

SEÑORA  
JUEZ PROMISCO MUNICIPAL DE LANDAZURI

REF: DEMANDA VERBAL DECLARATIVA DE OBLIGACIÓN Y DE  
SIMULACION ABSOLUTA DE BELCY SANCHEZ DELGADILLO CONTRA  
JAIRO ANTONIO MEJÍA VELASQUEZ Y CESAR ARIZA QUIROGA.  
RAD: 2019-00036

CESAR ARIZA QUIROGA, mayor de edad y vecino del municipio de Cimitarra,  
identificado civilmente tal y como aparece al pie de mi correspondiente firma,  
actuando en nombre propio, en mi condición de demandado

MANIFIESTO

Que mediante el presente libelo confiero poder especial, amplio y suficiente a  
JAIIME DARIO ORTIZ ZAPATA, Abogado en ejercicio, portador de la  
tarjeta profesional número 115.458 del Consejo Superior de la Judicatura e  
identificado tal y como aparece al pie de su correspondiente firma, para que en  
mi nombre y representación acuda ante su despacho a dar contestación de la  
demanda Verbal Declarativa De Obligación Y Simulación Absoluta promovida  
por BELCY SANCHEZ DELGADILLO, contra el señor JAIRO ANTONIO  
MEJIA VELASQUEZ Y EL suscrito, por los hechos y razones que se servirá  
exponer mi apoderado.

Mi apoderado judicial queda facultado para ejercer las gestiones inherentes al  
mandato conferido, especialmente la de contestar la demanda, solicitar o  
reclamar en mi nombre, conciliar en mi nombre, desistir, renunciar, sustituir,  
presentar pruebas, presentar recursos, reasumir y en general para que realice  
todos los actos que fueren necesarios en procura de defender mis legítimos  
derechos e intereses.

JUZGADO PROMISCO MUNICIPAL  
LANDAZURI (S)

De usted, con deferencia.

*[Firma]*  
CESAR ARIZA QUIROGA  
C. C. 91.132.627 de Cimitarra

Acepto,

*[Firma]*  
JAIIME DARIO ORTIZ ZAPATA  
C. C. 91.133.369  
T. P. 115.458 del C. S. J.

El Anterior Memorial: Padre

Dirigido a: Juz Pro Mpal Landazuri

Fué presentado personalmente ante el suscrito  
Secretario del Juzgado Promiscuo Municipal  
por Cesar Ariza Quiroga  
Identificado con C.C.No 91.132.627  
de Cimitarra Sde y T.P.No 115.458  
del C.S.J. quien manifestó que la firma que aparece  
en el escrito fué puesta de su puño y letra

Impuesto Firma. 20 AGO 2019  
Landazuri

El Compareciente: *[Firma]*  
El Secretario: al nor patea mila Duvni



Señora

**JUEZ PROMISCO MUNICIPAL DE LANDAZURI**

E. S. D.

REF: Demanda Verbal Declarativa de Obligación y de Simulación Absoluta de **BELCY SANCHEZ DELGADILLO** contra **JAIRO ANTONIO MEJIA VELASQUEZ** y **CESAR ARIZA QUIROGA**

RAD: 2019 - 00036

**JAIIME DARIO ORTIZ ZAPATA**, mayor de edad, vecino del municipio de cimitarra, identificado civilmente tal y como aparece al pie de mi correspondiente firma, abogado en ejercicio portador de la tarjeta profesional número 115.458 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando en calidad de apoderado judicial del señor **CESAR ARIZA QUIROGA**, identificado civilmente con cédula de ciudadanía número 91.132.627 de Cimitarra, parte demandada dentro del proceso de la referencia, con domicilio y residencia en el municipio de Cimitarra, con todo comedimiento y respeto mediante el presente libelo me permito presentar ante su honorable despacho contestación a la demanda en referencia, fundamentado en el artículo 96 del código general del proceso, para que previo el trámite legal correspondiente, su despacho niegue las pretensiones de la demanda, por las siguientes razones:

**A-RESPECTO DE LOS HECHOS:**

**Al Primero:** No me Consta. La manifestación corresponde a una situación fáctica que describe relación personal entre la demandante y el señor **JAIRO ANTONIO MEJIA VELASQUEZ**.

**Al Segundo:** Es cierto parcialmente, en lo que respecta al dominio o propiedad que tenta el señor **JAIRO ANTONIO MEJIA VELASQUEZ**, Sobre el predio denominado la esperanza. Frente a las demás manifestaciones o señalamientos hay que advertir que nada le consta a mi representado. Las misma apuntan a una probable relación entre la demandante y el señor **JAIRO ANTONIO MEJIA VELASQUEZ**.

**Al Tercero:** No me consta, que se pruebe. Tal manifestación corresponde a una a probable relación comercial entre la demandante y el señor **JAIRO ANTONIO MEJIA VELASQUEZ**.

**Al Cuarto:** No me consta, que se pruebe. La manifestación corresponde a una situación fáctica que constituye una probable relación entre la demandante y el señor **JAIRO ANTONIO MEJIA VELASQUEZ**.

**Al Quinto:** No me consta. Tal manifestación corresponde a una situación fáctica que constituye una probable relación comercial entre la demandante y el señor **JAIRO ANTONIO MEJIA VELASQUEZ**.

**Al Sexto:** No me consta, sobre el particular solo es preciso señalar que el señor **JAIRO ANTONIO MEJIA VELASQUEZ**, le adeudaba a mi representado la suma de SETENTA Y SEIS MILLONES DE PESOS (\$ 76.000.000), por concepto de un contrato de mutuo con interés, o préstamo de dinero que le había hecho mi mandante. Razón que finalmente llevó a que el señor **JAIRO**

391

ANTONIO MEJÍA VELASQUEZ, haya vendido y transferido el inmueble en la fecha ya señalada a mi representado.

**Al Séptimo:** No me consta. Tal manifestación corresponde a un juicio personal de la demandante, que implicaría un acto de comercio entre el señor JAIRO ANTONIO MEJÍA VELASQUEZ y el señor GUSTAVO JARAMILLO.

**Al Octavo:** No me consta, el dicho de la demandante puede ser parte de una probable relación comercial que existió entre el señor JAIRO ANTONIO MEJÍA VELASQUEZ y ella.

**Al Noveno:** No es cierto, que se pruebe. Debe decirse que es un acto de irresponsabilidad e irrespeto de parte de la demandante, el hecho de hacer señalamientos y cuestionamientos hacia mi representado, no se puede ir por el mundo haciendo señalamientos o descalificaciones en contra de una persona simplemente porque a alguien le parece o cree en una situación, pareciera ser que su única intención es dañar el buen nombre, el prestigio y la honorabilidad de una persona que por décadas lo único que ha hecho es servirle a la sociedad, y demostrar ser un hombre honorable, perseverante y trabajador. sobre el particular debe reiterarse una vez mas que el señor JAIRO ANTONIO MEJÍA VELASQUEZ, le debía a mi representado la suma de SETENTA Y SEIS MILLONES DE PESOS (\$ 76.000.000), por concepto de un contrato de mutuo con interés, o préstamo de dinero, que le hizo mi mandante. Hecho que finalmente constituye la razón por la cual el señor JAIRO ANTONIO MEJÍA VELASQUEZ, vendió y transfirió el dominio o la propiedad del predio relacionado como la esperanza, mediante acto de compraventa número 057 del 31 de enero del año 2018 de la notaria única de cimitarra.

**Al Décimo:** No es cierto, que se pruebe. Sobre el particular debe reiterarse que el señalamiento constituye un irrespeto y más que eso constituye una calumnia, hecho tipificado por nuestro ordenamiento jurídico penal, como conducta punible. Debe reiterarse sin cansancio alguno que el señor JAIRO ANTONIO MEJÍA VELASQUEZ, le debía a mi representado la suma de SETENTA Y SEIS MILLONES DE PESOS (\$ 76.000.000), por concepto de un contrato de mutuo con interés. Hecho que finalmente constituye la razón por la cual el señor JAIRO ANTONIO MEJÍA VELASQUEZ, vendió y transfirió el dominio o la propiedad del predio denominado como la esperanza, mediante acto de compraventa número 057 del 31 de enero del año 2018 de la notaria única de cimitarra.

**Al Décimo Primero:** No es cierto, la afirmación de la demandante es una conjetura y una calumnia e irresponsabilidad de la demandante, pues como ya se dijo anteriormente, dicho acto de compraventa correspondió a un negocio jurídico real entre el señor JAIRO ANTONIO MEJÍA VELASQUEZ Y mi representado, el mismo estuvo precedido por un acto negocial de partes, donde existió un verdadero acuerdo sobre la cosa y el precio que se pagaría por la misma, o lo que es lo mismo decir que entre las partes existió un acto de compraventa donde se acordó la cosa y el precio o valor que se pagaría por la misma.

**Al Décimo Segundo:** No me consta, que se pruebe. Mi representado no volvió a saber nada del señor JAIRO ANTONIO MEJÍA VELASQUEZ, después del 31 de Enero del año 2018, fecha en que se realizó el traspaso de la propiedad mediante la escritura pública 057 del 31 de enero de 2018.

92

**Al Décimo Tercero:** No es cierto, que se pruebe. No puede señalarse como indicio de simulación el hecho de haberse fijado como precio la suma de **VEINTI CINCO MILLONES DE PESOS** (\$ 25.000.000), dicha suma corresponde al acuerdo formal que se hizo entre las partes en aras de hacer menos gravoso o costoso el acto notarial en si. No es desconocido para nuestro medio social, que la costumbre de las partes contratantes en Colombia al momento en que se celebra un negocio jurídico recurran a este tipo de acciones en aras de reducir los gastos notariales, y de registro. En consecuencia no puede dudarse que mi representado **CESAR ARIZA QUIROGA** y el señor **MEJÍA VELASQUEZ**, lo que pretendieron hacer al fijar o acordar dicha suma de dinero como monto o cuantía para determinar el acto, no fue simular o defraudar los intereses de ningún tercero, sino, como ya se señaló de disminuir costos o gastos.

#### **b- RESPECTO DELAS PRETENSIONES:**

A la Primera: me opongo, porque si bien el fondo dela pretensión no afecta los intereses de mi representado, si se estaría permitiendo que se tramite un procedimiento que viola tajantemente el orden y el establecimiento legal de las acciones judiciales.

A la Segunda: Me opongo, por las siguientes razones:

1- Entre mi mandante y el señor **JAIRO ANTONIO MEJÍA VELASQUEZ**, no existió acto de simulación alguna, sino un negocio jurídico representado en una compraventa que se celebró con ocasión de la deuda que tenia el señor **MEJÍA VELASQUEZ** con mi representado, donde mi cliente mediante un contrato de mutuo con interés le entregó a éste la suma de **SETENTA Y SEIS MILLONES DE PESOS ( \$ 76.000.000)**.

