

SEÑORA
JUEZ PROMISCOU MUNICIPAL DE LANDAZURI- SANTANDER

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

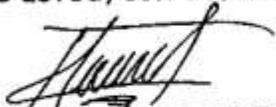
RICARDO ANTONIO OSPINA DIAZ, mayor de edad y vecino del municipio de Cimitarra, identificado civilmente tal y como aparece al pie de mi correspondiente firma, actuando en nombre propio, en mi condición de litisconsorte necesario.

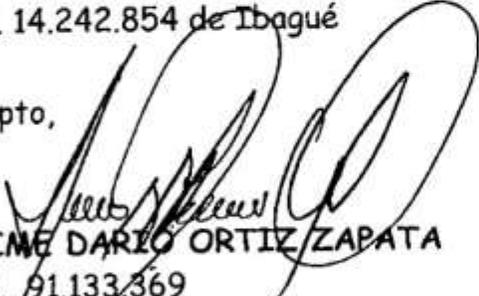
MANIFIESTO

Que mediante el presente libelo confiero poder especial, amplio y suficiente a **JAIME 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 CESAR ARIZA QUIROGA**, 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.

De usted, con deferencia.


RICARDO ANTONIO OSPINA DIAZ
C. C. 14.242.854 de Ibagué

Acepto,

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



149 reverso

NOTARÍA ÚNICA

DEL CÍRCULO NOTARIAL DE CINEBARRA - SANTANDER

PRESENTACIÓN PERSONAL

Este Documento dirigido a _____

Fue presentado personalmente ante el suscrito notario por Ricardo

Antonio Ospina Díaz

identificado con la Cédula de Ciudadanía

Número 14-242-854-1ba94a

de

23 ENE 2020

Hugo A. Rodríguez

Notario Único del Circuito Notarial de Cinebarra - Santander

Fecha: _____



NOTARÍA ÚNICA

DEL CÍRCULO NOTARIAL DE CINEBARRA - SANTANDER

LA PRESENTE DILIGENCIA NOTARIAL SE HIZO BAJO EL SISTEMA TRADICIONAL PREVISTO EN EL DECRETO 889 DE 1970 Y NO CON SISTEMA DE IDENTIFICACIÓN BIOMÉTRICA POR LA SIGUIENTE RAZÓN: sin

Biometría

123 ENE 2020

Hugo A. Rodríguez

Fecha: _____



SEÑORA
JUEZ PROMISCOU MUNICIPAL DE LANDAZURI- SANTANDER

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

HELIBERTO AGUILAR, 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 litisconsorte necesario.

MANIFIESTO

Que mediante el presente libelo confiero poder especial, amplio y suficiente a
JAIME 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 CESAR ARIZA QUIROGA, 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, réasumir y en general para que realice
todos los actos que fueren necesarios en procura de defender mis legítimos
derechos e intereses.

De usted, con deferencia.

HELIBERTO AGUILAR
C. C. 91.362.667 de Landázuri

Acepto,

HELIBERTO AGUILAR
JAIME DARIO ORTIZ ZAPATA
C. C. 91.133.369
T. P. 115.458 del C. S. J.



NOTARÍA ÚNICA
 DEL CÍRCULO NOTARIAL DE CIMITARRA - SANTANDER

PRESENTACIÓN PERSONAL

Este Documento dirigido a _____

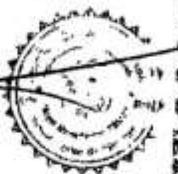
Fue presentado personalmente ante el
 suscrito notario por Heriberto
Aquilar

identificado con la Cédula de Identificación
 Número 91.362.667 Landa
 de Heriberto Aquilar

23 ENE 2020

Notario Único del Círculo Notarial de Cimitarra - Santander

Fecha: _____



NOTARÍA ÚNICA
 DEL CÍRCULO NOTARIAL DE CIMITARRA - SANTANDER

LA PRESENTE DILIGENCIA NOTARIAL
 SE HIZO BAJO EL SISTEMA
 TRADICIONAL PREVISTO EN EL
 DECRETO 023 DE 1970 Y NO CON
 SISTEMA DE IDENTIFICACION
 BIOMÉTRICA POR LA SIGUIENTE
 RAZÓN:

Biometría

23 ENE 2020

Hugo _____
 Notario Único de _____

Fecha: _____



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

JAIME 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 de los señores **RICARDO ANTONIO OSPINA DIAZ** y **HERIBERTO AGUILAR**, identificados civilmente con cédula de ciudadanía número 14.242.854 y 91.362.667 de Ibagué y Cimitarra respectivamente, litisconsortes necesarios 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 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 MEJÍA VELASQUEZ**.

