

## AVALUO PREDIO

FABIO VASQUEZ <favazher10@yahoo.com>

Miércoles 18/08/2021 9:49

Para: Centro Servicios Judiciales Civil Familia - Armenia - Quindio <cserjudcfarm@cendoj.ramajudicial.gov.co>; asgabo <asgabo@gmail.com>

 1 archivos adjuntos (447 KB)

AVALUO PREDIO.pdf;

Señor  
JUEZ SEXTO CIVIL MUNICIPAL EN ORALIDAD  
ARMENIA- QUINDIO

REF. PROCESO EJECUTIVO SINGULAR

DTE.: JAVIER TRUJILLO MEJIA  
DDO. ALBERTO AGUIRRE SUAREZ

RADICADO: 630014003006-2018-00693-00

De la manera mas respetuosa allego al despacho para que haga parte del proceso referenciado el avalúo del predio rural la Libertad, con matricula inmobiliaria 156-16138, el cual se encuentra aprehendido dentro del proceso de la referencia.

Igualmente envío copia del avalúo al correo electrónico del apoderado de la parte demandada.

Atentamente,

FABIO VASQUEZ HERNANDEZ  
T.P. 60437 C.S.J.  
Apoderado parte demandante

Señor  
JUEZ SEXTO CIVIL MUNICIPAL EN ORALIDAD  
Armenia (Q)

Ref: PROCESO : Ejecutivo Singular  
DEMANDANTE : Javier Trujillo Mejía  
DEMANDADO : Alberto Aguirre Suárez  
ASUNTO : AVALUO

RADICADO No. 630014003006-2018.00693-00.

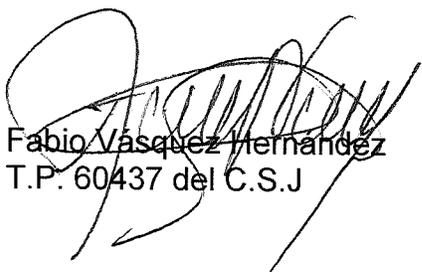
Como apoderado de la parte pasiva dentro del proceso de la referencia y de conformidad con lo ordenado en el literal segundo del auto del ocho (08) de septiembre del año 2020, proferido por ese despacho, presento el avalúo del predio aprehendido en este proceso.

Según certificado catastral especial del 17 de agosto del año 2021 expedido por la Agencia Catastral de Cundinamarca - A.C.C. y con fundamento al artículo 444º numeral 4 del C.G.P. procedo a determinar el avalúo así:

AVALUO A.C.C	\$17.277.220.00.
Incremento del 50%	\$ 8.638.610.00.
VALOR AVALUO PREDIO	\$25.915.830.00.

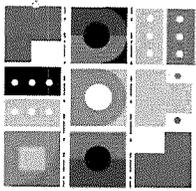
VALOR AVALUO cien por ciento (100%) del predio rural la Libertad del municipio de San Juan de Rioseco, Dpto de Cundinamarca, identificado con la ficha catastral No. 256620001000000010104000000000 y Matricula Inmobiliaria No. 156-16738, **VEINTICINCO MILLONES NOVECIENTOS QUINCE MIL OCHOCIENTOS TREINTA PESOS.** (\$25.915.830.00.)

Del señor Juez, Atentamente,



Fabio Vásquez Hernández  
T.P. 60437 del C.S.J

11/08/2021.



## Certificado Catastral Especial

ESTE CERTIFICADO TIENE VALIDEZ DE ACUERDO CON LA LEY 527 DE 1999 (AGOSTO 18) Directiva presidencial No 02 de 2000, Ley 962 de 2005(Antitramites), articulo 6, parágrafo 3.

**Fecha:** martes 17 agosto 2021

La Agencia Catastral de Cundinamarca ACC certifica que el siguiente predio se encuentra inscrito en la base de datos catastral de la agencia:

### Información Física

**Departamento:** 25 - Cundinamarca  
**Municipio:** 662 - San Juan de Rioseco ✓  
**Número predial:** 256620001000000010104000000000 ✓  
**Número predial anterior:** 25662000100010104000  
**Dirección:** LA LIBERTAD  
**Matrícula inmobiliaria:** 156 - 16738 ✓  
**Área terreno:** 42 Ha 0 M2  
**Área construida:** 0.00 M2

### Información Económica

✓ **Avalúo:** \$ 17.277.220,00 M/cte

### Información Jurídica

Nombre de los	Tipo de documento	Número de documento
TORO AGUIRRE ISRAEL	Cédula de ciudadanía	000005818471

### Información Especial

Colinda por	Número predial
Norte	256620001000000010107000000000
Norte	256620001000000010109000000000
Occidente	256620001000000010105000000000
Occidente	256620001000000010109000000000
Occidente	256620001000000010103000000000
Oriente	256620001000000020021000000000
Oriente	256620001000000020020000000000
Oriente	256620001000000020022000000000
Oriente	256620001000000020014000000000
Sur	256620001000000020014000000000
Sur	256620001000000010103000000000

Atendiendo lo preceptuado en la sentencia T-729-2002 se omite nombre de los propietarios colindantes. El presente certificado se expide para el interesado



**Efraín Eduardo Contreras Ramírez**

**Nota:**

La presente información no sirve como prueba para establecer actos constitutivos de posesión. De conformidad con el artículo 2.2.2.2.8 del Decreto 148 de 2020, inscripción o incorporación catastral. La información catastral resultado de los procesos de formación, actualización o conservación se inscribirá o incorporará en la base catastral con la fecha del acto administrativo que lo ordena. Parágrafo: La inscripción en el catastro no constituye el título de dominio, ni sana los vicios de propiedad o la tradición y no puede alegarse como excepción contra el que pretenda tener mejor derecho a la propiedad o posesión del predio. La base de datos de la Agencia Catastral de Cundinamarca corresponde a los 71 municipios de su jurisdicción de acuerdo con la resolución 1000 expedida el 30 de noviembre de 2020 por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

Elaboró: Leidy Sierra

**Autenticación:**

Para verificar la autenticidad de este certificado puede revisar en la página web [acc.gov.co/#/autenticidad](http://acc.gov.co/#/autenticidad) e ingresar este serial: 20319640-7b06-420d-b8d9-6753d4119125

## RADICACIÓN MEMORIAL PROCESO 2018-00885 DEMANDANTE. LORENA MARÍN CALDERÓN

Ana María Ramírez Peláez <ana.ramirez@abogadaconsultora.com.co>

Vie 13/08/2021 11:59

Para: Centro Servicios Judiciales Civil Familia - Armenia - Quindio <cserjudcfarm@cendoj.ramajudicial.gov.co>; Juzgado 06 Civil Municipal - Quindio - Armenia <j06cmpalarm@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: alianza legal estrategica <alianzalegalestrategica@hotmail.com>; informacion@cooburquin.com <informacion@cooburquin.com>; andrew giraldo mejia <asesoriasjuridicasandrewgm@gmail.com>; jessimv61@gmail.com <jessimv61@gmail.com>; darlyx4@outlook.com <darlyx4@outlook.com>

 3 archivos adjuntos (2 MB)

Contrato transacción (2).pdf; 10042194.pdf; MemorialTerminación2018-00885- 2019-00730 D.pdf;

### JUZGADO SEXTO (6) CIVIL MUNICIPAL DE ARMENIA

E.

S.

D.

<b>REFERENCIA.</b>	VERBAL DE RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL
<b>RADICACIÓN.</b>	630014003006-2018-00885-00 ( <b>ACUMULADO 2019-00730</b> )
<b>DEMANDANTE.</b>	LORENA MARÍN CALDERÓN
<b>DEMANDADO.</b>	LA EQUIDAD SEGUROS GENERALES O.C. Y OTROS
<b>ASUNTO.</b>	MEMORIAL

**ANA MARÍA RAMÍREZ PELÁEZ**, mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía número 41.935.130 expedida en Armenia (Quindío), con domicilio y residencia en esta ciudad, acreditada con la tarjeta profesional de abogado número 105.538 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando como apoderada general de la Compañía **LA EQUIDAD SEGUROS GENERALES O.C.**, con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C., organismo cooperativo vigilado por la Superintendencia Financiera de Colombia, de acuerdo con escritura pública número 1532 del 1 de diciembre de 2017, otorgada en la Notaría Décima del Círculo de Bogotá; de manera respetuosa le presento el memorial que adjunto.

De conformidad con lo establecido en el artículo 3 del Decreto Legislativo 806 de 2020, envío este correo a los demás sujetos procesales.

Cordial saludo,

**ANA MARÍA RAMÍREZ PELÁEZ**  
**Abogada Consultora**  
**Calle 120A #3A-47 Bogotá D.C.**  
**Carrera 11 #13 Norte-14, Oficina 203 Armenia**  
**Cel.3204883312**

## Declaración de confidencialidad

La información transmitida es para el uso exclusivo de la persona o entidad a quien va dirigida, y contiene información de carácter confidencial o privilegiado. Se prohíbe a cualquier persona o entidad distinta al destinatario, cualquier revisión, retransmisión, distribución u otro uso de la información transmitida. Esta información confidencial no podrá ser de ningún modo divulgada, revelada, entregada o transmitida a terceros, salvo autorización previa y por escrito de la parte emisora. Si recibió este mensaje por equivocación, atentamente le solicitamos eliminar la información."

The information transmitted is intended only for the person or entity to which it is addressed and may contain confidential and/or privileged material. Any review, retransmission, dissemination or other use of, or taking of any action in reliance upon, this information by persons or entities other than the intended recipient is prohibited. This information shall be kept as confidential and should not be disclosed to any third party without the written consent given by the party who transmitted such information. If you received this in error, please delete the material from any computer.



Libre de virus. [www.avast.com](http://www.avast.com)

Fecha de Creación del Reporte: 14/07/2021 17:00

## Reporte de Detalles de Pagos Masivos Colombia/Recaudos Directos Colombia: 13.07.2021 gen - LA EQUIDAD SEGUROS GENERALES

### Pagos Masivos

Número de Referencia 12462090

Número de Cuenta Originadora:	0637231507	Frecuencia:	Una Sola Vez
Alias de Cuenta Originadora:	CC1507	Estado:	Procesado
Confidencial:	No	Fecha de Creación:	13/07/2021
		Fecha de Pago:	13/07/2021

Nombre del Beneficiario	ID del Beneficiario Tipo ID Beneficiario	Tipo de Notificación Correo Electrónico	Nombre del Banco	Número de Cuenta Tipo de Cuenta	Estado Prenotificación Vencida	Estado de Pago Número de Factura	Monto
JOHN FREDY MUÑOZ TANGARIFE	89000229 Cédula de Ciudadanía		BANCO DAVIVIENDA	0550136000772055 Cuenta de Ahorros	Activo	Procesado 2200299442	63.000.000,00

Adenda: EQUIDAD.  
Información Adicional:

## CONTRATO DE TRANSACCIÓN



Entre los suscritos, el abogado JHON FREDY MUÑOZ TANGARIFE, mayor de edad con domicilio en la ciudad de Armenia, Quindío, identificado con cédula de ciudadanía número 89.000.229, abogado en ejercicio portador de la tarjeta profesional número 157.735 del Consejo Superior de la Judicatura, quien actúa en calidad de Representante de la Víctima señora LORENA MARÍN CALDERÓN, identificada con cédula de ciudadanía número 40.401.911 en el proceso que se adelanta en el Juzgado Primero Penal Municipal de Armenia por el delito de lesiones personales culposas (radicado 630016000059201602068 de la Fiscalía Veinticuatro (24) Local de Armenia), y en calidad de apoderado especial de la PARTE DEMANDANTE conformado por la señora LORENA MARÍN CALDERÓN, identificada con cédula de ciudadanía número 40.401.911, por la señora NELLY CALDERÓN SÁNCHEZ, identificada con cédula de ciudadanía número 38.981.741, por la señora MELISSA MUÑOZ MARÍN, identificada con cédula de ciudadanía número 1.125.979.128, por la señora JESSICA MUÑOZ MARÍN, identificada con cédula de ciudadanía número 1.125.9793128, por la señora DARLY YOLANDA MUÑOZ MARÍN, identificada con cédula de ciudadanía número 1.125.980.037, la señora DORA INÉS MARÍN CALDERÓN, identificada con cédula de ciudadanía número 41.898.152, por la señora LUCY MARÍN CALDERÓN, identificada con cédula de ciudadanía número 63.312.513, por la señora OFELIA MARÍN CALDERÓN, identificada con cédula de ciudadanía número 41.914.639, por el señor LEONARDO DE JESÚS MARÍN CALDERÓN, identificado con cédula de ciudadanía número 97.810.183, por la señora ELIZABETH MARÍN CALDERÓN, identificada con cédula de ciudadanía número 41.914.541 y por el señor ANDRÉS FABIAN MARÍN CALDERÓN en los procesos judiciales con radicados 630014003006-2018-00885-00 y 630014003006-2019-00730-00 (principal y acumulado) del Juzgado Sexto Civil Municipal de Armenia, en adelante LA PARTE DEMANDANTE,

LA EQUIDAD SEGUROS GENERALES ORGANISMO COOPERATIVO, persona jurídica de derecho privado, identificada con NIT. 860.028.415-5, representada legalmente por la doctora ANA MARÍA RAMÍREZ PELÁEZ, mayor de edad identificada con cédula de ciudadanía número 41.935.130 de Armenia, con domicilio en esta ciudad, en adelante LA ASEGURADORA, y



Los señores **JOSÉ FLAMINIO REYES PÉREZ** y **MÓNICA REYES OSPINA**, con domicilio en la ciudad de Armenia, Quindío, identificados con cédula de ciudadanía número 7.513.311 y 41.952.002, respectivamente, propietarios del vehículo con placas **SQE-098**, acordamos celebrar el presente **CONTRATO DE TRANSACCIÓN** que se rige por las normas que reglamentan esta clase de contratos, en particular los artículos 2489 y siguientes del Código Civil Colombiano, y por las cláusulas que a continuación se establecen:

**PRIMERA. OBJETO.** Las partes acordamos de manera libre y voluntaria celebrar el presente Contrato de Transacción con el objeto de transigir de manera definitiva toda controversia relacionada con el accidente de tránsito ocurrido el día 20 de diciembre de 2016 en el que resultó lesionada la señora **LORENA MARIN CALDERÓN** y en el que estuvo involucrado el vehículo de transporte público bus con placas **SQE-098** de propiedad de los señores **JOSÉ FLAMINIO REYES PÉREZ** y **MÓNICA REYES OSPINA**, afiliado a la **COOPERATIVA DE BUSES URBANOS DEL QUINDÍO - COOBURQUIN** y asegurado por la **EQUIDAD SEGUROS GENERALES O.C.**

Con el pago de la indemnización a la que hace referencia el presente contrato se entiendo que quedan indemnizados integralmente todos los perjuicios patrimoniales y extrapatrimoniales (pasados, presentes y futuros) relacionados con el accidente de tránsito que originó los procesos judiciales con radicados 630014003006-2018-00885-00 y 630014003008-2018-00730-00 (principal y acumulado) del Juzgado Sexto Civil Municipal de Armenia y el proceso penal que por lesiones personales culposas se adelanta en el Juzgado Primero Penal Municipal de Armenia (radicado 630016000059201602066 de la Fiscalía 24 Local de Armenia).

