

**RV: Contestación demanda Rdo. 2020-00163**

Juzgado 10 Civil Circuito - Antioquia - Medellin <ccto10me@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Vie 25/11/2022 16:29

Para: Carolina Garcia <cgarcia@cendoj.ramajudicial.gov.co>; juzgado10 Civil Circuito Medellin <juzgadocivilcirto@gmail.com>

 2 archivos adjuntos (12 MB)

2020 00163 SALAZAR VILLA ANA CRISTINA. CONTESTACIÓN DEMANDA ZAPATA MONTOYA JORGE 25.11.2022.pdf; 2020 00163 SALAZAR VILLA ANA CRISTINA. ANEXOS CONTESTACIÓN DEMANDA.pdf;

---

**De:** Mauricio Zuluaga <zuluagaabogado@gmail.com>

**Enviado:** viernes, 25 de noviembre de 2022 4:12 p. m.

**Para:** Juzgado 10 Civil Circuito - Antioquia - Medellin <ccto10me@cendoj.ramajudicial.gov.co>

**Cc:** abogadajm <abogadajm@gmail.com>

**Asunto:** Contestación demanda Rdo. 2020-00163

Señor

**JUEZ 10º CIVIL DEL CIRCUITO**

Medellín

**Ref.**

**Proceso : Verbal (Resolución de Contrato)**

**Demandante : JORGE DOMINGO ZAPATA MONTOYA**

**Demandada : ANA MARÍA URIBE VILLA**

**Radicado : 05001 31 03 010 2020 00163 00**

MAURICIO A. ZULUAGA ESCOBAR, mayor de edad, domiciliado en Medellín, actuando en ejercicio del poder que me ha conferido ANA CRISTINA SALAZAR VILLA, mayor y vecina de la misma ciudad, identificada con c.c. No. 43.976.787, citada por pasiva para integrar el contradictorio como litisconsorte necesario, me dirijo a Ud. para allegar dentro del término oportuno los siguientes documentos:

- Contestación demanda en formato PDF (21 folios).
- Documento en formato PDF con todos Anexos, dentro del cual se encuentra el poder debidamente otorgado de conformidad con la Ley 2213 de 2022 (38 folios)

Dando cumplimiento al artículo 3º de la Ley 2213, se copia el presente correo a la apoderada de la parte demandante [abogadajm@gmail.com](mailto:abogadajm@gmail.com)

**MAURICIO A. ZULUAGA ESCOBAR.**

c.c. No. 71.789.559

t.p. No. 109. 885 del C.S de la J.

--



ABOGADOS  
& CÍA S.A.S

Mauricio Alejandro Zuluaga Escobar

E-mail: zuluagaabogado@gmail.com

Celular: 316 453 37 44

Teléfono: 479 62 29

Dirección: Carrera 42 A #1 - 25  
San Fernando Plaza, Torre 4, Oficina 305

ABOGADOS & CÍA S.A.S



Señor

**JUEZ 10º CIVIL DEL CIRCUITO**

Medellín

**Ref.**

**Proceso : Verbal (Resolución de Contrato)**  
**Demandante : JORGE DOMINGO ZAPATA MONTOYA**  
**Demandada : ANA MARÍA URIBE VILLA**  
**Radicado : 05001 31 03 010 2020 00163 00**

**Asunto: Contestación demanda**

**MAURICIO A. ZULUAGA ESCOBAR**, mayor de edad, domiciliado en Medellín, identificado como aparece al pie de mi firma, actuando en ejercicio del poder que me ha conferido ANA CRISTINA SALAZAR VILLA, mayor y vecina de la misma ciudad, identificada con c.c. No. 43.976.787, citada por pasiva para integrar el contradictorio como litisconsorte necesario, atentamente manifiesto a Ud. que doy contestación a la demanda verbal, que ante su Despacho ha promovido el señor JORGE DOMINGO ZAPATA MONTOYA y, en dicho orden, **me pronuncio sobre sus hechos y pretensiones** de la siguiente manera:

### **1. SOBRE LOS HECHOS:**

**El primero.**

No me consta. Aunque en el proceso se observa que se arrió como prueba “un contrato de promesa de compraventa” sobre el inmueble que se especifica, celebrado entre los señores JORGE DOMINGO ZAPATA MONTOYA, como promitente vendedor, y ANA MARÍA URIBE VILLA, como promitente compradora, hay que afirmar que mi mandante es un tercero a dicho contrato y, por ende, ni participó ni conoció los convenios y ejecución de dicho precontrato. Cabe resaltar que el citado contrato de promesa se extinguió con la celebración del contrato prometido, es decir, la compraventa del inmueble de que da cuenta la escritura pública No. 1.383 de 16 de julio de 2020 de la Notaría 20ª del Círculo de Medellín.

**El segundo.**

Para responder se separa.

- Respecto a lo que se afirma del precio y la forma de pago que negociaron o acordaron en la promesa de compraventa los señores ZAPATA MONTOYA, como promitente vendedor, y URIBE VILLA, como promitente compradora, **no** le consta nada a mi mandante, ya que este en ese acto jurídico privado no

**Mauricio Alejandro Zuluaga Escobar**

ABOGADO

Celular: 316 453 37 44 Teléfono: 479 62 29

Dirección: Carrera 42 A #1 - 25

San Fernando Plaza, Torre 4, Oficina 305

E-mail: zuluagaabogado@gmail.com

participó ni tampoco tuvo ningún conocimiento de él; pero sí se destaca que en la celebración del contrato prometido, es decir, en el contrato de compraventa del inmueble que obra en la escritura pública No. 1.383 de 16 de julio de 2020 de la Notaría 20ª del Círculo de Medellín, la voluntad que dejaron manifiestamente expresada los señores ZAPATA MONTOYA y URIBE VILLA fue el pacto de un precio de CUATROCIENTOS MILLONES DE PESOS M/L (\$400.000.000), de los cuales el vendedor declaró lo siguiente:

- (i) Recibidos a entera satisfacción la suma de DOSCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS M/L (\$250.000.000); y
- (ii) El saldo, la suma de CIENTO CINCUENTA MILLONES DE PESOS M/L (\$150.000.000), se afirmó que sería respaldado con una hipoteca abierta sin límite de cuantía constituida a favor de la señora ANA CRISTINA SALAZAR VILLA, lo que, en efecto, se llevó a cabo y ejecutó seguidamente en el mismo instrumento público.

De hecho, en virtud de lo pactado manifiestamente en la compraventa y la constitución de la garantía real, fue que mi mandante entregó, a título de mutuo, a la señora ANA MARÍA URIBE VILLA, la suma de CIENTO CINCUENTA MILLONES DE PESOS M/L (\$150.000.000), ya que con esto presumía que quedaba cancelada la totalidad del precio de la anotada enajenación.

- En lo que atañe a lo que afirma el demandante, en cuanto a que no recibió el valor de la venta, para mi mandante **no es cierta esta aseveración**, ya que lo que el vendedor declaró manifiestamente en el acto de la compraventa contenido en la escritura pública No. 1.383 de 16 de julio de 2020 de la Notaría 20ª del Círculo de Medellín fue lo que se indicó en el ítem anterior y que, de paso, fue determinante para que mi mandante celebrara el contrato de mutuo con la garantía hipotecaria que se constituyó a su favor sobre el mismo inmueble que recayó la compraventa.
- Lo que se expresa que se estipuló en el contrato de promesa en el parágrafo del literal A) de la cláusula cuarta, se insiste en que nada le consta a mi mandante, porque este fue un tercero a dicho precontrato; pero, se recalca que llama la atención que descontando esa supuesta donación de TRESCIENTOS MILLONES DE PESOS M/L (\$300.000.000), y que se consignó, con cierto grado de ambigüedad (en el documento privado que arrimó el señor ZAPATA MONTOYA al proceso), el precio fijado en la promesa coincide con el estipulado

finalmente en la compraventa por la suma de CUATROCIENTOS MILLONES DE PESOS M/L (\$400.000.000).

**El tercero.**

No me consta. Se insiste que mi mandante fue un tercero al precontrato privado arrimado como prueba documental al proceso y, por ende, nada conoció sobre sus pactos, estipulaciones y ejecuciones; pero, lo cierto es que el precio y la forma de pago del anotado contrato de promesa de compraventa fueron expresamente regulados de manera distinta por el vendedor y la compradora en el contrato prometido y definitivo de compraventa, que consta en la escritura pública No. 1.383 de 16 de julio de 2020 de la Notaría 20ª del Círculo de Medellín.

Sin embargo, llama la atención que el demandante expresa que recibió de la compradora cinco (05) cheques de gerencia, ya que sí fue así, de conformidad con lo que dispone el artículo 745 del Código de Comercio, este tipo de cheque es aquel que expide un Banco a cargo de sus propias dependencias, por lo que el banco ocupa la vez posición de girador y de girado. En otras palabras, el cheque de gerencia no es librado por el cuentahabiente, sino que es librado por el banco contra sí mismo, por lo que no resulta viable girar un cheque de esta naturaleza cuando no existen fondos<sup>1</sup> o estos estén embargados. Pues, finalmente es el mismo banco el obligado cambiario directo y en esto se diferencia del cheque común u ordinario (donde la orden de pago sólo se atiende si el cuentahabiente tiene fondos en la cuenta bancaria, ya que el banco no asume ninguna obligación cambiaria); por lo tanto, en este caso no se observa que se hubiera intentado por el demandante el cobro contra la institución financiera que emitió los aludidos cheques de gerencia, dejando ver que el Banco para su pago (a nuestro juicio equivocadamente) dio un trámite a dichos títulos valores de cheques ordinarios o comunes, lo que realmente no se entiende, dada la especialidad ya anotada que tienen en los cheques de gerencia, sobre los cuales ni el demandante ni la institución financiera en los ilegibles protestos, que medio se observan en algunos de los títulos, no aducen falsedad alguna (sino que el no pago se originó supuestamente por saldos embargados).

**El cuarto.**

No me consta. Mi mandante no tuvo ningún conocimiento sobre pactos y ejecuciones que realizaron los señores ZAPATA

---

<sup>1</sup> En el concepto 2004021936-002 del 16 de marzo de 2006 la Superintendencia Financiera de Colombia expresó lo siguiente: "(...) conforme lo ha sostenido la Superintendencia Bancaria, el cheque de gerencia "es un título valor de contenido crediticio que, como el cheque corriente, contiene una orden incondicional de pagar una suma determinada de dinero con la característica especial de que el importe de ese valor se provisiona previamente según pacto realizado con el cliente y con cargo a las dependencias del establecimiento bancario que ha librado el título valor".

MONTOYA y URIBE VILLA por fuera de la voluntad que dejaron manifiestamente expresada en la escritura pública No. 1.383 de 16 de julio de 2020 de la Notaría 20ª del Círculo de Medellín, en la que dichos contratantes para su perfeccionamiento agotaron todas las etapas dispuestas en los artículos 13 y 14 del Decreto 960 de 1970, esto es, la recepción, extensión, otorgamiento, y autorización del notario.

Por lo tanto, en el evento que la voluntad que plasmaron conjuntamente el vendedor y el comprador en la compraventa, respecto del precio del inmueble objeto del negocio y su forma de pago, no fuera la real sino simulada como lo expresa en la demanda el demandante, hay que decir que ese pacto o acuerdo existente entre las antedichas partes para alterar lo manifestado en la escritura pública no tiene efectos contra terceros como mi mandante.

**El Quinto.**

No me consta. Mi mandante fue un tercero a los pactos celebrados y ejecutados entre los señores ZAPATA MONTOYA y URIBE VILLA y, por ende, desconoce los detalles y pormenores que se señalan en este hecho.

Pese a lo antedicho, resulta sumamente paradójico que el señor ZAPATA MONTOYA alegue que fue víctima de supuestos engaños en el pago del precio por parte de la compradora, porque supuestamente no tuvo forma de validar la idoneidad de los cheques que le entregó esta última, en virtud de la medida de pico y cédula que en dicho momento existía en nuestro territorio para el ingreso a los bancos, ya que como lo afirma el accionante él asintió otorgar la escritura pública No. 1.383 de 16 de julio de 2020 de la Notaría 20ª del Círculo de Medellín, en la que se declaró un precio y una forma de pago diferente a la que aduce el demandante en esta demanda, con lo que pone en evidencia que obró negligentemente y con mala fe, ya que sobre el inmueble objeto de la compraventa seguidamente se constituía una hipoteca a favor de la señora ANA CRISTINA SALAZAR VILLA; acto este en el que era sumamente determinante el precio de la compraventa y su pago, que en ese caso afirma el demandante que se simuló en la escritura del caso con su anuencia.

**El sexto.**

No me consta. Se insiste que mi mandante fue un tercero a los pactos celebrados y ejecutados entre los señores ZAPATA MONTOYA y URIBE VILLA. Pero, en todo caso se resalta que la cláusula penal es un elemento accidental del precontrato de promesa y no de su esencia o naturaleza, por la que debe ser pactada explícitamente en el acto jurídico del caso.

**El séptimo.** No me consta. Mi mandante fue un tercero a los pactos celebrados en el precontrato y ejecutados entre los señores ZAPATA MONTOYA y URIBE VILLA. En consecuencia, lo único que conoció y le es oponible a mi mandante fue la voluntad manifestada por los aludidos contratantes en la escritura pública No. 1.383 de 16 de julio de 2020 de la Notaría 20 del Circuito de Medellín, donde en el numeral quinto del segundo acto expresaron que la entrega del inmueble ya había sido realizada a la compradora.

