago del precio, pero el BANCO no solo ha eludido su obligación principal, ha incumplido y pretende con maniobras engañosas hacer incurrir en error al Juzgador, puesto que lo único claro y que es confesado por el demandante es que **NO PAGO EL PRECIO**, obligación que se exigirá por vía de **RECONVENCIÓN**, por Capital e Intereses.

En este proceso no aplica el Mutuo Disenso, puesto que no existe ningún incumplimiento de la parte Vendedora. Todos los incumplimientos son de cargo del BANCO POPULAR, quien se encuentra en mora de pagar el precio.

## **CLASE DE PROCESO. COMPETENCIA Y CUANTIA**

Es usted, Señor Juez, competente por la ubicación del bien inmueble, el lugar de realización de la compraventa y por el domicilio de las partes. Por la cuantía la misma no es correcta puesto que el BANCO POPULAR adeuda el Capital, más los Intereses de Mora que son exigibles desde el 16 de Enero del año 2009 y hasta la fecha de pago del precio.

## **EXCEPCIONES DE MERITO O DE FONDO**

Sírvase Señor Juez dar trámite y aceptar declarada y probadas las siguientes Excepciones:

### **I. INEXISTENCIA DEL MUTUO DISENSO. INCUMPLIMIENTO DEL COMPRADOR EN EL PAGO DEL PRECIO. CULPA PROPIA DEL COMPRADOR. RENUNCIA A LA CONDICIÓN RESOLUTORIA**

En la Escritura Pública #1061 del 16 de Diciembre del año 2008 de la Notaria Unica de Candelaria, Valle del Cauca, la parte Vendedora COMPLEJO COMERCIAL DESEPAZ GALERIA DE ORIENTE S.A. NIT 900.039.509-0, representada en ese acto por el señor JAIME ALBERTO JARAMILLO C.C.#16.609.497 y la parte Compradora BANCO POPULAR S.A. NIT 860.007.738-9 representada en este acto por el señor CARLOS ALBERTO TORRES VICTORIA C.C. #19.075.168, realizaron la compraventa bajo las estipulaciones que resumidamente presentamos:



## ASESORIAS JURIDICAS & FINANCIERAS LTDA

1. Objeto.- La compraventa del Local Comercial 36 Piso 1 del CENTRO COMERCIAL denominado PARQUE COMERCIAL RIO CAUCA PROPIEDAD HORIZONTAL Matricula Inmobiliaria #370-784989 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.
2. Se pactó un precio de venta de \$216.000.000 "que el Comprador pagará al Vendedor una vez tenga en su poder la copia de la respectiva escritura pública de compraventa junto con el Certificado de Tradición donde consta su registro. PARAGRAFO. No obstante la forma de pago estipulada, el Vendedor y el Comprador renuncian expresamente a cualquier condición resolutoria que se derive de ella y en general del presente contrato de compraventa, y por lo tanto, la venta se otorga firme e irrevocable.

**NOTA 1.-** Es importante este punto de la Escritura Pública #1061:

- Renuncia a la Condición Resolutoria; y
- Venta firme e irrevocable

Lo anterior es más obligatorio para el BANCO POPULAR, entidad que a pesar de haber renunciado a la CONDICIÓN RESOLUTORIA, intenta incumplir, una vez más, desconociendo LA RENUNCIA EXPRESA y más que con esta demanda olvida que fue su voluntad que la venta era en FIRME E IRREVOCABLE.

3. El Representante Legal señor CARLOS ALBERTO TORRES VICTORIA declaró:  
*"b) Que ha recibido el inmueble objeto del presente contrato a su entera satisfacción con sus anexidades y dependencias".*

Es claro y preciso afirmar:

- Se renunció a la Condición Resolutoria
- Se recibió real y materialmente el inmueble
- No se ha pagado el precio. El BANCO POPULAR se encuentra en mora de pagar capital e intereses.
- EL BANCO POPULAR reconoce y confiesa que no ha pagado
- EL BANCO POPULAR ha ejercido actos positivos de señor y dueño pagando los Impuestos Prediales, Valorización y Megaobras.

### II. EXCEPCION. RENUNCIA A LA CONDICION RESOLUTORIA. COMPRAVENTA PLENA Y FIRME

Las partes en la Compraventa:

- COMPLEJO COMERCIAL DESEPAZ - GALERIA DE ORIENTE S.A. NIT 900.039.509-0
- BANCO POPULAR S.A. NIT 860.007.738-9



## ASESORIAS JURIDICAS & FINANCIERAS LTDA

Dentro de su autonomía contractual hicieron constar en la Escritura Pública #1061 del 16 de Diciembre del año 2008 de la Notaria Unica del Círculo de Candelaria, los siguientes Acuerdos y Especiales Declaraciones:

**"CLAUSULA CUARTA.- PRECIO.** El precio de venta es la cantidad de DOSCIENTOS DIEZ Y SEIS MILLONES DE PESOS (\$216.000.000.00) Moneda Corriente, que el COMPRADOR pagará al VENDEDOR una vez tenga en su poder la copia de la respectiva escritura pública de compraventa junto con el Certificado de Tradición donde consta su registro. **PARAGRAFO.-** No obstante la forma de pago estipulada, el Vendedor y el Comprador renuncian expresamente a cualquier condición resolutoria que se derive de ella y en general del presente contrato de compraventa, y por lo tanto, la venta se otorga firme e irrevocable".

El representante del BANCO señor CARLOS ALBERTO TORRES VICTORIA, al concurrir al acto Notarial, manifestó:

- a. Que acepta la venta del inmueble descrito anteriormente que por medio de esta escritura le efectúa la sociedad COMPLEJO COMERCIAL DESEPAZ GALERIA DE ORIENTE S.A. con todas y cada una de las Cláusulas y Estipulaciones que contiene
- b. Que tiene recibido el inmueble objeto del presente contrato a su entera satisfacción con sus anexidades, usos y dependencias
- c. Que conoce el Reglamento de Copropiedad del PARQUE COMERCIAL RIO CAUCA, protocolizado mediante la Escritura Pública #0914 del 16 de Noviembre de 2007 otorgada en la Notaria Unica del Circulo de Candelaria, registrado en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad de Cali, el cual hace parte integral de este documento y se obliga al cumplimiento de los deberes y obligaciones que impone este reglamento"

En el instrumento público en el punto de "Otorgamiento y Autorización" se dijo:

**"OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN.** Los comparecientes hacen constar que han verificado cuidadosamente sus nombres completos, estados civiles, los números de sus documentos de identidad y datos de las sociedades que representan; igualmente el número de la matrícula inmobiliaria, código catastral, título adquisitivo, ubicación y linderos del inmueble, declarando que todas las informaciones consignadas en el presente instrumento son correctas y, en consecuencia, asumen la responsabilidad que se derive de cualquier inexactitud en las mismas. Igualmente manifiestan bajo la gravedad del juramento, que los dineros utilizados en la presente negociación, proceden del giro ordinario de operaciones lícitas y no provienen ni se utilizarán para la movilización y blanqueo de capitales producto de actividades ilícitas asociadas al Narcotráfico, al Lavado de Activos, a la Financiación del Terrorismo. Leída por los comparecientes, la aprobaron y aceptaron por encontrarla conforme, se ratifican en ella



## ASESORIAS JURIDICAS & FINANCIERAS LTDA

*y firman ante mí, la suscrita Notaria, que en todo lo expuesto doy fe, advertidos de la formalidad del registro”.*

La Escritura Pública #1061 del 16 de Diciembre del año 2008 fue debidamente registrada bajo el Folio de la Matricula Inmobiliaria #370-784989 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali bajo la Anotación 003 del 16 de Enero del año 2009 Radicación: 2009-3127, quedando como propietario inscrito el BANCO POPULAR S.A.

Es claro, cierto y preciso que el BANCO POPULAR como Comprador y el COMPLEJO como Vendedor renunciaron de manera expresa a toda Condición Resolutoria y por eso declararon con absoluta precisión que:

*“Por lo tanto la venta se otorga firme e irrevocable”* y la revistieron dentro de su libertad contractual de ser un acto totalmente Irrevocable, por lo tanto no hay lugar alguna a la Petición de Resolución, por Mutuo Disenso, siendo relevante que el único que ha incumplido y que se encuentra en Mora de Pagar es el BANCO POPULAR S.A. NIT 860.007.738-9

No puede el BANCO POPULAR escudarse en su propio incumplimiento para solicitar la Resolución, a la cual RENUNCIO expresamente y declaró además que la venta era en FIRME e IRREVOCABLE.

Siendo importante destacar que los Contratos se deben cumplir de Buena Fe – Artículo 1603 del Código Civil, la cual está ausente en la actitud del BANCO POPULAR, quien NO ha pagado el precio y pretende usar su mora, su incumplimiento para pedir una Resolución, a lo cual renunció.

El citado Artículo 1603 del Código Civil a la letra dice:

*“Artículo 1603 C.C.C. Los contratos deben ejecutarse de buena fe, y por consiguiente obligan no solo a lo que en ellos se expresa, sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación, o que por la ley pertenecen a ella”.*

El Artículo 1928 del C.C.C. dice:

*“La principal obligación del comprador es la de pagar el precio convenido”*

EL BANCO POPULAR NO ha cumplido su obligación principal, como Comprador, puesto que no ha pagado el precio, la suma de \$216.000.000.00 por Capital más los Intereses de Mora desde el registro de la Escritura Pública #1061, o sea desde el 16 de Enero del año 2009 y no solo ha sido renuente, obra de mala fe al pretender una Resolución del Contrato a lo cual se renunció por la Escritura Pública y que consta en el instrumento que fue una VENTA EN FIRME E IRREVOCABLE.



### **III. LA INNOMINADA**

Cualesquier otra Excepción que nazca o se derive de la respuesta a los Hechos, de las Excepciones y de los Medios de Prueba. Excepción dirigida a refutar y controvertir la acción temeraria del BANCO POPULAR.

### **PETICIONES**

1. Sírvasse Señor Juez declarar probadas las Excepciones propuestas
2. Ordénese el trámite de la DEMANDA DE RECONVENCIÓN que se presenta en escrito separado y que tiene como objeto principal que el BANCO POPULAR S.A. atienda y cumpla con la obligación principal como COMPRADOR y pague por fin el precio – Capital más todos los Intereses de Mora
3. Condénese al BANCO POPULAR S.A. al pago de las Costas, Agencias en Derecho y Honorarios de Abogado de conformidad con la Tarifa Legal

### **MEDIOS DE PRUEBA Y ANEXOS**

Sírvasse Señor Juez aceptar y dar trámite a los siguientes Medios de Prueba:

#### **I. DOCUMENTALES**

- 1.1. Poder Especial que me ha otorgado el señor STIVEN LOAIZA ARANGO en su calidad de Representante Legal de la sociedad COMPLEJO COMERCIAL DESEPAZ GALERIA DE ORIENTE S.A.
- 1.2. Escritura Pública #1061 del 16 de Diciembre del año 2008 de la Notaría Única del Municipio de Candelaria, Valle del Cauca en la cual consta:
  - a. El Objeto.- O sea la compraventa del bien inmueble con Matricula Inmobiliaria #370-784989
  - b. El Precio. La suma de \$216.000.000 y la obligación de pagar a cargo del Comprador contra el registro de la Escritura Pública.
  - c. La entrega del inmueble a entera satisfacción
  - d. La renuncia a toda Condición Resolutoria
  - e. La declaratoria de las partes: COMPLEJO COMERCIAL DESEPAZ GALERIA DE ORIENTE S.A. NIT 900.039.509-0 y del BANCO POPULAR S.A. NIT 860.007.738-9 de que era una venta en FIRME e IRREVOCABLE
- 1.3. Certificado de Tradición del Folio de Matrícula Inmobiliaria #370-784989 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali en el cual consta bajo la Anotación No. 003 la Compraventa entre el COMPLEJO COMERCIAL



## ASESORIAS JURIDICAS & FINANCIERAS LTDA

DESEPAZ GALERIA DE ORIENTE S.A. y EL BANCO POPULAR S.A., quien es el PROPIETARIO INSCRITO

### II. INTERROGATORIO DE PARTE

Sírvase Señor Juez ordenar Interrogatorio de Parte el cual deberá ser contestado en manera personal por el señor CARLOS EDUARDO UPEGUI CUARTAS, mayor de edad y vecino de Bogotá, en su calidad de Presidente del BANCO POPULAR. Quien deberá declarar sobre las circunstancias de modo, tiempo y lugar de la Escritura de Compraventa del Inmueble, sobre los actos positivos de señor y dueño y sobre cualesquier otro hecho del proceso. Sírvase fijar fecha y hora y cítese al Interrogatorio. Email [notificacionesjudicialesvjuridica@bancopopular.com.co](mailto:notificacionesjudicialesvjuridica@bancopopular.com.co)

### III. TESTIMONIOS

Sírvase Señor Juez ordenar los siguientes testimonios:

- 3.1. Cítese a ISMAEL DE J. ROJAS ROJAS, mayor de edad y vecino de Cali, quien ha participado de manera directa en los Conciliaciones como Requisito de Procedibilidad y conoce de los Hechos que rodean al proceso, en especial sobre el no pago del precio. Puede ser citado en la Carrera 4 # 9-60 Piso 4 BANCO POPULAR Cali. Fíjese fecha y hora. Email [notificacionesjudicialesvjuridica@bancopopular.com.co](mailto:notificacionesjudicialesvjuridica@bancopopular.com.co) ó en la Carrera 4 No. 9-60 Piso 6 Edificio Banco Popular, Cali. Teléfono 4893030 Ext. 44919
- 3.2. Ordénese declaraciones que deberán rendir las siguientes personas: MIGUEL JOSE ZUÑIGA TERTE y CLARA INES BURITICA GOMEZ, personas mayores de edad y vecinas de Cali, quienes también son solicitados como Testigos por el BANCO POPULAR y aparentemente según la parte actora conocen de los hechos que rodearon la compraventa. Pueden ser notificados al Email [notificacionesjudicialesvjuridica@bancopopular.com.co](mailto:notificacionesjudicialesvjuridica@bancopopular.com.co) ó en la Carrera 4 No. 9-60 Piso 6 Edificio Banco Popular, Cali. Teléfono 4893030 Ext. 44910

### NOTIFICACIONES

Constituyo domicilio procesal en la Calle 20 Norte # 5AN-44 Of. 302 Edificio Versalles Plaza, Cali. Correo Electrónico [asojuridicascali@gmail.com](mailto:asojuridicascali@gmail.com) - [asojuridicas@telmex.net.co](mailto:asojuridicas@telmex.net.co). Teléfono 6671227

La sociedad demandante **COMPLEJO COMERCIAL DESEPAZ GALERIA DE ORIENTE S.A.** NIT 900.039.509-0, puede ser notificada en la persona de su representante Legal señor **STIVEN LOAIZA ARANGO** en la Calle 75B # 20-170, Cali. Correo Electrónico: [parquecomercialriocauca\\_2008@hotmail.com](mailto:parquecomercialriocauca_2008@hotmail.com), Teléfono 4215004.