**SEGUNDA. OBLIGACIONES DE LA ASEGURADORA Y DE LOS PROPIETARIOS DEL VEHÍCULO.** Por concepto de indemnización integral **LA ASEGURADORA** y **LOS PROPIETARIOS DEL VEHÍCULO** con placas **SQE-098** acuerdan pagarle a **LA PARTE DEMANDANTE** la suma de **SESENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS (\$65.000.000)**, así:

1. **LA EQUIDAD SEGUROS GENERALES O.C.**, se compromete a pagarle a **LA PARTE DEMANDANTE** la suma de **SESENTA Y TRES MILLONES DE PESOS (\$63.000.000)** y



2. Los señores JOSÉ FLAMINIO REYES PÉREZ y MÓNICA REYES OSPINA se comprometen a pagarle a LA PARTE DEMANDANTE la suma de DOS MILLONES DE PESOS (\$2.000.000).



**TERCERA. FORMA DE PAGO.** Las partes acuerdan que el pago por la indemnización a la que hace referencia la Cláusula Segunda se realizará así:

1. LA ASEGURADORA le pagará a LA PARTE DEMANDANTE la suma de SESENTA Y TRES MILLONES DE PESOS (\$63.000.000) a través de transferencia electrónica que se realizará a la cuenta de ahorros de Davivienda número 0550136000772055 y a nombre del abogado JOHN FREDY MUÑOZ TANGARIFE de acuerdo con los poderes especiales con facultades para transigir y recibir que reposan en los expedientes judiciales mencionados y con la autorización realizada por la señora LORENA MARÍN CALDERÓN en la audiencia realizada en el Proceso Penal el 10 de junio de 2021.

2. Los señores JOSÉ FLAMINIO REYES PÉREZ y MÓNICA REYES OSPINA realizarán un pago de DOS MILLONES DE PESOS (\$2.000.000) a través de transferencia electrónica que se realizará a la cuenta de ahorros de Davivienda número 0550136000772055 y a nombre del abogado JOHN FREDY MUÑOZ TANGARIFE de acuerdo con los poderes especiales con facultades para transigir y recibir que reposan en los expedientes judiciales mencionados y con la autorización realizada por la señora LORENA MARÍN CALDERÓN en la audiencia realizada en el Proceso Penal el 10 de junio de 2021.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** Los pagos se realizarán en el término máximo de veinte (20) días hábiles contados a partir de la fecha en la que sean enviados al correo electrónico [ana.ramirez@abogadaconsultora.com.co](mailto:ana.ramirez@abogadaconsultora.com.co) los siguientes documentos:

1. El presente Contrato de Transacción debidamente firmado por las partes y autenticado por el apoderado de LA PARTE DEMANDANTE.
2. Formularios SariaIt y Formularios de Autorización de Pago por Transferencia Electrónica debidamente diligenciados y con huella digital.
3. Copia de la certificación bancaria.



4. Copia de la cédula de ciudadanía del titular de la cuenta bancaria (apoderado de los beneficiarios del pago).
5. Copia de los poderes con los que se acrediten que LOS DEMANDANTES facultaron al apoderado para transigir y recibir.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** El pago de la indemnización de que trata la presente cláusula se hará con cargo al siniestro 10042194 derivado de la cobertura otorgada con la póliza de Responsabilidad Civil Contractual número AA003221 que amparaba al vehículo mencionado en la fecha en que ocurrió el accidente.

**TERCERA. EFECTOS DE LA TRANSACCIÓN.** LA PARTE DEMANDANTE expresamente manifiesta que entiende y acepta que en virtud de la celebración del presente Contrato de Transacción, a través del cual queda establecido acuerdo de pago indemnizatorio Integral a su favor, DESISTE de iniciar o continuar toda acción penal, civil, administrativa o de cualquier otra naturaleza y que se abstendrá de adelantar a través de apoderado judicial o en nombre propio cualquier clase de requerimiento, medida o acción judicial relacionada con los perjuicios que se originan en el accidente mencionado en el presente contrato.

**PARÁGRAFO.** LA PARTE DEMANDANTE declara bajo juramento que es la única beneficiaria de los perjuicios que aquí se transan y que no existen personas con igual o mejor derecho que el que esta tiene para reclamar cualquier indemnización o pago relacionado con los hechos que dieron origen a los procesos mencionados en el presente documento, y en consecuencia, en caso de que se presente cualquier reclamación o se inicie algún proceso civil, ejecutivo, administrativo o, en general, cualquier clase de acto tendiente a lograr indemnización de perjuicios por parte de personas distintas a las aquí enunciadas, se compromete a mantener indemne a los señores JOSÉ FLAMINIO REYES PÉREZ y MÓNICA REYES OSPINA, al señor JOSÉ ALBEIRO GARCÍA HURTADO, a la COOPERATIVA DE BUSES URBANOS DEL QUINDÍO COOBURQUIN y a la EQUIDAD SEGUROS GENERALES O.C. de cualquier clase de obligación.

**CUARTA. PAZ Y SALVO.** Las partes acuerdan que con el pago de la suma señalada en la Cláusula Segunda del presente contrato, LA PARTE DEMANDANTE quedará indemnizada integralmente por todos los perjuicios patrimoniales y extrapatrimoniales pasados, presentes y futuros relacionados con el accidente mencionado y declaran a LA PARTE DEMANDADA, a los señores JOSÉ FLAMINIO REYES PÉREZ y MÓNICA REYES OSPINA, a la COOPERATIVA DE BUSES URBANOS DEL QUINDÍO COOBURQUIN, al conductor del vehículo, señor JOSE ALBEIRO GARCIA HURTADO, y a LA ASEGURADORA a PAZ Y SALVO por todo

Página 4 de 5



concepto.

**QUINTA. EFECTOS.** El presente contrato de transacción ha sido celebrado por las partes en forma libre, voluntaria y con la clara intención de acogerse a las consecuencias legales contempladas en los artículos 2483 y siguientes del Código Civil Colombiano.

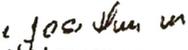
**SEXTA. MÉRITO EJECUTIVO.** En caso de incumplimiento de las obligaciones asumidas por LA EQUIDAD SEGUROS GENERALES O.C. y por los señores JOSÉ FLAMINIO REYES PÉREZ y MÓNICA REYES OSPINA, el presente contrato presta mérito ejecutivo conforme lo establecido en el Artículo 422 del Código General del Proceso.

**SÉPTIMA. DOMICILIO CONTRACTUAL.** Para todos los efectos legales, se establece como domicilio contractual de las partes, la ciudad de Armenia, Quindío.

Para constancia se firma en Armenia, Quindío, al décimo primer (11) día del mes de junio de dos mil veintiuno (2021).

  
JHÓN FREDY MUÑOZ TANGARIFE  
C.C. 89.000.229  
Apoderado Judicial de los Demandantes

  
ANA MARÍA RAMÍREZ PELÁEZ  
c.c. 41.935.130  
Representante Legal  
La Equidad Seguros Generales O.C.

  
JOSÉ FLAMINIO REYES PÉREZ  
c.c. 7.513.311  
Propietario del vehículo con placas  
SQE-098

  
MÓNICA REYES OSPINA  
c.c. 41.952.002  
Propietaria del vehículo con placas  
SQE-098



**AGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO**  
**Artículo 68 Decreto Ley 960 de 1970 y Decreto 1069 de 2015**

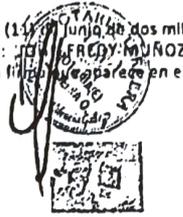


En la Ciudad de Armenia, Departamento de Quindío, República de Colombia, el once (11) de junio de dos mil veintiuno (2021), en la Notaría Tercera (3) del Círculo de Armenia, compareció: **FREDY MUÑOZ TANGARIFE**, identificado con Cédula de Ciudadanía / NUIP 89000229 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

*[Handwritten signature]*



v3m3gnweylrm  
11/06/2021 - 13:30:04



----- Firma autógrafa -----

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

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

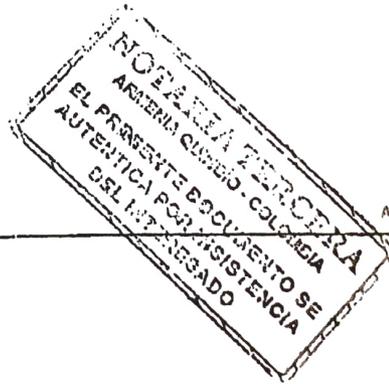
Este folio se vincula al documento de poder firmado por el compareciente.

*[Handwritten signature]*

**MAYRA ALEJANDRA VALENCIA GALLEGO**

Notario Tercero (3) del Círculo de Armenia, Departamento de Quindío - Encargado

Consulte este documento en [www.notariasegura.com.co](http://www.notariasegura.com.co)  
 Número Único de Transacción: v3m3gnweylrm



Acta 1

Señor

**JUEZ SEXTO CIVIL MUNICIPAL DE ARMENIA**

E.S.D.

<b>REFERENCIA.</b>	RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRACONTRACTUAL
<b>RADICACIÓN.</b>	630014003006-2018-0885-00 630014003006-2019-00730-00
<b>DEMANDANTE.</b>	LORENA MARIN CALDERON Y OTROS
<b>DEMANDADOS.</b>	LA EQUIDAD SEGUROS GENERALES O.C. Y OTROS
<b>ASUNTO:</b>	SOLICITUD DE TERMINACIÓN POR TRANSACCIÓN

**ANA MARÍA RAMÍREZ PELÁEZ**, mayor de edad, con domicilio y residencia en Armenia, identificada con cédula de ciudadanía número 41.935.130 expedida en esta ciudad, acreditada con la tarjeta profesional de abogado número 105.538 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando en calidad de apoderada general de la Compañía **EQUIDAD SEGUROS GENERALES O.C.**, de manera respetuosa le manifiesto lo siguiente:

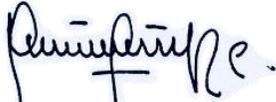
1. El día 11 de junio de 2021 los demandantes y los demandados celebramos un contrato de transacción, en el que acordamos transigir de manera definitiva la controversia que dio origen a los procesos de la referencia y en el que se pactó sus terminaciones. Adjunto contrato de transacción.
2. La indemnización a la que hace referencia el acuerdo transaccional mencionado fue pagada por la Equidad Seguros Generales O.C., como se evidencia en el comprobante de pago que adjunto.

Por las razones expuestas, de manera respetuosa solicito lo siguiente:

1. QUE SE APRUEBE el acuerdo de transacción celebrado entre las partes.
2. Que como consecuencia de lo anterior y de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 312 del C.G.P., el Despacho ORDENE la TERMINACIÓN Y ARCHIVO DE LOS PROCESOS considerando que versa sobre la totalidad de las pretensiones de las demandas.

3. QUE NO SE CONDENE en costas procesales a las partes.

Del señor Juez, respetuosamente,



**ANA MARÍA RAMÍREZ PELÁEZ**

C.C. 41.935.130 expedida en Armenia

T.P. 105538 del C.S. de la J

## MEMORIAL JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL 2020 - 00337

Néstor Alfredo Yepes Páez <nestoryepeslawyer@gmail.com>

Mar 17/08/2021 9:26

Para: Centro Servicios Judiciales Civil Familia - Armenia - Quindio <cserjudcfarm@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 1 archivos adjuntos (2 MB)

nulidad 2020 - 00337.pdf;

--

Néstor Alfredo Yepes Páez

Abogado



Remitente notificado con  
[Mailtrack](#)

Armenia (Quindío), 17 de agosto de 2021

Señores

**JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL DE ARMENIA - QUINDÍO  
E.S.D**

**REFERENCIA:** INCIDENTE DE NULIDAD PROCESAL  
**RADICADO Nro.** 2020 - 00337 - 00  
**DEMANDANTE:** LUIS FERNANDO ESCOBAR QUINTERO  
**DEMANDADO:** FARLEY ANTONIO GIRALDO ABELLO

**NÉSTOR ALFREDO YEPES PÁEZ**, identificado con la cédula de ciudadanía **No. 1.053.846.429** y Tarjeta Profesional Número **323.604** del **C.S.J**, actuando en nombre y representación del demandado, me proponer la siguiente nulidad, amparado en dos causales encontradas en el artículo 133 y 138 del Código General del Proceso, respectivamente, así:

**I. NULIDAD POR FALTA DE NOTIFICACIÓN DEL AUTO ADMISORIO DE LA DEMANDA:**

Contenida en el numeral 8 del artículo 133 del C.G.P., la presente nulidad que se alega tiene requisitos especiales para que pueda darse por probada. A continuación se mencionan los requisitos y la forma como, en el presente litigio, se ven constituidos los requisitos de la nulidad:

**Artículo 134 - Oportunidad y trámite: Las nulidades podrán alegarse en cualquiera de las instancias antes de que se dicte sentencia o con posteridad a esta, si ocurrieren en ella.**

**La nulidad por indebida representación o falta de notificación o emplazamiento en legal forma, o la originada en la sentencia contra la cual no proceda recurso, podrá también alegarse en la diligencia de entrega o como excepción en la ejecución de la sentencia, o mediante el recurso de revisión, si no se pudo alegar por la parte en las anteriores oportunidades.**

Es claro que, en el estado actual del proceso, es perfectamente admisible la nulidad propuesta. Justamente lo que se alega es el desconocimiento por la carencia de notificación de la **PROVIDENCIA** que debe ser notificada personalmente o por aviso, esto es, el **AUTO ADMISORIO DE LA DEMANDA**.

**Artículo 135 - Requisitos para alegar la nulidad:**

**La nulidad por indebida representación o por falta de notificación o emplazamiento sólo podrá ser alegada por la persona afectada.**

En este caso alega el señor Farley Antonio Giraldo Abello, a través de apoderado judicial, la nulidad, Es decir, es la persona que se ve directamente afectada por las deficiencias del proceso, quien luego de conocer la existencia del mismo está acudiendo al medio judicial idóneo.

- **HECHOS QUE FUNDAMENTAN LA NULIDAD PROPUESTA:**

**PRIMERO:** El día 28 de agosto se profiere una constancia de la empresa de mensajería escogida por el demandante, donde se evidencia la entrega del escrito demandatorio, solicitud de medidas cautelares<sup>1</sup> y anexos.

**SEGUNDO:** El auto admisorio ordenó la notificación de esta PROVIDENCIA según las reglas especiales del artículo 8 del decreto legislativo 806 de 2020. Como el demandante enunció no conocer los canales digitales de notificación del demandado, procedió a la notificación ordinaria del artículo 289 del CGP en adelante.

