

Contestación Demanda - 2021-00031 proceso ejecutivo hipotecario**JEFFERSON POSADA** <jefersonposada_19@hotmail.com>

Vie 9/04/2021 11:48

Para: Juzgado 02 Civil Circuito - Quindio - Armenia <j02cctoarm@cendoj.ramajudicial.gov.co>; Centro Servicios Judiciales Civil Familia - Armenia - Quindio <cserjudcfarm@cendoj.ramajudicial.gov.co>; geheca24@hotmail.com <geheca24@hotmail.com>; heberth hernandez posso <hernandez.heb@hotmail.com>

 2 archivos adjuntos (6 MB)

CONTESTACION EJECUTIVO HIPOTECARIO - 2021-00031 - definitiva - pdf.pdf; TABLA DE AMORTIZACION - RECIBO - PODER ESPECIAL - PROMESA DE COMPRAVENTA.pdf;

Buenos días Honorable Juez y Dr. Gerardo Henao,

De manera muy respetuosa, dentro del término establecido, presento contestación de la demanda y anexos (Dos archivos adjuntos) dentro del proceso de la referencia.

Cordialmente,

JEFFERSON POSADA

Apoderado

Favor confirmar el recibo de los documentos

Armenia, 09 de abril de 2021

Doctora

IVONN ALEXANDRA GARCÍA BELTRÁN

Juez Segunda Civil Del Circuito

Armenia – Quindío

Asunto: Contestación de demanda
Radicado: **2021-00031-00**
Demandante: Cristian Alexander Muñoz Velasco
Demandados: Santiago Morales Correa (Representado por Mónica María Correa Beltrán) y Otros

JEFFERSON POSADA, mayor de edad, con domicilio en la ciudad de Armenia, Quindío, identificado con la cédula de ciudadanía número 9.727.226 expedida en esta ciudad, Abogado en ejercicio con Tarjeta Profesional número 242.224 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando como apoderado de **MÓNICA MARÍA CORREA BELTRÁN**, vecina de Armenia, Quindío, identificada con la cédula de ciudadanía número 41.955.650 de Armenia, Quindío, quien a su vez actúa en nombre y representación de su menor hijo **SANTIAGO MORALES CORREA**, identificado con la Tarjeta de Identidad No. 1.092.458.856, demandado dentro del proceso de la referencia, presento ante dicha judicatura contestación de la demanda de la referencia, para lo cual me permito manifestar lo siguiente:

RESPECTO A LOS HECHOS:

PRIMERO: PARCIALMENTE CIERTO; si bien el señor JAROL MAURICIO MORALES CASTRILLÓN es otorgante de la promesa cambiaria de pago contenida en el título valor suscrita el día 28 de diciembre de 2017, y por tanto era el obligado cambiario directo, tal cual se desprende del

mismo, NO ES CIERTO que dicha promesa otorgada tuviere la fecha de vencimiento que fue plasmada con posterioridad a su aceptación, lo que se demostrará en el momento procesal oportuno, toda vez que el título valor base de recaudo ejecutivo, fue suscrito con espacios en blanco, más precisamente los determinados con el numeral siete (7) y diez (10) en el formato de pagaré, que corresponden, respectivamente, a la tasa pactada por intereses de mora y a la fecha de vencimiento de la obligación; lo cual desde ya manifiesto al Despacho Judicial que no corresponden a las instrucciones pactadas por las partes intervinientes en la suscripción del título valor, pues las mismas se encontraban inmersas en el contrato de promesa de compraventa suscrito entre la señora MARIA STELLA MUÑOZ QUITIAN el día treinta (30) de octubre del año 2017, y el señor JAROL MAURICIO MORALES CASTRILLÓN, en la cual, se prometió en venta por parte de la hoy endosante y en favor del señor Morales Castrillón, el inmueble rural ubicado en el Municipio de Circasia (Q) denominado "FINCA EL ENCANTO", el cual a su vez está compuesto por tres (3) inmuebles rurales identificados con folios de matrícula inmobiliaria números 280-61516, 280-35104 y 280-35105 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Armenia; en dicha promesa de compraventa se pactó como precio de la misma la suma de OCHOCIENTOS MILLONES DE PESOS M/CTE (\$800'000.000) y como garantía de parte del precio pactado, más precisamente, los últimos QUINIENTOS MILLONES DE PESOS (\$500'000.000) se pactó tanto la creación de sendos pagarés, hoy base de recaudo ejecutivo y la respectiva garantía hipotecaria también génesis del proceso que nos ocupa, suma de dinero que como se detallará en las excepciones a proponer, sería pagadera en ciento veinte (120) cuotas fijas mensuales las cuales incluso comprendían la amortización respectiva, por lo que tampoco se evidencia cierto que se hubiere pactado porcentaje de intereses de plazo toda vez que en la tabla de amortización diseñada por los mencionados, se encontraba inmersa dicha operación.

