

De esa manera, el apoderado de la demandante menciona la cifra de 140.000.000 (CIENTO CUARENTA MILLONES DE PESOS) que el señor Lázaro “como resultado del abono que en esa cuantía le había entregado a la vendedora”, pero que “faltando materializar dicha cesión por escrito y en debida forma, lo que impide que dicha suma se tenga como parte del precio de la compraventa.”

Además, es contradictorio que hoy en día se hable de nulidad absoluta por falta de precio y con anterioridad se haya demandado la resolución por lesión enorme del mismo negocio jurídico.

## **VI. Sobre el juramento estimatorio:**

El valor contenido en la escritura pública 1153 de 11 de julio de 2013 es acorde con los que suele pactar tanto la demandante como quien funge como su apoderado general en diversas escrituras, las cuales se anexan:

En escritura 499 de 28 de marzo de 2016, en la notaría sexta de la ciudad de Cúcuta, vende el predio denominado San Nicolás 5, el cual hacía parte del mismo predio las Margaritas, con una cabida superficiaria de 2.615 hectáreas con 80 metros cuadrados por un valor de \$45.215.000. Es decir, 1.300 hectáreas mas que el predio objeto del presente litigio a ese precio, y tres años después de la celebración de la compraventa objeto del presente litigio.

Escritura 1159 de 22 de mayo de 2017, igualmente ante la Notaría Sexta del Círculo de Cúcuta, el señor KURT DAVID HALL, vende la cantidad de 831 hectáreas por un valor de 14.200.000.

Escritura 1161 de 22 de mayo de 2017, por medio de la cual vendió 396 hectáreas a la Sociedad Carupano por un valor de 6.800.000.

Lo anterior, teniendo en cuenta que fuè la parte demandante la que elaborò las minuta de escritura, además de contar con muchos años de experiencia en la venta de tierras, como se puede evidenciar desde el certificado de tradición y libertad antiguo de las Margaritas (410-443, hoy en día cerrado), según el cual, de las 22.327 hectàres iniciales contempladas en la escritura

7811 del 29-12-1976, aclarada por la escritura 1249 del 04-07-2007, de dicha área, quedan 4.330, luego de vender 17.997, de la siguiente manera:

Vendedor	Comprador	Extensión
DE: HATO LAS MARGARITAS LTDA - EN LIQUIDACION	A: QUENZA DE ZAMBRANO LUISA A: ZAMBRANO GREGORIO	1.393 HTS 1.337 M2.
DE: HATO LAS MARGARITAS LTDA - EN LIQUIDACION	CARRE/O TOVAR ASDRUBAL ARMANDO	450 hectareas
DE: HATO LAS MARGARITAS LTDA - EN LIQUIDACION	HEREDIA LUIS EDUARDO	402 hectareas
DE: HATO LAS MARGARITAS LTDA - EN LIQUIDACION	TOVAR DE CARRE\O ESTHER NATIVIDAD	800 hectáreas
DE: HATO LAS MARGARITAS LTDA - EN LIQUIDACION	TOVAR JOSE MANUEL	400 hectáreas
DE: HATO LAS MARGARITAS LTDA - EN LIQUIDACION	HEREDIA BLANCO CARLOS OMAR	50 hectareas
DE: HATO LAS MARGARITAS LTDA - EN LIQUIDACION	HEREDIA JULIO MARCIANO	50 hectáreas
DE: HATO LAS MARGARITAS LTDA - EN LIQUIDACION	MARTINEZ DE HERNANDEZ MARIA IGNACIA	56 HTS 5.290 M2
DE: HATO LAS MARGARITAS LTDA - EN LIQUIDACION	MARTINEZ DE HERNANDEZ MARIA IGNACIA	110 HTS 4.525 M2
DE: HATO LAS MARGARITAS LTDA - EN LIQUIDACION	CONTRERAS MERCADO FELIPE DE JESUS	180 hectáreas
DE: HATO LAS MARGARITAS LTDA - EN LIQUIDACION	CONTRERAS MERCADO FELIPE DE JESUS  CONTRERAS MERCADO MAXIMO MANUEL	85 hectáreas
DE: HATO LAS MARGARITAS LTDA - EN LIQUIDACION	TORRES JOSE MANUEL	1000 hectáreas
DE: HATO LAS MARGARITAS LTDA - EN LIQUIDACION	WILCHES GOMEZ EVIDAL	300 hectáreas
DE: HATO LAS MARGARITAS LTDA - EN LIQUIDACION	OJEDA AMARILLO JOSE RODRIGO	1.400 hectáreas.

