

Recurso.

CARLOS CORTES RIASCOS <carloскар68@hotmail.com>

Lun 20/02/2023 12:01

Para: Juzgado 16 Civil Circuito - Valle Del Cauca - Cali <j16cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co>; Jhon Edinson Corrales Wilches <jhon.corrales@accion.com.co>; johngonzalez1995@hotmail.com <johngonzalez1995@hotmail.com>; ADRIANA CELIS RUBIO <celisrubioa@gmail.com>; administracion@condominioprivilegio.com.co <administracion@condominioprivilegio.com.co>; nogosa02@gmail.com <nogosa02@gmail.com>

Buenos días, con el presente remito recurso de reposición dentro del presente proceso.

Ref: Proceso: Ejecutivo.

Dte: Condominio Campestre Privilegio.

Ddos: Elvia Lucy Abonce Branca, Acción Sociedad Fiduciaria S. A., y Sociedad Constructora Arco Ltda.

Rad: No. 760013103016-2019-00278-00.

De usted, Cordialmente.

Carlos Cortes Riascos.

Apoderado Demandada Elvia Lucy Abonce Branca.

CARLOS CORTÉS RIASCOS
Abogado – Especializado en Derecho Administrativo,
Constitucional y Seguridad Social
Universidad Santiago de Cali.

Doctor

HELVER BONILLA GARCIA

Juez Dieciséis Civil del Circuito de Cali - Valle.

Calle 8 No. 1 – 16 Piso 5

Edificio Entre Ceibas

Correo Electronico: j16cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co

Cali - Valle.

E.

S.

D.

Ref: Proceso: Ejecutivo.

Dte: Condominio Campestre Privilegio.

Ddos: Elvia Lucy Abonce Branca, Acción Sociedad Fiduciaria S. A., y Sociedad Constructora Arco Ltda.

Rad: No. 760013103016-2019-00278-00.

CARLOS CORTÉS RIASCOS, mayor de edad, vecino de Cali – Valle, Abogado inscrito y en ejercicio, identificado con la C. C. No. 16.490.817 de Buenaventura-Valle, portador de la Tarjeta Profesional No. 196.252 del C. S. de la J., por medio del presente escrito y en mi calidad de apoderado udicial de la parte demandada **ELVIA LUCY ABONCE BRANCA**, dentro del proceso de la referencia, me permito manifestar que estando dentro de la oportunidad legal contemplada en el art. 318 del C. G. del P., presento **RECURSO DE REPOSICIÓN** contra el auto de fecha 13 de febrero de 2023, que resolvió los siguiente:

PRIMERO. MODIFICO los numerales 1 y 3 del mandamiento de pago, del 11 de diciembre de 2019, el cual quedo de la siguiente manera:

“1) librar mandamiento ejecutivo a favor de CONDOMINIO CAMPESTRE PRIVILEGIO contra **ELVIA LUCY ABONCE BRANCA** y **CONSTRUCTORA ARCO LIMITADA EN LIQUIDACIÓN** (canon 430 del mismo cuerpo normativo) (...)

3) Ordenar a ELVIA LUCY ABONCE BRANCA y **CONSTRUCTORA ARCO LIMITADA EN LIQUIDACIÓN** que pague al **CONDOMINIO CAMPESTRE PRIVILEGIO** dentro del término de cinco (05) días, las siguientes sumas de dinero.”

SEGUNDO: Negar el mandamiento de pago solicitado por **CONDOMINIO CAMPESTRE PRIVILEGIO** en contra de **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S. A.**

Lo anterior, con el objeto de que se **REVOQUE EN SU TOTALIDAD**, en favor de mi poderdante y en su lugar, se **NIEGUE** por falta de título ejecutivo, con fundamento en las siguientes razones.

RAZONES DE LA REVOCATORIA DEL MANDAMIENTO DE PAGO.

Carrera 4 No. 12 – 41 Oficina 1305 Edificio Seguros Bolívar

Tels. 8889358/60 Cel. 3168652409

Correo: carloscarttt68@hotmail.com - Cali - Valle

CARLOS CORTÉS RIASCOS
Abogado – Especializado en Derecho Administrativo,
Constitucional y Seguridad Social
Universidad Santiago de Cali.

El título Ejecutivo.

