



## *Manuel Alberto Ochoa Muñoz*

Abogado  
Calle 45B No. 24-22 Piso03.  
Cel. No. 3126728395  
Abogadomanuel05@gmail.com  
Barranquilla – Atlántico

---

Barranquilla Junio 13 de 2022

Honorables Magistrados

**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BARRANQUILLA**

**Atención: YAENS LORENA CASTELLON GIRALD**

**SECRETARIA GENERAL**

E. S. D.

**REF: PROCESO VERBAL REIVINDICATORIO**

**DEMANDANTE: DANIEL HERRERA PIMIENTA**

**DEMANDADO: HECTOR MIGUEL VISBAL ACUÑA**

**RADICACION: 08001-31-53-012-2017-OO370-01 (44.027 TYBA)**

**ASUNTO: SUSTENTACION DEL RECURSO APELACION DE LA SENTENCIA DEL  
25 DE FEBRERO DE 2022, COMO APORTE Y SOLICITUD DE PRUEBAS**

**MANUEL ALBERTO OCHOA MUÑOZ**, mayor de edad, vecino de esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 8.707.268, de Barranquilla, abogado en ejercicio con Tarjeta Profesional No. 73.104 del Consejo Superior de la Judicatura actuando en mi condición de apoderado Judicial del señor **DANIEL HERRERA PIMIENTA**, en el **PROCESO VERBAL REIVINDICATORIO** de la Referencia, acudo con mi acostumbrado respeto ante los Honorables Magistrado con el objeto de presentar dentro del Término Legal el Recurso de Apelación contra la Sentencia de fecha 25 de Febrero de 2022, Proferida por el Juzgado 12 Civil del Circuito de Barranquilla, así como la de Presentar y Solicitar las Pruebas solicitadas en el Auto de fecha 6 de junio de 2022.

**CORREO ELECTRONICO DEMANDANTE**

**DANIEL HERRERA PIMIENTA**

[Dh908017@gmail.com](mailto:Dh908017@gmail.com)

**CORREO ELECTRONICO APODERADO**

**MANUEL ALBERTO OCHOA MUÑOZ**

[Abogadomanuel05@gmail.com](mailto:Abogadomanuel05@gmail.com)

**Atentamente,**

**MANUEL ALBERTO OCHOA MUÑOZ**

**C.C. No. 8.707.268 de Barranquilla**

**T. P. No.73.104. del C. S. De la J.**

## SUSTENTACION DEL RECURSO DE APELACION

Honorables magistrados, señor Secretario, señor Apoderado del Señor **HECTOR VIZBAL ACUÑA**, y demás personas presentes en este proceso acudo ante ese despacho con mi acostumbrado respeto en mi condición de Apoderado judicial del Señor **DANIEL HERRERA PIMIENTA** demandante inicial en el Proceso Verbal REIVINDICATORIO Radicado No. 08001-31-53-012-2017-00370-01 (44.027 TYBA) con el objeto de presentar Sustentación del Recurso de Apelación presentado contra la Sentencia de fecha 25 de febrero de 2022 el cual hago de la Siguiete manera:

Mi poderdante el Señor **DANIEL HERRERA PIMIENTA**, identificado con la Cedula de Ciudadanía No. 8667205 de Barranquilla, es el Propietario único del bien Inmueble motivo de esta Litis, tal como está Demostrado Mediante Certificado de tradición y Libertad de Matriculo Inmobiliaria No. 045-40862 de la Oficina de Registro de Instrumento Público de Sabanalarga, Predio este Comprado mediante Escritura Publica No. 4865 de fecha 19 de Julio del Año 2007 de la Notaria Quinta del Circulo de Barranquilla, el cual está demostrado que es el único dueño o propietario del Inmueble Rural que se encuentra ubicado en el municipio de Piojo Departamento del atlántico , con fecha de apertura 05-05-2000, radicación 2000-102. Este lote es un predio rural y tiene una medida de 58 hectáreas lote B, que hizo parte de uno de mayor extensión de nombre **SALISTRAL**, denominado **LA MIEL** en la vereda Villa Lata del corregimiento de Agua Viva en el municipio de Piojo- Atlántico y se encuentra identificada con la matricula inmobiliaria 045-40862, lote B. Con los siguientes linderos: Por el **SUR**: Mide 256.00 metros, linda con predio **FEDERICO ECKARD**, en medio camino que de piojo conduce a Usiacuri, por el **NORTE**: mide 405.00 metros, linda con predio de **JAIRO RUGELES**, por el **ESTE**: Mide 1.970 metros, linda con predio de **LUIS PEREZ**, y **CARLOS RUGELES**, por el **OESTE**: mide 1.765 Metros linda con lote A. de propiedad de la asociación del programa de vivienda de interés social del Atlántico.

Mi Poderdante el señor **DANIEL HERRERA PIMIENTA**, como se dijo anteriormente adquirió dicho inmueble de la referencia por compra al Banco Agrario de la Ciudad de

mediante escritura pública No.4865 del 19 de julio de 2007, protocolizada está en la Notaria Quinta del Circulo de Barranquilla, entidad Bancaria que posteriormente hipoteco para garantizar dicha Compra u Obligación, que más tarde libero cancelando dicha hipoteca o gravamen mediante Escritura pública 0440 del 13 de mayo de 2014, la cual demuestro a través de Certificación de fecha 15 de Abril de 2014, Minuta de Cancelación de Hipoteca No. 0440, Certificado No. 134 de la Notaria Sexta del Circulo de Barranquilla, los cuales anexos para que se tengan como pruebas en este proceso.

Mi representado el Señor **DANIEL HERRERA PIMIENTA**, quien en su momento estaba facultado como propietario para gozar y disponer de su propiedad, posteriormente celebro Promesa de Compraventa estando vigente la primera Hipoteca con el Banco Agrario dicha **PROMESA DE COMPRAVENTA DEL BIEN INMUBLE RURAL** se hizo con el Señor **HECTOR VIZBAL ACUÑA**, el día 03 de Agosto de 2010, por Valor de \$172.000.000., para la cual pactaron en dicha promesa de Compraventa en la **CLAUSULA Cuarta** que mi Poderdante recibiría a la firma de dicha Promesa de Compraventa la Suma de \$ 70.000.000. Millones de Pesos Moneda legal representados estos en una Volqueta Marca **DODGE D 600-157 Modelo 1.978**, de Placas **HAG-542 Color verde Forestal** y la Suma de \$ 10.000.000. de Pesos Moneda Legal representados estos en 10 Novillas Tipo Lechera de 3 Años de edad cada una y la Suma de \$ 92.000.000. de Pesos Moneda legal restantes que el señor **HECTOR VISBAL ACUÑA**, se comprometió en dicha Promesa de Compraventa a seguir Pagando la Obligación que el Señor **DANIEL HERRERA PIMIENTA** quedo pendiente Cancelar al banco Agrario de Barranquilla, dineros estos representadas en cuotas que el señor **HECTOR se Comprometió en la Promesa de Compraventa las cuales** no cancelo incumpliendo en pagar dicha deuda con el Banco Agrario, y como la persona que aparecía como deudor era mi Poderdante señor **DANIEL HERRERA PIMIENTA**, por lo que el Banco Agrario lo conminaba a pagar la deuda haciéndole llamadas de cobro Prejuridico, enviándoles Cartas de Cobro, Citándolo a las Oficinas de esta entidad Bancaria para que pagara dicho Crédito amenazando con Adelantarle un Proceso Ejecutivo Hipotecario, dañándole con esto su vida Crediticia por lo que se vio Obligado a llamar vía telefónica al Señor **HECTOR VISBAL**, presentándose varias veces a su casa, pero el señor

**HECTOR VISBAL** no contestaba el teléfono y nunca estaba en su vivienda, por lo que le mandaba razones con sus amigos para que se comunicara con mi mandante señor **DANIEL HERRERA PIMIENTA,** y no daba el señor **HECTOR VISBAL** ninguna solución al problema, manifestándole mi Poderdante verbalmente que cancelara que no lo fuera a perjudicar ya que mi Poderdante tenía una vida Crediticia importante con todos los Bancos de la Ciudad, y el señor **HÉCTOR VISBAL** le manifestaba que no se preocupara es decir el señor **HECTOR VISBAL ACUÑA** solamente Cancelo al Banco Agrario del acuerdo suscrito en la Promesa de Compraventa Dos (2) Cuotas y no siguió Cancelando más Cuotas, por lo que mi Poderdante se vio Obligado a Devolverle la Volqueta la cual no servía para nada era inservible, las novillas que entrego el señor **HECTOR VISBAL ACUÑA** el comisionista se quedó con ellas. En vista del Incumplimiento por parte del Señor **HECTOR VISBAL ACUÑA** por no Cancelar la Obligación con el Banco Agrario de la Ciudad de Barranquilla, Mi Poderdante señor **DANIEL HERRERA PIMIENTA se vio obligado a** Gestionar un Crédito Hipotecario con el Banco de Bogotá de la Ciudad de Barranquilla por valor de \$ 150.000.000. Millones de Pesos Moneda Legal, el día 09 de Marzo del Año 2014, dineros estos que fueron utilizar por mi Mandante para cancelar las Cuotas atrasadas y no Pagadas por el Señor **HECTOR VISBAL,** Constituyendo Con dicho Banco una Hipoteca Abierta cancelando las cuotas atrasadas y no pagadas por el señor **HECTOR VIABAL ACAUÑA,** a través de Dos(2) Cheques de Gerencia el Primero por valor de \$17.566.762, con el Cheque Numero 4632893 y el Segundo Pago común Cheque por valor de \$13.601.738 con el Cheque Numero 4632804 Cancelando la Totalidad de la Deuda por mi Poderdante señor **DANIEL HERRERA PIMIENTA** al Barico Agrario de la Ciudad de Barranquilla. Se aclara que en dicha promesa de compraventa nunca hubo clausula alguna donde se manifestara que a la firma de la Promesa de Compraventa se entregara la Posesión del Inmueble motivo de esta Litis.

En vista de lo anterior el señor **HECTO VISBAL ACAUÑA,** Presento irresponsablemente en contra de mi mandante Demanda Ejecutiva por Obligación de Hacer en Contra del señor **DANIEL HERRERA PIMIENTA,** con la finalidad de que este otorgara y suscribiera la Escritura Pública de que según el señor **HECTO VISBAL ACAUÑA** se encontraba en la promesa de Compraventa, Proceso Ejecutivo este que le correspondió por Reparto al **Juzgado Once Civil del Circuito**

de Barranquilla, Radicado este con el número **2015-00751** quien mediante Auto de fecha 14 de Abril de 2016, libro en contra de mi Poderdante mandamiento de Pago, dicho Auto mi Poderdante a través de su Apoderado Doctor **EDUARD OSORIO GAMARRA**, presento recurso de Reposición en Contra de dicho Auto, toda vez que el documento aportado como prueba en dicho proceso la cual no Reunía los requisitos establecidos en el **Artículo 1611 del Código Civil**, pues en dicho contrato de Promesa de Compraventa **no se fijó fecha y Hora ni tampoco se estableció Notaria donde se debía correr Escritura**. El Juzgado Once civil del Circuito de Barranquilla mediante Auto de fecha 17 de noviembre de 2016, Revoco el Auto de fecha 14 de Abril de 2016, quien en su parte motiva manifestó " **El Presente Documento por lo que debe cumplir con los Requisitos que deben tener estos actos y en el presente caso la susodicha Promesa Carece del tercer requisito , es decir , el Contrato no Cumple con las exigencias Legales para su valides toda vez no contiene un Plazo o Condición que fije la época en que ha de celebrarse el Contrato "(anexo a la presente dicha providencia para que se tenga como Prueba )** ordenando levantar las medidas Cautelares y condenando al demandante al Pago de Costas y Perjuicios a la parte Demandada en este caso el señor **HECTOR VISBAL ACUÑA**, quien presento en contra de dicha providencia Recurso de Apelación, siendo enviada al Tribunal Superior de Barranquilla, mediante Providencia de fecha 08 de Marzo de 2017, en la cual El Honorable Tribunal Confirмо en todas sus Partes la Providencia del 17 de noviembre de 2017, proferida por el Juzgado 11 Civil del Circuito de Barranquilla. Manifestando en su parte motiva en el numeral 6 " Así las Cosas es Concluir que ante la Ausencia de uno de los Requisitos esenciales de validez en el Contrato de Promesa de Compraventa aportado como lo es el plazo o Condición que fije la época en que ha de Celebrarse el Contrato Prometido , el mismo se encuentra viciado de Nulidad absoluta y por tanto no Cumple los requisitos formales que debe reunir el Título Ejecutivo , para que dé él pueda desprenderse una obligación Clara, Expresa y Exigible , motivo por el que se procederá a confirmar la providencia cuestionada , sin que haya lugar a condena en costas por no haberse causado " (Artículo 1740 y 1741 del Código Civil )la Cual anexo a la presente para que se tenga como Prueba