ASESORIAS JURIDICAS  
& FINANCIERAS LTDA

Del señor Juez, atentamente,

**CARLOS ALBERTO SAAVEDRA VALLEJO**

C.C. #14.968.178 de Cali

T.P. #15.152 del Consejo Superior de la Judicatura

Señor  
**JUEZ DECIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI**  
E. S. D.

**REFERENCIA** PROCESO VERBAL DECLARATIVO  
**DEMANDANTE** BANCO POPULAR S.A.  
**DEMANDADO** COMPLEJO COMERCIAL DESEPAZ GALERIA DE ORIENTE S.A.  
NIT 900.039.509-0  
Email parquecomercialriocauca\_2008@hotmail.com  
**RADICACION** 76001310301020190026800

**STIVEN LOAIZA ARANGO**, mayor de edad y vecino de Cali, identificado con la Cédula de Ciudadanía #94.060.413, obrando en mi calidad de Gerente y Representante Legal del **COMPLEJO COMERCIAL DESEPAZ GALERIA DE ORIENTE S.A.** NIT 900.039.509-0 Email parquecomercialriocauca\_2008@hotmail.com, por el presente escrito otorgo PODER ESPECIAL, AMPLIO Y SUFICIENTE al Dr. **CARLOS ALBERTO SAAVEDRA VALLEJO**, mayor de edad y vecino de Cali, identificado con la Cédula de Ciudadanía #14.968.178 de Cali, Abogado con Tarjeta Profesional #15.152 del Consejo Superior de la Judicatura para que en nuestro nombre y representación realice los siguientes Actos:

1. Se notifique del Auto Admisorio en el Proceso de la referencia cuyo contenido desconecemos, así como la demanda en el presente proceso y una vez notificado y reconocida la personería suficiente reciba las copias del Traslado.
2. Conteste la demanda (Se desconoce su texto y contenido) presente excepciones y solicite y participe en la práctica de las pruebas en el proceso.
3. De considerarlo pertinente presente demanda de Reconvención contra el BANCO POPULAR S.A. por los hechos directos e indirectos que dieron razón a la presente acción y también por el incumplimiento grave del BANCO POPULAR al no pago el precio pactado en la compraventa, a pesar de habersele entregado el inmueble y estar en posesión del mismo, reclamando los intereses y perjuicios.

El Apoderado está expresamente facultado para contestar la demanda, presentar excepciones, incidentes y en general para realizar todo acto o gestión en defensa y representación de nuestros intereses y para conciliar, transigir, recibir, sustituir, reasumir y desistir.

Del señor Juez, atentamente,  
**OTORGO EL PODER**

**STIVEN LOAIZA ARANGO**  
C.C. #94.060.413  
**COMPLEJO COMERCIAL DESEPAZ GALERIA DE ORIENTE S.A.**  
NIT #900.039.509-0

**ACEPTO,**

**CARLOS ALBERTO SAAVEDRA VALLEJO**  
C.C. #14.968.178 de Cali  
T.P. #15.152 del Consejo Superior de la Judicatura





**DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO**

**Artículo 68 Decreto-Ley 960 de 1970 y Decreto 1069 de 2015**



28860

En la ciudad de Cali, Departamento de Valle, República de Colombia, el nueve (09) de diciembre de dos mil veinte (2020), en la Notaría Veintiuno (21) del Círculo de Cali, compareció:

STIVEN LOAIZA ARANGO, identificado con Cédula de Ciudadanía/NUIP #0094060413 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

----- Firma autógrafa -----



7ittecq4kmo3  
09/12/2020 - 16:01:25:628



Conforme al Artículo 18 del Decreto-Ley 019 de 2012, el compareciente fue identificado mediante cotejo biométrico en línea de su huella dactilar con la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Acorde a la autorización del usuario, se dio tratamiento legal relacionado con la protección de sus datos personales y las políticas de seguridad de la información establecidas por la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Este folio se asocia al documento que contiene la siguiente información PODER ESPECIAL .



**ROBINSON MOSQUERA HERNANDEZ**

**Notario veintiuno (21) del Círculo de Cali - Encargado**

Consulte este documento en [www.notariasegura.com.co](http://www.notariasegura.com.co)

Número Único de Transacción: 7ittecq4kmo3





# 1061 Diciembre 16/2008

ESCRITURA PUBLICA NUMERO:

UNO (1061)

FECHA: 16 DE DICIEMBRE DE 2008

FORMATO DE CALIFICACION

ACTO(S) O CONTRATO(S): 0125 - COMPRA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO:

VENDEDOR: COMPLEJO COMERCIAL DESEPAZ GALERÍA DE ORIENTE  
NIT 900039509-0, REPRESENTADO POR JAIME ALBERTO JARAMILLO GARCIA

C.C. No. 16.609.497 DE CALI

COMPRADOR(A)(ES): BANCO POPULAR S.A., NIT 860.007.700

REPRESENTADO POR CARLOS ALBERTO TORRES VICTORIA, C.C. No.  
19.075.168 DE BOGOTÁ D.E.

INMUEBLE OBJETO DEL ACTO O CONTRATO: LOCAL COMERCIAL

UBICACIÓN DEL PREDIO: NOMBRE O DIRECCIÓN: LOCAL 36 PISO 1 CENTRO

COMERCIAL DENOMINADO PARQUE COMERCIAL RÍO CAUCA - PROPIEDAD

HORIZONTAL, UBICADO EN LA CALLE 75B No. 20-170, CALLE 75A No. 20-170

CARRERA 20 No. 75A-250, A CONTINUACIÓN DE LA PLANTA DE

TRATAMIENTO DE PUERTO MALLARINO, EN LA VÍA A LA CIUDAD DE

DESEPAZ.

MUNICIPIO: CALI (VALLE). URBANO O RURAL: URBANO

MATRÍCULA INMOBILIARIA: 370-784989

CODIGO CATASTRAL: 0122100850901

CUANTIA: \$216.000.000.00

LAS ANTERIORES ANOTACIONES SE AJUSTAN AL DECRETO 2150 DE 1995

ARTÍCULO 94 Y A LA RESOLUCIÓN 1156 DE 1996 DE LA SUPERINTENDENCIA

DE NOTARIADO Y REGISTRO.-

En el Municipio de Candelaria, Departamento del Valle, República de Colombia,

a los dieciséis (16) días del mes de diciembre del año dos mil

(2008), ante mí YOLANDA RICO BRAVO, NOTARIA ÚNICA DEL CIRCUITO

CANDELARIA VALLE,

comparecieron quienes dijeron llamarse JAIME ALBERTO JARAMILLO GARCIA

ciudadano colombiano, mayor de edad, vecino de Cali, Valle, de profesión

Municipio, identificado con la cédula de ciudadanía número 16.609.497 de Cali, Valle

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO



Impresión para uso exclusivo de copias de escritura pública, certificados y documentos del archivo notarial

República de Colombia

17/05/2016

10475BAGK90CIG9B



en nombre y representación legal en su calidad de Gerente de la sociedad COMPLEJO COMERCIAL DESEPAZ GALERÍA DE ORIENTE S.A., con Nit 900039509-0, sociedad comercial de economía mixta, con domicilio principal en Santiago de Cali, constituida mediante escritura pública número 3.596 del 25 de septiembre de 2.002 de la notaría Once del Círculo de Cali, inscrita en la Cámara de Comercio de Cali, bajo el # 8951 del Libro IX en Agosto 11 de 2.005, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación expedido por la Cámara de Comercio de Cali, debidamente facultado para la celebración del presente acto por la Junta Directiva mediante acta número 009 del 14 de diciembre de 2007, documentos que se adjuntan al presente instrumento para su protocolización, y quien en la presente escritura se llamará el **VENDEDOR**, por una parte, y por la otra **CARLOS ALBERTO TORRES VICTORIA**, identificado con la cédula de ciudadanía número 19.075.168 de Bogotá D.E. obrando en su condición de Gerente Regional de la Zona Sur, en nombre y representación del **BANCO POPULAR S.A.**, NIT 860007738-9, establecimiento bancario legalmente constituido, con domicilio principal en Bogotá D.C., conforme al poder otorgado mediante escritura pública número 0073 del 18 de enero de 2005 de la Notaría Cuarenta y Cinco de Bogotá D.C., que aparece debidamente registrado en la Cámara de Comercio de Cali, debidamente autorizado para la celebración del presente acto por **BANCO POPULAR S.A.**,

según acta número 12 de agosto 6 de 2008, autorización de funcionamiento según Resolución S.B. 004 de julio 24 de 1950, de acuerdo con el Certificado expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia,

documentos que se aportan y protocolizan con este instrumento y quien en el texto de esta escritura se llamará el **COMPRADOR**, y dijeron que celebran el contrato de compraventa que se rige por las estipulaciones siguientes: **CLÁUSULA PRIMERA. OBJETO: EL VENDEDOR** transfiere a título de venta real y material, en favor del **COMPRADOR**, el derecho de dominio real y material que tiene y ejerce sobre el siguiente bien inmueble: **LOCAL COMERCIAL 36 PISO 1 DEL CENTRO COMERCIAL DENOMINADO PARQUE COMERCIAL RIO CAUCA – PROPIEDAD HORIZONTAL.** Local Comercial No. 36 de la Zona 1 que forma(n) parte del Centro Comercial denominado **"PARQUE COMERCIAL RIO CAUCA"**, constituido en propiedad horizontal, con el aca de las formalidades legales, cuyo reglamento de copropiedad, resolución aprobatoria del mismo y demás documentos fueron protocolizados mediante escritura pública número



0914 del 16 de Noviembre de 2007, otorgada por la  
 Notaría única del Círculo de Candelaria, registrada en la  
 oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad  
 de Cali al folio de Matrícula Inmobiliaria número 370-  
 144156, Centro Comercial distinguido en su planta de  
 entrada con los números 20-170 de la Calle 75B, 20-170

la Calle 75A y 75A-250 de la Carrera 20 de la actual nomenclatura urbana, a continuación de la planta de tratamiento de Puerto Mallarino en la vía a la Ciudadela Desesperada, todas sus anexidades, dependencias, usos, costumbres y servidumbres. Inmueble comprendido dentro de los siguientes linderos: **LINDEROS GENERALES.** PARQUE COMERCIAL RIO CAUCA se encuentra ubicado en el municipio de Caloto (Valle) entre Calles 75 A y 75 B y Carreras 20 y 25 de la actual nomenclatura urbana, identificado con las nomenclaturas N° 75A-250 de la Carrera 20 y N° 20-170 de la Calle 75B, N° 20-81 de la calle 75A, se construye sobre un lote de terreno con Matrícula Inmobiliaria N° 370-144156, con área de Cincuenta y siete mil setecientos ochenta y cinco Metros Cuadrados con Setenta y nueve Centímetros Cuadrados (57.785,79 M<sup>2</sup>) determinados por el polígono F, Y1, Y2, Y3, S9, S8, S7, S6, H', S5, S4, S3, S2, S1, E, por lo tanto con las siguientes coordenadas, segmentos y distancias:

| POLIGONO | COORDENADAS |          |           |               |
|----------|-------------|----------|-----------|---------------|
| PUNTOS   | ESTE        | NORTE    | SEGMENTOS | DISTANCIA     |
| F        | 17114.635   | 9536.452 | F - Y1    | 283,84 metros |
| Y1       | 17399.860   | 9537.590 | Y1 - Y2   | 7,33 metros   |
| Y2       | 17395.380   | 9531.800 | Y2 - Y3   | 63,50 metros  |
| Y3       | 17442.270   | 9504.900 | Y3 - S9   | 284,92 metros |
| S9       | 17266.820   | 9280.410 | S9 - S8   | 90,24 metros  |
| S8       | 17195.540   | 9335.740 | S8 - S7   | 26,43 metros  |
| S7       | 17204.320   | 9360.660 | S7 - S6   | 22,38 metros  |
| S6       | 17182.860   | 9367.360 | S6 - H'   | 25,94 metros  |
| H'       | 17184.763   | 9366.569 | H' - S5   | 55,80 metros  |
| S5       | 17103.990   | 9388.800 | S5 - S4   | 1,12 metros   |
| S4       | 17103.510   | 9387.790 | S4 - S3   | 37,15 metros  |
| S3       | 17070.870   | 9404.940 | S3 - S2   | 29,80 metros  |
| S2       | 17083.760   | 9431.690 | S2 - S1   | 46,22 metros  |

