

Doctor:

CARLOS MARIO MONTOYA SERNA.

Secretario de Despacho.

Secretaria de Gestión y Control Territorial – Alcaldía de Medellín.

Presente.



DÍAZ FERNÁNDEZ

Nit: 901488151-7

ABOGADOS & ASOCIADOS S.A.S.

Servicios y Asesorías Jurídicas Especializadas

Asunto: Recurso de reposición contra resolución N° 202250096131 de fecha 01 de septiembre de 2022 *"Por medio de la cual ordena la toma de los negocios, bienes y haberes en la modalidad de liquidación forzosa administrativa de las personas naturales comerciantes Martha Cecilia Holguín Castaño, identificada con la cedula de ciudadanía N° 34.990.458."*

Cordial Saludo,

DANIEL DAVID DIAZ FERNANDEZ, identificado con la Cedula de Ciudadanía No. 79.958.036 expedida en Bogotá D.C, Abogado Titulado y en ejercicio, portador de la Tarjeta Profesional Número 166.390 del Consejo Superior de la Judicatura, en calidad de abogado contractual de la señora **MARTHA CECILIA HOLGUIN CASTAÑO**, identificada con la cedula de ciudadanía N° 34.990.458, por medio de la presente me dirijo a usted, con el objetivo de interponer el presente **RECURSO DE REPOSICIÓN**, contra la resolución N° 202250096131 del 01 de septiembre de 2022, proferido por la secretaria de Gestión y control Territorial de la Alcaldía de Medellín *"Por medio de la cual ordena la toma de los negocios, bienes y haberes en la modalidad de liquidación forzosa administrativa de las personas naturales comerciantes – Martha Cecilia Holguín Castaño, identificada con la cedula de ciudadanía N° 34.990.458"* basándome en los siguientes,

I. ANTECEDENTES FACTICOS:

1.- Mediante aviso de liquidación, fijado el día 06 de septiembre de 2022 el Dr. Héctor Alirio Peláez Gómez – Agente Liquidador, le notifica a mi prohijada sobre la existencia de la resolución N° 202250096131 del 01 de septiembre, en donde la Secretaria de Gestión y Control Territorial de la alcaldía de Medellín, Distrito Especial de Ciencia y Tecnología e Innovación, ordeno la toma posesión inmediata de los negocios, bienes y haberes en la modalidad de Liquidación Forzosa Administrativa de las personas naturales comerciantes – Martha Cecilia Holguín Castaño, por el termino de veinticuatro (24) meses prorrogables, de conformidad a lo previsto por el artículo 9.1.1.1.1 y siguientes del Decreto 2555 de 2010, art. 14 de la Ley 66 de 1968.

2.- La resolución N° 202250096131 del 01 de septiembre, estipula la *"viabilidad de ordenar toma de posesión en la modalidad de liquidación forzosa administrativa de los comerciantes personas naturales**Marta Cecilia Holguín Castaño** con cedula de ciudadanía N° 34.990.458, presentada por el agente liquidador de las sociedades Constructora Invernorte S.A.S En Liquidación Forzosa Administrativa, identificada con el NIT N° 900.296.839-7, Constructora del Norte de Bello S.A.S en Liquidación Forzosa Administrativa, identificada con el NIT N° 900.586.722-9, E Inmobiliaria Europa Construcciones S.A.S en Liquidación Forzosas Administrativa, identificada con el NIT N° 900.913.068-3"*.

3.- La determinación de la modalidad de la toma de posesión en la modalidad de liquidación Forzosa Administrativa, se dio de conformidad a lo previsto por el artículo 9.1.1.1.1 y siguientes del Decreto 2555 de 2010 y el articulo 14 de la ley 66 de 1968.

II. RECURSO DE REPOSICIÓN ANTE LA DECISIÓN TOMADA:

Sea lo primero manifestar que entre mi prohijada **MARTHA CECILIA HOLGUIN CASTAÑO**, identificada con la cedula de ciudadanía N° 34.990.458, y el señor Jorge Milson Patiño T...
301 512 5963
Giovanni Verbel Padilla
diazfernandezasociados@gmail.com
Cra 6 N° 65-24 Oficina 311 Páges Mail Recreo

de la Sociedad Constructora del Norte Bello S.A.S y otras sociedades que se encuentran vinculadas en la presente determinación administrativa, existió una negociación comercial, basadas todas en la buena fe dentro de su estructuración, hoy día mi apadrinada es víctima como propietaria dentro de las decisiones que determina la resolución recurrida, de tal manera que con la medida tomada en la misma, se estaría desequilibrando y afectando la estabilidad personal, emocional y familiar y económica de mi poderdante.

Es menester también manifestarle que dentro de las obligaciones comerciales que en su momento se realizaron fueron desplegadas todas las acciones tendientes a determinar que al momento de la adquisición de los bienes que adquirió la señora Martha Cecilia Holguín Castaño fue de buena fe, basados en la expectativa de una negociación propuesta por la Constructora del Norte del Bello S.A.S, pues mi cliente no estaba adquiriendo un derecho aparente, con procedencia ilícita, pues ya que con solo mirar detalladamente la tradición real de los bienes objetos de la determinación injusta y que entre otras reposan en su despacho lo que me hace acercarme en esta ocasión en pro de los derechos e interés de mi defendida, quien como propietaria de estos inmuebles no es directamente responsable por las acciones en que pudo haber incurrido la Sociedad Constructora del Norte de Bello S.A.S, siendo ello así, me permito hacer un relato de la negociación realizada entre las Sociedad Constructora del Norte de Bello S.A.S.

Ahora bien, para demostrar la buena fe de mi poderdante es dable resaltar que entre la sociedad Constructora del Norte de Bello SAS, han existido una serie de negocio en los cuales jamás ha ocasionado problemas o situaciones jurídicas algunas pues los proyectos han estado finalizados y entregados sin ningún tipo de problemas o quejas por parte de compradores, prueba de ellos son los siguientes documentos:

- Mediante promesa de compraventa de fecha 07 de septiembre de 2013 entre los señores Jorge Wilson Patiño Toro, identificado con la cedula de ciudadanía N° 71.701.370 en calidad de apoderado de la Constructora del norte Bello S.A.S de conformidad al poder otorgado por la Sra. Cris Valerin Quiroz Castaño, identificada con la cedula de ciudadanía N°1.128.279.915 de Medellín, celebran promesa de compraventa con mi defendida Martha Cecilia Holguín Castaño, identificada con la cedula de ciudadanía N° 34.990.458, del primer piso local comercial entregado en obra blanca totalmente terminado en porcelanato, paredes estucadas y pintadas, persianas, ubicada en el edificio XANADÚ . P.H – ubicado en el paraje la Madera – Bello Antioquia, un edificio de 7 pisos, ubicado en la carretera 54 N° 35-44 B/ San José obrero del municipio de bello – Matricula de Mayor extensión N° 01N-5069370, el inmueble debía ser sometido al régimen de propiedad horizontal por parte de la Sociedad Constructora del norte Bello S.A.S identificada con el Nit N°900-586-722-9 a favor de la Sra. Martha Cecilia Holguín Castaño, el pago de esta promesa se efectuó en su totalidad por el valor de cincuenta y cinco millones de pesos (\$55.000.000.00) y que después dicho negocio jurídico fue protocolizado mediante escritura pública de venta N° 754 del 11 de marzo de 2015, de la notaría 7ª de Medellín, entre los señores Constructora del norte Bello S.A.S identificada con el Nit N°900-586-722-9, a través de su Apoderado general Dr. Jorge Wilson Patiño Toro, identificado con la cedula de ciudadanía N° 71.701.370, poder en su momento otorgado por la representante legal de la sociedad Sra. Cris Valerin Quiroz Castaño, identificada con la cedula de ciudadanía N°1.128.279.915 de Medellín, transfieren a titulo de venta a favor de mi defendida Sra. Martha Cecilia Holguín Castaño, identificada con la cedula de ciudadanía N° 34.990.458, el primer piso Local, destinado a local comercial, distinguido con el numero 35- 44 de la carrera 54, ubicado en el B/obrero

del Municipio de Bello (Antioquia), identificado con la matrícula inmobiliaria N° 01N – 53 91923 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Medellín zona sur, el citado inmueble forma parte integrante del Edificio XANADÚ . P.H – ubicado en el paraje la Madera – Bello Antioquia, proyecto entregado a satisfacción y sin problema alguno.