SEGUNDO: PARCIALMENTE CIERTO; en este hecho debe iterarse que si bien el señor JAROL MAURICIO MORALES CASTRILLÓN es otorgante de la promesa cambiaria de pago contenida en el título valor suscrita el día 28 de diciembre de 2017, y por tanto era el obligado cambiario directo, tal cual se desprende del mismo, NO ES CIERTO que dicha promesa otorgada tuviere la fecha de vencimiento que fue plasmada con posterioridad a su aceptación, lo que se demostrará en el momento procesal oportuno, toda vez que el título valor base de recaudo ejecutivo, fue suscrito con espacios en blanco, más precisamente los determinados con el numeral siete (7) y diez (10) en el formato de pagaré, que corresponden, respectivamente, a la tasa pactada por intereses de mora y a la fecha de vencimiento de la obligación; lo cuales desde ya manifiesto al Despacho Judicial que no corresponden a las instrucciones pactadas por las partes intervinientes en la suscripción del título valor, pues las mismas se encontraban inmersas en el contrato de promesa de compraventa suscrito entre la señora MARIA STELLA MUÑOZ QUITIAN el día treinta (30) de octubre del año 2017, y el señor JAROL MAURICIO MORALES CASTRILLÓN, en la cual, se prometió en venta por parte de la hoy endosante y en favor del señor Morales Castrillón, el inmueble rural ubicado en el Municipio de Circasia (Q) denominado "FINCA EL ENCANTO", el cual a su vez está compuesto por tres (3) inmuebles rurales identificados con folios de matrícula inmobiliaria números 280-61516, 280-35104 y 280-35105 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Armenia; en dicha promesa de compraventa se pactó como precio de la misma la suma de OCHOCIENTOS MILLONES DE PESOS M/CTE (\$800'000.000) y como garantía de parte del precio pactado, más precisamente, los últimos QUINIENTOS MILLONES DE PESOS (\$500'000.000) se pactó tanto la creación de sendos pagarés, hoy base de recaudo ejecutivo y la respectiva garantía hipotecaria también génesis del proceso que nos ocupa, suma de dinero que como se detallará en las excepciones a proponer, sería pagadera en ciento veinte (120) cuotas fijas mensuales

las cuales incluso comprendían la amortización respectiva, por lo que tampoco se evidencia cierto que se hubiere pactado porcentaje de intereses de plazo toda vez que en la tabla de amortización diseñada por los mencionados, se encontraba inmersa dicha operación.