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO



República de Colombia

17/05/2016

104746K90CIG97AB



S1 17086.240 9478.110 S1 - F 67,61 metros

**LINDEROS:** Partiendo del punto F, se sigue en dirección O-E hasta el punto Y1, línea recta de 283,84 metros con el Norte, lindando con predio vecino, zona protección línea alta tensión, paralela a la vía pública Carrera 20. Del punto Y1 anterior, en dirección Ne-So hasta el punto Y2, línea recta de 7,33 metros con el Sureste, se sigue en dirección No-Se hasta el punto Y3, línea recta de 63,50 metros con el Noreste; entre los anteriores puntos (Y1 ... Y3) lindando con el lote Zona Verde Tres (ZV-3), futura área a ceder. Del punto Y3 anterior, en dirección Ne-So hasta el punto S9, línea recta de 284,92 metros con el Sureste, lindando con el lote Via Calle 75 B, futura área a ceder para la vía pública Calle 75 B. Del punto S9 anterior, en dirección Se-No hasta el punto S8, línea recta de 90,24 metros con el Suroeste, se sigue en dirección S-N hasta el punto S7, línea recta de 26,43 metros con el Oeste, se sigue en dirección E-O hasta el punto S6, línea recta de 22,38 metros con el Sur, entre los anteriores puntos (S9 ... S6) lindando con el lote Zona Verde Cuatro (ZV-4), futura área a ceder. Del punto S6 anterior, se sigue en dirección E-O hasta el punto H7, línea recta de 25,94 metros con el Sur, se sigue en dirección E-O hasta el punto S5, línea recta de 55,80 metros con el Sur, se sigue en dirección Ne-So hasta el punto S4, línea recta de 1,12 metros con el Sureste, se sigue en dirección Se-No hasta el punto S3, línea recta de 37,51 metros con el Suroeste, se sigue en dirección So-Ne hasta el punto S2, línea recta de 29,80 metros con el Noroeste, se sigue en dirección S-N hasta el punto S1, línea recta de 46,22 metros con el Oeste; entre los anteriores puntos (S6 ... S1) lindando con el lote Zona Verde Dos (ZV-2), futura área a ceder. Del punto S1 anterior, se sigue en dirección So-Ne hasta el punto F inicial y cierra, línea recta de 67,61 metros con el Noroeste, lindando con el lote Via Calle 75 A, futura área a ceder para la vía pública Calle 75 A. **LINDEROS ESPECIALES. LOCAL N° 36:** Se ubica en el Piso 1°, Zona 1, del Parque Comercial RIO CAUCA. Se accede desde la puerta principal común de acceso general, Calle 75A N° 20-81, Carrera 20 N° 75A-250 y Calle 75B N° 20-170 de Cali, a través de zonas comunes de circulación peatonal hasta su puerta individual. **AREAS:** PRIVADA: 30,20 M2; CONSTRUIDA: 31,96 M2. Nadir: +61,00 metros. Cenit: +66,50 metros. Altura Libre: 5,50 metros. **LINDEROS:** Del punto 1 al 2 al SUROCCIDENTE y al NOROCCIDENTE, en línea quebrada de 11,96 metros en 6 segmentos de recta, con columnas, muros y puerta, bienes comunes al medio, que lo separan de: Local 35 y de zona peatonal común. Del punto 2 al 1 al NORORIENTE y al SURORIENTE, en línea quebrada de 11,51 metros en 4 segmentos



de recta, con muros y línea divisoria, bienes comunes a medio, que lo separan de: Local 37 y de zona peatonal común. ESTE INMUEBLE SE IDENTIFICA CON LA MATRÍCULA INMOBILIARIA No. 370-784989 Y CON EL CODIGO CATASTRAL 012210089.

Parágrafo. No obstante la estipulación sobre su



nomenclatura y linderos, la venta del inmueble anteriormente descrito se efectúa en el cuerpo cierto. **CLÁUSULA SEGUNDA. DOTACIÓN:** El inmueble objeto de esta venta le corresponde un coeficiente de copropiedad del: 0,197% y se entregará(n) en las siguientes condiciones: Piso en concreto nivelado, muro en ladrillo estructural de arcilla la vista, 6 metros de altura útil y sin mezanine, este lo pueden construir en el área que consideren necesaria dentro de sus áreas privadas y con materiales a su gusto. Un contador trifásico tetrafilar medición directa. Una acometida trifásica tetrafilar capacidad 6 KVA. Un tablero trifásico 5 hilos 12 circuitos. 6 cajas de 2x4 con tubo 1/2" para posterior alambrada por parte del propietario. 1 caja de 2x4 con tubo de media conectado al tablero para alambra a cargo del propietario e instalación de interruptor para el control del alumbrado. 2 cajas de 4x4 conectadas entre si y al tablero para la posterior salida del alumbrado, un punto de conexión telefónica por medio de un toma RJ45, acometida cableado estructurado categoría 5E. **CLÁUSULA TERCERA. TRADICIÓN.** El VENDEDOR garantiza a LA PARTE COMPRADORA que el inmueble vendido es de exclusiva propiedad por no haberlo enajenado antes a nadie y haberlo adquirido así. El predio sobre el que se construye el PARQUE COMERCIAL RIO CAUCA, fue adquirido en mayor extensión por la sociedad COMPLEJO COMERCIAL DESEPAZ GALERIA DEL ORIENTE S.A., por aporte social efectuado por el Municipio de Santiago de Cali, como consta en la constitución social efectuada mediante Escritura Pública N° 3.596 de Septiembre 25 de 2.002 otorgada en la Notaría Once (11) del Círculo de Cali, registrada bajo el Folio de Matrícula Inmobiliaria número 370-144156, y el Local por haberlo construido el VENDEDOR con sus propios recursos. **CLÁUSULA CUARTA. PRECIO.** El precio de venta es la cantidad de DOSCIENTOS DIECISÉIS MILLONES DE PESOS (\$216.000.000) MONEDA CORRIENTE, que el COMPRADOR pagará al VENDEDOR una vez tenga en su poder la copia de la respectiva escritura pública de compraventa junto con el certificado de tradición donde consta su registro. **PARAGRAFO. NO OBTANTE LA FORMA DE PAGO ESTIPULADA, EL VENDEDOR Y EL COMPRADOR RENUNCIAN EXPRESAMENTE**

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALBUNO PARA EL USUARIO

República de Colombia

17/05/2016

1047390CIG9ABKG



A CUALQUIER CONDICIÓN RESOLUTORIA QUE SE DERIVE DE ELLA, Y EN GENERAL DEL PRESENTE CONTRATO DE COMPRAVENTA, Y POR LO TANTO, LA VENTA SE OTORGA FIRME E IRREVOCABLE. **CLÁUSULA QUINTA. SITUACIÓN DEL INMUEBLE:** EL VENDEDOR declara que el inmueble que vende está libre de demandas civiles, embargo judicial, gravámenes, medidas cautelares, de hipotecas, contratos de anticresis, títulos de tenencia por escritura pública, nulidades, censo, servidumbre, pleito pendiente; que su derecho de dominio no está sujeto a condiciones resolutorias, no tiene limitaciones ni ha sido desmembrado, ni constituido en patrimonio de familia, y en cuanto a gravámenes, solamente cobija el estatuido en el reglamento de copropiedad al cual se halla sometido, pero que en todo caso se compromete a salir al saneamiento de lo vendido, conforme a la Ley. **PARÁGRAFO PRIMERO:** Declara además el VENDEDOR que hace entrega del inmueble objeto del presente contrato a paz y salvo por concepto de cuotas ordinarias o extraordinarias de administración, predial y complementarios, valorización y servicios públicos, a la fecha de la firma de la presente escritura, y este lo recibe a satisfacción, quedando a partir de esa fecha, a cargo del comprador, los impuestos de toda índole, contribuciones, cuotas servicios públicos y telefónicos y demás impuestos, tasas y contribuciones, incluso en lo relacionado con el impuesto predial y complementarios, el cual ha sido pagado por el VENDEDOR para efectos de la obtención del correspondiente paz y salvo notarial necesario para otorgar el presente instrumento. Es entendido que será a cargo del COMPRADOR cualquier suma que se cause o liquide a partir de la fecha, con relación al citado inmueble proveniente de cualquier entidad nacional, departamental y municipal por concepto de impuestos, tasas, contribuciones, valorizaciones o gravámenes de cualquier clase. **CLÁUSULA SEXTA. GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO:** Los gastos notariales que ocasione el otorgamiento del presente instrumento serán sufragados por ambas partes contratantes en igual proporción. Los gastos de beneficencia, tesorería y registro que demande el otorgamiento de esta escritura serán a cargo del COMPRADOR. Presente en este acto **CARLOS ALBERTO TORRES VICTORIA**, de las condiciones civiles y de identificación ya anotadas, mayor de edad, sin generales de ley para con el VENDEDOR y quien obra en nombre y representación del **BANCO POPULAR S.A.**, manifiesta: a) Que acepta la venta del inmueble descrito anteriormente que por medio de esta escritura le efectúa la sociedad **COMPLEJO COMERCIAL DESEPAZ GALERÍA DE ORIENTE S.A.**, con todas y cada una de las

P



cláusulas y estipulaciones que contiene. b) Que tiene en su  
recibido el inmueble objeto del presente contrato y que lo  
entera satisfacción con sus anexidades, usos y  
dependencias. c) Que conoce el reglamento de  
copropiedad del Parque Comercial Río  
protocolizado mediante escritura pública número



del 16 de Noviembre de 2007, otorgada en la Notaría única del Circuito de Candelaria, Cali, el cual  
registrado en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad de Cali, el cual  
hace parte integral de este documento, y se obliga al cumplimiento de los deberes y  
obligaciones que impone este reglamento.

**HASTA AQUÍ LA MINUTA PRESENTADA.**

Se protocoliza con este instrumento público el paz y salvo de las contribuciones a  
expensas comunes, expedido por el Representante Legal de la copropiedad.

**OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN.** Los comparecientes hacen constar que han  
verificado cuidadosamente sus nombres completos, estados civiles, los números de sus  
documentos de identidad y datos de las sociedades que representan; igualmente el número  
de la matrícula inmobiliaria, código catastral, título adquisitivo, ubicación y linderos del  
inmueble, declarando que todas las informaciones consignadas en el presente instrumento  
son correctas y, en consecuencia, asumen la responsabilidad que se derive de cualquier  
inexactitud en las mismas. Igualmente manifiestan bajo la gravedad del juramento, que los  
dineros utilizados en la presente negociación, proceden del giro ordinario de operaciones  
lícitas y no provienen ni se utilizarán para la movilización y blanqueo de capitales o  
producto de actividades ilícitas asociadas al Narcotráfico, al Lavado de Activos o a la  
Financiación del Terrorismo. Leída por los comparecientes, la aprobaron y aceptaron por  
encontrarla conforme, se ratifican en ella y firman ante mí, la Suscrita Notaria, que de todo  
lo expuesto doy fe, advertidos de la formalidad del registro. A los otorgantes se les hizo la  
advertencia que deben presentar esta escritura para registro en la Oficina correspondiente  
dentro del término perentorio de dos (2) meses, contados a partir de la fecha de  
otorgamiento de este instrumento, cuyo incumplimiento causará intereses moratorios de  
mes o fracción de mes de retardo. La presente escritura se elaboró en las hojas notariales

AA 35514406, AA 35514405, AA 35514370, AA 35514404 y AA 35514403



11

Derechos Notariales \$ 595.114.00 ----- Decreto 1681 de 1996, incrementados por  
Resolución 8850 del 18 de diciembre de 2007. Iva \$ 99.818.00 Super \$3.300.00 Fondo  
\$3.300.00. PRESENTARON LOS SIGUIENTES COMPROBANTES FISCALES: 1)

CERTIFICADO DE PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO No. 3255359 -  
DE FECHA 28 DE NOVIEMBRE DE 2008, -----

VALIDO HASTA EL 31 DE DICIEMBRE DE 2008, -----  
EXPEDIDO POR LA TESORERIA GENERAL DEL MUNICIPIO DE  
SANTIAGO DE CALI, REFERENCIA CATASTRAL 0122100850901, -----

A NOMBRE DE SOC COMPLEJO CCIAL DESEPAZ GALERIA DE ORIENTE S.A.,  
DIRECCION C 75A 20 81 36L, " AVALUO \$ 78.489.000. -----

2) CERTIFICADO DE PAZ Y SALVO CON LA CONTRIBUCION DE  
VALORIZACION No. 341484, DE FECHA 28 DE NOVIEMBRE DE 2008, -----

CON VIGENCIA HASTA EL 31 DE DICIEMBRE DE 2008, -----  
EXPEDIDO POR LA SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA Y VALORIZACION

DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI, REFERENCIA CATASTRAL 0122100-  
350901, ----- DIRECCION C 75A 20 81 36L. -----

Enmendado con líquido corrector "-----", "D.E.", "Notaría", y sobrebo-  
rrado "341484" si vale. -----

EL VENDEDOR



JAIME ALBERTO JARAMILLO GARCÍA

C.C. No. 16.609.497 de Cali

Gerente de Complejo Comercial Desepaz Galería de Oriente S.A.

NIT 900039509-0

Fecha: 2008/11/28  
Hora: 09:41:03  
Usuario: HUSO7437

MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

República de Colombia

Nº 89039901-3

CERTIFICA

No.



Ref.: CERTIFICADO DE PAGO DE PREDIAL

Segun consta en la consulta de pagos del SISTEMA DEL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE HACIENDA MUNICIPAL DE CALI, realizo pago por concepto de IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO, por valor de \$1,410,239. Pago efectuado el día 28 de Noviembre de 2008

Referencia Catastral: 0122100850901

Estrato: 0

Certificado a Nombre de: SOC. COMPLEJO CIAL. DESEPAZ GALERIA DE ORIENTE S.A

Dirección del Predio: C 75A 20 81 36L

Avaluo del Predio: 78,489,000

Código Único: 0121990007008509010001

Valido hasta los 31 días de Diciembre de 2008

Se otorga el presente certificado en la TESORERIA GENERAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI a los 28 días del mes de Noviembre de 2008.

