



**Juzgado Tercero Civil del Circuito**

Calle 7ª N° 13-56 Edif. Condado Plaza Of. 313 Telefax 6022360061

Email: [j03ccbuga@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j03ccbuga@cendoj.ramajudicial.gov.co)

Guadalajara de Buga - Valle del Cauca

---

**CONSTANCIA DE SECRETARIA**

Proceso: Declarativo – Nulidad Absoluta

Demandante: Hernán De Jesús Arias Tobon

Demandado: Carlos Arturo Lozano Alcalde y otros

Radicación nro.76-111-40-03-002-2020-00137-01

En la fecha y siendo las ocho de la mañana (8:00 a.m) se fija AVISO para dar traslado a la parte demandada del escrito de sustentación del recurso de apelación propuesto por el demandante en contra de la sentencia nro.109 del 1º de septiembre de 2022, proferida por el Juzgado Segundo Civil Municipal de la Ciudad, dentro del proceso de la referencia, por el término de cinco (5) días, atendiendo lo dispuesto en el artículo 12 de la Ley 2213 de 2022. Se fija en lista según el artículo 110 *ibídem*, el día 17 de enero de 2023.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Daniela Gallon Zuluaga'.

**DANIELA GALLON ZULUAGA  
SECRETARIA**

## Rad: 2020-00137-01 SUSTENTACION REPAROS CONTRA SENTENCIA PRIMERA INSTANCIA

Diego Alejandro Aguirre Vargas <diego.aguirrev13@outlook.com>

Jue 15/12/2022 11:08

Para: Juzgado 03 Civil Circuito - Valle Del Cauca - Guadalajara De Buga <j03ccbuga@cendoj.ramajudicial.gov.co>;jaiheme@gmail.com <jaiheme@gmail.com>;armandorayo@hotmail.com <armandorayo@hotmail.com>;puertaycastro@puertaycastro.com <puertaycastro@puertaycastro.com>;lonjacali@lonjacali.org <lonjacali@lonjacali.org>;gerencia@lonjacali.org <gerencia@lonjacali.org>;cali@inmopacifico.com.co <cali@inmopacifico.com.co>;ogomezogomez@hotmail.com <ogomezogomez@hotmail.com>;atencionalciudadano@saesas.com.co <atencionalciudadano@saesas.com.co>;lvonne Alexandra Moreno Valderrama <notificacionjuridica@saesas.gov.co>;hernanarias89@hotmail.com <hernanarias89@hotmail.com>

Cordial saludo.

Señor

JUEZ TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUGA (V)

DIEGO ALEJANDRO AGUIRRE VARGAS, en calidad de apoderado de la parte actora en el asunto referido, envió archivo en PDF por el sustento reparos contra sentencia de primera instancia.

En cumplimiento del Art. 3 de la ley 2213 de 2022 concordante con el numeral 14 del Art. 78 del CGP, el presente memorial se comunica y se da traslado a la parte demandada a través de sus correos electrónicos y en forma simultánea con él envió de este memorial al correo electrónico del juzgado.

Atte. DIEGO ALEJANDRO AGUIRRE VARGAS

**DIEGO ALEJANDRO AGUIRRE VARGAS**

*Abogado  
Santiago de Cali, viernes, dieciséis (15) de diciembre de 2022*

Doctor

**JUAN GABRIEL PRADO PEDROZA****JUEZ TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUGA (V)****E.S.D.****Rad: 76111-4003-002-2020-00137-01****Demandante: Hernán de Jesús Arias Tobón****Demandadas: Carlos Arturo Lozano Alcalde y otros****ASUNTO: SUSTENTACION REPAROS CONTRA SENTENCIA PRIMERA INSTANCIA**

En condición de actual apoderado de la parte demandante, ante su despacho acudo para **SUSTENTAR LOS REPAROS CONTRA LA SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA** dentro del término legal de cinco (5) días. Para constancia procesal, se determinan dicho termino conforme lo ordena el inciso 3º del Art. 12 de la Ley 2213 de 2022, el cual prevé:

*(...) **Ejecutoriado** el auto que admite el recurso **o el que niega la solicitud de pruebas**, el apelante deberá sustentar el recurso a más tardar dentro de los cinco (5) días siguientes. De la sustentación se correrá traslado a la parte contraria por el término de cinco (5) días.(...)*

Conformen la norma descrita, mediante **Auto # 762** se negó prueba pericial solicitada en segunda instancia de fecha **siete (7) de diciembre de 2022**, el cual se **notificó en estados electrónico # 158 de fecha viernes nueve (9) de diciembre de 2022**; los días sábado 10 y domingo 11 de diciembre no corre ejecutoria; por tanto, **“el término de ejecutoria”** corrió los días lunes 12, martes 13 y miércoles 14 de diciembre de 2022; en consecuencia, el termino de cinco (5) días hábiles para sustentar los reparos contra la sentencia de primera instancia, corren a partir del día siguiente a la ejecutoria del mencionado auto; esto es, **los días: jueves 15, viernes 16, el juzgado entra en vacancia judicial, luego corren los días miércoles 11, jueves 12 y viernes 13 de enero del año 2023.**

Acto seguido se pasa a *“sustentar los reparos contra la sentencia de primera instancia de fecha 1 de septiembre de 2022 proferida por el Juzgado Segundo Civil Municipal de Guadalajara de Buga, por la cual resolvió negar las pretensiones de la demanda; previo el siguiente:*

**DIEGO ALEJANDRO AGUIRRE VARGAS**

*Abogado  
Santiago de Cali, viernes, dieciséis (15) de diciembre de 2022*

---

**1. ANTECEDENTE:**

Mediante proceso verbal de menor cuantía se solicitó la “**declaratoria de nulidad absoluta**” de la escritura pública de compraventa # 150 de fecha 27 de enero de 2016 de la Notaria Primera de Guadalajara de Buga (V), inscrita en anotación 012 de fecha 27 de junio de 2016 de la Matricula Inmobiliaria # 373-50335 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Buga (V), puntualmente “por haberse celebrado con ausencia absoluta del consentimiento del propietario”, requisito formal prescrito por la ley para la existencia del contrato de compraventa de inmuebles dada su especial naturaleza jurídica notarial; en tanto, “se utilizó un poder con falsificación de la firma y huella del propietario señor HERNAN DE JESUS ARIAS TOBON; por lo que fue suplantado en ese acto notarial”.

**2. SUSTENTACIÓN DE REPAROS CONTRA SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA.**

Se pasan a sustentar en el mismo orden en que se presentaron, sin perjuicio de lo expuesto en la enunciación de los reparos para el recurso de apelación, se enunciará una síntesis del reparo y acto seguido la sustentación:

**2.1. PRIMER REPARO:**

La señora Juez de instancia vulnero lo dispuesto en el Art. 280 del CGP, debido a que con forme el antecedente descrito, no realizó examen crítico y paso por alto las pruebas grafológica y dactilar que dan cuenta de la falsificación del poder utilizado para la celebración de la escritura pública de la cual se reclama la nulidad absoluta por ausencia absoluta de consentimiento por parte del propietario del inmueble.

**2.1.1. Sustentación:** Este reparo está dirigido a demostrar que el juzgado de instancia desconoció que ciertos actos o contratos para su validez la ley exige el cumplimiento de ciertos requisitos que al faltar uno de ellos el acto o contrato queda “*viciado de nulidad absoluta y debe ser declarada por el juez competente*”; como en efecto acontece en el presente asunto; para la celebración legal y validez de una escritura pública de compraventa de un

**DIEGO ALEJANDRO AGUIRRE VARGAS**

*Abogado*  
*Santiago de Cali, viernes, dieciséis (15) de diciembre de 2022*

---

inmueble, debe cumplir con los requisitos contenidos en las siguientes normas:

2.1.1.1. El “*Libro Cuarto del Código Civil*” regula las “obligaciones en general y de los contratos” a Título II, regula “*Los Actos y declaraciones de Voluntad*”, puntualmente el inciso 2º del numeral 2º del Arts. 1502, prevé como requisitos el “***El consentimiento y la capacidad del propietario del inmueble***”, esenciales para la validez y existencia del negocio jurídico”, textualmente, estas normas prevén:

**ARTICULO 1502. <REQUISITOS PARA OBLIGARSE>**. Para que una persona se obligue a otra por un acto o declaración de voluntad, es necesario:

(...) 2o.) **que consienta en dicho acto o declaración** y su consentimiento no adolezca de vicio. (...)

La capacidad legal de una persona **consiste en poderse obligar por sí misma, sin el ministerio o la autorización de otra.**

Acto seguido el Art. 1505 ibidem, respecto de la representación, ordena:

**ARTICULO 1505. <EFECTOS DE LA REPRESENTACION>**. Lo que una persona ejecuta a nombre de otra, estando facultada por ella o por la ley para representarla, produce respecto del representado iguales efectos que si hubiese contratado él mismo.

En el presente caso, el propietario no concedió ningún poder legal de representación o mandato; por tanto, nunca dio facultad a ninguna persona para que lo represente en la venta del inmueble.

En consecuencia, el Art. 1526 ibidem, ordena que los actos o contratos a los cuales les falte algún requisito esencial para su existencia o validez, no dejarán de ser nulos o inexistentes o inválidos por cláusulas que en ellos se introduzcan en contra de ley; textualmente, prevé:

**ARTICULO 1526. <INVALIDEZ LEGAL>**. Los actos o contratos que la ley declara inválidos, no dejarán de serlo por las cláusulas que en ellos se introduzcan y en que se renuncie a la acción de nulidad.