Como se puede observar el título ejecutivo tiene su fundamento en la efectividad del derecho incorporado que tiene el demandante de reclamar del ejecutado el cumplimiento de una obligación clara, expresa y actualmente exigible, motivo por el cual para iniciar una ejecución es necesario e indispensable entrar a revisar en primer termino el fundamento de la misma, esto es, el título ejecutivo.

A su vez, establece el art. 422 del C. G. del P., que pueden demandarse ejecutivamente las obligaciones expresas, claras y exigibles que consten en documentos que provengan del deudor o de su causante, y constituyan plena prueba contra él, o las que emanen de una sentencia de condena proferida por juez o tribunal de cualquier jurisdicción, o de otra providencia judicial, o de las providencias que en procesos de policía aprueben liquidación de costas o señalen honorarios de auxiliares de la justicia, y los demás documentos que señale la ley. La confesión hecha en el curso de un proceso no constituye título ejecutivo, pero sí la que conste en el interrogatorio previsto en el artículo 184.

Para que existe un título ejecutivo como lo indican los cánones, este debe ser claro, expreso y exigible, como lo establece la norma antes dicha.

*Que de lo anterior se deduce con nitidez que es un requisito sine qua non que para demandar ejecutivamente, las obligaciones deben constar en documentos provenientes del deudor y además estar consignadas de manera **expresa, clara y exigible**, situación que se presenta cuando dichos elementos resultan completamente determinados en el título o al menos pueden ser determinables con los datos que aparezcan en él, sin necesidad de recurrir a otros medios, de tal forma que a la primera lectura del documento se vea nítida, fuera de toda oscuridad o confusión, que permita hacerla efectiva.*

*Para un mayor entendimiento se hace necesario traer a colación lo manifestado por el doctrinante **Jaime Azula Camacho**, en su obra Manual de Derecho Procesal Civil, quien define los conceptos de obligación **clara, expresa y exigible**, requisitos de fondo que deben estar contenidos en el documento base de recaudo (**Promesa de compraventa**), para que aquel preste mérito ejecutivo, a saber:*

*“a) Obligación **clara** significa que en el documento consten todos los elementos que la integran, esto es, el **acreedor**, el **deudor** y el **objeto o prestación, perfectamente individualizados**.*

“Sin embargo, no pierde su condición de clara por la circunstancia de no determinar el objeto, si es determinable con los datos contenidos en el documento y sin necesidad de acudir a otros elementos probatorios.

Carrera 4 No. 12 – 41 Oficina 1305 Edificio Seguros Bolívar
Tels. 8889358/60 Cel. 3168652409
Correo: carloscarttt68@hotmail.com - Cali - Valle

CARLOS CORTÉS RIASCOS
Abogado – Especializado en Derecho Administrativo,
Constitucional y Seguridad Social
Universidad Santiago de Cali.

*En el presente caso, el **CONDominio CAMPESTRE PRIVILEGIO**, se cree acreedor de algo que no es el verdadero propietario, y por no ser el verdadero propietario y no tener autorización para firmar la promesa de compraventa no tiene las facultades de cobrar una pretensión que nunca nació a la vida jurídica.*

*“b) Obligación **expresa** quiere decir que esté determinada sin lugar a dudas en el documento. Se descartan, por tanto, las implícitas o presuntas, salvo la confesión ficta, que se presenta cuando el deudor no comparece en el día y hora que le señala el juez para absolver el interrogatorio solicitado por el acreedor como prueba anticipada o, aun cuando se haga presente, no contesta o responde con evasivas las preguntas acertivas (C. de P. C., art. 210).*

*Como se ha indicado, el **CONDominio CAMPESTRE PRIVILEGIO**, no es el verdadero propietario del lote No. 51, lo cual es la **CONSTRUCTORA ARCO LIMITADA EN LIQUIDACIÓN** (Anotación 8), y por ende mi mandante no está obligada a cumplir con una promesa, que nunca nació a la vida jurídica, aunado a ello el condominio no tenía autorización del verdadero propietario para realizar dicha transición.*

*“c) Obligación **exigible** –como lo dice la Corte Suprema de Justicia- “es la calidad que la coloca en situación de pago o solución inmediata, por no estar sometida a plazo, condición o modo, esto es, por tratarse de una obligación pura, simple y ya declarada”.*