**TERCERO:** El día 24 de septiembre del año 2020 se profiere constancia del intento de entrega de la citación para la diligencia de notificación personal. Esta citación no fue recibida por el demandado, por darle atención a los funcionarios encargados de la entrega de la misma.

**CUARTO:** El demandante procedió a la realización de la notificación por aviso, luego de pretender el emplazamiento del demandado, a lo cual no accedió el despacho de conocimiento de este litigio.

La supuesta notificación por aviso se hizo el día 08 de marzo del 2021, en el cual se entregó un aviso a nombre del Juzgado Sexto Civil Municipal de Armenia - Quindío.

**QUINTO:** La notificación por aviso que se envió al demandado no cumple con los requisitos contenidos en el artículo 292 del C.G.P., por lo tanto debe entenderse como inexistente. En específico, el supuesto aviso no contiene la copia informal de la providencia que se le pretende notificar, es decir, el auto admisorio de la demanda.

**SEXTO:** El Juzgado Sexto Civil Municipal de Armenia convalidó la notificación viciada y profirió sentencia en contra del demandado no notificado, ordenando la restitución del inmueble.

- **EXPLICACIÓN JURÍDICA DEL VICIO ADVERTIDO:**

Las notificaciones judiciales tienen como objeto, principalmente, enterar a las partes de una actuación judicial que es de interés de cada una de ellas. Lo que parecen no entender varios profesionales del derecho es que se notifican, en primera medida **PROVIDENCIAS JUDICIALES**, de lo que devienen las demandas, anexos y otros documentos. Es decir, lo que abre la puerta a notificar de una demanda y unas pruebas presentadas es una actuación judicial que ha admitido el trámite del proceso<sup>2</sup>.

La garantía de la notificación al demandado es la seguridad que un ciudadano va a conocer que un Juez de la República ya admitió una demanda y ha desatado el curso de un proceso judicial.

---

<sup>1</sup> Valga decir que la solicitud, que se nombró como “solicitud especial”, estuvo terriblemente propuesta, en lo que respecta al derecho procesal. La solicitud de medidas cautelares debe nominarse directamente con ese nombre y debe proponerse en escrito aparte de la demanda, no en medio de la misma.

<sup>2</sup> Sin perjuicio de las disposiciones del decreto 806 de 2020, en referencia a la notificación previa a la admisión de la demanda.

En el presente asunto vemos como notificación por aviso, un escrito que contiene información del proceso, fechas, radicados y partes. En ninguna medida está cotejado, dentro de los anexos, que ese aviso iba acompañado de la providencia que admitió la demanda. Es decir, se debe entender como inexistente la notificación predicada por el demandante.

La conclusión inmediata es que la notificación por aviso es una comunicación compleja. Es decir, se compone de más de un documento. Por un lado debe elaborarse el aviso, que en el caso se hizo. Por otro lado, junto con el aviso debe anexarse la copia simple de la providencia. No es una facultad dispositiva de quien notifica, todo lo contrario, es una obligación imperativa que la providencia deba ser notificada.

Como la notificación en debida forma es una obligación exclusiva del demandante, sus falencias con el trámite causan una nulidad de todo lo actuado con posterioridad. No se le puede dar curso a un proceso judicial en el cual no se notificó la admisión al demandado. La responsabilidad del defecto procesal recae sobre el apoderado del demandante quien impulsó la actuación y en el despacho, quien no verificó si fue entregada la providencia.

De manera que el debido proceso queda en entredicho y con vulneración directa porque el principio de publicidad de las decisiones judiciales hace parte del núcleo esencial del derecho fundamental al debido proceso, como quiera que todas las personas tienen derecho a ser informadas de la existencia de procesos o actuaciones que modifican, crean o extinguen sus derechos y obligaciones jurídicas. De hecho, **sólo si se conocen las decisiones judiciales se puede ejercer el derecho de defensa que incluye garantías esenciales para el ser humano**, tales como la posibilidad de controvertir las pruebas que se alleguen en su contra, la de aportar pruebas en su defensa, la de impugnar la sentencia condenatoria y la de no ser juzgado dos veces por el mismo hecho

En palabras de la Corte Constitucional “la indebida notificación es considerada por los diferentes códigos de procedimiento de nuestro ordenamiento jurídico como un defecto sustancial grave y desproporcionado que lleva a la nulidad de las actuaciones procesales surtidas posteriores al vicio previamente referido” (Corte Constitucional **sentencia T-489 de 2006**).

Ahora, (i) todo procedimiento en el que se haya pretermitido una etapa procesal consagrada en la ley, se encuentra viciado por vulnerar el derecho fundamental al debido proceso de las partes y constituye un defecto procedimental absoluto; (ii) el error en el proceso debe ser de tal trascendencia que afecte de manera grave el derecho al debido proceso, debe tener una influencia directa en la decisión de fondo adoptada y no puede ser atribuible al actor; (iii) la notificación personal constituye uno de los actos de comunicación procesal de mayor efectividad, toda vez que garantiza el conocimiento real de las decisiones judiciales con el fin de aplicar de forma concreta el derecho al debido proceso; (iv) la indebida notificación judicial constituye un defecto procedimental que lleva a la nulidad del proceso.

Estas subreglas jurisprudenciales contienen una condición para que se afecte de nulidad del proceso: Que sea un error trascendente que afecte de fondo la decisión adoptada. El Señor Farley Antonio Giraldo, si hubiera sido notificado en debida forma, hubiese podido probar que el bien del cual se predica la restitución, en realidad es de propiedad del Municipio de Armenia, según consta en el certificado de tradición 280 - 8484, como se verá adelante.

## **II. NULIDAD POR FALTA DE JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA:**

Sea pertinente aclarar que el listado del artículo 133 del CGP es taxativo pero no excluyente de otras causales, como las del artículo 138 (Corte Constitucional C - 537 de 2016). De manera que la falta de jurisdicción y/o competencia, puede alegarse como causal de nulidad y esta, para el caso, deberá invalidar la sentencia.

Como se mencionó, el bien objeto de litigio pertenece al Municipio de Armenia, y por lo tanto es imprescriptible. Es decir, los negocios jurídicos celebrados entre particulares no menoscaban que quien tiene el derecho real de dominio es el Municipio y por lo tanto las reglas sustantivas y procesales aplicables al caso son las de derecho público. Entre ellas, las reglas de jurisdicción y competencia. Cualquier procedimiento privado que se haga está viciado de nulidad, porque el bien no le pertenece a privados.

Dentro de los anexos de la demanda, se muestran unos certificados de paz y salvo que se profieren por la Secretaría de Hacienda Municipal. Estos certificados no son el pago de impuestos sobre los terrenos que se alegan como propios (así sea por posesión) del demandante. Estos impuestos son los paz y salvos de las mejoras hechas en el lugar, muchas de ellas elaboradas por el señor Farley Antonio Giraldo directamente.

Es decir, el hecho que el municipio recaude impuestos y expida paz y salvos, no implica que la naturaleza jurídica del bien cambió. Todo lo contrario, es parte de un acuerdo entre el municipio y los ACTUALES poseedores, en respeto de su mínimo vital y dignidad humana.

El señor Farley Antonio Giraldo hace parte de ese acuerdo, en donde se le permite habitar la zona. El accionante, quien se proclama como poseedor, no es conocido en la zona, no ha pagado los impuestos, no ha sostenido el bien, ni lo ha cuidado, no ha gestionado autorizaciones ante el municipio y, por presumirle la buena fe, ni siquiera sabe que el bien que “compró” a la señora Claudia Yaneth Martínez, no es de ella y nunca lo será, por tener naturaleza jurídica de público.

Nuevamente se advierte un error compartido por parte del accionante y el despacho. Cómo es posible que se tramite un proceso civil que verse sobre un bien sujeto a registro, sin el mismo registro. El documento idóneo para probar el estado jurídico actual del caso es el certificado de tradición y libertad, que no se allegó al proceso y que el juzgado nunca consideró importante, de otra manera lo hubiera solicitado. Lo que era una causal de inadmisión en su momento se volvió una grave carencia que tendría que causar la nulidad procesal.

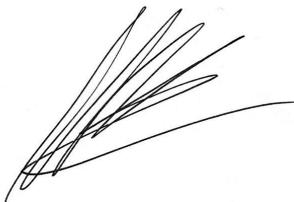
**PRETENSIONES CON EL INCIDENTE:**

Solicito señoría que sea **DECLARADA LA NULIDAD DEL PROCESO** por las causales expuestas, por las vulneraciones directas al debido proceso que atentan en contra del señor **FARLEY ANTONIO GIRALDO ABELLO** y en contra de normas de orden público que protegen bienes de las entidades estatales.

Además solicito, como consecuencia de lo anterior, que las órdenes y despachos comisorios sean cancelados y que, **PARA EVITAR UN PERJUICIO IRREMEDIABLE PARA EL ACCIONADO, LA DILIGENCIA DE RESTITUCIÓN DEL BIEN QUE SE ORDENÓ EN LA SENTENCIA, SEA SUSPENDIDA**, para lo cual deberá darse aviso al comisionado.

Anexo certificado de tradición 280 - 8484.

Del señor Juez,



---

**NÉSTOR ALFREDO YEPES PÁEZ**

**Cédula de Ciudadanía número 1.053.846.429 de Manizales - Caldas  
T.P. 323.604 del C.S.J.**

Nro Matrícula: 280-8484

COPIA SIMPLE A SOLICITUD DE ENTIDAD EXENTA, ORGANOS DE CONTROL O JUDICIALES

Impreso el 4 de Septiembre de 2015 a las 04:18:02 pm

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 280 ARMENIA DEPTO: QUINDIO MUNICIPIO: ARMENIA VEREDA: ARMENIA  
FECHA APERTURA: 5/9/1975 RADICACIÓN: CON: HOJAS DE CERTIFICADO DE 4/9/1975

COD CATASTRAL: 00-03-448

COD CATASTRAL ANT: 00-03-438

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS:**

LOTE DE TERRENO, CON UNA CABIDA SUPERFICARIA DE 27 HAS 8.910 MTS<sup>2</sup>; ALINDERADO ASI; PARTIENDO DEL RIO QUINDIO, POR UNA QUEBRADA O ZANJON ACTUALMENTE SECO, LINDANDO DEL OTRO LADO CON PREDIO DE MARIA ANTONIA CORTES DE MORENO, HASTA UN MOJON CLAVADO A LA ORILLA DE DICHO ZANJON; DE AQUI, CON LA MISMA COLINDANCIA EN LINEA RECTA, DE PARA ARRIBA, HASTA UN MOJON; DE AQUI, A LA IZQUIERDA, HASTA UN MOJON CLAVADO DONDE EXISTE UN APOSTE ELECTRICO; DE AQUI, LINDANDO CON EL CENTRO DE SOLARES QUE DAN FRENTE A LA CARRERA 18, HASTA ENCONTRAR UN MOJON, CERCA DE UN GUADUAL LINDANDO CON PREDIO DE JESUS VELEZ PALACIO; DE AQUI, CON ESTE COLINDANTE, DE PARA ABAJO, HASTA UN MOJON QUE ESTA AL PIE DE UN ARBOL; DE AQUI, SE VOLTEA HACIA LA DERECHA, LINDANDO CON ESTE COLINDANTE HASTA SALIR AL CAMINO VIEJO DE LA SECRETA; SE CONTINUA POR EL CAMINO, CON EL MISMO COLINDANTE, HASTA ENCONTRAR EL LINDERO CON PREDIO DE SUCESORES DE MIGUEL JARAMILLO; SE CONTINUA CON ESTOS CONLINDANTES HASTA ENCONTRAR UN MOJON LINDERO CON PREDIO QUE SE RESERVAN LAS LAS VENDEDORAS Y QUE TIENE PROMETIDO EN VENTA A ARTURO MORALÉS; DE AQUI, LINEA RECTA, LINDANDO CON PREDIO QUE SE RESERVAN LAS VENDEDORAS HASTA SALIR A LA CARRETERA QUE SIRVE DE ACCESO A LA FINCA QUE SE ALINDA; POR ESTA CARRETERA LINDANDO CON TERRENOS DE LA URBANIZACION ARENALES, HASTA UN ALTO, CERCA DE UN GUADUAL, DONDE HAY UN MOJON, LINDERO CON PREDIO DE SANTOS PINZON; DE AQUI, A LA IZQUIERDA, DE PARA ABAJO HASTA CAER A UN ZANJON DE AGUAS NEGRAS; POR ESTE ZANJON DE AGUAS NEGRAS DE PARA ABAJO, LINDANDO DEL OTRO LADO CON PREDIO DE EUDORO HORTUA, HASTA CAER AL RIO QUINDIO; RIO ARRIBA, LINDANDO DEL OTRO LADO CON PREDIO DE JESUS M. OSSA Y LOTE DE TERRENO DE LAS MISMAS VENDEDORAS, UBICADO EN EL MPIO, DE CALARCA, HASTA EL CHARCO NEGRO EN EL MISMO RIO, DE PARA ARRIBA, HASTA EL PUNTO DE PARTIDA.-

**COMPLEMENTACIÓN:**

**DIRECCIÓN DEL INMUEBLE Tipo de predio: URBANO**

1) LA SECRETA

**MATRÍCULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) MATRÍCULA(S)** (En caso de Integración y otros)

280-7096

**ANOTACIÓN: Nro: 001** Fecha 25/3/1974 Radicación  
DOC: ESCRITURA 383 DEL: 22/3/1974 NOTARIA 3 DE ARMENIA VALOR ACTO: \$ 2,349,531.25  
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 101 COMPRAVENTA  
**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)**  
DE: SERNA DE OSPINA NYLLE O NIYERETH  
DE: SERNA DE MILLS EMMA  
**A: MUNICIPIO DE ARMENIA (VALORIZACION MUNICIPAL) X**

**ANOTACIÓN: Nro: 002** Fecha 25/3/1974 Radicación  
DOC: ESCRITURA 383 DEL: 22/3/1974 NOTARIA 3 DE ARMENIA VALOR ACTO: \$ 1,099,531  
ESPECIFICACION: GRAVAMEN : 210 HIPOTECA  
**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)**

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS  
DE ARMENIA  
CERTIFICADO DE TRADICIÓN  
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Nro Matrícula: 280-8484

COPIA SIMPLE A SOLICITUD DE ENTIDAD EXENTA, ORGANOS DE CONTROL O JUDICIALES

Impreso el 4 de Septiembre de 2015 a las 04:18:02 pm  
"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