2.1.1.2. Luego a Título XX ibidem, se regula la “*Nulidad y la Rescisión*”. Dentro de este título, se encuentran normas adicionales de obligatorio cumplimiento para la “*existencia o validez de todo acto o contrato*” so pena de “*Nulidad absoluta*” e “*incluso la declaratoria por el juez de oficio cuando es evidente la falta de algún requisito establecido en la ley para su existencia*”:

**DIEGO ALEJANDRO AGUIRRE VARGAS**

*Abogado*  
*Santiago de Cali, viernes, dieciséis (15) de diciembre de 2022*

---

Los Arts. 1740, 1741 y 1742 fijan el concepto, clases de nulidad y la declaratoria de oficio por parte del juez, de actos y contratos nulos; así:

**ARTICULO 1740. <CONCEPTO Y CLASES DE NULIDAD>.** Es nulo todo acto o contrato a que falta alguno de los requisitos que la ley prescribe para el valor del mismo acto o contrato según su especie y la calidad o estado de las partes. (...) (subraya fuera de texto)

**ARTICULO 1741. <NULIDAD ABSOLUTA Y RELATIVA>.** (...) la nulidad producida por la omisión de algún requisito o formalidad que las leyes prescriben para el valor de ciertos actos o contratos en consideración a la naturaleza de ellos, y no a la calidad o estado de las personas que los ejecutan o acuerdan, son nulidades absolutas. (...) (subraya fuera de texto)

**ARTICULO 1742. <OBLIGACION DE DECLARAR LA NULIDAD ABSOLUTA>.** <Artículo subrogado por el artículo 2o. de la Ley 50 de 1936. El nuevo texto es el siguiente:> La nulidad absoluta puede y debe ser declarada por el juez, aún sin petición de parte, cuando aparezca de manifiesto en el acto o contrato; puede alegarse por todo el que tenga interés en ello; puede así mismo pedirse su declaración por el Ministerio Público en el interés de la moral o de la ley. Cuando no es generada por objeto o causa ilícitos, puede sanearse por la ratificación de las partes y en todo caso por prescripción extraordinaria. (subraya dentro del texto)

2.1.1.3. Aunado a lo anterior, es necesario precisar que el contrato del cual se reclama la nulidad absoluta por falta de consentimiento del propietario registrado, se encuentra contenido en una escritura pública de compraventa; por ello, necesario acudir a lo prescrito en los Arts. 12, 13 y 21 del Estatuto Notarial - Decreto 960 de 1970, también vulneradas por la juez de instancia, en tanto estas normas notariales prevén que la escritura pública es un acto de declaración de voluntad ante notario, que no es otra cosa que la declaratoria del consentimiento, en este caso declarado por el legítimo propietario del inmueble para la venta; sin embargo, el propietario fue suplantado a través de un poder donde se falsificó su firma y huella; por ello, puntualmente el Art. 21 del Estatuto notarial, prevé la nulidad absoluta de la escritura pública por falta de consentimiento en este caso del propietario del inmueble; en tanto dicha norma se remite al Art. 1504 del Código Civil y esta concordante con lo dispuesto en los Art. 1740 a 1756 ibidem; el Estatuto Notarial prevé:

**ARTICULO 12. <ACTOS QUE REQUIEREN SOLEMNIDAD>.** Deberán celebrarse por escritura pública todos los actos y contratos de disposición o gravamen de bienes inmuebles, y en general aquellos para los cuales la Ley exija esta solemnidad.

**DIEGO ALEJANDRO AGUIRRE VARGAS***Abogado**Santiago de Cali, viernes, dieciséis (15) de diciembre de 2022*

**ARTICULO 13. <PERFECCIONAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA>**. La escritura pública es el instrumento que contiene declaraciones en actos jurídicos, emitidas ante el Notario, con los requisitos previstos en la Ley y que se incorpora al protocolo. El proceso de su perfeccionamiento consta de la recepción, la extensión, el otorgamiento y la autorización.

**ARTICULO 21. <ACTOS ABSOLUTAMENTE NULOS>**. <Artículo modificado por el artículo 35 del Decreto 2163 de 1970. El nuevo texto es el siguiente:> El notario no autorizará el instrumento cuando quiera que por el contenido de las declaraciones de los otorgantes o con apoyo en pruebas fehacientes o en hechos percibidos directamente por él, llegue a la convicción de que el acto sería absolutamente nulo por razón de lo dispuesto en el artículo 1504 del Código Civil.

2.1.1.4. Adicionalmente, se trae a colación, precedente jurisprudencial horizontal proferido por el Juzgado Octavo Civil Municipal de Pereira ®, donde en caso similar, sustentándose en precedente jurisprudencial nacional, y con las normas civiles descritas, declaró la “*nulidad absoluta de escrituras públicas de compraventa por falta de consentimiento de la verdadera propietaria*” es decir, donde igual que el presente caso se suplanto a la propietaria y por ende ordeno la cancelación de las anotaciones en el folio de matrícula inmobiliaria de la oficina de registro de Pereira, esta decisión la tomó el Despacho judicial, bajo los siguientes considerandos legales:

“En el particular, observa el despacho según los fundamentos que edifican las pretensiones, que la nulidad perseguida debe enmarcarse dentro de la falta de requisitos esenciales genéricos para la formación del acto o contrato, concretamente la ausencia total de consentimiento de la vendedora, requisito fundamental para obligarse según lo previsto en el art. 1502-2 del C. Civil.”

(...) Es preciso entonces mencionar, que las compraventas solemnizadas mediante las escrituras públicas aquí involucradas, se tratan de negocios jurídicos autorizados plenamente por nuestro ordenamiento jurídico sustancial, el bien involucrado en las ventas no se encontraba fuera del comercio, al menos en el plenario no obra prueba de lo contrario, se trata así mismo de la transferencia a otra persona del derecho de propiedad privada que no está prohibido por la ley; tampoco aparece en el plenario que pesara una orden de embargo sobre el bien que impidiera su libre comercio.

(...) Lo anterior lleva a concluir entonces, **que será la nulidad por ausencia de consentimiento en el negocio jurídico solemnizado a través de escritura pública** 3034 del 4 de septiembre de 2014, la que como se planteó en el problema

**DIEGO ALEJANDRO AGUIRRE VARGAS***Abogado**Santiago de Cali, viernes, dieciséis (15) de diciembre de 2022*

jurídico y hechos de la demanda, sea objeto de estudio y pronunciamiento como sigue:

(...) Ello por cuanto no es el incumplimiento contractual lo que aquí se estudia, sino **la nulidad absoluta del negocio jurídico**, y por lo mismo no es pertinente la disertación de responsabilidades contractuales que únicamente tienen lugar ante la plena validez del acto o negocio jurídico. **Lo que sí importa en este escenario, es que la señora (demandante suplantada) reafirmó en su interrogatorio que no participó de la elaboración y firma de la escritura pública 3034 del 4 de septiembre de 2014, y se deduce de sus manifestaciones, que en el ir y venir de las conversaciones con el demandado (...) se dio cuenta al acudir a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos para sacar un certificado de tradición de su bien en abril de 2015, que éste ya no figuraba a su nombre, por lo que procedió a la respectiva denuncia penal.**

Al interior de esa investigación penal que adelanta la Fiscalía 7 Seccional de Pereira, y así mismo del proceso penal que por esa misma causa lleva el Juzgado Segundo Penal de Conocimiento de Pereira, obran pruebas que han sido remitidas a este proceso, siendo relevantes para decidir este asunto las siguientes:

\*Dictámenes por área de grafología y documentología forense del 10 de noviembre de 2015, y de lofoscopia del 7 de septiembre de 2015, (...) Con base en el estudio técnico dactiloscópico realizado, se establece que la impresión dactilar obrante en la copia del Sistema biométrico, diligencia de comparecimiento ante la Notaría Tercera de Pereira, en la Escritura Pública número 3034 del 04 de septiembre de 2.014, a nombre de quien figura como VENDEDORA No corresponde ni se identifica topográficamente con ninguna de las impresiones dactilares de los dedos de la mano derecha e izquierda obrantes en la fotocopia de la tarjeta biográfica decadactilar de preparación de cédula de ciudadanía número 34.057.035, expedida en Pereira (Risaralda) a nombre de (demandante).

(...) Sumado a ello, esas probanzas no fueron controvertidas ni desvirtuadas en este escenario procesal, y tampoco hay prueba de que así haya sido al interior de la acción penal. Por consiguientes, para este funcionario cobran gran relevancia los **dichos de la parte demandante, quien aduce fue suplantada por una tercera persona, de la cual además se desconoce su identidad.**

(...) Corolario de lo anterior, es claro que la señora (demandante), no acudió a la Notaría Tercera del Círculo de Pereira el 4 de septiembre de 2014 para realizar el negocio jurídico contenido en la escritura pública 3034 de esa fecha, y que según el resultado de la prueba antes estudiada, fue suplantada por una tercera persona

**DIEGO ALEJANDRO AGUIRRE VARGAS**

*Abogado  
Santiago de Cali, viernes, dieciséis (15) de diciembre de 2022*

(...) Luego entonces, establecido que fue una tercera persona aún no identificada, quien suplantó a la verdadera propietaria del bien en el negocio jurídico instrumentado mediante la referida escritura pública, **se tiene que luce diáfano concluir, la falta de consentimiento de la verdadera propietaria del inmueble en dicho acto, la señora (demandante), y que por tal razón quedó afectado de nulidad absoluta, la cual debe ser declarada en esta sentencia.** (Negrilla y subraya fuera de texto)

En caso similar al que ocupa la atención de esta instancia, **se pronunció la Corte Suprema de Justicia;** aunque preciso es hacer la distinción en el sentido que, el negocio jurídico allí estudiado lo fue a la luz de la normativa mercantil, aplicando por supuesto en lo no regulado allí el derecho privado civil.

**La anterior precisión, porque siendo este un negocio netamente civil, el arribo de la decisión no es otro que el de la nulidad absoluta,** mientras que en el estudiado por el Alto Tribunal fue la inexistencia del contrato en el marco de la normatividad mercantil. (Negrilla y subraya fuera de texto)

(...) La comentada situación, o sea, **la “falsedad de la firma del representante legal de la sociedad demandante en la escritura pública donde se había hecho constar la compraventa impugnada”, ubica la problemática en el ámbito de la falta de uno de los “elementos esenciales” que comprometía su “existencia jurídica”, esto es, el “consentimiento”, consagrado en el canon 1502 del Código Civil,** según el cual “[p]ara que una persona se obligue a otra por un acto o declaración de voluntad, es necesario: 1°) que sea legalmente capaz; 2°) que consienta en dicho acto o declaración y su consentimiento no adolezca de vicio; 3°) que recaiga sobre un objeto lícito; 4°) que tenga una causa lícita” (se subraya), es por ello que para el nacimiento de las obligaciones el precepto 1494 ibidem, reclama el “curso real de las voluntades de dos o más personas”, en tanto que el 864 del estatuto Mercantil, señala que “[e]l contrato es un acuerdo de dos o más partes para constituir, regular o extinguir entre ellas una relación jurídica patrimonial”; de donde se infiere que constituye requisito sine qua non, la voluntad declarada o expresada por las partes, a fin de que la “convención” alcance “existencia jurídica”.

**Con relación a los “contratos solemnes”, como aquellos “de disposición o gravamen de bienes inmuebles”, que al tenor del artículo 12 del Decreto 1260 de 1970 “deberán celebrarse por escritura pública”, de conformidad con el precepto 14 ibidem, el “consentimiento” se concreta al momento del “otorgamiento”, el cual consiste en “(...) el asentimiento expreso que aquellos [los contratantes] prestan al instrumento extendido (...)” y la prueba de ese hecho es la “firma” que han de estampar o imprimir los comparecientes, acorde con el canon 35 ejusdem, al indicar que “(...) la firma de los otorgantes demuestra su aprobación” y según el 38 ídem, debe ser escrita de mano de su propio autor, es decir, autógrafa, sin perjuicio de lo previsto para cuando alguno**

**DIEGO ALEJANDRO AGUIRRE VARGAS**

*Abogado  
Santiago de Cali, viernes, dieciséis (15) de diciembre de 2022*

**de los interesados “no supiere o no pudiese firmar” (art.39 del ordenamiento en cita).** (Negrilla y subraya fuera de texto)

**A pesar que de acuerdo con lo analizado, en el sub lite, podría sostenerse que formalmente se cumplía con el requisito de la “firma de los otorgantes”, no es válido aseverar lo mismo en el ámbito sustancial, en virtud de hallarse probado técnicamente que la “rúbrica” atribuida al representante legal de la actora, no correspondía a él, por habersele falsificado. En consecuencia, el “contrato”, jurídicamente era “inexistente”, al faltar el “consentimiento”, puesto que la ausencia de tal elemento, esto es, el “consentimiento”, (...), como anteriormente se examinara, configura una de las causales constitutivas del mencionado fenómeno jurídico y, por lo tanto, la pretensión principal invocada para el reconocimiento de tal modalidad de “ineficacia del negocio jurídico”, estaba llamada a prosperar.”** (Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil. Sentencia del 13 de diciembre de 2013. Ref.: Exp. 1100131030401999-01651-01. M. P. Dra. Ruth Marina Díaz Rueda.) (Negrilla y subraya fuera de texto)

**Ahora bien, ante la consecuente nulidad del negocio jurídico de compraventa contenido en la escritura pública 3034 del 4 de septiembre de 2014, el acto posterior inscrito de compraventa en el folio de matrícula inmobiliaria No. 290-99866, el cual involucra a los demandados en la escritura pública 5343 del 19 de noviembre de 2014, quedó afectado también de nulidad.** (Negrilla y subraya fuera de texto)

(...) Finalmente, se dispondrá oficiar a las Notarías Tercera y Cuarta del Círculo de Pereira, con el fin de que dejen nota al pie de las escrituras públicas No. 3034 del 4 de septiembre de 2014 y 5343 del 19 de noviembre de 2014, sobre la declaratoria de nulidad de los negocios jurídicos de compraventa allí consignados.