VALIDO PARA TRAMITE NOTARIAL

Funcionario Autorizado

17/05/2016

0475BaG90CIG8C

República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial



Ca183428340



EN BLANCO

EN BLANCO

EN BLANCO



SECRETARÍA DE  
INFRAESTRUCTURA  
Y VALORIZACIÓN

MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

República de Colombia



Santiago de Cali

Nit: 890399011-3

Secretaría de Infraestructura y Valorización

**CERTIFICA**

El predio que se indica a continuación, se encuentra a Paz y Salvo con la contribución  
ión; se expide con vigencia hasta el día 31 del mes de Diciembre de 2008.

encia Catastral: 0122100850901

Cod.Unico: 0121990007008509010001

ción del Predio: C 75A 20 81 36L

dentificación: 9000395090

presente certificado en MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI a los 28 días del mes de Noviembre de  
ificado de Paz y Salvo expedido erróneamente, NO es prueba de la cancelación del gravamen  
erdo 0178 Febrero 13-2006]

Funcionario autorizado

No: 3411000

540



17/05/2016

10474KK9OC1G9PaB

República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial



Ca183428339



EN BLANCO

EN BLANCO

EN BLANCO



**PARQUE COMERCIAL RÍO CAUCA**  
**CALLE 75B No 20-170, CALLE 75A No 20-81**  
**CARRERA 20 No 75A-250**  
**CALI VALLE**

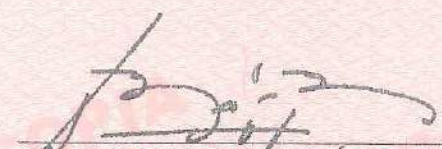
El suscrito Administrador del PARQUE COMERCIAL RÍO CAUCA,  
localizado en la ciudad de Cali Valle, Calle 75B No 20-170, calle 75A  
No 20-81 y Carrera 20 No 75A-250

**CERTIFICA:**

Que la totalidad de las unidades o bienes privados que hacen parte de  
este parque comercial, se encuentran a paz y salvo por las  
contribuciones a las expensas comunes, hasta el día 31 de Diciembre  
de 2008.

Para constancia, se firma en Cali Valle, a un (01) día del mes de  
Diciembre del año dos mil ocho (2008).

Atentamente,

  
**MARCO AURELIO RAMÍREZ ROJAS**  
Gerente de PRONET S.A.  
Administrador Provisional

El original de la presente escritura, se  
protocolizó con la escritura de 1026  
de 1 de Diciembre de 2008.  
La Notaría a mi cargo.

Notaría Única - YOLANDA RICO SPANI  
REPÚBLICA DE COLOMBIA  
Dra. YOLANDA RICO SPANI  
NOTARIA ÚNICA DE CANDELARIA



17/05/2016

047390CIG9aBKK

República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial



Ca183428338



EN BLANCO

EN BLANCO

EN BLANCO

00053-PRI

ERCOLES 05 DICIEMBRE 2007 05:25:12 PM



REPUBLICA DE COLOMBIA  
CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACION  
EL SUSCRITO SECRETARIO DE LA CAMARA DE COMERCIO DE CALI

CERTIFICA

NOMBRE: COMPLEJO COMERCIAL DESEPAZ GALERIA DE ORIENTE S A  
DOMICILIO: CALI VALLE  
DIRECCION COMERCIAL : -AV. AMERICAS 23BN-33 OF-206  
DIRECCION NOTIFICACION JUDICIAL: -AV. AMERICAS 23BN-33 OF-206  
CIUDAD: CALI  
MATRICULA MERCANTIL NRO. 664511-4 FECHA MATRICULA : 21 DE JULIO DE 2005  
DIRECCION ELECTRONICA : parquecomercialriocauca@telesat.com  
DIRECCION WEB : www.complejocomercialdesepaz.com

CERTIFICA

NIT : 900039509-0

CERTIFICA

QUE POR ESCRITURA NRO. 3596 DEL 25 DE SEPTIEMBRE DE 2002 NOTARIA ONCE DE CALI, INSCRITA EN LA CAMARA DE COMERCIO EL 11 DE AGOSTO DE 2005 BAJO EL NRO. 8951 DEL LIBRO IX, SE CONSTITUYO LA SOCIEDAD DENOMINADA COMPLEJO COMERCIAL DESEPAZ GALERIA DE ORIENTE S A

CERTIFICA

|            |                                 |                         |
|------------|---------------------------------|-------------------------|
| REFORMAS   |                                 |                         |
| DOCUMENTO  | FECHA.DOC ORIGEN                | FECHA.INS NRO.INS LIBRO |
| E.P. 3.129 | 08/08/2007 NOTARIA ONCE DE CALI | 13/08/2007 8629 IX      |

CERTIFICA

VIGENCIA: 25 DE SEPTIEMBRE DEL AÑO 2022

CERTIFICA

OBJETO SOCIAL: LA SOCIEDAD TIENE POR OBJETO LA PROMOCION, MERCADEO, CONSTRUCCION, MONTAJE, OPERACION Y ADMINISTRACION DE UN COMPLEJO COMERCIAL EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE CALI, EN DESARROLLO DE SU OBJETO, LA SOCIEDAD PODRA DESARROLLAR LAS SIGUIENTES ACTIVIDADES: 1) TRABAJAR CON OTRAS INSTITUCIONES PRIVADAS, ESTATALES, REGIONALES, NACIONALES O EXTRANJERAS, CUYOS OBJETIVOS Y PROGRAMAS COINCIDAN CON LOS DE LA SOCIEDAD. 2) MANEJAR, AMPLIAR, RESPONDER, REESTRUCTURAR, MANTENER Y CONSERVAR TODA LA INFRAESTRUCTURA CORRESPONDIENTE A SU OBJETO; 3) CONSTRUIR, DATAR, MANTENER Y CONSERVAR LA PLANTA FISICA DE LAS OFICINAS Y CENTROS DE FUNCIONAMIENTO. 4) LA INVERSION Y ADQUISICION DE BIENES MUEBLES O INMUEBLES CON EL FIN DE EXPORTARLOS DE ACUERDO CON LA NATURALEZA Y LA DESTINACION DE LOS MISMOS, AL IGUAL QUE LA ADMINISTRACION, ARRENDAMIENTO, GRAVAMEN Y/O ENAJENACION DE ESOS BIENES MUEBLES O INMUEBLES, CORPORALES E INCORPORALES, Y EJECUTAR LAS OPERACIONES COMERCIALES NECESARIAS DE ACUERDO CON SU OBJETO; 5) CELEBRAR CONTRATOS DE USUFRUCTO Y ANTICRESIS; UTILIZAR LOS MECANISMOS FINANCIEROS DE FIDUCIA Y EL LEASING; Y LOS DEMAS QUE RESULTEN APROPIADOS PARA EL DESARROLLO DEL OBJETO SOCIAL; 6) LA COMPRAVENTA, VENTA, DISTRIBUCION, IMPORTACION Y/O EXPORTACION, ADQUISICION, OBTENCION Y UTILIZACION A CUALQUIER TITULO DE TODA CLASE DE BIENES Y SERVICIOS RELACIONADOS CON EL OBJETO SOCIAL; 7) PLANIFICAR, SUPERVISAR Y CONTROLAR LOS PROYECTOS, PROGRAMAS Y OTRAS RELACIONADOS CON LOS SERVICIOS PRESTADOS Y EN GENERAL LAS ACTIVIDADES RELACIONADAS DIRECTA O INDIRECTAMENTE CON SU OBJETO SOCIAL; 8) EFECTUAR LAS OPERACIONES DE TESORERIA NECESARIAS PARA EL MANEJO ADECUADO DE LA LIQUIDEZ Y PARA FINANCIACION DE LA EMPRESA, TALES COMO INVERTIR EN FONDOS PROPIOS, EN BONOS, DEPOSITOS A TERMINO, CUENTAS EN ENTIDADES PUBLICAS O



17/05/2016  
10472CIG91aBKK09  
República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial



Ca183428337

NOTARIA UNICA  
CANDELARIA

ESTA PAGINA ES UNA COPIA  
SU ORIGINAL

Candelaria

REPUBLICA DE COLOMBIA  
Dpto. ATLANTICO  
Notaria Unica de Candelaria

PRIVADAS, NACIONALES O EXTRANJERAS, YA SEA MEDIANTE LA CONSTITUCION DE OTRAS EMPRESAS O LA ADQUISICION DE DICHAS ACCIONES O CUOTAS O PARTES Y LA NEGOCIACION DE TODA CLASE DE EFECTOS, SIEMPRE Y CUANDO EN TALES EVENTOS LA SOCIEDAD NO INCURRA EN LA ACTIVIDAD DE INTERMEDIACION FINANCIERA; 9) DAR O TOMAR EN DINEROS ESPECIES EN MUTUO SIN INCURRIR EN LA ACTIVIDAD DE INTERMEDIACION FINANCIERA; 10) GIRAR, ENDOSAR, COBRAR, PROTESTAR, HACER TODA CLASE DE TITULO VALOR; 11) PRESENTARSE A LICITACIONES PUBLICAS O PRIVADAS Y HACER LAS OFERTAS CORRESPONDIENTES; 12) PRESTAR, BAJO CONDICIONES COMERCIALES A TERCEROS, U OTRAS EMPRESAS Y OTROS MUNICIPIOS, CON PERSONAL Y EQUIPOS PROPIOS O AJENOS, TECNOLOGIA Y SERVICIOS ESPECIALIZADOS DE ASISTENCIA TECNICA Y DE OPERACION RELATIVA A CUALQUIERA DE LOS NEGOCIOS SOCIALES; 13) CELEBRAR TODA CLASE DE ACTOS O CONTRATOS CONDUCTENTES AL CUMPLIMIENTO O COMPLEMENTO ADECUADO DEL OBJETO SOCIAL DE LA EMPRESA, RESALTANDO LAS REGLAS CONTRACTUALES; 14) CREAR Y DESARROLLAR ACTIVIDADES QUE CONTRIBUYAN A GENERAR UN IMPACTO SOCIAL BENEFICO EN LA ZONA DE INFLUENCIA, COMO CONTRIBUCION DE EMPLEO CONEXO, RECREACION Y ESPARCIMIENTO, CULTURA, ETC.

#### CERTIFICA

DIRECCION Y ADMINISTRACION: LA SOCIEDAD TIENE LOS SIGUIENTES ORGANOS PRINCIPALES DE DIRECCION Y ADMINISTRACION: A) ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS. B) JUNTA DIRECTIVA; C) GERENCIA GENERAL. LA DIRECCION DE LA SOCIEDAD CORRESPONDE PRIMERO A LA ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS Y, EN SEGUNDO LUGAR, A LA JUNTA DIRECTIVA COMO DELEGADA DE AQUELLA. LA REPRESENTACION LEGAL DE LA SOCIEDAD Y LA GESTION DE LOS NEGOCIOS SOCIALES ESTARAN A CARGO DEL GERENTE GENERAL. CADA UNO DE LOS ORGANOS INDICADOS TIENEN LAS FACULTADES Y ATRIBUCIONES QUE LE CONFIEREN ESTOS ESTATUTOS, LAS QUE EJERZAN CON ARREGLO A LAS NORMAS ESPECIALES AQUÍ EXPRESADAS Y A LAS DISPOSICIONES LEGALES.

FUNCIONES DE LA ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS: ENTRE OTRAS: A) DESIGNAR CINCO (5) MIEMBROS PRINCIPALES DE LA JUNTA DIRECTIVA Y A LOS SUPLENTE PERSONALES DE ESTOS, ASI COMO FIJAR LOS HONORARIOS QUE CORRESPONDEN A LOS DIRECTORES EN EL EVENTO EN QUE ASI SE DETERMINE Y REMOVERLOS LIBREMENTE. LA DESIGNACION DEL MIEMBRO DE LA JUNTA DIRECTIVA SE HARA POR PERIODOS DE DOS (2) AÑOS Y CADA UNO DE ELLOS PUEDE SER REELEGIDO INDEPENDIAMENTE; B) NOMBRAR, REMOVER AL REVISOR FISCAL DE LA SOCIEDAD Y UN SUPLENTE Y FIJARLE SU ASIGNACION; C) DELEGAR EN LA JUNTA DIRECTIVA O EN LA GERENCIA GENERAL ALGUNA O ALGUNAS DE SUS FUNCIONES QUE NO SE HAYA RESERVADO EXPRESAMENTE CUYA DELEGACION NO ESTE PROHIBIDA; D) ADOPTAR LAS MEDIDAS QUE EXIGIERE EL INTERES DE LA SOCIEDAD; E) ADOPTAR TODAS LAS MEDIDAS QUE RECLAMEN EL CUMPLIMIENTO DE LOS ESTATUTOS Y EL INTERES COMUN DE LOS ASOCIADOS; F) LAS DEMAS FUNCIONES QUE LE CONFIERE LA LEY, LOS ESTATUTOS Y LAS QUE NATURALMENTE LE CORRESPONDAN COMO SUPREMA ENTIDAD DIRECTIVA DE LA SOCIEDAD.

JUNTA DIRECTIVA: LA JUNTA DIRECTIVA SE COMPONE DE LOS SIETE (7) DIRECTORES EN SU CASO CON LOS SUPLENTE PERSONALES DE ESTOS.

FUNCIONES DE LA JUNTA DIRECTIVA: LA JUNTA PODRA EJECUTAR TODOS LOS ACTOS Y CONTRATOS SOCIALES QUE NO FUEREN DEL RESORTE DE LA ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS Y, ESPECIALMENTE LOS SIGUIENTES: A) DESIGNAR Y REMOVER EL GERENTE Y SU SUPLENTE Y FIJARLE SU REMUNERACION, NOMBRAMIENTO QUE NO PODRA RECAER EN NINGUN MIEMBRO DE LA JUNTA DIRECTIVA, SALVO QUE SE PRESENTE LA SITUACION CONSAGRADA EN EL ARTICULO 83 DE LOS PRESENTES ESTATUTOS; B) DELEGAR EN EL GERENTE O CUALQUIER OTRO EMPLEADO, LAS FUNCIONES QUE ESTIME CONVENIENTES, SIEMPRE Y CUANDO LAS MISMAS POR DECISION DE LA LEY, DE LOS ESTATUTOS O POR VOLUNTAD DE LA ASAMBLEA NO SEAN PRIVATIVAS DE LA JUNTA; C) AUTORIZAR AL GERENTE GENERAL PARA REALIZAR OPERACIONES Y CELEBRAR CONTRATOS QUE COMPROMETAN DIRECTAMENTE O INDIRECTAMENTE A LA SOCIEDAD; D) ORDENAR LA APERTURA DE SUCURSALES, AGENCIAS O ESTABLECIMIENTOS DENTRO O FUERA DEL PAIS, PREVIO EL CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS LEGALES; E) LA JUNTA TENDRA ATRIBUCIONES SUFICIENTES PARA ORDENAR QUE SE EJECUTE O CELEBRE CUALQUIER ACTO O CONTRATO COMPRENDIDO DENTRO DEL OBJETO SOCIAL Y PARA TOMAR LAS DETERMINACIONES NECESARIAS EN ORDEN A QUE LA SOCIEDAD CUMPLA SUS FINES; F) DETERMINAR LAS ATRIBUCIONES DEL GERENTE PARA CELEBRAR CONTRATOS A NOMBRE DE LA SOCIEDAD.