*Ahora bien, es cierto que mi mandante el día 28 de mayo de 2009, suscribió una promesa de compraventa con el **CONDominio CAMPESTRE PRIVILEGIO**, respecto del lote No. 51, de hecho mi poderdante le hizo entrega al señor **GUSTAVO ADOLFO POSSO ESCOBAR**, la suma de **SESENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$65.000.000,00 Mcte)**, para adelantar el trámite de pago de impuesto y escrituración de la **FIDUCIARIA** al **CONDominio CAMPESTRE PRIVILEGIO**, pero este trámite nunca se realizó, e incumpliendo lo pactado para con mi mandante por parte del demandante.*

*Es claro igualmente, que en dicha cláusula quedo estipulado que se le hacía entrega de dicho bien inmueble a mi poderdante, pero a esta nunca se le hizo la tal nombrada entrega, por cuanto el **CONDominio CAMPESTRE PRIVILEGIO**, no entrego a la promitente compradora, los documentos que los reconocía como verdaderos propietarios, por cuanto mi mandante creía que estos eran los verdaderos propietarios, nunca se le puso de presente tales documentos, ya que esta fue asaltada en su buena fe. Negociación esta que mi poderdante trato de realizar por cuanto tiene otra parcelación y pensó que se encontraba en regla.*

Si en cuanto se tiene, que ninguna de las partes se hizo presente a la notaria para firmar la escritura de venta, y era claro la intención malévola del señor

Carrera 4 No. 12 – 41 Oficina 1305 Edificio Seguros Bolívar
Tels. 8889358/60 Cel. 3168652409
Correo: carloscarttt68@hotmail.com - Cali - Valle

CARLOS CORTÉS RIASCOS
Abogado – Especializado en Derecho Administrativo,
Constitucional y Seguridad Social
Universidad Santiago de Cali.

GUSTAVO ADOLFO POSSO ESCOBAR, quien fungía supuestamente como representante legal del **CONDOMINIO CAMPESTRE PRIVILEGIO**, por cuanto si se observa a la promesa nunca fue allegado, que así lo demostrara.

Mi mandante solo vino a tener acceso al certificado de tradición del inmueble fue con esta demanda, y es que se da cuenta que el verdadero propietario del lote No. 51, es la **CONSTRUCTORA ARCO LIMITADA EN LIQUIDACIÓN** (Anotación 8), los cuales el **CONDOMINIO CAMPESTRE PRIVILEGIO**, no podía realizar ninguna venta del lote en mención, y menos aun realizar promesa de compraventa como lo hicieron con mi poderdante, y peor recibirle suma de dinero.

Como se puede observar en el plenario quedo demostrado según la contestación de la demanda por parte de la entidad **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S. A.**, que el verdadero propietario de dicha parcelación numero 51 (O lote No. 51), es la **CONSTRUCTORA ARCO LIMITADA EN LIQUIDACIÓN** (Anotación 8), y está en ningún momento a facultado y/o autorizado al **CONDOMINIO CAMPESTRE PRIVILEGIO**, para que realizará dicha venta y por ende no hay lugar al cobro de dichas cuotas de administración en contra de mi mandante **ELVIA LUCY ABONCE BRANCA**.

Se extrae lo atinente a la contestación de la demanda, en su recurso.

“Conforme a lo expuesto previamente se debe proceder a revocar el Auto que libra Mandamiento de Pago en el presente proceso, ya que del análisis normativo y probatorio se concluye que **ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, identificada con NIT 800.155.413-6, no es propietaria del inmueble sobre el cual recaen las pretensiones de la demanda. Lo anterior, constituye la falta de claridad en el título ejecutivo, pues adicionalmente en los certificados de tradición y libertad aportados por la parte demandante, se encuentra identificado con precisión y claridad el propietario inscrito del inmueble relacionado en la demanda, que no es otro que **ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO FG-051 CONSTRUCTORA ARCO**, tal y como se pasa a observar: ANOTACION: Nro 7 Fecha: 09-06-1994 Radicación: 43634 Doc: ESCRITURA 3615 del 1994-06-09 00:00:00 NOTARIA 3 de CALI VALOR ACTO: \$0 ESPECIFICACION: 999 TRANSFERENCIA A TITULO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE GARANTIA ESTE Y OTROS. PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto) DE: "CONSTRUCTORA ARCO LIMITADA" A: SOCIEDAD "FIDUCIARIA FES S.A."-FIDUCIARIA FG-051 ANOTACION: Nro 8 Fecha: 09-06-1994 Radicación: Doc: ESCRITURA 3615 del 1994-06-09 00:00:00 NOTARIA 3 de CALI VALOR ACTO: \$0 ESPECIFICACION: 999 COMODATO. ESTE Y OTROS. PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto) DE: SOCIEDAD "FIDUCIARIA FES S.A."-FIDUCIARIA FG-051 X A: CONSTRUCTORA ARCO LIMITADA