De acuerdo con la ley, la Jurisprudencia y la Doctrina, existen diferencias radicales entre la **PROMESA DE COMPRAVENTA** y el **CONTRATO DE COMPRAVENTA**, toda vez en el **CONTRATO DE COMPRAVENTA** la obligación es de dar, mientras en la **PROMESA DE COMPRAVENTA** la Obligación debe hacer, aun cuando en ambos casos debe describir o determinar la Cosa, el Precio, y sobre que recae la Obligación y el Consentimiento de las Partes. Es menester observar que, en el **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA**, el vendedor no está Obligado a Transmitir el **DOMINIO** de la Cosa, ni el **COMPRADOR** a entregar el Precio, sino solo se Obliga a Celebrar un **CONTRATO DE COMPRAVENTA**

En nuestra legislación Civil, **EL CONTRATO DE COMPRAVENTA** se encuentra regulado en el Artículo 1611 del Código Civil Colombiano, el cual establece Cuatro (4) Requisitos para que este Contrato puede Producir Obligaciones estableciendo así:

- 1º. Que la Promesa Conste Por escrito
- 2º. Que el Contrato a la que la Promesa se refiere no sea de aquéllos que las Leyes declaran ineficaces por no concurrir los Requisitos que establece el Artículo 1502 y 1511 del C.C.
- 3º. Que la Promesa contenga un Plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el Contrato.
- 4º. Que se determine de tal Suerte el Contrato, que para perfeccionarlo solo falte la Tradición de la Cosa o las formalidades Legales.

Es decir, esta **PROMESA DE COMPRAVENTA**, carece del Tercer Requisito, es decir, el Contrato no cumple con las exigencias legales para su validez toda vez que no contiene un Plazo o Condición que fije la época en que ha Celebrarse el Contrato, en tanto tampoco la fecha hora y lugar donde debía Protocolizarse la Escritura Pública de venta. Así las Cosas, es fácil concluir, que ante la usencia de uno de los requisitos esenciales de validez en la **PROMESA DE COMPRAVENTA** como lo es el Plazo o Condición que fije la época en que ha de Celebrarse el Contrato Prometido, el mismo se encuentra Viciado de Nulidad Absoluta. y por tanto no cumple los requisitos formales que debe reunir el Título Ejecutivo, para que dé él pueda desprenderse una Obligación Clara, expresa y exigible.

Ante la cantidad de adversidades jurídicas del Señor **HECTOR VISBAL ACUÑA**, ante los Juzgados Civiles del Circuito.

Fiscalía General de la Nación mi Poderdante señor **DANIEL HERRERA PIMIENTA** se encuentra privado de la posesión material del inmueble, antes relacionado puesto que dicha posesión la tiene actualmente el señor **HECTOR VISBAL ACUÑA** quien entro en posesión del Inmueble de Propiedad de mi Poderdante mediante circunstancia violenta con Hombres armados a principio del año 2016, aprovechando un presunta celebración de una Promesa de compraventa, Promesa esta que en ninguna parte de sus Cláusulas establece que una vez firmada esta mi Poderdante le debía dar o entregar la Posesión, pues más aún que se debía Pagar la totalidad de las cuotas pendientes del Crédito con el banco Agrario cosa que en su momento incumplió el señor **HECTOR VISBAL ACUÑA**, Promesa esta la cual se encuentra finiquitada por los juzgados Once Civil del Circuito, mediante Radicado 20115-00751-01, y confirmado por el Tribunal Superior en segunda instancia el 08 de marzo de 2017, lo cual fue claro, preciso los juristas en ratificar que dicha Promesa de Compraventa no reunía los Requisitos sanen qua non del Artículo 1611 numeral 3 del Código Civil Colombiano al igual el artículo 89 de la Ley 153 de 1.8887 lo cual lo subroga el mismo código civil de tal manera se observa que dicho contrato al no tener vida jurídica no generaría consecuencias legales. Por otro lado el mismo demandado pretende revivir un antijurídico como es la promesa de compraventa con las mismas artimañas , engaños y pretendiendo protegerse antes las autoridades policivas quien además de manera arbitraria desalojo y amenaza a unas personas, como el celador-Administrador el Señor **VALDOMIRO VILLANUEVA** quien le cuidaba como mero tenedor el lote al señor **DANIEL HERRERA PIMIENTA**, propietario del bien inmueble objeto de la Demanda, es así como este señor **HECTOR VISBAL ACUÑA**, desde entonces ha ejercido posesión en forma violenta y Clandestina desde la primera semana del mes de Enero del año 2016, es así como mi Poderdante mediante su apoderado Doctor **EDUARD OSORIO GAMARRA**, presenta querrela Policiva el día 18 de Enero del año 2016, ante la Inspección Primera del municipio de Piojo, dentro del trámite procesal lo cual se tramito mediante el antiguo Código Nacional de Policía decreto 1355 del año 1.970, la funcionaria de turno la Doctora **CONSUELO ROBLES OLIVARES**, Inspección esta que Admite Dicha Querrela Policiva el día 19 de Enero de 2016, mediante Auto, realizando todo el tramite Probatorio como son los Documentos aportados,

**Testimonios e inspección Ocular, después de hacer un analices del Todo el material Probatorio** hace pronunciamiento mediante Resolución No. 002 del 2016, en donde ordenaba restablecerle el derecho al señor **DANIEL HERRERA PIMIENTA**, sobre el despojo que había realizado de manera violenta el señor **HECTOR VISBAL ACUÑA**, La Corte Constitucional en Sentencia 241 del año 2010, que subrogaba el Decreto 992 de 1,930, y el artículo 15 de la Ley 57 de 1.905, con relación a los lanzamientos por ocupación de hecho y por ende era sustituida por los amparos policivo por despojo como lo había hecho el señor **HECTOR MIGUEL VISBAL ACUÑA**, entrando al inmueble por vías **VIOLENTAS Y CLANDESTINA** a principio del año 2016,, como así reposa y le pongo de presente a su señoría la querrela policiva que se interpuso el día 18 de Enero del año 2016, por parte del apoderado del Señor **DANIEL HERRERA PIMIENTA**, como así consta en el expediente. Una vez cumplido con los elementos de juicio prohibiendo a mi mandante su ingreso e incluso llegando a proferir amenazas en caso que accedan al predio

El señor **HECTOR VISBAL ACUÑA**, es un poseedor de mala fe, para lo que tiene que ver con los efectos de las pretensiones a que haya lugar y está en incapacidad Legal para ganar por prescripción el dominio del inmueble referido en esta demanda. El inmueble materia de la presente reivindicación tiene un avalúo comercial que supera los 172.000.000 millones de pesos moneda legal.

Todos los procesos que se ha venido realizando para Quedarse del bien inmueble antes mencionado, adelantando **PROCESO EJECUTIVO DE OBLIGACION DE HACER DE MAYOR CUANTIA**, seguido por el señor **HECTOR VISBAL ACUÑA**, contra el señor **DANIEL HERRERA PIMIENTA**, en las consideraciones del Juzgado 11 Civil del Circuito de Barranquilla, manifiesta. En el presente caso, al hacer un estudio del documento obrante en el proceso como título de recaudo ejecutivo visible, a folio 2 y 3, se trata de una promesa de compraventa de un inmueble, donde se denomina las partes contratantes como promitente comprador y promitente vendedor, lo que indica el querer de las partes encontradas en el presente documento, por lo que deben cumplir con los

requisitos que deben tener estos actos, y el presente caso la susodicha promesa **CARECE DEL TERCER REQUISITO**, es decir dicha Promesa de Compraventa **NO CUMPLE** con las exigencias legales para su validez toda vez que no contiene un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato, razón por esta por la que debe prosperar la excepción

En vista de lo anterior mi Poderdante **DANIEL HERRERA PIMIENTA**, presento Demanda de **RESOLUCION DE CONTRATO** en contra del Demandado señor **HECTOR MIGUEL VISBAL ACUÑA**, en febrero de 2018, Demanda esta que le correspondió por reparto al **JUZGADO TRECE CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA**, mediante Radicado 080013103013201600060, Admitida está el día 2 de junio de 2016, Proceso Notificado en Legal forma al Demandado señor **HECTOR MIGUEL VISBAL ACUÑA**. En dicho Proceso Verbal fueron Citados las Partes basándose dicho juzgado en el Artículo 372 del Código General del Proceso, es decir programar en una sola Audiencia Oral todas las etapas del caso como lo dispone dicho Artículo (372), para que se Declare Resuelto la Promesa de Compraventa del Bien Inmueble.

El día 13 de septiembre de 2016, mediante Acta de Audiencia Oral No. 61 el **JUZGADO TRECE CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA**, Negó las Pretensiones solicitada por mi Poderdante **PORQUE LA PROMESA DE COMPRAVENTA** por no **LLENAR LOS REQUISITOS LEGALES DE LA LEY 153 de 1887 Numeral 3º**, del Artículo 89 y el 1611 del Código Civil, el Cual establece 4 Requisitos Fundamentales en el caso concreto " **NO CONTEMPLA LA CONDICION QUE FIJE LA EPOCA EN QUE HA DE CELEBRARSE EL CONTRATO POR NO TENER VALIDEZ JURIDICA LA PROMESA DE COMPRAVENTA ES DECIR ES NULA ABSOLUTA** ", dicha Sentencia proferida por el **JUZGADO TERCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA**, el Apoderado en su momento del Señor **DANIEL HERRERA PIMEIENTA** el Doctor **EDUARD ROBER OSORIO GAMARRA**, dentro del término legal interpuso

**RECURSO DE APELACION** en contra de dicha Providencia con el fin de que se **REVOCARA** la **CONDENA EN COSTAS**.

Dicho **RECURSO DE APELACION** le correspondió por Reparto al Honorable Magistrado **ABDON SIERRA GUTIERREZ** según Código 08001-31-03-013-2016-00060-01, Radicado interno 40.071, Recibido por el **JUZGADO TRECE CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA**, el día 22 de Noviembre de 2016, dicho juzgado mediante Auto de fecha 24 de Noviembre de 2016, Resuelve Ordenar el Obedecimiento de lo Resuelto por el Honorable Tribunal Superior del Distrito Judicial de Barranquilla Sala Civil Familia en su Providencia de fecha Octubre 11 de 2016.

Mi Poderdante señor **DANIEL HERRERA PIMIENTA**, decide Presentar **DEMANDA DE DOMINIO O REINVIDICATORIA** en Contra del Señor **HECTOR VISBAL ACUÑA**, el día 10 de Mayo de 2017, Correspondiéndole por Reparto al juzgado 12 Civil del <circuito de Barranquilla con Radicado No. 08001315301220170037000, quien al contestar la Demanda presento **DEMANDA DE RECONVENCION** en Contra de mi Poderdante señor **DANIEL HERRERA PIMIENTA**, argumentando tener la Posesión del Amueble de mi Poderdante porque según su apoderado tiene justo título "**PROMESA DE COMPAVENTA**", de fecha 03 de Agosto de 2010, " ya que suscribió Contrato de Promesa de compraventa teniendo según el actos de señor y dueño en calidad de poseedor de manera según su apoderado de manera pública, pacífica e ininterrumpida, y que tiene más de Cinco (5) años, de Posesión y que no ha sido interrumpido ni civil ni naturalmente sin clandestinidad.