GERENCIA: LA SOCIEDAD TENDRA UN GERENTE GENERAL CON UN SUPLENTE QUE REEMPLAZARA AL PRINCIPAL EN SUS FALTAS TEMPORALES, ACCIDENTALES O ABSOLUTAS. SI FALTARE EL GERENTE GENERAL TITULAR Y EL SUPLENTE, PODRA EJERCER TEMPORALMENTE. LAS FUNCIONES UN MIEMBRO DE LA JUNTA DIRECTIVA NOMBRADO POR LA MISMA. PARAGRAFO: LA JUNTA DIRECTIVA REGLAMENTARA LA FORMA COMO EJERCE SUS FUNCIONES EL SUPLENTE DEL GERENTE TITULAR.

NOTARIA UNICA DE  
CANDELARIA

ESTA PAGINA ES COPIA  
SU ORIGINAL

1 DIC 2008

Voluntaria y sin

Voluntaria y sin

Voluntaria y sin

Voluntaria y sin

17 22

105153-PRI

MIÉRCOLES 05 DICIEMBRE 2007 05:25:12 PM



TANTO EL GERENTE PRINCIPAL, COMO EL SUPLENTE, SERAN ELEGIDOS POR LA JUNTA DIRECTIVA PARA PERIODOS DE DOS (2) AÑOS, SIN PERJUICIO QUE LA MISMA JUNTA PUEDE CANCELAR LIBREMENTE EN CUALQUIER TIEMPO.

EL GERENTE GENERAL EJERCERA TODAS LAS FUNCIONES PROPIAS DE LA NATURALEZA DE SU CARGO EN ESPECIAL LAS SIGUIENTES: 1. REPRESENTAR A LA SOCIEDAD ANTE LOS ACCIONISTAS, ANTE TERCEROS Y ANTE TODA CLASE DE AUTORIDADES DEL ORDEN ADMINISTRATIVO Y JURISDICCIONAL, 2. EJECUTAR TODOS LOS ACTOS U OPERACIONES CORRESPONDIENTES AL OBJETO SOCIAL, DE CONFORMIDAD CON LO PREVISTO EN LAS LEYES Y EN ESTOS ESTATUTOS. 3. AUTORIZAR CON SU FIRMA TODOS LOS DOCUMENTOS PUBLICOS O PRIVADOS QUE DEBAN OTORGARSE EN DESARROLLO DE LAS ACTIVIDADES SOCIALES O EN INTERES DE LA SOCIEDAD. 4. ... 5. ... 6. ... 7. ... 8. ... 9. EL GERENTE GENERAL PARA LA CELEBRACION DE TODAS LAS OPERACIONES QUE COMPROMETEN DIRECTA O INDIRECTAMENTE LA SOCIEDAD, REQUIERE AUTORIZACION DE LA JUNTA DIRECTIVA, CUANDO SU CUANTIA SEA SUPERIOR A TRESCIENTOS TREINTA (330) SALARIOS MINIMOS LEGALES VIGENTES. 10. CUMPLIR Y HACER QUE SE CUMPLAN OPORTUNAMENTE TODOS LOS REQUISITOS O EXIGENCIAS LEGALES QUE SE RELACIONEN CON EL FUNCIONAMIENTO Y ACTIVIDADES DE LA SOCIEDAD. 11. OTORGAR LOS MANDAMIENTOS JUDICIALES QUE DETERMINEN NEGOCIOS SOCIALES. 12. ... 13. TOMAR TODAS LAS MEDIDAS QUE RECLAMEN LA CONSERVACION DE LOS BIENES SOCIALES, VIGILAR LA ACTIVIDAD DE LOS EMPLEADOS DE LA ADMINISTRACION DE LA SOCIEDAD E IMPARTIRLES LAS ORDENES E INSTRUCCIONES QUE EXIJAN LA BUENA MARCHA DE LA COMPANIA. 14. CELEBRAR CUALQUIER CLASE DE CONTRATO RELATIVO AL OBJETO SOCIAL ASI COMO LOS DE VENTA, HIPOTECA Y ARRENDAMIENTO DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES.

PARAGRAFO: LAS PERSONAS CUYOS NOMBRES FIGUREN INSCRITOS EN EL CORRESPONDIENTE REGISTRO MERCANTIL COMO GERENTE PRINCIPAL Y SUPLENTE SERAN REPRESENTANTES DE LA SOCIEDAD PARA TODOS LOS EFECTOS LEGALES MIENTRAS NO SE CANCELE SU INSCRIPCION MEDIANTE EL REGISTRO DE UN NUEVO NOMBRAMIENTO.

CERTIFICA

DOCUMENTO: ACTA No. 001-004 DEL 22 DE SEPTIEMBRE DE 2004  
ORIGEN: ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS  
INSCRIPCION: 11 DE AGOSTO DE 2005 No. 8954 DEL LIBRO IX

FUE(ON) NOMBRADO(S):  
  
GERENTE  
JAIME ALBERTO JARAMILLO  
C.C.16609497

CERTIFICA

DOCUMENTO: ACTA No. 001-004 DEL 22 DE SEPTIEMBRE DE 2004  
ORIGEN: ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS  
INSCRIPCION: 11 DE AGOSTO DE 2005 No. 8952 DEL LIBRO IX  
REGISTRO PARCIAL

FUE(ON) NOMBRADO(S)  
  
JUNTA DIRECTIVA  
  
PRINCIPALES  
  
PRIMER RENGLON  
GERMAN ARBOLEDA VELEZ  
C.C.10214688  
  
SEGUNDO RENGLON  
RENE ARCOS VARELA  
C.C.16468149  
  
TERCER RENGLON  
ARMANDO CARABALI ARARAT



10471699aBKKO91C  
17/05/2016  
República de Colombia  
Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial



NOTARIA UNICA DE  
CANDELARIA  
ESTA PAGINA ES COPIA  
SU ORIGINAL



045040606 No. 990406

153-PRI

EXCELOS 05 DICIEMBRE 2007 05:25:12 PM

15622148

ARTO RENGLO

ANAYAN PULIDO MOSQUERA

15517176

ARTO RENGLO

ANAYAN RAMIREZ ROJAS

15555513

ARTO RENGLO

ANAYAN CARDENAS MATAJANA

154932491

ARTO RENGLO

ANAYAN ASCENCIO MARTINEZ

1542076

ARTO RENGLO

ANAYAN RENGLO

ANAYAN CERRERA

156681527

ARTO RENGLO

ANAYAN MONTALVO OROZCO

15386114

ARTO RENGLO

ANAYAN BERTANCOURT

15245416

ARTO RENGLO

ANAYAN LILLIANA GUTIERREZ

15154478

ARTO RENGLO

ANAYAN HUMBERTO ROTAWISKI IZQUIERDO

15164723

CERTIFICA

DOCUMENTO: ACTA No. 002 DEL 15 DE SEPTIEMBRE DE 2006

ORIGEN: ASAMBLEA GENERAL

DESCRIPCION: 21 DE NOVIEMBRE DE 2006 No. 13100 DEL LIBRO IX

NO (EON) NOMBRADO(S):

REVISOR FISCAL PRINCIPAL

ANAYAN ANDRADE CORTES

151188112

REVISOR FISCAL SUPLENTE

ANAYAN AREVALO CORTES

1516656159

CERTIFICA

CAPITAL AUTORIZADO: \$5,697,000,000

NUMERO DE ACCIONES: 5,697,000

NOTARIA UNICA DE  
CANDELARIA

ESTA PAGINA ES COPIA  
SU ORIGINAL.

Candelaria 1 DIC 2008

NOTARIA UNICA DE Candelaria  
JOSE ANTONIO RICO DIAZ  
Candelaria, Candelaria, Candelaria

**DEMANDA DE RECONVENCION EN EL PROCESO VERAL DE RESOLUCION DE  
COMPRAVENTA POR MUTUO DISENSO TACITO- RADICACION : 7600131030102019-  
00268-00**

RODRIGO IVAN CACERES DUQUE <roicad@hotmail.com>

Jue 30/09/2021 14:07

Para: Juzgado 10 Civil Circuito - Valle Del Cauca - Cali <j10cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co>; asojuridicascali@gmail.com  
<asojuridicascali@gmail.com>

Doctora

**MONICA MENDEZ SABOGAL**

**JUEZ DECIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI**

**j10cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co**

E. S. D.

**REFERENCIA : DEMANDA DE RECONVENCION EN EL PROCESO  
VERBAL DE RESOLUCION DE COMPRAVENTA POR  
MUTUO DISENSO TACITO.**

**DEMANDANTE : COMPLEJO COMERCIAL DESEPAZ – GALERIA DE  
ORIENTE S.A.**

**DEMANDADO : BANCO POPULAR S.A.**

**RADICACION : 7600131030102019-00268-00**

**ASUNTO : CONTESTACION DEMANDA DE RECONVENCION**

**RODRIGO IVAN CACERES DUQUE**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 14.875.625 expedida en Buga, abogado en ejercicio con Tarjeta Profesional No. 40.413 expedida por el C. S. de la J., por medio del presente correo electrónico me permito hacer entrega en formato PDF del escrito de contestación de la demanda de reconvención.

Cordialmente,

RODRIGO IVAN CACERES DUQUE

C. C. No. 14.875.625 de Buga

T. P. No. 40.413 del C. S. de la J.

# **RODRIGO IVAN CACERES DUQUE**

## **ABOGADO**

Doctora

**MONICA MENDEZ SABOGAL**

**JUEZ DECIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI**

**j10cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co**

E.

S.

D.

**REFERENCIA : DEMANDA DE RECONVENCION EN EL PROCESO VERBAL DE RESOLUCION DE COMPRAVENTA POR MUTUO DISENSO.**

**DEMANDANTE : COMPLEJO COMERCIAL DESEPAZ – GALERIA DE ORIENTE S.A.**

**DEMANDADO : BANCO POPULAR S.A.**

**RADICACION : 7600131030102019-00268-00**

**ASUNTO : CONTESTACION DEMANDA DE RECONVENCION**

### **PARTE DEMANDADA**

**BANCO POPULAR S.A., NIT. 860.007.738.9**, con domicilio principal en Bogotá D.C., y para el presente efecto representado por el Dr. **ISMAEL DE JESUS ROJAS ROJAS**, mayor de edad, vecino de Santiago de Cali, identificado con la cedula de ciudadanía numero 12.188.896 expedida en Garzón (H), quien recibe notificaciones personales en la Carrera 4 número 9-60 Piso 4º de Santiago de Cali y notificaciones electrónicas en el correo electrónico: [notificacionesjudicialesvjuridica@bancopopular.com.co](mailto:notificacionesjudicialesvjuridica@bancopopular.com.co), conforme al poder otorgado en los términos de la Escritura Publica número 4755 del 16 de diciembre de 2008 de la Notaria 23 del Circulo de Bogotá, que aparece debidamente inscrito en la Cámara de Comercio de Cali, como consta en los documentos que se acompañan al presente escrito de contestación.

### **APODERADO JUDICIAL DEL DEMANDADO**

**RODRIGO IVAN CACERES DUQUE**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 14.875.625 expedida en Buga, abogado en ejercicio con Tarjeta Profesional No. 40.413 expedida por el C. S. de la J., quien recibe notificaciones judiciales en la Calle 2 Sur No. 20 – 10 de la ciudad de Buga y en el correo electrónico [roicad@hotmail.com](mailto:roicad@hotmail.com), el cual coincide con el inscribo en el Registro Nacional de Abogados -DL 806 de 2020- línea celular y WhatsApp 317 5115188 obrando conforme al poder conferido por el Doctor **ISMAEL DE JESUS ROJAS ROJAS**, encontrándome dentro del término procesal para hacerlo, respetuosamente manifiesto a ese Honorable Despacho que procedo a contestar la demanda de la referencia en los siguientes términos:

# **RODRIGO IVAN CACERES DUQUE**

## **ABOGADO**

### **I.- PRONUNCIAMIENTO SOBRE LOS HECHOS DE LA DEMANDA DE RECONVENCION Y RAZONES DE DEFENSA**

Atendiendo el orden de los hechos de la demanda de reconvención objeto del traslado efectuado en los términos del Auto Interlocutorio No. 435 del 06 de septiembre de 2021, notificado en el estado No. 119 del 07 de septiembre de 2021, y encontrándome dentro del términos legales para hacerlo, me pronuncio sobre los mismos en los siguientes términos, frente:

#### **I. A LOS HECHOS**

**AL PRIMERO:** Es cierto. Se acepta que entre el COMPLEJO COMERCIAL DESEPAZ - GALERIA DE ORIENTE S.A. NIT 900.039.509-0 y el BANCO POPULAR S.A. NIT 860.007.738-9 se celebró un Contrato de Compraventa de un bien inmueble, todo lo cual consta en la Escritura Pública #1061 del 16 de Diciembre del año 2008 de la Notaria Única del Municipio de Candelaria, Valle del Cauca, negocio jurídico sobre el Local 36 Piso 1 Centro Comercial denominado PARQUE COMERCIAL RIO CAUCA - PROPIEDAD HORIZONTAL, ubicado en la Calle 75B # 20-170, Calle 75A # 20-81, Carrera 20 # 75A-250 a continuación de la Planta de Tratamiento de Puerto Mallarino en la vía a la CIUDADELA DESEPAZ."