Dicho contrato se perfeccionó mediante escritura pública 057 del 31 de enero del año 2018 de la notaria única de cimitarra entre el señor **MEJÍA VELASQUEZ** y mi representado, el mismo estuvo enmarcado dentro de los siguientes compromisos:

- Que el señor **JAIRO ANTONIO MEJÍA** pagaba a mi representado la suma adeudada de **SETENTA Y SEIS MILLONES DE PESOS**, si le recibía el predio denominado la esperanza como forma de pago.
- Que el señor **JAIRO ANTONIO MEJÍA VELASQUEZ** Y mi representado acordaron un precio de **DOSCIENTOS TREINTA Y CINCO MILLONES DE PESOS** por el predio relacionado anteriormente y conocido como la esperanza. Que el número de hectáreas que vende el señor **JAIRO ANTONIO MEJÍA VELASQUEZ**, son las que se relacionan en la escritura base de este contrato y corresponden a cuarenta y ocho hectáreas nueve mil metros. Que no obstante la relación que se hizo del número de hectáreas la venta se realizó como una venta de cuerpo cierto.
- Que el precio del inmueble en su totalidad era la suma de **DOSCIENTOS TREINTA Y CINCO MILLONES (\$ 235.000.000)**,
- Que mi representado pagaría la suma de **CUATRO MILLONES OCHOCIENTOS CINCO MIL SETECIENTOS VEINTI CINCO PESOS** por hectárea.
- Que la suma de **CIENTO CINCUENTA Y NUEVE MILLONES DE PESOS**, que le quedaban al vendedor como parte del precio acordado, mi representado los pagaría de la siguiente forma: a-La suma de **SETENTA Y NUEVE MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$ 79. 500.000)**, al

término de seis meses, es decir al día 30 de julio del año 2018. b- La suma de SETENTA Y NUEVE MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$ 79.500.000), al término de once meses, es decir al día 30 de diciembre del año 2018

- Que de conformidad con las anteriores estipulaciones los contratantes decidieron formalizar el acuerdo que se materializó con la escritura 057 del 31 de enero del año 2018, debidamente registrada ante la oficina de registro de instrumentos públicos del municipio de Vélez.
- Que en fecha 21 de febrero del año 2018, mi representado vendió el predio identificado catastralmente con el numero 00-00-0021.0101-000, con una extensión superficial de CUARENTA Y OCHO HECTAREAS NUEVE MIL METROS CUADRADOS (48.9000), determinado por los linderos generales de tradición, por un valor de DOSCIENTOS NOVENTA Y TRES MILLONES CUATROSCIENTOS MIL PESOS (\$ 293.400.000), a los señores RICARDO ANTONIO OSPINA DIAZ Y HERIBERTO AGUILAR. No obstante la cabida superficial que se detallaba en la escritura matriz, la venta se hizo como venta de cuerpo cierto.
- Que dicha venta se formalizó mediante escritura pública 0348 del 06 de junio del año 2018, ante la notaria única del municipio de cimitarra.
- Que las partes acordaron fijar como valor del acto de compraventa la suma de SESENTA MILLONES DE PESOS (\$60.000.000), en aras de disminuir los costos notariales y de registro.

2- Con ocasión del negocio jurídico relacionado anteriormente, los contratantes acordaron un precio por el inmueble objeto de esta Litis, a la luz de lo normado en nuestra legislación colombiana, tal y como lo señala el artículo 1849 del código civil que reza: "La compraventa es un contrato en que una de las partes se obliga a dar una cosa y la otra a pagar en dinero. Aquella se dice vender y ésta comprar. El dinero que el comprador da por la cosa vendida se llama precio." Negrillas fuera de texto.

**DE LAS EXCEPCIONES DE MERITO**

Las excepciones de fondo, también llamadas de mérito, asunto de naturaleza típicamente procesal, máxime cuando el mismo Código de Procedimiento Civil establecía en su artículo 306 que, con la salvedad de la prescripción, la nulidad relativa y la compensación, "Cuando el juez halle probados los hechos que constituyen una excepción, deberá reconocerla oficiosamente en la sentencia ... ". Ciertamente, a diferencia de las denominadas previas, las excepciones de fondo, sin contar con las enunciadas antes, pueden y deben ser declaradas por el juez, de oficio, en el evento de que, no obstante no haber sido alegadas, se encontraren demostradas. Ocurre, sin embargo, que, dado el precepto en cuestión, se ha generalizado la práctica de no oponer el demandado ninguna excepción, al contestar a la demanda, confiando en la comprobación de los hechos que pudieran fundar o configurar alguna y en la probable interpretación que el tallador asigne para esas circunstancias probadas. Mas, si de un lado la actitud que se menciona no recibe reproche de la ley, de otro parece más aconsejable, por lealtad y seguridad, proponer con claridad los medios defensivos que asistan al demandado. Si nos atenemos a la noción genérica de la excepción, siguiendo a Devis Echandía (Compendio de Derecho Procesal, Tomo 1, Teoría General del Proceso, Edit. ABC, 1972, página 204), entendiéndola como " ... una especial manera de ejercitar el derecho de contradicción o defensa en general que le corresponde a todo demandado, y que consiste en oponerse a la demanda para atacar las razones de la

pretensión del demandante, mediante razones propias de hecho, que persigan destruirla o modificarla o aplazar sus efectos", resulta evidente que la norma del artículo 306 del C. de P. Civil no surge más que como sustituto del silencio inculpable del demandado, que por cualquier motivo omitió la proposición de la excepción, pero nunca como el mecanismo único para proceder al contestar a la demanda, en este aspecto. La excepción de mérito, en su significado sustancial, la constituye todo hecho en virtud del cual la obligación que se pretende a cargo del accionado no ha nacido o, si alguna vez existió, ya se extinguió. Supuestamente, de este concepto se ha derivado la que se tilda como "GENÉRICA", que a la postre, pudiendo referirse exactamente a la previsión del ahudido artículo 306, se descarta constantemente en juzgados y Tribunales, con el argumento de haber sido figura vigente bajo el régimen del Código de Procedimiento Civil anterior o Código Judicial, y haber sido derogada por el actual estatuto. El uso introducido, entonces, ha traído como consecuencias que los demandados callen las excepciones, las más de las veces, o se limiten a formular unas, convertidas en comunes y ordinariamente rutinarias o de cajón. Por ejemplo, conociéndose que los modos de extinguir las obligaciones son el caso modelo de las excepciones de fondo, se proponen, en forma reducida, las de pago, inexistencia y tal vez la nulidad. Empero, repasando, por lo pronto superficialmente, nuestros Códigos Civil y 105 de Comercio, hallamos sinnúmero de medios exceptivos de mérito, perentorios y dilatorios. Al efecto, con carácter provisional, podría hacerse una lista como la siguiente: 1. Relativas al modo de extinguir las obligaciones: están el pago o solución efectiva, aun tomando sus modalidades (pago con subrogación, pago por consignación); la novación, la transacción, la remisión, la compensación, la confusión, la pérdida de la cosa que se debe, la nulidad -absoluta o relativa-, la existencia de una condición resolutoria y la prescripción extintiva. Las anteriores sugieren otras, a ratos parecidas: las derivadas de las sanciones a los actos jurídicos, como la inexistencia, la ineficacia y la inoponibilidad; la simulación (específicamente), y el fraude a la ley; y la caducidad (procesos de divorcio, Vgr.). 2. De acuerdo con el objeto propio del proceso, pueden destacarse varias, en diversas áreas. En derecho de familia, respecto de los efectos patrimoniales derivados de una paternidad legítima no impugnada, el artículo 221 del Código Civil consagra la llamada "excepción de ilegitimidad", para proponerse por quienes entraron en posesión de la herencia del supuesto padre sin contradicción del pretendido hijo legítimo. O tratándose de juicios de filiación natural, podrá oponer el presunto padre "extramatrimonial" demandado la excepción de "plurium constupratorum", que podrá traducirse como de 'concubinato o relaciones plurales, con varios hombres', en que hubiera incurrido la madre del presunto hijo y con apoyo en las cuales pudiera dudarse si éste si lo es del demandado. En asuntos similares, el demandado puede excepcionar "imposibilidad física absoluta de acceso carnal a la mujer en la época en que pudo tener lugar la concepción, según la regla del artículo 92 del Código Civil", y aun escudarse en su esterilidad. De igual manera, en el campo de las obligaciones patrimoniales, podrá un deudor, que lo fue solidario, presentar como excepción la renuncia que de la solidaridad haya hecho su acreedor, si lo demandase por el total. O el beneficio de inventario, o cláusulas contractuales que desvirtúen la pretensión. Los mismos vicios del consentimiento (error, fuerza o dolo) se podrían erigir como medios exceptivos, advirtiendo que quedarían comprendidos en el de nulidad. La cosa juzgada, o la incapacidad, o el beneficio de competencia son también excepciones de fondo, como lo es la "exceptio non adimpleti contractus" (contrato no cumplido). Tratándose de la fianza, consagra el Código Civil el beneficio de la reconvención, el de excusión y el de división. Los casos

particulares de extinción de un contrato entran, asimismo, a esta lista. Piénsese, así, en los. contratos in tuito personae que concluyen con la muerte de una de sus partes. 3. Todos los ejemplos precedentes revelan con claridad que, de uno, u otro modo, los hechos básicos de las excepciones de fondo, encuadran en la inexistencia o extinción o inexigibilidad de la obligación. Muchos podrán no tener nombre propio, y llevarse a esa generalidad. Sirven de ilustración: el artículo 154 ordinal primero del Código Civil establece que hay lugar al divorcio y puede éste demandarse por relaciones sexuales extramatrimoniales del demandado, siempre que el demandado no las haya FACILITADO, PERMITIDO o PERDONADO. En otras hipótesis, se pretende enmarcar el hecho exceptivo bajo un rótulo específico: la existencia de un plazo, Vgr., se presentaría como PETICION ANTES DE TIEMPO. O, si se demanda por más de lo que se debe por el accionado, se propondrá "cobro de lo no debido" o enriquecimiento injusto. 4. En el artículo 784 del Código de Comercio se observan excepciones de estricta aplicación frente al recaudo de títulos valores. Así, la falta de suscripción del título por el demandado, la falta de representación o poder bastante, falta de entrega del documento, etc. Claro que, en alguna medida, podrían cobijarse en formas clásicas (inoponibilidad, ineficacia, etc.). 5. La falta de legitimación en la causa, por activa o por pasiva, es igualmente otra excepción de fondo. 6. En los procesos de responsabilidad, contractual o extracontractual, toman cuerpo otras excepciones. En la última, para citar varios casos, se tienen como frecuentes los eximentes o exonerantes: la fuerza mayor, el caso fortuito, la culpa o imprudencia de la víctima, la orden superior, la imposibilidad de impedir el hecho, la intervención de un tercero en el suceso, etc. Todo lo expuesto tiene como finalidad probar, con casos concretos, que las excepciones de fondo no se reducen a las tradicionales de pago o nulidad, cuando en verdad otras muchas existen, bien con una denominación determinada, bien siendo susceptibles de agruparse en medios genéricos. Tal parece es que la investigación de las excepciones de fondo ha sido repudiada, al paso que la relativa a las previas ha producido estudios valiosos. No se pretende, desde luego, agotar la cuestión, sino únicamente subrayar que en muchísimas ocasiones, por desconocimiento del asunto, seguramente, se dejan de resolver los litigios con la profundidad que merecen, deteriorándose la labor del abogado, circunscrita a poner en movimiento, solamente, la mecánica del procedimiento

**DE LAS EXCEPCIONES QUE SE PROPONEN**

Previas las ritualidades del proceso, en particular lo dispuesto por el artículo 96 del código general del proceso, me permito proponer las siguientes excepciones perentorias o de fondo:

**1- FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA**, por la relación fáctica que se presenta en la demanda, me permito fundamentar la misma en el siguiente orden:

En atención al acontecer factico y jurídico que se pretende, respetuosamente solicito a la señora Juez, se decrete la falta de legitimación en la causa por activa, porque considera esta defensa que la demandante dentro de la relación probatoria que exhibe, no presentó el mas mínimo elemento que haga inferir siquiera que el actor posee un título ejecutivo o un título valor que le otorgue la condición de acreedora dentro de la relación jurídica sustancial pretendida, ello se vislumbra de la exposición del acápite de hechos, numerales 1, 2, 3, 4, 5, 6,7, 8, y de los correspondientes anexos que se arriman a la demanda donde se aprecia con toda claridad que la

demandante los únicos elementos o documentos que invoca como medios probatorios son anotaciones en hojas de cuaderno simple, que en ningún caso otorgan merito ejecutivo o valor probatorio alguno, pues los mismos no cumplen con las formalidades propias de los títulos ejecutivos o los títulos valores, por consiguiente estas nada dicen de la titularidad de un probable derecho personal de crédito que tenga la demandante frente a los demandados.