**El octavo.** Para responder se separa.

- **No me consta** que el día que se indica en este hecho se hubiera recolectado por el demandante la copia de la escritura pública No. 1.383 de 16 de julio de 2020 de la Notaría 20 del Circuito de Medellín, ya que este acto se trata de algo que atañe exclusivamente al demandante y ningún conocimiento tiene al respecto mi prohilada, la señora SALAZAR VILLA.
- **No se admite** que las cláusulas de la promesa hubieran sido cambiadas y modificadas en la escritura pública sin el consentimiento del vendedor, ya que éste lo suscribió y otorgó con su puño y letra; ahora, resulta curioso que el señor ZAPATA MONTOYA asevere que se percató de los trascendentales cambios en el precio y la forma de pago del negocio y aun así hubiera otorgado el documento sin dejar salvedad alguna en el mismo instrumento, ya que eso patentiza su negligencia, culpa y mala fe, ya que sobre el inmueble objeto de la compraventa seguidamente se constituía una hipoteca a favor de la señora ANA CRISTINA SALAZAR VILLA, en virtud del contrato de mutuo que celebró con la señora ANA MARÍA URIBE VILLA, para lo que fue determinante lo manifestado sobre el precio y su forma de pago en el acto de la compraventa por los contratantes.
- En lo referente al incumplimiento del artículo 90 del Estatuto Tributario, modificado por el artículo 53 de la Ley 1943 de 2018, hay que decir que se trata de **una obligación e imposición legal** que se deben consignar en la escritura de enajenación por las partes que participan en dicho acto bajo la gravedad del juramento. Por lo tanto, hay que recalcar que esta carga no solo competía a la compradora sino también al vendedor y, por ende, el señor ZAPATA MONTOYA al suscribir y otorgar la anotada escritura pública, se hizo partícipe de la supuesta mentira y falsedad que denuncia, siendo por consiguiente responsable de las consecuencias legales que ello acarrea que, incluso, podrían ser de naturaleza penal.

En efecto, resulta paradójico que el vendedor pretenda valerse de su propio dolo o culpa (respecto a lo que asintió simular en el precio y su forma de pago) para tratar de invalidar los distintos actos que obran en la escritura pública que se ataca con esta demanda y más aún en detrimento de terceros como mi mandante.

- Lo que se afirma del contenido de la escritura pública respecto a la entrega del inmueble **es cierto**, ya que se trata de una transcripción del numeral quinto del acto segundo de compraventa que se celebró con la escritura pública No. 1.383 de 16 de julio de 2020, otorgada en la Notaría 20ª del Círculo de Medellín.

**El noveno.**

No me consta. Se trata de circunstancias y hechos que atañen exclusivamente al demandante y que, por obvias razones, desconoce mi prohijada, la señora SALAZAR VILLA. Pero, lo curioso aquí es que si el pago del precio de la venta del inmueble realmente se concretó mediante la entrega varios cheques de gerencia, siendo esto tan determinante en el mencionado negocio, por qué no exigió el vendedor que se estipulara dicha realidad en el documento público del caso, como en derecho correspondía, de tal forma que fuera oponible y produjera efectos frente a terceros como mi mandante, ya que esto resultaba determinante para la efectividad de la garantía hipotecaria.

**El décimo.**

No me consta. Se trata de circunstancias y hechos que atañen exclusivamente al demandante y que, por obvias razones, desconoce mi prohijada, la señora SALAZAR VILLA. Sin embargo, de ser cierto lo que afirma el demandante, no se entiende este cómo pudo asentir otorgar la escritura pública de enajenación simulando la voluntad real, por un lado, en el precio y, por el otro, en la forma de pago, cuando estas circunstancias eran trascendentales y determinantes para el negocio de compraventa y la constitución de la garantía real subsiguiente.

Por último, remito a la respuesta brindada al hecho tercero en lo que respecta al cheque de gerencia, ya que en verdad no se entiende tampoco cómo el demandante no intentó su cobro frente al banco, teniendo en cuenta que la causa de devolución de los títulos, según lo que afirma el señor ZAPATA MONTOYA, fue supuestamente por saldos embargados y firma no registrada, cuando se trataba de cheques especiales de gerencia.

**El undécimo.**

No me consta. Se trata de circunstancias y hechos que atañen exclusivamente al demandante y que, por obvias razones, desconoce mi prohijada, la señora SALAZAR VILLA. Sin embargo, resulta

inverosímil que una protocolista hubiera expresado lo que se señala en este hecho, ya que ni esta ni el notario, por la mera solicitud de una parte, tienen facultades para anular una escritura pública con distintos actos jurídicos, como un contrato de compraventa y la constitución de un gravamen hipotecario donde se contaba con la participación de un tercero como el acreedor hipotecario.

**El décimo segundo.** No me consta. Se trata de circunstancias y hechos que atañen exclusivamente al demandante y que, por obvias razones, desconoce mi prohijada, la señora SALAZAR VILLA.

**El décimo tercero.** No es un hecho. Se trata de una interpretación que realiza la demandante del artículo 882 del Código de Comercio; pero, en todo caso no deja de resultar extraño por qué el demandante asiente otorgar una escritura pública que no evidenciaba, según lo que afirma en la demanda, la voluntad real de él siendo tan determinante para el negocio.

**El décimo cuarto.** No me consta. Se trata de circunstancias y hechos que atañen exclusivamente al demandante y que, por obvias razones, desconoce mi prohijada, la señora SALAZAR VILLA. Sin embargo, no puede soslayarse que esa forma de pago mediante cheques que aduce el demandante no fue contemplada en la compraventa que se perfeccionó en la escritura pública No. 1.383 de 16 de julio de 2020 de la Notaría 20ª del Círculo de Medellín, por lo que no tiene efectos respecto de terceros como mi mandante.

**El décimo quinto.** No es cierto. Se trata de una mera interpretación que realiza la apoderada del demandante del artículo 1546 del Código Civil y que, en todo caso, aquí no resulta aplicable por cuanto no se cumple con los presupuestos axiológicos que se demandan por la aplicación de la precitada norma y menos aún en el evento de que se acredite que en el contrato de compraventa que se perfeccionó en la escritura pública No. 1.383 de 16 de julio de 2020 de la Notaría 20ª del Círculo de Medellín, las partes simulaban la realidad en el precio y su forma de pago, en perjuicio de terceros como mi mandante.

**El décimo sexto.** Es cierto.

## 2. SOBRE LAS PRETENSIONES.

Me opongo a la prosperidad de todas y cada una de las pretensiones de la demanda con fundamento en las razones en que se apoyan las siguientes:

Mauricio Alejandro Zuluaga Escobar

ABOGADO

Celular: 316 453 37 44 Teléfono: 479 62 29

Dirección: Carrera 42 A #1 - 25

San Fernando Plaza, Torre 4, Oficina 305

E-mail: zuluagaabogado@gmail.com

### 3. DEFENSAS Y/O EXCEPCIONES

Para cualquier efecto derivado de este proceso y de las pretensiones de la demanda, propongo expresamente, como defensas y/o excepciones de mérito o de fondo, las siguientes:

#### 3.1. FALTA DE LOS PRESUPUESTOS AXIOLÓGICOS PARA LA PROCEDENCIA DE LA ACCIÓN DE RESOLUCIÓN JUDICIAL DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA.

Fundamento así este medio de defensa:

- 3.1.1. Por medio de la demanda se pretende que se declare la resolución judicial del contrato de promesa de compraventa celebrado el día 16 de julio de 2020, entre JORGE DOMINGO ZAPATA y ANA MARÍA URIBE VILLA, por un supuesto incumplimiento de la obligación de pago total del precio pactado (numeral 1 de las pretensiones de la demanda).
- 3.1.2. La resolución judicial es un modo de disolverse y privar total o parcialmente de su eficacia a los contratos por el incumplimiento culposo de las obligaciones a cargo de una de las partes<sup>2</sup>.
- 3.1.3. *"En relación con la estructura de la acción resolutoria con indemnización de perjuicios, han dicho de manera reiterada, tanto la doctrina como la jurisprudencia, que se requiere para su viabilidad y procedencia de la concurrencia de los siguientes requisitos: a) La existencia de un contrato bilateral válido; b) El incumplimiento del demandado total o parcial, de sus obligaciones generadas en el pacto, porque en eso consiste la realización de la condición tácita; y, c) Que el demandante a su vez, haya cumplido los deberes que le impone la convención"*<sup>3</sup>.
- 3.1.4. En este caso concreto tenemos que los efectos del contrato de promesa de compraventa del sub lite se extinguieron con la celebración del contrato de compraventa por medio de la escritura

<sup>2</sup> Ospina Fernández Guillermo y Ospina Acosta Eduardo. Teoría General del Contrato y Del Negocio Jurídico.

7ª Ed. Editorial Temis, página 536.

<sup>3</sup> Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Sentencia de 16 de mayo de 2.002, Expediente No. 6877, M.P. Dr. Jorge Santos Ballesteros.

pública No. 1.383 de 16 de julio de 2020, otorgada en la Notaría 20 del Círculo de Medellín ya que, como lo tiene establecido la Corte Suprema de Justicia en su precedente, celebrado el contrato prometido desaparece la promesa.

Al respecto la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia ha dicho lo siguiente:

*«(...) la promesa de contrato, como tal, se encuentra en los momentos postreros en la gestación de los acuerdos contractuales, teniendo un peculiar cariz provisional y transitorio en cuanto es un convenio eminentemente preparatorio de otro cuyo resultado no pueden o no quieren alcanzar de inmediato las partes, pero a cuya realización se comprometen mediante un vínculo jurídico previo que les impone la obligación recíproca y futura de llevarlo a cabo con posterioridad, agotándose en él su función económico - jurídica, quedando claro, entonces, que como "no se trata de un pacto perdurable, ni que esté destinado a crear una situación jurídica de duración indefinida y de efectos perpetuos, la transitoriedad indicada se manifiesta como de la propia esencia de dicho contrato" (G. J. CLIX pág.283).*

*Trátase, pues, de una temporalidad consubstancial al contrato, necesaria sí, pero racional y breve, circunscrita exclusivamente a disponer el contrato futuro, razón por la cual repugna a su esencia que pueda ser ilimitada o vaga, toda vez que, insístese, la naturaleza del contrato apunta a la celebración de otro a cuya espera no pueden permanecer perpetuamente vinculadas las partes.*

*De ahí que la Corte, en sentencia del 13 de noviembre de 1981, (...), hubiese advertido que "el contrato de promesa tiene una razón económica singular, cual es la de asegurar la confección de otro posterior, cuando las partes no desean o están impedidas para hacerlo de presente. Por eso no es fin sino instrumento que permite un negocio jurídico diferente, o, para mejor decir, es un contrato preparativo de orden general. De consiguiente, siendo aquélla un antecedente indispensable de una convención futura, esta modalidad le da un carácter transitorio y temporal y se constituye en un factor esencial para su existencia. Desde luego los contratantes no pueden quedar vinculados por ella de manera intemporal, porque contradice sus efectos jurídicos que no son, de ninguna manera, indefinidos» (CSJ SC, 28 jul. 1998, rad. 4810)<sup>4</sup>.*

- 3.1.5. Si bien la Corte también ha establecido que el efecto extintivo que produce frente al contrato de promesa la celebración del contrato prometido final no es absoluto, ya que pueden pactarse prestaciones que pervivan y subsistan con posterioridad a la celebración del

---

<sup>4</sup> Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil. Sentencia SC2221-2020 de 13 de julio de 2020. M.P. Dr. Luis Alonso Rico Puerta. Radicación No. 76001 31 03 011 2016 00192 01.

contrato prometido, esto es así siempre y cuando esas prestaciones **no** sean reguladas de manera distinta en el negocio jurídico definitivo, ya que este recoge "(...) *la contundente, irrefragable y definitiva voluntad de los contratantes, sustituyendo así su querer inicial, expresado en la promesa; lo anterior precisamente por la naturaleza meramente preparatoria y función jurídico – económica del precontrato, que no es otra que allanar el camino para la celebración de un convenio posterior*"<sup>5</sup>.

3.1.6. Ahora, si lo que afirma el demandante es cierto en cuanto a que la verdadera voluntad de los señores JORGE DOMINGO ZAPATA y ANA MARÍA URIBE VILLA respecto del el precio y la forma de pago de la compraventa del inmueble correspondía a lo que se estipuló en la promesa de compraventa y, por lo tanto, la declaración que realizaron dichos contratantes en el acto de compraventa contenido en la escritura pública No. 1.383 de 16 de julio de 2020, otorgada en la Notaría 20 del Círculo de Medellín, expresó una voluntad meramente aparente, no puede soslayarse que mi mandante se trata de un tercero respecto de los negocios jurídicos del precontrato y el contrato de compraventa y, por ende, los acuerdos privados para alterar lo pactado en la escritura pública no producen efectos frente a terceros (artículo 1766 del Código Civil).

3.1.7. En consecuencia, si el precontrato que celebraron los señores ZAPATA MONTOYA y URIBE VILLA ya se encuentra extinguido, se colige que no cabe declarar la resolución judicial de un acto jurídico que actualmente **no existe** y, por lo tanto, no se cumple con el primero de los presupuestos esenciales para la viabilidad y procedencia de la acción resolutoria del contrato de promesa celebrado el 16 de julio de 2020 y que solicita en su demanda el demandante y así deberá declararse por el Juez en la concerniente sentencia.

### **3.2. INEFICACIA Y/O INOPONIBILIDAD A TERCEROS DE DECLARACIONES Y ACUERDOS PRIVADOS QUE ALTERAN LO PACTADO EN ESCRITURA PÚBLICA**

Fundamento así este medio de defensa:

---

<sup>5</sup> Ibídem.

- 3.2.1. En la demanda afirma el demandante que el precio real de la compraventa convenido fue la suma de SETECIENTOS MILLONES DE PESOS M/L (\$700.000.000), que no le fueron pagados.
- 3.2.2. Sin embargo, contrario a lo expuesto con antelación, en la escritura pública No. 1.383 de 16 de julio de 2020, otorgada en la Notaría 20 del Círculo de Medellín, en el segundo acto referente a la compraventa del inmueble que se identifica, en los numerales cuarto y quinto se estipuló visiblemente lo siguiente:

*"CUARTO: Que el precio de los Inmuebles prometidos en venta lo constituye la suma CUATROCIENTOS MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL (\$400.000.000) que LA COMPRADORA cancelará de la siguiente manera a EL VENDEDOR así:*

*a) La suma de DOSCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$250.000.000) con recursos propios, dineros los cuales ya fueron entregados a LA PARTE VENDEDORA, los cuales declara tener recibidos a entera y plena satisfacción.*

*b) El saldo es decir la suma de CIENTO CINCUENTA MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$150.000.000), será respaldado con una hipoteca abierta sin límite de cuantía constituida a favor de la señora ANA CRISTINA SALAZAR VILLA mediante este mismo instrumento público.*

*PARÁGRAFO: PARA DAR CUMPLIMIENTO AL ARTICULO 61 DE LA LEY 2010 DEL 27 DE DICIEMBRE DE 2019, los otorgantes declaran bajo gravedad de juramento que se entiende prestada por el solo hecho de la firma, que el precio incluido en esta escritura es real y que no existen pactos privados en los que se señale un valor diferente y que no hay sumas que se hayan facturado o convenido fuera de la misma. La notaría advierte, que en el caso de existir pactos, deberá informarse el precio convenido en ellos o de lo contrario manifestar su valor.*

*QUINTO: ENTREGA: Que ya se ha hecho entrega de lo vendido a entera satisfacción A LA COMPRADORA, y EL VENDEDOR se obliga al saneamiento de lo vendido bien sea por evicción o por vicios redhibitorios, en la forma establecida por la ley".*

El antedicho instrumento público fue debidamente otorgado por los señores ZAPATA MONTOYA y URIBE VILLA, con lo cual estos contratantes dejaron ver su conformidad y anuencia a las declaraciones consignadas por ellos en ese documento y por la misma razón fue debidamente autorizado por el Notario.