Al Segundo: Es cierto parcialmente, en lo que respecta al dominio o propiedad que tenía 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 mis representados. Las mismas corresponden a una probable relación entre la demandante y el señor **JAIRO ANTONIO MEJÍA VELASQUEZ**.

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

Al Sexto: No me consta. Que se pruebe

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. Que se pruebe.

Al Noveno: No es cierto, que se pruebe. Debe decirse que es un acto de irresponsabilidad e irrespeto de parte de la demandante, el hacer señalamientos y cuestionamientos hacia el señor Ariza Quiroga, no se puede caer en ese tipo de descalificaciones en contra de una persona simplemente porque a alguien le parece o cree que algo sucedió en determinada forma, 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 más que el señor JAIRO ANTONIO MEJÍA VELASQUEZ, le debía al señor Ariza Quiroga, 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. 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 notaría única de cimitarra.

Al Décimo: No es cierto, que se pruebe. Lo que conocen mis representados es que el señor JAIRO ANTONIO MEJIA VELASQUEZ, le adeudaba un dinero al señor CESAR ARIZA QUIROGA, razón por la cual le transfirió la propiedad del inmueble. Razón por la cual finalmente mis representados adquirieron de manos del señor ARIZA QUIROGA, el inmueble descrito anteriormente

Al Décimo Primero: No es cierto, la afirmación de la demandante es una afirmación que corresponde a una conjetura y una calumnia, pues como se dijo anteriormente, dicho acto de compraventa correspondió a un negocio jurídico real entre el señor JAIRO ANTONIO MEJÍA VELASQUEZ Y el señor ARIZA QUIROGA, quien es también 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. Es decir que la posesión del señor Ariza Quiroga sobre el inmueble objeto de esta Litis, fue aproximadamente de veinte días, todo como quiera que los mismos celebraron promesa de contrato de compraventa en fecha 21 de febrero del año 2018, acto que se protocolizó el día 06 de Junio de la misma anualidad, mediante escritura pública número 0348 de 2018, registrada al folio de matrícula inmobiliaria No 324-60776 de la oficina de registro de instrumentos públicos del municipio de Vélez. Es decir quince días antes de lo acordado y cuatro meses después de la firma de la promesa de compraventa.

Al Décimo Segundo: No me consta, que se pruebe.

Al Décimo Tercero: No me consta, 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 en realidad corresponde al acuerdo formal que se hizo entre las partes contratantes en aras de hacer menos gravoso o costoso el acto notarial y el

correspondiente registro. Ello lo confirma el acuerdo formal que se hizo finalmente entre mis representados los señores RICARDO ANTONIO OSPINA DIAZ, HERIBERTO AGUILAR Y CESAR ARIZA QUIROGA, quienes acordaron fijar como monto del acto de compraventa no el valor real acordado y pagado entre partes, el cual fue de DOSCIENTOS NOVENTA Y TRES MILLONES CUATROSCIENTOS MIL PESOS (\$ 293.400.000), sino la suma de sesenta millones de pesos, todo en aras de hacer menos gravoso el acto notarial y el correspondiente registro.

b- RESPECTO DELAS PRETENSIONES:

A la Primera: me opongo en nombre de mis representados, porque si bien el fondo de la pretensión no afecta los intereses de mis representados, si se estaría permitiendo que se tramite un procedimiento violatorio del orden legal imperante, previamente establecido por el legislador. Lo que equivaldría a decir que existe una indebida acumulación de pretensiones por parte de la parte demandante, ello ocurre porque, las pretensiones principales de la demanda son opuestas en cuanto a su propia naturaleza.

A la Segunda: Me opongo en nombre de mis representados, por las siguientes razones:

1- Entre el señor Ariza, quien es también 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 tenía el señor MEJÍA VELASQUEZ con mi representado Ariza Quiroga, donde mi cliente mediante un contrato de mutuo con interés le había prestado a éste ultimo 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 unos compromisos que ya conoce su despacho.