La demandante no demostró el presupuesto material de legitimación en la causa para actuar, no se ha demostrado que por razón de la venta realizada por el señor MEJÍA VELASQUEZ, el patrimonio con el cual este último debía responder por las supuestas obligaciones que adquirió previamente, sufrió disminución o menoscabo, en la demanda el actor no manifestó que con la venta había perdido toda opción de embargar algún derecho del señor JAIRO ANTONIO MEJÍA VELASQUEZ, como tampoco realizó probanza alguna que demuestre ser acreedora del mismo.

En sistesis no se presentan elementos probatorios que respalden las conclusiones a las que llegó la demandante a cerca de la causa simulandi de los intervinientes en el negocio, referentes a la intención de los contratantes de precaver acción judicial alguna sobre el bien raíz, pues no se demostró que la señora BELCY SANCHEZ DELGADILLO hubiera promovido demanda ejecutiva, como para pensar en la probabilidad de esa medida cautelar, circunstancia que deja en evidencia el error cometido.

**Código General del Proceso  
Artículo 422. Título ejecutivo**

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

**Código de Comercio  
Artículo 621. Requisitos para los títulos valores**

**Además de lo dispuesto para cada título-valor en particular, los títulos-valores deberán llenar los requisitos siguientes:**

- 1) La mención del derecho que en el título se incorpora, y**
- 2) La firma de quién lo crea.**

**La firma podrá sustituirse, bajo la responsabilidad del creador del título, por un signo o contraseña que puede ser mecánicamente impuesto.**

**Si no se menciona el lugar de cumplimiento o ejercicio del derecho, lo será el del domicilio del creador del título; y si tuviere varios, entre ellos podrá elegir el tenedor, quien tendrá igualmente derecho**

99

de elección si el título señala varios lugares de cumplimiento o de ejercicio. Sin embargo, cuando el título sea representativo de mercaderías, también podrá ejercerse la acción derivada del mismo en el lugar en que éstas deban ser entregadas.

Si no se menciona la fecha y el lugar de creación del título se tendrán como tales la fecha y el lugar de su entrega.

## **2- IMPROCEDENCIA DE TRÁMITE DE DOS PRETENSIONES SUSTANCIALMENTE DISTINTAS MEDIANTE LA MISMA ACCION JUDICIAL**

Pretende el demandante tramitar mediante la misma acción judicial dos procesos de naturaleza distinta, pues si bien se esta pidiendo se tramite mediante acciones de naturaleza declarativa, uno y otro son sustancialmente distintas, pretender crear mediante la misma línea judicial un título ejecutivo que lo haga acreedor y al mismo tiempo se declare una simulación, conlleva a obtener resultados judiciales que contravienen la naturaleza misma de las acciones y su orden legal.

No son de recibo las pretensiones que se entablan por la demandante, porque el fondo del asunto son dos pretensiones distintas dentro de un mismo proceso, las acciones sugeridas por el demandante, buscan por una parte que el juez de conocimiento mediante el mismo procedimiento, y sentencia declare una obligación que la haría acreedora de un derecho personal, que en el caso concreto correspondería a un título ejecutivo, que sería la sentencia, y la misma se usaría para buscar dentro de la misma línea procesal se declare una simulación absoluta. Situación que equivaldría a decir que la demandante mediante un mismo negocio jurídico procesal obtiene resultados distintos y diversos a la misma naturaleza y fin para la cual fueron establecidas las acciones judiciales. En establecimiento de orden correspondería a la demandante en primer lugar constituir un título ejecutivo que la hiciera acreedora de un derecho determinado, y en segundo lugar teniéndose o contándose con éste, lo legal sería intentar el cobro del mismo mediante acción ejecutiva, de no ser posible esta, ahí si quedaría en libertad para iniciar las acciones judiciales declarativas necesarias en pro de hacer efectivo el derecho de contenido personal.

Vale la pena recordar a la demandante que nuestro legislador ha previsto de manera lógica las acciones que se tienen en uno y otro caso para buscar las declaraciones y responsabilidades que se pretenden.

Sobre el tema nuestra honorable corte suprema de justicia en sala de casación civil ha manifestado lo siguiente, mediante sentencia radicada (SC16669-2016), donde sostuvo lo siguiente:

**1. La «legitimación en la causa» como presupuesto indispensable para la procedencia de la pretensión, es decir, como condición de la acción judicial, ha sido considerada una cuestión propia del derecho sustancial, pues alude a la materia debatida en el litigio.**

*La prosperidad de la pretensión depende, entre otros requisitos -ha dicho la Sala- de que «se haga valer por la persona en cuyo favor establece la ley sustancial el derecho que se reclama en la demanda, y frente a la persona respecto de la cual ese derecho puede ser reclamado...» (CSJ SC, 14 Ago. 1995, Rad. 4628, reiterado en CSJ SC, 26 Jul. 2013, Rad. 2004-00263-01).*

*1.1. En la doctrina procesal e incluso en la jurisprudencia, el concepto de legitimación en la causa ha sido muchas veces confundido con otro instituto sustancial de gran relevancia que es el interés para obrar.*

*De los procesalistas nacionales, es tal vez la obra de Hernando Devís Echandía, la que mejor explica sus diferencias y propone una definición cuya utilidad práctica es innegable en materia de efectos, alcance y contenido de la sentencia.*

*Según ese autor, el que denominó «interés para la pretensión, o interés para la sentencia de fondo o mérito, o facultad para gestionar la sentencia de fondo»<sup>1</sup>, corresponde a «la utilidad o el perjuicio jurídico, moral o económico que para el demandante y el demandado puedan representar las peticiones incoadas en la demanda y la consiguiente decisión que sobre ellas se adopte en la sentencia».<sup>2</sup>*

*En ese orden de ideas, el demandante ha de tener «un interés subjetivo o particular, concreto y actual en las peticiones que formula en la demanda, esto es, en la pretensión incoada, y que el demandado tenga uno igual en contradecir esa pretensión», y aunque es diferente de la legitimatio ad causam, es «el complemento» de esta, «porque se puede ser el titular del interés en litigio y no tener interés serio y actual en que se defina la existencia o inexistencia del derecho u obligación, como ocurriría v. gr. cuando se trata de una simple expectativa futura y sin efectos jurídicos».<sup>3</sup>*

<sup>1</sup> DEVIS, Op cit., t. I, pág. 447.  
<sup>2</sup> Ibidem, 446.  
<sup>3</sup> Ibidem, 440.

1.2. La legitimación en la causa, en cambio, está constituida, según el autor citado, por «las condiciones o cualidades subjetivas, que otorgan la facultad jurídica de pretender determinadas declaraciones judiciales con fines concretos, mediante una sentencia de fondo o mérito, o para controvertirla», las cuales se refieren a la relación sustancial debatida.

Con base en lo anterior, definió la legitimatio ad causam en el demandante como «la titularidad del interés materia del litigio y que debe ser objeto de sentencia (procesos contenciosos) o del interés por declarar o satisfacer mediante el requisito de la sentencia (procesos voluntarios)», y respecto del demandado es «la titularidad del interés en litigio, por ser la persona llamada a contradecir la pretensión del demandante o frente a la cual permite la ley que se declare la relación jurídica material objeto de la demanda (procesos contencioso ejecutivos, de condena, declarativos o de declaración constitutiva)».<sup>4</sup>

1.3. La Sala ha sostenido que el mencionado requisito para la sentencia de fondo estimatoria de la pretensión, se identifica con la titularidad del derecho sustancial, de ahí que haya sostenido que «si el demandante no es titular del derecho que reclama o el demandado no es persona obligada, el fallo ha de ser adverso a la pretensión de aquél, como acontece cuando reivindica quien no es el dueño o cuando éste demanda a quien no es poseedor» (CSJ SC, 14 Ago. 1995, Rad. 4628; CSJ SC, 26 Jul. 2013, Rad. 2004-00263-01).

A ese criterio, se adiciona otro reconocido por el ordenamiento jurídico, en virtud del cual se aceptan como legitimados en un proceso sujetos que no son titulares del derecho o de la relación jurídica sustancial objeto del proceso<sup>5</sup>, situación que se conoce como legitimación extraordinaria, en la que está comprendida la sustitución procesal que, según el procesalista nacional citado, supone «la titularidad parcial del interés en litigio, en razón de que su interés personal en la relación jurídica que debe ser objeto de la

<sup>4</sup> *Ibidem*, 560.

<sup>5</sup> Según Rocco, la coincidencia entre el sujeto del derecho de acción y el sujeto del derecho sustancial es un fenómeno de normal ocurrencia, pero no absolutamente necesario (Tratado de derecho procesal civil, T. I, p. 365).

sentencia de la cual es sujeto otra persona (el sustituido, deudor de la acción pauliana, por ejemplo), se encuentra vinculado al litigio».<sup>6</sup>

Esa figura da lugar a la acción oblicua, en la que el acreedor ejerce su derecho auxiliar de perseguir la satisfacción de su crédito, que el Código Civil autoriza en los artículos 862, 1295, 1441, 1445 y 1451 y 2026, y a ella aluden los preceptos 375 (num. 2) y 493 del Código General del Proceso, así como la Ley 791 de 2002 (arts. 1 y 2).

El sustituto procesal -indica Rocco- al acudir a la jurisdicción ejerce «un derecho de acción propio, y por tanto, en nombre propio, que tiene por objeto una relación jurídica ajena».<sup>7</sup>

Los terceros a quienes la ley reconoce una legitimación extraordinaria -indicó el autor italiano- «están autorizados para pretender en nombre propio la declaración de certeza o la realización coactiva de dichas relaciones jurídicas, conjunta o paralelamente, o con exclusión y en sustitución, de los verdaderos sujetos de las relaciones jurídicas sustanciales», de modo que «puede ocurrir que en ciertas y particulares relaciones jurídicas, cuando otro sujeto tenga un interés igual, o preeminente, en la realización de la relación sustancial, incluso frente al verdadero titular de ella, la ley procesal da el derecho de acción a dicho sujeto, precisamente en consideración a aquel interés» (el subrayado no es del texto).<sup>8</sup>

2. En la acción de prevalencia se ha reconocido legitimación por activa a «todo aquel que tenga un interés jurídico, protegido por la ley, en que prevalezca el acto oculto sobre lo declarado por las partes en el acto ostensible», precisando que el interés en el litigio - en el sentido que se dejó expresado- «puede existir lo mismo en las partes que en los terceros extraños al acto, de donde se sigue que tanto aquéllas como éstos están capacitados para ejercitar la acción...» (CSJ SC, 27 Jul. 2000, Rad. 6238).

<sup>6</sup> *Ibidem*, 560.  
<sup>7</sup> ROCCO, Ugo. Tratado de derecho procesal civil. T. I. Traducido por Santiago Sentis Melendo y Marino Ayerra Redín. Bogotá - Buenos Aires: Temis - Depalma, 1976, p. 365.  
<sup>8</sup> *Ibidem*, 367 y 368.