Honorables Magistrados, No estoy de acuerdo con el fallo emitido por la juez 12 Civil del Circuito emitido el día 25 de febrero de 2022, pues da valor a los testigos presentados por el señor **HECTOR VISBAL ACUÑA**, quienes en su testimonio hablan que el señor **HECTOR VISBAL ACUÑA** Compro el Inmueble cosa que no es cierto porque el señor **HECTOR VISBAL** no compro, sino que celebro una Promesa de Compraventa promesa esta que no reúne los requisitos de Ley

es decir esta es Nula e inexistente que no se puede presentar demanda alguna ya que Como es nula e inexistente, lo cual reitero en resaltar que la juez de primera instancia al momento de tomar de fondo la decisión dentro del Proceso reivindicatorio que funge como demandante el señor **DANIEL HERRERA PIMIENTA**, contra el señor **HECTOR VAISBAL ACUÑA**, no concede mis pretensiones por considerar que existe una vinculación jurídica por la existencia de una promesa de compraventa, a pesar de cumplir los requisitos sine qua non que establece la Ley, sin embargo vi con extrañeza el pronunciamiento de esta funcionaria del conocimiento del proceso, ya al momento de su valoración la complementa con la existencia de tres testigos e incluyendo la declaración de mi mandante que reconoce y acepta la existencia de esa Promesa de Compraventa, por lo tanto vemos que la juez **AD-QUO** no tuvo en cuenta dentro de las pruebas aportadas y que vuelvo aportar las cuales solicito que sean valoradas por ustedes en que mi mandante por intermedio de su apoderado judicial el doctor **EDUARD OSORIO GAMARRA**, en su oportunidad Procesal ejerció la defensa en primer lugar cuando el demandado, hoy el mismo que ocupó el predio objeto de la Litis de manera ilegal y de mala fe quiso inducir en error grave al juez 11 Civil del Circuito de Barranquilla, mediante radicado número 2015-00751, se pronuncia en Revocar el mandamiento de Pago mediante Auto de fecha 14 de Abril del 2016, pero lo más importante que la juez de primera instancia si reconoce en la parte motiva la existencia de dicho proceso pero en ningún momento de su valoración que lo hace de manera parcial no reconoce que la juez 11 Civil del Circuito la Doctora **NEVIS GOMEZ CASSERES HOYOS**, manifiesta está en su parte motiva de su consideración jurídica que las razones legales que le dieron motivo en revocar dicho mandamiento de pago, observo que el Contrato de Promesa de Compraventa entre mi mandante y el Demandado el señor **HECTOR MAIGUEL VISBAL ACUÑA**, no reunía los requisitos que regula el Artículo 1611 del Código civil Colombiano y lo Complementa con los Artículos 1502 y 1511 del mismo código antes mencionado, de tal manera es clara y categórica en decir " que el presente caso la susodicha promesa carece del tercer requisito. es decir. que

el Contrato no cumple con las exigencias legales para su validez toda vez que no contiene un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el Contrato, razón por lo que debe prosperar la excepción previa de falta de Requisitos formales del Título". Con esto se demuestra que la valoración probatoria y análisis jurídica y la interpretación de la hermenéutica de la juez de primera instancia valoro la prueba de manera parcial y al parecer la complemento supuestamente con lo testigos que ella relaciono en su fallo y la de mi mandante conllevando de que existe una vinculación jurídica por la existencia de la supuesta promesa de compraventa que al final una Autoridad jurisdiccional fue clara en determinar de que no tenía validez jurídica por lo fundamentos legales señalados por la misma funcionaria quien lo anexo al presente recurso de sustentación. Además lo manifiesta la misma juez de primera instancia de que debía ejercerse una acción de Nulidad o resolución de contrato con el propósito de dejar sin efecto el Contrato de promesa de compraventa entre mi mandante y el demandado, ya que al existir esa situación que ella expone debió en indagar más de fondo a parte se las pruebas practicadas y existentes en el expediente si tenía alguna duda con relación a lo que ella profirió y sentencio de que se abstenía de conceder el Proceso Reivindicatorio a favor de mi mandante por la supuesta vinculación, debió acudir a las partes existentes y más aún al suscrito como apoderado judicial cuando le hice saber mediante la Audiencia Publica Oral que esa vinculación jurídica no existe por las razones que las misma juez Civil del Circuito dentro del Proceso de la referencia que dicho promesa de contrato de compraventa no tenía validez jurídica, sin embargo esa decisión fue apelada por el Demandado **HECTOR MIGUEL VISBAL ACUÑA**, mediante Apoderado judicial, el mismo que lo reprenda en este proceso **REINVIDICATORIO** el Doctor **LASCARIO MORELO MORELO**, quien lo viene representando en todas estas actuaciones procesales en contra de mi mandante, es así que este apoderado al interponer dicho recurso de apelación, fueron ustedes Horribles Magistrados mediante Código 08-001-31-03-011-2015.0075-01 y número interno 40260, Magistrada sustanciadora la Doctora **LUZ MYRIAM REYES**

**CASAS**, Sala Civil- Familia , mediante fecha 8 de marzo de 2017, Confirma en todas su Partes la decisión del juzgado 11 Civil del Circuito de Barranquilla, acogiendo la misma tesis de que la Promesa de Compraventa no llena los Requisitos Legales y manifestando con totalidad que dicho acto jurídico no goce de validez y que consecuentemente este viciado de Nulidad absoluta según las reglas instituidas por los Artículos 1740 y 1741 del Ordenamiento Civil, por lo que resalto su tesis jurídica y es de su conocimiento la invalidez de este negocio jurídico que no existe entre mandante y demandado. Por otro lado reitero mi inconformidad y difiero de la posición de la juez de primera instancia en abstenerse de concederme la Acción Reivindicatoria ya que ella tuvo en sus manos ambas providencias judiciales debidamente ejecutoria por las autoridades antes señaladas, en donde ustedes le hacían énfasis que el contrato de Promesa de Compraventa entre mi mandante y el demandado no tenía validez jurídica y por ende es nulo absoluto, la posición de la juez **AD\_QUO** fue la más fácil que se debía acudir a una Autoridad para que sea declarada la vinculación jurídica entre mi mandante y el demandado por lo que rechazo de Plano dicha decisión de primera instancia ya que la **AD-QUO** debió entra de fondo en las pruebas aportadas e inclusive para que no existiera la duda por lo menos indagar por las partes procesales existentes de que si habían ejercido las acciones legales que ella adujo en su parte motiva e escudriñar si habíamos ya ejercidos esas acciones que ella aduce, lo cual vimos con extrañeza al momento en que profirió la sentencia haciendo aseveraciones que debíamos ejercer la Acción de Resolución de Contrato, algo que reprocho de esta autoridad judicial ya que mi mandante si lo había hecho ante el juzgado 13 civil del Circuito de Barranquilla como Titular el Doctor **LIBARDO LEON LOPEZ**, mediante Radicado No, 060-2018, en donde funge Como apoderado el doctor **EDUARD OSORIO GAMARRA**, del Señor **DANIEL HERRERA PIMIENTA**, y lo más extraño Honorables Magistrados los mismos que hoy han pretendido despojar del predio objeto de la Litis el demandado **HECTOR VISBAL ACUÑA**, con su apoderado judicial Doctor **LASCARIO MORELO MORELO**, quien podemos afirmar y

asegurar que su actitud y comportamiento Tanto del demandado y apoderado judicial ha sido siempre en inducir por error grave con mentiras , con engaños de que las autoridades judiciales profieran decisiones en contra de la Ley y la Constitución a favor de sus intereses personales o particulares sin importar que incurran dichas autoridades en un delito de Prevaricato, por tal razón es deber como apoderado judicial en este proceso en poner en conocimiento esta situación ya que el Apoderado judicial del Demandado es conocedor de estos fallos judiciales y por ende ha actuado de mala fe y lo más grave de manera mal intencionada, ya que el fallo proferido por el Juez 13 Civil del Circuito de Barranquilla, fue claro dentro del Proceso de la Resolución de Contrato contra el acto jurídico de la Promesa de Compraventa entre mi mandante y el Demandado fueron partes procesal dentro de ellas, las cuales fueron notificados y enterados de la decisión dentro de la Audiencia Publica Oral de que la Promesa de Compraventa era considerada nula Absoluta por no tener validez jurídica es decir acogiendo la tesis de ustedes Honorables Magistrados, porque esta decisión también fue conocida en segunda instancia por el Magistrado Ponente en ese entonces el Doctor **ABDON SIERRA GUTIRREZ**, y mediante Radicado número **08001-31-03-013-2016-00060-01**, Radicación Interna **40.071**, quienes le enviaron su confirmación del fallo de Primera instancia al Juez 13 Civil del Circuito de Barranquilla, el 22 de Noviembre de 2016, quien le apporto copias virtuales las solicito se tengan como pruebas y evidencias de la legalidad, transparencia en que hemos actuado y agotado todas las vías judiciales para que se haga justicia a favor de mi mandante en donde ha sido víctima de estos señores y más del abogado que siempre a fungido como abogado en representación del demandado **HECTO MIGUEL VISBAL ACUÑA**, ya que su propósito y objetivo es de despojar a mi mandante de su predio como ya lo hicieron en forma violenta y clandestina como fue la tomar como esta promesa de compraventa nula ya debidamente comprobada judicialmente y ejecutoriada y han hecho caso omiso a estas decisiones judiciales administrativa, ya que en su momento hubo un amparo policivo por despojo en contra de mi mandante en donde ha sido una

lucha constante en querer utilizar la supuesta contrato de compraventa que fue proferido por los jueces civiles de Circuito de Barranquilla, como está plenamente demostrado en las sentencias antes señaladas y confirmadas por los Honorables Magistrados en ambas instancias como se lo detalle su radicación y fechas de pronunciamiento. Por tolo anteriormente expuesto Honorables Magistrados solicito de manera respetuosa se Revoque el Fallo del Proceso de Acción Reivindicatoria en ordenar de Restituir el Bien Inmueble **Objeto de la Litis a favor de mi Mandante Señor DANIEL HERRERA PIMIENTA**, donde se le restablezcan sus derechos como titular del dominio del Predio que ha sido plenamente identificado por el perito designado por el juez **AD-QUO**. Se ordene al señor Demandado **HECTOR MIGUEL ACUÑA**, sea condenado en costas de tolos perjuicios Ocasionados por los desgastes que ha sido sometido mi mandante y a su vez restablezca el predio objeto de esta de esta Demanda porque está demostrado ser un poseedor de mala fe del predio de mi mandante y ha actuado de manera mal intencionada en querer ampararse con un contrato de promesa de Compraventa que no existe y no tiene vida jurídica y ha sido consideradas por ustedes Nula Absoluta por no llenar los requisitos legales.

#### **PRUEBAS**

Solicito a los Honorables Magistrados realizar y tener como Prueba las Siguietes:

1º. Fotocopias Simples del Auto de fecha 14 de Abril de 2016, del Juzgado Once Civil del Circuito de Barranquilla, donde Libraba Mandamiento de pago.

2º. Fotocopias Simples del Auto de 17 de Noviembre 2016, del Juzgado Once Civil del Circuito de Barranquilla, del Recurso de Reposición

3º. Fotocopias Simples del Auto de 8 de Marzo 2017, del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Barranquilla, del Recurso de Apelación.

4°. Fotocopias Simples de la Resolución No. 002 de fecha 11 de Febrero de 2016. Del Amparo Político

5°. Fotocopias Simples de la Certificación del Banco Agrario de fecha 15 de Abril de 2014.

6°. Fotocopias Simples de la Minuta de la Cancelación de Hipoteca No. 0440.

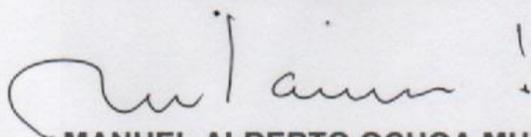
7°. Fotocopias Simples del Certificado No. 134 de fecha 13 de Mayo de 2011.