DÍAZ FERNÁNDEZ
Nit: 901488151-7
ABOGADOS & ASOCIADOS S.A.S.
Servicios y Asesorías Jurídicas Especializadas

- Mediante promesa de compraventa de fecha 11 de marzo de 2015 entre los señores Jorge Wilson Patiño Toro, identificado con la cedula de ciudadanía N° 71.701.370 en calidad de apoderado de la Constructora del norte Bello S.A.S, identificada con el Nit N° de conformidad al poder otorgado, celebran promesa de compraventa con mi defendida Martha Cecilia Holguín Castaño, identificada con la cedula de ciudadanía N° 34.990.458, del inmueble apartamento N° 1201 el cual forma parte integrante del edificio denominado INDIANA, situado en la ciudad de bello, en la carrera 54 N° 33- 48 B/ San José Obrero, identificado con la Matrícula inmobiliaria N° 01N-28585, el pago de esta promesa se efectuó en su totalidad por el valor de ciento sesenta y cinco millones de pesos (\$165.000.000), proyecto que fue entregado a satisfacción.
- Mediante promesa de compraventa de fecha 16 de febrero de 2016 entre los señores Jorge Wilson Patiño Toro, identificado con la cedula de ciudadanía N° 71.701.370 en calidad de Representante Legal de la Constructora del norte Bello S.A.S, de conformidad al poder otorgado, celebran promesa de compraventa con la hija de mi defendida de nombre Lorian Paola Melendrez Holguín, identificada con la cedula de ciudadanía N° 1.067.842.745, el apartamento 701 denominado OKLAHOMA, situado en el Municipio de Medellín en la Calle 49B N° 1C- 24/30 B/san Fernando, identificado con la matrícula inmobiliaria N° 001-121886 de la Oficina de Registro de instrumentos públicos del Norte el pago de esta promesa se efectuó en su totalidad por el valor de trescientos diecisiete millones de pesos de pesos (\$317.000.000), proyecto que no fue entregado a satisfacción, solo quedo hecho hasta la segunda estructura.
- Mediante promesa de compraventa de fecha 12 de junio de 2017 entre los señores Jorge Wilson Patiño Toro, identificado con la cedula de ciudadanía N° 71.701.370 en calidad de representante suplente de la Inmobiliaria Europa Construcciones S.A.S, identificada con el Nit N° 900.913.068-3, de conformidad el poder otorgado celebra promesa de compraventa con mi defendida Martha Cecilia Holguín Castaño, identificada con la cedula de ciudadanía N° 34.990.458, el derecho de dominio y la posesión plenos que tiene y ejerce sobre el inmueble apartamento ubicado en el sexto (6) piso el cual forma parte integrante del edificio denominado ATALANTA, situado en el municipio de Medellín, en la calle 46 N° 70ª – 20, identificado con la matrícula inmobiliaria N° 001- 307954 de la oficina de instrumentos públicos de Medellín zona sur, el pago de esta promesa se efectuó en su totalidad por el valor de Trescientos Noventa y Dos millones Quinientos de pesos (\$392.500.000). no se realizó el proyecto acordado.
- Mediante promesa de compraventa de fecha 26 de junio de 2018 entre los señores Jorge Wilson Patiño Toro, identificado con la cedula de ciudadanía N° 71.701.370 en calidad de representante suplente de la Constructora del Norte Bello S.A.S identificada con el Nit N° 900-586-722-9, de conformidad el poder otorgado celebra promesa de compraventa con mi defendida Martha Cecilia Holguín Castaño, identificada con la cedula de ciudadanía N° 34.990.458. como

301 512 5963
Giovanni Verhel Padilla

giovanniverhel@asociados@gmail.com

Cra 6 N° 65-24 Oficina 311 Plaza Mall Recreo



cuerpo cierto y esta se obliga a adquirir al mismo el cien por ciento (100%) del derecho real de dominio y la posesión material sobre el inmueble apto 601 el cual forma parte integral del edificio KAIROS, situado en el municipio de Medellín, en la carrera 79 N° 49ª-14 B/estadio, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria N° 001- 1304344, de la oficina de registros públicos de Medellín, el valor y pago de esta promesa se efectuó en su totalidad por el valor de Trescientos millones de pesos (\$300.000.000). frente a este apartamento fue declarada como víctima dentro la presente actuación.

Ahora bien, para explicar la escritura que hace referencia a la dación en pago me permito informar a usted lo siguiente:

- Los señores Iván Darío Palacio Campuzano, identificado con la cedula de ciudadanía N° 70.781.149 y Ricardo Andrés González Palacio, identificado con la cedula de ciudadanía N° 8.106.608, eran propietarios de un bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria N° 001-4774 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Medellín zona sur, en este escenario, la señora Martha Cecilia Holguín Castaño decide invertir en el proyecto de construcción que adelantaba la Constructora de Bello S.A.S, identificada con el NIT N° 900-586-722-9, pues confiada en los anteriores negocios que se habían realizado no tuvo miedo en querer invertir en dicho proyecto, siendo ello así, mi poderdante manifiesta que le entregaba dinero a la Constructora con el fin de ir apalancando y prepagando lo que ellas buscaba en el proyecto como inversión el cual era locales y apartamentos, entonces todos esos dinero que mi poderdante entregaba a la constructora no lo hacia en calidad ni de socia, ni de facilitadora, ni financiadora, ni deudora solidaria de ningún proyecto lo hacía a título de inversión como cualquier persona interesada en invertir en un proyecto inmobiliario, ahora bien como quiera que mi poderdante entregaba dinero, esta entrega debía estar garantizada a favor de la inversionista y fue así que por cada dinero o giro que entregaba mi poderdante, la constructora a través de su representante legal, suscribía un titulo valor representado en un pagare, llegado el momento en que mi poderdante ya entregara cierta cantidad de dinero a la constructora le exigió una garantía real y lo que hizo la constructora fue entregan en dación en pago el inmueble donde se desarrollaría el proyecto a favor de mi poderdante y por ello suscriben la escritura pública N° 2.341 otorgada en la Notaria 20 de Medellín.

La Dación en pago que se realizó en cuerpo cierto, en favor de las siguientes personas: Juliana Mahena Marín, identificada con la cedula de ciudadanía N° 32.296.062 un porcentaje del 21%, Martha Cecilia Holguín Castaño, identificada con la cedula de ciudadanía N° 34.990.458 un porcentaje del 49% y los acreedores Iván Darío Palacio Campuzano y Ricardo Andrés González, solicitan la dación en pago que ellos les corresponde se realice a favor de la Sociedad Palacio 66 S.A.S de la cual ellos son propietarios, con un porcentaje del 30%, como pago total de la deuda por medio del presente instrumentos a titulo de Dación en pago, tienen un valor de Dos mil quinientos millones de pesos (\$2.500.000.000).

- Luego de la Dación en pago procedió a realizar la segregación de las matriculas inmobiliarias mediante la constitución del reglamento horizontal, en cuya escritura se realizó la escrituración individual según los porcentajes que le habían sido asignados a los señores Iván Darío Palacios Campusano, Ricardo Andrés González Palacios y Juliana Mahecha Marín



DIAZ FERNÁNDEZ
Nº 11-145151-7
ABOGADOS & ASOCIADOS S.A.S.
Sede: Medellín, Calle 100 No. 65-24 Oficina 311 Places Mall Recreo

- Posterior a esto, se efectuaron medidas cautelares que fueron decretadas por el Juzgado Sexto Penal Municipal con funciones de control de garantías, una de ellas fue la suspensión de la personería Jurídica de la Constructora del Norte de Bello S.A.S y las demás empresas en donde el señor Patiño Toro es Representante Legal, trayendo como consecuencias las suspensiones de todas las actividades económicas que se desarrollaban con estas empresas y por ende la paralización de la construcción del proyecto Alabama Mall comercial y residencial, ubicado en la calle 30ª N° 69-09 de la ciudad de Medellín, identificada con el folio de matrícula inmobiliaria N° 001-4774 de la oficina de instrumentos públicos de Medellín zona sur, hoy segregada en 513 unidades de dominio particular o matriculas inmobiliarias por reglamentos de propiedad horizontal, constituidas mediante escritura pública N° 4305 del 26 de noviembre de 2018 – notaria 5ª del círculo de Medellín- Propiedad de la sociedad Constructora del Norte de Bello S.A.S.
- Que la constructora del Norte Bello S.A.S, estaba adelantando todos los trabajos para poder cumplir con las obligaciones legales y económicos con los cuales se había comprometido con respecto al proyecto Alabama, pues este proyecto se estaba ejecutando conforme a la normatividad vigente -Decreto único 1077 de 2015 del sector vivienda, ciudad y Territorio y demás normas que lo modifican y complementan.

Ahora bien, es sumamente importante aclarar que mi prohijada no ostenta la calidad de tenedora, como lo hace ver en el Ítem "*Propiedades de Proyectos de Construcción del Norte de Bello S.A.S a nombre de Terceros*" N° 9 que reza:

"(...) La entrega de los activos que se encuentran en cabeza de los señoresMarta Cecilia Holguín Castaño....Se requiere jurídica y material en su totalidad; con relación a los inmuebles del proyecto ALABAMA MALL comercial y Residencial, que están en cabeza de los demás terceros y que su tenencia está en cabeza de Jorge Wilson Patiño Toro y Martha Cecilia Holguín Castaño...