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

DE: MUNICIPIO DE ARMENIA (VALORIZACION MUNICIPAL) X  
A: SERNA DE OSPINA NYLLE O NIYERETH  
A: SERNA DE MILLS EMMA

ANOTACIÓN: Nro: 003 Fecha 25/3/1974 Radicación  
DOC: ESCRITURA 383 DEL: 22/3/1974 NOTARIA 3 DE ARMENIA VALOR ACTO: \$ 0  
ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO : 340 CONDICION RESOLUTORIA  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
DE: MUNICIPIO DE ARMENIA (VALORIZACION MUNICIPAL) X  
A: SERNA DE OSPINA NYLLE O NIYERETH  
A: SERNA DE MILLS EMMA

ANOTACIÓN: Nro: 004 Fecha 1/12/1975 Radicación 75-007106  
DOC: ESCRITURA 1790 DEL: 26/11/1975 NOTARIA 3 DE ARMENIA VALOR ACTO: \$ 1,099,531.25  
Se cancela la anotación No, 002  
ESPECIFICACION: CANCELACION : 650 CANCELACION HIPOTECA  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
DE: SERNA DE OSPINA NYLLE O NIYERETH  
DE: SERNA DE MILLS EMMA  
A: MUNICIPIO DE ARMENIA (VALORIZACION MPAL.) X

ANOTACIÓN: Nro: 005 Fecha 1/12/1975 Radicación  
DOC: ESCRITURA 1790 DEL: 26/11/1975 NOTARIA 3 DE ARMENIA VALOR ACTO: \$ 0  
Se cancela la anotación No, 003  
ESPECIFICACION: CANCELACION : 741 CANCELACION CONDICION RESOLUTORIA  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
DE: SERNA DE OSPINA NYLLE O NIYERETH  
DE: SERNA DE MILLS EMMA  
A: MUNICIPIO DE ARMENIA (VALORIZACION MPAL.) X

ANOTACIÓN: Nro: 6 Fecha 4/9/1995 Radicación 95-015098  
DOC: RESOLUCION 1477 DEL: 30/8/1995 DPTO JURIDICO MPAL DE ARMENIA VALOR ACTO: \$ 0  
ESPECIFICACION: OTRO : 0901 ACLARACION - DESAFECTACION DE ESTE PREDIO POR CUANTO EL DESTINO QUE SE LE DIO EN LA CLAUSULA 2 DE LA ESCRITURA 383 DE 22 DE MARZO DE 1.974 DE LA NOTARIA 3A DE ARMENIA CUMPLIO CON EL OBJETIVO A DESARROLLARSE EL MIRADOR DEL QUINDIO  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
A: MUNICIPIO DE ARMENIA (VALORIZACION MUNICIPAL)

ANOTACIÓN: Nro: 7 Fecha 8/7/2004 Radicación 2004-12856  
DOC: OFICIO 911 DEL: 3/6/2004 JUZGADO 5 CIVIL MUNICIPAL DE ARMENIA VALOR ACTO: \$ 0  
ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR : 0468 DEMANDA EN PROCESO ORDINARIO  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
DE: MUNICIPIO DE ARMENIA X  
A: MARIN JORGE ALBEIRO  
A: RESTREPO HOLGUIN JOSE FERNANDO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS  
DE ARMENIA  
CERTIFICADO DE TRADICIÓN  
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Página: 3

Nro Matrícula: 280-8484

COPIA SIMPLE A SOLICITUD DE ENTIDAD EXENTA, ORGANOS DE CONTROL O JUDICIALES

Impreso el 4 de Septiembre de 2015 a las 04:18:02 pm  
"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

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

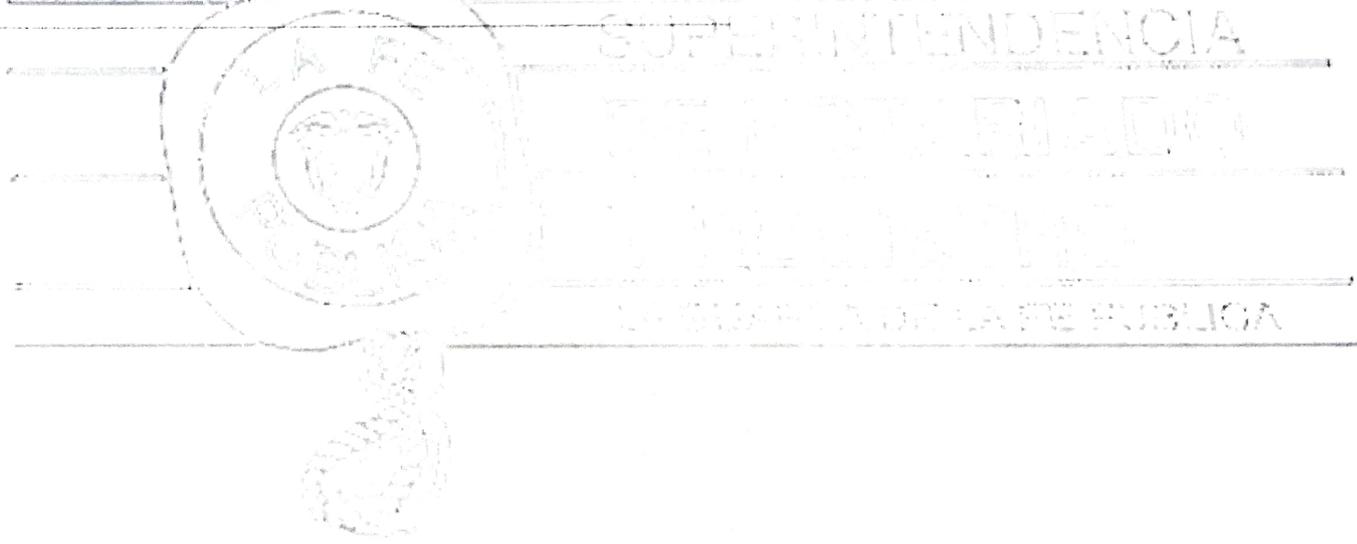
NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*7\*

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: 3737 impreso por: 3737  
TURNO: 2015-280-1-76650 FECHA:4/9/2015  
NIS: 3YQb1EkQV4IIU3JNcGE6hvjxdIN2xUfiFxZmuXgnVo1h19dzKy/KsQ==  
Verificar en: <http://172.30.1.131:8190/WS-SIRClient/>  
EXPEDIDO EN: ARMENIA

El registrador REGISTRADOR PRINCIPAL LUZ JANETH QUINTERO ROJAS



Señores:

**JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL DE ARMENIA RISARALDA**

ARMENIA

E. S. D.

**REFERENCIA:** OTORGAMIENTO DE PODER

**ASUNTO:** PROCESO RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO

**RADICADO:** 2020-00337

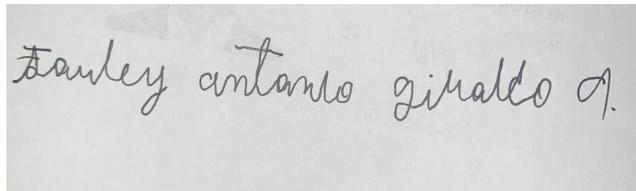
**FARLEY ANTONIO GIRALDO ABELLO**, identificado con cédula de ciudadanía No. **94.253.197** de Caicedonia - Valle, manifiesto que confiero poder especial **AMPLIO Y SUFICIENTE** a **NÉSTOR ALFREDO YEPES PÁEZ**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.053.846.429 expedida en Manizales - Caldas y con la tarjeta profesional No. 323.604 del Honorable Consejo Superior de la Judicatura, para que en mi nombre y representación lleve a su terminación el **PROCESO DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO** que se tramita en su despacho bajo radicado 2020-00337-00, promovido por el señor Luis Fernando Escobar Quintero en mi contra.

Mi apoderado cuenta con las facultades inherentes para el ejercicio del presente poder, en especial la de **PROPONER INCIDENTE DE NULIDAD PROCESAL**, la de recibir, transigir, conciliar, sustituir, desistir, renunciar, reasumir y en general todas aquellas necesarias para el buen cumplimiento de su gestión, según el artículo 77 del Código General del Proceso.

Sírvase reconocerle personería en los términos y para los fines aquí señalados.

El correo electrónico que proporciona mi apoderado es el inscrito en el registro nacional de abogados.

Atentamente,



---

**FARLEY ANTONIO GIRALDO ABELLO**  
Cédula de Ciudadanía No. 94.253.197 de Caicedonia - Valle  
**giraldoabellofarleyantonio@gmail.com**

Acepto,



---

**NESTOR ALFREDO YEPES PÁEZ**  
C.C No. 1.053.846.429 de Manizales - Caldas.  
Tarjeta Profesional No. 323.604, del Honorable C.S.J.  
**nestoryepeslawyer@gmail.com**

de: **Farley Antonio Giraldo Abello** <giraldoabellofarleyantonio@gmail.com>  
para: nestoryepeslawyer@gmail.com  
fecha: 14 ago. 2021 14:03  
asunto: PODER ESPECIAL DEMANDA 2020 - 00337  
enviado por: gmail.com  
firmado por: gmail.com  
seguridad:  Encriptación estándar (TLS) [Más información](#)  
: Por alguna razón, Google lo identificó como importante.

PODER ESPECIAL DEMANDA 2020 - 00337 Recibidos x



**Farley Antonio Giraldo Abello** <giraldobelofarleyantonio@gmail.com>  
para mí ▾

📧 14:03 (hace 7 minutos) ☆ ↶ ⋮

Cordial saludo,

Adjunto poder especial conferido en favor de Néstor Alfredo Yepes Páez, para que represente mis intereses en el proceso bajo radicado 2020 - 00337 bajo conocimiento del Juzgado Sexto Civil Municipal de Armenia.



↶ Responder    ↷ Reenviar

**Contestación Demanda Rad. 630014003006-2021-00214-00**

Gustavo Rendon &lt;gustavorendonvalencia@gmail.com&gt;

Jue 8/07/2021 15:46

**Para:** Centro Servicios Judiciales Civil Familia - Armenia - Quindio <cserjudcfarm@cendoj.ramajudicial.gov.co>**CC:** jimenevez <jimenevez@derechoypropiedad.com>; alexzeus822@hotmail.com <alexzeus822@hotmail.com> 1 archivos adjuntos (17 MB)

202100214-Contestacion Demanda y Proposicion de Excepciones Ana C. Valencia.pdf;

Buen dia

Adjunto envio memorial con destino al proceso

Juzgado Sexto Civil Municipal Armenia

Asunto: Contestación de la Demanda y Proposición de Excepciones de Mérito

Demandante: Oscar Yonier Castañeda Jimenez

Demandado: Ana Cristina Valencia Mosquera

Radicado: 630014003006-2021-00214-00

Folios: 27

--

Cordialmente,

**GUSTAVO RENDON VALENCIA**

ABOGADO

310-5597350 - 7295864

Calle 22 Nro. 15-53 Of. 203 Edificio Aída, Armenia Q.

Señor

**JUEZ SEXTO CIVIL MUNICIPAL**

Armenia

Referencia: *Contestación de la Demanda y  
Proposición de Excepciones de  
Mérito*

Proceso: *Ejecutivo Singular*

Ejecutante: *Oscar Yonier Castañeda  
Jiménez*

Ejecutada: *Ana Cristina Valencia  
Mosquera*

Radicado: *630014003006-2021-00214-00*

**GUSTAVO RENDON VALENCIA**, mayor de edad, domiciliado en Armenia, identificado con la cédula de ciudadanía número 19.419.404 de Bogotá y portador de la Tarjeta Profesional número 138.565 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando en calidad de apoderado de la parte ejecutada al interior del proceso de la referencia, mediante el presente escrito y encontrándome en término oportuno allego al despacho escrito de contestación de la demanda en conjunto con proposición de excepciones de mérito así:

**Pronunciamiento Frente a los Hechos:**

**Hecho Primero:** *Es parcialmente cierto, en efecto mi representada si suscribió los instrumentos ejecutivos allegados al despacho con la demanda, pero la creación de estos títulos valores obedeció únicamente a una garantía o respaldo de unas prestaciones contractuales originadas en una negociación tendiente a la enajenación de un inmueble, pacto que se condensó finalmente en un contrato de promesa de compraventa suscrito entre el actor y mi patrocinada fechado el 16 de diciembre de 2020, suscrito por el ejecutante en esa misma fecha y por mi representada el 28 de diciembre de 2020, de lo cual se ampliará en detalle en el acápite de excepciones de mérito.*

**Hecho Segundo:** *No es cierto como está expresado y explico:*

*Resulta cierto que la fecha de suscripción de este título valor fue el día 28 de octubre de 2020, PERO no es cierto que era pagadera en la ciudad de Armenia y mucho menos el día 10 de diciembre de 2020, como tampoco se constituyó deudora del aquí ejecutante; en el asunto que nos ocupa jamás existió préstamo de dinero alguno que genere a cargo de mi representada obligación de pago alguna, todo lo cual se ampliará y soportará vía excepciones de mérito.*

**Hecho Tercero:** *Es cierto, con la precisión que el destino de los dineros era para el pago de los impuestos de predial y valorización municipal que hacía parte de la relación comercial que unía a las partes tendiente a la enajenación de un inmueble, mas no porque se tratara de una transferencia de dineros producto de un préstamo de mutuo.*

**Hecho cuarto:** *No es cierto como está expresado y explico:*

*Resulta cierto que la fecha de suscripción de este título valor fue el día 29 de diciembre de 2020, PERO no es cierto que era pagadera en la ciudad de Armenia y mucho menos el día 05 de febrero de 2021, como tampoco se constituyó deudora del aquí ejecutante; en el asunto que nos ocupa jamás existió préstamo de dinero alguno que genere a cargo de mi representada obligación de pago alguna, todo lo cual se ampliará y soportará vía excepciones de mérito.*

**Hecho quinto:** *No es cierto como está expresa, falta a la verdad la parte ejecutante en su dicho como paso a exponer:*

*En efecto la suma de \$2.000.000 sí le fueron transferidos a mí representada, pero ello no ocurrió como consecuencia de préstamo de dinero alguno, se trató de una transferencia de dineros que correspondían a gastos que se podrían ocasionar para la perfección y saneamiento del bien inmueble que se prometía en venta y del cual nos referimos constantemente.*

*Ahora, es falso que la cónyuge del ejecutante le hubiere entregado a mi representada la suma de \$10.000.000 en efectivo y en presencia de una tercera persona, se trata de una aseveración deshonesto y temeraria, además de ser carente de prueba, así como también constituye un llenado abusivo de los espacios en blanco como así fue suscrito el instrumento ejecutivo por mi representada.*

**Hecho sexto:** *Es cierto, pero con sorpresa se advierte que en las pretensiones de la demanda se busca el reconocimiento de réditos tanto de plazo como de mora, cuando claramente y como aquí se confiesa no existió pacto expreso de intereses, lo que permite concluir que los títulos valores allegados como recaudo ejecutivo NO tienen tal mérito al tratarse de unas meras garantías o respaldos de unas prestaciones contractuales provenientes de una relación jurídico-negocial que unía a las partes, pues nadie otorga préstamos de dinero sin reconocimiento de interés alguno.*