101

*En materia contractual, no puede afirmarse que el asunto de la legitimación ad causam está regido por la aplicación con carácter absoluto del principio de relatividad de los contratos, cuya esencia se consigna en el conocido aforismo romano «res inter alios acta tertio neque nocet neque prodest»; de hecho, tanto la doctrina como la jurisprudencia reconocen que «en los alrededores del contrato hay personas que ciertamente no fueron sus celebrantes, pero a quienes no les es indiferente la suerte final del mismo» (CSJ SC, 28 Jul 2005, Rad. 1999-00449-01), de modo que su incumplimiento, los vicios en su formación, el ocultamiento de la voluntad real de los contratantes y el desequilibrio en su contenido prestacional, alcanza y afecta patrimonialmente a sujetos diferentes de los contratantes.*

*No son ellos los terceros absolutos o penitus extranei, que son totalmente extraños al contrato y no guardan nexo alguno con las partes, por lo que aquel ni les perjudica ni les aprovecha, sino los terceros relativos, de quienes se predica una vinculación jurídica con los contratantes por cuanto ese pacto les irradia derechos y obligaciones, categoría dentro de la cual se encuentra el acreedor, toda vez que el patrimonio de su deudor constituye prenda general de garantía, de ahí que puede solicitar la declaración de certeza aparejada a la acción a fin de que se revele la realidad del negocio jurídico celebrado o que no existió ninguno.*

*Sin embargo, en todo caso, se debe atender que la legitimación de los terceros, es «eminentemente restringida, puesto que «el contrato no puede quedar expuesto a que cualquier persona que tuviera conocimiento del acto, pudiera asistirle interés para hacer prevalecer la verdad»» (CSJ SC, 5 Sep. 2001, Rad. 5868), de ahí que en cada controversia debe evaluarse «a la luz de las particulares circunstancias en que dicho negocio se haya verificado y en que, respecto de él, se encuentre el tercero demandante» (CSJ SC, 30 Nov. 2011, Rad. 2000-00229-01), toda vez que para que surja en éste «el interés que lo habilite para demandar la simulación, es necesario que sea actualmente titular de un derecho cuyo ejercicio se halle impedido o perturbado por el acto ostensible, y que la conservación de ese acto le cause un perjuicio» (G.J. tomo CXIX, pág. 149)» (CJS SC,*

30 Nov. 2011, Rad. 2000-00229-01), de ahí que dicho presupuesto «debe analizarse y deducirse para cada caso especial sobre las circunstancias y modalidades de la relación procesal que se trate, porque es ésta un conflicto de intereses jurídicamente regulado y no pudiendo haber interés sin interesado, se impone la consideración personal del actor, su posición jurídica, para poder determinar, singularizándolo con respecto a él, el interés que legitima su acción» (G.J. LXXIII, pág. 212).

2.1 *Tratándose de los acreedores, su legitimación ad causam en la acción de simulación es extraordinaria y deriva de su interés en el litigio vinculado a la relación jurídica ajena que es objeto de la demanda, cuya extinción (en casos de simulación absoluta) o reforma (en simulaciones relativas) persigue, en tanto el interés jurídico para obrar «se lo otorga el perjuicio cierto y actual irrogado por el ‘acuerdo simulado’, ya sea porque le imposibilite u obstaculice la satisfacción total o parcial de la ‘obligación’, o por la disminución o el desmejoramiento de los ‘activos patrimoniales’ del deudor (CSJ SC, 2 Ago. 2013, Rad. 2003-00168-01).*

El tercero acreedor del enajenante simulado puede, por consiguiente, denunciar la simulación que produce afectación sobre su derecho de crédito, impugnando el acto de enajenación con el que su deudor ha fingido la disminución de su patrimonio, cuando en realidad no ha enajenado nada y los bienes objeto de ese contrato siguen siendo prenda de la acreencia.

La impugnabilidad de ese acto de disposición patrimonial depende del principio general por cuya virtud el tercero puede invocar la simulación ajena cuando tal declaración le beneficie, en cuyo caso su interés se concreta en hacer prevalecer la realidad sobre la apariencia. «El efecto de la sentencia en el proceso de simulación –refiere MESSINEO– es la declaración de certeza de que el bien enajenado aparentemente forma siempre parte del patrimonio del enajenante simulado y, por consiguiente, el acreedor de éste puede perseguirlo mediante la acción ejecutiva»<sup>9</sup>, de ahí que

<sup>9</sup> MESSINEO, Francesco. Doctrina general del contrato. T. II, p. 45.

el fin último perseguido por éste es la reconstrucción del patrimonio de su deudor.

Tal como lo dispone el artículo 2488 del Código Civil «toda obligación personal da al acreedor el derecho de perseguir su ejecución sobre todos los bienes raíces o muebles del deudor, sean presentes o futuros, exceptuándose solamente los no embargables designados en el artículo 1677».

Luego, si el acreedor está legalmente facultado para perseguir todos los bienes que conforman el patrimonio de su deudor, entonces nada obsta para que pueda invocar la acción de simulación tendiente a rehacer ese patrimonio que constituye la prenda general de su crédito, en ejercicio de su derecho auxiliar de perseguir la satisfacción de la deuda.

Con miras a lograr ese objetivo, según lo ha precisado la jurisprudencia desde hace considerable tiempo, le corresponde demostrar la existencia de la acreencia contraída a su favor y establecer que «el acto acusado lo perjudica, por cuanto en virtud de él queda en incapacidad para hacer efectivo su derecho, por no poseer el obligado otros bienes» (CSJ SC, 15 Feb. 1940, G.J., T. XLIX, p. 71, reiterado en CSJ SC, 1° Nov. 2013, Rad. 1994-26630-01), o «porque le imposibilite u obstaculice la satisfacción total o parcial de la obligación, o por la disminución o el desmejoramiento de los activos patrimoniales del deudor» (CSJ SC, 2 Ago. 2013, Rad. 2003-00168-01).

3. En los cargos analizados, los recurrentes cuestionaron que el Tribunal hubiera inferido la legitimación del demandante a pesar de no obrar prueba sobre la disminución del patrimonio de José Enrique Fadul Estefan y de que la también enajenante María Aurora Villalobos no fuera deudora suya, conclusiones que habrían derivado de yerros fácticos cometidos por el juzgador ad quem en la valoración de algunos medios de prueba.

En ese contexto, que aparece claramente demarcado en las acusaciones, lo primero en destacar es que aunque los hermanos Fadul Villalobos y su progenitora indicaron que la violación de la ley

sustancial se produjo de «manera directa», es evidente que tal aseveración obedeció a un error mecánico o lapsus cálami, por lo que será en el marco de la violación indirecta que se estudiará su reproche.

3.1. En lo referente al primer aspecto de la crítica, es decir, a la situación patrimonial del señor Fadul Estefan, los recurrentes no ofrecieron argumentos que tuvieran aptitud para desvirtuar la inferencia del sentenciador de segunda instancia de que la acreencia de Enrique Constantín Jiménez quedó desprovista «de respaldo pecuniario», pues no dejaron en evidencia como de las pruebas obrantes en el expediente se extraía la conclusión contraria, esto es, la de existir un patrimonio suficiente que servía de prenda general para la satisfacción de la deuda, y por el contrario, en el proceso se recaudaron probanzas que corroboran la precaria situación económica del deudor.

Así se desprende del testimonio rendido por Guillermo Cruz Cruz, quien por encargo del acreedor, realizó la gestión de cobro extrajudicial del crédito, labor en la que -dijo- sostuvo varias conversaciones con Fadul Estefan y logró que aquel «le cancelara al doctor Constantín unas cuotas, cuyas cuantías no recuerdo y que se abonaron a la referida deuda. La última vez que hablé con él, Fadul, este me manifestó 'que estaba sin un peso', que no podía hacer más abonos a la deuda, que iba a hablar con su hijo Camilo, residente en el exterior, a fin de que le ayudara en estas urgencias económicas. Pasó el tiempo y el señor Fadul nunca hizo más abonos (...)».<sup>10</sup>

Ninguna prueba de las recaudadas desvirtúa la información suministrada por ese declarante.

La entrega al actor de unos cheques como garantía de la obligación no es demostrativa de la suficiencia patrimonial del deudor, pues a pesar de tratarse de títulos valores que, por su naturaleza, sirven de medio de pago, estos no pueden constituir un respaldo pecuniario eficaz si en la cuenta corriente del demandado

<sup>10</sup> Folio 505, c. 1.

105

no existían recursos para que pudiera hacerse efectivo el pago, hecho éste que no fue demostrado.

3.2. Adicionalmente, la prosperidad de una acusación en la que se aduzca la comisión de yerros fácticos en la valoración de los medios de prueba, exige amén del carácter ostensible o manifiesto de los desaciertos, su plena demostración, labor que reclama del impugnante hacer ver que las deducciones del sentenciador carecen de lógica, son antojadizas o caprichosas, y sin conexión con el contenido material de los medios de convicción.

Tal situación no se presenta en este caso, porque, como se anotó con antelación, no obran elementos de juicio indicativos de que el deudor tuviera otros elementos en su activo patrimonial distintos al derecho proindiviso de propiedad que ostentaba en el inmueble objeto del convenio cuyo fingimiento se alegó; en cambio, sí obra información concerniente a su difícil situación económica, resultado de lo cual incumplió su obligación de pagar las sumas de dinero entregadas en mutuo por Enrique Constantín Jiménez.

Lo anterior lesiona los intereses de dicho acreedor, pues en ausencia de otros activos patrimoniales del obligado con los cuales pudiera satisfacerse la acreencia, preservar la apariencia del acto simulado constituye un obstáculo para el libre ejercicio de su derecho personal contra el deudor, pues no puede perseguir el pago con el producto de la venta en un juicio de ejecución.

La acusación planteada por los recurrentes en cuanto al aspecto mencionado no pasa de ser una opinión divergente que no fue respaldada en la innegable existencia de errores de hecho notorios y trascendentes, y es que el recurso extraordinario no se instituyó «para escenificar una simple disputa de criterios»; por eso, para la prosperidad del ataque, no basta presentar una alegación sobre lo que encontró probado el juzgador, sino que el recurrente debe presentarse «con argumentos incontestables, al punto de que la sola exhibición haga aparecer los del tribunal como absurdos o totalmente desenfocados, lo cual ha de detectarse al simple golpe de

vista» (CSJ SC006, 12 Feb. 1998, Rad. 4730; CSJ SC4468, 9 Abr. 2014, Rad. 2008-00069-01).