Respecto de las características que debe contener todo título ejecutivo para poder ser exigible, en sentencia de fecha de 10 de diciembre de

Carrera 4 No. 12 – 41 Oficina 1305 Edificio Seguros Bolívar
Tels. 8889358/60 Cel. 3168652409

Correo: carloscarttt68@hotmail.com - Cali - Valle

CARLOS CORTÉS RIASCOS
Abogado – Especializado en Derecho Administrativo,
Constitucional y Seguridad Social
Universidad Santiago de Cali.

2010, la Sala Civil del H. Tribunal Superior de Bogotá, ha manifestado: (...) “Ahora bien, todos y cada uno de los documentos que pretendan hacerse valer como título de recaudo ejecutivo, deben cumplir con las exigencias puntuales contenidas en la norma en cita, esto es, que contengan una obligación expresa, clara y exigible, conceptos que han sido definidos así: (Subrayado y en negrilla fuera del texto original) **EXPRESA.-** Que la obligación se encuentre declarada en el documento que la contiene, su alcance y pueda determinarse con precisión y exactitud la conducta a exigir al demandado. **CLARIDAD.-** Tiene que ver con la evidencia de la obligación, su comprensión, la determinación de los elementos que componen el título, tanto en su forma exterior como en su contenido, debe ser preciso su alcance; que de su sola lectura, se pueda desprender el objeto de la obligación, los sujetos activos y pasivos y, sobre todo, que haya certeza en relación con el plazo, de su cuantía o tipo de obligación, valga decir que en él aparezcan debidamente determinados y señalados, sus elementos objetivos (crédito) y subjetivos (acreedor- deudor). (Subrayado y en negrilla fuera del texto) **EXIGIBLE.-** Hace referencia al aspecto solución de la obligación, es decir que no esté sometida a plazo o condición, o que de estarlo, se haya vencido el plazo o cumplido la condición, entendiendo que en éste último evento, el cumplimiento o extinción de la obligación, depende de un hecho futuro e incierto; hecho que puede ser un acontecimiento natural o la conducta de determinado sujeto, de tal suerte que la eficacia de la prestación está subordinada al hecho” (...) En consecuencia, teniendo en cuenta que se ha manifestado que el certificado emitido por el administrador de la copropiedad demandante no cumple con los requisitos del artículo 422 del Código General del Proceso, pues se reitera que el título ejecutivo es un documento al que la ley le asigna la suficiencia para exigir el cumplimiento de obligaciones en el consignadas y, al tenor de lo dispuesto en la norma mencionada, debe ser claro, expreso, exigible y provenir del deudor. Así las cosas, se advierte como de las incongruencias y falta de claridad en el título que sirve como base de la ejecución, el Despacho libró de manera equívoca mandamiento de pago en contra de **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.** como sociedad de servicios financieros, la cual **NO** tiene relación jurídica y/o contractual con el inmueble generador de las obligaciones base de la ejecución, siendo por el contrario el Patrimonio Autónomo **FIDEICOMISO FG-051 CONSTRUCTORA ARCO** con NIT. 805.012.921-0 el llamado a comparecer en el presente proceso, pues es quien detenta la calidad de propietario jurídico del inmueble, adicional a que de la documental que reposa en el expediente, aportada por el propio demandante, se denota con claridad que quien ha ejecutado actos jurídicos con relación a la propiedad del activo y al pago de las obligaciones generadas por éste, es el **FIDEICOMISO** y no **ACCIÓN** a nombre propio”.