8°. Expediente del **JUZGADO TRECE CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA**, Radicado con el Numero **08001310301320160006000**

#### **OFICIO**

Solicito respetuosamente a los Honorables Magistrados Oficiar **AL JUZGADO TRECE CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA**, a fin de que envíe a ese Despacho el CD del Proceso de Resolución de Contrato Radicado con el Numero **08001310301320160006000** de la Audiencia del día **13 de septiembre de 2016**, mediante Acta de Audiencia Oral No. 61 el **JUZGADO TRECE CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA**, Negó las Pretensiones solicitada por mi Poderdante **PORQUE LA PROMESA DE COMPRAVENTA** por no **LLENAR LOS REQUISITOS LEGALES DE LA LEY 153 de 1887 Numeral 3º**, del Artículo 89 y el 1611 del Código Civil,

De los Honorables Magistrados



**MANUEL ALBERTO OCHOA MUÑOZ**

**C.C. No.8.707.268 de Barranquilla**

**T. P. No. 73.104 del C.S. de la J.**

**Correo Electrónico [abogadomanuel05@gmail.com](mailto:abogadomanuel05@gmail.com)**

República de Colombia  
Rama Judicial del Poder Público  
JUZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO EN ORALIDAD  
CENTRO CIVICO PISO 8  
BARRANQUILLA

37

Señora Juez:

Doy cuenta a Ud. Con el presente negocio, informándole que se ha inscrito el embargo respectivo en el certificado de tradición del inmueble objeto de la presente litis, al despacho para lo de su cargo. -

Barranquilla, Abril 13 de 2016.-

La Secretaria,

Mirtha Mendoza Cuentas

*Mirtha Mendoza Cuentas*

Barranquilla, Abril, Catorce (14) de Dos Mil Dieciséis (2016).-

El Dr. LASCARIO MORELO M; abogado titulado, actuando como apoderado judicial del señor HECTOR MIGUEL VISBAL ACUÑA, mayor de edad y vecino de esta ciudad, presentó demanda ejecutiva de mayor cuantía de obligación de hacer (Suscripción de Documentos) contra el señor DANIEL HERRERA PIMIENTA, mayor de edad y vecino de esta ciudad, para que además de los perjuicios moratorios demandados; con base a la promesa de compra venta de fecha Agosto 3 de 2010, para que el demandado otorgue y suscriba la Escritura Pública protocolaria del Contrato de Promesa de Compra Venta del Lote B finca La Miel en la Vereda Villa Lata del Corregimiento Agua Viva en el Municipio de Piojo Atlántico, lo cual debe hacerse en la Notaría 6 del Circulo Notarial de Barranquilla, documentos éstos que contienen una obligación clara expresa y actualmente exigible conforme a lo establecido por el artículo 501 del C. De P. Civil hoy Art. 434 del C. G. del Proceso.-

En consecuencia, de acuerdo a lo prescrito en los artículos, 493, 497 y 501 del mencionado código hoy Artículos 433, y siguientes del C. G. del P., el juzgado Once Civil Del Circuito de Barranquilla,

RESUELVE:

1º.- Se libra mandamiento ejecutivo a favor del señor HECTOR MIGUEL VISBAL ACUÑA, para que en el término de tres (3) días contados a partir de la notificación del presente auto, el demandado señor DANIEL HERRERA PIMIENTA, mayor de edad y vecino de esta ciudad, para que además de los perjuicios moratorios demandados, con base a la promesa de compra venta de fecha Agosto 3 de 2010, para que el demandado otorgue y suscriba la Escritura Pública protocolaria del Contrato de Promesa de Compra Venta del Lote B finca La Miel en la Vereda Villa Lata del Corregimiento Agua Viva en el Municipio de Piojo Atlántico, lo cual debe hacerse en la Notaría 6 del Circulo Notarial de Barranquilla, lo cual se acompaña con la presente demanda, con la advertencia que si no lo hacen procederá a hacerlo la suscrita juez en su nombre.-

2º.- Notifíquese el presente auto al demandado en los términos del artículo 315 a 320 y 330 del C. G. del P. Civil.

342

17

350  
46  
(37)  
(37)

3º.- Téngase a la D<sup>a</sup>. LASCARIO MORELO MORELO, como apoderado judicial del señor HECTOR MIGUEL VISBAL ACUÑA, en los términos del poder a él conferido.-

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE,

La Juez,

*Nevis Gómez Casseres Hoyos*  
NEVIS GÓMEZ CASSERES HOYOS

Walter.-

JUZGADO 11 CIVIL DEL CIRCUITO

Batallas

Ab 15/16

Por anotación en estado No.

05-8

Se: providencia anterior a las partes

El Secretario

*[Signature]*



República de Colombia.  
Rama judicial  
Consejo Superior de La Judicatura  
Juzgado Once Civil Del Circuito  
Barranquilla

162

Señora Juez:

Doy cuenta a Ud. con el presente negocio, informándole que el traslado del recurso de reposición se encuentra vencido, sin que el demandante haya hecho uso de ese término, al despacho para lo de su cargo.-RAD-2015 - 00751.-

Barranquilla, Noviembre 10 de 2016.-

La Secretaria,

Mirtha Mendoza Cuentas

Barranquilla, Noviembre, Diecisiete (17) de Dos Mil Dieciséis (2016).-

Se encamina el despacho en éste momento procesal, a desatar el presente recurso de Reposición - Excepción previa de Falta de Requisitos Formales del Título; Pleito Pendiente entre las mismas partes y sobre el mismo asunto - planteado por la parte demandada contra el auto de fecha Abril 14 de 2016, mediante el cual el despacho decidiera librar la ordenen de pago solicitada, dentro de la presente demanda Ejecutiva de Obligación de Hacer de mayor cuantía seguida por el señor HECTOR VISBAL ACUÑA contra el señor DANIEL HERRERA PIMIENTA, recurso que hizo descansar sobre las siguientes bases:

- o Manifiesta que la demanda formulada por el ejecutante es una demanda Ejecutiva obligación de hacer - suscripción de documentos -, por la compra venta del inmueble situado en el municipio de Piojó Atico con un área de 58 hectáreas e identificado con matrícula inmobiliaria No. 045-40862.
- o Continúa diciendo, que el precio acordado fue de \$172.000.000.00 M.L., obligándose el promitente comprador a pagar la suma de \$70.000.000 a la firma del contrato de promesa de compra venta, representados en un vehículo Volqueta Marca Dodge -D-600-157 Modelo 1978 de placas HAG-542 Color Verde Forestal; \$10.000.000.00 representados en 10 novillas tipo leche de tres años y \$92.000.000.00 que se le adeuda al Banco Agrario en una Hipoteca Abierta sin límite de cuantía, la cual asumirá el promitente comprador Héctor Visbal Acuña, haciéndose cargo de cancelar en su totalidad en los plazos estipulados por el Banco y el promitente vendedor.
- o La promesa de compra venta motivo de ésta litis no reúne los requisitos establecidos por la ley, toda vez que la misma no fué fijada fecha, hora y notaría donde se debía protocolizar mediante escritura pública
- o Indica igualmente que su apadrinado en virtud a todo lo anteriormente expresado, presentó demanda de Resolución de Contrato en contra del señor Héctor Miguel Visbal Acuña, el cual se encuentra en el juzgado 13 civil del circuito de Barranquilla bajo el radicado No. 2016-00060 por

19  
145

incumplimiento de la promesa de compra venta de fecha Agosto 3 de 2010.-

163

Transcritos en forma sucinta los argumentos arriba señalados, el despacho se permite hacer unas breves,

#### CONSIDERACIONES:

El recurso de Reposición fue establecido por el legislador, para que las partes encontradas en la litis ejerzan el derecho a la defensa y la contradicción contenidos en el artículo 29 de la Constitución Nacional y regulado en los artículos 348 y 349 del Código de Procedimiento Civil hoy Art. 318 y 319 del C. G. del Proceso y con el cual se busca que sea el mismo funcionario que originó la providencia quien la revoque o la reforme.-

Ahora bien, para decidir, es necesario manifestar, al recurrente, que examinada de nuevo la demanda y el escrito de Reposición junto a los documentos allegados con la misma, tenemos que decir indefectiblemente que se trata de un proceso Ejecutivo de Mayor cuantía de obligación de hacer (Suscripción de Documentos), el cual en nuestro estatuto procesal posee unas características especiales las cuales se encuentran resumidas en el título XXVII Capítulo I Art. 501 y siguientes del C. de P. Civil hoy Título Único Capítulo 1. Art. 434 del C. G. del Proceso.-

En segundo lugar, y entrando al meollo del problema jurídico planteado, tenemos que decir, que de los argumentos sobre los cuales el recurrente cimienta su recurso, hay que concluir que los puntos 5 y 6 nos llevan a concluir que se trata de la Excepción previa de Falta de Requisitos Formales del Título y Pleito Pendiente entre las mismas partes y sobre el mismo asunto, las cuales se entraran a estudiar de fondo.

Ahora bien, entrando al estudio de la primera excepción, Falta de Requisitos Formales del Título, debemos señalar:

En primer lugar tenemos, que el título objeto de recaudo es una Promesa de Compra venta, razón por la cual entraremos a hacer un estudio de dicho contrato así.

De acuerdo con la Ley, la Jurisprudencia y la Doctrina, existen diferencias radicales entre la promesa de compra venta y el contrato de compra venta, toda vez que en el contrato de compra venta la obligación es de Dar, mientras en la promesa de contrato la obligación de Hacer, aun cuando en ambos casos debe describir o determinar la cosa, el precio y sobre que recae la obligación y el consentimiento de las partes.

Es menester observar, que en el contrato de promesa, el vendedor no está obligado a transmitir el dominio de la cosa, ni el comprador a entregar el precio, sino solo se obligan a celebrar un contrato de compra venta.-



146  
20

En nuestra legislación Civil, el contrato de promesa de compra venta se encuentra regulado en el artículo 1611 del Código Civil, el cual establece cuatro (4) requisitos para que éste contrato pueda producir obligaciones, estableciéndolos así:

164

- i) Que la promesa conste por escrito;
- ii) Que el contrato a que la promesa se refiere no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces por no concurrir los requisitos que establece el artículo 1502 y 1511 C. C. C.;
- iii) Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato;
- iv) Que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales.

En el presente caso, al hacer un estudio del documento obrante en el proceso como título de recaudo ejecutivo visible a folio 2 y 3, se trata de una Promesa de Compra Venta de un inmueble, donde se denominan las partes contratantes como promitente comprador y promitente vendedor, lo que indica el querer de las partes encontradas en el presente documento, por lo que deben cumplir con los requisitos que deben tener estos actos y en el presente caso la susodicha promesa carece del tercer requisito, es decir, el contrato no cumple con las exigencias legales para su validez toda vez que no contiene un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato, razón ésta por la que debe prosperar la excepción previa de Falta de Requisitos Formales del título.



Vistas así las cosas, ésta judicatura se permite extraer algunos apartes de la Sentencia proferida por la Honorable Corte Suprema de Justicia - Sala Casación Civil Sentencia - Febrero 7 de 2008 Mag. Ponente William Namen Vargas, en el cual se hace una exposición clara y precisa sobre la falta de requisitos de la promesa de compra venta - Plazo o condición y nombre de Notaria donde cumplirse lo pactado...-

Sobre éste aspecto el fallo en cita es claro y contundente, y para eso extractaremos algunos apartes del mismo: "Que las partes en el cual convinieron un tiempo determinado para el otorgamiento de la Escritura Pública que consumara el pacto prometido, no contraría la objetividad de las cláusulas "expresamente escritas" que obran en la promesa."

"En relación al plazo, si éste es día Domingo; "las notarías se encuentran cerradas y obviamente no prestan servicio al público..." El artículo 70 del Código Civil establece en relación con los plazos que "si el último fuere feriado o de vacante, se extenderá el plazo el primer día hábil..."-

"En torno a la indicación de la notaria para otorgar el instrumentos publico contentivo del contrato de compraventa prometido respecto de derechos reales sujetos a ésta forma solemne"....."Precisa la Corte, que los promitentes contratantes pueden subsanar la omisión inicial de la notaria, adicionando el contrato u otorgando el instrumento público, esto es, cumpliendo la obligación de hacer consistente en la celebración de contrato futuro definitivo pues el saneamiento tácito solo es posible mediante el cumplimiento de la obligación de hacer consistente en celebrar el contrato prometido, que es la esencial del vínculo y no

147  
21

(165)

En nuestra legislación Civil, el contrato de promesa de compra venta se encuentra regulado en el artículo 1611 del Código Civil, el cual establece cuatro (4) requisitos para que éste contrato pueda producir obligaciones, estableciéndolos así:

- i) Que la promesa conste por escrito;
- ii) Que el contrato a que la promesa se refiere no sea de aquellos que las leyes declaren ineficaces por no concurrir los requisitos que establece el artículo 1502 y 1511 C. C. C.;
- iii) Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato;
- iv) Que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales.

En el presente caso, al hacer un estudio del documento obrante en el proceso como título de recaudo ejecutivo visible a folio 2 y 3, se trata de una Promesa de Compra Venta de un inmueble, donde se denominan las partes contratantes como promitente comprador y promitente vendedor, lo que indica el querer de las partes encontradas en el presente documento, por lo que deben cumplir con los requisitos que deben tener estos actos y en el presente caso la susodicha promesa carece del tercer requisito, es decir, el contrato no cumple con las exigencias legales para su validez toda vez que no contiene un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato, razón ésta por la que debe prosperar la excepción previa de Falta de Requisitos Formales del título.