Así mismo y de conformidad con el inc. final del art. 591 del C. General del Proceso, se oficiará a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad, para que proceda al registro de la sentencia y en virtud a ello cancele las anotaciones 7 y 10 del folio de matrícula inmobiliaria No. 290- 99866; así como también cancelará las anotaciones de las transferencias de propiedad, gravámenes y limitaciones al dominio efectuados después de la inscripción de la demanda, si los hubiere.

2.1.2. Descendiendo al presente caso, la ausencia absoluta del consentimiento del propietario por falsificación de poder para celebrar la escritura pública de compraventa, igual que el caso en comento, esta viciada de nulidad absoluta; sin embargo, el juzgado de instancia vulnera todo el marco legal y jurisprudencial descrito, al no declarar incluso de oficio la nulidad absoluta reclamada de la escritura pública objeto material de este proceso.

**DIEGO ALEJANDRO AGUIRRE VARGAS**

*Abogado  
Santiago de Cali, viernes, dieciséis (15) de diciembre de 2022*

---

**2.2. SEGUNDO REPARO.**

En consecuencia, del anterior reparo, el juzgado de instancia no dio explicación legal ni conclusiones sobre el valor probatorio de la prueba grafología y dactilar frente a la ausencia absoluta de consentimiento del propietario en la celebración de la escritura pública.

**2.2.1. Sustentación:** Con base en la sustentación del reparo anterior, se tiene y se concluye que la señora juez de instancia pese a estar aducidas legalmente al proceso la prueba grafológica y dactilar, con las que se probó que el propietario fue suplantado en la celebración de la escritura pública objeto de esta proceso; por ende ausencia absoluta de su consentimiento, el Juzgado de instancia no fundamento de manera razonada y legal porque no hay ausencia absoluta del consentimiento por parte del propietario en la celebración de la escritura pública y de otra no fundamento de manera legal y razonada porque dicha escritura pública no está viciada de nulidad absoluta y por el contrario la declaro legal pasando por alto todo el marco legal aludido en el reparo anterior.

**2.3. TERCER REPARO:**

El Juzgado de instancia, negó las pretensiones de la demanda violando en forma manifiesta las normas del código civil y del estatuto notarial descritas en el reparo primero; para en su lugar, sin fundamento legal o jurisprudencial, afirmar que la escritura pública de la cual se reclama la nulidad absoluta es **“legal y que no está viciada de nulidad”** pese a la prueba pericial que dan cuenta que el poder que se utilizó es falso; por ende, ausencia absoluta de consentimiento del propietario, para solo manifestar de manera simple que las partes que intervinieron en la celebración de la escritura pública incluido el falsificador del poder tienen capacidad para contratar que por ello incluso fijaron el precio.

**2.3.1. Sustentación:** La afirmación del Juzgado de Instancia, que la escritura pública de la cual se reclama la nulidad absoluta **“es legal y no esta viciada de nulidad”** se cae por su propio peso, puesto que esa afirmación viola sin lugar a dudas todo el marco legal aludido en el reparo número uno; por ende, se cae por su propio peso el argumento que las partes que intervinieron en su celebración incluido el falsificador del poder tienen

**DIEGO ALEJANDRO AGUIRRE VARGAS**

Abogado

Santiago de Cali, viernes, dieciséis (15) de diciembre de 2022

---

capacidad para contratar; puesto que, por el poder falso, el falsificador no tenía la capacidad ni la facultad legal de representación del propietario del inmueble para esa compraventa notarial; se reitera, cosa que lleva precisamente a la nulidad absoluta de dicha escritura pública por inexistencia e invalidez legal, conforme las civiles normas descritas; por tanto, lo dicho por el juzgado de instancia, que la escritura pública es legal porque “*se fijó y pago un precio, que la misma fue registrada*”, estos son actos que no legaliza ni sanean la nulidad absoluta de que esta viciada la escritura pública por falta del consentimiento del propietario, a tenor de lo dispuesto en el Art. **1526** del Código Civil, el cual prevé la **INVALIDEZ LEGAL** de actos o contratos viciados de nulidad absoluta, que no dejarán de serlo por cláusulas que en ellos se introduzcan; en ese sentido, la nulidad absoluta es insaneable y no se sana por el hecho del precio o porque se registre.

**2.4. CUARTO REPARO:**

Se desprende del anterior reparado, cuando el juzgado de instancia, sin fundamento constitucional, legal ni jurisprudencial, de manera simple afirmo que el presente asunto se trata de una “**venta de cosa ajena**”, dijo que en Colombia es legal y que por ello, el proceso a seguir no era el presentado de “*declaratoria de nulidad absoluta de escritura pública por falta de consentimiento de una de las partes*” sino que se trata de un proceso “*reivindicatorio por parte del propietario*” o “*a través de un proceso penal por la falsificación del poder*”.

**2.4.1. Sustentación:** La institución jurídica, de “*venta de cosa ajena*” si bien está autorizada en el código civil colombiano tiene sus propios requisitos que no son aplicables al presente caso; como tampoco el “*proceso reivindicatorio*” es aplicable al presente asunto; en tanto, se reitera, el proceso aplicable a presente caso, está bajo el marco de las normas sustanciales y procedimentales de “*nulidad absoluta de la escritura pública por falta de consentimiento del propietario*”, ya descritas.

**2.4.2.** Por el contrario, el Juzgado de instancia desconoce que la institución jurídica de la “*venta de cosa ajena*” y el proceso “*reivindicatorio de dominio*”, tiene su propio marco legal y diferente al de nulidad absoluta de actos y contratos. En efecto, La “*venta de cosa ajena*” está regulada y permitida en el Art. 1871 del C.C. y el proceso “*reivindicatorio de dominio*” está regulado

**DIEGO ALEJANDRO AGUIRRE VARGAS***Abogado**Santiago de Cali, viernes, dieciséis (15) de diciembre de 2022*

en el Libro II, Título XII, Art. 946 y ss., del Código Civil, bajo las normas puntuales que regulan la institución jurídica de la “*posesión y justo título*”, que no se relacionan con la nulidad absoluta de actos y contratos; para con ello establecer la procedencia o no de este tipo de proceso en el caso de “*venta de cosa ajena*”; sin embargo, pese a existir la norma, se reitera, el juzgado de instancia ninguna norma invoco para justificar que el presente caso se trate de venta de cosa ajena; para mayor claridad se trae a colación puntualmente las siguientes normas:

2.4.2.1. El Art. 946 del código civil, empieza definiendo el concepto de reivindicación, en los siguientes términos:

**ARTICULO 946. <CONCEPTO DE REIVINDICACION>**. La reivindicación o acción de dominio es la que tiene el dueño de una cosa singular, de que no está en posesión, para que el poseedor de ella sea condenado a restituirla.

Improcedente esta norma al presente caso porque el propietario no tenía la posesión ni la tenencia del inmueble, porque su propiedad estaba embargada y secuestrada por la Fiscalía y su administración a ordenes de la extinta DNE hoy SAE aquí demandada y con orden judicial actual de devolución a su propietario, la que está en mora de cumplirse, por haberse cancelado y levantado la media cautelar y de otra, el propietario hoy tampoco tiene el dominio del inmueble debido a la escritura pública viciada de nulidad absoluta insaneable.

2.4.2.2. El Art. 950 ibidem, establece que está facultado para reivindicar, así:

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

En el presente caso; se reitera, el verdadero propietario del inmueble señor HERNAN DE JESUS ARIAS TOBON no solo esta despojado de la posesión y tenencia del inmueble, sino también del dominio; en tanto, a la fecha no obra registrado como propietario del inmueble en la oficina de registro de instrumentos públicos de Buga, condición esencial para el proceso reivindicatorio exigido por esta norma, es decir, solo puede reivindicar quien este con el dominio registrado en instrumentos públicos. Hoy quien cuenta con el dominio registrado del inmueble es la demandada MARIA TRINIDAD VICTORIA SALAZAR, por ello, no es procedente este tipo de proceso al presente asunto.

**DIEGO ALEJANDRO AGUIRRE VARGAS**

*Abogado*  
*Santiago de Cali, viernes, dieciséis (15) de diciembre de 2022*

---

2.4.2.3. En ese orden, el Art. 952 ibidem, a su turno establece contra quien se puede ejercer la acción reivindicatoria:

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

En ese sentido, improcedente resulta el proceso reivindicatorio, porque la demandada señora MARIA TRINIDAD VICTORIA SALAZAR no cumple con la condición actual de poseedora, sino que por el contrario ostenta el dominio del inmueble con escritura registrada.

2.4.2.4. Ahora, el Art. 952 descrito tiene concordancia directa con lo dispuesto en el Art. 762 y ss., ibidem, que regulan el tema de la “*posesión*”, en los siguientes términos:

**ARTICULO 762. <DEFINICION DE POSESION>**. La posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él.

El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo.

Entonces, esta norma aclara y precisa, que la posesión es una tenencia con el ánimo de dueño; por tanto, el poseedor no es el dueño registrado. En el presente caso, se reitera, la demandada MARIA TRINIDAD VICTORIA SALAZAR no es simple poseedora, se reitera ostenta el dominio del inmueble y por ello, el proceso reivindicatorio es improcedente en el presente caso porque el que puede accionar por reivindicación es el dueño registrado contra el que tiene la posesión con ánimo de dueño; el señor HERNAN ARIAS no ostenta esa condición actual de propietario o dueño registrado debido a la escritura pública falsa.