**AL SEGUNDO:** Este hecho contiene varias afirmaciones, las cuales por metodología contestaré por separado:

"En la Escritura Pública #1061 del 16 de diciembre del año 2008 se hicieron, en especial, las declaraciones que acto seguido se detallan y que constituyen la base de este proceso.

**AI 2.1: ES CIERTO.** Se acepta que el objeto del negocio jurídico de compraventa fue el Local Comercial 36 Piso 1 Centro Comercial denominado PARQUE COMERCIAL RIO CAUCA - PROPIEDAD HORIZONTAL, ubicado en la Caite 75B # 20-170, Calle 75A # 20- 81, Carrera 20 # 75A-250 de la nomenclatura urbana de Cali, a continuación de la Planta de Tratamiento de Puerto Mallarino, en la vía a la CIUDADELA DESEPAZ, Matricula Inmobiliaria #370-784989 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali

**AI 2.2. ES CIERTO.** En la Cláusula Cuarta de la Escritura Pública #1061 del 16 de diciembre de 2008 de la Notaria Única de Candelaria las partes hicieron constar lo siguiente:

"CLAUSULA CUARTA. - PRECIO. El precio de venta es la cantidad de DOSCIENTOS DIEZ Y SEIS MILLONES DE PESOS (\$216.000.000) Moneda Corriente, que el COMPRADOR pagará al VENDEDOR una vez tenga en su poder la copia de la

## **RODRIGO IVAN CACERES DUQUE**

### **ABOGADO**

respectiva escritura pública de compraventa junto con el Certificado de Tradición donde consta su registro. PARAGRAFO. - No obstante, la forma de pago estipulada, el Vendedor y el Comprador renuncian expresamente a cualquier condición resolutoria que se derive de ella y en general del presente contrato de compraventa, y, por lo tanto, la venta se otorga firme e irrevocable"

**Al 2.3. ES CIERTO**, con respecto a la afirmación del pago del impuesto predial por parte del comprador, el cual se realizó para evitar que en su contra se adelantara el cobro coactivo por el no pago del impuesto predial, teniendo en cuenta que aparece inscrito como propietario del inmueble, en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

Lo que no se acepta y rechaza es el hecho que, quien propone esta demanda de reconvencción pretenda hacer creer al señor Juez que ellos si cumplieron con la obligación de entrega del bien inmueble, lo cual es una falacia, pues a pesar de la constancia expresa que se deja sobre el recibo del mismo, al momento de la firma de la escritura de compraventa, JAMÁS ocurrió, y hasta la fecha el vendedor no ha hecho la entrega del local comercial al banco popular. Afirmación que resulta igualmente desmentida, si tenemos en cuenta que mediante oficio **PR-GG-047-09 del 12 de febrero de 2009**, aportado como prueba en la demanda, y suscrito por el señor **MARCO AURELIO RAMIREZ ROJAS** - Gerente PRONET S.A. se le notificó al Banco que la SOCIEDAD COMPLEJO COMERCIAL DESEPAZ - GALERIA DE ORIENTE S.A, "le haría entrega del local en 30 días, para que lo pusiera en funcionamiento en 60 días". Esta notificación se efectuó con fecha muy posterior a la fecha de la firma de la escritura de compraventa No. 1061 realizada el 16 de diciembre de 2008 y de su registro en la Oficina de Instrumentos Públicos, ocurrido el 16 de enero de 2009

El Banco Popular S.A., estuvo atento a realizar el pago del precio acordado, una vez se suscribiera el acta de entrega y recibo del inmueble transferido, pero incluso recibió instrucciones confusas del vendedor que dilataron en última tanto la entrega del inmueble como el pago del precio acordado. Fue así como recibió las comunicaciones PCRC-GG-250-08 del 05 de septiembre de 2008 mediante la cual el señor MARCO AURELIO RAMIREZ ROJAS - Gerente PRONET le solicitó al Banco girar a favor de SUFACTURA S.A. NIT 805.019.490-1 los \$216.000.000 correspondientes al trámite de Compraventa del Local No. 36 de 32 M2 de la Zona 1 del PARQUE COMERCIAL RIO CAUCA", el 20 de enero de 2009, mediante oficio CCDGO-GG-012-09, el señor JAIME ALBERTO JARAMILLO GARCIA - Gerente General COMPLEJO COMERCIAL DESEPAZ - GALERIA DE ORIENTE, autorizó al Banco para consignar los \$216.000.000 en la cuenta corriente No. 16607880-8 del Banco de Bogotá a nombre de SUFACTURA S.A. NIT 805.019.490-1 por concepto de la compraventa del inmueble No. 36 del PARQUE RIO CAUCA" y finalmente el 23 de enero de 2009, mediante Oficio CCDGO-GG-012-09, el señor JAIME ALBERTO JARAMILLO GARCIA - Gerente General COMPLEJO COMERCIAL DESEPAZ

## **RODRIGO IVAN CACERES DUQUE**

### **ABOGADO**

- GALERIA DE ORIENTE, revocó las instrucciones impartidas y le solicitó al Banco que "el cheque por valor de DOSCIENTOS DIEZ Y SEIS MILLONES (\$216.000.00) DE PESOS MONEDA CORRIENTE, debe ser expedido a favor de la sociedad COMPLEJO COMERCIAL DESEPAZ - GALERIA DE ORIENTE S.A. con NIT 900.039.509-9. En consecuencia, solito hacer caso omiso a cualquier comunicación anterior relacionada con la mencionada compraventa".

Al 2.4. **ES PARCIALMENTE CIERTO.** Omitió manifestar el demandante en reconvención que, la supuesta entrega del inmueble no se ajustó a la realidad jurídica, toda vez que para la fecha de la firma de la escritura de compraventa del inmueble No. 1061 del 16 de diciembre de 2008 de la notaría Única de Candelaria, registrada el 16 de enero de 2009 en el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 370-784989, el vendedor no había efectuado la entrega real y material de la propiedad al comprador, como consta en el Oficio **PR-GG-047-09 del 12 de febrero de 2009**, aportado como prueba en la demanda, y suscrito por el señor **MARCO AURELIO RAMIREZ ROJAS** - Gerente PRONET S.A. mediante el cual le informa al Banco que la SOCIEDAD COMPLEJO COMERCIAL DESEPAZ - GALERIA DE ORIENTE S.A, "le haría entrega del local en 30 días, para que lo pusiera en funcionamiento en 60 días".

Aquí nuevamente el actor, en demanda de reconvención pretende hacer creer al señor Juez que ellos si cumplieron con la obligación de entrega del bien inmueble, lo cual es una falacia, pues a pesar de la constancia expresa que se deja sobre el recibo de este, al momento de la firma de la escritura de compraventa, este hecho JAMÁS ocurrió, y hasta la fecha el vendedor no ha hecho la entrega del local comercial al banco popular.

**AL TERCERO: ES PARCIALMENTE CIERTO:** Con respecto al valor del precio pactado de \$216.000.000. Lo que no se acepta y rechaza por ser una afirmación falaz del demandante en reconvención, es que se diga que mi representado haya sido renuente en el pago del precio acordado y eludido todas las formas de pago. Téngase en cuenta su señoría que fue la misma VENDEDORA la que en varias ocasiones envió oficios al Banco cambiando el destinatario del pago, el cual finalmente no se canceló en virtud del incumpliendo en la entrega real y material del bien inmueble objeto de la compraventa a mi representado. Y es que el VENDEDOR no podía hacer la entrega real y material del inmueble unidad privada local 36 piso 1 Centro Comercial RIO CAUCA – propiedad horizontal por la sencilla razón de que la entrega de la unidad llevaba consigo, para cumplir con la finalidad de su adquisición, la entrega de las áreas comunes que permitieran su uso y goce. Inmueble no entregado hasta la fecha de presentación de la demanda de **disolución de compraventa por mutuo disenso tácito.**

Sustento las anteriores afirmaciones en los Oficios PR-GG-047-09 del 12 de febrero de 2009, suscrito por el señor MARCO AURELIO RAMIREZ ROJAS - Gerente PRONET S.A. notificándole al Banco que la SOCIEDAD COMPLEJO COMERCIAL

## **RODRIGO IVAN CACERES DUQUE**

### **ABOGADO**

DESEPAZ - GALERIA DE ORIENTE S.A, "le haría entrega del local en 30 días, para que lo pusiera en funcionamiento en 60 días" y las comunicaciones PCRC-GG-250-08 del 05 de septiembre de 2008 mediante la cual el señor MARCO AURELIO RAMIREZ ROJAS - Gerente PRONET le solicitó al Banco girar a favor de SUFACTURA S.A. NIT 805.019.490-1 los \$216.000.000 correspondientes al trámite de Compraventa del Local No. 36 de 32 M2 de la Zona 1 del PARQUE COMERCIAL RIO CAUCA"; el 20 de enero de 2009, mediante oficio CCDGO-GG-012-09, el señor JAIME ALBERTO JARAMILLO GARCIA - Gerente General COMPLEJO COMERCIAL DESEPAZ - GALERIA DE ORIENTE, autorizó al Banco para consignar los \$216.000.000 en la cuenta corriente No. 16607880-8 del Banco de Bogotá a nombre de SUFACTURA S.A. NIT 805.019.490-1 por concepto de la compraventa del inmueble No. 36 del PARQUE RIO CAUCA" y finalmente el 23 de enero de 2009, mediante Oficio CCDGO-GG-012-09, el señor JAIME ALBERTO JARAMILLO GARCIA - Gerente General COMPLEJO COMERCIAL DESEPAZ - GALERIA DE ORIENTE, revocó las instrucciones impartidas y le solicitó al Banco que "el cheque por valor de DOSCIENTOS DIEZ Y SEIS MILLONES (\$216.000.00) DE PESOS MONEDA CORRIENTE, debe ser expedido a favor de la sociedad COMPLEJO COMERCIAL DESEPAZ - GALERIA DE ORIENTE S.A. con NIT 900.039.509-9. En consecuencia, solito hacer caso omiso a cualquier comunicación anterior relacionada con la mencionada compraventa".

**AL CUARTO:** NO ES CIERTO y no se acepta, pues el Oficio PR-GG-047-09 del 12 de febrero de 2009, suscrito por el señor MARCO AURELIO RAMIREZ ROJAS - Gerente PRONET S.A. notificándole al Banco que la SOCIEDAD COMPLEJO COMERCIAL DESEPAZ - GALERIA DE ORIENTE S.A, "le haría entrega del local en 30 días, para que lo pusiera en funcionamiento en 60 días" es prueba suficiente para demostrar que el inmueble no fue entregado en la fecha de la firma de la escritura de compraventa y mucho menos prender que el Banco haya ejercido actos de señor y dueño por haber realizado el pago del impuesto predial y evitar en su contra un proceso coactivo, mientras se define la controversia planteada en el proceso de disolución de compraventa por mutuo disenso tácito que se adelanta a instancia del Banco.

**AL QUINTO:** NO SE ACEPTA que mi prohijado haya hecho confesión alguna de incumplir el contrato. El hecho de aceptar que no ha realizado el pago porque el demandante en reconvención jamás le entrego el bien inmueble objeto de la compraventa, desconoce la existencia de la demanda de disolución del contrato por mutuo disenso tácito, porque el incumplimiento y dejación recíproca de las obligaciones, mi mandante no terminó de cancelar el precio porque el VENDEDOR tampoco le hizo entrega del bien inmueble objeto del contrato de compraventa.

**AL SEXTO:** NO SE ACEPTA que mi prohijado haya hecho confesión alguna de incumplir el contrato. El no pago del precio acordado, se debió a que demandante en reconvención jamás le entrego el bien inmueble objeto de la compraventa, razón por la cual se adelanta demanda de disolución del contrato por mutuo

## **RODRIGO IVAN CACERES DUQUE**

### **ABOGADO**

disenso tácito, por el incumplimiento y dejación recíproca de las obligaciones a cargo de los contratantes. Mi mandante no terminó de cancelar el precio porque el VENDEDOR no le hizo entrega del bien inmueble objeto del contrato de compraventa.

Al 6.1. **ES CIERTO.** Pero debe tenerse en cuenta igualmente, que esta autorización fue revocada el 23 de enero de 2009, mediante Oficio CCDGO-GG-012-09, por el señor JAIME ALBERTO JARAMILLO GARCIA - Gerente General COMPLEJO COMERCIAL DESEPAZ - GALERIA DE ORIENTE y a esa fecha, según Oficio PR-GG-047-09 del 12 de febrero de 2009, suscrito por el señor MARCO AURELIO RAMIREZ ROJAS - Gerente PRONET S.A. notificándole al Banco que la SOCIEDAD COMPLEJO COMERCIAL DESEPAZ - GALERIA DE ORIENTE S.A, "le haría entrega del local en 30 días, para que lo pusiera en funcionamiento en 60 días", no se había realizado la entrega real y material del inmueble.

Al 6.2. **ES CIERTO.** Pero debe tenerse en cuenta igualmente que el 23 de enero de 2009, mediante Oficio CCDGO-GG-012-09, el señor JAIME ALBERTO JARAMILLO GARCIA - Gerente General COMPLEJO COMERCIAL DESEPAZ - GALERIA DE ORIENTE, revocó esta autorización e igualmente no se había realizado la entrega real y material del inmueble, como consta en el Oficio PR-GG-047-09 del 12 de febrero de 2009, suscrito por el señor MARCO AURELIO RAMIREZ ROJAS - Gerente PRONET S.A. notificándole al Banco que la SOCIEDAD COMPLEJO COMERCIAL DESEPAZ - GALERIA DE ORIENTE S.A, "le haría entrega del local en 30 días, para que lo pusiera en funcionamiento en 60 días".