DE: HATO LAS MARGARITAS LTDA - EN LIQUIDACION	MALAGON VDA DE PARDO ANA MARIA VICTORIA	8.000 hectáreas
DE: HATO LAS MARGARITAS LTDA - EN LIQUIDACION	AVILA QUENZA CONCEPCION EMILIA	1.150 HTS
DE: HATO LAS MARGARITAS LTDA - EN LIQUIDACION	AVILA QUENZA CONCEPCION EMILIA	2.000 HTS
DE: HATO LAS MARGARITAS LTDA - EN LIQUIDACION	HEREDIA MARQUEZ JAIRO ALBERTO	20 HTS
DE: HATO LAS MARGARITAS LTDA - EN LIQUIDACION	CARRERO CAILE PABLO ANTONIO	30 HTS 4.000 M2
DE: HATO LAS MARGARITAS LTDA - EN LIQUIDACION	REYES CADENA JORGE ALBERTO	100 HTS 6.342 M2
		17.976 (21.494 m) 17.997.

Con respecto a los perjuicios, en la medida en que no hay ninguna causal probada para declarar nulo el contrato de compraventa contenido en la escritura 1153 de 2013, estos no deben ser reconocidos, además que no existe prueba de los mismos, ya que al establecer una renta fija por hectárea la demandante supone que la sola posesión de un predio, sin ningún tipo de mejoras además, da derecho al pago de una suma de dinero mensual, cuando la situación física y jurídica del predio lo hacían para la demandante insostenible por las siguientes razones:

Tal como se puede evidenciar en el certificado de tradición y libertad correspondiente a la matrícula inmobiliaria No. **410-57192, de la anotación 4 a 16 son medidas cautelares dentro de** procesos de pertenencia que se adelantaron ante el Juzgado Civil del Circuito de Arauca.

En la anotación 27 se radicò con fecha 25 de octubre de 2013 (mismo año de la suscripción de la escritura de compraventa) por parte de INCODER, la medida cautelar de prohibir la enajenación de los derechos inscritos en PREDIOS DECLARADOS EN ABANDONO.

Y la última anotación, con fecha de 25 de septiembre de 2020, está inscrita una medida cautelar dentro del proceso de pertenencia 2020-0041, adelantado ante el Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de Arauca.

También debe tenerse en cuenta que el avalüo aportado a folio 248 muestra unas expectativas de comercialización bajas, que los pastos son naturales, la propiedad se encuentra a 2 km de la vía principal, no tiene construcción.

En esa medida y con el objeto de determinar el estado en el cual mi poderdante recibió la construcción, solicito la práctica de los testimonios de:

LÍBANO GARRIDO, identificado con cédula de ciudadanía No. 1007167744, residente en el fundo Matepiña, vereda Matepiña, municipio de Arauca, usuario de la línea celular 3504698007, quien al ser la persona encargada de levantar las cercas de las margaritas y villa Esperanza, tiene conocimiento directo de todos los terrenos que estaban invadidos que pertenecían al Hato Las Margaritas.

La señora LUCY TOVAR, residente en la calle 19 No. 7-83, usuaria de la línea de teléfono celular 3177757677, con el objeto de que rinda testimonio sobre el estado en que se recibió el predio.

De igual manera, anexaré los recibos de pago que mis poderdantes conservan.

## VII. Pruebas:

Solicito:

- 1) Oficiar a la Fiscalía General de la Nación con el objeto de que remita con destino a este expediente copias del correspondiente a la noticia criminal radicada bajo el Número 20174320320052, radicada el 27 de junio de 2017, por ser este un asunto concerniente al objeto de estudio.
- 2) Solicitar al despacho allegar a este expediente copia de la demanda por lesión enorme bajo el número radicado 2017-00044-00, de la cual se pidió certificación en oficio de 9 de mayo de 2021 de la providencia que puso fin al proceso.
- 3) Solicitar a la oficina de instrumentos públicos de Arauca que remita con destino a este proceso copia de los oficios registrados entre las anotaciones 4 y siguientes, dentro del certificado de tradición y libertad **410-57192**:
  - 3.1. OFICIO 454 DEL 16-04-2010 JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE ARAUCA.
  - 3.2. OFICIO 500 DEL 20-04-2010 JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE ARAUCA.
  - 3.3. OFICIO 455 DEL 16-04-2010 JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE ARAUCA.
  - 3.4. OFICIO 498 DEL 20-04-2010 JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE ARAUCA.