- 3.2.3. Con base en las manifestaciones plasmadas en el segundo acto de la indicada escritura pública, la señora ANA CRISTINA SALAZAR VILLA perfeccionó un contrato de mutuo con la señora ANA MARÍA URIBE VILLA, con la entrega a ésta última de la suma de CIENTO

CINCUENTA MILLONES DE PESOS M/L (\$150.000.000), que se destinarían, por parte de la señora URIBE VILLA, para el pago de la parte del precio que se indicó en el acto de la compraventa que se restaba y que se expresó que se cancelaría con la constitución de una hipoteca abierta y sin límite en la cuantía a favor de la señora SALAZAR VILLA.

En efecto, después de celebrada la compraventa, en la misma escritura pública la compradora adquirente del inmueble identificado en dicho acto escriturario (en el tercer acto) constituyó sobre el bien que adquiriría (en el segundo acto) una hipoteca abierta y sin límite de cuantía a favor de mi mandante (ANA CRISTINA SALAZAR VILLA), sin recibirse ningún tipo de oposición por parte del señor ZAPATA MONTOYA.

- 3.2.4. Por consiguiente, como no existe ninguna duda que el señor JORGE DOMINGO ZAPATA MONTOYA otorgó la escritura pública No. 1.383 de 16 de julio de 2020, otorgada en la Notaría 20 del Círculo de Medellín y con ello aceptó todas las manifestaciones contenidas en el segundo acto referente a la venta del inmueble que realizó, de probar el demandante lo que afirma en su demanda respecto de lo pactado del precio y su forma de pago, con esto se acredita que dicho contratante, que se trata de una persona plenamente capaz, aceptó simular la verdadera y real voluntad para que en su lugar se consignara una voluntad aparente en el acto escriturario (según lo que confiesa en el hecho octavo de la demanda). En consecuencia, de conformidad con lo que dispone el artículo 1766 del Código Civil, las escrituras privadas ni las contraescrituras públicas, hechas por los contratantes para alterar lo pactado en escritura pública, no producirán efecto contra terceros.

Al respecto la Corte ha explicado lo siguiente:

*"(...) Conviene sí observar que no obstante que el artículo 1766 del Código Civil hace referencia a las escrituras privadas y a las contraescrituras públicas hechas por los contratantes para alterar lo pactado en escritura pública, la inoponibilidad que en él se consagra frente a terceros de buena fe, se predica de toda declaración hecha secretamente por las partes, así haya sido en forma verbal (...)”<sup>6</sup>*

---

<sup>6</sup> Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil. Sentencia de mayo 30/70.

- 3.2.5. Así que, en ese orden de ideas, mi mandante ANA CRISTINA SALAZAR VILLA si bien suscribió la escritura pública No. 1.383 de 16 de julio de 2020, otorgada en la Notaría 20 del Círculo de Medellín, lo hizo sólo en virtud del tercer acto que está contenido en el aludido instrumento público, esto es, únicamente para los efectos del gravamen hipotecario constituido a su favor; pero, la señora SALAZAR VILLA se trata de un tercero respecto del acto de compraventa que perfeccionaron los señores ZAPATA MONTOYA y URIBE VILLA y no tuvo conocimiento, ni participación ni injerencia alguna en los pactos o convenios celebrados entre estos por fuera de la escritura pública anotada y tampoco tiene ningún lazo de amistad o parentesco con esos contratantes. Pero, hay que recalcar que en virtud de las declaraciones y manifestaciones contenidas en el reseñado instrumento público, mi mandante sí entregó efectivamente a la señora ANA MARÍA URIBE VILLA la suma de dinero ya indicada, a título de mutuo, con el respaldo y la garantía hipotecaria constituida a su favor y que al día de hoy no ha podido hacerla efectiva, pese a que no se le ha pagado ni un solo peso del dinero que prestó, en virtud de la medida cautelar decretada por el Despacho y que impide el registro de la mencionada escritura.
- 3.2.6. Así que por lo todo expuesto, ni el vendedor ni la compradora pueden oponer a mi mandante, como tercero de buena fe que se presume, los pactos celebrados entre ellos (escritos o no), para privar de eficacia o modificar lo que declararon en la escritura pública en el acto de enajenación y por esta potísima razón aquí no puede haber lugar a declarar ninguna resolución del contrato de promesa y mucho menos a declarar la nulidad absoluta de la escritura pública con los tres actos contenidos en ella, por lo que en la sentencia se deberán desestimar todas las pretensiones de la demanda, levantarse la medida cautelar y ordenar al registrador que proceda con el registro de la escritura pública del *sub lite*.

### **3.3. INEXISTENCIA DE PRESUPUESTOS PARA LA DECLARACIÓN DE NULIDAD ABSOLUTA.**

Fundamento así este medio de defensa:

- 3.3.1. Pretende el demandante que se declare la nulidad absoluta de la escritura pública No. 1.383 de 16 de julio de 2020 de la Notaría 20ª

**Mauricio Alejandro Zuluaga Escobar**

ABOGADO

Celular: 316 453 37 44 Teléfono: 479 62 29

Dirección: Carrera 42 A #1- 25

San Fernando Plaza, Torre 4, Oficina 305

E-mail: zuluagaabogado@gmail.com

del Círculo de Medellín con todos los actos que obran en ella (pretensión del numeral 2) y como consecuencia de esto se pide su cancelación en la Notaría y Oficina de Registro de Instrumentos públicos del caso (pretensión de los numerales 3.y 4.) y que se devuelvan las cosas a su estado inicial (pretensión del numeral 6).

- 3.3.2. La nulidad absoluta, de conformidad con el artículo 1741 del Código Civil, sólo se produce por **objeto y causa ilícita**, por **omisión de algún requisito o formalidad** que las leyes exigen para el valor de ciertos actos o contratos en consideración a su naturaleza y en los actos y contratos de **personas absolutamente incapaces**.
- 3.3.3. Teniendo en cuenta que ni en los hechos de la demanda ni en las pretensiones se plantea que los distintos actos que contiene la escritura pública *sub examine* están afectados por objeto y causa ilícita, por omisión de algún requisito o formalidad esencial para su validez, o por haber sido celebrado por persona absolutamente incapaz, resulta evidente que los presupuestos para la declaratoria de nulidad absoluta son inexistentes y así deberá declararse en la sentencia que desate la presente litis y de paso deberá levantarse la medida cautelar y ordenar al registrador que proceda con el registro de la escritura pública del *sub lite*.

#### **3.4. EL DEMANDANTE NO PUEDE ALEGAR SU PROPIO DOLO O CULPA EN BENEFICIO PROPIO (PRINCIPIO NEMO AUDITUR PROPRIAM TURPITUDINEM ALLEGANS).**

Fundamento así este medio de defensa:

- 3.4.1. El demandante en los supuestos fácticos (causa petendi) de la demanda aduce que en el otorgamiento de la escritura pública del *sub lite*, con que se perfeccionó, entre otros actos, la compraventa, su consentimiento estuvo viciado por el dolo de la demandada URIBE VILLA.
- 3.4.2. El dolo, según lo que se expresa en la demanda con ambigüedad, se hace consistir en supuestas mentiras y engaños que supuestamente el señor ZAPATA MONTOYA sufrió en el pago del precio de la compraventa que le realizó la señora URIBE VILLA con unos cheques de gerencia, el mismo día de la firma de la escritura pública, esto es,

el 16 de julio de 2020, lo que no habría permitido al demandante contar un tiempo para validar la idoneidad y contenido de esos títulos, teniendo en cuenta que en ese entonces, dada la medida de aislamiento preventivo por el covid-19, para ingresar a los bancos regía una medida de pico y cédula, y que, luego, los anotados títulos fueron devueltos por saldo embargado y firma no registrada; asimismo, afirma el demandante que en la escritura pública que atañe a esta litis se realizaron cambios en el precio y su forma de pago sin su consentimiento, y que cuando este los advirtió a la protocolista, entre esta y la compradora le manifestaron que eso no generaba problemas y se le obligó a firmar en dichas condiciones.

- 3.4.3. En el ámbito del derecho, autores como Pothier<sup>7</sup>, citado por Ospina Fernández ha definido al dolo como “toda especie de artificio de que alguien se sirve para engañar a otro”, siguiendo esta tesis, el autor Garcés Vásquez sostiene que el dolo es considerado como “la maniobra practicada por un sujeto de derecho en procura de engañar a otra persona y determinarla a otorgar un negocio jurídico; es un error provocado, en virtud del cual queda constatado que sin el los estipulantes no se hubiesen vinculado negocialmente”<sup>8</sup>. Similar postura adopta el profesor Ospina Fernández al considerar que el dolo consiste “en crear en la mente de una persona, mediante procedimientos condenados por la buena fe, un móvil o razón para consentir, móvil o razón que en realidad no existe, que es ilusorio y pernicioso”<sup>9</sup>, para terminar, en palabras distintas, pero conservando el mismo sentido e incluso brindando una definición mucho más completa, el reconocido doctrinante Colombiano Fernando Hinestrosa sostiene que “en cuanto vicio de la voluntad, consiste en cualquiera clase de maniobras, maquinaciones, artificios, engaños, estratagemas, mentiras, incluso reticencia, de que se vale alguien para, induciéndola a error, obtener de otra persona la celebración de un negocio jurídico. Ese su fin y ese su resultado.”<sup>10</sup>

De conformidad con el artículo 1515 del Código Civil, el dolo no vicia el consentimiento sino cuando es obra de una de las partes y cuando además aparece claramente que sin él no hubiera contratado.

<sup>7</sup> POTHIER, Robert Joseph. Obligations, Edición II. Paris, 1861-1862. Consultado en: OSPINA FERNÁNDEZ, Guillermo y OSPINA ACOSTA. Óp. Cit., pág. 202.

<sup>8</sup> GARCEZ VASQUEZ, Pablo A. Teoría del Negocio Jurídico. Medellín. Biblioteca Jurídica DIKE. Primera Edición, 2015.pág. 323.

<sup>9</sup> OSPINA FERNÁNDEZ, Guillermo y OSPINA ACOSTA. Óp. Cit., pág. 202.

<sup>10</sup> HINESTROSA FORERO, Fernando. *Tratado de las obligaciones II. de las fuentes de las obligaciones: El negocio jurídico. Volumen I.* Bogotá D.C., Universidad Externado de Colombia, 2015 (pág.1024).

3.4.4. Así que teniendo en cuenta todo lo predicho sobre el dolo, en este caso debe advertirse que, más allá del supuesto incumplimiento que invoca el demandante de la señora URIBE VILLA, lo reprochable y hasta delictivo que pudiera ser el obrar de esta última y del cual también mi mandante es víctima, ninguno de los hechos que se expresan en la demanda como constitutivos de dolo fueron determinantes para la obtención del consentimiento del señor ZAPATA MONTOYA en el perfeccionamiento del contrato de compraventa que obra en el otorgamiento de la escritura pública No. 1.383 de 16 de julio de 2020 de la Notaría 20ª del Círculo de Medellín, por las siguientes razones:

- a) En el escrito de la promesa de compraventa que arrió el demandante a este proceso, por el precio del inmueble en el contrato prometido, el señor ZAPATA MONTOYA declaró recibida a entera satisfacción la suma de QUINIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS M/L, a pesar de que dicho pago se realizó con la entrega de cinco (05) cheques de gerencia (determinados en el parágrafo del literal a) de la cláusula cuarta del aludido precontrato), que forzosamente demandaban de un proceso para su validación, consignación, canje y pago, que cualquiera con la prudencia propia de un buen hombre de negocios hubiera ejecutado preliminarmente.
- b) Luego, sin agotar el proceso de validación, de consignación, canje y pago sobre los cinco (05) cheques que se le entregaron por la compradora lo que, per se, denota negligencia grave, el señor ZAPATA MONTOYA accedió libremente, sin ningún condicionamiento, a otorgar la escritura pública No. 1.383 de 16 de julio de 2020 de la Notaría 20ª del Círculo de Medellín, a través de la cual se perfeccionó el contrato prometido, esto es, el contrato de compraventa contenido en ese instrumento público.
- c) Asimismo, afirma el demandante en su demanda que antes de otorgar la escritura pública No. 1.383 de 16 de julio de 2020 de la Notaría 20ª del Círculo de Medellín, se percató de los cambios que contenía dicho instrumento en lo referente al verdadero precio y la forma de pago por la compraventa que eran distintos a los pactados en el precontrato; sin embargo, con evidente negligencia

y mala fe, accedió a suscribir la escritura con esas alteraciones, simulando, de paso, la voluntad real para dejar plasmada una aparente, que adicionalmente lo hace partícipe y responsable directo de los siguientes graves reproches:

- *Por la falsedad (dolo) en el juramento que estipuló y declaró junto a la compradora sobre la veracidad del precio, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 90 del Estatuto Tributario, modificado por el artículo 53 de la Ley 1943 de 2018, lo que podría tener incidencias, incluso, de naturaleza penal al tenor de lo que dispone el artículo 288 del Código Penal, por el delito de obtención de documento público falso, entre otros. Sobre este tópico mi mandante ha decidido poner los hechos en conocimiento de la Fiscalía para que tome las acciones del caso.*
- *Por simular la voluntad real y expresar una meramente aparente en la escritura, la consecuencia es que los acuerdos privados para alterar la escritura pública no producen efectos contra terceros, de conformidad con lo que expresa el artículo 1766 del Código Civil.*

d) Del mismo modo, por el demandante asentar simular la voluntad real en cuanto al precio y su forma de pago en la compraventa que se celebró por medio de la escritura que atañe a esta litis, se colige, sin ambages, que obró con mala fe respecto de la señora ANA CRISTINA SALAZAR VILLA, ya que si bien esta se trataba de un tercero respecto de la compraventa, no puede soslayarse que en virtud de las manifestaciones contenidas en el acto de la compraventa del inmueble, donde sólo se reflejó que restaba un saldo por cancelar de CIENTO CINCUENTA MILLONES DE PESOS M/L (\$150.000.000) que se respaldaría con una hipoteca a favor de la señora SALAZAR VILLA, que en efecto se constituyó, la anotada acreedora hipotecaria desembolsó a la señora ANA MARÍA URIBE VILLA el mismo valor del saldo adeudado, a título de mutuo; monto que, como fiel expresión de lo que es obrar de buena fe, quedó dispuesto sin tapujos de ninguna naturaleza en la escritura en el tercer acto, numeral noveno, y en la carta que la acreedora protocolizó con la escritura en comento.