**Hecho séptimo:** *No es cierto como esta expresado, pues en este asunto jamás existió plazo para pago de obligación alguna, reitero, el otorgamiento de los títulos valores letras de cambio obedeció a una exigencia de la parte ejecutante en garantizarle la recepción de esos dineros con los que cubriría los impuestos de predial y valorización además de otros conceptos, todos gravitando sobre la negociación o compraventa que unía a las partes sobre un inmueble.*

**Hecho octavo:** *No es cierto en la medida de que para nuestro caso no existió préstamo de dinero alguno sino la constitución de un respaldo o garantía de cumplimiento de unas obligaciones de carácter contractual y por tal causa no había lugar a la presentación de los títulos para la aceptación, pago y aviso de rechazo, pues estos títulos carecen de mérito ejecutivo.*

*De hecho, con la asistencia de la misma apoderada judicial el actor ha iniciado en contra de mi representada como prueba anticipada un interrogatorio de parte ante el Juzgado Noveno Civil Municipal de Armenia, radicado 630014003009-2021-00163-00, allegando por ejemplo el texto del contrato de promesa de compraventa que dolosamente oculta o al menos no refiere en el proceso que hoy nos reúne, actuar de mala fe que necesariamente ha de impactar la pretensión ejecutiva del actor, extraproceso aquel en el que mi representada no se encuentra vinculada formalmente por ausencia de notificación en legal forma..*

**Hecho noveno:** *No es cierto. Los instrumentos ejecutivos aportados al legajo NO contienen obligaciones ni claras, ni expresas ni mucho menos exigibles a mi patrocinada. Conforme se ha venido narrando, la suscripción de tales títulos obedeció única y exclusivamente a garantizar o soportar la recepción de unos dineros que tenían como destino el pago de impuestos de predial y valorización municipal y otros conceptos, todo en el marco de una negociación de compraventa de un inmueble que unía a las partes, luego, el*

*juicio ejecutivo NO es el escenario natural para la recuperación de dichos dineros; tal debate deberá suscitarse en el escenario de la declaración de resolución del contrato de promesa de compraventa en donde se decretarán las restituciones mutuas a que haya lugar, entre estas el reintegro de las sumas de dinero impuestas en los títulos valores.*

*De accederse a la ejecución formulada el actor se estaría lucrando indebidamente y en detrimento del patrimonio de mi mandante, pues cobraría los dineros por la vía ejecutiva y en su momento percibiría los mismos anticipos de dinero en el escenario de resolución del contrato de promesa de compraventa, cosa que el despacho en manera alguna puede entrar a secundar.*

**Hecho décimo:** Es cierto.

**Pronunciamiento En Torno A Las Pretensiones:**

*Conforme los argumentos planteados en las excepciones de fondo que en adelante formularé, me opongo al éxito de la totalidad de las pretensiones expuestas en el escrito de demanda.*

**Excepciones De Mérito Que Pretendo Hacer Valer:**

*Como excepciones de mérito o de fondo propongo y las denomino como AUSENCIA DE EXIGIBILIDAD DE LOS TÍTULOS VALORES, INEFICACIA DE LA ACCION CAMBIARIA, INEXISTENCIA DE PACTO DE RECONOCIMIENTO DE INTERESES, COBRO DE LO NO DEBIDO, MALA FE DEL EJECUTANTE y se sustentan así:*

**Ausencia De Exigibilidad Del Título Valor:**

*Como se ha venido indicando, el negocio jurídico del cual se originó la confección de los títulos valores base de esta ejecución correspondió al de compraventa de un bien inmueble de propiedad de mi patrocinada determinado como CASA N° 10 QUINTAS DE SAN MIGUEL UBICADA EN LA CALLE 25 NORTE N° 11-15 de esta ciudad.*

*Se precisa que los inicios del negocio ocurrieron para la época del mes de octubre de 2020 data en la que mi patrocinada es visitada en su vivienda por el ejecutante y su cónyuge Dayana Katherine García Gómez mostrando su interés en comprar el inmueble.*

*Acto seguido, mi poderdante manifiesta su intención de vender y les informa que el bien contaba con un leasing habitacional a favor del Banco Davivienda que debía de ser cancelado. Para ello, el bien debía estar a paz y salvo por concepto de impuesto predial y valorización.*

*En ese momento, los compradores hoy ejecutante y su cónyuge el día 28 de octubre de 2020 adelantaron **como parte del precio pactado**, la suma de DIEZ MILLONES DE PESOS MCTE (\$10.000.000.00) a favor de mi mandante para que pagara precisamente dichos tributos a favor del Municipio de Armenia y en efecto así lo hizo conforme se acredita con los respectivos recibos de pago de fecha del mismo día 28 de octubre de 2020. En ese momento y atendiendo que aún no existía contrato de promesa de compraventa le exigieron a mi mandante suscribir la letra de cambio por el valor entregado como garantía o respaldo, **mas no porque le hubieren otorgado préstamo de dinero alguno** como de mala fe pretenden hacerlo valer en esta acción ejecutiva.*

*Igual suerte corre el segundo instrumento ejecutivo llenado con un valor de \$12.000.000.00, pues tal suma de dinero **jamás le fue entregada a mi mandante**. El valor que ella efectivamente si recibió fue la suma de DOS MILLONES DE PESOS MCTE (\$2.000.000.00) que eran destinados para los posibles gastos que se ocasionaran con el perfeccionamiento de la promesa de compraventa del bien inmueble tantas veces mencionado y del cual YA existía contrato de promesa de compraventa. Conviene indicar además que jamás le fueron entregados en efectivo los restantes \$10.000.000.00 que se mencionan con respecto a este instrumento ejecutivo, manifestación falaz y temeraria que será objeto de prueba en el curso del proceso.*

*Se aclara que el contrato referido fue confeccionado y suscrito por el aquí ejecutante el día 16 de diciembre de 2020 y mi representada lo suscribió el día 28 del mismo mes y año, en virtud del cual las partes condensaron las condiciones del negocio jurídico de que se viene tratando.*

*Dicho lo anterior, es claro que el debate traído al despacho a través de esta acción ejecutiva resulta inadmisibles, pues el juez natural llamado a resolver la controversia suscitada entre las partes no es otro que el que habrá de resolver la resolución y/o nulidad del contrato de promesa de compraventa, lo que se traduce entonces en la falta de mérito ejecutivo de la obligación ejecutada al no contener préstamo de dinero alguno en ninguna de las dos obligaciones ejecutadas.*

*De lo expuesto resulta claro que los títulos valores letras de cambio fueron otorgados únicamente como “respaldo” de los dineros entregados en el marco del contrato de promesa de compraventa en mención, de allí que dichos instrumentos ejecutivos NO contienen una obligación a cargo de mi patrocinada, aniquilando así la ejecutividad de las mismas, pues conforme lo establecido en el artículo 422 del Código General del Proceso “pueden demandarse ejecutivamente las obligaciones expresas, claras y exigibles que consten en documentos que provengan del deudor (...)”, postulado que no concurre en nuestro asunto en tanto que las letras de cambio NO contienen una obligación autónoma y por tanto NO resultan exigibles a mi mandante ni el importe de capital ni los intereses de mora ordenados en el mandamiento ejecutivo de fecha 11 de mayo de 2021.*

*En suma de lo expuesto, es claro Señor Juez que dos títulos valores originados como garantía de ejercicio de una prestación contractual determinada no pueden llegar a ser exigibles, pues los instrumentos ejecutivos arrimados al plenario se otorgaron con el único propósito de respaldar las negociaciones que les unía, lo que permite concluir sin asomo de duda, que al ejecutante no le era lícito acudir a éste juicio ejecutivo como si en realidad la ejecutada le adeudare el importe de cada letra de cambio, situación que deberá ser conjurada por el despacho al momento de dictaminar el fallo de instancia.*

*No bastando lo hasta aquí consignado, se debe decir que el proceso ejecutivo tiene su fundamento en la efectividad del derecho que tiene la parte actora de reclamar de la parte pasiva el cumplimiento de una obligación clara expresa y exigible, la cual puede estar plasmada en un título valor, o cualquier documento que preste mérito ejecutivo tal como lo contempla el Artículo 422 del Código General del Proceso.*

*Al respecto, el Consejo de Estado en Auto de fecha treinta (30) de enero de dos mil ocho (2008), manifestó:*

*“Para adelantar una acción ejecutiva es requisito esencial que exista un título ejecutivo, que constituye el instrumento por medio del cual se hace efectiva una obligación, sobre cuya existencia no cabe duda alguna. En este sentido, la ley procesal exige que el acto que presta mérito ejecutivo contenga una obligación clara, expresa y exigible, para que de ella pueda predicarse la calidad de título ejecutivo -art. 488 del CPC-. En este sentido, ha dicho la Sala, en reiteradas oportunidades, que:*

*“Si es clara debe ser evidente que en el título consta una obligación sin necesidad de acudir a otros medios para comprobarlo. Que sea expresa se refiere a su materialización en un documento en el que se declara su existencia. Y exigible cuando no esté sujeta a término o condición ni existan actuaciones pendientes por realizar y por ende pedirse su cumplimiento en ese instante.”*

*Por su parte, el Tribunal Superior de nuestro Distrito Judicial, con ponencia del Magistrado Luis Fernando Salazar Longas en la providencia del 05 de junio de 2013 expediente Radicado 63001-3103-002-2013-00045-01 se refirió a los títulos valores y los requisitos que deben cumplir los mismos indicando:*

*“Recuérdese que la esencia de cualquier proceso de ejecución la constituye la existencia de una obligación clara (de dar, de hacer o de no hacer), cuyo cumplimiento sea exigible, para lo cual es necesario que conste en un documento con calidad de título ejecutivo que la respalde. El proceso de ejecución está basado en la idea de que toda obligación que figure con certeza en un documento debe encontrar inmediato cumplimiento judicial sin que tenga que pasar por un dispendioso proceso de conocimiento.*

*De manera que el título ejecutivo se define como el documento que por mandato legal o judicial o por acuerdo de quienes lo suscriben, contiene la obligación de pagar una suma de dinero o de dar otra cosa, de hacer o no hacer, a cargo de una o más personas y a favor de otra u otras, que por ser expresa, clara, exigible y constituir plena prueba, produce la certeza judicial necesaria para que pueda ser satisfecha mediante el proceso de ejecución respectivo.*

*(...)*

***La obligación es expresa** cuando está debidamente determinada, especificada y patente; **la obligación es clara**, cuando sus elementos aparecen inequívocamente señalados, tanto en su objeto (crédito) como en los sujetos (acreedor y deudor).*

***La obligación es exigible**, cuando es ejecutable como ocurre con la obligación pura y simple, o que estando sujeta a plazo o condición suspensiva, se ha vencido el plazo o se ha cumplido con la condición. Y debe observarse que la obligación provenga del deudor o de su causante, característica del título ejecutivo derivada de la necesidad de que el demandado sea suscriptor del correspondiente documento o que a causa de su interés tuvo origen la obligación que lo contiene, o es heredero de quien lo firmó, siempre y cuando le suceda en bienes suficientes para cumplirla; o es cesionario del deudor con consentimiento del acreedor. También puede considerarse que el*

*documento proviene del deudor cuando ha sido firmado por medio de su representante legal, judicial o convencional.*

*Se exige además, que el documento constituya plena prueba contra el deudor, en razón al principio de la prueba completa que es la que por sí acredita el hecho a que ella se refiere, por ende no puede haber duda en cuanto a su autenticidad, sin que sea necesario complementarlo con otro elemento de convicción.*

*Lineamientos estos que como en otras oportunidades tiene en cuenta la Sala para sostener que al promoverse un proceso ejecutivo, la demanda además de reunir los requisitos generales debe venir acompañada de los anexos exigidos por la ley, dentro de los cuales toma especial importancia el relacionado con el documento que preste mérito ejecutivo, en razón a que se persigue el cumplimiento forzado de una obligación insatisfecha. Situación prevista en el artículo 497 Código de Procedimiento Civil.”*

*En este orden de ideas, los títulos valores son aquellos documentos que además de contener una obligación clara, expresa y exigible<sup>1</sup>, también contienen el pleno de los requisitos que exige la Ley para cada título valor en particular. Al respecto, el artículo 619 del Código de Comercio nos trae el concepto del título valor a saber:*

*“Los títulos-valores son documentos necesarios para legitimar el ejercicio del derecho literal y autónomo que en ellos se incorpora. Pueden ser de contenido crediticio, corporativos o de participación y de tradición o representativos de mercancías.”*

*Por su parte, el artículo 620 ibidem indica:*

*“Los documentos y los actos a que se refiere este Título sólo producirán los efectos en él previstos cuando contengan las menciones y llenen los requisitos que la ley señale, salvo que ella los presuma.*

*La omisión de tales menciones y requisitos no afecta el negocio jurídico que dio origen al documento o al acto.”*

---

<sup>1</sup> Artículo 422 del C.G.P.

Ahora bien, para nuestro asunto encuentra este apoderado que los títulos valores letras de cambio NO resultan exigibles a mi patrocinada, ello tanto por lo expuesto desde el inicio de la excepción como por el hecho que adolece de **CAUSA LÍCITA** al ser el respaldo de una negociación contractual suscitada entre las mismas partes, es decir, no es posible (lícito) otorgar un respaldo a dicho pacto contractual, pues el mismo es la base de ejecución en contra de quien eventualmente hubiera incumplido las obligaciones contractuales convenidas; y es que la exigibilidad de un título valor no es meramente una formalidad derivada de unas sumas allí consignadas, sino que la misma debe tener un fin lícito, el cual no puede ser respaldar las obligaciones derivadas en otro título ejecutivo como lo es el contrato o negociación de compraventa que inicialmente unió a las partes.

Al respecto de la causa lícita el Código Civil en su Artículo 1524 es claro en indicar que

**“No puede haber obligación sin una causa real y lícita;** pero no es necesario expresarla. La pura liberalidad o beneficencia es causa suficiente.

Se entiende por causa el motivo que induce al acto o contrato; y por causa ilícita la prohibida por la ley, o contraria a las buenas costumbres o al orden público.

Así, la promesa de dar algo en pago de una deuda que no existe, carece de causa; y la promesa de dar algo en recompensa de un crimen o de un hecho inmoral, tiene una causa ilícita” (énfasis fuera de texto original).

Es decir, que lo pactado a pesar que se encuentra dentro de un título valor debidamente llenado, con consentimiento de mi representada, **no tiene una causa real y lícita**, pues la misma es la derivada de un contrato o negociación de compraventa de un bien inmueble acordado con su hoy ejecutante, por lo que el presunto pago que debía hacer la ejecutada, respecto de las letras de cambio objeto de la ejecución no existe como obligación pura y simple sino derivada de otro negocio jurídico, cuyo control judicial escapa a otra clase de proceso, valga recordar, el de resolución o nulidad de la promesa de compraventa que une a las partes.