Mi prohijada es propietaria, víctima de todo lo anteriormente acontecido, pues tal como se dijo anteriormente, ella invirtió en un proyecto de manera individual y no en calidad de socia o financista de un proyecto inmobiliario.

De igual forma es menester que su despacho sepa que respecto al ítem 18.12 de la resolución hoy objeto de recurso de reposición, que existe soporte del cual anexaremos a esta interposición donde consta que mi defendida le entregaba dinero a la constructora con el fin de ir apalancando y preparando lo ella buscaba en el proyecto como inversión el cual como se manifestó era en locales comerciales y apartamentos, entrega que eran garantizado a favor de la inversionista, con títulos valores (Pagaré).

Ahora bien, frente a los cargos que se le endilgan a mi poderdante y que de manera directa solicitamos que se declare su revocatoria por ser injusta nos permitimos manifestar lo siguiente:

Como primera medida se debe de explicar que respecto a la dación en pago, encontramos que esta figura constituyen un modo para extinguir obligaciones que no se encuentran claramente tipificada como tal en el ordenamiento jurídico colombiano, pero que se identifica como contrato innominado en las normas vigentes y jurídicamente aceptado por la costumbre mercantil, si bien la dación en pago no cuenta con una regulación legal específica y sistemática, el Código Civil la consagra implícitamente en varios artículos, como lo son el artículo 1562 de que trata sobre las obligaciones facultativas, el artículo 1625 que establece que "*toda obligación puede extinguirse por una*

301 512 5963

Giovanni Verhel Padilla

giovanni.verhel@gmail.com

Cra 6 N° 65-24 Oficina 311 Places Mall Recreo



convención en que las partes interesadas, siendo capaces de disponer libremente de lo suyo¹ entre otros.



DÍAZ FERNÁNDEZ

Nº: 9011890151-7
ABOGADOS & ASOCIADOS S.A.S.

Esta figura de dación en pago se encuentra sujeta para su existencia y validez, la comparecencia de las condiciones generales establecidas en el artículo 1502 del Código Civil y que se perfecciona con la entrega voluntaria que el deudor hace a su acreedor y con el consentimiento de este, de una prestación un objeto distinto del debido. Lo anterior teniendo en cuenta que, para efecto de la extinción de las obligaciones por pago "el acreedor no podrá ser obligado a recibir otra cosa que lo que se le deba, ni aún a pretexto de ser igual o mayor valor la ofrecida"

Al respecto, la Corte Suprema de Justicia Expuso que: "No pudiendo el deudor obligar al acreedor a recibir en pago de la deuda una cosa distinta de la debida, es indispensable el consentimiento del segundo para que la dación produzca el efecto querido por el deudor (...)" Lo que por supuesto pone de presente que es necesario el acuerdo de las partes (...) es necesario así, para que la dación en pago se perfeccione, determinar el valor o precio objeto de la nueva prestación, dado que su fijación exacta depende de la aquiescencia del acreedor a recibir algo distinto del dinero adeudado con la finalidad específica de liberar al deudor¹.

La Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Magistrado Ponente – Dr. Carlos Ignacio Jaramillo Jaramillo – Sentencia 1998-00058 – con respecto al tema de dación al pago, la misma corporación manifestó que "Luce más acorde con el cometido que le asiste al deudor para efectuar una dación y al acreedor a aceptarla, estimar que se trata de un modo o mecanismo autónomo y de suyo, independiente de extinguir las obligaciones (negocio solutorio), en virtud del cual el solvens, previo acuerdo con el accipiens, le entrega a este un bien diferente para solucionar la obligación".

Como el deudor no satisface la obligación con la prestación – primitivamente debida, en sana lógica, no puede hablarse de pago (art. 1626 C. Civil); pero siendo la genuina intención de las partes cancelar la obligación preexistente, es decir extinguirla, la dación debe, entonces calificarse como una manera o modo mas de cumplir, supeditada por supuesto a que el acreedor la acepte y a que los bienes objeto de ella ingresen efectivamente al patrimonio de aquel, no en vano su origen y su sustrato es negación y más específicamente volitivo.

El Consejo de Estado – Sala de lo Contencioso Administrativo -Sección Tercera – consejera Ponente – Ruth Stella Correa Palacio – Sentencia N° 02356-01 del 26 de enero de 2006 – señaló:

"La dación en pago no es asimilables a una ventaja a la hora de cancelar deudas, es una forma de pago, un modo de extinguir obligaciones la cual se perfecciona con la ejecución de la prestación con el ánimo de pagar, requiriendo para su validez la aquiescencia del acreedor (...)" es un acto jurídico de naturaleza convencional que solo se perfecciona y produce su efecto mediante la ejecución de la prestación sustitutiva.

¹ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil – Magistrado Ponente- Dr. Eduardo García Sarmiento, 18 de mayo de 1993.



En atención a los referentes jurisprudenciales, se concluye que la dación en pago es un acto dispositivo, voluntario y consensual, tanto al acreedor como el deudor que implica un cambio de objeto de la prestación que produce la extinción de una obligación, en todo o en parte mediante la transferencia de la propiedad de los bienes entregados por el deudor al acreedor.

DÍAZ FERNÁNDEZ
Nit. 901488151-7
ABOGADOS & ASOCIADOS S.A.S.
Servicios y Asesorías Jurídicas Especializadas

Por otra parte es de considerar que mi poderdante no tiene la calidad de constructora ni nunca ha tenido esa calidad inscrita en su Registro Único Tributario ahora bien el hecho de que ella sea esporádicamente ejecute operaciones mercantiles, no quiere decir que sea comerciante de eso se desprende lo establecido en el artículo 11 del Código de Comercio comerciante, por lo tanto la administración no puede darle a ella una calidad que no ostenta máxime cuando una de las apreciaciones que se tiene para la toma de posesión de los bienes y haberes de la señora Martha Holguín Castaño es esa.

Así mismo es de resaltar lo siguiente: asegura su despacho que mi poderdante en su calidad de persona natural, incurre en las causales establecidas en el artículo 12 de la ley 66 de 1868 y que ella como persona natural y como quiera que ella coadyuba la actividad que desarrolla la constructora, la administración considera que le es dable a ella responder solidariamente por las pérdidas reclamaciones o demandas que en el ejercicio de la actividad comercial que desarrollaba la CONSTRUCTORA DEL BELLO SAS, le es dable ser merecedora de la intervención o toma de sus bienes, para tal efecto decimos que la Sra. Marta Holguín Castaño, no es merecedora de tal intervención puesto que ella además de no ejecutar, vender, promocionar, ejercer actividades de construcción alguna, no puede incurrir en las causales que se le indilgan, puesto que no actividad no es enajenar inmuebles destinados a vivienda, ahora bien mi poderdante EN NINGUN MOMENTO ha coadyubado, obligaciones que le hagan responder solidariamente del proyecto edificio Alabama, pues ella solamente hizo fue coadyuvar una solicitud de radicación de documentos y se obligó a realizar cualquier trámite referente a escrituración, y para la comercialización y entrega del proyecto y esto fue así ya que es apenas obvio, dado que ella era la propietaria del inmueble donde se ejecutaba el mismo, y que como se dijo, dicha propiedad la adquiere en virtud de una dación de pago de obligaciones mas no en un convenio o contrato de participación, utilidad, o algo que haga pensar que entre la constructora y mi poderdante existiera algún vínculo societario de manera regular o irregular, por lo tanto la señora Martha Holguín Castaño no esta legitimada en la causa por pasiva para soportar dicha medida administrativa.

Por otra parte tenemos que mi poderdante en ejercicio de sus derechos si presento o actuó de alguna manera lo hizo amparada bajo el principio de confianza legítima que protege a los administrados, pues partiendo de la omisión de la administración municipal en actuar diligentemente en suspender la obra o ordenar alguna clase de medida administrativa demoro mas de 3 años en actuar máxime cuando le era manifiesto para ello la realidad de las construcciones adelantadas por la Sociedad Constructora de Bello del Norte S.A.S, en ese sentido sea lo primero resaltar lo que establece el numeral 6 del artículo 101 de la Ley 388 de 1997, el cual señala que *"El alcalde municipal o distrital, o su delegado permanente, será la instancia encargad(a) de vigilar y controlar el cumplimiento de las normas urbanísticas por parte de los curadores urbanos."* No se deduce de esta norma, la obligación de vigilar de manera general el cumplimiento de las obligaciones por parte de los curadores urbanos, ni específicamente

301 512 5963
Giovanni Verbel Padilla

diazfernandezasociados@gmail.com
Cra 6 N° 65-24 Oficina 311 Places Mall Recreo



la obligación de vigilar que ellos cumplan con las exigencias respecto de las normas de calidad estructural de las edificaciones o normas de sismo resistencia.