- 3.4.5. Por lo tanto, de todo lo expuesto con antelación, salta al bulto que ninguno de los hechos que se narran la demanda patentizan una maniobra o artificio que hubieran podido inducir a error al demandante con el fin de conseguir su consentimiento en el negocio, sino que obedecen a situaciones que él mismo facilitó y propició con su obrar negligente e incluso doloso en el caso de la simulación del precio y su forma de pago, posiblemente con el fin de que los gastos e impuestos de la escritura fueran muchísimo más baratos.
- 3.4.6. Así que no puede ahora el demandante fundarse en su propia torpeza e inmoralidad con el fin de obtener beneficios a su favor en virtud del principio general del derecho "*nemo auditur propriam turpitudinem allegans*", ya que a nadie se le permite aprovecharse de su propio dolo y, por tanto, nadie puede presentarse a la justicia para pedir protección si ella tiene como fundamento la mala fe o dolo en que ha incurrido<sup>11</sup>.
- 3.4.7. En síntesis, aunque el demandante no realizó ninguna petición en su demanda relativa al dolo y los efectos que este genera en el acto jurídico (nulidad relativa), en todo caso hay que subrayar que por todo lo esgrimido en este medio de defensa, el juez no debe acoger las pretensiones de quien alega su propia torpeza, entendida como deslealtad, fraude, lascivia y cualquier otra causa contra las buenas costumbres y la ley como en efecto aquí ocurrió. En efecto, desestimando las pretensiones de invalidez de la demanda deberá levantarse la medida cautelar y ordenar al registrador que proceda con el registro de la escritura pública del *sub lite*.

### 3.5. FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA.

Fundamento así este medio de defensa:

- 3.5.1. La demanda que da origen a la presente litis la dirige el señor JORGE DOMINGO ZAPATA MONTOYA contra la señora ANA MARÍA URIBE VILLA, en virtud de unos hechos que se presentaron en la celebración y ejecución de un contrato de promesa de compraventa de inmueble y un contrato de compraventa contenido en la escritura pública No. 1.383 de 16 de julio de 2020 de la Notaría 20ª del Círculo de Medellín.

---

<sup>11</sup> Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil (Gaceta Judicial LXXXVIII, 222 – 243). M.P. Dr. Arturo Valencia Zea. República de Colombia, Bogotá D.C., sentencia de 23 de junio de 1958.

- 3.5.2. Sobre los antedichos actos jurídicos mi mandante, la señora ANA CRISTINA SALAZAR VILLA, no tuvo ninguna participación ni conocimiento alguno, además de que no tiene ningún vínculo con los aludidos contratantes de amistad o parentesco, y se trata de un tercero.
- 3.5.3. Por consiguiente, la única razón por la que la señora SALAZAR VILLA comparece a este proceso, se produce en virtud de la decisión que adoptó el Juez de integrar la litis con ella, como litisconsorte necesario por pasiva, ya que intervino en la escritura pública No. 1.383 de 16 de julio de 2020 de la Notaría 20ª del Círculo de Medellín, cuya invalidez se solicita en la demanda, como acreedora hipotecaria y, por ende, se puede ver afectada con las decisiones que se adopten en esta litis.
- 3.5.4. Así que la intervención que realiza mi mandante se circunscribe exclusivamente a defender la validez de la mencionada escritura pública respecto de los actos de compraventa y constitución de la hipoteca contenidos en dicho instrumento, en aras de evitar que se le ocasione un daño y perjuicio irremediable, sin que tenga interés alguno, por cuanto no le asiste legitimación alguna, sobre las pretensiones condenatorias contenidas en el numeral 5 y 7 de la demanda que recaen únicamente respecto de la señora ANA MARÍA URIBE VILLA y, en dicho orden de ideas, ninguna condena dineraria se podrá proferir contra mi mandante respecto de las pretensiones de la demanda contenidas principalmente en los numerales 5, 7 y 8 y cualquier otra.

#### **4. MEDIOS DE PRUEBA.**

Atentamente solicito que se decrete la práctica de las siguientes:

##### **4.1. Documental:**

- 4.1.1. Copia de la escritura pública No. 1.383 de 16 de julio de 2020 de la Notaría 20ª del Círculo de Medellín junto con la carta que protocolizó el acreedor hipotecario con ella.
- 4.1.2. Copia del pagaré otorgado por ANA MARÍA URIBE VILLA a favor de ANA CRISTINA SALAZAR VILLA, en virtud del contrato de mutuo que celebraron estas.

**Mauricio Alejandro Zuluaga Escobar**

ABOGADO

Celular: 316 453 37 44 Teléfono: 479 62 29

Dirección: Carrera 42 A #1 - 25

San Fernando Plaza, Torre 4, Oficina 305

E-mail: zuluagaabogado@gmail.com

- 4.1.3. Copia de los cheques que entregó a la señora ANA CRISTINA SALAZAR VILLA a ANA MARÍA URIBE VILLA, con los que se perfeccionó el contrato de mutuo.
- 4.1.4. Constancia de petición No. 00004712 radicada ante JFK Cooperativa Financiera, solicitando certificación de que efectivamente los cheques Nos. 1104113 y 7190133 fueron cobrados, en cuál sucursal bancaria, el día y fecha de dicho cobro y pago.
- 4.1.5. Denuncia penal con su respectivo radicado

#### **4.2. Testimonial:**

Para que sobre los hechos de la demanda, de la respuesta, las excepciones y las circunstancias de tiempo, modo y lugar que se presentaron concretamente en la recepción, extensión, otorgamiento y autorización de la escritura pública No. 1.383 de 16 de julio de 2020 de la Notaría 20ª del Círculo de Medellín, el contrato de mutuo, así como sobre cualquier otro hecho trascendental para la litis, se citará para recibir el testimonio a las siguientes personas, todas las cuales son mayores de edad y se encuentran domiciliadas y residenciadas en la Ciudad de Medellín:

- 4.2.1. LUIS ALFONSO HENAO LOAIZA, con c.c. No.98.665.223, que se ubica y reside en la Carrera 115 No. 39 A – 41, interior 105 de Medellín. E-mail: [luchohenao2009@hotmail.com](mailto:luchohenao2009@hotmail.com)
- 4.2.2. VIVIANA DÍAZ CANO, con c.c. No. 1.039.448.945, que se ubica y reside en la calle 10 No. 43 E - 44. E-mail: [viviananot20@gmail.com](mailto:viviananot20@gmail.com). Se advierte que esta persona fue la protocolista que ayudó con el trámite de la escritura pública que atañe a la litis.

#### **4.3. Interrogatorio de parte:**

El demandante, JORGE DOMINGO ZAPATA MONTOYA, deberá ser citado para absolver el interrogatorio de parte que le habré de formular de forma escrita o verbal en la correspondiente audiencia que para tal efecto señale su Despacho.

#### **4.4. Oficios:**

- 4.4.1. Solicito se oficie a JFK Cooperativa Financiera y al Banco de Bogotá, para que con fines a este proceso se sirvan a certificar si los cheques Nos. 1104113 y 7190133, se hicieron efectivos, si fueron cobrados, identificar plenamente por quién fueron cobrados y pagados, cuándo y en cuál sucursal Bancaria.

Es de resaltar que las pruebas antedichas se solicitan por oficio, en virtud de que si bien ya se realizó la petición ante JFK Cooperativa Financiera, no fue posible obtener ninguna respuesta por parte de la cooperativa dentro del término de contestación de la demanda. Adicionalmente, se solicita porque cierta información que se demanda de las respectivas entidades, está protegida por el habeas data, regulado en la Ley 1266 de 2008 y solamente puede ser suministrada mediante orden judicial, de conformidad con lo dispuesto por el literal c) del art. 5º de la ley sub examine, por lo que no basta una mera petición.

## 5. ANEXOS.

Se adjuntan en PDF el poder otorgado por correo electrónico al suscrito apoderado y los documentos anunciados en el acápite de pruebas, de conformidad con lo que dispone la Ley 2213 de 2022.

## 6. NOTIFICACIONES.

- Mi poderdante podrá recibir notificaciones en la Calle 32 F No. 63 A – 33, Ed. Bosques del Cerro, Apto 703 de la ciudad de Medellín. E-mail: [anavilla301@hotmail.com](mailto:anavilla301@hotmail.com).
- El suscrito apoderado las podrá recibir en la Carrera 42 A No. 1 – 25, Of. 305 de la Torre 4, San Fernando Plaza, Medellín. E-mail: [zuluagaabogado@gmail.com](mailto:zuluagaabogado@gmail.com).

Atentamente,

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'MZ' with a stylized flourish.

**MAURICIO A. ZULUAGA ESCOBAR.**

c.c. No. 71.789.559 de Medellín

Tarj. Prof. No. 109.885 del C. S de la J.



# República de Colombia



SCO015482523

Vivi

ESCRITURA NÚMERO: MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y TRES. =====

===== (1.383) =====

NOTARÍA VEINTE DEL CÍRCULO NOTARIAL DE MEDELLÍN ANTIOQUIA.=====

FECHA OTORGAMIENTO: 16 DE JULIO DE 2020.=====

PRIMER ACTO: CANCELACIÓN DE FIDEICOMISO. =====

OTORGADA POR: JORGE DOMINGO ZAPATA MONTOYA. =====

SEGUNDO ACTO: COMPRAVENTA. =====

OTORGADA: JORGE DOMINGO ZAPATA MONTOYA. =====

A FAVOR: ANA MARIA URIBE VILLA. =====

TERCER ACTO: CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE

CUANTÍA. =====

DEUDORA: ANA MARIA URIBE VILLA. =====

ACREEDOR: ANA CRISTINA SALAZAR VILLA. =====

\*\*\*\*\*

En el Municipio de Medellín, Departamento de Antioquia, República de Colombia, en la Notaría Veinte (20) del círculo de Medellín, cuya Notaria encargada es la Doctora **SANDRA MILENA BERMÚDEZ BELLO**, en la presente fecha dieciséis (16) de Julio de dos mil veinte (2020), se otorgó la escritura pública que se consigna en los siguientes términos: =====

## PRIMER ACTO

===== CANCELACIÓN DE FIDEICOMISO CIVIL =====

Comparece el señor **JORGE DOMINGO ZAPATA MONTOYA**, varón, mayor de edad, domiciliado en el Municipio de Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía número **3.334.917**, de estado civil casado con sociedad conyugal vigente y quien actúa en nombre propio y en calidad de fideicomitente manifiesta: =

PRIMERO: Que por escritura pública Nro. 6697 del 9 de noviembre de 2015, otorgada en la Notaría Diecinueve de Medellín, debidamente registrada, se constituyó fideicomiso civil sobre el 100% del siguiente inmueble con matrícula inmobiliaria número 001-288337 a favor de ANA LUISA RIVERA DE ZAPATA, mayor de edad, identificada con la cedula de ciudadanía numero 21.312.279, , ISABELLA ZAPATA HOLGUIN, quien se identifica con Tarjeta de Identidad 1.000.414.534, VALENTINA ZAPATA HOLGUIN, quien se identifico con Tarjeta de

Deposito notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Identidad número 99022213233 y quien actualmente se identifica con la cédula de ciudadanía número 1.017.267.125, CLAUDIA PATRICIA ZAPATA RIVERA, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía número 42.879.580, NATALIA ZAPATA RIVERA, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía número 43.573.139.=====

**SEGUNDO:** REVOCATORIA: que con fundamento en la CLAUSULA DECIMA del fideicomiso civil constituido por la escritura pública número 6697 del 9 de noviembre de 2015, otorgada en la Notaría Diecinueve de Medellín, debidamente registrada, el compareciente revoca el fideicomiso constituido sobre el 100% del siguiente bien inmueble: =====

Un lote de terreno con casa de habitación, de una sola plata distinguida con los números 80-19/21 de la calle 35 A, lote distinguido con el número 2 de la manzana "5", urbanización Albania, de Medellín, en la fracción de la América. =====

**INMUEBLE IDENTIFICADO CON MATRICULA INMOBILIARIA NÚMERO: 001-288337 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MEDELLÍN, ZONA SUR.** =====

**DIRECCIÓN CATASTRAL: CALLE 35A # 80-21.** =====

**CÓDIGO CATASTRAL: 050010104110900330018000000000.**=====

**TERCERO:** Conforme a lo anterior, la suscrita Notaria Cancela totalmente el fideicomiso civil contenido en la escritura pública número 6697 del 9 de noviembre de 2015, otorgada en la Notaría Diecinueve de Medellín, debidamente registrada, Se solicita a la Señora REGISTRADORA TOMAR LA NOTA PERTINENTE.=====

#### **SEGUNDO ACTO**

===== **COMPRAVENTA** =====

Comparece nuevamente: el señor JORGE DOMINGO ZAPATA MONTOYA, varón, mayor de edad, domiciliado en el Municipio de Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía número 3.334.917, de estado civil casado con sociedad conyugal vigente y quien actúan en nombre propio y en calidad de titular del derecho de dominio sobre el siguiente bien inmueble objeto del presente contrato y quien en adelante se denominará EL VENDEDOR y MANIFIESTA: =====