Así las cosas, claro es entonces que el título valor letra de cambio carece de ser exigible a mi mandante, razón por la que solicito se declare como probada la presente excepción e imponga condena en costas a la parte actora.

***Ineficacia De La Acción Cambiaria:***

*La acción cambiaria es un concepto jurídico que tiene su fuente normativa en el artículo 625 del Código del Comercio, norma que es diáfana al sostener que “toda obligación cambiaria deriva su eficacia de una firma puesta en un título valor y de su entrega con la intención de hacerlo negociable conforme a su ley de circulación...” (Subrayado y negrilla fuera de texto original).*

*Aplicando lo anterior al caso que nos atañe, vemos claramente como aquí se confeccionaron dos títulos valores letras de cambio como una garantía de un negocio jurídico convenido entre las mismas partes. De esto se puede apreciar sin lugar a dubitación alguna que los títulos ejecutivos NO NACIERON A LA VIDA JURÍDICA CON EL ÁNIMO DE HACERLOS NEGOCIABLES como si fueren letras de cambio comunes y silvestres, pues las mismas, reitero, fueron unas meras garantías para el cumplimiento de las prestaciones contractuales convenidas entre las partes.*

*Adicionalmente se tiene que la eficacia de la acción cambiaria comporta dos elementos, el primero de ellos es la firma puesta en el título y el segundo la entrega con la intención de hacerlo negociable y al faltar alguno de éstos elementos se torna entonces ineficaz tal acción; En éste orden de ideas Señor Juez tenemos que la acción cambiaria que hoy se presenta a su despacho deviene como **INEFICAZ**, pues si bien es cierto los títulos valores letras de cambio cuentan con la firma de mi poderdante, es decir existe el primer elemento aludido, NO sucede lo mismo con el segundo elemento, esto es la entrega con la intención de hacerlo negociable, ya que si bien la entrega de los títulos valores existió, ésta NO FUE CON LA INTENCIÓN QUE EXIGE LA NORMA, esto es la tantas veces manifestada intención de negociabilidad, que no se presenta para nuestro asunto dada la distinta intención de confección de cada título valor como respaldo de otro negocio jurídico, esto es el contrato de promesa de compraventa convenido y celebrado entre las partes, más no se otorgaron como títulos valores plenamente negociables, como los que se crean con ocasión a los préstamos de mutuo con intereses como lo pretende establecer la parte ejecutante.*

*Así las cosas, respetuosamente solicito al despacho declare como probada esta excepción y se imponga condena en costas a la parte ejecutante.*

***Inexistencia De Pacto De Reconocimiento De Intereses:***

*Tal y como consta en el cuerpo de cada título ejecutivo, así como del hecho sexto de esta demanda, entre las partes NO existió convenio de reconocimiento alguno de intereses ni de plazo ni de mora. No obstante, la*

*vocera judicial del extremo activo del litigio solicitó en sus pretensiones de la demanda el pago de réditos moratorios a partir del supuesto vencimiento de cada título valor letra de cambio, frente a los cuales el despacho accedió indebidamente a su decreto al interior del mandamiento ejecutivo.*

*Señor Juez, el reconocimiento de intereses en cualquiera de sus modalidades, esto es de plazo o de mora implica necesariamente que deban estar pactados en el cuerpo de cada título ejecutivo, cosa que no sucede en nuestro asunto, pues del texto de cada letra de cambio claramente se aprecia que la tasa de interés de plazo convenida era de CERO, incluso, el mismo ejecutante en el cuerpo de su texto inaugural reconoce la no existencia del pacto de intereses ni de plazo ni de mora en el hecho sexto, luego, no hay lugar entonces a la orden de pago en relación con los intereses sobre las obligaciones objeto del recaudo ejecutivo, más aún si se tiene en cuenta que las mismas NO resultan exigibles a mi patrocinada al tratarse de meras garantías de unas prestaciones contractuales ejecutadas entre las partes.*

*Por lo expuesto, ruego al despacho acoger favorablemente la presente excepción.*

**Cobro De Lo No Debido:**

*La presente excepción tiene su origen en los argumentos de los medios de defensa brevemente esbozados con anterioridad, pues vemos señor Juez como la parte ejecutante busca el cobro de unas sumas de dinero que NO SE LE ADEUDAN, máxime cuando ni siquiera prestó en calidad de mutuo o utilizó de sus recursos el importe del título para transferirlo a la ejecutada a raíz de préstamo dinerario, ya que simplemente esta letras de cambio se le otorgaron a su favor como garantía del tantas veces referido negocio de compraventa de bien inmueble, más no como si fuere un préstamo real de dinero como así la ejecutante lo pretende establecer, existiendo entonces una clara situación de cobro de lo no debido y que es el sustrato base de ésta excepción.*

*Debe resaltarse además Señor Juez que la devolución de los dineros que en efecto mi mandante ha recibido de manos de su contraparte deberá ocurrir por orden del Juez natural o competente para dirimir el asunto, esto es el Juez que habrá de resolver la eventual pretensión de resolución y/o nulidad del contrato de promesa de compraventa, evento en el cual se dictaminarán las restituciones mutuas correspondientes y en esa medida su competencia al interior del presente juicio ejecutivo se ve limitada.*

*En consecuencia, solicito se declare probada esta excepción y se imponga condena en costas a la ejecutante.*

***Mala Fe De La Ejecutante:***

*Sobre el particular clara es la mala fe de la parte ejecutante al interior de ésta acción ejecutiva, pues como así se demuestra, los títulos valores que presentan como base del cobro compulsivo le fueron entregados y girados a su favor ÚNICAMENTE para garantizar o respaldar las obligaciones que se desprendieron del negocio jurídico de compraventa de bien inmueble que unió a las partes, pese a lo cual la parte actora resolvió por traer de mala fe dichos instrumentos al despacho en ejercicio de la acción ejecutiva bajo la conciencia de que el importe de los mismos NO se le adeudan como un préstamo de dinero ordinario y NO resultan por tanto exigibles por la vía ejecutiva a la parte ejecutada, buscando de mala fe acrecer su patrimonio en detrimento del de mi mandante.*

*Reitero, no se niega que mi mandante hubiere recibido dineros de manos del aquí ejecutante, se indica de paso que en efecto ella recibió los \$10.000.000.00 consignados en la letra de cambio del 28 de octubre de 2020. Recibió \$2.000.000 de la segunda letra de cambio de fecha 29 de diciembre de 2020; es más, recibió \$16.000.000 como abono directo realizado al saldo del Leasing Habitacional del Banco Davivienda, todos estos como prestaciones contractuales derivadas del negocio jurídico tantas veces aludido, más no, reitero, como préstamos de dinero que el ejecutante le hubiere otorgado y que hoy de mala fe busca enrostrar ante el despacho.*

*Así mismo, es clara la mala fe de la ejecutante en cuanto a que pretende el doble cobro de las sumas de dinero vistas en el cuerpo de cada título ejecutivo, olvidándose que el escenario jurídico correcto para ventilar esta discusión corresponde al Juez que habrá de resolver la eventual resolución o nulidad del contrato de promesa de compraventa, que sea de paso referir busca pre constituir a través de un interrogatorio de parte que ha formulado ante el Juzgado Noveno Civil Municipal con radicado 2021-00163 y que convenientemente oculta en este juicio ejecutivo.*

*Señor Juez, en sus manos está el evitar que el ejecutante abuse del derecho a litigar y se favorezca de la vía ejecutiva para el cobro de dos letras de cambio que NO tienen mérito ejecutivo alguno y cuyo reconocimiento necesariamente debe pretenderlo a través de la acción procedimental correcta.*

*En consecuencia, solicito se declare probada esta excepción y se imponga condena en costas al extremo activo del litigio.*

**Medios de Prueba:**

*Como prueba de las excepciones planteadas ruego al despacho se tengan como prueba las siguientes:*

**Documentales:**

*Con el objeto de que se incorporen como prueba documental se aportan con este escrito de contestación de la demanda las siguientes:*

- *Copia del contrato de promesa de compraventa calendado al 28 de diciembre de 2020.*
- *Pago de recibo de impuesto predial de fecha 28 de octubre de 2020.*
- *Pago de valorización de fecha 11 de noviembre de 2020.*

**Testimoniales:**

*A fin de soportar los supuestos de hecho que configuran la defensa de la parte ejecutada, respetuosamente solicito al despacho decretar la recepción de testimonio de las personas que a continuación relaciono y cuyo objeto sucinto de la prueba se mencionada en cada caso:*

- **LUDIVIA JIMENEZ VALENCIA**, persona mayor de edad, de quien se desconoce su domicilio e identificación, quien deberá declarar bajo la gravedad de juramento lo relacionado en el hecho quinto de la demanda al haber presenciado supuestamente la entrega de los dineros en efectivo en favor de mi mandante.

*Respecto de este medio de prueba Señor Juez con todo respeto ruego distribuir la carga de la prueba para efectos de la comparecencia de la testigo a cargo de la parte ejecutante quien está en cercanía de la misma en tanto que guarda relación familiar con el ejecutante y la parte que represento no conoce identificación ni lugar de ubicación de esta testigo, quien es de vital importancia acorde a lo narrado en el hecho quinto de la demanda.*

- **DAYANA KATHERINE GARCIA GOMEZ**, persona mayor de edad, domiciliada en Medellín, identificada con la cédula de ciudadanía número 52.501.765, quien declarará acerca de las circunstancias que

*le consten en relación con el otorgamiento y suscripción de cada uno de los instrumentos ejecutivos allegados al plenario, el propósito de dicho otorgamiento, lo relacionado con el contrato de promesa de compraventa de bien inmueble que unió a las partes y en general lo atinente a la relación de orden contractual entre estos.*

**Interrogatorio de Parte:**

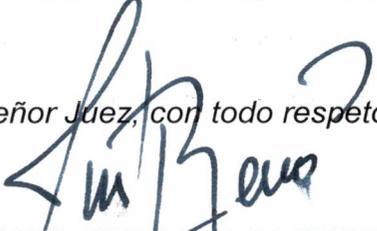
*Respetuosamente solicito al Señor Juez decretar el INTERROGATORIO DE PARTE al aquí ejecutante Señor OSCAR YONIER CASTAÑEDA JIMENEZ, el cual le formularé verbalmente en audiencia pública en la fecha y hora que el despacho a bien tenga fijar, sin perjuicio de que se allegue en sobre cerrado el cuestionario respectivo.*

**Notificaciones**

*La parte ejecutante y ejecutada las recibirán en las mismas direcciones obrantes en la demanda.*

*El suscrito apoderado las recibiré en la Secretaría de su despacho o en mi oficina de abogado localizada en la Calle 22 número 15-53 oficina 203 Edificio Aída de la ciudad de Armenia, dirección electrónica [gustavorendonvalencia@gmail.com](mailto:gustavorendonvalencia@gmail.com).*

*Del Señor Juez, con todo respeto*

  
**GUSTAVO RENDÓN VALENCIA**

C.C 19.419.404 de Bogotá

T.P 138.565 del Consejo Superior de la J

D

**PROMESA DE COMPRAVENTA ENTRE ANA CRISTINA VALENCIA MOSQUERA Y OSCAR YONIER CASTAÑEDA JIMÉNEZ**



Entre los suscritos **ANA CRISTINA VALENCIA MOSQUERA**, mayor de edad y vecina de Armenia, identificada con cédula de ciudadanía número 66.710.083 expedida en Tulúa, de estado civil Viuda, quien es EL LOCATARIO mediante Contrato de Leasing Habitacional N.º 06013136200068033 con el Banco Davivienda S.A., obrando en nombre propio, en lo sucesivo, y para todos los efectos de este Contrato, se denominará **LA PROMITENTE VENDEDORA** y **OSCAR YONIER CASTAÑEDA JIMÉNEZ**, mayor de edad, domiciliado y vecino de Medellín, identificado con cédula de ciudadanía número 4.512.551 expedida en Pereira, de estado civil Compañero Permanente, obrando en nombre propio, en lo sucesivo, y para todos los efectos de este Contrato, se denominará **EL PROMITENTE COMPRADOR**, hemos celebrado El Contrato de Promesa de Compraventa que se regirá por las siguientes cláusulas:

**PRIMERA: OBJETO DEL CONTRATO. LA PROMITENTE VENDEDORA** se obliga a transferir a título de compraventa a **EL PROMITENTE COMPRADOR**, quien a su vez se obliga a adquirir por el mismo título y de acuerdo con los términos y las condiciones que a continuación se expresan, la cesión de la opción de adquisición del derecho de dominio y la posesión plena del que es titular el Banco Davivienda S.A., sobre el bien inmueble que a continuación se describe: **CASA N.º 10 URBANIZACIÓN QUINTAS DE SAN MIGUEL, UBICADA EN LA CALLE 25 NORTE N.º 11-15, MUNICIPIO DE ARMENIA, DEPARTAMENTO DEL QUINDÍO.** Casa de habitación, construida sobre un lote de terreno constante de un área de 130.85 metros cuadrados, área antejardín 15.29 metros cuadrados, área B.B.Q. 19.03 metros cuadrados, área garaje exterior 15.66 metros cuadrados, área primer piso 80.87 metros cuadrados, área segundo piso 81.20 metros cuadrados, área construida primer y segundo piso 162.07 metros cuadrados, área total 212.05 metros cuadrados, comprendida dentro de los siguientes linderos: **POR EL NORTE:** Con la Casa N.º 11, en longitud de 9.20 metros y con vía de acceso interna en longitud de 2.80 metros. **POR EL SUR:** Con la Casa N.º 5, en longitud de 12.00 metros. **POR EL OESTE:** Con la Casa N.º 9, en longitud de 8.70 metros. **POR EL OESTE:** Es culata con la Urbanización Quintas de San Julián, en longitud de 11.58 metros. Su área y linderos están determinados en el plano que se protocolizó con el Reglamento de Propiedad Horizontal. El inmueble se identifica con el **CÓDIGO CATASTRAL 6300101070120025803** (Código Catastral anterior 010701200070000) y con la **MATRÍCULA INMOBILIARIA 280178308** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Armenia.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Las partes declaran que no obstante la descripción anterior del bien inmueble, la promesa de venta se hace como **CUERPO CIERTO**. Así, no obstante la cabida y linderos correspondientes, el objeto de ésta venta es de cuerpo cierto, de tal suerte que cualquier eventual diferencia que pueda resultar entre la cabida real y la aquí declarada no dará lugar a reclamo de las partes, e incluye todas las mejoras presentes y futuras, anexidades, usos, costumbres y las servidumbres que legal y naturalmente le correspondan.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** El inmueble anteriormente descrito hace parte integrante de la **URBANIZACIÓN QUINTAS DE SAN MIGUEL**, situado en Armenia, la cual fue sometido a Régimen de Propiedad Horizontal mediante la Escritura Pública N.º 3289 del 05 de

VENTA  
QUINDÍO A

077



diciembre de 2008, de la Notaría Segunda de Armenia, debidamente registrada. El constituido Reglamento de Propiedad Horizontal fue reformado mediante la Escritura Pública N.º 293 del 01 de febrero de 2010 y la Escritura Pública N.º 4195 del 12 de diciembre de 2012, ambas de la Notaría Cuarta de Armenia y debidamente registradas en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

**PARÁGRAFO TERCERO:** La compraventa incluye la cuota parte sobre los bienes de dominio común de la Urbanización a la cual pertenece el inmueble objeto de esta compraventa, en la proporción establecida en el Reglamento de Propiedad Horizontal para cada bien de dominio exclusivo.