*En ese orden de ideas, no existe duda de que el demandante estaba legitimado para incoar la acción de prevalencia en contra de Enrique Fadul Estefan, dado que además de ostentar la titularidad de un derecho personal de crédito cuya satisfacción es exigible a ese demandado por su condición de deudor, la apariencia del negocio jurídico que acusó de simulado le comporta un perjuicio del cual dimana un interés legítimo, serio y actual, protegido por el ordenamiento jurídico.*

*3.3. No sucede lo mismo en relación con el convenio celebrado por María Aurora Villalobos de Fadul y sus descendientes, en lo relativo a la enajenación de su cuota parte de dominio en el bien raíz, porque el actor no tiene respecto suyo la calidad de acreedor, y por consiguiente, carece de legitimación en la causa y de interés jurídico para obrar en la impugnación del negocio jurídico en lo que atañe al derecho transferido por la citada vendedora.*

**DECLARACIONES Y CONDENAS**

**PRIMERO:** *Que se denieguen las pretensiones incoadas por la señora BELCY SANCHEZ DELGADILLO, mediante apoderado, contra mi representado, señor CESAR ARIZA QUIROGA, por cuanto está demostrado que el contrato celebrado entre el señor MEJÍA VELASQUEZ y mi representado corresponde a un auténtico acto de compraventa y no ha una simulación o acto de mala fe.*

**SEGUNDO:** *Que se condene a la demandante al pago de las costas del proceso y agencias en derecho.*

**PRUEBAS**

**1. Interrogatorio de parte:** *Ruego citar y hacer comparecer a las siguientes personas: 1- a la señora BELCY SANCHEZ DELGADILLO, para que en audiencia pública, cuya fecha y hora se servirá usted señalar, absuelva el interrogatorio de parte que personalmente (o a través de cuestionario en sobre cerrado) se le formulará.*

**2. DECLARACIÓN DE TESTIGOS:** *Ruego citar y hacer comparecer ante su instancia judicial para que en audiencia, cuya fecha y hora se servirá usted señalar, a las personas que se relacionan a continuación para que rindan testimonio sobre los hechos de la demanda.*

107

- **EDUIN ACUÑA MATEUS**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 80.220.865, vecino de este municipio, persona ésta que conoce de primera mano detalles sobre aspectos y circunstancias que rodearon el contrato de compraventa celebrado entre mi representado y el señor JAIRO ANTONIO MEJÍA VELASQUEZ, persona esta que puede ser localizado en el abonado telefónico número 313-4144698 o por intermedio del suscrito.

- **RICARDO ANTONIO OSPINA DIAZ**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 14.242.854, vecino de este municipio, quien de igual manera nos contara detalles exactos sobre circunstancias que rodearon el contrato realidad que se ejecutó entre mi poderdante y el señor JAIRO ANTONIO MEJÍA VELASQUEZ, persona que puede ser ubicado por intermedio del suscrito.

- **HERIBERTO AGUILAR**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 91.362.667, vecino de este municipio, quien de igual manera nos contara detalles exactos sobre circunstancias que rodearon el contrato realidad que se ejecutó entre mi poderdante y el señor JAIRO ANTONIO MEJÍA VELASQUEZ, persona que puede ser ubicado por intermedio del suscrito.

- **FRANKLY YESID SILVA LEON**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 1.024.569.078, vecino de este municipio, quien depondrá de primera mano sobre detalles que le consta sobre los hechos objeto de esta Litis, y quien puede ser localizado por intermedio del suscrito.

- **LILIA BARRERA BARRERA**, mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía número 63.252.812, vecina del municipio de cimitarra, persona que depondrá de primera mano sobre detalles que le consta sobre los hechos objeto de esta Litis, y quien puede ser localizada por intermedio del suscrito.

- **EDINSON TELLEZ DIAZ**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 91.133.667, vecino de este municipio, quien depondrá de primera mano sobre detalles que le consta sobre los hechos objeto de esta Litis, y quien puede ser localizado por intermedio del suscrito.

- **SALVADOR BARRERA BARRERA**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 91.361.525, vecino del municipio de Landázuri, quien depondrá de primera mano sobre detalles que le consta sobre los hechos objeto de esta Litis, y quien puede ser localizado por intermedio del suscrito.

- **CESAR DAVID ARIZA BARRERA**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 1.098.781.811, vecino del municipio de cimitarra, quien depondrá de primera mano sobre detalles que le consta sobre los hechos objeto de esta Litis, y quien puede ser localizado por intermedio del suscrito.

### **3. DOCUMENTALES:**

a- Copia del contrato de promesa de compraventa suscrito entre mi representado y los señores RICARDO ANTONIO OSPINA DIAZ Y HERIBERTO AGUILAR, de fecha 21 de febrero del año 2018.

b- Copia de la escritura publica de compraventa de fecha 06 de junio del año 2018, de la notaria única de cimitarra, mediante la cual mi representado

transfirió la propiedad a los señores RICARDO ANTONIO OSPINA DIAZ Y HERIBERTO AGUILAR.

**PROCEDIMIENTO**

A la presente demanda debe dársele el trámite de un proceso ordinario de primera instancia, consagrado en los artículos 368 - 389 del código general del proceso.

**COMPETENCIA Y CUANTIA**

Es usted competente, señora Juez, para conocer de la presente demanda, en consideración a la naturaleza del proceso, al domicilio contractual, al domicilio de las partes y a la cuantía de las pretensiones.

**ANEXOS**

Me permito anexar poder a mi favor, los documentos aducidos como prueba.

**NOTIFICACIONES**

**AL DEMANDADO:** En la carrera 7 No 8- 11 Cimitarra, Santander.

**AL SUSCRITO:** En la secretaria de su despacho, o en la calle 8 No 6-10, municipio de cimitarra, correo electrónico: ortizzapata@hotmail.com, celular: 3166090895

De la señora Juez.

Atentamente,

**JAIMÉ DARIO ORTIZ ZAPATA**  
C. C 91.133.369  
T. P 115.458 del C. S. J.

JUZGADO PROMISCO MUNICIPAL  
LANDAZURI (S)

Recibido hoy: 20 AGO 2019, 3:45 P.M.

Constante de: 30 folios, 1 anexo

Presentado por: Jaimé Dario Ortiz Zapata  
Mónica Milena Durán - Escribiente  
Secretario

JUZGADO PROMISCO MUNICIPAL  
LANDAZURI (S)

El Anterior Memorial: Escrito Contestación

Dirigido a: \_\_\_\_\_

Fue presentado personalmente ante el suscrito Secretario del Juzgado Promiscuo Municipal por Jaimé Dario Ortiz Zapata identificado con C.C. No 91.133.369 de Cimitarra y la No 115.458 del C.S.J. quien manifestó que la firma que aparece en el escrito fué puesta de su puño y letra.  
Impuesto Firma. 20 AGO 2019  
Landázuri

El Compareciente: A

El Secretario: adhor, Mónica Milena Durán

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE RURAL**

Conste por el presente documento que entre los suscritos a saber: **CESAR ARIZA QUIROGA**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número: **91.132.627** expedida en Cimitarra, por una parte y quien para los efectos de este contrato en adelante se denomina **EL PROMETIENTE VENDEDOR**, y **HÉLIBERTO AGUILAR**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número **91.362.667** expedida en Landázuri y **RICRADO ANTONIO OSPINA DIAZ**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número **14.242.854** expedida en Ibagué, por la otra parte y quienes para los mismos efectos del presente contrato en adelante se denominan **LOS PROMETIENTES COMPRADORES**, hemos celebrado un contrato de promesa de compraventa, que se rige por las siguientes cláusulas:-----

**PRIMERA: EL PROMETIENTE VENDEDOR** promete transferir a favor de **LOS PROMETIENTES COMPRADORES** a título de compraventa mediante escritura pública debidamente registrada, y éstos prometen adquirir del primero, al mismo título, el derecho de dominio, propiedad y posesión que **EL PROMETIENTE VENDEDOR** tiene y ejerce sobre un predio rural denominado **LA ESPERANZA**, ubicado en Jurisdicción del Municipio de Landázuri, Departamento de Santander, República de Colombia, inscrito en el catastro con el número de orden **00-00-0021-0101-000**, con una extensión superficial de **CUARENTA Y OCHO HECTAREAS NUEVE MIL METROS CUADRADOS (48-9000Has)**

determinado por los siguientes linderos generales:-----  
**POR EL OESTE:** En 510 metros con **LUIS ALFONSO NIÑO**, puntos 1 al 5 así: en 450 metros con trochas al medio y en 60 metros con camino al Kilómetro 21 al medio, en 751 metros con **AGUSTIN MOLINA**, puntos 5 al 12 así: en 340 metros con trochas al medio, en 411 metros con caño al medio-----

**POR EL NOROESTE:** En 250 metros con **FABIO TELLO**, puntos 12 al 14 quebrada La Loca al medio-----

**POR EL NÓRESTE:** En 988 metros con **FRANCISCO ARIZA**, puntos 14 al 20 así: En 487 metros con quebrada la Loca al medio, en 501 metros con trochas al medio

**POR EL ESTE Y SUR:** En 828 metros con **EUSEBIO QUIROGA** puntos 20 al 1 así: En 482 metros con trochas al medio y 346 metros con Rio La Torobá al medio aguas abajo y encierra.-----

**PARAGRAFO:** La negociación sobre el inmueble se hace de acuerdo a la medida topográfica, cuya extensión y medidas reales de cada colindante se establecerán con el plano que se levante y se apruebe por las partes contratantes. Los gastos de topografía serán cancelados por **LOS PROMETIENTES COMPRADORES**-----

**SEGUNDA:** Manifiesta **EL PROMETIENTE VENDEDOR** que el inmueble prometido en venta y que da cuenta la cláusula anterior, fue adquirido mediante **COMPRAVENTA**, según consta en la escritura pública número **0057** de fecha 31 de **ENERO** de 2018, otorgada en la Notaría Única del Círculo Notarial de Cimitarra, registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Vélez, al folio de matrícula inmobiliaria número **324-60776**-----

**TERCERA: LIBERTAD Y SANEAMIENTO:** El inmueble prometido en venta es de exclusiva propiedad del prometiente vendedor, quien en la actualidad lo posee quieta, regular y pacíficamente y se obliga a transmitir el dominio del inmueble prometido en venta, libre de derecho y usufructo, uso o habitación, censo, embargos, demandas, arrendamiento por escritura pública, anticresis, movilizaciones, patrimonio de familia, afectación a vivienda familiar, hipotecas, limitaciones y desmembraciones, a paz y salvo de impuesto predial y complementarios hasta el 31 de diciembre de 2.018, y en general libre de todo factor que pudiere afectar el derecho de dominio pleno de los prometientes

compradores sobre el inmueble. EL PROMETIENTE VENDEDOR se obliga a salir al saneamiento en los casos previstos en la Ley.

**CUARTA:** El precio o valor del inmueble objeto de este contrato, lo fijan los prometientes a razón de **SEIS MILLONES DE PESOS (\$6.000.000.00)** moneda legal, por cada hectárea, es decir un valor total de **DOSCIENTOS NOVENTA Y TRES MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS (\$293.400.000)** moneda legal, suma que LOS PROMETIENTES COMPRADORES pagarán de la siguiente manera: A).- La suma de **CIENTO CINCUENTA Y SIETE MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$157.500.000.00)** moneda legal, que se cancelan en efectivo al momento de la firma de la presente promesa de compraventa, suma ésta que EL PROMETIENTE VENDEDOR manifiesta ya haber recibido de manos de LOS PROMETIENTES COMPRADORES a satisfacción y en moneda legal colombiana; B).- y el saldo o sea la suma de **CIENTO TREINTA Y CINCO MILLONES NOVECIENTOS MIL PESOS (\$135.900.000)** moneda legal, que será cancelado en efectivo en fecha veintiuno (21) de junio de 2018, día señalado para el otorgamiento de la escritura pública que perfeccione el objeto de esta promesa de compraventa, la cual ha de cumplirse en la Notaria Única de Cimitarra, a las 10:00 de la mañana.

**QUINTA: Cláusula Penal.**- Los prometientes establecemos para el caso de destrate o incumplimiento de cualquiera de las cláusulas que rigen esta promesa, una multa equivalente al veinte por ciento (20%) del valor total de la negociación, suma ésta de la cual será acreedora la parte cumplida, por la vía ejecutiva y sin requerimiento alguno, para tal efecto esta promesa presta mérito ejecutivo.