TERCERO: NO ES CIERTO; como ya se expresó, la fecha de vencimiento de la obligación no se pactó al interior del pagaré, toda vez que en negocio jurídico celebrado con antelación a la creación de los mismos, y en el cual como ya se expresó se obligó el señor JAROL MAURICIO MORALES CASTRILLÓN a la suscripción de sendos pagarés como documento probatorio del compromiso de pago del total del precio pactado en la promesa de compraventa suscrita, se obligó, el último señalado, a realizar el pago de 120 cuotas mensuales por valor cada una de SEIS MILLONES CIENTO SETENTA Y DOS MIL QUINIENTOS SETENTA Y CINCO PESOS (\$6 ' 172.575), las cuales se cumplieron hasta la fecha del deceso del obligado cambiario, y no, como a su conveniencia lo manifiesta el endosado, de pagar una suma total como obligación, y menos aún resultaría dicha suma como la realmente adeudada, no sin antes señalar que al interior de la promesa de compraventa no se pactó cláusula aceleratoria, porque lo que, en gracia de discusión podría afirmarse, solo se adeudan unas cuotas de las inicialmente pactadas.

Así mismo, es menester de este procurado judicial, traer a colación el recibo de caja o constancia de pago, de fecha 11 de noviembre de 2020, suscrita por el fallecido JAROL MAURICIO y el señor ARTURO MUÑOZ QUITIAN, en la cual se indica que corresponde al pago de "abono de negocio de finca" con el que se acredita el pago de la suma de VEINTE MILLONES DE PESOS (\$20'000.000), da constancia esto, que al momento de su deceso el mismo se hallaba al día en los pagos a que se obligó con la suscripción de la promesa de compraventa de fecha 30 de octubre de 2017, es decir, había realizado el pago de treinta y cuatro (34) cuotas.

Es de resaltar, que la señora MARIA STELLA MUÑOZ QUITIAN es tía del demandante CRISTIAN ALEXANDER MUÑOZ VELASCO y hermana el señor ARTURO MUÑOZ QUITIAN.

CUARTO: NO ES CIERTO; en este punto se itera, las cuotas pactadas por las partes incluían el porcentaje de amortización estipulado por el plazo concedido para el pago del capital; lo que si resuelta cierto, es que el señor Morales Castrillón, en vida, cumplió con cada una de las cuotas pactadas hasta el momento de su deceso, aclarando nuevamente que no incluía intereses moratorios pues hasta dicho día e incluso al momento de la radicación del presente documento, no se ha constituido en mora el aceptante de los títulos valores, toda vez que las cuotas pactadas superan con creces en su fecha de vencimiento, la anualidad 2021, pues el pago de las mismas se inició en el año 2018 y el plazo concedido correspondía a 10 años (120 meses).

QUINTO: NO ES CIERTO; se reitera lo expuesto en el numeral anterior.

SEXTO: NO ES CIERTO, no se pactó la tasa a la cual se cobraría el tiempo en que la suma pactada a pagar en ciento veinte cuotas estuviere en mora, aunado a que se itera, el obligado cambiario ni siquiera al día de hoy se encuentra en mora de la totalidad de las cuotas convenidas, pues como se manifestó anteriormente el plazo de pago son (120) cuotas (10 años).

SÉPTIMO: PARCIALMENTE CIERTO; el señor JAROL MAURICIO MORALES CASTRILLÓN si constituyó hipoteca, pero para garantizar el pago de las 120 cuotas fijas mensuales pactadas en el contrato de promesa de compraventa suscrito entre la endosante y el obligado, tal cual como se pactó en el convenio mencionado y las cuales canceló hasta el momento de su deceso.

OCTAVO: ES CIERTO.

NOVENO: ES CIERTO.

DÉCIMO: PARCIALMENTE CIERTO; toda vez que no se puede perder de vista el negocio subyacente en el cual no se pactó clausula aceleratoria ante la mora o retardo en el pago de una de las 120 cuotas convenidas como pago del saldo insoluto del precio establecido.

DÉCIMO PRIMERO: Consta en los títulos el endoso en propiedad realizado en favor de CRISTIAN ALEXANDER MUÑOZ VELASCO, no obstante, lo anterior mi representado no puede aseverar o negar que el endosatario haya realizado el importe del título. Adicional a ello, no obra que dichos documentos tengan presentación personal o autenticación ante Notario o Funcionario Judicial.