*Aunado a ello, erróneamente también libro mandamiento de pago en contra de poderdante **ELVIA LUCY ABONCE BRANCA**, quien tampoco es la propietaria ni la tenedora de la parcelación 51, como se pretende dar a entender al despacho.*

Carrera 4 No. 12 – 41 Oficina 1305 Edificio Seguros Bolívar
Tels. 8889358/60 Cel. 3168652409
Correo: carloscarttt68@hotmail.com - Cali - Valle

CARLOS CORTÉS RIASCOS
Abogado – Especializado en Derecho Administrativo,
Constitucional y Seguridad Social
Universidad Santiago de Cali.

Se insiste, que, si bien es cierto el **CONDOMINIO CAMPESTRE PRIVILEGIO**, suscribieron el día 28 de mayo de 2009, con mi poderdante no siendo el verdadero propietario una promesa de compraventa de la parcelación número 51 con número de matrícula 370-351021 de la oficina de registro de Instrumentos Públicos de Cali, a esta no se le hizo la entrega material de dicho lote, y por ello no hay lugar al cobro de las cuotas de administración que se aducen en la demanda, y menos que la tilde de tenedora, cunado no existe una prueba que así lo demuestre.

La afirmación de la entidad **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S. A.**, quedo corroborada con lo manifestado en la contestación de la demanda de la **SOCIEDAD CONSTRUCTORA ARCOS LTDA**, que manifiesta lo siguiente:

“A los hechos:

2.1: Este hecho es parcialmente cierto:

Es cierto la SOCIEDAD CONSTRUCTORA ARCOS LTDA es propietaria de la parcela 51 de acuerdo a la anotación número 7 del documento Certificado de Tradición y libertad expedido por la Ofician de Registro de instrumentos públicos de Cali y que se encuentra anexo al plenario.

Es cierto que la **SOCIEDAD CONSTRUCTORA ARCOS LTDA** constituyo contrato de Fiducia con la entidad **FIDUCIARIA FES** hoy **ACCION FIDUCUARIA**; siendo el objeto del encargo fiduciario **“FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE GARANTIA**; sobre diferentes bienes de la sociedad incluida la parcela 51; de acuerdo al contrato FG-051.

No es cierto sobre la parcela 51 se adeudan cuotas de administración, las cuales no fueron cobradas al propietario directo de lote ósea la Sociedad Constructora Arcos dentro del tiempo que la ley establece en su ordenamiento legal, no se aporta prueba de demandas ejecutivas.

2.2 Este numeral el cierto parcialmente:

Es cierto parcialmente que **ACCION FIDUCIARIA** y **CONDOMINIO CAMPESTRE PRIVILEGIO**; de acuerdo a la copia simple que se aporta al proceso citado como Acuerdo conciliatorio No. 029 de septiembre de 2008 (no es el documento original además de que no está la manifestación requerida por el art. 245 del C.G.P de donde se encuentra el original de dicho documento).

No es cierto y no le consta a la Sociedad que represento, la celebración de la presente conciliación además de la transacción; pues no fue notificada mi representada de que

Carrera 4 No. 12 – 41 Oficina 1305 Edificio Seguros Bolívar
Tels. 8889358/60 Cel. 3168652409
Correo: carloscarttt68@hotmail.com - Cali - Valle

CARLOS CORTÉS RIASCOS
Abogado – Especializado en Derecho Administrativo,
Constitucional y Seguridad Social
Universidad Santiago de Cali.

la citada parcela 51 en primer lugar adeudara expensas de administración (no hay prueba de demanda ejecutiva) y que por tanto se entregara en pago por este; así mismo llamo la atención del despacho de que si la entidad **ACCION FIDUCIARIA** revestida de una facultad (que de todas maneras le obliga a contar con la anuencia del fideicomitente en este caso la sociedad Constructora Arcos); no efectuó la transferencia de dominio y propiedad en su totalidad como es realizar la respectiva escritura pública de propiedad; y más postulando la figura de Dación en pago.

Así las cosas y siendo una entrega del bien en pago de lo adeudado no debió continuarse cobros de administración en cabeza de mi representada Sociedad Constructora Arcos Ltda.