**SEXTA: Entrega.**- EL PROMETIENTE VENDEDOR manifiesta que hace la entrega material del inmueble prometido en venta a LOS PROMETIENTES COMPRADORES, en la fecha de la firma del presente contrato, junto con mejoras, sus anexidades, usos, costumbres y servidumbres, sin reserva ni limitación alguna y por linderos generales indicados en la cláusula primera, manifestando los prometientes compradores recibir lo adquirido a entera satisfacción y que solo queda pendiente por parte de LOS PROMETIENTES COMPRADORES la medida topográfica para verificar el área real del inmueble objeto de promesa de compraventa.

**SEPTIMA: Plazo.**- La escritura pública que deberá hacerse para el cumplimiento del contrato de promesa de compraventa del inmueble identificado en la cláusula primera será extendida en la Notaria Única de Cimitarra, en fecha veintiuno (21) de junio de 2018, a las diez de la mañana 10:00 a.m., pudiendo las partes de común acuerdo suscribirla con anterioridad o posterioridad a esta fecha.

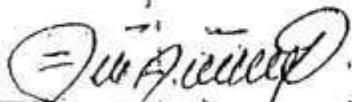
**PARAGRAFO:** LOS PROMETIENTES acuerdan que no obstante la negociación hacerse en base a la medida topográfica a razón de (\$6.000.000) moneda legal por cada hectárea, la escritura pública se otorgará por el área que figura en el título de propiedad y certificado de libertad y tradición, es decir que si en la medida resultare más área de la que figura en la escritura se pagará toda el área al precio acordado y si resultare menos del área referida igualmente se pagará las que resulten al precio acordado, pero la escritura pública de propiedad se otorgará por el área que figura en el título de propiedad y certificado de libertad y tradición, quedando eximido EL PROMETIENTE VENDEDOR de actualizar el área real mediante escritura pública.

**SEPTIMA: Prórroga:** Solo se entenderá prorrogado el término de las obligaciones que bilateralmente adquieren las partes mediante este documento cuando así lo acuerden por éstas en un término no mayor de ocho (8) días al término inicial señalado para el cumplimiento de las mismas, en cuyo caso dejarán constancia al pie de éste documento, precisando la nueva fecha, hora y lugar pactados.

**OCTAVA: Gastos.**- Los gastos que demande la escritura pública de dominio

pleno del inmueble serán cancelados los derechos notariales, por partes iguales entre los prometiotes vendedor y compradores, la boleta fiscal y anotación en registro, será cancelada por parte de los prometiotes compradores y la retención en la fuente es de parte de EL PROMETIOTE VENDEDOOR.-----  
En constancia se extiende, y firma la presente promesa de contrato, en Cimitarra, a los veintiún (21) días del mes de febrero del año dos mil dieciocho (2018), ante testigos como aparece una vez leído y firmado por los prometiotes.

EL PROMETIOTE VENDEDOOR

  
CESAR ARIZA QUIROGA  
C.C.N. 91.132.627 de Cimitarra

LOS PROMETIOTES COMPRADORES

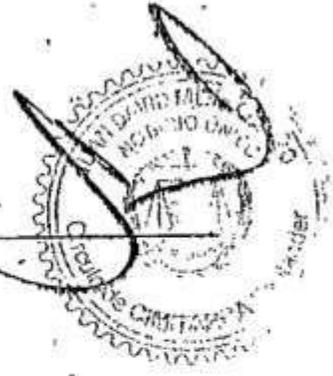
  
HELIBERTO AGUILAR  
C.C.N. 91.362.667 de Landázuri

  
RICARDO ANTONIO OSPINA DIAZ  
C.C.N. 14.242.854 de Ibagué

LOS TESTIGOS

\_\_\_\_\_  
C.C.N.

\_\_\_\_\_  
C.C.N.



110 reverso

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO

NOTARIA ÚNICA DEL CIRCULO CIMITARRA SANTANDER - COLOMBIA  
CIMITARRA

22 FEB 2010

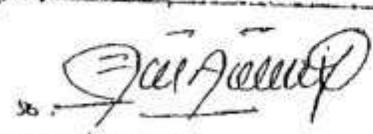
Que el día

Compareció Cesar Ariza Quiroga

Quien se identificó con cc. 91.132.627 Cimitarra

Manifiesto que reconoce expresamente el contenido de este documento y que la firma y la huella que en él aparecen corresponden a la suya.

En constancia firma nuevamente y estampa la huella de su índice (la certificación de huella causa derechos notariales según tarifa).





NOTARIA ÚNICA DEL CIRCULO DE CIMITARRA  
La presente diligencia Notarial se hizo bajo el sistema transicional previsto en el decreto 930 de 1970 y no con sistema de identificación biométrica por la siguiente razón  
Fallo Sistema Biométrico  
CIMITARRA 22 FEB 2010

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO

NOTARIA ÚNICA DEL CIRCULO CIMITARRA SANTANDER - COLOMBIA  
CIMITARRA

22 FEB 2010

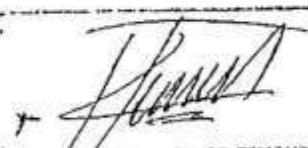
Que el día

Compareció Ricardo Antonio Ospina Díaz

Quien se identificó con cc. 14.242.854.1baque

Manifiesto que reconoce expresamente el contenido de este documento y que la firma y la huella que en él aparecen corresponden a la suya.

En constancia firma nuevamente y estampa la huella de su índice (la certificación de huella causa derechos notariales según tarifa).





NOTARIA ÚNICA DEL CIRCULO DE CIMITARRA  
La presente diligencia Notarial se hizo bajo el sistema transicional previsto en el decreto 930 de 1970 y no con sistema de identificación biométrica por la siguiente razón  
Fallo Sistema Biométrico  
CIMITARRA 22 FEB 2010



**DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO**

NOTARIA UNICA DEL CIRCULO DE CIMITARRA - COLOMBIA

Fecha: 22 FEB 2018

Nombre: Heliberto Aguilar

Cédula de Identificación: cc. 91.362.667 Landazuri

El suscrito reconoce expresamente el contenido de este documento y que la firma y la huella que en él aparecen corresponden a la suya.

En constancia firma nuevamente y estampa la huella de su Índice (la certificación de huella causa derechos notariales según tarifa).

Heliberto Aguilar

**NOTARIA UNICA DEL CIRCULO DE CIMITARRA**

La presente diligencia Notarial se hizo bajo el sistema tradicional previsto en el decreto 250 de 1976 y no con sistema de identificación notarial por la siguiente razón:

**Fallo Sistema Biométrico**

CIMITARRA 22 FEB 2018



# República de Colombia



Aa051355207

Ca271478778

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: CERO TRESCIENTOS CUARENTA Y OCHO=====

( 0348 )

NOTARIA ÚNICA DEL CÍRCULO NOTARIAL DE CIMITARRA SANTANDER=====

FECHA OTORGAMIENTO: 06 DE JUNIO DE 2018=====

OTORGADA POR: CESAR ARIZA QUIROGA=====

A FAVOR DE: RICARDO ANTONIO OSPINA DÍAZ===HELIBERTO AGUILAR=====

CLASE DE ACTO: COMPRAVENTA DE PREDIO RURAL=====

NOMBRE O DIRECCION: LA ESPERANZA=====

VALOR DEL ACTO: \$ 60.000.000=====

MATRICULA INMOBILIARIA: 324-60776=====

NUMERO PREDIAL: 00-00-0021-0101-000=====

En el Municipio de Cimitarra, Departamento de Santander, República de Colombia, a los seis (06) días del mes de junio del año dos mil dieciocho (2018), en la NOTARIA ÚNICA DEL CÍRCULO NOTARIAL DE CIMITARRA, cuyo Notario es el Doctor VICTOR ALFONSO CAMARGO NOREÑA, en esta fecha se otorgó la escritura pública de COMPRAVENTA DE PREDIO RURAL, que se consigna en los siguientes términos:=====

Compareció el señor CESAR ARIZA QUIROGA, varón, mayor de edad, identificado con la cedula de ciudadanía número 91.132.627 expedida en Cimitarra, y dijo ser de estado civil soltero con unión marital de hecho vigente, domiciliado en la carrera 7ª número 8-11 del municipio de Cimitarra, de actividad económica independiente, quien en este acto obra en nombre propio y manifestó:=====

**PRIMERA OBJETO:** Que en las condiciones antes dichas por medio de la presente escritura pública transfiere a título de **COMPRAVENTA** real y efectiva a favor de los señores RICARDO ANTONIO OSPINA DÍAZ y HELIBERTO AGUILAR, quienes adquieren cada uno una cuota equivalente al cincuenta por ciento (50%) para quedar en común y proindiviso, del derecho de propiedad, posesión y dominio que el exponente vendedor tiene y ejerce sobre el 100% del siguiente bien inmueble:=====

Un predio rural denominado **LA ESPERANZA**, ubicado en Jurisdicción del Municipio de Landáuzuri, Departamento de Santander, República de Colombia, inscrito en el catastro con el número de orden **00-00-0021-0101-000**, con una extensión superficial de **CUARENTA Y OCHO HECTAREAS NUEVE MIL METROS CUADRADOS (48-9000Has)** de terminación:=====

por los siguientes linderos generales:=====

**POR EL OESTE:** En 510 metros con LUIS ALFONSO NIÑO, puntos 1 al 5 así: en 450.00

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

República de Colombia



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



Aa051355207

Ca271478778



106821MAGSAMUA97

09/02/2018



metros con trochas al medio y en 60 metros con camino al Kilómetro 21 al medio, en 751 metros con AGUSTIN MOEINA, puntos 5 al 12 así en 340 metros con trochas al medio, en 411 metros con caño al medio

**POR EL NOROESTE:** En 250 metros con FABIO TELLO, puntos 12 al 14 quebrada La Loca al medio

**POR EL NORESTE:** En 988 metros con FRANCISCO ARIZA, puntos 14 al 20 así. En 487 metros con quebrada la Loca al medio, en 501 metros con trochas al medio

**POR EL ESTE Y SUR:** En 828 metros con EUSEBIO QUIROGA puntos 20 al 1 así. En 482 metros con trochas al medio y 346 metros con Rio La Toroba al medio aguas abajo y encierra

**PARAGRAFO:** No obstante el inmueble enajenado con sus linderos, cabida y demás especificaciones la compraventa se realiza sobre cuerpo cierto, de tal suerte que cualquier eventual diferencia que pueda resultar entre la cabida real y la aquí declarada no dara lugar a reclamo por alguna de las partes

**SEGUNDA TRADICION:** Manifiesta EL VENDEDOR que el inmueble anteriormente descrito y alinderado que enajena por medio de este instrumento fue adquirido mediante **COMPRAVENTA**, segun consta en la Escritura Publica número 0057 de fecha 31 de enero del año 2018, otorgada en la Notaria Unica del Circulo Notarial de Cimitarra, registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Publicos de Vélez, al folio de matricula inmobiliaria número 324-60776

**TERCERA: PRECIO:** Que el precio de esta venta es por la suma de **SESENTA MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$60.000.000)**, suma esta que LOS COMPRADORES cancelan de contado con recursos propios y dineros provenientes de actividades licitas, y que EL VENDEDOR manifiesta haber recibido a entera satisfaccion y en moneda legal colombiana

**CUARTA: LIBERTAD Y SANEAMIENTO:** Manifiesta EL VENDEDOR que garantiza que es propietario exclusivo del predio objeto de la presente venta que lo posee materialmente de manera quieta, pública y pácifica, que no lo ha prometido en venta ni enajenado por acto anterior al presente, y hoy lo transfiere libre de pleitos pendientes, limitaciones y condiciones resolutorias del dominio, hipotecas, embargos, arrendamiento por escritura pública o por documento privado, administración anticrética, patrimonio de familia inembargable, afectación a vivienda familiar, censo, usufructo, uso o habitación. En todo caso EL VENDEDOR se obliga a salir al saneamiento de este inmueble en los casos previstos por la Ley