Seguidamente en fecha 21 de Febrero del año 2018, mediante contrato de promesa de compraventa, el señor CESAR ARIZA QUIROGA, dispuso y prometió en venta dicho predio a los señores RICARDO ANTONIO OSPINA DIAZ y HERIBERTO AGUILAR, acto que se concibió en los siguientes términos: Clausula Cuarta: "El precio o valor del inmueble objeto de este contrato , lo fijaron los promitentes a razón de Seis millones de pesos (\$ 6.000.000) 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 promitentes compradores pagarían de la siguiente manera:

A- La suma de Ciento Cincuenta y Siete Millones Quinientos Mil pesos (\$157.500.000, moneda legal que se cancelaran en efectivo a la firma de la presente promesa de compraventa

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 21 de Junio de 2018, día señalado para el otorgamiento de la escritura pública que perfeccionará el objeto de la promesa de contrato"

Que de conformidad con las anteriores estipulaciones los contratantes decidieron formalizar el acuerdo que se materializó con la escritura 0348 del 06 de Junio de 2018, de la notaría única del municipio de Cimitarra,

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 número 00-00-0021.0101-000, con una extensión superficiaria 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 superficiaria 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 aludido 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 derogado 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, advirtiéndose 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 reconvencción, 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 106 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 por la actora, 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 posee siquiera 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

157

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 síntesis 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 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 E INDEBIDA ACUMULACION DE PRETENSIONES

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

En consecuencia no son de recibo las pretensiones que se entablan por la demandante porque esencialmente el fondo del asunto y las acciones pretendidas no pueden en principio legal tramitarse bajo un mismo procedimiento, 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 naturaleza de la acción que en principio fue estatuida por el legislador. En establecimiento de orden, correspondería a la demandante en primer lugar , constituir un título ejecutivo que la haga acreedora de un derecho personal y determinado, y en segundo lugar teniéndose o contándose con éste, lo lógico y 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 Devis 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»¹, 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».²

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».³

¹ DEVIS, Op cit., t. I, pág. 447.
² Ibidem, 446.
³ Ibidem, 440.

160

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 *legitimatío 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)».⁴

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 proceso⁵, 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

⁴ *Ibidem*, 560.

⁵ 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».⁶

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».⁷

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).⁸

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).

⁶ Ibidem, 560.

⁷ ROCCO, Ugo. Tratado de derecho procesal civil. T. I. Traducido por Santiago Sentís Melendo y Marino Ayerra Redín. Bogotá - Buenos Aires: Temis - Depalma, 1976, p. 365.

⁸ Ibidem, 367 y 368.

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 «eminente 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»⁹, de ahí que

⁹ MESSINEO, Francesco. Doctrina general del contrato. T. II, p. 45.

164

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.

DECLARACIONES Y CONDENAS

PRIMERO: Que se denieguen las pretensiones incoadas por la señora BELCY SANCHEZ DELGADILLO, mediante apoderado, por cuanto está demostrado que el contrato celebrado entre el señor MEJÍA VELASQUEZ y mi representado CESAR ARIZA QUIROGA corresponde a un autentico 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 DELGAILLO, 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.

- **OSMAR MATEUS ZARATE**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 91.132.009, 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 o en el celular 3185864551.

-**RUBEN DARIO ARDILA**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 91.130.964, 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 o en el celular 3173172464

-**CESAR ARIZA QUIROGA**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 91.132.627, 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 o en el celular 3138780523

3. DOCUMENTALES: Solicito se tengan como elementos de prueba los siguientes:

a- Copia del contrato de promesa de compraventa suscrito entre mis representados señores RICARDO ANTONIO OSPINA DIAZ Y HERIBERTO AGUILAR y el señor CESAR ARIZA QUIROGA, quien también hoy es mi mandante, de fecha 21 de febrero del año 2018.

- b- Copia de la escritura pública de compraventa numero 0348 de fecha 06 de junio del año 2018, de la notaria única de cimitarra, mediante la cual el señor CESAR ARIZA QUIROGA transfirió la propiedad del inmueble a los señores RICARDO ANTONIO OSPINA DIAZ Y HERIBERTO AGUILAR.
- C- Copia del Folio de Matricula inmobiliaria N324-60776, de la oficina de registro de instrumentos públicos de Vélez, que da cuenta de la inscripción que se hizo del acto de venta entre el señor ARIZA QUIROGA Y los señores RICARDO ANTONIO OSPINA DIAZ, 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

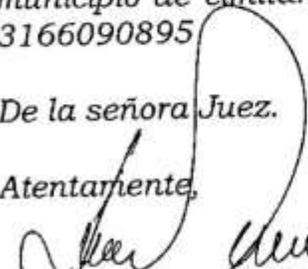
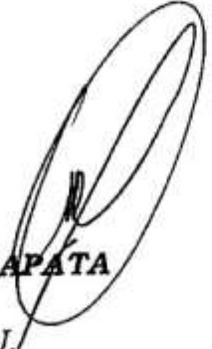
A LOS DEMANDADOS:

- A- **RICARDO ANTONIO OSPINA DIAZ** En parcela el trébol, vereda san Lorenzo, jurisdicción del municipio de Cimitarra, Santander, celular 3183819633.
- B- **HERIBERTO AGUILAR** Finca la Esperanza, jurisdicción del municipio de Landázuri, Santander, 3204014746

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,

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

**JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL
LANDAZURI (S)**

Recibido hoy: 29 ENE 2020 5:70 P.M.
 Constante de Contestación 16 folios, anexos: 22 folios
 Presentado por Jaime Darío Ortiz Zapata
Jaime Darío Ortiz Zapata Exnbiate
 Secretario

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 **HELIBERTO 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 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: 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 Circulo 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.-----

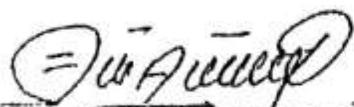
PARAGRAFO: LOS PROMETIENTES acuerdan que no obstante la negociación hacerse en base a la medida topográfica a razón de (\$6.000.000) moneda legal por cada hectárea, la escritura pública se otorgará por el área que figura en el título de propiedad y certificado de libertad y tradición, es decir que si 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

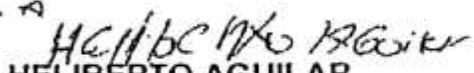
pleno del inmueble serán cancelados los derechos notariales, por partes iguales entre los prometientes vendedor y compradores, la boleta fiscal y anotación en registro, será cancelada por parte de los prometientes compradores y la retención en la fuente es de parte de EL PROMETIENTE VENDEDOR.-----
En 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 (2.018), ante testigos como aparece una vez leído y firmado por los prometientes.

EL PROMETIENTE VENDEDOR



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

LOS PROMETIENTES COMPRADORES

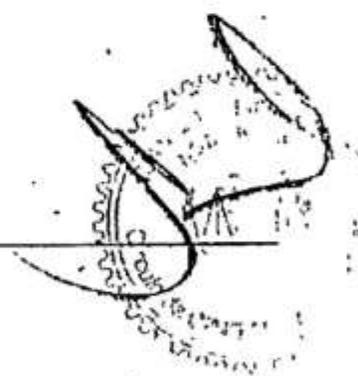

HELIBERTO AGUILAR
C.C.N. 91.362.667 de Landázuri


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

LOS TESTIGOS

C.C.N.

C.C.N.



170
CANTON...
CANTON...
CANTON...

OFICIO DE IDENTIFICACION Y RECONOCIMIENTO

NOTARIA UNICA DEL CIRCULO DE CIMITARRA - COLOMBIA

22 FEB 2018

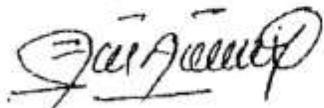
Qui se llama

Comproba Cesar Ariza Quiroga

Qui se identifica con cc: 91.132.627 Cimitarra

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

La constancia firma nuevamente y estampa la huella de su dedo (la certificación de huella causa derechos notariales según la ley).





NOTARIA UNICA DEL CIRCULO DE CIMITARRA
La presente diligencia Notarial se hizo en el lugar mencionado con el documento 530 de 1977 y es con el fin de identificación biométrica por el siguiente Digno
Fallo Sistema Biometrico
CIMITARRA 22 FEB 2018

OFICIO DE IDENTIFICACION Y RECONOCIMIENTO

NOTARIA UNICA DEL CIRCULO DE CIMITARRA - COLOMBIA

22 FEB 2018

Qui se llama Ricardo Antonio Ospina Diaz

Qui se identifica con cc: 14.212.854 Ibaque

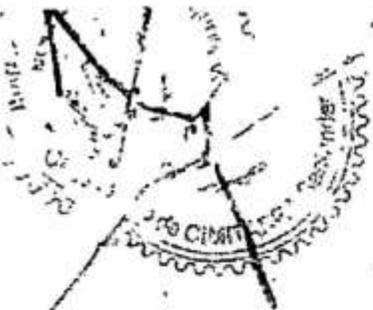
Manifiesto que reconoce expresamente el contenido de este documento y que la firma y la huella que en el aparecen corresponden a la suya.

La constancia firma nuevamente y estampa la huella de su dedo (la certificación de huella causa derechos notariales según la ley).