2.4.2.5. Ahora bien, el proceso reivindicatorio, exige entre otros, que contra quien se presenta el proceso reivindicatorio, entre otros, tenga “*justo título*” por el cual se puede adquirir la “*posesión*”; en ese sentido, es necesario determinar si la escritura pública de compraventa de la cual se reclama la nulidad absoluta es o no un justo título que permitiría acceder al proceso reivindicatorio. La respuesta es que dicha escritura pública al no ser legal, viciada de nulidad absoluta insaneable por ausencia absoluta de consentimiento del propietario por falsificación del poder para su

**DIEGO ALEJANDRO AGUIRRE VARGAS**

*Abogado  
Santiago de Cali, viernes, dieciséis (15) de diciembre de 2022*

---

celebración” no es “*justo título*” y por ello, la improcedencia del proceso reivindicatorio en el presente caso, afirmación que se sustenta en las siguientes normas vulneradas por el juzgado de instancia:

El Art. 763 y 764 del C.C., empiezan con la clase de títulos y clases de posesión, veamos:

**ARTICULO 763. <COEXISTENCIA DE TITULOS>**. Se puede poseer una cosa por varios títulos.

**ARTICULO 764. <TIPOS DE POSESION>**. La posesión puede ser regular o irregular.

Se llama posesión regular la que procede de **justo título** y ha sido adquirida de buena fe, aunque la buena fe no subsista después de adquirida la posesión. (...)

Es claro entonces, que para un proceso reivindicatorio es necesario entre otros, que contra quien se dirige la demanda debe contar con un “*justo título*” cuando la posesión es del tipo “regular”

2.4.2.6. Acto seguido, el Art. 765 y 766 ibidem, regulan cual es “**justo título**” y cual “**no es justo título**”, en los siguientes términos:

**ARTICULO 765. <JUSTO TITULO>**. El justo título es constitutivo o traslativo de dominio. Son constitutivos de dominio la ocupación, la accesión y la prescripción.

Son traslativos de dominio los que por su naturaleza sirven para transferirlo, como la venta, la permuta, la donación entre vivos. Pertenecen a esta clase las sentencias de adjudicación en juicios divisorios y los actos legales de partición.

Las sentencias judiciales sobre derechos litigiosos no forman nuevo título para legitimar la posesión.

Las transacciones en cuanto se limitan a reconocer o declarar derechos preexistentes no forman un nuevo título; pero en cuanto transfieren la propiedad de un objeto no disputado constituyen un título nuevo.

**ARTICULO 766. <TITULOS NO JUSTOS>**. No es justo título:

1o.) El falsificado, esto es, no otorgado realmente por la persona que se pretende.

2o.) El conferido por una persona en calidad de mandatario o representante legal de otra, sin serlo.

**DIEGO ALEJANDRO AGUIRRE VARGAS**

*Abogado  
Santiago de Cali, viernes, dieciséis (15) de diciembre de 2022*

---

3o.) El que adolece de un vicio de nulidad, como la enajenación, que debiendo ser autorizada por un representante legal o por decreto judicial, no lo ha sido. (...)

En consecuencia, la escritura pública de compraventa objeto de este proceso “**no es justo título**”, obsérvese que los tres numerales del Art. 766 descrito, prevén precisamente el caso que nos ocupa en los cual es improcedente el proceso de reivindicación de dominio; en tanto, esta norma determina claramente que “**no son justo título**” precisamente, “**(i) Los falsificados, no otorgado realmente por la persona que se pretende; (ii) el conferido por una persona en calidad de mandatario o representante legal de otra, sin serlo, como el caso que nos ocupa se falsifico el documento contentivo del mandato o poder para celebrar la escritura pública objeto de esta demanda y (iii) el que adolece de un vicio de nulidad, como la enajenación, que debiendo ser autorizada por un representante legal o por decreto judicial, no lo ha sido o como en el presente caso una escritura pública viciada de nulidad absoluta por ausencia absoluta de consentimiento del propietario.**

Por tanto, improcedente resulta el proceso reivindicatorio y por ende, el presente caso no se trata de una venta de cosa ajena, sino una clara nulidad absoluta de escritura pública por falta del requisito esencial para su validez y existencia, como es la ausencia absoluta de consentimiento del propietario para la compraventa.

## 2.5. QUINTO REPARO:

Subsidiariamente del anteriores reparo, si el criterio del juzgado era que se trataba de una “*venta de cosa ajena y que el proceso era el reivindicatorio*”, sin lugar a dudas vulnero de manera manifiesta la obligación funcional y legal contenida en el inciso primero del Art. 90 del CGP; esto es, no cumplió con el deber funcional de corregir de manera oportuna el proceso verbal presentado de “*declaratoria de nulidad absoluta de la escritura pública por falta de consentimiento del propietario*” por el proceso verbal que dice era procedente, el proceso “*reivindicatorio por venta de cosa ajena*”.

2.5.1. **Sustentación:** En efecto, el inciso 1º del Art. 90 del CGP, prevé el siguiente deber funcional:

**ARTÍCULO 90. ADMISIÓN, INADMISIÓN Y RECHAZO DE LA DEMANDA.** El juez admitirá la demanda que reúna los requisitos de ley, **y le dará el trámite que**

**DIEGO ALEJANDRO AGUIRRE VARGAS***Abogado**Santiago de Cali, viernes, dieciséis (15) de diciembre de 2022*

**legalmente le corresponda, aunque el demandante haya indicado una vía procesal inadecuada.** (...) (Negrilla fuera de texto)

2.5.2. Esta norma es suficientemente clara cuando con el fin de evitar precisamente sentencias inhibitorias o sentencias con resultados no claros e ilegales, el juez tiene el deber de ajustar el proceso al que crea los hechos se ajustan y no como ocurrió en el presente caso, cuando con la sentencia de primera instancia creo otro proceso en el mismo asunto; esto es, que el demandante debe acudir a otro proceso – reivindicatorio de dominio- el cual como se ha indicado en esta caso es improcedente, o que se debe acudir a la jurisdicción penal por la falsificación del poder; con esa omisión, se estima, el juzgado de instancia vulneró el derecho fundamental del debido proceso del propietario demandante y el derecho fundamental de acceso a una pronta, cumplida y eficiente justicia; en tanto, al demandante, con la sentencia de instancia, se lo dejó en el limbo jurídico sin solución clara y concreta.

## 2.6. SEXTO REPARO.

Desde el punto de vista de las formalidades procesales, el juzgado de instancia no invocó en la sentencia la fórmula sacramental ordenada por el Art 280 del CGP, cual es, el de manifestar e imponer en el resuelve de la sentencia que se dicta: **“administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley”**.

2.6.1. El Art. 280 del CGP, norma adjetiva de orden público, que obliga al juez en toda providencia de fondo indicar la siguiente frase legal:

**ARTÍCULO 280. CONTENIDO DE LA SENTENCIA.** (...) La parte resolutive se proferirá bajo la fórmula **“administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley”**;

2.6.2. Ello quiere decir que la señora juez al no invocar esa fórmula legal al dictar el resuelve de la sentencia, lo hizo en forma anómala, no administrando justicia en derecho y menos en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley, por el contrario, basada en su particular criterio personal y en su propio nombre, alegada del marco normativo referenciado.

**DIEGO ALEJANDRO AGUIRRE VARGAS***Abogado**Santiago de Cali, viernes, dieciséis (15) de diciembre de 2022*

---

2.6.3. Este deber de los jueces, nace en el Art. 228 y 230 de la Constitución Nacional; en tanto, estas normas, ordenan que la administración de justicia es una función pública, por ende, sus actuaciones son públicas y permanentes donde primará el derecho sustancial; por ello, los jueces en sus providencias solo están sometidos al imperio de la ley, de ahí que la frase enunciada ordena que la decisión judicial es por autoridad de la ley, por ende, ajustada a ella y así no se dictó.

**2.7. SEPTIMO REPARO:**

Ausencia de pronunciamiento sobre cada una de las excepciones de mérito propuestas por cada una de las personas y entidades demandadas o como mínimo el pronunciamiento sobre la que haya prosperado, conforme se lo ordena el Art. 280 del CGP. Con ello, se vulnero el derecho de defensa del demandante.

2.7.1. **Sustentación:** Lo dispuesto en el Art. 280 del CGP, sobre el pronunciamiento del juez sobre las excepciones de mérito, tiene su fundamento en el derecho fundamental del debido proceso del cual hace parte esencial el derecho fundamental de defensa contenido en nomas de bloque de constitucionalidad: Art. 29 de la CN, Art. 14 CGP.

2.7.2. En ese orden, las excepciones de mérito, son los argumentos de defensa de la parte demandada; por ello, de prosperar una excepción que enerva las pretensiones del demandante, este tiene derecho a conocer los argumentos, motivos facticos y legales por los cuales prospero esa excepción, para contra ellos plantear la defensa del demandante en recurso de apelación.

2.7.3. En el presente caso, la señora Juez de instancia, bajo su particular actuar y criterio, solo dijo que como declaraba legal la escritura pública objeto de este proceso que no adolecía de ninguna nulidad, qué por ese hecho, declaraba probadas todas las excepciones de mérito, con lo que no se comparte.

2.7.4. Con ello la señora Juez de instancia, vulnero el derecho de defensa, por lo cual, sería procedente declarar la nulidad de este proceso a partir de la sentencia para que la juez manifieste cual y porque motivos prosperó una o varias excepciones de mérito. Sin embargo, conforme los reparos

**DIEGO ALEJANDRO AGUIRRE VARGAS***Abogado**Santiago de Cali, viernes, dieciséis (15) de diciembre de 2022*

---

anteriores, lo procedente es la revocatoria de la sentencia de primera instancia para conceder las pretensiones de la demanda.

**2.8. OCTAVO REPARO:**

El juzgado de instancia avalo como legales actos ilegales, como la conducta ilegal de la demandada señora MARIA TRINIDAD VICTORIA de disminuir el precio del inmueble de la promesa de compraventa a un precio menor en la escritura pública.

**2.8.1. Sustentación:** Este reparo se hizo atendiendo que dentro de la demanda y alegatos se trata de demostrar que la supuesta compradora demandada señora MARIA TRINIDAD VICTORIA SALAZAR es compradora de mala fe a tenor de lo dispuso en el inciso final del Art. 768 del Código Civil, esta norma ordena:

**ARTICULO 768. <BUENA FE EN LA POSESION>.** La buena fe es la conciencia de haberse adquirido el dominio de la cosa por medios legítimos exentos de fraudes y de todo otro vicio. (...)

Pero el error, en materia de derecho, constituye una presunción de mala fe, que no admite prueba en contrario.

**2.8.2.** En ese sentido, la señora Juez de instancia y la mencionada demandada, conocen perfectamente que en derecho, el precio fijado en la promesa de compraventa debe ser el mismo de la escritura pública que solemnice la promesa de compraventa para efecto de derechos notariales y de registro e impuestos de retención en la fuente; el hecho de disminuir el precio en la escritura pública, sin lugar a dudas se incurre en conducta ilegal de evasión de impuestos y con ello el delito de falsedad en documento público y fraude procesal ante la Notaria y ante la oficina de Registro de instrumentos públicos. Por ello, se alegó que la demandada es compradora de mala fe.