**PRIMERO:** Que actuando en la calidad indicada, por medio del presente instrumento transfiere a título de compraventa a favor de la señora, ANA MARIA



# República de Colombia



SC021542522

URIBE VILLA, el derecho de dominio y posesión que tiene y ejerce sobre el siguiente bien inmueble, descrito y alinderado, según el título de adquisición, así: =  
Un lote de terreno, con cada de habitación de una sola planta, distinguida con los números 80-19/21 de la calle 35-A, lote distinguido con el número 2 de la manzana "5", de Urbanización Albania, de Medellín, en la fracción de La América, de 215.96 metros cuadrados, que linda así: Por el frente o NORTE, con la calle 35-A, en 8.15 metros; por el SUR, con parte de los lotes números 18 y 19 de la misma manzana; por el OCCIDENTE, con lote número 6 de la manzana; por el ORIENTE, con lotes números 3 y 4. =====

**INMUEBLE IDENTIFICADO CON MATRÍCULA INMOBILIARIA NÚMERO: 001-288337 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MEDELLÍN, ZONA SUR. =====**

**DIRECCIÓN CATASTRAL: CALLE 35A # 80-21. =====**

**CÓDIGO CATASTRAL: 050010104110900330018000000000. =====**

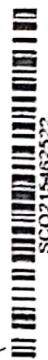
**PARAGRAFO:** No obstante la mención de cabida, área y linderos del (los) inmueble(s) se vende(n) como cuerpo cierto, de tal forma que cualquier eventual diferencia que pueda resultar entre la cabida real y la aquí declarada, no dará lugar a reclamo posterior alguno, por ninguna de las partes. =====

**LEY 258 DE 1.996, MODIFICADA POR LA LEY 854 DE 2.003:** Indagado **EL VENDEDOR** por la notaria acerca de su estado civil y si el inmueble objeto del presente contrato, se encuentran o no afectado a vivienda familiar, manifiesta: que su estado civil es casado con sociedad conyugal vigente, y bajo la gravedad del juramento, manifiesta, que el inmueble objeto de la presente compraventa no se encuentran afectado a vivienda familiar. =====

**SEGUNDA- TÍTULOS DE ADQUISICIÓN.** EL VENDEDOR adquirió el inmueble por compraventa hecha a ALEJANDRO OSORIO GARZON Y PAULA LEONOR RUIZ DE OSORIO, según consta en la escritura pública número 3826 del 03 de noviembre de 1967 otorgada en la Notaria 2 de Medellín, debidamente registrada. =

**TERCERO: LIBERTAD Y SANEAMIENTO.** Garantizan EL VENDEDOR que el inmueble que transfiere, es de su exclusiva propiedad; que no lo ha prometido enajenar a ninguna otra persona y que se halla libre de todo gravamen, no ha sido constituido en patrimonio de familia, ni dado en arrendamiento por escritura pública ni en anticresis, y que se halla libre de embargos, censos, condiciones resolutorias,

Del notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario



SC021542522

9WETBP6NELKK1UX4

12/06/2019

registro por demanda civil, uso o usufructo, y cualquier otra clase de gravámenes o desmembraciones. El inmueble posee una hipoteca vigente con la CAJA DE PREVISION SOCIAL DEL BANCO CENTRAL HIPOTECARIO, EL VENDEDOR se compromete a cancelar posteriormente a la firma de esta escritura. =====

**CUARTO:** Que el precio de los Inmuebles prometidos en venta lo constituye la suma **CUATROCIENTOS MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL (\$400.000.000)** que LA COMPRADORA cancelará de la siguiente manera a EL VENDEDOR así: =====

a) La suma de **DOSCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$250.000.000)** con recursos propios, dineros los cuales ya fueron entregados a LA PARTE VENDEDORA, los cuales declara tener recibidos a entera y plena satisfacción. =====

b) El saldo es decir la suma de **CIENTO CINCUENTA MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$150.000.000)**, será respaldado con una hipoteca abierta sin límite de cuantía constituida a favor de la señora **ANA CRISTINA SALAZAR VILLA**, mediante este mismo instrumento público. =====

**PARÁGRAFO: PARA DAR CUMPLIMIENTO AL ARTÍCULO 61 DE LA LEY 2010 DEL 27 DE DICIEMBRE DE 2019,** los otorgantes declaran bajo gravedad de

juramento que se entiende prestada por el solo hecho de la firma, que el precio incluido en esta escritura es real y que no existen pactos privados en los que se señale un valor diferente y que no hay sumas que se hayan facturado o convenido fuera de la misma. La notaría advierte, que en el caso de existir pactos, deberá informarse el precio convenido en ellos o de lo contrario manifestar su valor. =====

**QUINTO: ENTREGA:** Que ya se ha hecho entrega de lo vendido a entera satisfacción A LA COMPRADORA, y EL VENDEDOR se obliga al saneamiento de lo vendido bien sea por evicción o por vicios redhibitorios, en la forma establecida por la ley. =====

**SEXTO:** Que los gastos que ocasione la presente compraventa serán cancelados así: Gastos notariales, impuestos de anotación y registro (rentas) por partes iguales, la retención en la fuente será asumida en su totalidad por EL VENDEDOR y el registro serán cancelados íntegramente, por LA COMPRADORA. =====

Presente LA COMPRADORA **ANA MARÍA URIBE VILLA**, identificada con cédula de ciudadanía número **1.026.157.026**, de nacionalidad Colombiana, domiciliada y



residente en Medellín, de estado civil soltera sin unión marital de hecho, actuando en su propio nombre y manifiesta: =====

1) Que obrando en la calidad anotada acepta esta escritura en todas sus partes, en especial el contrato de compraventa que contiene a su favor y da por recibido el inmueble según cabida y linderos anotados. =====

**LEY 258 DE 1.996, MODIFICADA POR LA LEY 854 DE 2.003: INDAGADA LA COMPRADORA POR LA NOTARIA ACERCA DE SU ESTADO CIVIL Y SI POSEE O NO ALGÚN INMUEBLE AFECTADO A VIVIENDA FAMILIAR, MANIFIESTA: QUE SU ESTADO CIVIL EL SOLTERA SIN UNION MARITAL DE HECHO Y DE ACUERDO A ESTA DECLARACIÓN EL INMUEBLE NO QUEDA AFECTADO A VIVIENDA FAMILIAR. =====**

## TERCER ACTO

### =====HIPOTECA ABIERTA EN PRIMER GRADO Y SIN LIMITE DE CUANTÍA=====

Compareció nuevamente la señora **ANA MARÍA URIBE VILLA**, identificada con cédula de ciudadanía número **1.026.157.026**, de nacionalidad Colombiana, domiciliada y residente en Medellín, de estado civil soltera sin unión marital de hecho, quien actúa en nombre propio y manifestó: =====

**PRIMERO:** Que obrando en la condición que deja indicada, además de comprometer su responsabilidad personal, de conformidad con lo dispuesto por el último inciso del artículo 2438 del Código Civil, constituye **HIPOTECA ABIERTA EN PRIMER GRADO Y SIN LIMITE DE CUANTÍA**, a favor del señor, **ANA CRISTINA SALAZAR VILLA**; mayor de edad, vecino de Medellín, identificado con cédula de ciudadanía número **43.976.787**, de estado civil **Soltero, sin unión marital de hecho**; sobre el siguiente inmueble: =====

Un lote de terreno, con cada de habitación de una sola planta, distinguida con los números 80-19/21 de la calle 35-A, lote distinguido con el número 2 de la manzana "5", de Urbanización Albania, de Medellín, en la fracción de La América, de 215.96 metros cuadradas; que linda así: Por el frente o NORTE, con la calle 35-A, en 8.15 metros; por el SUR, con parte de los lotes números 18 y 19 de la misma manzana; por el OCCIDENTE, con lote número 6 de la manzana; por el ORIENTE, con lotes números 3 y 4. =====

**INMUEBLE IDENTIFICADO CON MATRICULA INMOBILIARIA NÚMERO: 001-**

288337 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE  
MEDELLÍN, ZONA SUR. =====

DIRECCIÓN CATASTRAL: CALLE 35A # 80-21. =====

CÓDIGO CATASTRAL: 050010104110900330018000000000. =====

PARÁGRAFO 1: No obstante, la anterior cabida y linderos del inmueble se  
hipoteca como cuerpo cierto. =====

**SEGUNDO:** Que no tiene (n) vendido (s) ni de ningún modo enajenado (s) el (los)  
mencionado (s) inmueble (s), el (los) cual (es) se encuentra (n) libre (s) de toda  
clase de gravámenes y limitaciones al derecho de dominio tales como censos,  
hipotecas, embargos, pleitos pendientes y condiciones resolutorias. =====

**TERCERO: ADQUISICIÓN:** Que la **PARTE DEUDORA** adquirió el(los)  
mencionado(s) inmueble(s) por Compraventa al señor JORGE DOMINGO ZAPATA  
MONTROYA según consta en el segundo acto de este mismo instrumento. =====

**CUARTO:** Que esta hipoteca comprende no sólo el (los) inmueble (s) antes  
indicado (s) sino también todas sus anexidades y mejoras, presentes y futuras, al  
igual que las pensiones, rentas e indemnizaciones de que trata el artículo 2446 del  
Código Civil y los muebles y demás accesorios reputados inmuebles conforme a la  
ley. =====

**QUINTO:** Que la hipoteca que constituye garantiza a **ANA CRISTINA SALAZAR  
VILLA**, el pago de todas las obligaciones que el (los) deudor (es), Señor(a) **ANA  
MARIA URIBE VILLA**, tenga (n) contraídas desde el pasado o que llegaren (n) a  
contraer en el futuro para con ella, por cualquier concepto, bien sea directa o  
indirectamente, en su (s) propio (s) nombre (s) o con otra u otras personas  
naturales o jurídicas, individualmente, o conjunta o solidariamente, cualquiera sea  
su naturaleza y su origen y los documentos o títulos valores en que consten o se  
hagan constar. =====

**SEXTO:** Que desde ya quedan garantizadas por este gravamen hipotecario todas  
las obligaciones que el (los) deudor (es) tengan contraídas, llegare a contraer o  
contraiga con posterioridad a esta escritura pública con cualesquier posible  
endosatario de todas o parte de las obligaciones a su cargo y hoy a favor de el  
acreedor, todo esto en el evento en que ésta haga uso de la facultad de ceder,  
endosar o traspasar los créditos a su favor cualquiera sea el documento en que  
=====



# República de Colombia



SCO615462520

estén contenidos, cesión, endoso o traspaso que desde ahora acepta (n) con todas las consecuencias señaladas en la ley, y que si se notifique. =====

**SÉPTIMO:** Que la hipoteca garantiza, además, el pago de todos los intereses legales convencionales y de mora de todas las obligaciones aquí contraídas en los términos en que se dejan expresadas. las costas, gastos, agencias en derecho, honorarios profesionales de abogado y demás expensas de la(s) cobranza (s) a que hubiere lugar, extrajudiciales, judiciales y en general todos los gastos que tengan su origen en las expresadas obligaciones. =====

**OCTAVO:** Que la hipoteca que constituye (n) garantiza el pago de todas las obligaciones dichas en los anteriores ordinales hasta su completa extinción por pago efectivo, sea que este se haga dentro de los plazos convenidos, o al vencimiento de las prorrogas o renovaciones que la (el) acreedor (a) conceda al (los) deudor (es). =====

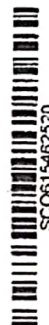
**NOVENO:** Que el valor inicial del crédito es la suma de **CIENTO CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$150.000.000,00) MONEDA LEGAL COLOMBIANA**, en cuanto a capital se refiere, otorgado a título de mutuo préstamo con intereses, dinero que **YO, ANA MARIA URIBE VILLA**, declaro tener recibido a entera satisfacción de manos de la acreedor (a), suma que queda establecida y garantizada con esta misma escritura hipotecaria. No obstante, esta suma anotada, si el monto de las obligaciones contraídas llegara a exceder tal cantidad, el exceso quedará también garantizado con esta hipoteca, lo mismo que sus accesorios, cualquiera sea el tipo de documentos que se suscriba entre el (los) deudor(es) y el acreedor. =====

**PARÁGRAFO** la liquidación o suma de dinero del crédito inicial, es con el fin de determinar los derechos notariales, y rentas de la presente escritura. =====

**DECIMO:** Que el plazo de duración de la deuda es por el termino de **DOCE (12) MESES**, contado a partir de la fecha de esta escritura para el pago del crédito y los intereses del plazo son a la tasa del **UNO PUNTO NUEVE POR CIENTO (1.9%)**, mensual, pagaderos por mensualidades anticipadas y consecutivas, e ininterrumpidas, mes a mes, el veinte (23) de cada mes. =====

**DECIMO PRIMERO:** Que no habrá demora en el pago del capital ni de los intereses antes pactados, pero en el caso de mora en el pago del capital o de una sola de las mensualidades de intereses, estos serán reconocidos a la tasa máxima

~~Papel~~ notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario



SCO615462520

LVMA67ZSLMR0ZR3J

12/06/2019

legal autorizada por la superintendencia bancaria, pudiendo la (el) acreedor dar por terminado el plazo concedido ipso - facto, en cualquiera de los casos de incumplimiento de las obligaciones contraídas por el (los) deudor (es). =====

**DECIMO SEGUNDO:** Que la ciudad de Medellín, es el lugar convenido para el cumplimiento de todas las obligaciones contraídas o que llegare (n) a contraer y cuyos pagos quedan garantizados con la presente hipoteca. =====

**DECIMO TERCERO:** Que en el evento en que la hipoteca llegare a amparar el pago de varias obligaciones, la mora en el cumplimiento de una sola de ellas extinguirá el plazo de todas las demás que no se hallen vencidas y la (el) acreedor (a) podrá, ipso - facto, demandar la solución de todas, debiéndosele pagar, además, los intereses a la tasa máxima legal autorizada por la superintendencia bancaria sobre las obligaciones demandadas. =====