2.3 Este hecho no le consta a mi representada; además de que el Condominio Campestre Privilegio no tenía la potestad legal de vender un lote del que a hoy de acuerdo al Certificado de Tradición figura como de propiedad de mi representada Sociedad Constructora Arcos; así fuese aparentemente una dación en pago; el negocio jurídico debió haberse perfeccionado a través de la escrituración y registro en la matrícula inmobiliaria.

2.4 Este hecho no le consta a mi representada.

Resalto la apreciación realizada por el apoderado del Condominio Campestre Privilegio; citando la Cláusula Sexta del supuesto contrato de compra venta; "... entregara la tenencia del inmueble objeto de la promesa...." Ni siquiera hace referencia a la posesión sino la tenencia; a todas luces reconoce entonces que no son propietarios, ni poseedores entonces es improcedente, ilegal y sin fundamento legal.

2.5 Este hecho no es de competencia de mi representada; habida cuenta que el Condominio Campestre realizo un negocio jurídico sin tener la titularidad, ni la posesión del bien objeto de litigio con un tercero desconocido para mi representada.

Si en gracia de discusión, observáramos la **PROMESA DE COMPRAVENTA**, en la que se indica lo siguiente:

Según los antecedentes de esta se manifestó lo siguiente:

Sexto: Que en virtud de dicho acuerdo, el fideicomiso FG-051 **CONSTRUCTORA ARCO LTDA**, del cual es vocera **ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S. A.**, adquirió la obligación de entregar en dación en pago a favor del **CONDominio CAMPESTRE PRIVILEGIO**, la parcelación número 51 con numero de matrícula inmobiliaria 370-351021 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.

Carrera 4 No. 12 – 41 Oficina 1305 Edificio Seguros Bolívar
Tels. 8889358/60 Cel. 3168652409

Correo: carloscarttt68@hotmail.com - Cali - Valle

CARLOS CORTÉS RIASCOS
Abogado – Especializado en Derecho Administrativo,
Constitucional y Seguridad Social
Universidad Santiago de Cali.

Según lo dicho el **CONDOMINIO CAMPESTRE PRIVILEGIO**, podía vender dicha parcelación, pero nótese que a mi mandante nunca se le hizo entrega del mentado acuerdo, simplemente esta entrego una suma de dinero con el fin de que se adelantara los tramites documentales para tal fin, pero al día de hoy no se ha realizado ningún trámite, por lo que hoy y se insiste dicho condominio no es el propietario del lote No. 51.

Se sigue.

CLAUSULA PRIMERA. OBJETO: EL PROMITENTE VENDEDOR, se obliga a transferir al **PROMITENTE COMPRADOR**, a título de compra venta pura y simple la totalidad de los derechos de dominio y posesión material que tiene y ejerce sobre el inmueble que se determina a continuación: Un lote de terreno denominado **PARCELA No. 51** del **CONDOMINIO CAMPESTRE PRIVILEGIO**, del municipio de Jamundi-Valle, (Continúa la descripción conforme a la cláusula), **esta cláusula nunca se dio.**

CLAUSULA SEGUNDA: LIBERTAD Y SANEAMIENTO: EL PROMITENTE VENDEDOR, garantiza que dicho bien lo va a recibir en dación en pago por parte de **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S. A.**, que los derechos de propiedad sobre el inmueble no han sido enajenados por acto anterior al presente; que no son objeto de demandas civiles, ni embargos (solo el que se encuentra inscrito a favor de Condominio Campestre Privilegio), que se hallan libres de censos, anticresis, arrendamientos por escritura pública, patrimonios de familia, desmembraciones, condiciones resolutorias y limitaciones de dominio en general. **Este punto esta claro, por cuanto el Condominio Campestre Privilegio, nunca ha sido propietario de la parcelación No. 51, existe un incumplimiento total del mismo, vendió un predio del cual al día de hoy no es el dueño.**

CLAUSULA TERCERA. TRADICIÓN: EL PROMITENTE VENDEDOR adquirió el inmueble objeto de la presente promesa, por transferencia que a título de dación en pago hará la sociedad Fiduciaria **FES S. A.** hoy **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S. A.**, mediante acuerdo conciliatorio, y acta numero 029, suscrita en fecha 19 de septiembre de 2008, en el Centro de Conciliación “Justicia Alternativa” de la ciudad de Cali. **Ni en la promesa de compraventa, ni en el presente proceso se demostró tal afirmación, lo único claro es que el CONDOMINIO CAMPRESTRE PRIVILEGIO, hoy no es el propietario de la parcelación No. 51, y trato de vender algo que no le pertenece.**