**2.8.3.** En efecto, el juzgado de instancia, sin fundamento legal alguno, argumento que la disminución del precio de la compraventa a la escritura pública es legal, dijo porque *“todas las personas hacen eso para no pagar mayores impuestos, entonces es el legal esa disminución de precio para evadir impuestos”*, por ende avalo y convoca a las personas a no pagar impuestos porque no pagar los impuestos correctos dice es legal, cosa

**DIEGO ALEJANDRO AGUIRRE VARGAS**

Abogado

Santiago de Cali, viernes, dieciséis (15) de diciembre de 2022

---

eminentemente ilegal además de curiosa, la señora Juez de instancia conoce perfectamente que esa conducta es un acto ilegal, pues con ello se defraudan los derechos notariales y de registro y por ende el tesoro nacional, y con ello la posibilidad de incurrir en los presuntos delitos de falsedad en documento público y fraude procesal ante la Notaria y ante la oficina de Registro de instrumentos públicos.

**2.9. NOVENO REPARO:**

El Juzgado de instancia, por segunda vez avaló como legal un acto ilegal, dijo que como toda persona al celebrar una compraventa *“omite el deber de revisar el certificado de tradición, qué por ello, es legal”*.

**2.9.1. Sustentación:** En efecto, el Art. 9 del Código Civil, prevé que la ignorancia de la ley no sirve de excusa. Por tanto, el hecho que la demandada señora MARIA TRINIDAD VICTORIA SALZAR resolviera hacer contrato de compraventa con la señora de nombre MARIA TERESA BEDOYA POTES quien no era la propietaria del inmueble como tampoco ostentaba poder legal del propietario para la venta; aquella, sin acudir a ningún escrito legal del porque esta persona se presenta como supuesta propietaria del inmueble por una deuda supuestamente laboral, sin exigirle ningún documento sobre esa dación en pago y en ultimas sin comunicarse con el propietario señor HERNAN DE JESUS ARIAS TOBON puesto que la demandada señora MARIA TRINIDAD VICTORIA SALAZAR manifestó que si conocía que el propietario de la casa es el señor ARIAS TOBON. Por tanto, conforme el principio universal de derecho, *“nadie puede beneficiarse de su propia culpa”* y *“el desconocimiento de la ley no es disculpa para violarla”*, lo dicho por la juez de instancia es ilegal.

2.9.2. En efecto, la señora Juez de instancia todo ello avalo, diciendo que es legal que las personas realicen los negocios en esa forma, porque así todo el mundo lo hace; es decir, sin consultar debidamente quien es el propietario para con él hacer el negocio jurídico. Por tanto, la compradora demandada es compradora de mala fe, conforme la presunción de derecho que no admite prueba en contrario, según el inciso final del Art. 768 del C.C.

**DIEGO ALEJANDRO AGUIRRE VARGAS***Abogado**Santiago de Cali, viernes, dieciséis (15) de diciembre de 2022*

---

**2.10. DECIMO REPARO:**

El juzgado de instancia por tercera vez, avalo un acto ilegal, en tanto dijo que cualquier persona puede comprar un inmueble sin indicar si lo hace a nombre propio o a nombre de otra persona, que eso lo hacen todas las personas y es legal.

2.10.1. **Sustentación:** De la contestación de la demanda se conoció que la demandada señora MARIA TRINIDAD VICTORIA SALAZAR no es la directa compradora sino su hermana YOLIMA VICTORIA SALAZAR quien desde Estados Unidos dice le enviaba dinero para la compra del inmueble. Sin embargo, para que la compra del inmueble en esas condiciones sea legal, debió cumplirse con lo dispuesto en el Art. 106 del C.C., el cual prevé:

**ARTICULO 1506. <ESTIPULACION POR OTRO>**. Cualquiera puede estipular a favor de una tercera persona, aunque no tenga derecho para representarla; pero sólo esta tercera persona podrá demandar lo estipulado; y mientras no intervenga su aceptación expresa o tácita, es revocable el contrato por la sola voluntad de las partes que concurrieron a él.

Constituyen aceptación tácita los actos que solo hubieran podido ejecutarse en virtud del contrato.

2.10.2. En consecuencia, para que valga la intervención de la señora YOLIMA VICTORIA SALAZAR, en la promesa de compraventa y en la escritura pública, la demandada señora MARIA TRINIDAD VICTORIA SALAZAR debió dejar la respectiva estipulación o constancia, que la compra del inmueble la hace en favor de su hermana YOLIMA VICTORIA SALAZAR; por tanto, al omitirse este acto tiene sus consecuencias jurídicas; en tanto, la norma exige que hecha esa estipulación en el contrato de compraventa por la compradora, la señor YOLIMA en calidad de tercera persona nombrada estaba llamada primero a aceptar la estipulación, como no existe esa estipulación, no es legal que ahora la compradora diga que lo hacía en nombre de su hermana.

2.10.3. Por tanto, la afirmación de la señora Juez de instancia, *“que cualquier persona puede comprar un inmueble sin indicar si lo hace a nombre propio o a nombre de otra persona, que eso lo hacen todas las personas y es legal”* de bulto resulta violatoria del contenido del Art. 106 del C.C. Por ello la compradora es de mala fe porque no era la verdadera compradora.

**DIEGO ALEJANDRO AGUIRRE VARGAS**

*Abogado  
Santiago de Cali, viernes, dieciséis (15) de diciembre de 2022*

---

**2.11. DECIMO PRIMER REPARO:**

El juzgado de instancia por cuarta vez avalo un acto ilegal, en tanto dijo que en materia de impuestos es legal que toda persona residente en el extranjero que envíe dólares al país lo haga en envíos menores para no pagar impuestos, *“que eso lo hace toda persona, que por eso es legal”*.

2.11.1. **Sustentación:** Al igual que el reparo anterior, sin lugar a dudas es ilegal la evasión de impuestos sobre dineros enviados desde el exterior, por ello, el Estatuto tributario fija las respectivas sanciones.

2.11.2. Aunado a ello, la demandada y la señora juez de instancia saben en derecho que esos dineros recibidos del exterior que supuestamente eran para pagar el precio del inmueble, además de cumplir con el pago de impuestos legales, se debió girar en forma legal y en su totalidad directamente a nombre del verdadero propietario registrado el señor HERNAN DE JESUS ARIAS TOBON.

2.11.3. En el proceso se ventilo que la verdadera compradora del inmueble era una persona residente en Estados Unidos, quien curiosamente hizo envío de giros mínimos a muchísimas personas dicen para pagar el precio del inmueble, precio que el verdadero propietario nunca recibió, pues el propietario era ajeno a la venta ilegal del inmueble de su propiedad. En ese orden, la evasión de impuestos es ilegal en tanto defrauda el tesoro nacional.

2.11.4. Téngase en cuenta, que los Arts. 1634 y ss., del Código Civil, sobre el pago de precio en la compraventa, prevén, que el pago solo puede hacerse al propietario registrado o a su supuesto apoderado, para que el pago del precio sea legal, en el proceso no obra pago ni al propietario ni al supuesto apoderado. Por tanto, la compradora es de mala fe.

2.11.5. En el plenario se tiene que la demandada sabía que estaba haciendo mal el pago del precio del inmueble, puesto que el precio, conforme tres recibos de pago que allegó, en primer lugar solo suman \$25.000.000, y el supuesto precio en la promesa era de \$60.000.000, en segundo lugar, dichos pagos de dinero supuestamente provenientes de Estados Unidos, se hace a personas diferentes, uno es firmado *ANA SILVIA DE MOSQUERA*, otro *confirma ilegible de quien recibe*, que por ninguna parte se enuncian en la compraventa, más aún, el tercer recibo aparece en la firma con el nombre

**DIEGO ALEJANDRO AGUIRRE VARGAS**

*Abogado  
Santiago de Cali, viernes, dieciséis (15) de diciembre de 2022*

---

del demandante señor HERNAN DE JESUS ARIAS TOBON, y esa no es su firma conforme la prueba grafológica, por tanto, este recibo es falso. Compradora de mala fe.

2.11.6. Aunado a ello, efectivamente allega una relación de giros por GIROS Y FINACIAS, a muchísimas personas en cantidades mínimas dice la señora Juez para evadir impuestos y que esos dineros eran para pagar el precio del inmueble, cosa que no es cierta, pues por ninguna parte aparece el señor propietario ARIAS TOBON recibiendo esos dineros o su supuesto apoderado.

2.11.7. Por todo ello, la demandada compradora MARIA TRINIDAD VICTORIA SALAZAR es compradora de mala fe y con ello se demuestra que la compraventa nunca fue real, solo una simple apariencia de compraventa, incluso hecha con un poder falso, contrario a lo dicho ilegalmente por la señora juez de instancia.

2.11.8. En tanto, para el pago del precio a diferentes personas la demandada señora MARIA TRINIDAD VICTORIA SALAZAR sabía que aquellas personas no tenían ninguna autorización legal para recibir. Por ello, se estima la demandada es compradora de mala fe, sin embargo, la señora juez de instancia de manera curiosa e ilegal, dijo que esa forma de pagar es legal, porque todo el mundo lo hace así.

**2.12. DECIMO SEGUNDO REPARO:**

El juzgado de instancia vulnera de manera manifiesta lo dispuesto en el Art 106 del Código de Extinción de Domino Ley 1708 de 2014, el cual fija el procedimiento especial por el cual la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.- SAE y sus entidades dependientes tienen la obligación de devolver materialmente los inmuebles desafectados de la medida cautelar de embargo a su legítimo propietario y a mantener la administración eficiente del inmueble hasta la devolución a su titular o las entidades delgadas para la administración hasta la devolución en este caso a la SAE para el procedimiento de venta del inmueble en favor del estado de no comparecer el titular a su reclamación previas las comunicaciones legales previstas en dicho procedimiento; por tanto, el Juzgado de instancia paso por alto que se demostró que las entidades demandadas no cumplieron con la administración eficiente y con el procedimiento para la entrega al titular;

**DIEGO ALEJANDRO AGUIRRE VARGAS***Abogado**Santiago de Cali, viernes, dieciséis (15) de diciembre de 2022*

---

por ello, responsables de dejar abandonado el inmueble lo que causo y permitió que terceras personas entraran y se apropiaran del inmueble de manera ilegal con un poder falso.

2.12.1. **Sustentación:** En efecto, la presente demanda también fue dirigida contra las entidades LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA y ASESORES INMOPACIFICO S.A.S., el juzgado de instancia también convoco a la entidad SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES SAE S.A.S., que sustituyo a la extinta DIRECCION NACIONAL DE ESTUPEFACIENTE-DNE en calidad de Litisconsorte necesaria, quien no contesto la demanda; porque conforme obra en el certificado de tradición del inmueble, inicialmente fue afectado por la Fiscalía con medida cautelar de embargo y con fines de extinción de dominio; luego para aquella época el inmueble fue dejado en administración a la extinta DNE quien a su vez nombro como secuestre para la administración a la entidad demandada LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA y esta a su vez finalmente cedió la administración a la entidad demandada ASESORES INMOPACIFICO S.A.