NOTARIA UNICA DEL CIRCULO DE CIMITARRA
La presente diligencia Notarial se hizo en el lugar mencionado con el documento 530 de 1977 y es con el fin de identificación biométrica por el siguiente Digno
Fallo Sistema Biometrico
CIMITARRA 22 FEB 2018



PLAZA DE CONOCIMIENTO

22 FEB 2018

Heliberto Aguilar

cc: 91362667 Landazuri

En presencia 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 CIUDAD GUAYAS

La presente diligencia Notarial se hizo bajo el sistema tradicional registrado en el Decreto 1401 de 1970 y no con sistema de certificación digital por la siguiente razón:

Fallo Sistema Bancario

Ciudad Guayas **22 FEB 2018**



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

Certificado generado con el Pij No: 200129754527638884

Nro Matricula: 324-60776

Pagina 1

Impreso el 29 de Enero de 2020 a las 10:46:28 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: 683850000000210101000

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:

18-04-1979 RESOLUCION 898 DEL 30-11-1978 INCORA DE BMANGA ADJUDICACION DE BALDOS DEL INSTITUTO COLOMBIANO DE LA REFORMA AGRARIA INCORA A FONTECHA BARBOSA ANTONIO JESUS, REGISTRADA EN LA MATRICULA 4657. 04-24-10-2002 ESCRITURA 0671 DEL 28-12-2001 NOTARIA DE CIMITARRA ADJUDICACION EN SUCESION POR VALOR DE \$ 2.000.000,00 DE FONTECHA CAMACHO IVAN, A FONTECHA BARBOSA ANTONIO JESUS, REGISTRADA EN LA MATRICULA 37371. 03-08-10-2002 ESCRITURA 0087 DEL 08-03-1999 NOTARIA DE CIMITARRA NUDA PROPIEDAD POR VALOR DE \$ 2.000.000,00 DE FONTECHA CAMACHO OVIDIO, A FONTECHA BARBOSA ANTONIO JESUS, REGISTRADA EN LA MATRICULA 37371. 01-01-06-1993 ESCRITURA 20 DEL 23-05-1993 NOTARIA 1A DE VELEZ COMPRAVENTA POR VALOR DE \$ 300.000,00 DE FONTECHA BARBOSA ANTONIO JESUS, A FONTECHA CAMACHO IVAN, FONTECHA CAMACHO OVIDIO, REGISTRADA EN LA MATRICULA 37371. QUE ANTONIO JESUS FONTECHA BARBOSA, ADQUIRIÓ EL PREDIO EN MAYOR EXTENSION POR ADJUDICACION DEL INSTITUTO COLOMBIANO DE LA REFORMA AGRARIA SEGUN RESOLUCION N. 898 DE 30 DE NOVIEMBRE DE 1.978, REGISTRADA EL 18 DE ABRIL DE 1.979 EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA N.324-0004657.

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 - 37371

NOTACION: Nro 001 Fecha: 28-08-1998 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 X

172 reverso

La validez de este documento podrá verificarse en la página www.c/tributondepago.gov.co/certificado/



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

Certificado generado con el Pin No: 200129754527638884

Nro Matrícula: 324-60776

Página 2

Impreso el 29 de Enero de 2020 a las 10:46:28 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

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

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

VALOR ACTO: \$19,000,000

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# 2103804

A: JARAMILLO ACEVEDO PABLO ALGIRO

CC# 71185039 X

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

Doc: ESCRITURA 1799 del 27-03-2013 NOTARIA CINCUENTA Y TRES de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO:

ESPECIFICACION: CESION A TITULO GRATUITO DE BIENES FISCALES 0124 CESION A TITULO GRATUITO DE BIENES FISCALES SERVIDUMBRE DE OLEODUCTO.

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

DE: ECOPEPETROL S.A.

NIT# 9005312103 X

A: GENIT TRANSPORTE Y LOGISTICA DE HIDROCARBUROS S.A.S.

NIT# 9005312103 X

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

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

VALOR ACTO: \$25,000,000

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

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

VALOR ACTO: \$25,000,000

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

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 08-06-2018 Radicación: 2018-2525

Doc: ESCRITURA 348 del 06-06-2018 NOTARIA UNICA de CIMITARRA

VALOR ACTO: \$60,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: ARIZA QUIROGA CESAR