A su vez, el artículo 61 del Decreto Ley 2150 de 1995 impone obligaciones a los alcaldes así:

DÍAZ FERNÁNDEZ
Nit: 901488151-7
ABOGADOS & ASOCIADOS S.A.S.
Servicios y Asesorías Jurídicas Especializadas

ARTÍCULO 61.- Control. Corresponde a los alcaldes distritales o municipales directamente o por conducto de sus agentes, ejercer la vigilancia y control, durante la ejecución de las obras, con el fin de asegurar el cumplimiento de la licencia de urbanismo o de construcción y de las demás normas y especificaciones técnicas contenidas en el plan de ordenamiento físico, sin perjuicio de las facultades atribuidas a los funcionarios del Ministerio Público y de las veedurías en defensa tanto en orden jurídico, del ambiente y del patrimonio y espacios públicos, como de los intereses de la sociedad en general y los intereses colectivos. Para tal efecto, dentro de los cinco días siguientes a la expedición de la licencia, el Curador remitirá copia de ella a las autoridades previstas en este artículo."

En el mismo sentido el Decreto 1469 de 2010 en cuanto al alcance del permiso de ocupación de una obra establece:

"Artículo 53. Certificado de permiso de ocupación. Es el acto mediante el cual la autoridad competente para ejercer el control urbano y posterior de obra, certifica mediante acta detallada el cabal cumplimiento de:

- 1. Las obras construidas de conformidad con la licencia de construcción en la modalidad de obra nueva otorgada por el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias.*
- 2. Las obras de adecuación a las normas de sismo resistencia y/o a las normas urbanísticas y arquitectónicas contempladas en el acto de reconocimiento de la edificación, en los términos de que trata el Título II del presente decreto.*

Una vez concluidas las obras aprobadas en la respectiva licencia de construcción, el titular o el constructor responsable, solicitará el certificado de permiso de ocupación a la autoridad que ejerza el control urbano y posterior de obra.

Para este efecto, la autoridad competente realizará una inspección al sitio donde se desarrolló el proyecto, dejando constancia de la misma mediante acta, en la que se describirán las obras ejecutadas. Si estas se adelantaron de conformidad con lo aprobado en la licencia, la autoridad expedirá el Certificado de Permiso de Ocupación del inmueble. Cuando el proyecto deba cumplir con la supervisión técnica que trata el Reglamento Colombiano de Construcción Sismorresistente – NSR – 10, y la norma que lo adicione, modifique o sustituya, se adicionará la constancia de los registros de esa supervisión.

(...)

Parágrafo. La autoridad competente tendrá un término máximo de quince (15) días hábiles, contados a partir de la fecha de la solicitud para realizar la visita técnica y expedir sin costo alguno el certificado de permiso de ocupación."



En relación con la imputabilidad directa, es pertinente el análisis jurídico realizado por el Consejo de Estado en la sentencia del 4 de marzo de 2019, citada por la primera instancia.²

DÍAZ FERNÁNDEZ

NIT: 901488151-7
ABOGADOS & ASOCIADOS S.A.S.

En dicha providencia, la Alta Corporación, teniendo en cuenta que la conducta omisiva debe analizarse con base en el principio de legalidad que rige la actuación de la administración, estudió la normatividad que asigna funciones a las entidades territoriales en relación con la actividad constructiva.

Inició por el artículo 313-7 que impone a los Concejos Municipales la función de *"Reglamentar los usos del suelo y, dentro de los límites que fije la ley, vigilar y controlar las actividades relacionadas con la construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda"*.

El artículo 61 del Decreto 2150 de 1995 arriba citado, el artículo 66 de la Ley 9 de 1989, con las modificaciones introducidas en los artículos 104 de la Ley 388 de 1997 y 2º de la Ley 810 de 2003, entre otras vigentes para la época de ocurrencia de los hechos, de donde expresó:

"19.8. A partir de las anteriores disposiciones, se deduce que (a las) administraciones municipales les asiste una función de control permanente, tanto durante la ejecución de las obras como de manera posterior a estas para efectos de garantizar el cumplimiento de las licencias de construcción."

19.9. De igual modo, la herramienta principal para garantizar el cumplimiento de la normativa urbanística es la facultad sancionatoria cuando quiera que se desconozca, entre otras, los requerimientos contenidos en las licencias de construcción que consisten en la imposición de multas, suspensión de las obras y hasta la demolición de lo ya construido."

19.10. No obstante, es pertinente plantearse, qué alcance tiene esa facultad de inspección y vigilancia, esto es ¿implica que de manera constante la administración revise en todos los casos si el constructor está erigiendo o culminó la obra conforme a la licencia?"

19.11. Al respecto esta Corporación ha considerado que a las administraciones encargadas de vigilar la actividad constructiva le es atribuible el daño, siempre que hubieren tenido la ocasión de verificar el incumplimiento de las exigencias contenidas en las licencias de construcción, veamos:

De la lectura de las disposiciones reseñadas, se deduce de manera inequívoca la obligación y por consiguiente la capacidad del Municipio de Medellín, de imponer sanciones cuando quiera que no se diera cumplimiento por parte del constructor de los requerimientos contenidos en las restrictivas licencias consistentes en multas, suspensión de obras, e inclusive demolición de algunas de las edificaciones ya construidas.

Como se aprecia, todas estas medidas, están directamente relacionadas con la ejecución de las obras los cuales, han debido ser adoptadas por el Municipio de

² 5 CONSEJO DE ESTADO – Sala de lo Contencioso Administrativo – Sección Tercera – Subsección B, C.P.: RAMIRO PAZOS GUERRERO, 4 DE marzo de 2019, RADICADO N°05001-23-31-000-2010- 02218-01(47803).



Medellín con ocasión de la verificación del incumplimiento de los requerimientos contenidos en las licencias de construcción y en los conceptos técnicos que le sirvieron de fundamento (...)

DÍAZ FERNÁNDEZ

(...) 19.12. En similar sentido, en reciente providencia se manifestó. Cabe resaltar que –como lo ha advertido la Sala– los municipios son responsables por las actividades sometidas a licencias de construcción hasta la conclusión de la obra, siempre y cuando los daños creados sean o debieran ser conocidos por la entidad. Así lo manifestó la Sala en sentencia de 11 de noviembre de 2009, de acuerdo con la cual:

“Los daños causados por el constructor o dueño de la obra sólo podían ser imputados a la entidad estatal en el evento de que la obra se adelantara sin precaución alguna, de manera negligente, creando riesgos para las personas, ese hecho fuera o debiera ser conocido por la entidad y ésta se abstuviera de adoptar medidas que impidieran la causación de tales daños, medidas tales, como la suspensión o demolición de la obra, o cualquier otra que resultar eficaz, para evitar la materialización de los riesgos creados.”³

19.13. Las anteriores sentencias, se refieren a casos en que las autoridades locales, pese a haber conocido de las inconsistencias constructivas, ninguna acción desplegaron para evitar los daños que posteriormente ocurrieron y no hicieron uso efectivo de potestad de vigilancia y control.

19.14. Y es que, pese a que una institución cuente con las facultades de inspección y control sobre la actividad de construcción de vivienda, resulta una exigencia demasiado elevada para los organismos estatales que conozcan, caso a caso, si todos los lugares donde se están realizando obras de vivienda cuentan con licencia de construcción o si las que la tienen se ciñen a esta, un imposible fáctico al que nadie puede estar obligado.

Del marco normativo y jurisprudencial expuesto, se observa que las obligaciones de control de la actividad relacionada con las construcciones civiles, son compartidas entre los municipios y los Curadores Urbanos en los municipios donde existen. A los curadores les corresponde expedir las licencias de construcción, previa verificación del cumplimiento de los requisitos y al municipio le corresponde verificar que las construcciones se realicen conforme a las licencias otorgadas y que se cumpla con las disposiciones legales.

Denota de la resolución atacada que no se esta vinculando a la administración Municipal en cabeza de los curadores urbanos de Medellín, para que manifiesten las gestiones que realizaron para verificar las condiciones de las edificaciones a partir de la solicitud de evaluación, antes, por el contrario, no obra siquiera en la presente actuación administrativa, el requerimiento a la constructora conforme a la recomendación, ni constancia de que la constructora haya dado explicaciones a los propietarios atendiendo el requerimiento. Ambos, Municipio y constructora se desentendieron del asunto.

³ Consejo de Estado, Sección Tercera, Subsección “C”, sentencia del 22 de junio de 2018, expediente n.º 39453, C..P. Jaime Enrique Rodríguez Navas.