2.12.2. Como quiera que la medida de embargo fue levantada por el Juzgado TERCERO Penal Especializado de Cali ordena a las entidades demandadas devolver el inmueble al legítimo propietario; sin embargo, como en efecto se demostró en el proceso, omitieron cumplir con esa orden judicial bajo el procedimiento contenido en el Art. 106 del Código de Extinción de Dominio, porque habían dejado abandonado física y jurídicamente el inmueble; por ello, existe evidente relación de causalidad entre esta omisión de sus deberes funcionales con el abandono del inmueble y la posterior falsificación de la escritura pública por la cual terceras personas accedieron ilegalmente a la propiedad del inmueble en perjuicio del legítimo propietario señor HERNAN DE JESUS ARIAS TOBON.

2.12.3. En efecto, el Art. 106 del Código de extinción de dominio Ley 1708 de 2014, que desconoció y vulnero el Juzgado de instancian y de otra las entidades demandas no aportaron ningún elemento probatorio por el cual se demuestre que cumplieron legalmente con los siguientes y puntuales deberes funcionales, cuando un inmueble es desafectado de extinción de dominio y se ordena devolver a su propietario:

**DIEGO ALEJANDRO AGUIRRE VARGAS**

*Abogado  
Santiago de Cali, viernes, dieciséis (15) de diciembre de 2022*

---

**2.12.3.1. Primer deber conculcado:** *Ejecutoriada la decisión del juez que ordena la entrega de bienes, **el administrador le comunicará al interesado a la dirección que figure en el expediente del proceso de extinción de dominio, que los bienes se encuentran a su disposición y le informará del procedimiento para su devolución.***

2.12.3.1.1. Este deber fue incumplido por las demandadas puesto que nunca enviaron la comunicación al propietario señor HERNAN DE JESUS ARIAS TOBON como lo ordena el Art. 106 del C.E. de D., a la dirección que obraba en el expediente de extinción de dominio, por tanto, el propietario nunca fue enterado legalmente que el bien está a su disposición y el respectivo procedimiento a seguir para su devolución material. Esta comunicación brilla por su ausencia en el plenario, la razón, sin lugar a dudas porque las entidades demandadas abandonaron el inmueble.

2.12.3.1.2. Contrario a ello, inútilmente y al unísono las entidades demandadas alegaron en su defensa que “**no conocían la dirección de contacto del propietario, que por ello no pudieron hacer la devolución material**” pero esto no es disculpa para que hayan abandonado el inmueble con lo que causaron que terceras personas criminales se apropiaran ilegalmente del inmueble.

2.12.3.1.3. En ese sentido, lo único que tenían que hacer las entidades demandadas a través de la SAE en su condición de administrador legal era oficiar al juzgado tercero penal del circuito de extinción de dominio de Bogotá D.C., informe la dirección existente en dicho proceso y a esa dirección enviar la comunicación respectiva con lo que quedaba senado esta parte procesal, cosa que nunca hicieron; INMOPACIFICO le echa la culpa a la LONJA que no le dio la dirección del titular, La LONJA a su vez le echa la culpa a la SAE que no le dio la dirección del titular; se reitera, esto no es excusa o disculpa para abandonar el inmueble; por el contrario, INMOPACIFICO de no tener la dirección del titular, lo legal y para dar por terminada legalmente la administración delegada del inmueble era hacer la devolución material del inmueble a la LONJA mediante la respectiva acta y esta a su vez a la SAE, para librarse de cualquier responsabilidad y no lo hicieron, puesto que brillan por su ausencia las mencionadas actas de entrega del inmueble a la SAE,

**DIEGO ALEJANDRO AGUIRRE VARGAS***Abogado**Santiago de Cali, viernes, dieciséis (15) de diciembre de 2022*

---

máxime que para la época el inmueble incluso estaba siendo arrendado por INMOPACIFICO y no agrego ningún aprueba de como el contrato de arrendo termino, a quien le entregaron la vigilancia y control del inmueble.

**2.12.3.2. Segundo deber conculcado y el más grave: “El mecanismo de administración provisional de los bienes que se haya utilizado durante el trámite del proceso de extinción deberá mantenerse, hasta que se produzca la devolución efectiva a su titular.**

2.12.3.2.1. Como quiera que este deber funcional fue incumplido por las entidades demandadas, resulta evidente el abandono físico y jurídico del inmueble; en tanto, está probado, que las entidades demandadas en sus contestaciones de demanda afirmaron inicialmente que su administración finalizo desde el día **18 de julio de 2014** fecha de la Resolución 904 por la cual la DNE terminó la administración de la LONJA DE CALI, en tanto se dice que desde esa fecha fueron relavadas de la custodia y cuidado del inmueble, pero no agregaron ningún acta legal de entrega del inmueble a la SAE; esto es, nunca hicieron entrega o devolución formal, física y jurídica del inmueble a la extinta DNE hoy SAE, puesto que, se reitera, brilla por su ausencia documentos por el cual se haya hecho la devolución del inmueble a la SAE.

**2.12.3.3. Tercer deber conculcado:** A las mencionadas entidades demandada, la norma mencionada, les ordena: “**publicar en un diario de amplia circulación nacional, el primer sábado de cada mes, un aviso que enliste las sentencias que ordenan la devolución de bienes a los interesados para informarlos que se encuentran a su disposición dichos bienes. Adicionalmente el listado de las sentencias se publicará en la página web de la entidad.**

2.12.3.3.1. Publicaciones y emplazamiento que brillan por su ausencia en el plenario, las entidades demandadas no agregaron ninguna prueba por la cual se constate que hicieron esas publicaciones y emplazamientos en un diario de amplia circulación nacional y constancia de la publicación en la página web de la SAE para enteramiento de los titulares beneficiados con la devolución.

2.12.3.3.2. Es decir, la comunicación al titular debía hacerse por esos dos medios y además la comunicación directa a la dirección del titular; por tanto,

**DIEGO ALEJANDRO AGUIRRE VARGAS***Abogado**Santiago de Cali, viernes, dieciséis (15) de diciembre de 2022*

este derecho del titular estaba lo suficientemente protegido en la norma y las demandadas no lo cumplieron, omisión que causó que personas criminales se apropiaran ilegalmente del inmueble en perjuicio del titular hoy afectado con esta demanda. Por el contrario, las entidades confesaron que abandonaron el inmueble desde el **18 de julio de 2014** sin cumplir con estos actos obligatorios de comunicación y emplazamiento al titular.

2.12.4. De otra parte, téngase en cuenta que en el **FMI # 373-50335** de la oficina de Registro de Buga del inmueble objeto de esta demanda, se encuentran las siguientes anotaciones:

- Anotación **# 008 de fecha 2 de junio de 2004**, se registra medida cautelar de Embargo y suspensión del poder dispositivo ordenado por la Fiscalía General de la Nación con fines de extinción de dominio.
- Anotación **# 009** se registra la **Resolución # 0884 de fecha 30 de junio de 2004** proferida por la *DNE*, por la cual entrega la **“administración”** del inmueble, por ende, la custodia y cuidado a la LONJA DE CALI.
- Anotación **# 010** de fecha **29 de abril de 2009** se registra un año después **“Sentencia de fecha 11 de abril del año 2008 proferida por el Juzgado Tercero Penal del Circuito Especializado de Bogotá D.C., por la cual cancela la medida cautelar de embargo de la anotación # 8”**.
- Anotación **# 011** de fecha **14 de agosto de 2014** se registra **CINCO AÑOS DESPUES** de la sentencia la **Resolución # 904 de fecha 18 de julio de 2014** por la cual la *DNE* da cumplimiento a la **sentencia judicial** cancelando la administración del inmueble de la LONJA DE CALI y *le ordena* la devolución o entrega material del inmueble a su titular señor HERNAN DE JESUS ARIAS TOBON, bajo el trámite descrito del Art. 106 de la Ley 1708 vigente desde el 20 de enero de 2014 - Código de Extinción de Dominio, se reitera, trámite incumplido por las entidades demandadas SAE-LONJA DE CALI e INMOPACIFICO, la causa, porque desde esta fecha estas entidades abandonaron el inmueble física y jurídicamente.

2.12.5. En efecto, respecto de la LONJA DE CALI, en el proceso está demostrado que delegó la administración, custodia y cuidado del inmueble

**DIEGO ALEJANDRO AGUIRRE VARGAS***Abogado**Santiago de Cali, viernes, dieciséis (15) de diciembre de 2022*

a la demandada INMOPACIFICO S.A. por orden que le dio a la administradora anterior inmobiliaria INPA PARAISO S.A.S, desde el día **28 de octubre de 2014** fecha del Acta de entrega y cesión de contrato de arrendamiento del inmueble de la arrendataria señora SANDRA PATRICIA CIFUENTES OSPINA, documentos obrante a folio 57 de la demanda por entrega mediante oficio de INMOPACIFICO dirigido al anterior abogado, incluso obsérvese que esa entrega en administración del inmueble fue después del **18 de julio de 2014** fecha en que la DNE termino la administración del inmueble a la LONJA, por ello ya no podía hacer ninguna actuación, sino las necesarias para entregar el inmueble a su propietario. Por tanto, ello quiere decir que la LONJA si siguió con la administración del inmueble tanto física como jurídica hasta el **28 de octubre de 2014**, cuando ordena entregar la administración del inmueble a INMOPACIFICO S.A., sin embargo, se determina claramente y según su propio dicho que abandono física y jurídicamente el inmueble desde el **18 de julio de 2014**, sin embargo, esta fecha no corresponde a la verdad, pues luego la LONJA DE CALI se contradice y fija otra fecha posterior de abandono del inmueble, como se expone adelante.

2.12.6. En consecuencia, INMOPACIFICO como entidad responsable del inmueble, conocía la orden de entrega del inmueble a su propietario desde el **18 de julio de 2014**, pese a ello, nunca realizo las actuaciones y comunicaciones ordenadas en el Art. 106 del Código de extinción de dominio ya vigente para la época para la entrega del inmueble a su legítimo titular.

2.12.7. Ahora, si se hubiera cumplido con la comunicación al titular y este no hubiese comparecido dentro del plazo concedido, las entidades demandadas sabían que “*sin abandonar el inmueble*” el acto legal siguiente era mediante el Acta respectiva hacer la devolución material y formal del inmueble a la SAE en calidad de administradora legal para la posterior enajación legal del inmueble, cosa que nunca hicieron, se reitera porque abandonaron arbitrariamente el inmueble desde el **18 de julio de 2014 por su propia confesión.**

2.12.8. Ahora, LA LONJA DE CALI e INMOPACIFICO pretenden inútilmente defenderse al tratar de hacer valer la cláusula de un contrato por encima de

**DIEGO ALEJANDRO AGUIRRE VARGAS***Abogado**Santiago de Cali, viernes, dieciséis (15) de diciembre de 2022*

lo ordenado en el Art. 106 de la Ley de extinción de dominio, lo que no es procedente, y con ello tratan de endilgar omisión y responsabilidad al propietario de no comparecer de manera oportuna a recibir el inmueble, si en verdad nunca le enviaron la comunicación legal ordenada en la norma, como tampoco hicieron publicación en diario de amplia circulación y nunca hicieron la publicación en la página web de la SAE, entonces como pretender exigir que el titular se presente a recibir el inmueble si las entidades demandadas no cumplieron con sus deberes de comunicación legal, incluso para efectos procesales.