Vistas así las cosas, ésta judicatura se permite extraer algunos apartes de la Sentencia proferida por la Honorable Corte suprema de Justicia - Sala Casación Civil Sentencia - Febrero 7 de 2008 Mag. Ponente William Namen Vargas, en el cual se hace una exposición clara y precisa sobre la falta de requisitos de la promesa de compra venta - Plazo o condición y nombre de Notaria donde cumplirse lo pactado...-

Sobre éste aspecto el fallo en cita es claro y contundente y para eso extractaremos algunos apartes del mismo: "Que las partes en el cual convinieron un tiempo determinado para el otorgamiento de la Escritura Pública que consumara el pacto prometido, no contraría la objetividad de las cláusulas "expresamente escritas" que obran en la promesa."

"En torno a la indicación de la notaría para otorgar el instrumentos publico contentivo del contrato de compraventa prometido respecto de derechos reales sujetos a ésta forma solemne",....."Precisa la Corte, que los promitentes contratantes pueden subsanar la omisión inicial de la notaría, adicionando el contrato u otorgando el instrumento público, esto es, cumpliendo la obligación de hacer consistente en la celebración de contrato futuro definitivo pues el saneamiento tácito solo es posible mediante el cumplimiento de la obligación de hacer consistente en celebrar el contrato prometido, que es la esencial del vínculo y no mediante el cumplimiento espontaneo de otras prestaciones incorporadas al acuerdo." (Cas 28 Julio de 1960 XCH2227.981-989).-

"En lo que a la Falta de indicación de la Notaría en la promesa de compraventa, la Doctrina de la Corte, ha sostenido de manera reiterada



148  
22

que en tal caso "su otorgamiento debía hacerse en el "domicilio del deudor, pero siempre que se cumplan las siguientes condiciones: i. que tanto el promitente vendedor como el promitente comprador tengan un mismo domicilio, pues como ya se vio cada uno de ellos es, respecto del otro deudor; ii. Que en el domicilio del deudor solo exista una notaria..." (Cas. Octubre 6/1982 CLXV 2406 245

166

Ahora bien, en el presente caso existe una falta de indicación de la notaria donde cumplir lo pactado, por lo que en aplicación a lo reseñado en la sentencia antes descrita, su otorgamiento debía hacerse en el DOMICILIO DEL DEUDOR, siempre que se cumplan las condiciones arriba señaladas por la Corte Suprema.-

Por último, tenemos que en el presente caso, las partes tienen domicilios distintos - Demandante reside en el Municipio de Puerto Colombia y el demandado en la ciudad de Barranquilla, y por otro lado, el inmueble objeto del contrato se encuentra ubicado en el municipio de Piojo Atlántico, quedando claro que, demandante y demandado, no tienen un mismo domicilio, razón por la cual, en aplicación a la directriz enunciada en por la Corte, pudieron subsanar la omisión inicial de la notaria, adicionando en tal sentido el contrato objeto de la litis, siempre y cuando los contratantes tuvieran un mismo domicilio, que no es el caso que hoy ocupa nuestra atención ya que en éste caso las partes tienen fijado su domicilio en lugares distintos, más aun tampoco establecieron fecha cierta para el cumplimiento de lo pactado.

En conclusión, examinadas las normas anteriores así como los razonamientos anteriormente transcritos, no cabe la menor duda para esta agencia judicial, que el auto impugnado debe ser revocado en virtud a la prosperidad de la excepción previa de Falta de Requisitos Formales del título, por no tener los fundamentos facticos y jurídicos la virtualidad de variar la decisión tomada en el mismo.

SECRETARIA  
1983  
1 de Septiembre

En lo que a la segunda excepción planteada, Pleito Pendiente entre las mismas partes y sobre el mismo asunto, debemos señalar que el objeto de la excepción previa de pleito pendiente es evitar, de una parte, la existencia de dos o más juicios con idénticas pretensiones y entre las mismas partes y, de otro lado, evitar juicios contradictorios frente a las mismas pretensiones.

Los elementos concurrentes y simultáneos para la configuración de ésta figura jurídica son:

- i.- Que exista otro proceso que se esté adelantando;
- ii.- Que las pretensiones sean idénticas.
- iii.- Que las partes sean las mismas y
- iv.- Que al haber identidad de causa, los procesos estén soportados en los mismos hechos.

Así las cosas, debemos señalar que si bien es cierto en los procesos Verbal Ordinario Resolución de Contrato de Promesa de Compra Venta y en el Ejecutivo por Obligación de Hacer, existe identidad de partes, NO tienen identidad de pretensiones - las del ordinario versan sobre un derecho incierto - la declaratoria de resolución del Contrato de Promesa de Compra Venta; mientras las pretensiones del proceso

149  
23

ejecutivo persiguen el pago o cumplimiento de una obligación; razón por la cual en éste caso, por no darse uno de los requisitos antes señalados para que opere la figura invocada, se hace necesario en éste momento declarar no probada la excepción previa de Pleito Pendiente.-

167

En mérito a lo anteriormente expresado, el Juzgado Once Civil del Circuito de Barranquilla,

RESUELVE:

1. Revocar el auto de fecha Abril 14 de 2016, median3e el cual se ordenar librar orden de pago, por lo anteriormente expresado.-
2. En consecuencia, ordenase el levantamiento de las medidas cautelares vigentes. Oficiase en tal sentido.
3. Condenase al ejecutante al pago de Costas y Perjuicios. Tásense por secretaria.
4. Téngase al Dr. EDUARDO OSORIO GAMARRA, como apoderado judicial del señor DANIEL HERRERA PIMIENTA, en los términos del poder a él conferido.-

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE,

LA JUEZ,

*Nevis Gomez Casseres Hoyos*  
NEVIS GOMEZ CASSERES HOYOS



Walter.-

JUZGADO 11 CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA  
18/18/16  
18-2  
*[Signature]*



TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE  
BARRANQUILLA  
SALA CIVIL - FAMILIA

Magistrada Sustanciadora:  
LUZ MYRIAM REYES CASAS

Barranquilla, ocho (8) de marzo de dos mil diecisiete (2017)

EJECUTIVO

Número interno: 40 260

Código: 08-001-31-03-011-2015-00751-01

OBJETO DEL PRONUNCIAMIENTO

Se decide el recurso de apelación interpuesto por la parte ejecutante, contra el auto del 17 de noviembre de 2016, proferido por el Juzgado Once Civil del Circuito de Barranquilla, mediante el cual se revocó la providencia que libró la orden ejecutiva solicitada.

ANTECEDENTES

El señor Héctor Miguel Visbal Acuña asistido judicialmente, promovió proceso ejecutivo por obligación de hacer, contra el señor Daniel Herrera Pimienta, con la finalidad de que éste otorgara y suscribiera la escritura pública de compraventa del bien inmueble ubicado en el lote B de la finca "La Miel", jurisdicción del municipio de Piojó, Atlántico; así como el pago de \$50.000.000.00 por concepto de cláusula penal, tal como se convino en el contrato de promesa de venta celebrado el 3 de agosto de 2010 (FIs. 15-18).

El Juzgado Once Civil del Circuito de Barranquilla, a quien le correspondió por reparto el asunto, mediante auto del 14 de abril de 2016 (FIs. 34-35), libró el mandamiento ejecutivo requerido. Contra dicha providencia, la parte ejecutada interpuso recurso de reposición en el que cuestionó los aspectos formales del título, aduciendo que el contrato de promesa objeto de la litis, no reunía los

Radicación: 08-001-31-03-011-2015-00751-01  
Número Interno: 40.260

requisitos establecidos por la ley, en tanto en el mismo no se fijó la fecha, hora y lugar donde debía protocolizarse la escritura de venta (Fis. 45-74).

Con auto del 5 de agosto de 2016 (Fis. 95-98), el referido Despacho Judicial, después de haber efectuado una revisión del contrato de promesa presentado como título, resolvió revocar la providencia atacada, indicando que el mencionado convenio negocial no prestaba mérito ejecutivo, pues carecía del tercer requisito de que trata el artículo 1611 del Código Civil, es decir, no se estipuló el plazo o condición "que fije la época en que ha de celebrarse el contrato".

Frente a la anterior decisión, el apoderado judicial del ejecutante a través de escrito del 10 de agosto de 2016 (Fis. 99-108), solicitó decretar su ilegalidad, bajo el argumento de que se omitió fijar en lista el traslado dado al recurso de reposición interpuesto por el ejecutado contra el mandamiento, lo cual vulneró su derecho de defensa; pedimento éste al cual accedió el *a-quo* con el proveído del 28 de septiembre del mentado año, en el que dispuso además, ordenar de nuevo el traslado del aludido recurso (Fl. 114).

Finalmente, enmendada la anterior irregularidad, el Juzgado Once Civil del Circuito de Barranquilla, con auto de calendas, 17 de noviembre de 2016, procedió a resolver nuevamente el recurso de reposición interpuesto contra el auto del 14 de abril del referido año, providencia en la que sostuvo revocar el mandamiento ejecutivo inicialmente librado, bajo el argumento de que el contrato de promesa aportado como título, no cumple los requisitos formales, en tanto adolece del requisito previsto en el numeral 3° del artículo 1611 del Código Civil (Fis. 162-167).

Contra dicha determinación, el extremo ejecutante interpuso recurso de apelación, a efectos de que la misma sea revocada en su integridad, pues considera que el juzgador de instancia no valoró los argumentos expuestos en el escrito del 12 de octubre de 2016 (Fis. 116-154), que descorrió el traslado del recurso de reposición formulado contra el auto que libró la orden ejecutiva, lo cual afectó su derecho de defensa; sostiene entre otras, que si bien en el escrito contractual no se estipuló textualmente un plazo, no era menos cierto que el promitente vendedor le entregó una tabla de amortización del crédito hipotecario que se tenía con el Banco Agrario de Colombia, en la que se evidencia que la última cuota se pagaría el 29 de enero de 2017, fecha en la que dice, debía correrse la respectiva escritura

pública de venta, razón por la que concluye que el contrato de promesa si cumple con todas las exigencias legales (Fis. 169-232).

Ante ese contexto, y siendo oportuna la interposición del recurso, procede el Despacho a resolver la alzada, previas las siguientes,

#### CONSIDERACIONES

1. De conformidad a los argumentos expuestos por el apelante, y teniendo en cuenta las razones del auto atacado, se limitará el Despacho a resolver como problema jurídico, si el contrato de promesa de compraventa suscrito entre las partes, el 3 de agosto de 2010, cumple o no con todos los requisitos esenciales, propios de su naturaleza; de modo que le permita al documento prestar mérito ejecutivo.
2. Al respecto, cabe señalar, que con el proceso ejecutivo se pretende la cancelación o cumplimiento de una obligación que pueda estar plasmada en un título valor o en cualquier documento, ya sea contractual, que contenga una obligación clara, expresa y exigible como lo prevé el artículo 422 del C.G.P., o las que emanen de una sentencia de condena proferida por juez o tribunal de cualquier jurisdicción.
3. Frente al problema jurídico puesto en conocimiento, tenemos que el señor Héctor Miguel Visbal Acuña, quien actúa en calidad de ejecutante, aportó como título ejecutivo un contrato de promesa de compraventa de bien inmueble, suscrito con el señor Daniel Herrera Pimienta el 3 de agosto de 2010 (Fis. 2-3); documento que a juicio del *a-quo*, no cumple los requisitos formales, pues adolece del presupuesto de plazo y época previsto en el numeral 3 del artículo 1611 del Código Civil. Por otra parte, el recurrente ejecutante, sustenta que si bien en la promesa no se estipuló literalmente un plazo exacto para la celebración del contrato prometido, no era menos cierto que debía entenderse como tal, el 29 de enero de 2017, pues era esa fecha en la que se tenía que pagar la última cuota del crédito hipotecario adquirido por el promitente vendedor con el Banco Agrario de Colombia; y que así se evidenciaba en la tabla de amortización que éste le entregó en su momento.
4. Ahora, parece necesario explicar, que el contrato de promesa como uno de los convenios preliminares o preparatorios, consiste en el acuerdo de voluntades

Radicación: 08-001-31-03-011-2015-00751-01  
Número Interno: 40.260

de dos o más personas, cuya característica principal es la de obligar a ambas partes o a una sola, a celebrar en un futuro determinado, otro contrato definitivo, es decir, nace una obligación de hacer. Con relación a éste tipo de negocios, el tratadista Fernando Hineirosa ha conceptualizado que: "(...) El contrato de promesa es un contrato preliminar, lo cual, inmediatamente, muestra la diferencia de dicha figura con la oferta y con el contrato definitivo sujeto a condición suspensiva o a condición resolutoria, con la venta con pacto comisorio, o con el pacto de reserva de dominio, y por supuesto, con la venta cuyo "perfeccionamiento" no demanda formalidad especial, pero que las partes someten al otorgamiento de escritura pública (art. 1858 C.C.) Es un contrato medio, puente para llegar a un contrato fin. La promesa obliga a contratar, a celebrar el contrato futuro, objetivo genérico, en tanto que este último obliga a las prestaciones que se derivan de su función específica, obligaciones que en tal sentido podrían calificarse de sustanciales (...)"<sup>1</sup>

Por su lado, la Honorable Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, en relación al contrato de promesa, ha sostenido que:

"(...) Como se sabe, la transitoriedad es una de las características esenciales de la promesa, en cuanto siendo un acto netamente preparatorio de otro, se encuentra destinada a dar paso al contrato fin. De ahí que dicho negocio sólo puede originar una obligación de hacer, esto es, celebrar en el futuro el convenio prometido, puesto que, por definición, al no tener relación alguna con un bien, no es traslativo ni constitutivo de derechos.