**DECIMO CUARTO:** Que en el evento en que el bien hipotecado fuere perseguido por otro u otros acreedores del deudor, o de uno cualquiera de los deudores, conjunta o separadamente, el acreedor podrá unilateralmente tener por vencidos los plazos de todas obligaciones a su favor y garantizadas por esta hipoteca y exigir extrajudicial o judicialmente el pago inmediato de todas ellas, debiéndosele también en este caso los intereses a la tasa a la tasa máxima legal autorizada por la superintendencia bancaria =====

**DECIMO QUINTO:** Que será de cargo del (los) deudor (es) el pago de los impuestos y gastos que se ocasionen por el giro de letras de cambio, pagarés, contratos de mutuo o cualquier otro documento o título valor en los que se hagan constar los créditos, giros y obligaciones a cargo del (los) deudor (es) a favor de el acreedor, todos los cuales quedan garantizados con esta hipoteca, además de los gastos por concepto de cancelación de este gravamen hipotecario cuando sea la oportunidad. =====

**DECIMO SEXTO:** Que manifiesta bajo la gravedad del juramento que el inmueble que hipoteca **NO ESTA AFECTADO A VIVIENDA FAMILIAR.** =====

**DECIMA SÉPTIMO:** Que igualmente autoriza a el acreedor para que, mediante escrito privado, dirigido al Señor Notario, ésta solicite la corrección de la presente escritura en los casos en que se presenten errores en los nombres de los contratantes, en los números de las cédulas de las partes y en la identificación del

=====



inmueble gravado con la hipoteca, ya sea en su nomenclatura o en la determinación de sus linderos y cabida. =====

**DECIMO OCTAVO:** Que, además, autoriza a el acreedor para que llene los espacios en blanco en todos los títulos – valores, letras de cambio, pagarés, cheques y demás documentos que el (los) deudor (es) gire (n) a favor de la (el) acreedor en el curso de los negocios que se realicen tomando como garantía de ellos la presente escritura de hipoteca. =====

**DECIMO NOVENO:** Que expresamente renuncia (n) a todo tipo de requerimiento judicial o extrajudicial, constitución en mora o requerimiento previo por el incumplimiento en una cualquiera de sus obligaciones contractuales. =====

Presente el señor **ANA CRISTINA SALAZAR VILLA**, mayor de edad, vecino de **Medellín**, identificado con cédula de ciudadanía número **43.976.787**, de estado civil **Soltera, sin unión marital de hecho**; quien obra en nombre propio; y manifiesta: Que acepta la presente hipoteca y la deuda que en favor suyo se constituye por medio de esta escritura pública, por encontrarla a su entera satisfacción y que se reserva el derecho a ceder o endosar este título hipotecario y los demás documentos o títulos – valores a cargo de (los) deudor (es) y a su favor, respaldados todos por este gravamen, a la persona que a bien tenga, a iniciar las acciones legales en cualquiera de los eventos enunciados en esta escritura o por incumplimiento del (los) obligado (s) en el pago del capital o de los intereses en la forma en que ha quedado establecido, todo sin necesidad de notificación alguna al (los) deudor (es), notificaciones o requerimientos a los cuales el (los) deudor (es) expresamente ha (n) renunciado. =====

**HASTA AQUÍ CONFORME A MINUTA PRESENTADA. =====**  
**MANIFIESTA LA DEUDORA, BAJO LA GRAVEDAD DE JURAMENTO, QUE EL INMUEBLE QUE HIPOTECA, NO SE ENCUENTRA AFECTADO A VIVIENDA FAMILIAR, LEY 258 DE 1996, MODIFICADA POR LA LEY 854 DE 2003. =====**

Se protocoliza carta firmada por el **ACREEDOR**, sobre el crédito inicial, el cual es por la suma **CIENTO CINCUENTA MILLONES DE PESOS M.L. (\$150.000.000.00)**. =====

El Notario, en su función asesora, instruyó al otorgante acreedor sobre el contenido y alcance del **artículo 2455 del Código Civil**, el cual se transcribe a continuación en su parte pertinente: "**ART. 2455.** =====

SC0815462519

LP51LQU76RT17C02

12/06/2019

La hipoteca podrá limitarse a una determinada suma, con tal que así se exprese inequívocamente, pero no se extenderá en ningún caso a más del duplo del importe conocido o presunto, de la obligación principal, aunque así se haya estipulado..." ==

#### ===== COMPROBANTES FISCALES =====

Dando cumplimiento a las disposiciones legales vigentes sobre la materia, se protocoliza el siguiente comprobante que acredita el cumplimiento de las obligaciones tributarias para los inmuebles objeto de la presente escritura, que a la letra reza: **MUNICIPIO DE MEDELLÍN, SECRETARÍA DE HACIENDA CERTIFICADO DE PAZ Y SALVO IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO No.**

1458353 expedido el día 15/07/2020, válido hasta el día 31/12/2020, Nombre del Propietario: JORGE DOMINGO ZAPATA MONTOYA, Código del propietario: 6953552000, Documento: 3334917, %Derecho: 100% =====

| CÓDIGO CATASTRAL               | MATRICULA  | AVALÚO TOTAL   |
|--------------------------------|------------|----------------|
| 050010104110900330018000000000 | 001-288337 | \$ 232.122.000 |

PAZ Y SALVOS DE VALORIZACIÓN, FONVALMED (Fondo de valorización del Municipio de Medellín) No. A11658 expedido el día 15/07/2020 válido hasta el 31/07/2020, Nombre del Propietario: JORGE DOMINGO ZAPATA MONTOYA, Documento: 3334917, Matriculas: 001-288337, %Derechos: 100, valor de la cuota: \$0, los inmuebles se encuentra en la zona de influencia del proyecto NO, el proyecto se encuentra en proceso de notificación: NO. Saldo gravamen 0.=====

**SE PROTOCOLIZA CERTIFICACION MEDICA DEL SEÑOR JORGE DOMINGO ZAPATA MONTOYA.** =====

#### ===== CONSTANCIAS NOTARIALES =====

**CONSTANCIA NOTARIAL ESTADO DE CUENTAS.** Manifestaron Los Vendedores bajo la gravedad del juramento que no tienen pleitos pendientes con el fisco, por concepto de pago de impuesto predial o por contribuciones de valorización/o participación en plusvalía (Art. 60 de la Ley 1430 del 2010).=====

**CONSTANCIA NOTARIAL SOBRE AUSENCIA DE MEDIDAS DE PROTECCIÓN:**

La suscrita Notaria deja constancia que Los Vendedores manifestaron bajo la gravedad del juramento que los presentes inmuebles no tienen inscrito medidas de protección, de conformidad con el Decreto 2007 del 2001, adicionado por el Decreto 4720 del 2009.=====



# República de Colombia



**CONSTANCIA NOTARIAL SOBRE LAVADO DE ACTIVOS:** Para los efectos propios de las Leyes 365 de 1997 y 793 de 2002 o de aquellas que las adicionen, modifiquen o reformen, los otorgantes manifiestan que el(los) inmueble(s) fue(ron) adquirido(s) con recursos provenientes del ejercicio de actividades lícitas. Así mismo, en la presente fecha, teniendo expresa autorización de los otorgantes, que se entiende prestada con su firma, se verificó a través de Stradata Search, no encontrándose coincidencia o novedad alguna respecto al número de identificación de los otorgantes de este instrumento y/o de la(s) compañía(s) que representa(n). =

**ADVERTENCIAS.** A los otorgantes se les hizo la advertencia que deben presentar esta escritura para registro, en la Oficina correspondiente, dentro del término perentorio de dos (2) meses, contados a partir de la fecha de otorgamiento de este instrumento, cuyo incumplimiento causará intereses moratorios por mes o fracción de mes de retardo.=====

Se advirtió al otorgante de esta escritura de la obligación que tiene de leer la totalidad de su texto, a fin de verificar la exactitud de todos los datos en ella consignados, con el fin de aclarar, modificar o corregir lo que les pareciere; la firma de la misma demuestra su aprobación total del texto. En consecuencia, la Notaria NO asume ninguna responsabilidad por errores o inexactitudes establecidas con posterioridad a la firma de los otorgantes y la Notaria. En tal caso, estos deben ser corregidos mediante el otorgamiento de una nueva escritura, suscrita por todos los que intervinieron en la inicial y sufragada por los mismos. (Art.35, Decreto Ley 960/70).=====

**AUTORIZACIÓN NOTIFICACIÓN ELECTRÓNICA DE LOS ACTOS ADMINISTRATIVOS** (Art 56 Código del procedimiento administrativo y de lo contencioso administrativo El (los) compareciente(es) manifiesta(n) que SI (X) NO ( ) Autoriza(mos) ser notificado(s), por la Oficina de Registro de Instrumentos Público de Medellín (Ant), electrónicamente de los Actos Administrativos que se profieran en razón a la solicitud de radicación electrónica de la presente escritura pública a los siguiente(s) correo(s) electrónicos(s). "=====

**NOTA:** Autorizo de manera voluntaria y expresa el tratamiento de mis datos personales, para ser utilizados en el proceso de escrituración de(l) (los) presente(s) actos(s) notarial(es). (Ley 1581 del 2012).=====



IAP431BSPPGED4RN

12/06/2019

OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN. Leído el presente instrumento, por los comparecientes y advertidos sobre la formalidad del registro dentro del término legal estuvieron de acuerdo con él, lo aceptaron en la forma como está redactado y en testimonio de que le dan su aprobación y asentimiento, lo firman junto con la suscrita Notaria quien de esta forma lo autoriza=====

DERECHOS NOTARIALES:\$1.752.640.=====

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO:\$24.600.=====

FONDO ESPECIAL NACIONAL PARA EL NOTARIADO:\$24.600.=====

RESOLUCIÓN 01299 DEL 11 DE FEBRERO DE 2020.=====

IVA (ARTICULO 4 DECRETO 397 DE 1.984):\$361.539.=====

RETENCIÓN EN LA FUENTE:\$4.000.0000.=====

Esta escritura se extendió en las hojas de papel de seguridad notarial de la serie números SCO015462523, 215462522, 415462521, 615462520, 815462519, 015462518, 2185462517. =====

ESPACIO EN BLANCO



JORGE DOMINGO ZAPATA MONTOYA

C.C. 3.334.917

TELEFONO: 412 9186

DIRECCION: CALLE 35A #80-21

CIUDAD: MEDELLIN



# República de Colombia



VIENE DE LA HOJA NoSC0015462518, ESC#1383 del 16-07-2020

SC0215462517

EMAIL:

ACTIVIDAD ECONOMICA: PENSIONADO

ESTADO CIVIL: CASADO

PERSONA EXPUESTA POLÍTICAMENTE DECRETO 1674 DE 2016 SI ☐ NO ☒  
VENDEDOR

27

Ana Maria Uribe Villa

ANA MARÍA URIBE VILLA

C.C. 1026457026

TELÉFONO: 3134572987

DIRECCIÓN: Calle 19 # 43 g19 apt. 712 Ciudad del Río

CIUDAD: Medellín

EMAIL: ana-maria.971943@hotmail.com

ACTIVIDAD ECONÓMICA: Administradora

ESTADO CIVIL: Soltera

PERSONA EXPUESTA POLÍTICAMENTE DECRETO 1674 DE 2016 SI ☐ NO ☒  
COMPRADORA Y DEUDORA

Ana Cristina Salazar Villa

ANA CRISTINA SALAZAR VILLA

C.C. 43976787

TELEFONO: 3008900592

DIRECCION: Cll 34 H 64 -14 Apt 404 Punto Conquistadores

CIUDAD: Medellín

EMAIL: anavillo301@hotmail.com

ACTIVIDAD ECONOMICA: Enfermera

ESTADO CIVIL: Soltera

3998 El notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario



YNCASOPT21C51V44

12/06/2019

PERSONA EXPUESTA POLÍTICAMENTE DECRETO 1674 DE 2016 SI \_\_\_\_ NO X.  
ACREEDOR

  
SANDRA MILENA BERMÚDEZ BELLO



NOTARIA VEINTE (20) ENCARGADA DEL CÍRCULO DE MEDELLÍN

(RESOLUCION N°05551 DEL 14 DE JULIO DE 2020, S.N.R)

Medellín, 16 de Julio de 2020.

Doctora  
NOTARIA VEINTE (20) DEL CÍRCULO DE MEDELLÍN

En calidad de acreedor hipotecario otorgo a ANA MARIA URIBE VILLA, mayor de edad, domiciliada en el Municipio de **Medellín**, identificada con la cédula Nro. **1.026.157.026**, de estado civil, **soltera sin unión marital de hecho**, el valor del crédito aprobado por la suma de **CIENTO CINCUENTA MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL (\$150.000.000)**.

*Ana Cristina Salazar Villa*  
ANA CRISTINA SALAZAR VILLA  
C.C. Nro. 43976787.

Medellín, 16 de Julio de 2020.



**RECIBO No. 1**

ANA MARIA URIBE VILLA, mujer, mayor de edad, de nacionalidad colombiana, identificada con cédula de ciudadanía número 1026157026, domiciliada y residente en el Municipio de Medellín, manifiesto que he recibido dos cheques: El cheque Nro. 1104113 del BANCO DE BOGOTA por la suma de CIENTO MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL (\$100.000.000) y el cheque Nro. 7190133 del BANCO DE BOGOTA por la suma de CINCUENTA MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL (\$50.000.000) de manos de la señora ANA CRISTINA SALAZAR VILLA, 43.976.787, cuya suma de dinero esta soportada en hipoteca abierta sin límite de cuantía mediante escritura pública No. 1383 del 16 de Julio de 2020 y pagare firmado el 16 de Julio de 2020 a favor de ANA CRISTINA SALAZAR VILLA, en calidad de acreedora.

Atentamente,

Ana Maria Uribe Villa  
ANA MARIA URIBE VILLA  
C.C. 1026 157 026  
DIRECCIÓN:  
TELÉFONO:

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

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



29750

En la ciudad de Medellín, Departamento de Antioquia, República de Colombia, el dieciséis (16) de julio de dos mil veinte (2020), en la Notaría Veinte (20) del Círculo de Medellín, compareció:

ANA MARIA URIBE VILLA, identificado con Cédula de Ciudadanía/NUIP #1026157026 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

Ana Maria Uribe Villa

----- Firma autógrafa -----



1h9rup85rbr6  
16/07/2020 - 15:05:34:897



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

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

Este folio se asocia al documento de RECIBO N.01.