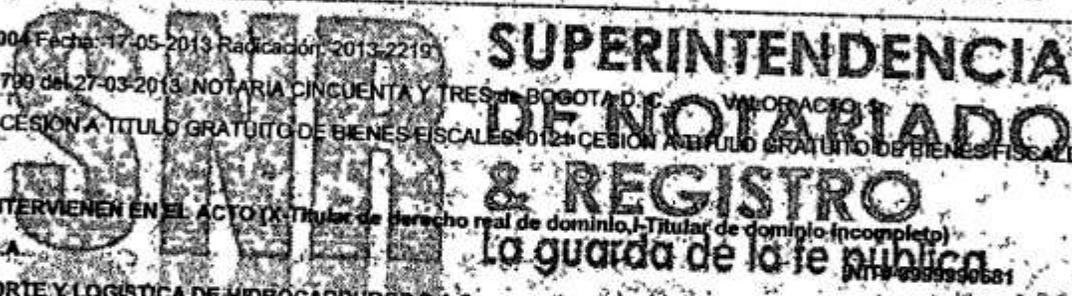
CC# 91132627

A: AGUILAR HELIBERTO

CC# 91362667 X 50%

A: OSPINA DIAZ RICARDO ANTONIO

CC# 14242854 X 50%



173 reverso

La validez de este documento podrá verificarse en la página www.superintendenciadepago.gov.co/certificado/



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

Certificado generado con el Pin No: 200129754527638884 Nro Matricula: 324-60776

Pagina 4

Impreso el 29 de Enero de 2020 a las 10:46:28 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

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

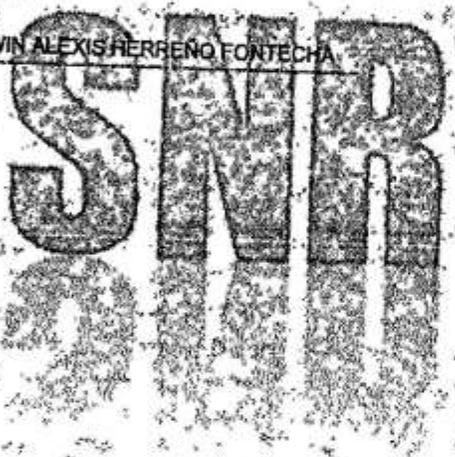
USUARIO: Realech

TURNO: 2020-3587

FECHA: 29-01-2020

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: EDWIN ALEXIS HERRENO FONTECHA



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



ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: CERO TRESCIENTOS CUARENTA Y OCHO (0348)

NOTARIA ÚNICA DEL CIRCULO NOTARIAL DE CIMITARRA SANTANDER
FECHA OTORGAMIENTO: 06 DE JUNIO DE 2018
OTORGADA POR: CESAR ARIZA QUIROGA
A FAVOR DE: RICARDO ANTONIO OSPINA DIAZ == 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 CIRCULO 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 cédula 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:

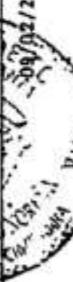
PRIMERA: OBJETO. Que en las condiciones antes dichas por medio de la presente escritura pública transfiere a título de COMPRAVENTA real y efectiva a favor de los señores RICARDO ANTONIO OSPINA DIAZ y HELIBERTO AGUILAR, quienes adquieren cada uno una cuota equivalente al cincuenta por ciento (50%) para 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 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...

República de Colombia

Verificar vigencia para usos exclusivos de copias de certificaciones públicas, certificaciones y representaciones del archivo notarial.



Vertical text on the right margin: A051355207, Ca271478776, 106621MAGSAMJJA57, 25/04/2018 10703408H8E+CCCE

metros con trochas al medio y en 60 metros con camino al kilómetro 21 al medio, en 761 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 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 dará lugar a reclamo por alguna de las partes

SEGUNDA TRADICION: Manifiesta EL VENDEDOR que el inmueble anteriormente descrito y alindado que enajena por medio de este instrumento, fue adquirido mediante **COMPRAVENTA**, según consta en la Escritura Pública número 0057 de fecha 31 de enero del año 2018, otorgada en la Notaría Única del Circuito Notarial de Cimitarra, registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Vélez, al folio de matrícula 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 lícitas, y que **EL VENDEDOR** manifiesta haber recibido a entera satisfacción 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 pacífica, 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

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



Aa051355208



C#27147877E

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

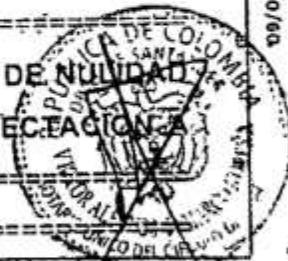
PRESENTE(S): LOS COMPRADORES señores RICARDO ANTONIO OSPINA DIAZ, varón, mayor de edad, identificado con la cedula de ciudadanía número 14.242.854 expedida en Ibagué, y dijo ser de estado civil soltero con unión marital de hecho vigente, domiciliado en la carrera 8ª barrio Asobosques, del municipio de Cimitarra, de actividad económica ganadero, y HELIBERTO AGUILAR, varón, mayor de edad, identificado con la cedula de ciudadanía número 91.362.667 expedida en Landázuri, y dijo ser de estado civil casado con sociedad conyugal vigente, domiciliado en la carrera 7ª barrio La arrocera, 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 6º LEY 258 DEL 17 DE ENERO DE 1996):