Al 6.3. **ES CIERTO.** Pero igualmente debe mencionarse, que el cheque no fue girado en su oportunidad por el Banco, teniendo en cuenta que no se anexaba a la escritura de compraventa y el certificado de tradición, la copia del ACTA DE RECIBO Y ENTREGA de conformidad del inmueble el objeto de la compraventa. Inmueble no entregado al comprador, como consta en el Oficio PR-GG-047-09 del 12 de febrero de 2009, suscrito por el señor MARCO AURELIO RAMIREZ ROJAS - Gerente PRONET S.A. notificándole al Banco que la SOCIEDAD COMPLEJO COMERCIAL DESEPAZ - GALERIA DE ORIENTE S.A, "le haría entrega del local en 30 días, para que lo pusiera en funcionamiento en 60 días"

Al 6.4. **ES CIERTO.** Los pagos no se realizaron debido a que, a la solicitud del giro, no se anexaba la copia del ACTA de recibo de conformidad del inmueble objeto de la compraventa. Inmueble que no había sido ni fue entregado, según los términos del Oficio PR-GG-047-09 del 12 de febrero de 2009, suscrito por el señor MARCO AURELIO RAMIREZ ROJAS - Gerente PRONET S.A. notificándole al Banco que la SOCIEDAD COMPLEJO COMERCIAL DESEPAZ - GALERIA DE ORIENTE S.A, "le haría entrega del local en 30 días, para que lo pusiera en funcionamiento en 60 días"

## **RODRIGO IVAN CACERES DUQUE**

### **ABOGADO**

Al 6.5. **ES CIERTO.** Y debe concluirse que, hasta esa fecha, 12 de febrero de 2009, la SOCIEDAD COMPLEJO COMERCIAL DESEPAZ - GALERIA DE ORIENTE S.A, no había efectuado la entrega material y real del inmueble objeto de compraventa, pese a la declaración formal vertida en la escritura pública No. 0914 del 16 de noviembre de 2007, de la notaría Única de Candelaria, por las partes contratantes.

Aquí nuevamente el actor, en demanda de reconvención pretende hacer creer al señor Juez que ellos si cumplieron con la obligación de entrega del bien inmueble, lo cual es una falacia, pues a pesar de la constancia expresa que se deja sobre el recibo de este, al momento de la firma de la escritura de compraventa, este hecho JAMÁS ocurrió, y hasta la fecha el vendedor no ha hecho la entrega del local comercial al banco popular.

Frente a esta afirmación, debo expresarle al Despacho, que, las obligaciones mutuas adquiridas por las partes en el contrato de compraventa han sido dejadas al paso del tiempo, sin el cumplimiento y exigibilidad de las mismas, configurándose de manera clara y expresa el objeto de la pretensión central del proceso de **DISOLUCIÓN DE COMPRAVENTA POR MUTUO DISENSO TACITO** que ante su Despacho, se adelanta.

#### **II.- CON RESPECTO A LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA DE RECONVENCION.**

**A LA PRIMERA:** Mi representada se opone y solicita respetuosamente a ese Despacho Judicial **DESVINCULAR** a mi representado y no acceder a las pretensiones de la presente Demanda de Reconvención, Proceso Verbal de cumplimiento del negocio jurídico de compraventa, instaurada por el demandado **COMPLEJO COMERCIAL DESEPAZ - GALERIA DE ORIENTE**, dentro del proceso en el cual la acción judicial instaurada está dirigida a la **DISOLUCION DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA POR MUTUO DISENSO TACITO DEL LOCAL COMERCIAL 36 PISO 1 CENTRO COMERCIAL RIO CAUCA – PROPIEDAD HORIZONTAL.**

Por lo que solicito desestimar las pretensiones invocadas en el siguiente orden:

**A LA PRIMERA:** Mi cliente se opone rotundamente, a que sea condenada a cumplir el negocio jurídico de compraventa del bien inmueble ubicado en la Calle 75B # 20-170, Calle 75A # 20- 81, Carrera 20 # 75A-250 de la nomenclatura urbana de Cali, a continuación de la Planta de Tratamiento de Puerto Mallarino, en la vía a la CIUDADELA DESEPAZ, en los términos de la Escritura Pública de Compraventa No. 1061 del 16 de diciembre de 2008 de la Notaria Única de Candelaria, registrada el 16 de enero de 2009 en el Folio de Matrícula Inmobiliaria

## **RODRIGO IVAN CACERES DUQUE**

### **ABOGADO**

No. 370-784989 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali y pagar a favor del **COMPLEJO COMERCIAL DESEPAZ - GALERIA DE ORIENTE S.A.** los doscientos dieciséis millones (\$216.000.000) de pesos moneda corriente, más sus intereses moratorios, pactados como precio.

**A LA SEGUNDA:** Mi cliente se opone rotundamente a que sea condenada al pago de las sumas de capital correspondiente al precio – capital, más intereses de mora.

**EN SÍNTESIS, MI REPRESENTADA SE OPONE A TODAS Y CADA UNA DE LAS PRETENSIONES DEL DEMANDANTE, POR CARECER DE FUNDAMENTOS DE HECHO COMO DE DERECHO PARA IMPETRARLAS.**

Conforme a la oposición presentada a las pretensiones de esta demanda de reconvencción, con el debido respeto solicito a su señoría declarar las siguientes o parecidas pretensiones:

#### **DECLARACIONES Y / O CONDENAS**

**PRIMERA: DECLARAR LA DISOLUCIÓN POR MUTUO DISENSO TÁCITO** del contrato de compraventa celebrado entre el **BANCO POPULAR S.A.** y el **COMPLEJO COMERCIAL DESEPAZ GALERIA DE ORIENTE S.A.** sobre el **LOCAL COMERCIAL 36 PISO 1º** del Centro Comercial denominado **PARQUE COMERCIAL RIO CAUCA** - Propiedad Horizontal, ubicado en la Calle 75 B No. 20 - 170 - Calle 75 A No. 20 - 81 KRA 20 No. 75 A - 250 Local 36 Piso 1º de la actual nomenclatura urbana de Santiago de Cali, según consta en la escritura pública de compraventa No. 1061 del 16 de diciembre de 2008 de la Notaría Única de Candelaria, inscrita el 16 de enero de 2009 en el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 370-784989 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.

**SEGUNDA:** Como consecuencia de lo anterior, **DECLARAR extinguidas las obligaciones derivadas de!** vínculo contractual, mutuamente incumplido, adquiridas mediante Escritura Pública No. 1061 del 16 de diciembre de 2008 de la Notaría Única de Candelaria, registrada el 16 de enero de 2009 en el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 370-784989 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Cali y demás oficios y documentos cruzados entre las partes.

**TERCERA:** Como consecuencia de la primera declaración, ordenar al **COMPLEJO COMERCIAL DESEPAZ GALERIA DE ORIENTE S.A.** la devolución a favor del BANCO POPULAR S.A., de los veintitrés millones trescientos setenta mil ochocientos setenta y cuatro (\$23.370.874) pesos moneda corriente, cancelados al Municipio de Santiago de Cali, por los siguientes conceptos: a.-) Actualización de nombre la suma de \$32.000; b.-) Impuesto Predial Unificado año 2015, la suma de \$11.777.766 c.-) Contribución de valorización \$4.526.405 y d.-) Impuesto

## **RODRIGO IVAN CACERES DUQUE**

### **ABOGADO**

Predial Unificado año 2019, la suma de \$7.034.703 que corresponden al inmueble **LOCAL COMERCIAL 36 PISO 1º** del Centro Comercial denominado **PARQUE COMERCIAL RIO CAUCA** - P.H., ubicado en la Calle 75 B No. 20 - 170 - Calle 75 A No. 20 - 81 KRA 20 No. 75 A - 250 Local 36 Piso 1º de la actual nomenclatura urbana de Santiago de Cali.

**CUARTA:** Como consecuencia de la primera declaración se ordene a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, la cancelación de la anotación 03 efectuada el 16 de enero de 2009 Radicación: 2009 - 3127 en el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 370-78489 correspondiente al registro de la escritura de compraventa No. 1061 del 16 de diciembre de 2008 de la Notaría Única de Candelaria, suscrita entre el COMPLEJO COMERCIAL DESEPAZ GALERIA DE ORIENTE S.A. y el BANCO POPULAR S.A. dando aplicación a la declaratoria de terminación del contrato por mutuo disenso tácito.

**QUINTA:** Como consecuencia de la primera declaración se ordene a la Notaría Única de Candelaria, la cancelación de la escritura de compraventa No. 1061 del 16 de diciembre de 2008 suscrita entre el COMPLEJO COMERCIAL DESEPAZ GALERIA DE ORIENTE S.A. y el BANCO POPULAR S.A. que recae sobre el inmueble identificado con el folio de Matrícula Inmobiliaria No. 370-78489 de la oficina de Instrumentos públicos de esta ciudad, dando aplicación a la declaratoria terminación del contrato por mutuo disenso tácito.

**SEXTA.-** En síntesis y como consecuencia de la primera declaración se ordene volver las cosas a su estado inicial junto con todas y cada una de las compensaciones a que haya lugar.

**SEPTIMA:** De oponerse a las pretensiones, al momento de dictar sentencia, Usted se servirá condenar a la parte demandada al pago de las costas procesales, agencias en derecho y al pago de la suma de dos millones cien mil (\$2.100.000) pesos moneda corriente, canceladas al Centro de Conciliación y Arbitraje FUNDASOLCO, para agotar la etapa de conciliación obligatoria.

Con el acostumbrado respeto solicito al Despacho desestimar en su totalidad la Petición de declaraciones y condenas invocadas por la parte demandante en reconvención dentro del presente proceso, procediendo en consecuencia a declarar:

**PRIMERO:** Se declare la Caducidad de Acción Legal. La caducidad conlleva a la imposibilidad de iniciar las acciones legales encaminada a reclamar el derecho deprecado, por el transcurso del tiempo conferido para su ejercicio.

**SEGUNDO:** Solicito al Despacho se declare la **PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN EJECUTIVA Y CUALQUIERA OTRA ACCION LEGAL** tendiente a obtener el

## **RODRIGO IVAN CACERES DUQUE**

### **ABOGADO**

cobro de la supuesta obligación liquidada en los términos que fue realizada, en razón de la prescripción de que trata el "Código Civil artículo 2513. necesidad de alegar la prescripción el que quiera aprovecharse de la prescripción debe alegarla; el juez no puede declararla de oficio. la prescripción tanto la adquisitiva como la extintiva, podrá invocarse por vía de acción o por vía de excepción, por el propio prescribiente, o por sus acreedores o cualquiera otra persona que tenga interés en que sea declarada, inclusive habiendo aquel renunciado a ella." modificado por la ley 791 de 2002 en su artículo 1º redúzcase a diez (10) años el término de todas las prescripciones veintenarias, establecidas en el código civil, tales como la extraordinaria adquisitiva de dominio, la extintiva, la de petición de herencia, la de saneamiento de nulidades absolutas.

**TERCERA:** Declaradas la caducidad de la acción legal y la prescripción antes invocada, sírvase señor Juez, condenar y costas y agencias en derecho al **COMPLEJO COMERCIAL DESEPAZ - GALERIA DE ORIENTE**, demandante en reconvención dentro del presente **PROCESO VERBAL DE RESOLUCION DE COMPRAVENTA POR MUTUO DISENSO**, y por lo tanto tampoco han de prosperar.

### **III.- EXCEPCIONES DE MERITO**

No se configuran los elementos facticos ni jurídicos que le permitan al Despacho fallar favorablemente las pretensiones del hoy demandante en reconvención, por lo que no existe ningún nexo de causalidad entre los hechos ni las pretensiones, atendiendo las razones que a continuación expongo en las siguientes excepciones de mérito:

#### **PRIMERA: CADUCIDAD DE LA ACCION LEGAL**

Teniendo en cuenta que el demandante en reconvención, luego de haber transcurrido más de doce (12) años y ocho (8) meses, no hizo valer sus derechos ni ejercido las acciones legales para obtener el pago del precio acordado en la escritura pública No.1061 del 16 de diciembre de 2008 de la Notaria Única de Municipio de Candelaria, registrada el 16 de enero de 2009 en el Folio de matrícula Inmobiliaria No. 370-784989, dentro de los términos establecidos en la ley y, por ende, haber operado el fenómeno de prescripción o caducidad, de conformidad con el art. 2.535 del Código Civil, modificado por el art. 1 de la ley 791 de 2.002, solicito de declare y reconozca la caducidad o extinción del derecho invocado dentro de la presente demanda.

La caducidad o extinción del derecho opera por el transcurso del tiempo, de manera que, si el actor deja transcurrir los plazos fijados por la ley en forma objetiva, sin presentar la demanda, el mencionado derecho fenece inexorablemente, sin que pueda alegarse excusa alguna para revivirlos". Dichos plazos constituyen entonces, una garantía para la seguridad jurídica y el interés general. Y es que la caducidad representa el límite dentro del cual el ciudadano debe reclamar del Estado determinado derecho; por ende, la actitud negligente de quien estuvo legitimado en la causa no puede ser objeto de protección, pues es un hecho cierto que quien, dentro de las oportunidades procesales fijadas por la ley

## **RODRIGO IVAN CACERES DUQUE**

### **ABOGADO**

ejerce sus derechos, no se verá expuesto a perderlos por la ocurrencia del fenómeno indicado".

#### **SEGUNDA: PRESCRIPCION EXTINTIVA:**

*El 16 de diciembre de 2008 el **COMPLEJO COMERCIAL DESEPAZ – GALERÍA DE ORIENTE S.A.**, y el **BANCO POPULAR S.A.**, suscribieron en la notaría Única de Candelaria, la escritura pública de compraventa del inmueble ubicado en la Calle 75B # 20-170, Calle 75A # 20- 81, Carrera 20 # 75A-250 de la nomenclatura urbana de Cali, a continuación de la Planta de Tratamiento de Puerto Mallarino, en la vía a la CIUDADELA DESEPAZ, registrada el 16 de enero de 2009 en el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 370-784989 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, quedando exigible la obligación de pagar a favor del **COMPLEJO COMERCIAL DESEPAZ - GALERIA DE ORIENTE S.A.** el 17 de enero de 2.009, los cuales hasta la fecha de presentación de la demanda de reconvención no han sido cancelados, habiendo transcurrido más de doce (12) años y ocho (8) meses, es decir, un término superior a los diez (10) años establecidos por la ley, como máximo para ejercer sus derechos, operando en consecuencia, el fenómeno de la prescripción extintiva de la acción ordinaria.*

En conclusión, al no haber ejercido el demandante en reconvención las acciones dentro del término legal para hacerlo, éstas se extinguieron por la prescripción, tal como lo establece el art. 2535 del Código Civil que, fue modificado por la ley 791 de 2002.