Se trata, nada más, según tiene explicado la Corte, de un "convenio preparatorio que impone la obligación de hacer el contrato en otro tiempo" 7, o en forma "posterior, asegurando el compromiso definitivo futuro y evitando la libertad de sustraerse a la celebración del pacto definitivo al constituir fuente de la 'obligación de contratar', cuya observancia es susceptible de ejecución coactiva in natura o subrogada con indemnización del daño, incluso sustituyendo el juez al deudor" 8. (...)"<sup>2</sup>

Conforme a los requisitos esenciales que se deben cumplir para la validez de esta clase de contratos, el artículo 89 de la Ley 153 de 1887, subrogatorio del artículo 1611 del Código Civil, previene que: "(...) La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna, salvo que concurren las circunstancias siguientes: (i) Que la promesa conste por escrito, (ii) Que el contrato a que la promesa se refiere no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces por no

<sup>1</sup> UNIVERSIDAD EXTERNADO DE COLOMBIA. Revista de Derecho Privado, Edición No. 11. Contratos Preparatorios. El Contrato de Promesa. Fernando Hineirosa, Bogotá D.C., 2006.

<sup>2</sup> CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Sala de Casación Civil. Sentencia del 18 de noviembre de 2014. Radicación No. C-1100131030102000-00784-01. M. Ponente: Margarita Cabello Blanco.

concurrir los requisitos que establece el artículo 1511, 1502 del Código Civil, (iii) Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato. -y- (iv) Que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales. Los términos de un contrato prometido, solo se aplicarán a la materia sobre que se ha contratado (...). (Negrita y Subrayado Fuera del Texto).

5. Traídos a colación los anteriores alcances doctrinales y jurisprudenciales, advierte el Despacho, que frente al caso *sub examine*, luego de la revisión del contrato de promesa de compraventa que nos ocupa (Fls. 2-3), se observa, que en la cláusula primera de dicho negocio, se pactó el objeto, nomenclatura y linderos del predio prometido, en la cuarta, se estableció lo relacionado al precio; mientras que en la sexta, concerniente a la celebración del contrato futuro, simplemente se dijo que "(...) *la escritura pública (sic) que perfeccione la venta prometida se otorgara en la Notaría acordada entre ambas partes (...)*".

Conforme al estudio íntegro efectuado al clausulado del referido negocio, se hace notorio que en el mismo, no se estableció en ninguna de las disposiciones que lo componen, el plazo o condición en que habría de celebrarse el contrato prometido, tal como lo exige el numeral 3° del artículo 89 de la Ley 153 de 1887, subrogatorio del artículo 1611 del Código Civil, pues, de la cláusula sexta no puede desprenderse una interpretación en ese sentido, en tanto ésta, sólo se limitó en exponer de manera genérica, la Notaría que acordarían los contrayentes para el otorgamiento de la escritura de venta, dejando un vacío con respecto a la calenda o época de la celebración del contrato fin, la cual no se podía dejar a la libre interpretación como lo quiere hacer creer el extremo apelante; motivó por el que siendo tan evidente la mencionada falencia de omitir uno de los requisitos esenciales, conduce de manera inequívoca, a que tal negocio jurídico no goce de validez, y que consecuentemente, esté viciado de nulidad absoluta según las reglas instituidas por los artículos 1740 y 1741 del ordenamiento Civil.

6. Así las cosas, fácil es concluir, que ante la ausencia de uno de los requisitos esenciales de validez en el contrato de promesa de compraventa aportado, como lo es el plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato prometido; el mismo se encuentra viciado de nulidad absoluta, y por

Radicación: 08-001-31-03-011-2015-00751-01  
Número Interno: 40.260

tanto, no cumple los requisitos formales que debe reunir el título ejecutivo, para que de él pueda desprenderse una obligación clara, expresa y exigible, motivo por el que se procederá a confirmar la providencia cuestionada, sin que haya lugar a condena en costas por no haberse causado.

Con fundamento en lo expuesto, la suscrita Magistrada sustanciadora de la Sala Civil - Familia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Barranquilla,

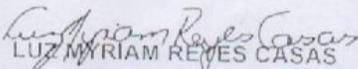
RESUELVE

PRIMERO: CONFIRMAR el auto del 17 de noviembre de 2016, proferido por el Juzgado Once Civil del Circuito de Barranquilla, de conformidad a los motivos consignados.

SEGUNDO: Sin costas por no haberse causado.

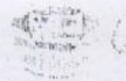
TERCERO: Ordenar que por secretaria se devuelva oportunamente el expediente al Juzgado de origen.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

  
LUZ MYRIAM REYES CASAS  
Magistrada

|          |             |
|----------|-------------|
| TELEFONO |             |
| CONTRATO |             |
| FECHA    |             |
| LIBRO    |             |
| FOLIO    | 042         |
| FECHA    | Mayo-9-2017 |

Radicación: 08-001-31-03-011-2015-00751-01  
Número Interno: 40.260



222

**RESOLUCIÓN NO. 002  
DE FECHA 11 DE FEBRERO DE 2016.**

**POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UN AMPARO POLICIVO**

La señora inspectora de policía del municipio de Píojó Atlántico, en uso de las facultades que le confiere la constitución y la ley, en especial el decreto 1335 de 1970, ordenanza 0018 de 2004, ley 57 de 1995 y demás normas concordantes.

**CONSIDERANDO**

El señor **DANIEL HERRERA PIMIENTA**, a través de apoderado judicial presentó solicitud de **AMPARO POLICIVO A LA POSESION**, contra **HECTOR MIGUEL ACUÑA Y PERSONAS INDETERMINADAS**, describe el bien inmueble con la matrícula inmobiliaria No 04540862, de la oficina de instrumentos públicos de Sabanalarga, distinguida con las medidas y linderos por el **SUR**: mide 256.00 metros, linda con predio de **FEDERICO ECKARD**, en medio camino que de píojó conduce a usiacuri, por el **NORTE**: mide 405.00 Metro, linda con predio de **JAIRO RUGELES**, por el **ESTE** mide 1.970 metros, linda con predios de **LUIS PEREZ** y **CARLOS RUGELES**, por el **OESTE**: mide 1.765 Metros, linda con lote A de propiedad de la asociación del programa de vivienda de interés social del Atlántico, con un área total de 58 hectáreas denominada finca la miel.

La querrela fue presentada el 18 de Enero de 2016, que el querellante adquirió la finca por compra realizada al banco agrario, como consta en la escritura pública No 4865 del 19 de julio de 2007, de la notaria quinta del círculo de Barranquilla

El 29 de Enero de 2008, mediante escritura pública 147 procedió a hipotecar la finca la miel al Banco Agrario, el querellante decide hipotecar la finca pero se le hace imposible cancelar las cuotas que había fijado con el Banco Agrario; esta situación lo obligo a prometer en venta la finca la miel al señor **HECTOR MIGUEL VISBAL ACUÑA**, afirma el querellante por medio de su apoderado que el promitente comprador incumplió con las cuotas pactadas en la promesa de compra y venta; El señor **DANIEL HERRERA PIMIENTA** cancela la hipoteca con el Banco Agrario y decide contraer un nuevo gravamen con el **BANCO DE BOGOTÁ**.

El despacho resuelve admitir la querrela el 19 de Enero de 2016, se ordenan varias pruebas y notificaciones, dentro de ellas la inspección ocular en el predio la miel.

Dentro de las pruebas documentales aportadas se observa copia de un contrato de promesa de compra venta de inmueble, de fecha 9 de octubre de 2014, suscrito por los señores **DANIEL HERREA PIMIENTA**, promitente vendedor **HECTOR VISBAL ACUÑA**, promitente comprador, dentro de las cláusulas estipuladas en la mencionada promesa no aparece que el promitente vendedor haya hecho entrega del bien prometido en venta al comprador.

211



HECTOR MIGUEL VISBAL ACUÑA, por medio de su apoderado solicita al despacho que se abstenga de practicar la solicitud de amparo policivo, hace un relato de todos los hechos que han acontecido desde la firma de la promesa de compra venta hasta las acciones denunciadas el día 18 de Enero de 2016

Dentro de lo espuesto por el profesional del derecho, le llama la atención al despacho, que a la finca la miel se presentaron unas personas el día 11 de Enero, a intimidar a los trabajadores, portando armas largas y pistolas, estos hechos son de competencia de la Fiscalía General de la Nación

" Dice el profesional del derecho Sic Como quiera que el despacho es incuestionablemente, manejado por el señor inspector, le comunico que de presentarse cualquier tramite realizado por su despacho de amparo policivo en contra de mi cliente y demas personas que viven en la finca la MIEL, presentare inmediatamente denuncias penales en contra del despacho y en contra de su titular o quien haga sus veces. Teniendo en consideracion a demas de estos procesos que enunciado aqui los esta conociendo una autoridad superior a su despacho."

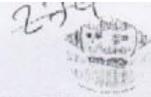
El derecho policivo es esclusivo de las autoridades administrativas, articulo 125 del decreto 1355 del 1970, por lo tanto el despacho es competente para conocer de esta querella, la autoridad superior no es la fiscalia pero tampoco los Jueces de la Republica. **Artículo 126.-** En los procesos de policia no se controvertirá el derecho de dominio ni se considerarán las pruebas que se exhiban para acreditarlo.

Testimonio del señor, BALDOMIRO JESUS HERNANDEZ VILLANUEVA.

**PREGUNTADO:** cuál es su conocimiento sobre el hecho de la diligencia

**CONTESTO:** conozco como poseedor y dueño al señor Daniel herrera pimienta desde el año 2007 cuando le compro al banco agrario **PREGUNTADO** sirvase decir señor directamente como lo manifiesta en la anterior respuesta en la que hace la inspectora de policia en que conoce al señor DANIEL HERRERA que conoce como poseedor y propietario al señor DANIEL HERRERA desde el 2007, diga el declarante desde la fecha en que usted tuvo conocimiento en la calidad de poseedor y propietario de este inmueble que vinculo y relación tiene usted con el señor DANIEL HERRERA PIMIEMTA **CONTESTO** me dejo encargado de vigilar y cuidar el predio pertinente que pertenece a él como propietario **PREGUNTADO:** como usted manifiesta en su respuesta anterior que es el encargado del bien inmueble objeto de la querella que nos ocupa aclare al despacho desde cuando esta con él explique de manera detallada los actos de trabajo que usted se encuentra al frente de esta finca la miel **CONTESTO** los trabajos que se realizaron sembrada de árboles, el pozo, hierba, el cercado de la finca y limpiar el frente **PREGUNTADO:** como usted manifestó en su respuesta anteriores que en el 2007 el señor DANIEL PIMIENTA HERRERA adquirió el del bien inmueble a través del banco agrario sirvase decir al despacho desde cuándo comenzó a trabajar y en la actualidad que viene realizando con el señor DANIEL