**SANDRA MILENA BERMÚDEZ BELLO**  
Notaría veinte (20) del Círculo de Medellín - Encargada

Consulte este documento en [www.notariasegura.com.co](http://www.notariasegura.com.co)  
Número Único de Transacción: 1h9rup85rbr6

[www.notaria20medellin.com.co](http://www.notaria20medellin.com.co)

**SNR** SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
*la garantía de la política*

Calle 10 # 43E - 44 Teléfono 266 14 27  
[notaria20medellin@hotmail.com](mailto:notaria20medellin@hotmail.com)

**20**  
NOTARIA VEINTE  
del Círculo de Medellín

**PAGARE A LA ORDEN**

Medellín, 16 de julio de 2020

001

VALOR: \$150.000.000

PLAZO: 16 de julio de 2021.



**LUGAR DE PAGO:** Medellín    **INTERÉS DE PLAZO:** 1.9%.  
**INTERES DE MORA:** MAXIMOS PERMITIDOS  
POR LA LEY%.

**LEGAL AUTORIZADO POR LA SUPERINTENDENCIA FINANCIERA.**

**ACREEDORA:** ANA CRISTINA SALAZAR VILLA CON C.C 43.976.787

**LUGAR DE PAGO:** Medellín Antioquia (domicilio de la Acreedor)

**DEUDOR:** ANA MARIA URIBE VILLA CON C.C 1.026.157.026.

Yo, **ANA MARIA URIBE VILLA**, mujer, mayor de edad, de nacionalidad colombiana, identificada con cédula de ciudadanía número 1.026.157.026, de estado civil soltera sin unión marital de hecho, domiciliada y residente en el Municipio de Medellín, actuando en nombre propio, en calidad de deudor, declaro:

**Primera:** Que por virtud del presente título valor pagare incondicionalmente, a la orden de **ANA CRISTINA SALAZAR VILLA**, mayor de edad, domiciliada en la ciudad de Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía número **43.976.787**, de estado civil soltera sin unión marital de hecho ó a quien represente sus derechos, en la ciudad de Medellín y lugar indicados, en la fecha señalada en la cláusula tercera de este documento, la suma de **CIENTO CINCUENTA MILLONES DE PESOS M.L (\$150.000.000)**, acuerdan las partes cobrar el interés del 1.9% mensual pagaderos el 23 de cada mes.

**Segunda:** Que sobre la suma antes indicada, acuerdan las partes pactar intereses máximos permitidos por la ley.

**Tercera:** **PLAZO:** Que pagaré el capital indicado clausula primera en la fecha que sea indicada por el acreedor.

**Cuarta:** **CLAUSULA ACELERATORIA:** El tenedor podrá declarar vencidos la totalidad de los plazos de esta obligación o de las cuotas que constituyen el saldo de lo debido y exigir su pago inmediato, ya sea judicial o extrajudicialmente, cuando el deudor entre en mora o incumpla cualquiera de las obligaciones derivadas del presente documento.

**Quinta:** El impuesto de timbre, si se causare, será de cargo única y exclusivamente del deudor.

Expresamente declaro excusada la presentación para el pago, el aviso de rechazo y el protesto. Autorizo al tenedor para dar por terminado el plazo de la obligación y cobrarla judicial o extrajudicialmente, en el evento de que el deudor fuere embargado de bienes o fuere sometido o solicitare concordato, solicitare o fuere llamado a concurso de acreedores o declarando en quiebra. En caso de cobro judicial será de mi cuenta las costas y gastos de cobranza al igual que los

honorarios de abogado. Los derechos fiscales que cause este pagaré son  
nuestro cargo.

Este pagaré soporta la hipoteca abierta sin límite de cuantía constituida por  
escritura pública número 1383 del 16 de julio de 2020.

Para constancia se firma en Medellín y autentico (amos) mi (nuestras) firma  
reconociendo el contenido ante autoridad competente. -----

**PAGARE,**

Ana Maria Uribe Villa  
**ANA MARIA URIBE VILLA**  
C.C. 1026157026  
**DEUDORA**



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

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



29724

En la ciudad de Medellín, Departamento de Antioquia, República de Colombia, el dieciséis (16) de julio de dos mil veinte (2020), en la Notaría Veinte (20) del Círculo de Medellín, compareció:

ANA MARIA URIBE VILLA, identificado con Cédula de Ciudadanía/NUIP #1026157026 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

Ana Maria Uribe Villa

----- Firma autógrafa -----



67hqqj4m5mpk  
16/07/2020 - 13:32:58:291



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

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

Este folio se asocia al documento de PAGARE A LA ORDEN.



**SANDRA MILENA BERMUDEZ BELLO**  
Notaría veinte (20) del Círculo de Medellín - Encargada

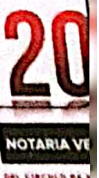
Consulte este documento en [www.notariasegura.com.co](http://www.notariasegura.com.co)  
Número Único de Transacción: 67hqqj4m5mpk

[www.notaria20medellin.com.co](http://www.notaria20medellin.com.co)



**SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO**  
*La guarda de la fe pública*

Calle 10 # 43E - 44 Teléfono 266 14 27  
[notaria20demedellin@hotmail.com](mailto:notaria20demedellin@hotmail.com)



Banco de Bogotá



Cheque No.

1104113

01

Año 2020 Mes 06 Día 16

\$ \*\*100,000,000.00\*\*

PAGAR EL IMPUESTO DE TIMBRE

Páguese a

SALAZAR VILLA ANA CRISTINA\*\*\*\*\*

o al Portador

La suma de:

CIEN MILLONES DE PESOS CON CERO CTVOS ML.\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*100,000,000.00\*\*

3000513043 2018/11



Firma (s)

8" 10002000 1: 3000513043 1104113

Banco de Bogotá



Cheque No.

7190133

01

Año 2020 Mes 07 Día 16

\$ \*\*50,000,000.00\*\*

PAGAR EL IMPUESTO DE TIMBRE

Páguese a

ANA MARIA URIBE VILLÁ\*\*\*\*\*

o al Portador

La suma de:

CINCUENTA MILLONES DE PESOS CON CERO CTVOS ML.\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*50,000,000.00\*\*

3000513043 2018/11



Firma (s)

5" 10002000 1: 3000513043 7190133

Banco de Bogotá

Cheque No. 1104113

01

Año  
2020

Mes  
06

Día  
16

\$ \*\*100,000,000.00\*\*\*

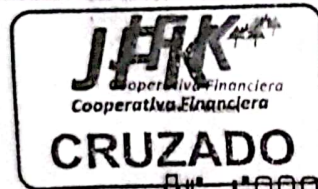
Páguese a SALAZAR VILLA ANA CRISTINA\*\*\*\*\*

o al Portador

La suma de CIEN MILLONES DE PESOS CON CERO CTVOS ML.\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*100,000,000.00\*\*\* 3000513043 2018/11



Firma (s)

8 1000 2000 11 3000513043 1104113

Banco de Bogotá

Cheque No. 7190133

01

Año  
2020

Mes  
07

Día  
16

\$ \*\*50,000,000.00\*\*\*

Páguese a ANA MARIA URIBE VILLA\*\*\*\*\*

o al Portador

La suma de CINCUENTA MILLONES DE PESOS CON CERO CTVOS ML.\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*50,000,000.00\*\*\* 3000513043 2018/11



Firma (s)

5 1000 2000 11 3000513043 7190133



Mauricio Zuluaga &lt;zuluagaabogado@gmail.com&gt;

## Solicitud

1 mensaje

**Margarita Maria Salazar Villa** <margsavi@gmail.com>  
Para: zuluagaabogado@gmail.com

22 de noviembre de 2022, 14:46

Buenas tardes doctor. Espero se encuentre muy bien.

Reenvío correo de la solicitud ante la JFK. Al igual del pantallazo del número de caso de la PQR.

La solicitud se realizó por los dos medios correo electrónico y página.

Muchas gracias y feliz día.

----- Forwarded message -----

De: **Margarita Maria Salazar Villa** <margsavi@gmail.com>  
Date: mar, 22 de nov. de 2022 11:18 a. m.  
Subject: Solicitud  
To: [atencionalcliente@jfk.com.co](mailto:atencionalcliente@jfk.com.co) <[atencionalcliente@jfk.com.co](mailto:atencionalcliente@jfk.com.co)>  
Cc: <[anavilla301@hotmail.com](mailto:anavilla301@hotmail.com)>

Buenas tardes. Espero se encuentre muy bien.

Mi nombre es Ana Cristina Salazar Villa, identificada con cédula de ciudadanía número 43.976.787.

Yo tenía un CDT en la cooperativa JFK, hice un retiro del mismo para una inversión a través de una hipoteca, pero fue una estafa, por tal motivo me encuentro en un proceso judicial y el abogado me solicita que ustedes me puedan brindar un soporte de que efectivamente los cheques fueron cobrados, en que sucursal bancaria y en que fecha. Fui al banco de Bogota que es la entidad donde ustedes emiten los cheques para ser cobrados, pero me informan que ustedes al ser la cuenta afectada de donde salió el dinero son los que pueden apoyar con ese soporte. Adjunto copia de los cheques para una mayor agilidad de respuesta.

De ante mano por su atención y apoyo. Muchas gracias.

### 2 adjuntos



**InShot\_20221122\_110937497.jpg**  
1430K

**Screenshot\_20221122-112240\_Chrome.jpg**  
340K



reclamos o sugerencias relacionadas con los productos y servicios que te brinda JFK.

Su solicitud ha sido enviada, su número de caso es 00004712  
¡Gracias!

Finalizar



Privacidad - Condiciones

Defensor del

Medellín, 9 de noviembre de 2022



VENTANILLA UNICA DE CORRESPONDENCIA-MEDELLIN



**MEDELLIN-MC-GIT - No. 20220370307842**

Fecha Radicado: 2022-11-24 14:28:33

Anexos: 44 FOLIOS.

SEÑORES

FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN

OFICINA DE ASIGNACIONES

CIUDAD

REFERENCIA: denuncia por la presunta comisión del delito de obtención de documento público falso (art. 288 del CP) en contra de José Domingo Zapata Montoya (C.C. 3.334.917) y Ana María Uribe Villa (C.C. 1.026.157.026).

Respetado(a) señor(a) fiscal:

Obrando de conformidad con lo dispuesto por los artículos 69 y ss. del Código de Procedimiento Penal.

ANA CRISTINA SALAZAR VILLA, identificada con la cédula de ciudadanía nro. 43.976.787.

domiciliada en el municipio de Medellín, me permito, comedidamente, narrar los hechos que a continuación se relacionan, así como ofrecer una posible valoración penal de los mismos, en los siguientes términos:

## CAPITULO I

### DE LOS HECHOS

- 1) El día 16 de julio de 2020, la Sra. Sandra Milena Bermúdez Bello, notaria 20 del Círculo de Medellín encargada, autorizó la escritura pública nro. 1383 en la que consta, entre otros actos, una compraventa sobre el bien inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria nro. 001-288337, ubicado sobre la Calle 35A 80 21, en Medellín, compraventa celebrada entre JOSE DOMINGO ZAPATA MONTOYA, como vendedor, y ANA MARÍA URIBE VILLA, como compradora (ver **anexo 1**).
- 2) En los folios nro. 2 y 4 de la escritura pública mencionada, consta lo siguiente (ver **anexo 1**):

Comparece nuevamente el señor **JORGE DOMINGO ZAPATA MONTOYA**, varón, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía número 3.334.917, de estado civil casado con sociedad conyugal vigente y quien actúan (*sic*) en nombre propio y en calidad de titular del derecho de dominio sobre el siguiente bien inmueble objeto del presente contrato y quien en adelante se denominará EL VENDEDOR y MANIFIESTA: \_\_\_\_\_

[...]

**CUARTO:** Que el precio de los inmuebles prometidos en venta lo constituye la suma **CUATROCIENTOS MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL (\$400.000.000)** que **LA COMPRADORA** cancelará de la siguiente manera a **EL VENDEDOR** así: \_\_\_\_\_

- a) La suma de **DOSCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$250.000.000)** con recursos propios, dineros los cuales ya fueron entregados a la **PARTE VENDEDORA**, los cuales declara tener recibidos a entera y plena satisfacción. \_\_\_\_\_
- b) El saldo es decir la suma de **CIENTO CINCUENTA MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$150.000.000)**, será respaldado con una hipoteca abierta sin límite de cuantía constituida a favor de la señora **ANA CRISTINA SALAZAR VILLA**, mediante este mismo instrumento público.

**PARAGRAFO: PARA DAR CUMPLIMIENTO AL ARTÍCULO 61 DE LA LEY 2010 DEL 27 DE DICIEMBRE DE 2019,** los otorgantes declaran bajo la gravedad de juramento que se entiende prestada por el solo hecho de la firma, que el precio en esta escritura es real y que no existen pactos privados en los que se señale un valor diferente y que no hay sumas que se hayan facturado o convenido fuera de la misma. La notaría advierte, que en el caso de existir pactos, deberá informarse el precio convenido en ellos o de lo contrario manifestar su valor. \_\_\_\_\_

5) En el apartado precitado en el hecho anterior de la escritura nro. 1383, se consignan entonces las siguientes manifestaciones realizadas por el Sr. JOSE DOMINGO ZAPATA MONTOYA como otorgante:

- i. Que el precio de los inmuebles prometidos en venta lo constituye la suma de \$400.000.000'00.
- ii. Que una parte del precio, la suma de \$250.000.000'00, ya le fue pagada al vendedor.
- iii. Que esta suma de \$250.000.000'00 la recibió el vendedor a entera y plena satisfacción.
- iv. Que el precio señalado en la escritura nro. 1383 es real y que no existen pactos privado en los que se señale un valor diferente.

- v. Que no se facturaron o convinieron sumas por fuera de la escritura nro. 1383.

Es de anotar que la Sra. ANA MARIA URIBE VILLA suscribió en calidad de compradora, y en señal de su aprobación y asentimiento, la escritura nro. 1383, donde constan las manifestaciones anteriores.

- 4) Estas manifestaciones consignadas en la escritura nro. 1383 no se corresponden con los hechos, pese a haberse prestado un juramento sobre su contenido por parte de los Sres. ZAPATA y URIBE, conclusión a la que se arriba al examinar lo siguiente.