Si el accionante es negligente en ejercer la acción y reclamar su derecho, ésta le caduca y prescribe la acción, tal como lo ha reconocido la jurisprudencia de la honorable CORTE SUPREMA DE JUSTICIA, SALA DE CASACIÓN CIVIL Y AGRARIA en sentencia del 3 de mayo de 2.002, expediente 6153, cuando sostuvo que “en relación con la prescripción extintiva o liberatoria, la regla general es que el plazo fijado en la ley debe computarse a partir de cuándo podía ejercitarse la acción o el derecho”.

El artículo 1625 del C. Civil, establece que, la prescripción en una forma de extinguirse las obligaciones. A su vez el artículo 2535 del C. Civil determina que, **“la prescripción que extingue las acciones y derechos ajenos exige solamente cierto lapso y que ese tiempo se cuenta desde que la obligación se haya hecho exigible”**. Artículo 2535 del Código Civil que, fue **MODIFICADO POR LA LEY 791 DE 2002 EN SU ARTICULO 1º** Redúzcase a diez (10) años el término de todas las prescripciones veintenarias, establecidas en el Código Civil, tales como la extraordinaria adquisitiva de dominio, la extintiva, la de petición de herencia, la de saneamiento de nulidades absolutas

Es reiterativo el demandante en reconvención al afirmar y así se tiene por cierto que, la obligación de pagar el precio acordado en la Cláusula Cuarta de la Escritura Publica No. 1061 del 16 de diciembre de 2008 de la Notaría Única de Candelaria, Valle del Cauca, **“QUE LA OBLIGACIÓN DE PAGO DEL PRECIO ACORDADO SE ENCUENTRA EN MORA DESDE EL DÍA QUE FUE EXIGIBLE O SEA EL 17**

## **RODRIGO IVAN CACERES DUQUE**

### **ABOGADO**

**DE ENERO DE 2009, FECHA EN LA CUAL QUEDO REGISTRADA BAJO LA ANOTACIÓN NO. 003, LA ESCRITURA PÚBLICA NO. 1061 DEL 16 DE DICIEMBRE DE 2008 DE LA NOTARÍA ÚNICA DE CANDELARIA, VALLE DEL CAUCA."**

La prescripción como excepción de carácter real está llamada a prosperar y así, solicito al Despacho su Declaratoria, poniendo términos a la presente demanda de reconvención tendiente a obtener el pago de una suma de dinero cuya exigibilidad de pago se encuentra prescrita por el transcurso del tiempo de más de DIEZ (10), tiempo que la Ley exige, sin que se hubiera ejercido a plenitud la acción indicada en derecho, que en el presente caso han transcurrido doce (12) años, ocho (8) meses, doce (12) días, superando ampliamente los términos otorgados por la Ley.

#### **TERCERA: INEXISTENCIA DE CAUSA PETENDI.**

Al acotarse la presente contienda jurisdiccional, la causa petendi da luego génesis al petitum de reconvención, conformado habitualmente por dos tipos: uno genérico y el otro específico. El genérico no es otra cosa más que el pedimento de justicia que mueve al actor a hacer uso del aparato de justicia, que el Estado pone a su servicio; mientras que el específico se ve conformado por los puntos concretos de los que se ocupará finalmente la contención iniciada y son aquellos que precisamente proyecta obtener el demandante mediante la sentencia futura. Los cuales están claramente desvirtuados con la declaratoria de la prescripción invocada y la caducidad de la acción civil igualmente deprecada.

#### **CUARTA: INEXISTENCIA DE LA OBLIGACION COBRADA:**

Inexistencia de obligación. Fundamenta esta excepción en la declaratoria de la Excepción propuesta de PRESCRIPCION EXTINTIVA y CADUCIDAD DE LA ACCION CIVIL, quedando en consecuencia una obligación inexistente. Hecho que, siendo plenamente conocido por la entidad demandante en reconvención, debió de abstenerse del inicio de la presente acción de reconvención.

#### **QUINTA: COBRO DE LO NO DEBIDO**

Cobro de lo no debido. Fundamenta esta excepción en la declaratoria de la Excepción propuesta de PRESCRIPCION EXTINTIVA y CADUCIDAD DE LA ACCION CIVIL e INEXISTENCIA DE LA OBLIGACION. Hecho que, conocido por la entidad demandante en reconvención, debió de abstenerse de continuar con el cobro de una obligación ya no debida jurídicamente.

#### **SEXTA: ENRIQUECIMIENTO SIN CAUSA.**

## **RODRIGO IVAN CACERES DUQUE**

### **ABOGADO**

Esta excepción se configura en el hecho que la parte demandante en reconvención pretende que se le pague una suma de dinero sin que ellos hagan la entrega del bien inmueble objeto de la compraventa, buscando con ello enriquecerse a costa del empobrecimiento de mis poderdantes, sin una causa que lo justifique.

#### **SEPTIMA: DISOLUCIÓN POR MUTUO DISENSO TÁCITO**

Esta excepción encuentra su respaldo en el comportamiento desplegado por el vendedor **SOCIEDAD COMPLEJO COMERCIAL DESEPAZ - GALERÍA DE ORIENTE S.A.**, el cual emerge nítidamente la voluntad negativa de cumplir el contrato, desde sus inicios, ya que, según declaraciones rendidas por el señor **MARCO AURELIO RAMIREZ ROJAS**, Gerente del Proyecto, en medios publicitarios del 29 de abril de 2006, se informó que “las obras se iniciaron hace tres meses y la entrega de locales se haría a finales de noviembre o mediados de diciembre” de 2006, lo cual no se cumplió.

De la conducta de los contratantes, emerge nítidamente la voluntad negativa de cumplir el contrato de compraventa, ya que, por un lado el vendedor **SOCIEDAD COMPLEJO COMERCIAL DESEPAZ - GALERÍA DE ORIENTE S.A.**, a la fecha no ha efectuado la entrega real y material del local comercial **AL BANCO POPULAR**, y éste, en su condición de comprador, tampoco ha realizado el pago acordado, lo que significa, que ese negligente u omisivo actuar de las partes los lleva a determinar de manera inequívoca el no querer ejecutar el contrato.

iPor lo que solicito al Despacho con el debido respeto declarar probada la presente excepción de **DISOLUCIÓN POR MUTUO DISENSO TÁCITO** del contrato de compraventa celebrado entre el BANCO POPULAR S.A. y el COMPLEJO COMERCIAL DESEPAZ GALERIA DE ORIENTE S.A. sobre el **LOCAL COMERCIAL 36 PISO 1º** del Centro Comercial denominado **PARQUE COMERCIAL RIO CAUCA** - Propiedad Horizontal, ubicado en la Calle 75 B No. 20 - 170 - Calle 75 A No. 20 - 81 KRA 20 No. 75 A - 250 Local 36 Piso 1º de la actual nomenclatura urbana de Santiago de Cali, según consta en la escritura pública de compraventa No. 1061 del 16 de diciembre de 2008 de la Notaría Única de Candelaria, inscrita el 16 de enero de 2009 en el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 370-784989 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.

#### **OCTAVA: RECONOCIMIENTO OFICIOSO DE EXCEPCIONES**

Teniendo en cuenta lo dispuesto en el art. 282 del código general del proceso, ruego al señor juez, declarar probada y reconocer oficiosamente en la sentencia cualquier excepción de mérito que favorezca a mi poderdante por encontrarse demostrada en el proceso.

#### **SOLICITUD ESPECIAL**

#### **SENTENCIA ANTICIPADA**

## **RODRIGO IVAN CACERES DUQUE**

### **ABOGADO**

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

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

Dentro de los deberes del Juez se encuentra el “procurar la mayor economía procesal, dictar las providencias dentro de los términos legales y otros deberes consagrados en la ley” (numerales 1, 8 y 15 del artículo 42 del Código General del Proceso). Dentro de los otros deberes que indica el numeral 15, se encuentran los señalados en otras disposiciones, como lo es el indicado en el inciso tercero del **artículo 278 (ibídem) que señala: “En cualquier estado del proceso, el juez deberá dictar sentencia anticipada, total o parcial, en los siguientes eventos:**

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

En conclusión, en aras de cumplir con los principios procesales señalados en la regulación colombiana, se hace necesario que los operadores judiciales den aplicación al deber de dictar sentencia anticipada en los tres eventos contemplados por el inciso tercero del artículo 278 del Código General del Proceso. Esto implica el estudio minucioso de las excepciones propuestas tan pronto se vaya a fijar fecha para la audiencia inicial, puesto que, de tener vocación de prosperidad al resolverlas, se evitaría el desgaste de las demás etapas procesales y la congestión judicial.

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

#### **IV.- FUNDAMENTOS DE DERECHO.**

Además de las normas indicadas por el demandante en reconvención.

Invoco como fundamentos de derecho las siguientes: Artículos 96 concordantes y ss., Artículo 91, 100, 278, 371, 442 concordantes y ss. del Código General del

## **RODRIGO IVAN CACERES DUQUE**

### **ABOGADO**

proceso., artículo 1625, 2512, 2513, 2535, 2457 C.C., y demás concordantes y ss. del código civil.

#### **V.- PRUEBAS.**

Solicito al Despacho, se decreten, practiquen y tengan como pruebas las siguientes:

1. Todos los documentos aportados y que se agreguen al expediente que de una u otra forma resulten conducentes, pertinentes y congruentes con las excepciones propuestas y los hechos que las conforman.
2. El Poder y copia autentica de la Escritura Pública No. 4755 del 16 de diciembre de 2008 de la Notaria 23 de Bogotá. Aportados al proceso por el demandante en reconvención, reposan el expediente.
3. El Certificado de Representación Legal expedida por la Cámara de Comercio de Cali. Aportados al proceso por el demandante en reconvención.

#### **INTERROGATORIO DE PARTE.**

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

Sírvase señor juez, señalar fecha y hora para que el señor **STIVEN LOAIZA ARANGO**, identificado con la cedula de ciudadanía número 94.060.413, o quien haga sus veces, en calidad de gerente y representante legal del **COMPLEJO COMERCIAL DESEPAZ GALERIA DE ORIENTE S.A. NIT. 900.039.509-0**, absuelva bajo la gravedad del juramento, el interrogatorio que en forma verbal y/o por escrito le formularé en la respectiva audiencia. para los eventos de ausencia de comparecencia o renuencia a responder, se estará a las previsiones legales del art. 205 código general del proceso.

**OBJETO DE LA PRUEBA:** Demostrar que el bien inmueble, jamás fue entregado por **DESEPAZ** a mi mandante y demás circunstancias, tendientes a liberar de toda responsabilidad a mi representado.

#### **TESTIMONIOS.**

Con el debido respeto solicito al Despacho se sirva citar y hacer comparecer al Doctor **ISMAEL DE J. ROJAS ROJAS**, quien puede ser notificado en la Carrera 4 No. 9 – 60 Piso 4 Edificio Banco Popular Cali. correo electrónico: [notificacionesjudicialesvjuridica@bancopopular.com.co](mailto:notificacionesjudicialesvjuridica@bancopopular.com.co), quien depondrá ante el Despacho todo lo que le consta sobre los hechos de la demanda, la contestación de la misma y las excepciones de mérito alegadas. Quin declarara sobre todo lo que le consta sobre los hechos de la demanda, la contestación y sobre la demanda de reconvención impetrada, que permitirán al Despacho concluir que la

## **RODRIGO IVAN CACERES DUQUE**

### **ABOGADO**

**RESOLUCION DE COMPRAVENTA POR MUTUO DISENSO** deprecado está llamado a prosperar.

#### **VI.- ANEXOS**

- Poder a mi otorgado para actuar en esta causa. En poder del Despacho
- Documentos que acreditan la capacidad para ser parte de la entidad demandada. En poder del Despacho.
- Todos los relacionados en el acápite de pruebas documentales del presente escrito.

#### **VII.- NOTIFICACIONES**

Mi poderdante en la carrera 4 No. 9 – 90 Piso 4° de la ciudad de Cali y en [Notificacionesjudicialesvjuridica@bancopopular.com.co](mailto:Notificacionesjudicialesvjuridica@bancopopular.com.co), teléfono 898-1500 Ext-3045/46.

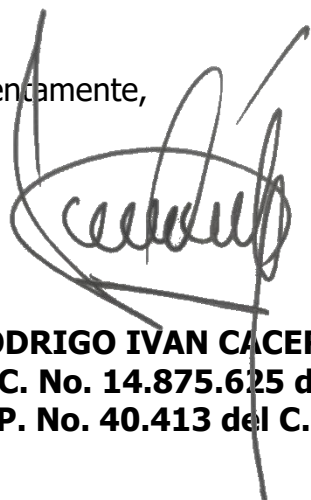
El suscrito en la secretaria del Despacho, o en la calle 55 Norte No. 2 AN – 107 Apto 9 – 401 de Cali, teléfono 317 5115188, correo electrónico: roicad@hotmail.com.

El demandante y su apoderado en la dirección inicialmente reportada en la demanda, o en las que posteriormente haya reportado o reporte al Despacho para tal efecto.

#### **VIII.- CONDENA EN COSTAS**

Solicito al Honorable señor Juez, se condene en costas a agencias en derecho a la parte demandante, dentro del marco de las leyes vigentes.

Atentamente,



**RODRIGO IVAN CACERES DUQUE.**  
**C. C. No. 14.875.625 de Buga**  
**T. P. No. 40.413 del C. S. de la J.**