2.12.9. Luego, LA LONJA DE CALI cambia su versión en su propio perjuicio cuando trata inútilmente de defenderse alegando que con fecha **1 de agosto de 2018 RENCUNCIO a la administración de los inmuebles de la SAE**, renuncia dice fue aceptada por la SAE en esa fecha con la Resolución No. 3852; que por ello, desde esta fecha ya no eran depositarias del inmueble; ello quiere decir entonces, que confiesan que hasta el **1º de agosto de 2018** si tenían vigente la administración y el depósito provisional del inmueble objeto de esta demanda y no desde el **18 de julio de 2014**; sin embargo no explica y no justifica porque teniendo a cargo la administración del inmueble hasta el **1º de agosto de 2018**, permitió que personas criminales se apropiaran ilegalmente del inmueble mediante la **escritura pública # 150 de fecha 27 de enero de 2016 de la Notaria Primera de Guadalajara de Buga (V) e inscrita en anotación 012 de fecha 27 de junio de 2016** en la **Matricula Inmobiliaria # 373-50335** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Buga (V); esto es, **dos años antes al término** de su administración.

2.12.10. Lo anterior, clara prueba de confesión voluntaria e indiscutible por la cual se demuestra las entidades demandadas abandonaron física y jurídicamente el inmueble; por ello, responsables civil y solidariamente de los perjuicios causados al titular del inmueble. Aunado al hecho, que violaron los deberes funcionales del Art. 106 del C de E.D.

2.12.11. Aunado a lo anterior, INMOPACIFICO S.A.S. y la LONJA DE CALI, no rindieron ninguna explicación, como tampoco ningún documento anexaron en respuesta a la prueba decretada de oficio por el Juzgado de instancia respecto al contrato de arrendamiento de la casa a la señora SANDRA PATRICIA CIFUENTES OSPINA que estaba vigente a **28 de octubre de 2014** conforme el acta de entrega a INMOPACIFICO, no

**DIEGO ALEJANDRO AGUIRRE VARGAS**

*Abogado  
Santiago de Cali, viernes, dieciséis (15) de diciembre de 2022*

---

informaron cuando se terminó el contrato de arrendamiento, no informaron cual persona y con que Acta de parte de INMOPACIFICO S.A.S., recibió físicamente el inmueble a la señora SANDRA PATRICIA CIFUENTES OSPINA y quedo en su custodia hasta tanto entregar el inmueble a su titular o a la SAE en caso de no comparecer aquel. Evidente prueba adicional del abandono del inmueble por parte de LA LONJA DE CALI e INMOPACIFICO y por ende la SAE en calidad de administradora legal y directa, conforme la ley de extinción de dominio.

2.12.12. En consecuencia, es evidente la relación de causalidad entre el **hecho del abandono del inmueble** desde el **18 de julio de 2014** o desde el día **28 de octubre de 2014** o desde el **1º de agosto de 2018** conforme **las fechas suministradas por las entidades demandadas y el hecho dañoso que terceras personas criminales se apropiaran del inmueble mediante escritura pública falsificada desde el día 27 de enero del año 2016 en perjuicio del titular, de la cual se reclama la nulidad absoluta por ausencia absoluta de su consentimiento. Por tanto, la responsabilidad civil y solidaria en cabeza de las entidades demandadas junto con los demandaos MARIA TRINIDAD VICTORIA SALAZAR supuesta compradora y ARTURO ALCALDE falsificador de poder.**

**2.13. DECIMO TERCER REPARO:**

El Juzgado absolvió a las entidades demandadas LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA, ASESORES INMOPACIFICO S.A.S. y la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES SAE S.A.S., que sustituyo a la extinta DIRECCION NACIONAL DE ESTUPEFACIENTE-DNE argumentando de manera simple que no participaron en la falsificación del poder con el cual se tramito la escritura pública objeto de esta demanda.

2.13.1. **Sustentación:** El juzgado de instancia de manera equivocada pasó por alto el claro abandono del inmueble por parte de las entidades demandadas; por tanto, pasó por alto que dicho abandono fue la causa que ocasionó que terceras personas criminales mediante un poder falso con el cual suplantarón la huella y firma del legítimo propietario; mediante una escritura falsa se apropiaron ilegalmente del inmueble. El abandono del

**DIEGO ALEJANDRO AGUIRRE VARGAS***Abogado**Santiago de Cali, viernes, dieciséis (15) de diciembre de 2022*

---

inmueble es la fuente de la responsabilidad civil y solidaria de las entidades demandadas.

2.13.2. Este reparo tiene sustento en lo dicho en el reparo anterior, si bien es cierto que las entidades demandadas no participaron en la falsificación del poder; pero como se viene sosteniendo, con el abandono físico y jurídico del inmueble si contribuyeron a que se ocasionara el daño, consistente en la culminación y registro de una escritura pública de compraventa falsa a través de un poder con falsificación de la firma y huella del propietario.

**2.14. DECIMO CUARTO REPARO:**

El Juzgado de instancia negó las pretensiones de pago de indemnización de perjuicios en contra de las entidades demandadas LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA, ASESORES INMOPACIFICO S.A.S. y la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES SAE S.A.S., que sustituyo a la extinta DIRECCION NACIONAL DE ESTUPEFACIENTE-DNE argumentado que el cobro de perjuicios es a través de otro proceso, sin explicar porque y cuál es ese otro tipo de proceso y cual norma lo rige; es decir con falta de argumentación jurídica.

2.14.1. **Sustentación:** Contrario a ello; se insiste que la pretensión de pago de perjuicios en favor del demandante y a cargo de las entidades demandadas, es procedente en este proceso, porque se trata de las mismas partes, el mismo objeto material, los mismos hechos, que el inmueble debía estar en manos de su titular, no en manos de terceras personas por abandono del inmueble por parte de aquellas entidades, o en últimas en manos de la SAE para su venta en favor de estado de no haber comparecido el titular a su reclamación; pero no en manos de terceras personas extrañas al inmueble; por tanto, son parte en este proceso y más aún en condición de litisconsortes necesarios, puesto que el inmueble para la época de la venta falsa **27 de enero de 2016** se demostró que el inmueble estaba bajo su administración, custodia y cuidado; por ello, incluso el juzgado de instancia convocó a la SAE en condición de litisconsorte necesaria.

2.14.2. Por tanto, las demandadas tenían relación directa con el inmueble y deben salir afectadas con el pago de perjuicios. En efecto, todos los reparos anteriores son fundamento para este reparo; en tanto, la señora Juez de instancia desconoce que dentro de este proceso verbal se demostró la

**DIEGO ALEJANDRO AGUIRRE VARGAS***Abogado**Santiago de Cali, viernes, dieciséis (15) de diciembre de 2022*

existencia de relación de causalidad entre el abandono físico y jurídico del inmueble por parte de las entidades demandadas y el daño causado, esto es, la escritura falsificada por terceras personas que despojaron de la posesión y el dominio de inmueble a su legítimo propietario; se reitera, relación de causalidad fuente de la responsabilidad civil y solidaria a cargo de las entidades SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES SAE S.A.S., LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA y ASESORES INMOPACIFICO S.A.S.

**2.15. DECIMO QUINTO REPARO:**

El juzgado de instancia hizo afirmaciones erradas, ajenas a la realidad probada, sin fundamento probatorio, que el inmueble fue en efecto abandonado, pero no por las entidades demandadas sino por el propietario demandante y que por ello dice la señora juez de instancia se ocasiono la venta ilegal del inmueble.

2.15.1. **Sustentación:** Por el contrario, el propietario jamás abandono el inmueble, afirmación que se sustenta en evidente prueba documental, entre ellas el certificado de tradición del inmueble FMI# 373-50335 de la oficina de registro de Buga, y por ello, incluso el propietario presento esta demanda civil y presento y está en curso denuncia penal por falsificación del poder que se utilizó en la escritura pública falsa, como obra en el proceso desde el 1º de enero del año 2017; por ello, resulta sin fundamento la afirmación de la señora Juez de instancia.

2.15.2. Aunado a ello, el juzgado de instancia afirma erradamente que a la fecha ha operado el fenómeno de la prescripción extintiva de dominio en contra del titular. Como puede afirmar ello, si contra la prescripción están todas las actuaciones de las entidades demandadas y del titular registradas en el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble.

2.15.3. En efecto, no obra ninguna prueba en el plenario que sustente lo dicho por la señora juez de instancia, que la escritura ilegal hecha por terceros se debió al abandono del inmueble por parte del propietario demandante señor HERNAN DE JESUS ARIAS TOBON y no las entidades demandadas SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES SAE S.A.S., LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA y ASESORES INMOPACIFICO S.A.S.

**DIEGO ALEJANDRO AGUIRRE VARGAS***Abogado**Santiago de Cali, viernes, dieciséis (15) de diciembre de 2022*

2.15.4. Por el contrario, la señora Juez de instancia paso por alto, todo el acervo probatorio expuesto en los reparos anteriores, no elaboró ningún análisis a las siguientes pruebas que dan cuenta que aquellas entidades fueron las que realmente incurrieron en abandono del inmueble y que el propietario jamás abandono su propiedad:

2.15.4.1. Esta demostrado con prueba documental y confesión de las mismas entidades demandadas, que el inmueble fue objeto de medida cautelar por la fiscalía general y entregado a ellas para su administración, eran estas entidades las que tenían el deber funcionar de custodiar, cuidar y velar por el buen estado del inmueble y defenderlo de personas ajenas y conforme los deberes funcionales del Art. 106 del C. de E.D., como lo exige esta norma hasta la devolución efectiva a su titular o de no comparecer previas las citaciones de ley, hasta la entrega formal mediante el acta respectiva a la SAE para su posterior y legal venta en favor del estado.

2.15.4.2. Esta demostrado conforme las anotaciones de certificado de tradición del inmueble que en **anotación # 008** se registra **medida cautelar de embargo y suspensión del poder dispositivo** ordenado por la fiscalía general de la Nación con fines de extinción de dominio; en la **anotación # 009** se registra **Resolución # 0884 de fecha 30 de junio de 2004** proferida por la DNE, por la cual entrega la “**administración**” custodia y cuidado a la LONJA DE CALI. En **anotación # 010** de fecha **29 de abril de 2009** **SE REGISTRA UN AÑO** después la “**Sentencia de fecha 11 de abril del año 2008 proferida por el Juzgado Tercero Penal del Circuito Especializado de Bogotá D.C., por la cual cancela la medida cautelar de embargo**”.

2.15.4.3. A partir del registro de esa sentencia el **29 de abril de 2009**, nace el derecho del propietario para que se devuelva el inmueble; luego sucedió que la DNE para hacer la devolución del inmueble primero tenía que cancelar la medida cautelar de embargo de la anotación #8 y la administración de la LONJA de la anotación # 9, esta actividad solo vino a cumplirla **CINCO AÑOS DESPUES**, según la anotación **# 011** de fecha **14 de agosto de 2014**, hasta aquí van seis (6) años en mora por culpa del actuar lento y paquidémico de la DNE hoy SAE y las entidades demandadas, no por culpa del propietario.