En primer lugar, que el mismo día de autorización de la escritura pública, el 16 de julio de 2020, los Sres. ZAPATA y URIBE suscribieron un documento privado titulado «CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE» en el que consta un precio distinto del que consta en la escritura nro. 1383 (ver **anexo 2**):

**CUARTA: PRECIO, PLAZO Y FORMA DE PAGO:** Que el precio de la presente promesa del inmueble lo constituye la suma de **SETECIENTOS MILLONES DE PESOS M.L (\$700.000.000)**; cantidad que será cancelada por **LA PROMITENTE COMPRADORA** de la siguiente manera:

a) La suma de **QUINIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS M.L.C (\$550.000.000)** que ya fueron cancelados, mediante recursos propios que **EL PROMITENTE VENDEDOR** manifiesta haber recibido a entera satisfacción.

[...]

b) La suma restante de **CIENTO CINCUENTA MILLONES DE PESOS M.L.C (\$150.000.000)** mediante una hipoteca abierta sin límite de cuantía que le otorgará la señora ANA CRISTINA SALAZAR.

En segundo lugar, que el Sr. ZAPATA presentó una demanda (admitida mediante auto del 24 de agosto de 2020 del Juzgado 10 del Circuito de Medellín) en contra de la Sra. URIBE, solicitando la resolución del contrato de promesa de compraventa mencionado y la anulación de la escritura pública nro. 1383. En el escrito de la demanda, se expresa en el acápite de los hechos, en el hecho segundo, que «(l)as partes acordaron como precio de la negociación la suma de Setecientos Millones de pesos (\$700.000.000'00) M/L, los cuales se iban a realizar a través de CHEQUES al momento de firmar la Promesa de Compraventa, quedando a la espera de su verificación y cambio para proceder con la Firma de Escritura pública (...) Es de expresarse que, en realidad el VENDEDOR NO recibió a entera satisfacción el valor de la venta» (ver **anexo 3**).

- 5) Así las cosas, se tiene que el precio consignado en la escritura nro. 1383, la suma de \$400.000.000'00, no era real, pues el precio real ascendía realmente a la suma de \$700.000.000'00; que, además, contrario a lo que consta en la escritura nro. 1383, el vendedor no recibió ninguna parte del precio a entera satisfacción; y que, finalmente, existió un pacto privado, una promesa de compraventa, donde se convino un precio distinto del señalado en la escritura pública nro. 1383.
- 6) A mediados de 2020, la Sra. ANA MARIA URIBE VILLA me solicitó que le prestara la suma de \$150.000.000'00, dinero que esta emplearía para completar la parte faltante del precio de la compraventa referida en el hecho 1.
- 7) Acordé prestarle a la Sra. URIBE la suma de \$150.000.000'00 solicitada, pero bajo la condición de que el mutuo se garantizara con una hipoteca que se constituyera sobre el inmueble comprado,

la cual debía constituirse una vez o al tiempo que se celebrara la compraventa referida en el hecho 1.

8) En la escritura pública nro. 1383, como acto seguido a la compraventa referida en el numeral 1, la Sra. URIBE constituyó a favor mío una hipoteca abierta sin límite de cuantía sobre el bien inmueble objeto de la compraventa, la cual garantiza cualquier obligación de la Sra. URIBE frente a mí, incluyendo la derivada del contrato de mutuo de \$150.000.000'00. Esta escritura fue suscrita por mí como beneficiaria de tal hipoteca (ver **anexo 1**).

9) Accedí desembolsarle a la Sra. URIBE la suma de \$150.000.000'00, así como a suscribir la hipoteca que garantizaba la devolución de ese valor, guiada por las manifestaciones consignadas en el acto de compraventa consignado en la escritura nro. 1383. Según estas manifestaciones, únicamente faltaban por pagarse \$150.000.000'00 del precio de la compraventa, valor este que justamente yo le proporcionaría a la compradora mediante contrato de mutuo, pues el resto del precio, la suma de \$250.000.000'00, había sido pagada ya supuestamente al vendedor a entera y plena satisfacción de este.

Sin embargo, como se ha expresado, esas manifestaciones consignadas en la escritura nro. 1383 no se corresponden con la realidad y son, por ello, falsas.

## CAPITULO II

### PRESUNTOS RESPONSABLES

Esta denuncia se dirige en contra del Sr. JOSE DOMINGO ZAPATA MONTOYA, identificado con la cédula de ciudadanía nro. 3.334.917, y de la Sra. ANA MARÍA URIBE VILLA, identificada con la cédula de ciudadanía nro. 1.026.157.026. Como se explicará con mayor detalle en el capítulo siguiente, la consignación de las manifestaciones presuntamente falsas en la escritura pública nro. 1383 de la Notaría 20 del Círculo de Medellín, en el apartado llamado «segundo acto, compraventa», fue inducida por los individuos mencionados en sus calidades de vendedor y comprador.

### CAPÍTULO III

#### DE LA VALORACIÓN JURÍDICO PENAL DE LOS HECHOS

Los hechos relatados parecen revestir relevancia jurídico penal a la luz del tipo penal de obtención de documento público falso, previsto en el artículo 288 del Código Penal, que reza:

ARTÍCULO 288. OBTENCIÓN DE DOCUMENTO PÚBLICO FALSO. El que para obtener documento público que pueda servir de prueba, induzca en error a un servidor público, en ejercicio de sus funciones, haciéndole consignar una manifestación falsa o callar total o parcialmente la verdad, incurrirá en prisión de cuarenta y ocho (48) a ciento ochenta (108) meses.

La Sala de Casación Penal de la Corte Suprema de Justicia, en la sentencia con radicado nro. 49.312, expresó lo siguiente sobre ese tipo penal:

(C)uando los notarios actúan en ejercicio de la función fedante otorgada por el ordenamiento jurídico, son autoridades que ejercen funciones públicas, por lo cual deben ser considerados servidores públicos. De ahí que, entre otras

consecuencias, las escrituras ante ellos otorgadas, sometidas al debido procedimiento de protocolo, constituyen documentos públicos.

[...]

En ese entendido, la inducción en error al funcionario que crea el documento -notario-, por parte del particular, encuentra adecuación típica en el delito de obtención de documento público falso (art. 288 C.P.). Un ejemplo característico de esta conducta punible se da cuando los particulares comparecen ante el notario público para hacer manifestaciones de voluntad revestidas de aseveraciones contrarias a la realidad, logrando con ello que la escritura - documento público- consigne una falsedad ideológica, esto es, incorpore enunciados fácticos contrarios a la realidad fenomenológica.

El caso bajo examen es justamente el reseñado por la sentencia en comentario. El día 16 de julio de 2020, los particulares JOSÉ DOMINGO ZAPATA MONTOYA y ANA MARÍA URIBE VILLA presuntamente indujeron a error a la notaria 20 encargada del Círculo de Medellín, la Sra. Sandra Milena Bermúdez Bello (servidora pública), al hacer manifestaciones contrarias a la realidad, logrando con ello que la escritura pública nro. 1383 (documento público) consignara enunciados fácticos contrarios a los hechos.

Estas manifestaciones contrarias a la realidad fueron las siguientes<sup>1</sup>:

1. Que el precio de los inmuebles prometidos en venta en la escritura nro. 1383 lo constituía la suma de \$400.000.000'00.

---

<sup>1</sup> Debajo de cada manifestación, entre paréntesis, se recuerda por qué se dice que es contraria a la realidad.

(En realidad, dicho precio ascendió a \$700.000.000'00, como consta en «contrato de promesa de compraventa de inmueble» y en la demanda cuyas copias se adjuntan en los **anexos 2 y 3**).

2. Que una parte del precio, la suma de \$250.000.000'00, ya fue pagada al vendedor.

(Sin embargo, en el documento llamado «contrato de promesa de compraventa de inmueble», adjunto en el **anexo 2**, se dice que la suma que ya se pagó al vendedor ascendía a la suma de \$550.000.000'00).

3. Que esta suma de \$250.000.000'00 la recibió el vendedor a entera y plena satisfacción

(Sin embargo, en la demanda cuya copia se adjunta en el **anexo 3**, se dice que el vendedor no recibió ninguna suma a entera satisfacción).

4. Que el precio señalado en la escritura nro. 1383 es real y que no existen pactos privado en los que se señale un valor diferente.

(En realidad, hubo un pacto privado del mismo día de esa escritura, o sea, del 16 de julio de 2020, llamado «contrato de promesa de compraventa de inmueble», en el que señaló un valor diferente de aquel previsto en la escritura).

5. Que no se facturaron o convinieron sumas por fuera de la escritura nro. 1383.

(En realidad, en el pacto privado llamado «contrato de promesa de compraventa de inmueble» se señaló un valor diferente de aquel previsto en la escritura nro. 1383).

El aspecto subjetivo del tipo penal bajo examen se compone del dolo y de un elemento subjetivo distinto del dolo, a saber, el ánimo de obtener un documento público que pueda servir de prueba. El dolo aquí consiste en el conocimiento y voluntad sobre la inducción en error a la notaria para hacerle consignar en la escritura pública nro. 1383 manifestaciones falsas.

Ese conocimiento y voluntad se desprenden aquí de varios hechos objetivos, como la firma de esa escritura pública, en señal de su aprobación y asentimiento, por parte de los Sres. ZAPATA y URIBE; la manifestación registrada en dicha escritura de la notaria encargada, según la cual el Sr. ZAPATA, como otorgante, hizo las manifestaciones referidas; la suscripción, por parte de los Sres. ZAPATA y URIBE, del documento llamado «contrato de promesa de compraventa de inmueble», en el que constan pactos y manifestaciones contrarios a los que constan en la escritura nro. 1383; y la presentación por parte del Sr. ZAPATA de una demanda en la que constan afirmaciones contrarias a las que constan en dicha escritura.

El ánimo de obtener un documento que pueda servir de prueba se extrae, por su parte, del hecho de que tanto el Sr. ZAPATA como la Sra. URIBE parecían saber de la consecuencia de su intervención en la Notaría 20 del Círculo de Medellín el día 16 de julio de 2020: la autorización, por parte del notario, de una escritura pública con aptitud para servir de prueba en un eventual proceso judicial o administrativo. Esto, a su turno, se deriva del hecho de que se trataba de personas

adultas que son activas o estuvieron activas laboralmente (en la escritura nro. 1383 consta que el Sr. ZAPATA es un pensionado y que la Sra. URIBE es una administradora) y de que normalmente los adultos educados que acuden a una notaría para constituir un título de transferencia de un bien inmueble saben que ese título consta en una escritura pública.

Competerá a la Fiscalía determinar si, además del tipo penal de obtención de documento público falso (artículo 288 del Código Penal), concurre aquí otro tipo penal.

#### CAPITULO IV

#### ANEXOS

En orden a facilitar la labor investigativa de los hechos referidos en el capítulo I de esta denuncia, me permito, respetuosamente, aportar los siguientes documentos, referenciados como anexos:

– Anexo 1.

- Copia de la escritura pública nro. 1383 de la Notaría 20 de Medellín, del día 16 de julio de 2020.

– Anexo 2.

- Copia de documento llamado «contrato de promesa de compraventa de inmueble» con fecha del día 16 de julio de 2020.

– Anexo 3.

- Copia de demanda suscrita por la Sra. Jennifer Marcela Castaño Duque en calidad de apoderada del Sr. José Domingo Zapata Montoya.
- Copia de auto admisorio de la demanda anterior.

## CAPÍTULO V

### DE LAS NOTIFICACIONES

Las notificaciones a que haya lugar las recibiré en las siguientes direcciones:

- Dirección física: carrera 42 A 1 25, San Fernando Plaza Torre 4, of. 305, Medellín.
- Dirección de correo electrónico: juanpablomonsalvemarin@gmail.com.
- Teléfonos: 3013808161 y 3043934403.

Me suscribo de usted. advirtiéndolo, bajo la gravedad de juramento, que no he puesto en conocimiento de estos hechos a ninguna otra autoridad judicial.

Ana Cristina Salazar Villa.  
ANA CRISTINA SALAZAR VILLA

C. C. nro. 43.976.787  
43976787



Mauricio Zuluaga &lt;zuluagaabogado@gmail.com&gt;

---

## Otorgamiento de poder

---

ana cristina villa rendon <anavilla301@hotmail.com>  
Para: "zuluagaabogado@gmail.com" <zuluagaabogado@gmail.com>

23 de noviembre de 2022, 17:10

Señor

**JUEZ 10° CIVIL DEL CIRCUITO**

Medellín

Ref.

**Proceso: Verbal (Resolución de Contrato)****Demandante: JORGE DOMINGO ZAPATA MONTOYA****Demandada: ANA MARÍA URIBE VILLA****Radicado: 05001 31 03 010 2020 00163 00****ASUNTO: OTORGAMIENTO DE PODER VIA E-MAIL**

ANA CRISTINA SALAZAR VILLA, mayor y vecina de la misma ciudad, identificada con c.c. No. 43.976.787, actuando en nombre propio, por medio del presente correo electrónico, de conformidad con lo que dispone el artículo 5° de la Ley 2213 de 2022, le confiero poder especial, amplio y suficiente al abogado MAURICIO A. ZULUAGA ESCOBAR, identificado con la c.c. No. 71.789.559 y Tarjeta Profesional No. 109.885 del C.S. de la J., con correo electrónico inscrito en el Registro Nacional de Abogados: [zuluagaabogado@gmail.com](mailto:zuluagaabogado@gmail.com)., para que me represente dentro del proceso de la referencia en el cual fui citada por pasiva para integrar el contradictorio como litisconsorte necesario.

El referido apoderado designado queda expresamente facultado para contestar la demanda, y realizar todas aquellas actuaciones tendientes a mi defensa, en especial las requeridas para este tipo de proceso, tales como, interponer recursos, sustituir o reasumir este poder, conciliar, desistir, recibir, renunciar, transigir, tachar documentos o testigos, y, en general, todas las facultades necesarias para cumplir adecuadamente con este mandato que se le extiende.

Se otorga el poder vía e-mail a [zuluagaabogado@gmail.com](mailto:zuluagaabogado@gmail.com)

Atentamente,

**ANA CRISTINA SALAZAR VILLA**

C.C N°. 43.976.787

Correo electrónico: [anavilla301@hotmail.com](mailto:anavilla301@hotmail.com)