Advertidos del contenido del Artículo 6º 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



Deposito notarial para uso notarial de escritura pública, verificación y tramitación del registro notarial



Aa051355208

C#27147877E

1068379148AGARUNA

09/02/2018

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 LANDAZURÍ SANTANDER NIT: 890.210.704-7 PAZ Y 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 Avalúo 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. Ultimo pago referencia de pago No: 00000001997 de fecha 31/01/2018. En este municipio NO SE COBRA IMPUESTO DE VALORIZACION. Según manifestó el interesado este PAZ Y SALVO fue solicitado para TRAMITES LEGALES. Se expide en Landazurí, 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 2001, 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 incursos 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:



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=====

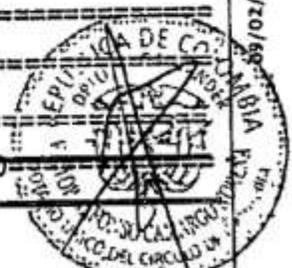
SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO: \$ 8.800=====

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

RESOLUCIÓN 0451 DEL 31 DE ENERO DE 2018=====

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

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



República de Colombia



Notario Público para el territorio de las circunscripciones públicas, certificador y depositario del patrimonio notarial



Aa051355209

10684487977AB94MU

09/02/2018

10684487977AB94MU

LOS COMPARECIENTES.

[Signature]
CESAR ARIZA QUIROGA

Vendedor:
C.C. 91132623
Dirección: Calle 7 # 8 11.
Teléfono: 313 878 0523.
Estado Civil: Unión libre
Actividad económica: Comerciante

[Signature]

RÍCARDO ANTONIO OSPINA DÍAZ

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

[Signature]
HELIBERTO AGUILAR

Comprador:
C.C. 91362664
Dirección: Kra 7 B. Arribo
Teléfono: 320-4014746
Estado Civil: Casado SCV.
Actividad económica: comerciante

EL NOTARIO

[Signature]
VICTOR ALFONSO CAMARCO NÓRENA
Notario Único del Circuito Notarial
Circuitos Santander



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



[Signature]
VICTOR ALFONSO CAMARCO NÓRENA
NOTARIO ÚNICO del CIRCUITO NOTARIAL de SANTANDER

160

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

LOS TRAMITES ANTE AUTORIDAD ADMINISTRATIVA O DE CUALQUIER INDOLE SE SUPRIMIERON 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 EN LA ELABORACION DE LA PRESENTE DECLARACION POR TANTO SE LES HIZO SABER EL DERECHO QUE TIENEN DE LEER POR SI MISMO SU DECLARACION Y COMO LA HALLARON CONFORME LA FIRMAN EN PRESENCIA DEL NOTARIO SE OBSERVO LO DE LEY.

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

LOS DECLARANTES



RICARDO ANTONIO OSPINA DIAZ

C.C. No. 14242854

HELIBERTO AGUILAR
HELIBERTO AGUILAR

C.C. No. 41362664

EL NOTARIO



VICTOR ALFONSO CAMARGO NORENA
Notario Unico de Cimitarra

VICTOR ALFONSO CAMARGO NORENA
NOTARIO ÚNICO DEL CÍRCULO
CIMITARRA, SANTANDER

DECLARACION EXTRAPROCESO NÚMERO 487

DECLARACION JURAMENTADA EXTRAPROCESO RENDIDA POR LOS SEÑORES RICARDO ANTONIO OSPINA DIAZ Y HELIBERTO AGUILAR, IDENTIFICADOS CON CEDULAS DE CIUDADANIA NUMEROS 14.242.854 Y 91.362.667 EXPEDIDAS EN IBAGUE Y LANDAZURI, EN EL MUNICIPIO DE CIMITARRA, DEPARTAMENTO DE SANTANDER REPUBLICA DE COLOMBIA, A LOS SEIS (06) DIAS DEL MES DE JUNIO DEL AÑO DOS MIL DIECIOCHO (2018), COMPARECIO ANTE EL DESPACHO DE LA NOTARIA UNICA DE LA LOCALIDAD, LOS SEÑORES ANTES MENCIONADOS CON EL FIN DE RENDIR DECLARACION QUE DE ELLOS SOLICITAN EN TAL VIRTUD EL SUSCRITO NOTARIO DANDO CUMPLIMIENTO A LO DISPUESTO POR EL DECRETO 1557 DE 1989 PROCEDIO A INTERROGARLE SOBRE SUS GENERALES DE LEY A LO CUAL MANIFESTARON BAJO LA GRAVEDAD DEL JURAMENTO Y A SABIENDAS DE LAS IMPLICACIONES LEGALES QUE ACARREA JURAR EN FALSO, ESPECIALMENTE LOS ARTICULOS 442 DEL CODIGO PENAL Y 266, 267 Y 269 DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTO PENAL LO SIGUIENTE:

1) NUESTROS NOMBRES SON RICARDO ANTONIO OSPINA DIAZ, IDENTIFICADO CON Cedula de Ciudadanía número 14.242.854 EXPEDIDA EN IBAGUE, DE PROFESION U OFICIO GANADERO, DE 56 AÑOS DE EDAD, DE ESTADO CIVIL UNION MARITAL DE HECHO, RESIDENCIADO EN LA CARRERA 8ª BARRIO ASOBOSQUES D EL MUNICIPIO DE CIMITARRA Y HELIBERTO AGUILAR, IDENTIFICADO CON Cedula de Ciudadanía número 91.362.667 EXPEDIDA EN LANDAZURI, DE PROFESION U OFICIO COMERCIANTE, DE 42 AÑOS DE EDAD, DE ESTADO CIVIL CASADO CON SOCIEDAD CONYUGAL VIGENTE, RESIDENCIADO EN LA CARRERA 7ª BARRIO LA ARROGERA DEL MUNICIPIO DE CIMITARRA

2. BAJO LA GRAVEDAD DEL JURAMENTO MANIFIESTAMOS LO SIGUIENTE:

AL DIA DE HOY FECHA EN LA QUE CELEBRAMOS EL PRESENTE CONTRATO DE COMPRAVENTA, NO SOMOS PROPIETARIOS DE PREDIOS PROVENIENTES DE ADJUDICACION DE BALDIOS EN EL RESPECTIVO MUNICIPIO O REGION QUE COINCIDAN CON LAS AREAS SEÑALADAS EN EL PRESENTE INSTRUMENTO, NI TAMPOCO SUMADAS LAS AREAS SUPEREN LA UNIDAD AGRICOLA FAMILIAR UAF SEÑALADA DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN LA NORMATIVIDAD VIGENTE ESPECIFICAMENTE EN LA RESOLUCION 041 DE 1996.

LA PRESENTE DECLARACION SE HACE PARA TRAMITES LEGALES

NOTA: EL SUSCRITO NOTARIO INEORMO A LOS DECLARANTES QUE EN TODOS



República de Colombia

05/04/2018 10:50:00 AM

05/04/2018 10:50:00 AM

05/04/2018 10:50:00 AM



CA27147878C



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE VELEZ
CÉRTIFICADO 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: BOGOTÁ

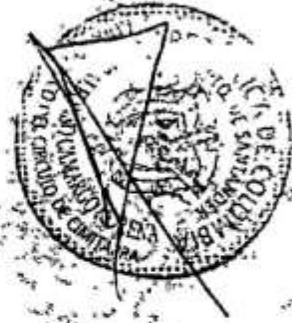
El Registrador: SERGIO ANDRES CACERES SUAREZ



SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública

Para obtener más información consulte la página de servicios públicos. Actualización y renovación del servicio público

República de Colombia



ESPACIO PARA
NOTARIA UNICA DEL CANTON DE...



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 página

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: RONTECHA BARBOSA ANTONIO JESUS

CC# 2103804

A: JARAMILLO ACEVEDO PABLO ALGIRO

CC# 71185039 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 17-05-2013 Radicación: 2013-22164

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

La guarda de la fe pública

Doc: ESCRITURA 1799 del 27-03-2013. NOTARIA CINCUENTA TRES (53) BOTAS

ESPECIFICACION: DESIGNACION DE BIENES FISCAL Y DE BIENES FISCALES SERVICIO UMBRE DE QUE ODUCTO

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

DE: EGOPETROL S.A

NIT# 9999990651

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 PROFERIDA POR LA S.N.R.

(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 PROFERIDA POR LA S.N.R.

FORMULARIO DE CALIFICACION CONSTANCIA DE INSCRIPCION

Página 1

Impreso el 15 de Junio de 2018 a las 11:58:02 am
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)

E: 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

ABOGAD23



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE SANTANDER
REGISTRADORA DE INSTRUMENTOS PUBLICOS
LA GUARDAVELLA - SANTANDER



1911
10000

10000
10000

10000 10000 10000

10000

10000

10000

10000 10000 10000

10000

10000