Con esta actuación el Municipio de Medellín desconoció inclusive, el Decreto municipal 1147 de 2005, que entre sus disposiciones vigentes para la época establecía:

DÍAZ FERNÁNDEZ

ARTÍCULO PRIMERO. Se entiende por Recibo de Obras, la declaración mediante la cual la entidad municipal hace constar que las obras ejecutadas están acordes con lo aprobado en la licencia urbanística, cumplen con los requisitos establecidos por las entidades competentes y con las normas básicas vigentes de urbanismo y construcción.

PARÁGRAFO PRIMERO. En los eventos en que la licencia se haya otorgado con violación a las normas urbanísticas y constructivas y lo construido corresponde a lo aprobado, el Departamento Administrativo de Planeación otorgará el respectivo Recibo de Obras dejando constancia que la licencia se otorgó sin sujeción a la normativa vigente.

Según esta norma, la entidad estaba obligada a verificar el cumplimiento de las normas de urbanismo y construcción y lo mínimo que debía hacer era dejar la anotación del incumplimiento de ellas.

En este sentido y bajo este mismo lineamiento, mi poderdante actuó en cada unas de sus acciones de buena fe calificada exenta de culpa pues sus actos únicamente fueron encaminados a 1) Retirar su inversión, entregar a las personas las escrituras correspondientes que la constructora le informara, pues mi poderdante no recibía dinero para ella ni para la constructora, ella solo firmaba las escrituras a favor de terceros con el único animo de que la constructora le devolviera su inversión el cual consistía en unas unidades inmobiliarias que con ella se pagaría lo del dinero invertido y entregado a la constructora pues la dación era simplemente como una garantía, el actuar de mi poderdante bajo la buena fe.

La Corte Constitucional como organismo garante de las disposiciones constitucionales ha desplegado una extensa jurisprudencia al respecto de la buena fe como principio rector de las relaciones contractuales. En la Sentencia C-1007 de 2002 de la Corte Constitucional M.P. *Clara Inés Hernández Vargas* se establece dentro de las condiciones generadoras de buena fe una "*conciencia recta y honesta*".

La conciencia recta y honesta hace referencia a no tener intenciones de sacar provecho ilegítimo de la relación jurídica, ni aprovecharse de la inexperiencia de su contraparte, sino antes bien proveerle consejo que la pueda formar criterio para tomar las mejores decisiones, ni tampoco buscar aprovecharse de información privilegiada para lucrarse antijurídicamente, ni cualquier otra conducta mezquina premeditada que perjudique a la otra parte, a terceros o al Estado.

La buena fe, al ser un postulado constitucional reglamenta todo tipo de relaciones jurídicas entre particulares o de particulares con el Estado, es principio de interpretación judicial, es de obligatoria observancia para los jueces en sus decisiones judiciales, y es exigible por parte del ciudadano. La buena fe debe entonces ser observada en todo lo relacionado con el proceso contractual desde las negociaciones previas, pasando por la celebración formal del contrato y la ejecución del mismo, hasta el periodo pos contractual. La buena fe se presume por disposición constitucional, no obstante, se puede probar su inexistencia con prueba en contrario aportada por la parte interesada, en el caso de ser desvirtuada el infractor pierde los beneficios que de ella emanan y debe responder por sus actos de acuerdo a las disposiciones legales aplicables.

301 512 5963

Giovanni Verhel Padilla

diazfernandezasociados@gmail.com

Oficina 311 Places Mall Recreo



DIAZ FERNANDEZ
Nit: 901488151-7
ABOGADOS Y ASOCIADOS S.A.S.

Por ende, la Corte Constitucional en la sentencia C-1194 del 3 de diciembre de 2008. *M.P. Rodrigo Escobar Gil*, define a la buena fe como el principio que exige a los particulares y a las autoridades públicas ajustar sus comportamientos a una conducta honesta, leal y conforme con las actuaciones que podrían esperarse de un ciudadano correcto "*vir bonus*", y definiéndole las siguientes características inherentes a su naturaleza que la ratifican:

- La existencia de relaciones reciprocas con trascendencia jurídica, emanadas de la confianza, seguridad y credibilidad que otorga la palabra dada.
- Su presunción es obligatoria en las actuaciones de los particulares y de las autoridades públicas, salvo en casos excepcionales, expresamente determinados por la Ley.
- La presunción de buena fe en las actuaciones jurídico - administrativas no es absoluta y se desvirtúa con prueba en contrario. Prueba que corresponde hacerla al interesado.

La Sentencia C-1194 hace alusión a las relaciones reciprocas, las cuales son necesarias para prevenir corrupciones en las negociaciones jurídicas que busquen el beneficio propio en detrimento de los derechos del otro, pues la finalidad de toda relación jurídica es el beneficio privado o público que de ella se deriva, de ninguna manera es lícito intentar provocar algún perjuicio, en cuya eventualidad el contrato es viciado; así mismo, es imposible construir relaciones satisfactorias si estas no se fundamentan en la confianza y la credibilidad.

La Corte Constitucional con el propósito de reglamentar esta extensión de la buena fe en la Sentencia T - 487 del 11 de agosto de 1992. *M.P. Alejandro Martínez Caballero*, especifica tres casos en que por mandato constitucional la buena fe presenta dichas extensiones o, dicho de otra forma, concreta tres casos en que la buena fe se aplica a los derechos y deberes que emanan del contrato sin necesidad de estar incluidos en el texto del mismo:

- A causa de la creación de especiales deberes de conducta exigibles en cada caso, de acuerdo con la naturaleza de la relación jurídica y con la finalidad perseguida por las partes a través de ella. Sobre esto ha dicho Franz Wieacker: "*Las partes no se deben sólo a aquello que ellas mismas han estipulado o escuetamente a aquello que determina el texto legal, sino a todo aquello que en cada situación impone la buena fe*".
- A causa de la limitación del ejercicio de un derecho subjetivo o de cualquier otro poder jurídico. C. A causa de la exclusión de culpabilidad en un acto formalmente ilícito y por consiguiente como fundamento de exoneración de la sanción o por lo menos de atenuación de la misma.

En cuanto a la doctrina, la buena fe tiene variadas definiciones, análisis y discusiones. A nivel internacional, por ejemplo, en la doctrina argentina Boetsch (2015, p. 47) afirma que la buena fe como "*principio general del derecho, también va a actuar en el ámbito de la integración del ordenamiento siendo fuente formal del Derecho, en los casos en que no exista una norma expresa de solución a un caso determinad*".





DIAZ FERNANDEZ

NIT: 901488151-7
ABOGADOS & ASOCIADOS S.A.S.

Concepto sustancial cuando se presume que un sistema jurídico es capaz de resolver cualquier situación que le sea presentada, para lo cual en el caso de existir un vacío legal debe acudir a normas análogas, principios, costumbres, jurisprudencia o doctrina con el propósito de encontrar la solución que mejor se ajuste a particular. Configurándose a su vez en un precedente para casos posteriores similares. Ahora, los vacíos jurídicos se dan en la legislación argentina, en el sistema jurídico colombiano y cualquier ordenamiento legal internacional, convirtiendo el principio de la buena fe en pieza fundamental a la hora de dirimir este tipo de situaciones. El principio de buena fe debe ser interpretado teniendo en cuenta el espíritu de la Ley y el ordenamiento jurídico en general que cumpla su razón de ser, en otras palabras, los conceptos que encierra el principio de buena fe de ninguna manera tienen carácter aislado sino por el contrario están contextualizados en armonía con las disposiciones legales en general (Cassagne, 2019).

En Colombia al respecto, (Bernal, 2013), revela la connotación integradora de la buena fe, al ser un concepto técnico jurídico que se constituye en parámetro del deber ser, involucrando la corrección, la lealtad, la reserva, la confianza, la debida información, la seguridad, la coherencia, la corrección, la honestidad, el cumplimiento de lo expresamente pactado; sin dejar de lado la costumbre, la Ley comercial, La ley civil y los deberes colaterales que haya lugar para la satisfacción de los contratantes y la observancia de la finalidad económica social del contrato. Integración que conlleva al ejercicio pleno del derecho previniendo o excluyendo conductas impropias que atenten contra los derechos de terceros en el marco del abuso del derecho.

Al respecto, (Jaramillo, 2013), asegura que, entre los múltiples y granados oficios de la buena fe, tiene asignado el de servir de dispensario de deberes jurídicos de variada naturaleza y alcance haciendo referencia a la solidaridad, cooperación, coherencia que en su opinión humanizan el ejercicio del derecho. Realmente es así, la buena fe es transversal tanto al derecho público como al privado, de ella emanan deberes del ciudadano para alcanzar un proceder correcto en relación con el trato con los demás en cuanto a la solidaridad y cooperación y sobre todo en sus fundamentos como persona íntegra, preocupándose por ser diligente, prudente y previsivo para no ser víctima de la ingenuidad, que lo llevara a cometer errores, por tanto, la buena fe no procede cuando aparece la ligereza, la irreflexión, ni ninguna actitud desobligada o irresponsable como la falta de diligencia y previsión de las consecuencias de los actos propios.