**QUINTA: ENTREGA:** Manifiesta EL VENDEDOR que en esta fecha hace entrega real y



A#051355208

Ca271478779

material del inmueble vendido a LOS COMPRADORES a PAZ Y SALVO por concepto de impuestos, tasas o contribuciones de cualquier orden para con el Tesoro Municipal

**SEXTA: GASTOS:** Manifiestan los comparecientes que los gastos notariales que ocasiona esta escritura pública serán pagados por mitades entre EL VENDEDOR y LOS COMPRADORES. La Retención en la fuente será pagada por EL VENDEDOR. Los gastos por concepto de Impuesto de Rentas y Derechos de Registro serán pagados por LOS COMPRADORES

**PRESENTE(S):** LOS COMPRADORES señores RICARDO ANTONIO OSPINA DIAZ, varón, mayor de edad, identificado con la cedula de ciudadanía número 14.242.854 expedida en Ibagué, y dijo ser de estado civil soltero con unión marital de hecho vigente domiciliado en la carrera 8° barrio Asobosques del municipio de Cimitarra de actividad económica ganadero, y HELIBERTO AGUILAR, varón, mayor de edad, identificado con la cedula de ciudadanía número 91.362.667 expedida en Landazuri, y dijo ser de estado civil casado con sociedad conyugal vigente domiciliado en la carrera 7° barrio La arroceta del municipio de Cimitarra de actividad económica comerciante quienes en este acto obran en nombre propio y manifestaron

- a) - Que aceptan esta escritura pública y el contrato de compraventa en ella contenido a su favor, por hallarlo conforme a lo pactado
- b) - Que declaran haber recibido real y materialmente el inmueble que por este instrumento adquieren con todos sus usos, costumbres, servidumbres y derechos accesorios
- c) - Que conocen y se obligan a acatar las disposiciones sobre el inmueble objeto de compraventa

**CONSTANCIA NOTARIAL (ARTICULO 6° LEY 258 DEL 17 DE ENERO DE 1996)**  
Advertidos del contenido del Artículo 6° de la Ley 258 del 17 de Enero de 1996 EL VENDEDOR manifestó bajo la gravedad del juramento que su de estado civil es soltero con unión marital de hecho y el inmueble que vende NO está afectado a vivienda familiar. Por su parte LOS COMPRADORES manifestaron bajo la gravedad del juramento que su estado civil es unión marital de hecho y casado con sociedad conyugal vigente, tal como quedó consignado en sus generales ley y el inmueble que adquieren es rural sin construcción y en común y proindiviso. En consecuencia este inmueble NO queda afectado a vivienda familiar de conformidad con la misma Ley

**SE ADVIRTIÓ A LOS CONTRATANTES QUE QUEDARÁN VICIADOS DE NULIDAD ABSOLUTA LOS ACTOS JURIDICOS QUE DESCONOZCAN LA AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR**



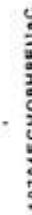
República de Colombia

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



A#051355208

Ca271478779



10583791HAGAMUJa

09/02/2018

113 10/10/10

=====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 el inmueble objeto de la presente escritura, para que su contenido se inserte a continuación y de las copias que de la misma se expidan=====

MUNICIPIO DE LANDAZURI SANTANDER NIT: 890.210.704-7 PAZY SALVO No. 305 LA SUSCRITA SECRETARIA DE HACIENDA CERTIFICA Que el predio No. 210101000 Con Número Único Nacional Denominado LA ESPERANZA VDA KILOMETRO 21 Ubicado en el KM.21 e inscrita en el catastro vigente de este municipio a nombre de =====

IDENTIFICACION	PROPIETARIO
000010280859	MEJIA VELAZQUEZ JAIRO ANTONIO

Con Avaluo de 23.156.000 para la vigencia. Con una superficie de 48 Hectáreas, 9000 m2 y 0m2 de construcción. Se encuentra a PAZ Y SALVO con el tesoro del municipio por concepto de Impuesto Predial, Corporación Autónoma Regional y complementarios hasta el 31 de Diciembre del año 2018. Último pago referencia de pago No. 00000001997 de fecha 31/01/2018. En este municipio NO SE COBRA IMPUESTO DE VALORIZACION== Segun manifestó el interesado, este PAZ Y SALVO fue solicitado para TRAMITES LEGALES. Se expide en Landazuri a los 5 días del mes de Junio de 2018=====

firma y sello JAIRO ALFONSO TRASLAVINA HERNANDEZ SECRETARIO DE HACIENDA

CONSTANCIA NOTARIAL DE MEDIDAS DE PROTECCION: Manifestó el vendedor bajo la gravedad del juramento que el presente inmueble no tiene inscrita medida de protección de conformidad con el Decreto 2007 del 2004, adicionado por el Decreto 4720 del 2009, tal como consta en el certificado de tradición y libertad que anexa para que se protocolice en el presente instrumento público =====

CONSTANCIA NOTARIAL DE ESTADO DE CUENTAS: Manifestó el vendedor bajo la gravedad del juramento que no tiene pleito pendiente con el fisco, con fundamento en el Art. 60 de la Ley 1430 del 2010=====

CONSTANCIA NOTARIAL DE UAF: Manifestaron LOS COMPRADORES bajo la gravedad del juramento que NO son propietarios de Unidades Agrícolas Familiares y por tanto no se encuentran incurso en lo contemplado en el Inciso 9 del Artículo 72 de la Ley 160 de 1994, tal como consta en el extra juicio número 487 de fecha 06 de junio de 2018, que se adjunta para que se protocolice con este instrumento público=====

=====ADVERTENCIA, OTORGAMIENTO Y AUTORIZACION=====

Se advirtió a los otorgantes. =====



# República de Colombia



Aa051355209

Ca271478777

1.-Que las declaraciones emitidas por ellos deben obedecer a la verdad=====

2.-Que son responsables penal y civilmente en el evento que se utilice este instrumento con fines fraudulentos o ilegales.=====

3.-Que el Notario se abstiene de dar fe sobre el querer o fuero interno de los otorgantes que no se expresó en este documento=====

4.-Igualmente se les advirtió expresamente sobre la necesidad de inscribir esta escritura en la entidad competente dentro del término perentorio de dos (2) meses, contados a partir de la fecha de su otorgamiento, so pena de pagar intereses moratorios por mes o fracción de mes de retardo (Ley 223 de 1995).=====

5.-Advertidos del contenido del artículo 6º del Decreto Ley 960 de 1.970, los otorgantes insistieron en firmar este instrumento tal como está redactado. Y así se autoriza entonces por el Notario=====

Los otorgantes manifiestan expresamente para efectos propios de la Ley de extinción de dominio y aquellas normas que la adicionen, modifiquen o reformen, que los bienes materia u objeto del presente acto o contrato, así como los dineros con que se satisfacen las prestaciones derivadas de él, provienen o se originan en el ejercicio de actividades lícitas==

Los otorgantes hacen constar que han verificado cuidadosamente sus nombres y apellidos completos, estados civiles, los números de sus documentos de identidad y declaran que todas las informaciones consignadas en el presente instrumento son correctas, en consecuencia asumen la responsabilidad que se deriva de cualquier inexactitud en los mismos. Conocen la Ley y saben que el Notario responde de la regularidad formal de las escrituras públicas pero no de la veracidad de las declaraciones de los otorgantes=====

LEIDO el presente instrumento, los otorgantes 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

**Lo escrito en otra letra si vale=====**

Esta escritura se extendió en tres (3) hojas de papel de seguridad notarial de la serie números Aa051355207 - Aa051355208 - Aa051355209=====

DERECHOS NOTARIALES: \$ 254.905=====

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO: \$ 8.800=====

FONDO ESPECIAL NACIONAL PARA EL NOTARIADO: \$ 8.800=====

RESOLUCION 0451 DEL 31 DE ENERO DE 2018=====

IVA (ARTICULO 4º DECRETO 397 DE 1.984): \$ 48.432=====

RETENCION EN LA FUENTE: (ARTICULO 40 LEY 55 DE 1.985) \$600.000=====



República de Colombia



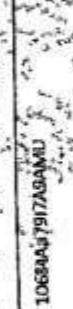
Este documento es un instrumento de fe pública, emitido por el Notario Público, en cumplimiento de sus deberes, y no tiene costo para el usuario.



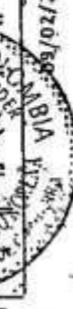
Aa051355209



Aa051355209



Aa051355209



Aa051355209

Ca271478777

Ca271478777

Ca271478777

Ca271478777

Ca271478777

LOS COMPARECIENTES.

*[Handwritten signature]*

**CESAR ARIZA QUIROGA**

Vendedor  
C.C. 91132627  
Dirección Calle 7 # 8 H  
Teléfono 313 8780523  
Estado Civil: unión libre  
Actividad económica: Comerciante

*[Handwritten signature]*

**RICARDO ANTONIO OSPINA DIAZ**

Comprador  
C.C. 14242854  
Dirección  
Teléfono 3183819633  
Estado Civil: Unión libre  
Actividad económica: ganadero

*[Handwritten signature]*  
**HELIBERTO AGUILAR**

Comprador  
C.C. 91362664  
Dirección: Kra 7 B. Arriola  
Teléfono: 320-4014746  
Estado Civil: Casado  
Actividad económica: Comerciante

EL NOTARIO

*[Handwritten signature]*  
**VICTOR ALFONSO CAMARCO NORENA**  
Notario Único del Circuito Notarial  
Cimitarra Santander



Es fiel y auténtica y se expide con destino a Cimitarra en Cimitarra. Presado copia tomada de su original.



*[Handwritten signature]*  
**VICTOR ALFONSO CAMARCO NORENA**  
NOTARIO UNICO DE CIMITARRA

119

VICTOR ALFONSO CAMARGO NORENA  
NOTARIO UNICO DEL CIRCULO  
CIMITARRA SANTANDER  
DECLARACION EXTRAPROCESO NUMERO 487

LOS TRAMITES ANTE AUTORIDAD ADMINISTRATIVA O DE CUALQUIER INDOLE SE SUPRIMIÉRON COMO REQUISITO LAS DECLARACIONES ANTE NOTARIO BASTARA LA AFIRMACION QUE HAGA EL PARTICULAR ANTE LA AUTORIDAD (ART DEC 0019 DE 2012)

NO OBSTANTE LOS ANTERIORES DECLARANTES INSISTIERON ANTE EL NOTARIO LA ELABORACION DE LA PRESENTE DECLARACION POR TANTO SE LES HIZO SABER EL DERECHO QUE TIENEN DE LEER POR SI MISMON SU DECLARACION Y COMO LA HALLARON CONFORME LA FIRMAN EN PRESENCIA DE L NOTARIO SE OBSERVO LO DE LEY

RESOSLUCION 0858 31/01/2018 DERECHOS NOTARIALES \$ 12.700 -IVA \$ 2.413

LOS DECLARANTES



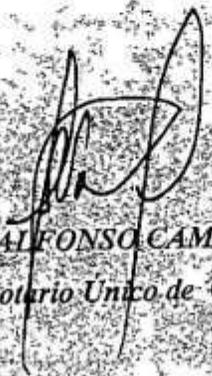
RICARDO ANTONIO OSPINA DIAZ

C.C. No. 14242854

HELIBERTO AGUILAR

C.C. No. 41 262 664

EL NOTARIO



VICTOR ALFONSO CAMARGO NORENA

Notario Unico de Cimitarra





OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE VELEZ  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 180529231712916459

Nro Matricula: 324-60776

Página 3

Impreso el 29 de Mayo de 2018 a las 11:47:17 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2018-17414

FECHA: 29-05-2018

EXPEDIDO EN: BOGOTA

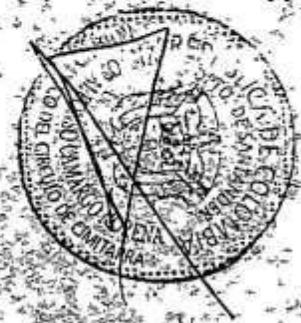


SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública

El Registrador: SERGIO ANDRES CACERES SUAREZ

Este documento es una copia digitalizada de un documento original que forma parte de un expediente de un proceso judicial. No tiene validez legal. Para más información consulte el sitio web de la Superintendencia de Notariado y Registro.