**SEGUNDA: TÍTULOS DE ADQUISICIÓN. EI PROMITENTE VENDEDOR** recibió la tenencia del inmueble a título de Leasing Habitacional mediante Contrato de Leasing N.º 06013136200068033 con el Banco Davivienda S.A., el que a su vez adquirió el inmueble por compraventa a Carlos Alberto Calderón Martínez mediante Escritura Pública 2087 de fecha 10 de agosto del 2009 de la Notaría Segunda de Armenia, la cual está debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Armenia.

**TERCERA: LIBERTAD DE GRAVÁMENES Y SANEAMIENTO POR EVICCIÓN. LA PROMITENTE VENDEDORA** declara que el inmueble que por éste instrumento promete en venta es de su exclusiva propiedad y que no lo ha prometido en venta a ninguna otra persona, así mismo garantiza que lo transfiere libre de todo gravamen, desmembración, condición resolutoria, embargo judicial, pleitos pendientes, arrendamiento por escritura pública, anticresis o patrimonio de familia inembargable, afectación a vivienda familiar, hipoteca, censo y limitación de dominio, a excepción de las limitaciones inherentes al Régimen de Propiedad Horizontal al cual esta sometido; de igual forma **LA PROMITENTE VENDEDORA**, se compromete al saneamiento por evicción y por vicios redhibitorios en los casos de ley.

**CUARTA: PRECIO Y FORMA DE PAGO.** El precio del inmueble objeto de la presente Promesa de Compraventa, asciende a la suma de **CUATROCIENTOS MILLONES DE PESOS M.L/C (\$400.000.000,00)** que **EL PROMITENTE COMPRADOR** pagará de la siguiente manera:

1. La suma de **Dieciséis millones de pesos M.L/C (\$16.000.000,00)** con recursos propios el día 21 de diciembre de 2020 a la firma de la presente Promesa de Compraventa por parte de **LA PROMITENTE VENDEDORA**, valor que será entregado a través de consignación bancaria a favor de señora **ANA CRISTINA VALENCIA MOSQUERA** en el Contrato de Leasing Habitacional N.º 06013136200068033 del Banco DAVIVIENDA S.A.

2. La suma de **SESENTA Y TRES MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA MIL PESOS M.L/C (\$63.340.000,00)** el día 21 de enero de 2021 girado por la CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICÍA, que incluye de manera global Cesantías, Ahorros, Intereses y Compensación registrados en la Cuenta Individual que a nombre de **OSCAR YONIER CASTAÑEDA JIMÉNEZ** se encuentran en la CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICÍA. La anterior solicitud de pago deberá cumplir con los requisitos establecidos para el efecto en la Entidad y será cancelada siempre y cuando los recursos comprometidos se encuentren acreditados en la Cuenta Individual del afiliado

52

No



como **PROMITENTE COMPRADOR**. Este valor debe ser girado a favor de la señora **ANA CRISTINA VALENCIA MOSQUERA** en el Contrato de Leasing Habitacional N.º 06013136200068033 del Banco DAVIVIENDA S.A.

3. La suma de **SIETE MILLONES CINCO MIL PESOS M.L/C (\$7.005.000,00)** el día 21 de enero de 2021 girado por la CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICÍA, que incluye de manera global Cesantías, Ahorros, Intereses y Compensación registrados en la Cuenta Individual que a nombre de **OSCAR YONIER CASTAÑEDA JIMÉNEZ** se encuentran en la CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICÍA. La anterior solicitud de pago deberá cumplir con los requisitos establecidos para el efecto en la Entidad y será cancelada siempre y cuando los recursos comprometidos se encuentren acreditados en la Cuenta Individual del afiliado como **PROMITENTE COMPRADOR**. Este valor debe ser girado a favor de **LA PROMITENTE VENDEDORA** en la cuenta de ahorros N.º 50427008758 del Banco Bancolombia. No

4. La suma de **DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS M.L/C (\$200.000.000,00)**, que serán cancelados con un préstamo que le otorga EL BANCO POPULAR S.A al señor **OSCAR YONIER CASTAÑEDA JIMÉNEZ**, crédito que será garantizado con hipoteca de primer grado a favor de dicha entidad la cual consta en este instrumento, y se liquidará una vez le sea presentada a satisfacción, la primera copia registrada de la Escritura de Hipoteca junto con un Certificado de Tradición y Libertad donde conste el registro del gravamen constituido y acta de entrega firmada por las partes a satisfacción y se cumpla con los demás requisitos que exija la entidad bancaria. Que será garantizado con hipoteca de primer grado a favor del Banco Popular S. A. la cual consta en este mismo instrumento. Este valor debe ser girado a favor de la señora **ANA CRISTINA VALENCIA MOSQUERA** en la cuenta de ahorros N.º 50427008758 del Banco Bancolombia. No

5. La suma de **CIENTO SEIS MILLONES DOSCIENTOS CATORCE MIL CIENTO SESENTA Y TRES PESOS M.L/C (\$106.214.163,00)** el día 5 de marzo por concepto del Subsidio de Vivienda otorgado por la CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICÍA a el señor **OSCAR YONIER CASTAÑEDA JIMÉNEZ**, en la categoría Oficial, suma que será girada con posterioridad a la radicación de la correspondiente solicitud de pago acompañada de la Escritura Pública de Compraventa registrada. Las anteriores solicitudes de pago deberán cumplir con los requisitos establecidos para el efecto en la entidad, y serán canceladas siempre y cuando los dineros y valores comprometidos se encuentren acreditados en la Cuenta Individual del afiliado como **PROMITENTE COMPRADOR**, por lo cual este autoriza desde ya a que el Subsidio a que hace referencia la presente cláusula sea entregado a **LA PROMITENTE VENDEDORA** previa disponibilidad presupuestal, una vez la Fuerza a la que pertenece el afiliado comprador gire el valor correspondiente a la CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICÍA. Este valor debe ser girado a favor de la señora **ANA CRISTINA VALENCIA MOSQUERA** en la cuenta de ahorros N.º 50427008758 del Banco Bancolombia. No

6. La suma de **SIETE MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y SIETE PESOS M.L/C (\$7.440.837,00)** con recursos propios el día 05 de marzo de 2021 al momento en que **LA VENDEDORA** haga la entrega real y material del inmueble a **EL COMPRADOR**, valor que será entregado a través de consignación bancaria a favor de la señora **ANA CRISTINA VALENCIA MOSQUERA** en la cuenta de ahorros N.º 50427008758 del Banco Bancolombia. No

**PARÁGRAFO PRIMERO:** El afiliado **PROMITENTE COMPRADOR** autoriza a la CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICÍA, con la suscripción de la presente Promesa de Compraventa, para efectuar la distribución y compromiso con destino al pago, de los valores que por concepto de Ahorros, Cesantías, Intereses y Compensación se registren en su Cuenta Individual.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Que no obstante la forma de pago **LA VENDEDORA** y **EL COMPRADOR** renuncian al ejercicio de la condición resolutoria que de ella se deriva, y la venta se otorga firme e irresoluble.

**PARÁGRAFO TERCERO:** Estas fechas podrían prorrogarse de común acuerdo entre las partes a través de Otrosí que modifique el presente documento sin que esto se entienda como incumplimiento.

**PARÁGRAFO CUARTO:** Manifestamos según el artículo 61 de la Ley 2010 de 2019, bajo la gravedad del juramento: "Que el precio incluido en la presente enajenación es real, no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente; no existen sumas de dinero que se hayan convenido o facturado por fuera de la cifra citada en el presente instrumento".

**PARÁGRAFO QUINTO:** La señora **ANA CRISTINA VALENCIA MOSQUERA**, se compromete a que en cuanto salde la obligación del Leasing Habitacional N.º 06013136200068033 con el Banco Davivienda S.A. mediante el pago efectuado por **EL PROMITENTE COMPRADOR** a la entidad bancaria, **LA PROMITENTE VENDEDORA** autorizará el ejercicio y perfeccionamiento de la presente opción de adquisición del inmueble solicitando al Banco Davivienda S.A. hacer la transferencia del inmueble al señor **OSCAR YONIER CASTAÑEDA JIMÉNEZ** mediante Escritura Pública de Compraventa.

**QUINTA: FECHA DE PROTOCOLIZACIÓN.** La Escritura Pública de Compraventa que solemnice el presente Contrato se otorgará el día 05 de febrero de 2021 a las 14:00 p.m. en la Notaría Segunda de Armenia.

Las partes se obligan a disponer para la fecha señalada de toda la paz y salvos y documentos necesarios para el otorgamiento de la Escritura de Compraventa. Las partes, de común acuerdo, podrán anticipar o prorrogar la fecha del otorgamiento de la Escritura, al igual podrán realizar cambio de Notaría en caso de ser necesario.

**SEXTA: AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR.** De conformidad con lo establecido en la Ley 258 de 1996, modificado por la Ley 854 de 2003, **EL PROMITENTE COMPRADOR** se compromete a constituir en la misma Escritura de Compraventa, Afectación a Vivienda Familiar sobre el inmueble objeto del contrato.

**SEPTIMA: OBLIGACIONES ESPECIALES DEL PROMITENTE COMPRADOR:** a) **LIMITACIÓN DE DOMINIO.** **EL PROMITENTE COMPRADOR** se obliga a no enajenar la vivienda que por medio de este documento promete adquirir en el término de dos (2) años contados a partir de la fecha de la asignación del Subsidio de Vivienda a través de la CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICÍA a el señor **OSCAR YONIER CASTAÑEDA JIMÉNEZ**. Así mismo, no podrá rescindirse o resolverse el contrato sin mediar permiso específico fundamentado en razones de fuerza mayor, aceptadas por la Entidad. El subsidio de Vivienda será restituible con intereses a la CAJA PROMOTORA



DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICÍA cuando el beneficiario transfiera sin dicha autorización el dominio de la solución de vivienda antes de transcurridos dos (2) años desde la fecha de su asignación. También será restituible el Subsidio con intereses si se comprueba que existió falsedad o imprecisión en los documentos presentados para acreditar los requisitos establecidos para la asignación del Subsidio, caso en el cual la Caja está facultada para iniciar las correspondientes acciones legales tendientes a recuperar dicho valor.

**PARÁGRAFO:** En virtud de que el inmueble esta sometido al Régimen de Propiedad Horizontal **EL PROMITENTE COMPRADOR** sus sucesores en el dominio y los ocupantes, a cualquier titulo, están obligados a acatar el Reglamento de Propiedad Horizontal, y a destinar el inmueble prometido en venta al uso determinado en el mismo Reglamento, el cual manifiesta conocer y acepta.

**OCTAVA: GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO.** Los gastos notariales que se ocasionen con el otorgamiento de la Escritura Pública de Compraventa, los que demande la boleta fiscal, la retención en la fuente y el registro de la Escritura Pública ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos serán sufragados por mitades, a cargo de ambas partes, señora **ANA CRISTINA VALENCIA MOSQUERA** y señor **OSCAR YONIER CASTAÑEDA JIMÉNEZ**.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Las partes acuerdan que el señor **OSCAR YONIER CASTAÑEDA JIMÉNEZ** se encargará de pagar el total de los gastos descritos y luego descontará la suma que le corresponde sufragar a la señora **ANA CRISTINA VALENCIA MOSQUERA**, del dinero que girará a **LA VENDEDORA** al momento de la entrega real y material del bien inmueble a **EL COMPRADOR**.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Los gastos que ocasione la Conformación del Crédito Hipotecario y la Constitución a Afectación a Vivienda Familiar serán asumidos por **EL PROMITENTE COMPRADOR**.

**NOVENA: ENTREGA MATERIAL. LA PROMITENTE VENDEDORA** hará la entrega real y material del inmueble a **EL PROMITENTE COMPRADOR** por los linderos descritos, a los cinco (05) días del mes de marzo, fecha en que la CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICÍA girará los dineros por concepto de Subsidio de Vivienda a **LA PROMITENTE VENDEDORA**, y se encuentre cancelado el 100% del valor total de la venta.

**PARÁGRAFO PRIMERO: EL PROMITENTE COMPRADOR** manifiesta que conoce y acepta el estado y antigüedad del inmueble, objeto del contrato, factores que han sido tenidos en cuenta para fijar el valor de este.

**PARÁGRAFO SEGUNDO: EL PROMIENTE VENDEDOR**, conservará el inmueble en las mismas condiciones y estado en que fue ofrecido a **EL PROMITENTE COMPRADOR** hasta el momento de la entrega material.

**PARÁGRAFO TERCERO:** No obstante la fecha de entrega pactada, **EL COMPRADOR** renuncia al ejercicio de la acción resolutoria derivada de ésta.

**DÉCIMA: SERVICIOS, ADMINISTRACIÓN, IMPUESTOS, TASAS Y CONTRIBUCIONES.**

Además de estar a paz y salvo por todo concepto de cuotas ordinarias y extraordinarias de administración, servicios públicos tales como energía, acueducto y alcantarillado, teléfono, gas, tasas de aseo y demás servicios contratados como televisión domiciliaria e internet, también de impuestos, tasas o contribuciones fiscales, parafiscales o de cualquier otra naturaleza, hasta el momento de perfeccionamiento del presente contrato. A partir de la fecha de la entrega material del inmueble, serán a cargo de **EL PROMITENTE COMPRADOR** las cuotas ordinarias y extraordinarias de administración en razón de la copropiedad, así como los servicios públicos, tales como energía, acueducto y alcantarillado, teléfono, gas y tasas de aseo, impuestos, tasas o contribuciones fiscales y parafiscales.