En resumen, la buena fe debe ser practicada en todas las etapas de un contrato, por las partes, no obstante, no puede ser considerada como ingenuidad sino debe ser ratificada por medio de la diligencia, evitando cometer errores por no estar enterado de condiciones que se pueden averiguar con los medios legales a su alcance. Es apenas de esperar que el ciudadano que actúe conforme a ella goce de protección por parte de las autoridades y se salvaguarde de la culpabilidad por vicios que resulten del negocio jurídico ajenos a su voluntad.

El artículo 863 del Código de Comercio (1971) dice "*Las partes deberán proceder de buena fe exenta de culpa en el período precontractual, so pena de indemnizar los perjuicios que se causen*". La buena fe exenta de culpa es inherente a todas las etapas de un contrato: precontractual, celebración,

301 512 5963

Giovanni Verbel Padilla

gverbel@asociados@gmail.com

Cra. 6 Nº 65-24 Oficina 311 Phone: Moll Proceso



ejecución y pos contractual, con el objeto de proteger los intereses de las partes, los terceros y el Estado. Cualquier vicio o abuso es incompatible con el espíritu de la Ley, los que no procedan con rectitud y diligencia pierden su protección estando llamados a responder por los perjuicios ocasionados. Es de explicar que la buena fe exenta de culpa al igual que la buena fe simple abarca todo el derecho de forma implícita, en este escenario se hará referencia a algunos casos en que explícitamente se mencione con el fin de visualizar que este principio es de uso común y de suma importancia en las decisiones de los jueces.

Insistimos señora magistrada que el proceder de mi prohijado al momento de adquirir el bien denominado "*Lote Puesto Hondó*", se le realizó un estudio a fondo del título del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 140-56915 de la Oficina De Registro De Instrumentos Públicos De Montería - Córdoba, hoy objeto de medida cautelar, y de todas las circunstancias de tiempo, modo y lugar en las que se verificaron las transacciones procedentes con el fin de constatar la procedencia y legitimidad de los antiguos poseedores, constatándose de dicho estudio el interés de mi poderdante de recuperar un predio que por tradición perteneció al linaje de la familia "*VEGA*".

Por tanto, en el tema de las excepciones de la acción cambiaria del artículo 784 del Código de Comercio, en el numeral 12 exige al tenedor no solamente ser de buena fe sino tener la característica de ser exento de culpa, es decir haber procedido con diligencia y haberse asegurado que todo lo referente al negocio que dio origen al título valor estuviera de acuerdo con las normas sin ningún vicio, de tal forma que en el caso concreto cualquier persona hubiera incurrido en el mismo error, en suma le exige no solamente creencia, sino certeza. El texto de la excepción cambiaria es el siguiente: "Las derivadas del negocio jurídico que dio origen a la creación o transferencia del título, contra el demandante que haya sido parte en el respectivo negocio o contra cualquier otro demandante que no sea tenedor de buena fe exenta de culpa" Código de Comercio (1971).

También, el artículo 919 *derechos sobre los frutos*, establece que estos pertenecen en su totalidad al comprador de buena fe exenta de culpa de la siguiente forma: "*los frutos naturales 32 pendientes al tiempo de la entrega, y todos los frutos, tanto naturales como civiles que después produzca la cosa, pertenecerán al comprador de buena fe exenta de culpa*" Código de Comercio (1971). Nuevamente la legislación vuelve a proteger los derechos de la persona que bien actúa, sobre situaciones que puedan perjudicarlo, cumpliendo de esta forma con el deber del Estado de proteger a sus ciudadanos.

Por su parte, el artículo 835 del Código de Comercio (1971), establece la presunción de buena fe, "*aún la exenta de culpa. Quien alegue la mala fe o la culpa de una persona, o afirme que ésta conoció o debió conocer determinado hecho, deberá probarlo*". Este artículo incluye la presunción de buena fe exenta de culpa y dice claramente que quién pretenda desvirtuar estas presunciones deberá comprobarlo estableciendo que procedió de mala fe, o que debió conocer el hecho, ya sea porque cualquier persona diligente lo hubiera hecho en su lugar o por las razones que exponga, Esta disposición evidencia la conveniencia de asegurar solo cosas de las que se tengan pruebas, debido a que por mandato constitucional la buena fe se presume.



DIAZ FERNANDEZ

Nit. 901393152-7
ABOGADOS & ASOCIADOS S.A.S.

En el caso concreto de los procesos de restitución de tierras tanto la buena fe simple como la buena fe exenta de culpa juegan un papel fundamental tanto para la víctima como para el opositor, siendo principios de gran trascendencia en la decisión final del juez de fallar de forma favorable o no a los intereses de las partes. El artículo 91 de la Ley 1448, por la cual se dictan medidas de atención, asistencia y reparación integral a las víctimas del conflicto armado interno y se dictan otras disposiciones ordena perentoriamente:

- La sentencia se pronunciará de manera definitiva sobre la propiedad, posesión del bien u ocupación del baldío objeto de la demanda y decretará las compensaciones a que hubiera lugar, a favor de los opositores que probaron buena fe exenta de culpa dentro del proceso. Por lo tanto, la sentencia constituye título de propiedad suficiente.

También, el artículo 155 de la misma Ley dispone que *"la valoración que realice el funcionario encargado de realizar el proceso de valoración debe respetar los principios constitucionales de dignidad, buena fe, confianza legítima y prevalencia del derecho sustancial"*. Siendo a todas luces la buena fe y la buena fe exenta de culpa claves para la resolución del proceso y determinantes para que el magistrado tome las medidas que haya lugar con respecto a las partes.

La Corte Constitucional en la sentencia C-1007 de 2002 de la Corte Constitucional M.P. *Clara Inés Hernández Vargas*, afirma que la buena fe exenta de culpa es también llamada buena fe calificada o buena fe creadora de derechos. Se establece en dos elementos esenciales:

SUBJETIVO Y OBJETIVO: el subjetivo, es el constitutivo de la buena fe simple *"conocimiento de obrar con lealtad"*, y el objetivo, *"tener la seguridad de que el tradente es realmente el propietario, para lo cual se deben realizar averiguaciones adicionales que comprueben tal situación"*, el segundo elemento es el que fundamenta la buena fe simple y la hace creadora de derecho.

La misma sentencia establece que la buena fe calificada, transforma la realidad aparente en real, es decir, si el bien objeto del negocio jurídico presenta alguna irregularidad que hace inexistente el contrato, como por ejemplo ser de origen ilícito; en un primer término *"se considera una realidad aparente"*, razón por la cual el adquirente pierde todos los derechos sobre el bien, configurándose la extinción de dominio.

Empero, en virtud de la buena fe exenta de culpa, se convierte en real, conservando el comprador los derechos adquiridos o en su defecto haciéndose merecedor de una compensación evitando de esta manera la extinción de dominio.

Entonces, se concluye que a diferencia de la buena fe simple que exige solo la conciencia de obrar correctamente de acuerdo a la ley, la moral y las buenas costumbres, la buena fe exenta de culpa exige conciencia y además certeza, adquirida por medio de acciones tendientes a constatar la veracidad de los hechos, en consecuencia, es considerada buena fe calificada o creadora de derecho.

De igual forma, La Corte Constitucional en la sentencia C-820 de 2012. M.P. *Mauricio González Cuervo*, asegura que la buena fe exenta de culpa se erige con un comportamiento exento de error, diligente y oportuno, de

301 512 5963

Giovanni Verbel Padilla

diazfernandezasociados@gmail.com

Cra 6 N° 65-24 Oficina 311 Places Mall Recreo



acuerdo con la finalidad perseguida y con los resultados que se esperan y encaminado a verificar la regularidad de la situación.

Aquí se revela sin lugar a dudas que la buena fe no es ignorancia, inhabilidad, incapacidad, ineptitud, inexperiencia, ingenuidad o torpeza, sino el obrar con la diligencia necesaria que asegure que cualquier otra persona en las mismas condiciones también incurra en el error, pues de no ser así, de ninguna manera se puede considerar buena fe exenta de culpa y en su lugar se configura un proceder de irreflexión, imprudencia, ligereza, descuido, equivocación o necedad que nada tiene que ver con el principio de buena fe y que por ende no es generador de ningún derecho.

De la misma manera, la Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Penal en la sentencia del 16 de octubre de 2013. M.P. *María del Rosario Muñoz González*. Radicado 38715, sintetiza la buena fe exenta de culpa en sus dos elementos constitutivos el subjetivo y el objetivo:

- *Conciencia y certeza de adquirir el derecho de quien es legítimo dueño.*
- *Conciencia y certeza de que en la negociación se actuó con prudencia y diligencia que hicieran imposible descubrir el verdadero origen del inmueble.*
- *Conciencia y certeza de que la adquisición se realizó conforme a las condiciones exigidas por la ley.*

Es de resaltar, que la buena fe exenta de culpa es de aplicación plena en los asuntos relacionados con negocios jurídicos de compra, venta y permuta de bienes de origen relacionado directa o indirectamente con actividades ilícitas, otorgando a quien logre demostrarla las garantías previamente señaladas.