República de Colombia



ESPACIO EN  
NOTARIA UNICA DEL CIRCULO



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE VELEZ  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 180529231712916459

Nro Matricula: 324-60776

Página 2

Impreso el 29 de Mayo de 2018 a las 11:47:17 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima pagina.

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 17-08-2006 Radicación: 2006-3061

VALOR ACTO: \$19.000.000

Doc: ESCRITURA 0071 del 16-02-2006. NOTARIA de CIMITARRA

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE FONTECHA BARBOSA ANTONIO JESUS

CC# 2163804

A JARAMILLO ACEVEDO PABLO ALGIRO

CC# 71185039 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 17-05-2013 Radicación: 2013-2219

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
Y REGISTRO

La guarda de la fe publica

Doc: ESCRITURA 1793 del 27-03-2013. NOTARIA CINCUENTA Y TRES DE BUCOTA O. NOTARIA UNICA DE VELEZ

ESPECIFICACION: CESION A TITULO GRATUITO DE BIENES FISCALES DE LA CESION A TITULO GRATUITO DE BIENES FISCALES SERVIDUMBRE DE

DE ECOPETROL S.A

A CENIT TRANSPORTE Y LOGISTICA DE HIDROCARBUROS S.A.S.

NIT# 9005312103X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 07-09-2017 Radicación: 2017-4348

VALOR ACTO: \$25.000.000

Doc: ESCRITURA 572 del 29-08-2017. NOTARIA UNICA de CIMITARRA

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE JARAMILLO ACEVEDO PABLO ALGIRO

CC# 71185039

A MEJIA VELAZQUEZ JAIRO ANTONIO

CC# 10280859 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 02-02-2018 Radicación: 2018-437

VALOR ACTO: \$25.000.000

Doc: ESCRITURA 57 del 31-01-2018. NOTARIA UNICA de CIMITARRA

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE MEJIA VELAZQUEZ JAIRO ANTONIO

CC# 10280859

A ARIZA QUIROGA CESAR

CC# 91132627 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: 6

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2011-70 Fecha: 29-07-2011

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PREFERIDA POR LA SNR

(CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: C2014-74 Fecha: 16-07-2014

SE INCLUYE NUEVO NUMERO PREDIAL DE 30 DIGITOS-SUMINISTRADO POR EL I.G.A.C. (SNC), RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PREFERIDA POR

117 reverse

La validez de este documento podrá verificarse en la página www.srvbcolendepago.gov.co/certificados/



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE VELEZ  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 180529231712916459

Nro Matricula: 324-60776

Página 1

Impreso el 29 de Mayo de 2018 a las 11:47:17 AM  
"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 324 - VELEZ DEPTO: SANTANDER MUNICIPIO: LANDAZURI VEREDA: LANDAZURI  
FECHA APERTURA: 29-08-2006 RADICACION: 2006-3061 CON: ESCRITURA DE: 16-02-2006  
CODIGO CATASTRAL: 683850000000002101010000000000 COD CATASTRAL ANT: 6838500000002101010000  
ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

UN PREDIO RURAL UBICADO EN LA VEREDA DE TOROBA CON UNA EXTENSION DE 48 HAS 9000 MTS2 CUYOS LINDEROS SE HALLA  
CONSIGNADOS EN LA ESCRITURA NO. 0071 DE 16 DE FEBRERO DE 2006 DE LA NOTARIA DE CIMITARRA

COMPLEMENTACION

01 - 18-04-1979 RESOLUCION 806 DEL 30-01-1978 INCORA DE B/MANGA REPUBLICA COLOMBIANA DE LA  
REFORMA AGRARIA INCORA - A FONTECHA BARBOSA ANTONIO JESUS REGISTRADA EN LA MATRICULA 4657  
ESCRITURA 0611 DEL 28-12-2001 NOTARIA DE CIMITARRA ADJUDICACION EN SUCESSION POR VALOR DE \$ 100.000.000 FONTECHA  
IVAN A FONTECHA BARBOSA ANTONIO JESUS REGISTRADA EN LA MATRICULA 3731  
NOTARIA DE CIMITARRA NUDA PROPIEDAD POR VALOR DE \$ 2.000.000.00 DE FONTECHA CAMACHO VIDUA FONTECHA BARBOSA AN  
JESUS REGISTRADA EN LA MATRICULA 3731  
POR VALOR DE \$ 300.000.00 DE FONTECHA BARBOSA ANTONIO JESUS A FONTECHA CAMACHO IVAN FONTECHA CAMACHO VIDUA  
REGISTRADA EN LA MATRICULA 3731 QUE ANTONIO JESUS FONTECHA BARBOSA ADQUIRIÓ PROPIEDAD EN MAYOR EXTENSION POR  
ADJUDICACION DEL INSTITUTO COLOMBIANO DE LA REFORMA AGRARIA SEGUN RESOLUCION N. 898 DE 30 DE NOVIEMBRE DE 1979  
REGISTRADA EL 16 DE ABRIL DE 1979 EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA N. 324-0004657

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO

Lo guido de lo fe publico

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL  
1. PREDIO RURAL LA ESPERANZA

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) (En caso de integración y otros)

324-4657  
324-37311

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 28-06-1998 Radicación: 1998-3547

Doc: ESCRITURA 263 del 09-05-1998 NOTARIA de CIMITARRA

VALOR ACTO: \$783.350

ESPECIFICACION: SERVIDUMBRE DE OLEODUCTO: 0342 SERVIDUMBRE DE OLEODUCTO

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: FONTECHA BARBOSA ANTONIO JESUS

CC# 2103804

A: ECOPETROL

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 17-08-2006 Radicación: 2006-3061

Doc: ESCRITURA 0071 del 16-02-2006 NOTARIA de CIMITARRA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ENGLOBE-0919 ENGLOBE

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: FONTECHA BARBOSA ANTONIO JESUS

CC# 2103804

A: FONTECHA BARBOSA ANTONIO JESUS

CC# 2103804

Superintendencia de Notariado y Registro - Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Velez

República de Colombia





# FORMULARIO DE CALIFICACION CONSTANCIA DE INSCRIPCION

Pagina 1

Impreso el 15 de Junio de 2018 a las 11:58:02 a.m  
No tiene validez sin la firma y sello del registrador en la ultima pagina

Con el turno 2018-2525 se calificaron las siguientes matriculas:

60776

**Nro Matricula: 60776**

CIRCULO DE REGISTRO: 324 VELEZ No. Catastro: 68385000000000210101000000000  
MUNICIPIO: LANDAZURI DEPARTAMENTO: SANTANDER TIPO PREDIO: RURAL

DIRECCION DEL INMUEBLE  
1) PREDIO RURAL LA ESPERANZA

ANOTACION: Nro 7 Fecha: 08-06-2018 Radicacion: 2018-2525 VALOR ACTO: \$ 60,000,000.00  
Documento: ESCRITURA 348 del: 06-06-2018 NOTARIA UNICA de CIMITARRA  
ESPECIFICACION: 0125 COMPRAVENTA (MODO DE ADQUISICION)

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: ARIZA QUIROGA CESAR	91132627	
A: OSPINA DIAZ RICARDO ANTONIO 50%	14242854	X
A: AGUILAR HELIBERTO 50%	91362667	X

## FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

Funcionario, Calificador:

Fecha: El Registrador:  
Dia Mes Año Firma

ABOGAD28



**SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
Y REGISTRO**  
LA GUARDA DE LA FE PUBLICA



Sala Disciplinaria - Consulta de Antecedentes Disciplinarios

Buscar por:  Funcionario Judicial  Abogado  Licencia Temporal  
Número Documento: 1099547714

República de Colombia  
Rama Judicial



Sala Jurisdiccional  
Disciplinaria

CERTIFICADO DE ANTECEDENTES DISCIPLINARIOS  
DE ABOGADOS.

LA SUSCRITA SECRETARIA JUDICIAL  
DE LA SALA JURISDICCIONAL DISCIPLINARIA  
DEL CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA

CERTIFICADO No. 767123

Page 1 of 1

Que revisados los archivos de Antecedentes de esta Corporación así como los del Tribunal Disciplinario; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el (a) Doctor(a) CARLOS MARIO ULLOA MATEUS identificado(a) con la cédula de ciudadanía No. 1099547714 y la tarjeta profesional No. 235657

Este certificado no acredita la calidad de Abogado

**NOTA:** Si el No. de la Cédula, el de la Tarjeta Profesional ó los nombres y/o apellidos, presentan errores, favor dirigirse al Registro Nacional de Abogados.

La veracidad de este antecedente puede ser consultado en la página de la Rama Judicial [www.ramajudicial.gov.co](http://www.ramajudicial.gov.co) en el link Certificado de Antecedentes Disciplinarios.

Bogotá, D.C. DADO A LOS VEINTIDOS (22) DIAS DEL MES DE AGOSTO DE DOS MIL DIECINUEVE (2019)

*Disciplinaria*

YIRA LUCÍA OLARTE AVILA  
SECRETARIA JUDICIAL



Bienvenido [www.ramajudicial.gov.co](http://www.ramajudicial.gov.co)  
Jueves, 22 de agosto de 2019

[Iniciar Sesión](#)



Sala Disciplinaria - Consulta de Antecedentes Disciplinarios

Buscar por:  Funcionario Judicial  
Número Documento: 91133369

Abogado  Licencia Temporal

República de Colombia  
Rama Judicial



Sala Jurisdiccional  
Disciplinaria

CERTIFICADO DE ANTECEDENTES DISCIPLINARIOS  
DE ABOGADOS.

LA SUSCRITA SECRETARIA JUDICIAL  
DE LA SALA JURISDICCIONAL DISCIPLINARIA  
DEL CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA

CERTIFICADO No. 787118  
Page 1 of 1

Que revisados los archivos de Antecedentes de esta Corporación así como los del Tribunal Disciplinario; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el (los) Doctor(a) JAIME CARIO ORTIZ ZAPATA identificado(a) con la cédula de ciudadanía No. 91133369 y la tarjeta profesional No. 115458

Este certificado no acredita la calidad de Abogado

**NOTA:** Si el No. de la Cédula, el de la Tarjeta Profesional ó los nombres y/o apellidos, presentan errores, favor dirigirse al Registro Nacional de Abogados.

La veracidad de este antecedente puede ser consultado en la página de la Rama Judicial [www.ramajudicial.gov.co](http://www.ramajudicial.gov.co) en el link Certificado de Antecedentes Disciplinarios.

Bogotá, D.C. DADO A LOS VEINTIDOS (22) DIAS DEL MES DE AGOSTO DE DOS MIL DIECINUEVE (2019)

*Sala Jurisdiccional*

*Disciplinaria*

YIRA LUCÍA OLARTE AVILA  
SECRETARIA JUDICIAL