CLAUSULA SEXTA. TENENCIA: EL PROMITENTE VENDEDOR entregara la tenencia del inmueble objeto de la presente promesa al **PROMITENTE COMPRADOR**, una vez se firme el presente contrato de promesa de compraventa. A partir de ese momento estarán a cargo de **EL PROMITENTE COMPRADOR** las cuotas de administración, impuestos, servicios públicos y demás gastos que se generen sobre el bien prometido en venta. **Se dijo en documentos, pero a mi mandante nunca se le hizo entrega la tenencia**

Carrera 4 No. 12 – 41 Oficina 1305 Edificio Seguros Bolívar
Tels. 8889358/60 Cel. 3168652409
Correo: carloscarttt68@hotmail.com - Cali - Valle

CARLOS CORTÉS RIASCOS
Abogado – Especializado en Derecho Administrativo,
Constitucional y Seguridad Social
Universidad Santiago de Cali.

del lote de terreno No. 51, y menos aún, que el CONDOMINIO CAMPESTRE PRIVILEGIO, no es el propietario del bien.

CLAUSULA SEPTIMA. ENTREGA DEL BIEN: EL PROMITENTE VENDEDOR realizara la entrega real del bien objeto de la presente negociación a **EL PROMITENTE COMPRADOR**, en la fecha de la firma de la Escritura Pública mediante la cual se dé cumplimiento a la presente promesa. **Clausula contraria a la anterior, porque la escritura pública nunca se firmó, por cuanto el promitente vendedor CONDOMINIO CAMPESTRE PRIVILEGIO, no e el propietario del lote de terreno o parcelación No. 51, trato de vender lo que no le pertenecía y ahora quiere sacar provecho propio de un inmueble del cual no le pertenece.**

CLAUSULA OCTAVA. PLAZO, FECHA Y LUGAR DE OTORGAMIENTO: Siempre y cuando **EL PROMITENTE COMPRADOR** haya cumplido con todas las obligaciones a su cargo derivadas de la presente promesa, **EL PROMITENTE VENDEDOR** se obliga a otorgar la escritura publica respectiva, por medio de la cual se transferirá el derecho de propiedad sobre el inmueble descrito en la clausula primera de este documento el dia lunes, siete 87) de diciembre del año dos mil nueve (2009), a las 2.00 PM en la Notaria Única de Jamundi- Valle. Es obvio que la escritura no se firmaría, por cuanto **1)** Mi mandante entrego la suma de dinero de \$65.000.000,00 Mcte, para adelantar tramites por parte del condominio, pero nunca se hizo nada, no se sabe que se hizo con el dinero. **2)** Quien vendía no era el propietario, y por ende nunca llegaría a firmar dicha escritura, la cual incumplió el **CONDOMINIO CAMPESTRE PRIVILEGIO**, el incumplimiento por parte de mi representada no se encuentra demostrado, ya que no se allego la certificación de la notaria de su no comparecencia, aquí la que ha sido engañada es mi mandante, le pretendían vender un bien inmueble del cual no le pertenecía al demandante.

CLAUSULA DECIMA SEGUNDA. INCUMPLIMIENTO: EL INCUMPLIMIENTO por parte del **PROMITENTE COMPRADOR** en el pago de la cuota inicial o de dos o más cuotas de las fijadas como precio del inmueble objeto de venta dará lugar al **PROMITENTE VENDEDOR** a exigir su cobro por vía ejecutiva o a resolver el presente contrato restituyendo al **PROMITENTE COMPRADOR** los valores por el entregados, previo descuento de las **ARRAS** pactadas. No puede hacer efectivas las clausulas de la presente promesa quien engaño al comprador, no siendo dueño del predio, ni tener autorización para la venta.

Ahora bien, si en gracia de discusión fuera sido el verdadero propietario que fuera vendido el inmueble, no habría lugar al pago de cuotas de administración, por cuanto como se ha dicho mi mandante nunca ha sido tenedora del inmueble y esta claro que el que incumplió fue el **CONDOMINIO CAMPESTRE PRIVILEGIO**.