Es de precisar, que el derecho adquirido, a que se refiere el legislador sobre un bien de origen ilícito, procede siempre que el comprador haya actuado bajo los parámetros legales, sin daño a los particulares ni al Estado y bajo la creencia de estar haciendo un contrato sobre una cosa lícita.

En el caso contrario, es decir en la eventualidad de ser adquirido el derecho con fondos relacionados directa o indirectamente con actividades ilícitas, en perjuicio del tesoro público o con grave deterioro a la moral social, la legalidad del contrato es aparente y el Estado se encuentra en el deber de realizar las acciones tendientes a extinguir el dominio, sin perjuicio de las acciones penales a que haya lugar.

Hoy en día, para demostrar la buena fe exenta de culpa la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Penal en la sentencia del 16 de octubre de 2013. M.P. *María del Rosario Muñoz González*. Radicado 38715, precisó que el interesado debe constatar el cumplimiento de los siguientes parámetros:

A) El derecho o negocio jurídico a pesar de ser inexistente en realidad, posee todas las condiciones que dan lugar a que cualquier ciudadano a pesar de actuar prudente y diligente lo considere real y no pueda descubrir el engaño, dándole una connotación objetiva o colectiva, es decir, la situación es aparentemente tan real que cualquier persona al analizarlo se convence y cae en el error creyendo en su real existencia a pesar de ser falso. Este es el "error communis" o error común a muchos.

301 512 5963

Giovanni Verhel Padilla

diazfernandezasociados@gmail.com

Cra 6 N° 65-24 Oficina 311 Places Mall Recreo



B) Que la adquisición del derecho se verifique normalmente dentro de las condiciones exigidas por la ley, para dar por sentada la buena fe exenta de culpa; y

C) Es imprescindible por parte del comprador del bien "la buena fe" en otras palabras, que este crea sincera y lealmente estar adquiriendo el bien de su verdadero titular (p. 18). La buena fe exenta de culpa a todas luces es creadora de derecho a partir del hecho o de la teoría de la apariencia en el escenario del "error communis facit jus".

En virtud de lo expresado por las Cortes, la buena fe exenta de culpa se basa en que inevitablemente existen circunstancias en las cuales el comprador, pese a sus averiguaciones o diligencias para tener la certeza de que su contraparte es la titular del derecho que desea adquirir, le es imposible establecer la verdad por razones ajenas a su voluntad, entre las cuales se pueden citar que el enajenante sea una sociedad con constitución, gerentes o representantes instituidos o nombrados de forma contraria a las normas o no facultados, o cualquier otros hechos irregulares imposibles de ser descubiertos, dando origen al error invencible. Es preciso entonces, hacer énfasis en el concepto de "error communis" o error común a muchos, ya que es pilar para probar la buena fe exenta de culpa siendo este cometido en la celebración de un contrato que en apariencia es legal, empero, la cosa objeto de enajenación resulta de fuente ilícita, la cual no fue posible de descubrir en las averiguaciones y confirmaciones realizadas en razón a que tenía todas las condiciones de existencia real. El error común es de carácter objetivo, nunca subjetivo, de tal manera que cualquier persona prudente y diligente no pueda descubrir la verdad.

A consecuencia de la citada característica objetiva de dicho error se configura forzosamente la buena fe cualificada. La buena fe exenta de culpa protege a la persona objeto de engaño a partir de un hecho y situación aparente comprobados por ella como ciertos, manteniéndole los derechos adquiridos en dicha situación aparente, como si fuera real. La Corte Suprema de Justicia en la sentencia del 20 de mayo de 1936. M.P. Eduardo Ángel Zuleta, lo expresa de la siguiente manera "la situación de hecho contraria al derecho nacida del error invencible, debe ser mantenida (...)". No habría seguridad jurídica si quien obra con toda la diligencia requerida no se encontrará protegido ante eventuales sorpresas ajenas a su poder de averiguación, eso sí, con el cumplimiento de las siguientes condiciones:

a) Que se trate de un error generalizado, es decir, de un error no universal, pero si colectivo;

b) Que el error haya sido invencible, o sea que hasta los hombres más prudentes y avisados lo habrían cometido (...) se tienen en cuenta los usos corrientes, y, en especial, la publicidad que ha rodeado el error.

La Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, sentencia del 19 de diciembre de 2008. M.P. Arturo Rodríguez Solarte, resolvió que es factible probar la buena fe exenta de culpa de una persona que solicite el registro de instrumentos públicos del inmueble que desea adquirir para verificar su dueño y este aparece en orden, sin embargo, con el tiempo aparece la existencia de "una específica restricción, acordada o decretada ex ante, pero no inscrita oportunamente". Al ser colocada la condición del inmueble a destiempo en el registro de instrumentos públicos, libera de culpa al comprador, al comprobarse que no hubiera podido enterarse de los hechos, otorgándole los derechos que el realmente estaba seguro de adquirir de forma lícita.



DÍAZ FERNÁNDEZ

NIT. 901488151-7
ABOGADOS & ASOCIADOS S.A.S.

301 512 5963

Giovanni Verhel Padilla

giovanni.verhel@abogadosdiazfernandez.com

Cra 6 N° 65-24 Oficina 311 Places Mall Recreo





DIAZ FERNANDEZ
NIT: 901488151-7
ABOGADOS & ASOCIADOS S.A.S.

Así, La Corte Constitucional en la sentencia C-1007 de 2002. M.P. Clara Inés Hernández Vargas, también hace referencia al "error común", de forma muy similar señalando que es aquella equivocación que se da únicamente cuando el contratante investiga adecuadamente todo lo relacionado con el negocio jurídico que piensa hacer, por tal razón afirma que se configura el error común cuando: *"este es de tal naturaleza que cualquier persona prudente y diligente también lo hubiera cometido, por tratarse de un derecho o situación aparentes, pero en donde es imposible descubrir la falsedad o no existencia"*. Ratificándose nuevamente que el error debe ser colectivo e invencible, pese a la diligencia del interesado por comprobar que todo esté de acuerdo a la Ley. En ningún caso se configura la buena fe exenta de culpa si el error se da por la falta de diligencia por el interés de hacer un negocio ventajoso.

De conformidad a los anteriores hechos facticos y jurídicos, presento ante usted la presente,

III. SOLICITUD:

Primero: Revoque la resolución N° 202250096131 de fecha 01 de septiembre de 2022 *"Por medio de la cual ordena la toma de los negocios, bienes y haberes en la modalidad de liquidación forzosa administrativa de las personas naturales comerciantes Martha Cecilia Holguín Castaño, identificada con la cedula de ciudadanía N° 34.990.458."* y en su defecto resuelva declarar como víctima a mi prohijada dentro de la presente actuación administrativa.

IV. ANEXOS Y PRUEBAS:

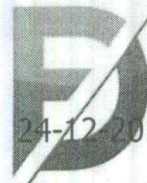
- 1.- Poder para actuar.
- 2.- Escritura Pública N° 754 de fecha 11 de marzo de 2015 – otorgada por la Constructora del Norte Bello S.A.S – a favor de la señora Martha Cecilia Holguín Castaño – Clase de acto (venta).
- 3.- Promesa contrato de compraventa – entre – Jorge Wilson Patiño Toro en favor de Martha Cecilia Holguín Castaño – de fecha 26 de junio de 2018 – Proyecto Kairós – Propiedad Horizontal.
- 4.- Registro de operación N° 23696852 – Bancolombia - \$20.000.000- de fecha 22-01-2015- a favor de la constructora del Norte S.A.S.
- 5.- Comprobante de Consignación N° 577523461 – de fecha 12-09-2013 - \$2.000.000 – a favor de la constructora del Norte S.A.S.
- 6.- Comprobante de Consignación N° 432187122 – de fecha 10-07-2013 - \$2.500.000 – a favor de la constructora del Norte S.A.S.
- 7.- Comprobante de Consignación N° 432187126 – de fecha 06-11-2013 - \$2.500.000 – a favor de la constructora del Norte S.A.S.
- 8.- Comprobante de Consignación N° 432221531 – de fecha 12-03-2014- \$2.500.000 – a favor de la constructora del Norte S.A.S.
- 9.- Comprobante de Consignación N° 432221107 – de fecha 07-09-2014- \$2.500.000 – a favor de la constructora del Norte S.A.S.
- 10.- Comprobante de Consignación N° 590680405 – de fecha 12-05-2014- \$2.500.000 – a favor de la constructora del Norte S.A.S.
- 11.- Comprobante de Consignación N° 616838959 – de fecha 07-07-2014- \$2.500.000 – a favor de la constructora del Norte S.A.S.
- 12.- Comprobante de Consignación N° 623061616 – de fecha 09-08-2014- \$2.500.000 – a favor de la constructora del Norte S.A.S.
- 13.- Comprobante de Consignación N° 623061668 – de fecha 22-08-2014- \$2.500.000 – a favor de la constructora del Norte S.A.S.
- 14.- Comprobante de Consignación N° 623061677 – de fecha 26-09-2014- \$2.500.000 – a favor de la constructora del Norte S.A.S.