212 **HEREARA PIMIENTA CONTESTO:** desde el momento que el adquirió el bien inmueble yo comencé como encargado que los trabajos que se realizaran acá se contrata personal de la zona, y a quien conocí como propietario fue a él desde esa fecha al señor VISBAL lo conocí fue hoy **PREGUNTADO:** como usted lo



propietario y poseedor del inmueble en que nos encontramos al señor DANIEL HERRERA PIMIENTA y manifiesta que no conoce al señor HECTOR VISBAL ACUÑA sírvase explicarle al despacho que hasta hoy es que lo conoce explique esta situación **CONTESTO**: desde hoy fue que lo conocí siempre, conocí como dueño al señor PIMIENTA **PREGUNTADO** sírvase decir el declarante que mi mandante DANIEL HERRERA PIMIENTA me manifestó en su calidad de apoderado que fue usted en calidad de persona encargada de la finca LA MIEL en avisarle la semana anterior en donde personas inescrupulosas procedieron a entrar al inmueble sin la autorización de el sírvamos explicarnos estos hechos que es motivo de la diligencia en la que nos encontramos **CONTESTO** el motivo que yo viene el día 8 de enero y estaba des poblada y el avise a mi patrón DANIEL que si él había vendido la tierra o había mandado a limpiar sin mi consentimiento o si él había vendido que estaban abriendo la parte de adelante él se encontraba de viaje y regreso el día 11 de enero con unos amigos a ver qué pasaba con el predio, **PREGUNTADO** explíqueme al despacho sobre sus respuestas anteriores que trabajo realizaban los señores en el predio los días 8 y 11 de enero del año en curso contesto estaba una pajarita haciendo una vía, limpiando donde estaba el kiosco, las quemas que como lo están viendo no es nada oculto se le concede el uso de la palabra al DR LASCARIO SEGUNDO MORELO **PREGUNTADO** diga al despacho que en estos últimos años cuantas veces el señor DANIEL HERRERA le ha pagado por sus servicios **CONTESTO** me paga mes a mes **PREGUNTADO** diga al despacho en que forma y cuanto devenga por sus servicios **CONTESTO** un mínimo **PREGUNTADO** diga al despacho cuantas veces pasa usted por la finca que esta supuestamente a su cargo **CONTESTO** todos los días vengo acá por que traigo un compañero que trabaja acá como docente y luego lo recojo al medio día **PREGUNTADO** diga al despacho si cuando usted viene a traer al profesor de quien habla entra al predio **CONTESTO** me paro en la entrada y miro **PREGUNTADO** diga el testigo al despacho si usted conoce al señor RAMIRO SEGUNDO MEZA SALAZAR **CONTESTO** no **PREGUNTADO** diga el testigo si usted conoce en esta finca haciendo trabajos al señor JHON JAIRO RUGELES PEREZ **CONTESTO** el señor GUERRA le pagaba por los trabajos realizados a JHON **PREGUNTADO** según su respuesta anterior quien la pagaba al señor JHON JAIRO RUGELES PEREZ **CONTESTO** el señor LABERTO GUERRA **PREGUNTADO** según respuesta anterior manifiesta usted que el señor JHON JAIRO RUGELES PEREZ quien le pagana cuando hacia sus trabajos si nunca trabajo directamente con el señor DANIEL HERRERA **CONTESTO** cuando el señor necesitaba de sus servicios el DANIEL le pagaba por sus servicios prestados al señor JHON **PREGUNTADO** diga al despacho cuantas veces usted como administrador hizo trabajos de descrito en el trabajo del apoderado **CONTESTO** en los años 2009 y 2010 y después lo dejo enmontar. ●

213

Testimonio señor, DANIEL HERRERA PIMIENTA **PREGUNTADO**: Diga señor DANIEL HERRERA PIMIENTA pronúnciese sobre el proceso de amparo policivo sobre el señor DANIEL HERRERA PIMIENTA **CONTESTO**: yo el día 8 de Enero del año en curso siendo las horas de la tarde me llamo BALDOMIRO patrón que habían algunas personas en la finca que si yo había vendido o mandado a limpiar al ver que había gente inescrupulosa que yo no conocia no vine inmediatamente si no el día lunes festivo 11 de enero de 2016 les pregunte y me dijeron que le habían comprado a HECTOR VISBAL siendo falso por que el tenedor y poseedor



representara en este litigio y pedir amparo policivo que como dueño y poseedor de este inmueble que le compre al banco agrario, se le concede el uso de la palabra al Dr. EDUARD OSORIO GAMARRA quien le pregunta PREGUNTADO: en su calidad de propietario y poseedor del bien inmueble objeto de la querrela policiva explíqueme al despacho de manera detallada como la adquirió y en caso afirmativo en cuanto a la persona que encargo al frente de la administración en ese predio hasta la fecha CONTESTO: yo le compre ese bien inmueble al banco agrario en el año 2007 y conociendo BALDOMIRO JESUS HERNANDEZ VILLANUEVA lo nombre como administrador y encargado de la finca tanto es así que el banco me presto y hice un pozo calicante, una represa, sembré unos árboles frutales y sistema de riego, eso está constatado por el perito que envió el banco agrario reposa en la oficina ya que ellos mandan un planificador para que las obras se realicen y muchas veces se contratan personas para que trabajen uno de ellos fue JHON RUGELES PEREZ que trabaja con mi vecino el doctor ESQUERRA por lo tanto él nunca puede decir que él le trabajaba al señor Héctor, quiero dejar claro que no he entregado mi finca en posesión a nadie, el poseedor siempre he sido yo PREGUNTADO sírvase Manifestar al despacho como usted lo ha manifestado que se ha mantenido en la posesión de la misma explíqueme al despacho que relación o vinculo tuvo usted con el doctor ALBERTO ESQUERRA GONZALEZ, CONTESTO: él es mi vecino yo le arrende al doctor ESQUERRA las tierras hicimos un contrato de arrendamiento en la notaria 12 no recuerdo bien la ubicada en la 38 con 72, PREGUNTADO manifiesta el declarante poseedor o dueño del inmueble como tú mismo lo manifestó en respuesta anteriores que a pesar de haber realizado la promesa de compra venta con el señor HECTOR VISBAL ACUÑA donde nunca le cedió físicamente la posesión hasta que cumpliera con la obligación bancaria que incumplió al igual que el día 8 de enero que su administrador le avisa que habían ocupado el predio sin su autorización. Previo comunicado de su administrador de la finca que nos ocupa la diligencia y me contrato mis servicios profesionales para la misma, manifieste al despacho que los trabajos reciente de desmonte o reforestación quien fue la persona que adujo que le había comprado al señor HECTOR MIGUEL VISBAL ACUÑA CONTESTO fue LUIS SIMANCA el que me dijo que le había comprada al señor HECTOR VISBAL y yo le dije que como había comprado sin papeles y busque mi abogado.

Testimonio de HECTOR VISBAL ACUÑA

PREGUNTADO: diga al despacho desde que año tiene la posesión de la finca la miel CONTESTO tengo la posesión desde el momento que hice el contrato de compra venta con el señor DANIEL HERRERA octubre de 2010. PREGUNTADO diga al despacho si el señor JHON JAIRO REGELES trabaja con el señor DANIEL HERRERA de qué forma termino trabajando con usted CONTESTO si efectivamente el señor JHON JAIRO RUGELES trabajaba con el señor DANIEL HERRERA y fue el mismo señor HERRERA quien me lo recomendó y que él conocía muy bien la finca con la cual hicimos negocio. PREGUNTADO diga el interrogado que clase de trabajo hace el señor JHON JAIRO RUGELES en la finca en su condición de cuidador o vigilante CONTESTO desmontes, arreglos de cercas y el mantenimiento en general PREGUNTADO diga el declarante al despacho en estos momentos y desde que usted tiene la posesión de la finca quien el cuida la finca la miel contesto el señor JHON JAIRO RUGELES.

Testimonio del señor, JHON JAIRO PREGUNTADO: Diga señor al despacho que tiene laboralmente con el señor DANIEL HERRERA PIMIENTA y donde

trabaje con el señor DANIEL PIMIENTA y en el 2009 con el señor VISBAL hasta estos momentos se le concede el uso de la palabra al doctor LASCARIO MORELO PREGUNTADO diga el declarante si desde el momento de inicio labores con el señor HECTOR VISBAL usted fue recomendado por el señor DANIEL HERRERA CONTESTO si PREGUNTADO diga el declarante si cuando usted se hizo cargo de la finca la miel por órdenes del señor VISBAL usted encontró en dicha finca el pozo de aguas profundas el sistema de regío y cercas de la misma CONTESTO si encontré el pozo de aguas profundas el sistema de regío y en general las cercas PREGUNTADO diga el declarante si cuando termino se el contrato con el señor DANIEL HERRERA este le cancelo todo los emolumentos como trabajador CONTESTO se hizo un arreglo sobre eso y le recibí una guadañadora y un millón de pesos que me los entrego el señor VISBAL PREGUNTADO diga al despacho porque el señor HECTOR le pago un millón de pesos y no el señor DANIEL HERRERA CONTESTO no sé si de pronto DANIEL le dio la orden o por el negocio de la finca saco el millón de pesos y me los entrego a mi en cuestión de liquidación PREGUNTADO diga el declarante desde que usted está a cargo de la finca la miel por órdenes del señor HECTOR que labores realiza en ella a de más de vigilar y estar pendiente de la misma CONTESTO pendiente en cercas, desmontes y mantener un manantial de aguas limpias, mantener y vigilar la finca.

Testimonio del señor. LUIS SIMANCA CHARRIS

PREGUNTADO: Diga el declarante al despacho desde cuando conoce al señor HECTOR VISBAL ACUÑA y qué relación tiene con el CONTESTO la amistad con HECTOS tiene de 8 a 9 años relación de amistad sincera y negocios sociedad PREGUNTADO diga al despacho el declarante con autorización de quien usted entro al predio denominado la miel contesto del señor HECTOR VISBAL PREGUNTADO diga al despacho desde el momento que usted entro a la finca con quien estaba y que se encontraba haciendo desde el momento que se pidió el amparo CONTESTO yo en el mes de octubre fui con HECTOR y el me entrego para un proyecto estaba el cuidandero JONH y contrate dos personas para el desmonte luego desplace una máquina de mi propiedad luego deje a un hermano mio que es el que está pendiente de la comida mande a instalar la luz mande hacer un proyecto de un kiosco, limpie el pozo, mande hacer una alberca y se iba a mandar a habilitar el regío porque pienso hacer un proyecto de hortaliza y ganadera dejando claro que yo en ningún momento he comprado la finca solo es una inversión que pienso hacer en la finca PREGUNTADO diga el declarante al despacho si todas estas labores que ese estaban realizando en la finca nacieron del acuerdo entre usted y el señor HECTOR VISBAL para gerenciar unos proyectos futuros CONTESTO si señor como siempre he sabido yo que el señor HECTOR es el dueño de la finca y los vecinos lo saben PREGUNTADO diga al despacho si usted tiene conocimiento de que el señor DANIEL HERRERA PIMIENTA había vendido la finca por medio de promesa de compra venta al señor HECTOR VISBAL CONTESTO si PREGUNTADO diga al despacho si cuando usted se acercó a la finca a realizar los trabajos descritos anteriormente por quien fue recibido CONTESTO por JOHN RUGELES que era el administrador de HECTOR.

215

INFORME RERICIAL PRESENTADO POR EL señor, RAFAEL MENDOZA BARRAZA



Después de identificar el predio mención. Afirma que según su experiencia de la zona por los años de residir en el municipio de piojó se pudo concluir que el predio antes descrito si es el mencionado en la querella que usted me indico, el segundo punto deje informarle señora inspectora, se están presentando en los diferentes puntos cardinales, unos trabajos de cambio de cercas o refuerzos con alambres de púa, al igual se encontró un removimiento de tierras parcialmente en la entrada por costumbre del inmueble por maquinaria, tala de árboles y quemas en la parte alta del predio siguiendo la descripción se encuentra la construcción en block de cemento un pequeño encerramiento que al parecer es un baño, un pequeño gallinero en angeo, un kiosco en madera inconcluso sin la respectiva adecuación para su uso. Pero informándole que las actividades señaladas con anterioridad son recientes con un tiempo aproximado de diez (10) días, lo cuales fácil en determinarlo con los trabajos antiguos como son: los pozos, el regío, los árboles frutales, y vestigios en el predio en la utilización de siembras en las parcelas e incluidas en el inmueble en mención, por tal razón le respondo el segundo punto, que al identificar los trabajos recientes en el respectivo dictamen pericial y con las fotografías que anexo al dictamen para ilustrar la veracidad de lo indicado como reciente, se concluye con exactitud que si existen actos perturbatorios muy evidentes para sugerirle una buena convivencia ciudadana.

Este informe pericial, se encuentra ejecutoriado por cuanto las partes no acudieron a objetarlo.

#### CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

Al revisar todos los documentos y testimonios que recaudo el despacho y sirven de sustento probatorio, para decidir sobre la prosperidad o no del amparo policivo solicitado, se puede evidenciar que en visita de inspección ocular realizada por este despacho se comprobó que efectivamente existen, construcciones muy recientes con un tiempo aproximado de diez días, construcciones en block de cemento, construcción de un kiosco sin terminar, un gallinero en mallado, arreglo de cercas, descapote en la entrada de la finca, este peritazgo es acompañado por fotografías que sirven de soporte.

El testimonio de **BALDOMIRO JESUS HERNANDEZ VILLANUEVA**, es contundente, porque demuestra que efecto la perturbación se realizó a principio del mes de enero de 2016, cuando se trasladó a la finca y visualizo las construcciones que estaban realizando las personas que ocupaban el bien inmueble, donde ha laborado desde el año 2007.

El testigo, **DANIEL HERRERA PIMIENTA**, es muy claro en su relato y el despacho encuentra credibilidad en el por que coincide con el relato de **BALDOMIRO**, y hace una radiografía de como realizo el contrato con el querellado, señor **HECTOR VISBAL ACUÑA**, a quien nunca le entrego el bien prometido en venta. Que la finca se la entregó al señor **ALBERTO ESGUERRA GONZALEZ**, en calidad de arriendo, dicho contrato tiene vigencia en la actualidad por cuanto fue prorrogado a mediados del mes de enero, reconociendo que el señor, **RÚGELES** si laboro con él en el año 2007, en forma esporádica, que ese señor es empleado de **ESGUERRA**, quien es su vecino.

**HECTOR VISBAL ACUÑA**, en su relato se torna contradictorio toda vez que dice que es poseedor desde el año 2010 cuando hizo la negociación, pero ha permitido que **HERRERA PIMIENTA** haya realizado, contrato de arriendo con **ESGUERRA**.



y cancele parte de la obligación bancaria que era su obligación cancelarla con un nuevo crédito de mayor valor que realizó el querelante, con el Banco de Bogotá

JONH JAIRO REGELES, en su testimonio dice haber trabajado con PIMIENTA y VISBAL pero se refiere a una fecha muy anterior 2008, 2009, en esa época todavía el señor VISBAL, no había negociado la finca y su dicho es poco lo que nos orienta en la investigación policiva que aquí nos ocupa.

LUIS SIMANCA CHARRIS, la persona que está realizando los trabajos en la finca la MIEL, dice que desde el mes de octubre frecuenta la finca, porque tenía que realizar unos proyectos en ese lugar, que fue recibido por RUGELES cuidandero de la finca y su ingreso fue por autorización de su propietario HECTOR VISBAL ACUÑA, existe contradicción entre el testimonio de SIMANCA y RUGELES, por que como dijo SIMANCA que ingreso en el mes de octubre y RUGELES, dijo que fue el 24 de Diciembre, en una de las respuestas de SIMANCA dice que estuvimos, 24 y 25 de diciembre y regresamos en ENERO, lo que hace inferir al despacho la ocupación y las construcciones se realizaron en Enero de la presente anualidad, con se informó en la querella.

El apoderado de la parte querellante hace unas reflexiones de tipo legal y jurisprudencial, con relación al proceso policivo, y solicita que se conceda el amparo, porque los testimonios solicitados en la querella son contundentes.

La concesión del amparo, según la sentencia T 048 de 1995, la corte constitucional expreso que esta figura es un mecanismo preventivo, dirigido a restablecer el poder de hecho.

"No obstante es de observar que las providencias policivas, tienen un alcance precario y provisorio porque no pueden resolver sobre cuestiones de fondo como las ainentes a la definición de los derechos sustanciales vinculados al objeto del amparo que puedan corresponder a las partes; sus efectos son limitados en el tiempo y en vista de lo cual, pueden ser modificados por las sentencias judiciales con que se resuelva la respectiva controversia."

En materia de propiedad se predica que la policía puede intervenir para evitar la perturbación de la posesión o mera tenencia, que alguien pueda tener sobre un bien, o en caso de perturbación, para restablecer y preservar la situación existente antes de la misma medida que se mantendrá, mientras el juez decida otra cosa, siendo claro que en los procesos policivos, no se controvierte el derecho de dominio ni serán de recibo las pruebas que se exhiban para acreditarlo"

"Las medidas de policía para proteger la posesión y la tenencia de bienes se mantendrá mientras el juez no decida otra cosa ... Código Nacional de Policía Artículo 127"

Lo anterior, sin perjuicio que el querellado si se considera afectados sus derechos, acuda ante la jurisdicción ordinaria para dirimir las controversias que tenga o pueda tener con el querellante y en esta instancia judicial, hacerlo valer.

En mérito de lo anteriormente expuesto.



**RESUELVE**

**ARTICULO PRIMERO:** conceder el amparo policivo solicitado por el señor, DANIEL HERREA PIMIENTA, a través de su apoderado judicial, contra el señor HECTOR MIGUEL VISBAL ACUÑA Y DEMAS PERSONAS INDETERMINADAS, por las consideraciones expuestas anteriormente.

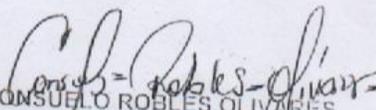
**ARTICULO SEGUNDO:** exhortar al querellado, señor, HECTOR MIGUEL VISBAL ACUÑA Y DEMAS PERSONAS INDETERMINADAS, para que cesen los actos de perturbación, a los derechos del querellante señor, DANIEL HERRERA PIMIENTA.

**ARTICULO TERCERO:** dentro de los dos días siguientes a la ejecutoria del presente acto administrativo, se desplazara la suscrita inspectora en compañía de la policía nacional, al predio del querellante y lo requiera para que cesen sus actos de perturbación a los derechos del querellante, señor DANIEL HERRERA PIMIENTA.

**ARTICULO CUARTO:** notifíquese la presenta decisión a la parte querellada, de acuerdo a lo establecido en el artículo 8 del decreto 1575 de 2011, y a la parte querellante, de conformidad a lo establecido en el artículo 67 y siguientes de la ley 1437 de 2011.

Dado en piojó Atlántico a los once (11) días del mes de febrero de 2016.

**NOTIFIQUESE Y CUMPLASE**

  
CONSUELO ROBLES OLIVARES  
Inspectora Municipal

VICEPRESIDENCIA DE OPERACIONES  
GERENCIA DE DESEMBOLSOS Y ACTIVAS  
UNIDAD DE GARANTIAS DOCUMENTALES

NO 0440

Bogotá D.C. 15 Abril de 2014

A QUIEN INTERESE

Yo, **JORGE PIZA SEDANO**, mayor de edad y vecino de la ciudad de Bogotá, identificado con cédula de ciudadanía No. **3.010.252** expedida en Bogotá, obrando en nombre y representación de la **Unidad de Garantías del Banco Agrario de Colombia S.A.**, me permito autorizar la Cancelación del Gravamen Hipotecario a nombre de **HERRERA PIMIENTA DANIEL** Identificado(s) con cédula de ciudadanía No(s). **8667205** constituido mediante Escritura Pública No. **147** del **29/01/2008**, sobre la matrícula(s) inmobiliaria(s) **045-40862** Registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Seccional **SABANALARGA**.

sin otro particular,

*[Handwritten Signature]*  
**JORGE PIZA SEDANO**  
Profesional Senior  
Unidad de Garantías Documentales

Darycella Alvarado R - Prof. Universitario

República de Colombia



Carrera 8 No. 15-43. Contacto Banagrario en Bogotá D.C., Colombia (57-1) 594 8500, resto del país 01 8000 91 5000. servicio\_cliente@bancoagrario.gov.co - www.bancoagrario.gov.co NIT. 800.037.800-8



MINUTA CANCELACION DE HIPOTECA

NO

0440

(Banco Agrario)

HIPOTECANTE: HERRERA PIMIENTA DANIEL

ACREEDOR: BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A. "BANAGRARIO"

Compareció \_\_\_\_\_ identificado(a) con cédula de ciudadanía No. \_\_\_\_\_, quien obra en nombre y representación legal del BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A. en su calidad de Director(a) de la Oficina de **PUERTO COLOMBIA** del BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A., NIT 800.037.800-8 Entidad con domicilio principal en Bogotá, D.C., según poder conferido por \_\_\_\_\_, en su calidad de \_\_\_\_\_, expuso:

**Primero.** Que el (la) (los) Señor(a) (es) **HERRERA PIMIENTA DANIEL** identificado(s) con número(s) de cedula **8667205**, constituyó (eron) Hipoteca Abierta de Primer Grado en cuantía indeterminada, a favor del Banco Agrario de Colombia S.A., sobre Inmueble: MPIO. DE PIOJO / LOTE B LA MIEL / UN LOTE DE TERRENO LOTE B DENOMINADO DE SALISTRAL, según Escritura Pública No. **147** del **29/1/2008**, corrida en la Notaría **SEXTA** del Círculo **BARRANQUILLA**, Registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Seccional **SABANALARGA**, a folio de Matricula Inmobiliaria **045-40862**, cuyos linderos y demás especificaciones constan en la cláusula primera del citado Instrumento.

**Segundo.** Que el BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A. declara cancelado el gravamen hipotecario constituido por el (la) (los) Señor(a) (es) **HERRERA PIMIENTA DANIEL**, sobre el Inmueble referido en éste Instrumento.

**Tercero.** Que la Cancelación del Gravamen Hipotecario se efectúa, por cuanto el deudor ha cancelado sus obligaciones garantizadas con esta hipoteca al BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A. "BANAGRARIO"

**Cuarto.** Que la hipoteca que se constituyó era para garantizar obligaciones de cartera, a favor del BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A., por la suma **\$30000000** MONEDA LEGAL COLOMBIANA.

**Quinto:** Que todos los gastos que ocasionen el otorgamiento de esta escritura y su registro serán de cargo del (la) (los) Señor(a) (es) **HERRERA PIMIENTA DANIEL** identificados(as) con cédula de ciudadanía número(s) **8667205**.



Notaría Pública de Colombia  
Notaría Pública de Barranquilla  
Notaría Pública de Sabanalarga



MINUTA CANCELACION DE HIPOTECA

NO

0440

(Banco Agrario)

HIPOTECANTE: HERRERA PIMIENTA DANIEL

ACREEDOR: BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A. "BANAGRARIO"

Compareció \_\_\_\_\_ identificado(a) con cédula de ciudadanía No. \_\_\_\_\_, quien obra en nombre y representación legal del BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A. en su calidad de Director(a) de la Oficina de **PUERTO COLOMBIA** del BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A., NIT 800.037.800-8 Entidad con domicilio principal en Bogotá, D.C., según poder conferido por \_\_\_\_\_, en su calidad de \_\_\_\_\_, expuso:

**Primero.** Que el (la) (los) Señor(a) (es) **HERRERA PIMIENTA DANIEL** identificado(s) con número(s) de cedula **8667205**, constituyó (eron) Hipoteca Abierta de Primer Grado en cuantía indeterminada, a favor del Banco Agrario de Colombia S.A., sobre Inmueble: MPIO. DE PIOJO / LOTE B LA MIEL / UN LOTE DE TERRENO LOTE B DENOMINADO DE SALISTRAL, según Escritura Pública No. **147** del **29/1/2008**, corrida en la Notaría **SEXTA** del Círculo **BARRANQUILLA**, Registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Seccional **SABANALARGA**, a folio de Matricula Inmobiliaria **045-40862**, cuyos linderos y demás especificaciones constan en la cláusula primera del citado Instrumento.

**Segundo.** Que el BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A. declara cancelado el gravamen hipotecario constituido por el (la) (los) Señor(a) (es) **HERRERA PIMIENTA DANIEL**, sobre el Inmueble referido en éste Instrumento.

**Tercero.** Que la Cancelación del Gravamen Hipotecario se efectúa, por cuanto el deudor ha cancelado sus obligaciones garantizadas con esta hipoteca al BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A. "BANAGRARIO"

**Cuarto.** Que la hipoteca que se constituyó era para garantizar obligaciones de cartera, a favor del BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A., por la suma **\$30000000** MONEDA LEGAL COLOMBIANA.

**Quinto:** Que todos los gastos que ocasionen el otorgamiento de esta escritura y su registro serán de cargo del (la) (los) Señor(a) (es) **HERRERA PIMIENTA DANIEL** identificados(as) con cédula de ciudadanía número(s) **8667205**.