**DÉCIMA PRIMERA: INDEMNIZACIÓN POR INCUMPLIMIENTO.** El incumplimiento sustancial por cualquiera de las partes de la totalidad o de alguna o algunas de las obligaciones derivadas del presente contrato, dará derecho a aquella que hubiere cumplido o se hubiere allanado a cumplir las obligaciones a su cargo, para exigir inmediatamente a título de pena a quien no cumplió o no se allanó a cumplir el pago de una suma de DIEZ MILLONES DE PESOS M.L/C (\$10.000.000,00). En el evento de incumplimiento de una parte, la otra deberá darle aviso por escrito para que dentro de los diez (10) días calendario siguiente proceda a cumplir lo que le corresponda. Si vencido este plazo persiste el incumplimiento, la parte que cumplió o se allanó a cumplir podrá exigir la suma antes pactada por la vía ejecutiva. Por el pago de la pena no se extingue la obligación principal la cual podrá ser exigida separadamente. El contratante que hubiere cumplido o se hubiere allanado a cumplir sus obligaciones, podrá demandar en el caso de que el otro no cumpla o no se allane a cumplir lo que le corresponde, bien el cumplimiento del Contrato o bien la resolución del mismo. En ambos casos, juntamente con el cumplimiento o la resolución, tendrá derecho el contratante cumplido a pedir el pago de la pena y la indemnización de perjuicios pertinentes, tal como lo permiten los artículos 870 del Código de Comercio y 1546 y 1600 del Código Civil. En el evento de demandarse la resolución del Contrato por el incumplimiento o mora de **EL PROMITENTE COMPRADOR, LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá retener la suma pactada como cláusula penal, de las sumas ya recibidas como anticipo en ejecución de este contrato, e imputarla al valor de dicha cláusula penal.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** En caso de que en la forma de pago esté inmerso un crédito hipotecario, dicha cláusula no se hará efectiva, por la no aprobación del avalúo comercial del inmueble y/o del estudio de títulos, haciendo que la entidad financiera no le pueda aprobar el crédito; así mismo en el evento en que fuera rechazado el inmueble por la CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICÍA, no se hará efectiva la cláusula penal, motivo por el cual **LA PROMITENTE VENDEDORA** realizara la devolución de los dineros entregados hasta la fecha a **EL PROMITENTE COMPRADOR** en un plazo no mayor a 20 días hábiles.

**DÉCIMA SEGUNDA: MÉRITO EJECUTIVO.** El presente documento prestará mérito ejecutivo en contra de las partes, por las obligaciones contenidas en él, sin necesidad de reconocimiento de firma y contenido, basta con la sola firma de cada contratante.

**DÉCIMA TERCERA: PRÓRROGA.** El plazo para la firma de la Escritura Pública de compraventa, como los valores del negocio jurídico antes mencionados, la cláusula penal



y demás estipulaciones aquí pactadas, pueden modificarse por acuerdo escrito entre las partes.

**DÉCIMA CUARTA: CESIÓN.** Las partes se comprometen a no ceder total ni parcialmente las obligaciones contenidas en el presente contrato, sin la autorización previa y por escrito de la parte contratante cedida, de otra forma, la cesión no tendrá efectos jurídicos y por lo tanto, no exime de responsabilidad a quien la haya realizado sin autorización de la otra parte.

**DÉCIMA QUINTA: ACUERDO VOLUNTARIO.** Como constancia del libre y común acuerdo entre los contratantes, y en señal de la plena aceptación en cuanto al contenido y forma del presente documento, se firma por cada una en dos ejemplares del mismo tenor y valor, a los 16 días del mes de diciembre del año 2020.

**LA PROMITENTE VENDEDORA:**

**ANA CRISTINA VALENCIA MOSQUERA**  
C.C. 66.710.083 de Tuluá.  
Celular: 315-374 87 56

**EL PROMITENTE COMPRADOR:**

**OSCAR YONIER CASTAÑEDA JIMÉNEZ**  
C.C. 4.512.551 de Pereira.  
Celular: 312 672 31 01

"EL PRESENTE DOCUMENTO NO  
CONSTITUYE TITULO TRASLATIVO  
DE DOMINIO, NI ES OBJETO DE  
REGISTRO DE INSTRUMENTOS  
PÚBLICOS COMPETENTE".

**Notaría Primera** 1429-38113054  
Barrancabermeja(Stder)

**DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO**  
Verificación Biométrica Decreto-Ley 019 de 2012

Ante la Notaría Primera del Circulo de Barrancabermeja Sder.  
compareció:

**CASTAÑEDA JIMENEZ OSCAR YONIER**  
Identificado con C.C. 4512551

Y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y que su contenido es cierto. El compareciente solicitó y autorizó el tratamiento de sus datos personales al ser verificada su identidad cotejando sus huellas digitales y datos biográficos contra la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Cod. Verificación: 6zarx

Barrancabermeja Stder., 2020-12-16 14:22:12

X  
FIRMA

*Suo/unic07c*

**DARIO FRANCISCO ALVAREZ CASTRO**  
NOTARIO PRIMERO DEL CIRCULO DE BARRANCABERMEJA

y demás estipulaciones aquí pactadas, pueden modificar o por acuerdo escrito entre las partes.

**DÉCIMA CUARTA: CESIÓN.** Las partes se comprometen a no ceder total ni parcialmente las obligaciones contenidas en el presente contrato, sin la autorización previa y por escrito de la parte contratante de la cual la cesión no tendrá efectos jurídicos y por lo tanto, no exime de responsabilidad a quien la haya realizado sin autorización de la otra parte.

**DÉCIMA QUINTA: ACUERDO VOLUNTARIO.** Como constancia del libre y común acuerdo entre las partes, y en señal de la plena aceptación en cuanto al contenido y forma del presente documento, se firmó en la ciudad de Armenia, a los 15 días del mes de diciembre del 2020.

**EN BLANCO**  
NOTARÍA QUINTA  
CÍRCULO DE ARMENIA QUINDIO

LA PROMITENTE VENDEDORA:

ANA CRISTINA VALENCIA MOSQUERA  
C.C. 66.710.083 de Tuluá.  
Celular: 315 374 87 56

EL PROMITENTE COMPRADOR:

OSCAR YONIER CASTAÑEDA JIMÉNEZ  
C.C. 4.512.851 de Pereira.  
Celular: 315 672 31 01



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

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



40077

En la ciudad de Armenia, Departamento de Quindío, República de Colombia, el veintiocho (28) de diciembre de dos mil veinte (2020), en la Notaría Cinco (5) del Círculo de Armenia, compareció:  
ANA CRISTINA VALENCIA MOSQUERA, identificado con Cédula de Ciudadanía/NUIP #0066710083 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

----- Firma autógrafa -----



7nle6oicl20q

28/12/2020 - 09:11:36:133



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

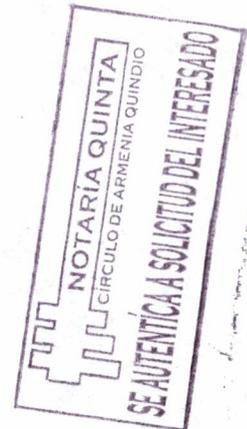
Acorde a la autorización del usuario, se dio tratamiento legal relacionado con la protección de sus datos personales y las políticas de seguridad de la información establecidas por la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Este folio se asocia al documento de PROMESA DE COMPRAVENTA.



JOSÉ RAMIRO GARCÍA LADINO  
Notario cinco (5) del Círculo de Armenia

Consulte este documento en [www.notariasegura.com.co](http://www.notariasegura.com.co)  
Número Único de Transacción: 7nle6oicl20q





**MUNICIPIO DE ARMENIA  
SECRETARÍA DE HACIENDA  
IMPUESTOS MUNICIPALES**

**NIT. 890.000.464-3  
CAM - Piso 1ro.**

No. **2145685** A

COMPROBANTE DE INGRESO

IMPUESTO VALORIZACION

Documento 01541 2145685      Cajas: 541      Valor Pagado      5.768.664.00  
Fecha      11-NOV-2020

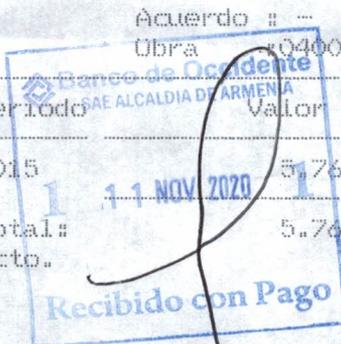
Sujeto      01      0107000001200803800000250      Avaluo:      220.032.000.00      Estrato: 5  
Tercero:      860034313-7      BANCO DAVIVIENDA S A      BANCO DAVIVIENDA S A  
Dirección      C 25N 11 15 CS 10 UR QUINTAS DE SA      Acuerdo: -  
Dir. Cobro      C 25N 11 15 CS 10 UR QUINTAS DE SA      Obra      0400

Concepto	Valor
4017 Cuota Mensual	2262102
4018 Financiacion Contrib	1389666
4015 Abono Gravamen	2116896
Valor a Favor:	0.00

Observacio

Elaboro      MARIVE - MARIA ALEJANDRA RIVERA MORENO  
Terminal      WORK\SAEARMENIA\SAE

Periodo	Valor
2015	5.768.664.00
Total:	5.768.664.00
Dcto.	0.00



Fecha del Sistema  
11-NOV-2020 11:29 AM

Estimado Contribuyente:  
Verifique que el número de la  
ficha catastral y el valor del timbre  
corresponda a la Transacción.  
Este recibo no es válido sin la  
impresión del timbre o firma y  
sello del cajero.



MUNICIPIO DE ARMENIA  
NIT. 890.000.464-3

ESPA  
TODAS

IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO  
SOBRETASA AMBIENTAL Y SOBRETASA BOMBERIL  
CUENTA DE COBRO No. 9761238

fapr-501926812

01. INFORMACIÓN DEL PREDIO		02. PERÍODO DE COBRO	
NIT o C.C.: 860034313-7	TELÉFONO: 7348581	PAGO AÑO: 2.992,435	PAGO TRIMESTRE: 2.992,435
NOMBRE: BANCO DAVIVIENDA S A		FECHA DE EXPEDICIÓN: 21 OCT 2020	FECHA DE VENC.: 31 OCT 2020
DIRECCIÓN: C 25N 11 15 CS 10 UR QUINTAS DE SA		ESTRATO: 5	PERÍODO COBRADO: OCT-DIC/2020
DIRECCIÓN COBRO: C 25N 11 15 CS 10 UR QUINTAS DE SA		DESTINACIÓN: A	CODIGO POSTAL: -
03. DATOS PREDIO			
FICHA CÓDIGO: 01-07-00-00-0120-0803-8-00-00-0250			
AVALUO ACTUAL: 220,032,000			

Impuestos Plus! Fecha Impresión: 21-OCT-2020 08:00

04. DETALLE DE LA DEUDA				05. RESUMEN		
CONCEPTO	VIGENCIA	AVALÚO	VALOR	CONCEPTO	TOTAL TRIMESTRE	TOTAL AÑO
				Saldo Anterior:	0	0
				Sobretasa Bomberil	242,035	242,035
				Sobretasa Ambiental	330,048	330,048
				Predial	2,420,352	2,420,352
				Menos Descuento:		0
TOTALES					2,992,435	2,992,435

Banco de Bogotá 323 Portal del Norte  
Srv 2121 PRO32301 Usu5247 T255  
AH\*\*\*\*8002 28/10/20 14:17 H.NO  
MUNICIPIO DE ARMENIA CEO 2038

Us:00000000000009761238  
Valor Efectivo: 2,992,435.00  
Vr.Cheq: 0.00  
Valor Tarjetas: 0.00  
Valor ND: 0.00 TESORERO (a) GENERAL  
Valor Total: 2,992,435.00

*Ptak*

05. OBSERVACIONES  
Descargue y pague por PSE desde la página web [www.armenia.gov.co](http://www.armenia.gov.co)



Alcaldía de Armenia  
Nit: 890.000.464-3  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE HACIENDA  
CERTIFICADO DE PAZ Y SALVO  
Nro : 20228873

EL SUSCRITO TESORERO GENERAL DEL MUNICIPIO DE ARMENIA

CERTIFICA QUE :

Propietario : BANCO DAVIVIENDA S A  
Identificación : 860034313-7  
Dirección : C 25N 11 15 CS 10 UR QUINTAS DE SA

Tipo de Impuesto : 01 Predial Unificado

Sujeto de Impuesto	Dirección	Avaluo / Base G
01070000012008038000000250	C 25N 11 15 CS 10 UR QUINTAS DE SA	220.032.000.00

Fecha de Expedición : 11-11-2020

Fecha de Vigencia : 31-12-2020

Destinación : 01 Venta

SE ENCUENTRA A PAZ Y SALVO POR CONCEPTO DEL PAGO DE IMPUESTO Predial Unificado HASTA LA FECHA DE VIGENCIA 31 de Diciembre de 2020

Detalle

Para constancia de lo anterior se firma en Armenia a los 11 días del mes de Noviembre de 2020

Teniendo en cuenta el Decreto 199 de 2005, en las copias se adhiere y se anula estampilla Pro-hospital de \$2600 (Decreto N.000669 de Diciembre 18 de 2019).

La información emitida corresponde a la realidad procesal evidente al momento de la emisión de este paz y salvo, situación que es conocida por el contribuyente, aclarando que dadas las actuales condiciones de actualización catastral, lo reportado puede sufrir modificaciones, generando mayores valores a pagar.

Notificado y aceptado por el contribuyente

Firma y Sello del responsable  
LUIS ENRIQUE HURTADO GARCIA



ALCALDIA DE ARMENIA  
NIT. 890.000.464-3

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE HACIENDAPAZ Y SALVO No. 24759

De conformidad con lo establecido en el artículo 51 del Decreto 082 de 23 de Julio de 2015.

## EL TESORERO GENERAL DEL MUNICIPIO DE ARMENIA CERTIFICA QUE:

PROPIETARIO	BANCO DAVIVIENDA S A
IDENTIFICACION	860034313-7
DIRECCION DEL INMUEBLE	C 25N 11 15 CS 10 UR QUINTAS DE SA
FICHA CATASTRAL	0107000001200803800000250

Se encuentra a PAZ Y SALVO por pago total de la contribución de valorización ordenada a través del acuerdo 020 de 2014. Tal como consta en la Liquidación Factura No. 85284, por un valor de \$4,378,998.06 .

En consideración a lo anterior y dando aplicación a lo ordenado por el Artículo 52 del Decreto 082 de 2015 se solicita a la Oficina de registro de instrumentos públicos de Armenia la cancelación del registro de la liquidación factura N° 85284 de 2015, a través de la cual se liquido la contribución de Valorización sobre el predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria relacionado en el presente paz y salvo, liquidación que fue emitida en el marco de la Resolución 003 del 9 de noviembre de 2015 "Por el cual se aplica el sistema y método de distribución de la contribución de valorización autorizada por el Acuerdo municipal N° 20 del 23 de o

Para constancia de lo anterior se firma en Armenia a los 11 días del mes de noviembre de 2020.

Firma y Sello del responsable

LUIS ENRIQUE HURTADO GARCIA

NOTA: El presente paz y salvo se otorga con relación a las obligaciones causadas a partir del cobro de la distribución de la valorización decretada a través del Acuerdo 20 de 23 de Octubre de 2014. En consecuencia este documento no demuestra pago de obligaciones diferentes a las decretadas en el referido Acuerdo y su vigencia se extiende hasta los 60 meses que fue el plazo máximo otorgado por Administración Municipal para el pago de esta contribución.

El paz y salvo del contribuyente lleva sello seco