301 512 5963

Giovanni Verhel Padilla

giovanni.verhel@diazfernandez.com
Cra 6 N° 65-24 Oficina 311 Places Mall Recreo





DÍAZ FERNÁNDEZ

ABOGADOS & ASOCIADOS S.A.S.

Servicios y Asesorías Jurídicas Especializadas

- 15.-** Comprobante de Consignación N° 432187127 – de fecha 24-12-2013- \$2.500.000 – a favor de la constructora del Norte S.A.S.
- 16.-** Comprobante de Consignación N° 432187130 – de fecha 08-01-2014- \$2.500.000 – a favor de la constructora del Norte S.A.S.
- 17.-** Comprobante de Consignación N° 432187131 – de fecha 05-02-2014- \$2.500.000 – a favor de la constructora del Norte S.A.S.
- 18.-** Promesa de compraventa Proyecto Xanadú – entre el señor Jorge Wilson Patiño Toro – Representante Legal Constructora Bello S.A.S.
- 19.-** Promesa de compraventa Edificio Indiana – entre el señor Jorge Wilson Patiño Toro – Representante Legal Constructora Bello S.A.S.
- 20.-** Registro de operación N° 35056165 – Bancolombia - \$3.000.000- de fecha 22-01-2015- a favor de la constructora del Norte S.A.S.
- 21.-** Registro de operación N° 29809197 – Bancolombia - \$3.000.000- de fecha 22-01-2015- a favor de la constructora del Norte S.A.S.
- 22.-** Promesa de compraventa Edificio Atalanta – entre el señor Jorge Wilson Patiño Toro – Representante Legal Constructora Bello S.A.S.
- 23.-** Promesa contrato de compraventa – entre – Jorge Wilson Patiño Toro en favor de Martha Cecilia Holguín Castaño – de fecha 26 de junio de 2018 – Proyecto Oklahoma – Propiedad Horizontal.
- 24.-** Recibo de pago N° 016 – Constructora del Norte de Bello S.A.S – Xanadú – Abono de Compra Local Comercial – \$1.000.000.
- 25.-** Recibo de pago N° 017 – Constructora del Norte de Bello S.A.S – Xanadú – Abono de Compra Local Comercial – \$20.000.000.
- 26.-** Recibo de pago N° 018 – Constructora del Norte de Bello S.A.S – Xanadú – Abono de Compra Local Comercial – \$3.949.940.
- 27.-** Pagare N° 001 de fecha 30 de septiembre de 2014 – Valor \$300.000.000 a favor de la señora Martha Cecilia Holguín Castaño.
- 28.-** Pagare N° 002 de fecha 15 de enero de 2015 – Valor \$200.000.000 a favor de la señora Martha Cecilia Holguín Castaño.
- 29.-** Pagare N° 003 de fecha 20 de marzo de 2015 – Valor \$200.000.000 a favor de la señora Martha Cecilia Holguín Castaño.
- 30.-** Pagare N° 004 de fecha 10 de agosto de 2015 – Valor \$150.000.000 a favor de la señora Martha Cecilia Holguín Castaño.
- 31.-** Pagare N° 005 de fecha 12 de octubre de 2015 – Valor \$150.000.000 a favor de la señora Martha Cecilia Holguín Castaño.
- 32.-** Pagare N° 006 de fecha 10 de junio de 2016 – Valor \$300.000.000 a favor de la señora Martha Cecilia Holguín Castaño.
- 33.-** Pagare N° 007 de fecha 12 de diciembre de 2016 – Valor \$300.000.000 a favor de la señora Martha Cecilia Holguín Castaño.
- 34.-** Pagare N° 008 de fecha 04 de febrero de 2017 – Valor \$250.000.000 a favor de la señora Martha Cecilia Holguín Castaño.
- 35.-** Pagare N° 009 de fecha 13 de junio de 2017 – Valor \$250.000.000 a favor de la señora Martha Cecilia Holguín Castaño.
- 36.-** Pagare N° 010 de fecha 06 de enero de 2018 – Valor \$200.000.000 a favor de la señora Martha Cecilia Holguín Castaño.
- 37.-** Pagare N° 011 de fecha 08 de junio de 2018 – Valor \$200.000.000 a favor de la señora Martha Cecilia Holguín Castaño.
- 38.-** RUT de mi poderdante.

V. NOTIFICACIONES:

Recibo notificaciones en la Cra 6 N° 65- 24 oficina 311 – Place Mall – Recreo – Montería (Córdoba).

De usted,

DANIEL DAVID DÍAZ FERNÁNDEZ.

C.C No. 79.958.036 expedida en Bogotá D.C.
T.P N° 166.390 del C.S de la Judicatura.

301 512 5963

Giovanni Verhel Padilla

diazfernandezasociados@gmail.com

Cra 6 N° 65-24 Oficina 311 Places Mall Recreo



Doctor:

CARLOS MARIO MONTOTOYA SERNA.

Secretario de Despacho.

Secretaria de Gestión y Control Territorial – Alcaldía de Medellín.

Presente.



DÍAZ FERNÁNDEZ

Nit: 901488151-7

ABOGADOS & ASOCIADOS S.A.S.

Servicios y Asesorías Jurídicas Especializadas

Referencia: Recurso de reposición contra resolución N° 202250096131 de fecha 01 de septiembre de 2022 *"Por medio de la cual ordena la toma de los negocios, bienes y haberes en la modalidad de liquidación forzosa administrativa de las personas naturales comerciantes Martha Cecilia Holguín Castaño, identificada con la cedula de ciudadanía N° 34.990.458."*

Asunto: Poder Especial

Cordial Saludo,

MARTHA CECILIA HOLGUIN CASTAÑO, identificada con la cedula de ciudadanía N° 34.990.458, por medio del presente escrito otorgo poder especial, amplio y suficiente al Dr. **DANIEL DAVID DIAZ FERNANDEZ**, identificado con la Cedula de Ciudadanía No. 79.958.036 expedida en Bogotá D.C, Abogado Titulado y en ejercicio, portador de la Tarjeta Profesional Número 166.390 del Consejo Superior de la Judicatura, para que en mi nombre y representación presente recurso de reposición dentro del trámite actuación administrativa adelantada dentro de la resolución N° 202250096131 de fecha 01 de septiembre de 2022 *"Por medio de la cual ordena la toma de los negocios, bienes y haberes en la modalidad de liquidación forzosa administrativa de las personas naturales comerciantes Martha Cecilia Holguín Castaño, identificada con la cedula de ciudadanía N° 34.990.458."* adelantada por la Secretaria de Despacho de la alcaldía de Medellín, Distrito, Tecnología e Innovación.

Mi apoderado a quien exonero de costas, queda con las facultades legales de recibir, sustituir, reasumir, desistir, conciliar, transigir, y demás consagradas en el artículo 77 del CGP para el cabal cumplimiento de la función encomendada.

Atentamente,

MARTHA CECILIA HOLGUIN CASTAÑO

C.C N° 34.990.458.

Acepto,

DANIEL DAVID DIAZ FERNANDEZ.

C.C No. 79.958.036 expedida en Bogotá D.C.

T.P N° 166.390 del C.S de la Judicatura.

301 512 5963

Giovanni Verhel Padilla

diazfernandezasociados@gmail.com

Cra 6 N° 65-24 Oficina 311 Places Mall Recreo





DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO
Artículo 68 Decreto Ley 960 de 1970 y Decreto 1069 de 2015



12986446

En la ciudad de Montería, Departamento de Córdoba, República de Colombia, el diecinueve (19) de septiembre de dos mil veintidos (2022), en la Notaría Primera (1) del Círculo de Montería, compareció: MARTHA CECILIA HOLGUIN CASTAÑO, identificado con Cédula de Ciudadanía / NUIP 34990458 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

Marta Cecilia Holguin Castaño



23z7vreg9xzx
19/09/2022 - 15:19:19



----- Firma autógrafa -----

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 vincula al documento de PODER signado por el compareciente.

Jose Fabio Cifuentes Leon



JOSE FABIO CIFUENTES LEON

Notario Primero (1) del Círculo de Montería, Departamento de Córdoba

Consulte este documento en www.notariasegura.com.co
Número Único de Transacción: 23z7vreg9xzx