**DIEGO ALEJANDRO AGUIRRE VARGAS***Abogado**Santiago de Cali, viernes, dieciséis (15) de diciembre de 2022*

2.15.4.4. En consecuencia, a partir del día **14 de agosto 2014**, cuando la DNE levanta la medida cautelar de embargo en el registro del inmueble; es la fecha a partir de la cual las entidades demandadas debían cumplir con el procedimiento de entrega del inmueble senado al legítimo propietario, **previsto en el Art. 106 del Código de Extinción de Dominio - Ley 1708 de 2014, el cual ya estaba vigente a partir del día 20 de julio de 2014**; por tanto, de obligatorio cumplimiento para las entidades demandadas.

2.15.4.5. En ese orden, recuérdese que la LONJA DE CALI ordenó la entrega de administración del inmueble a la entidad INMOPACIFICO a partir del día **28 de octubre de 2014**, según acta de entrega del inmueble obrante en el plenario; por tanto, al estar vigente el **Art. 106 del Código de Extinción de Dominio - Ley 1708 de 2014, desde dos meses antes, esto es, desde el día 20 de julio de 2014**; le correspondía a INMOPACIFICO S.A., agotar el procedimiento de comunicaciones y entrega del inmueble previsto en dicha norma, y nunca lo hizo; como tampoco, obra prueba en el plenario que INMOPACIFICO haya solicitado a la LONJA DE CALI, agotar dicho procedimiento, o por lo menos hacer la devolución física y jurídica formal mediante acta escrita de la administración del inmueble a la LONJA; como tampoco existe prueba en el plenario que la LONJA DE CALI haya agotado dicho procedimiento o que haya solicitado a la SAE cumplirlo; como tampoco obra prueba en el plenario que la LONJA DE CALI haya hecho la devolución física y jurídica formal mediante acta escrita de la administración del inmueble a la SAE; en consecuencia, es claro y evidente la omisión de funciones y deberes previstos en el mencionado Art. 106 del C.E. de D., por parte de estas entidades demandadas; por ello, el titular nunca fue informado legal y oportunamente del procedimiento de devolución del inmueble que ocasionó que terceras personas se apropiaran ilegalmente del inmueble.

2.15.4.6. Por tanto, de acuerdo a lo dispuesto el Art. 106 del C. de E.D., el propietario estaba obligado a esperar prudentemente que las entidades demandadas le envíen la comunicación legales como mínimo a la dirección que reposaba en el expediente de extinción de dominio del juzgado o que publiquen la entrega en un diario de amplia circulación nacional y en la página web de la SAE, como quiera que nunca cumplieron con ese deber legal y funcional entre el día **14 de agosto de 2014** y el mes de **diciembre del año 2016**, esto es, escasos 16 meses después, cuando se enteró que el día **27 de enero de ese año 2016**, se había tramitado una escritura pública falsa de compraventa del inmueble de su propiedad. Por todo ello,

**DIEGO ALEJANDRO AGUIRRE VARGAS***Abogado**Santiago de Cali, viernes, dieciséis (15) de diciembre de 2022*

es claro que el propietario nunca abandonó su propiedad, solo esperaba pacientemente las actuaciones y términos legales que realicen las entidades demandadas para su devolución, cosa que nunca cumplieron.

2.15.4.7. En ese estado, precisamente el propietario preocupado por el inmueble y al no recibir ningún comunicado por parte de las entidades demandadas para la devolución del inmueble, como se informa a hecho 2.8 de la demanda, luego inmediatamente de conocida la falsificación en diciembre de 2016, en enero de año 2017, el propietario elevó derecho de petición directamente a la S.A.E. pidiendo información del inmueble, con radicado # CE2017-0007814- NI. 39055, indicándole que la extinta DNE con Resolución # 904 de fecha 18 de julio de 2014 ordeno entregarle el mencionado inmueble, pero que en el certificado de tradición del inmueble FMI 373-50335, en anotación 12 aparece una venta del inmueble que él no ha hecho; por tanto solicita se determinen las responsabilidades al interior de la S.A.E. y que se proceda con la devolución del inmueble a su favor, conducta que da cuenta que el propietario no abandonó el inmueble, solo espera las actuaciones legales de las autoridades competentes para la devolución del bien inmueble.

2.15.4.8. Aunado a ello, el propietario puso de manera inmediata denuncia penal contra la supuesta compradora y otro, desde el **2º de enero del año 2017**, luego de enterarse en el mes de **diciembre de 2016** de la venta ilegal del inmueble hecha el **27 de enero de 2016**, y además ahora la presente demanda; por ello, resulta infundada la afirmación de la señora Juez de instancia que el propietario abandono el inmueble, que incluso dice erróneamente que al fecha de la sentencia, ha operado el fenómeno de la prescripción extintiva de dominio, siendo que a través del proceso penal, en anotación #13 del FMI # 373-50335, se encuentra registrada medida cautelar de impedimento del poder dispositivo del inmueble de fecha **17 de febrero del año 2017**.

**2.16. DECIMO SEXTO REPARO:**

El Juzgado de instancia no dio aplicación ni razonamientos constitucionales y legales, o en equidad y doctrinarios estrictamente necesarios para fundamentar las conclusiones con brevedad y precisión a las que llego en sentencia de instancia, con ello, vulnero de manera manifiesta la obligación

**DIEGO ALEJANDRO AGUIRRE VARGAS***Abogado**Santiago de Cali, viernes, dieciséis (15) de diciembre de 2022*

---

de indicar las disposiciones legales aplicadas para la toma de su decisión, conforme el deber consagrado en el Art. 280 del CGP.

2.16.1. **Sustentación:** En efecto, a lo largo de la sentencia verbal la señora juez de instancia ninguna norma legal enunció y que sustente su decisión de no declarar favorablemente las pretensiones de la demanda; es decir, hubo ausencia total de argumentación legal y jurisprudencial en la sentencia, por ello, es una sentencia inexistente.

2.16.2. Por lo anterior, puntualmente, resulta improcedente lo dicho por la señora juez de instancia, que el demandante no tiene derecho a recibir su casa ni ha perjuicios materiales y morales porque dice este nunca se preocupó del inmueble y que no era obligación de las entidades demandadas cuidar el inmueble hasta cuando el propietario aparezca a reclamar el inmueble, afirmación que se cae por su propio peso, por lo dicho y probado con antelación, puesto que a lo largo de la sustentación de estos reparos está demostrado que las entidades demandadas, incluso solo debieron cumplir con el trámite del Art. 106 del C. de E.D., que de haberlo cumplido ninguna responsabilidad civil cabría en su contra; sin embargo no lo cumplieron, se reitera, al í plenario no allegaron ninguna prueba en su favor, y de otra, de haberlo cumplido legal y oportunamente y el propietario no hubiese comparecido, lo legal es que el inmueble hubiese quedado en poder de la SAE para ser vendido legalmente a cualquier persona y el dinero en favor del estado. Por el contrario, abandonaron la administración, custodia y cuidado del inmueble, se reitera dejando dolosa y arbitrariamente que terceras personas ajenas criminales se apropien ilegalmente del inmueble, pues está demostrado que la escritura pública de compraventa objeto de este proceso fue tramitada a través de un poder falsificado.

En estos términos dejo sustentados los reparos contra la sentencia de primera instancia.

### **3. PETICIONES**

3.1. Consecuente con lo expuesto, se solicita al Juzgado en segunda instancia REVOCAR la sentencia de primera instancia; en su lugar declarar favorablemente las pretensiones de la demanda, entre ellas la entrega física del inmueble objeto de la demanda a su legítimo propietario.

**DIEGO ALEJANDRO AGUIRRE VARGAS***Abogado**Santiago de Cali, viernes, dieciséis (15) de diciembre de 2022*

3.2. ORDENAR a la demandada MARIA TRINIDAD VICTORIA SALAZAR la devolución o entrega física inmediata del inmueble objeto de la demanda dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de la sentencia de segunda instancia con merito ejecutivo por obligación de hacer en favor de su legítimo propietario y a través del suscrito apoderado.

3.3. En consecuencia, conforme la prueba pericial de oficio allegada al proceso, condenar a la parte demandada civil y solidariamente al pago del valor de cánones de arrendamiento allí tazados previa corrección de la suma aritmética y dejados de percibir a partir del mes de febrero del año 2017 y hasta cuando se entregue en forma física el inmueble.

3.4. En consecuencia, declarar compradora de mala fe a la supuesta compradora MARIA TRINIDAD VICTORIA SALAZAR, pues el negocio de compraventa objeto de este proceso lo hizo totalmente en forma ilegal; por tanto, negar el pago de mejoras del inmueble; más aún, cuando en la prueba pericial su valor no se encuentra sustentado en facturas o contratos de obra legales que el juzgado debe tener en forma legal.

#### **4. NOTIFICACIONES Y COMUNICACIONES**

Con fundamento en el párrafo del Art. 9 concordante con el Art. 3 de la Ley 2213 de 2022 concordante con el numeral 14 del Art. 78 del CGP, el presente memorial se comunica y se da traslado a la parte demandada a través de sus correos electrónicos y en forma simultánea con al envió de este memorial al correo electrónico del juzgado en segunda instancia.

4.1. La parte demandada: A los siguientes correos electrónicos.

4.1.1. **CARLOS ARTURO LOZANO ALCALDE** por medio del curador ad litem: [jaiheme@gmail.com](mailto:jaiheme@gmail.com)

4.1.2. La señora **MARIA TRINIDAD VICTORIA SALAZAR** a través de su apoderado: [armandorayo@hotmail.com](mailto:armandorayo@hotmail.com)

4.1.3. **LA LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA**": [puertaycastro@puertaycastro.com](mailto:puertaycastro@puertaycastro.com) - [lonjacali@lonjacali.org](mailto:lonjacali@lonjacali.org) - [gerencia@lonjacali.org](mailto:gerencia@lonjacali.org) -

4.1.4. **ASESORES INMOPACIFICO S.A.:** [cali@inmopacifico.com.co](mailto:cali@inmopacifico.com.co) - [ogomezogomez@hotmail.com](mailto:ogomezogomez@hotmail.com)

**DIEGO ALEJANDRO AGUIRRE VARGAS**

*Abogado*  
*Santiago de Cali, viernes, dieciséis (15) de diciembre de 2022*

---

4.1.5. **SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.- S.A.E.:**  
[atencionalciudadano@saesas.com.co](mailto:atencionalciudadano@saesas.com.co) - [notificacionjuridica@saesas.gov.co](mailto:notificacionjuridica@saesas.gov.co)

4.2. El demandante señor **HERNAN DE JESUS ARIAS TOBON** al correo electrónico: [hernanarias89@hotmail.com](mailto:hernanarias89@hotmail.com)

4.3. El suscrito apoderado al correo electrónico: [diego.aguirrev13@outlook.com](mailto:diego.aguirrev13@outlook.com), o la dirección física: Calle 72C # 5N-45 Unidad Residencial "Matecaña" de Cali (V), por estados electrónicos o en la secretaria de su despacho, celular: 310-643-1825.

Atentamente,



---

**DIEGO ALEJANDRO AGUIRRE VARGAS**

c.c. #. 1.130.641.212 de Cali (V)

T.P. # 359.504 del C.S.Jra.