Establece el Código Civil, en su Artículo 1546. La Condición resolutoria tacita.

Carrera 4 No. 12 – 41 Oficina 1305 Edificio Seguros Bolívar
Tels. 8889358/60 Cel. 3168652409
Correo: carloscarttt68@hotmail.com - Cali - Valle

CARLOS CORTÉS RIASCOS
Abogado – Especializado en Derecho Administrativo,
Constitucional y Seguridad Social
Universidad Santiago de Cali.

En los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado.

Pero en tal caso podrá el otro contratante pedir a su arbitrio, o la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios.

Lo anterior, quiere decir que debe ser declarado por un juez el incumplimiento en un proceso verbal, y no en proceso ejecutivo, y máxime si el que vende no es propietario del bien inmueble, parcelación No. 51.

*El **CONDominio CAMPESTRE PRIVILEGIO**, realizo un actuar equivocado, caprichoso y delincuente, por cuanto no siendo el propietario de dicha parcelación suscribieron una promesa de venta y además de eso, le exigieron una suma de dinero del cual mi mandante entrego y hasta el día de hoy no le han resuelto la situación del lote de terreno, ni la devolución del dinero, es evidente que el condominio a través de su representante legal o personas que actuaron sin autorización del verdadero dueño, estafaron a mi prohijada, y de igual manera encontrándose en el delito de fraude procesal, por cuanto a través de dicha promesa la demandaron buscando provecho propio.*

Una indicado lo anterior, solicito.

PETICIONES:

PRIMERO: *Sírvase señor Juez, revocar el auto de fecha 13 de febrero de 2023, por medio del cual **MODIFICO** los numerales 1 y 3 del mandamiento de pago, del 11 de diciembre de 2019, y ordeno librar mandamiento ejecutivo a favor de **CONDominio CAMPESTRE PRIVILEGIO** y en contra de **ELVIA LUCY ABONCE BRANCA**, e igualmente Ordeno a **ELVIA LUCY ABONCE BRANCA**, que pague al **CONDominio CAMPESTRE PRIVILEGIO** dentro del término de cinco (05) días, las siguientes sumas de dinero, conforme los argumentos expuestos en el presente escrito.*

SEGUNDO: *En subsidio de lo anterior, sírvase señor Juez, revocar el auto de fecha 11 de diciembre de 2019, por medio de la cual se profirió Mandamiento de Pago en el proceso de la referencia, por lo manifestado en el presente escrito.*

TERCERO: *Compúlsese copia a la Fiscalía General de la Nación, para que se investigue al señor **GUSTAVO ADOLFO POSSO ESCOBAR**, o al Representante Legal, que autorizo la venta de la parcelación No. 51, del cual de manera fraudulenta le ofrecieron dicho inmueble a mi poderdante, constituyéndose en un delito de estafa, y como también por el delito de fraude procesal por inducir en error el titular del despacho.*

PRUEBAS:

DOCUMENTALES: *Para que sean valorados en el momento procesal oportuno, téngase como tales, las aportadas en el presente proceso.*

Carrera 4 No. 12 – 41 Oficina 1305 Edificio Seguros Bolívar
Tels. 8889358/60 Cel. 3168652409
Correo: carloscarttt68@hotmail.com - Cali - Valle

CARLOS CORTÉS RIASCOS
Abogado – Especializado en Derecho Administrativo,
Constitucional y Seguridad Social
Universidad Santiago de Cali.

NOTIFICACIONES:

El suscrito las recibirá en la Secretaría de su despacho o en la Cra. 4ª No.12-41 Edificio Seguros Bolívar Oficina 1305, Tels. 8889358/60 de Santiago de Cali. Correo electrónico: carloскарtt68@hotmail.com

La demandada, en la dirección aportada en la demanda,

Del señor Juez,

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'Carlos Cortés Riasco', followed by a stylized flourish.

CARLOS CORTÉS RIASCOS.

C. C. No. 16'490.817 de Buenaventura.

T. P. No. 196.252 del C. S. de la J.

Carrera 4 No. 12 – 41 Oficina 1305 Edificio Seguros Bolívar
Tels. 8889358/60 Cel. 3168652409
Correo: carloскарtt68@hotmail.com - Cali - Valle