DÉCIMO SEGUNDO: NO LE CONSTA A MI REPRESENTADA, y la fecha del 30 de enero de 2018, no se puede tener en cuenta en virtud de la teoría de fecha cierta de los documentos, amen que por tratarse de cesión de derechos de hipoteca no aparece autenticación alguna lo que es indicio de la inexistencia de endoso y cesión.

DÉCIMO TERCERO: ES CIERTO.

DÉCIMO CUARTO: ES CIERTO.

DÉCIMO QUINTO: ES CIERTO.

DÉCIMO SEXTO: NO ES CIERTO; conforme se ha venido aseverando a lo largo del presente documento, el plazo para el pago de cada una de las 120 cuotas fijas pactadas, como saldo insoluto de la obligación pactada en la promesa de compraventa, no se han vencido en su

totalidad, puesto que como se desprende de la promesa de compraventa de fecha 30 de octubre de 2017, los pagos se realizarían a partir del mes de febrero de 2018, cumpliéndose las 120 cuotas en el mes de febrero de 2028; y ello aunado a que los títulos valores no se aceptaron con intención de hacerlos negociables conforme a su ley de circulación, se puede afirmar, sin lugar a equívocos, que los mismos no son documentos que sean aún exigibles.

En lo relativo a la exigibilidad de los títulos valores, se ha decantado que la exigibilidad del título corresponde a que la obligación debe ser pura y simple, es decir, no debe estar sujeta a plazo o condición al momento de realizarse el cobro judicial. Lo que como se ha dicho y se demostrará no resulta en el presente caso.

DÉCIMO SÉPTIMO: ES CIERTO. Que la garantía hipotecaria es real, mas no su cesión que no está autenticada y no tiene fecha cierta.

DÉCIMO OCTAVO: ES CIERTO.

DÉCIMO NOVENO: Es una apreciación subjetiva del demandante, la cual se reitera que no es cierta, pues los títulos valores contenían espacios en blanco entre ellos la fecha de vencimiento de la obligación y del documento privado, promesa de compraventa, se extrae de forma diáfana las reglas establecidas por los intervinientes en la creación de los títulos, para llenar los espacios en blanco dejados en el mismo, pues nunca se pactó, como quiere hacerlo ver el hoy endosatario, que se hubiere establecido como fecha de vencimiento de la obligación dineraria, un año desde su creación, sino que, por el contrario, se pactó el pago de 120 cuotas mensuales, cada una de ellas por valor de SEIS MILLONES CIENTO SETENTA Y DOS MIL QUINIENTOS SETENTA Y CINCO PESOS (\$6 ´ 172.575), de las cuales se había realizado el pago de treinta y cuatro (34) cuotas, hasta la fecha del deceso del señor

MORALES CASTRILLÓN, lo cual indica que solo se adeudan las cuotas correspondientes a los meses de diciembre 2020 y de enero a abril de 2021, las cuales por obvias razones no se cancelaron, ya que al ser mi prohijado un menor de edad no tenía conocimiento de las obligaciones y negocios jurídicos a cargo de su progenitor.

Así mismo, se hace especial énfasis al hecho de que en el negocio jurídico que dio origen a la obligación dineraria no se pactó cláusula aceleratoria, por lo cual no es viable ejecutar la totalidad de capital inmerso en los títulos valores base del recaudo ejecutivo.

VIGÉSIMO: No constituye un hecho que sustente las pretensiones incoadas; pero se solicitará en el momento procesal oportuno la exhibición de los documentos títulos valores e Hipoteca.

VIGÉSIMO PRIMERO: ES CIERTO, así se desprende del poder allegado como anexo de la demanda.

RESPECTO A LAS PRETENSIONES:

Mi poderdante se opone a que prosperen todas y cada una de las pretensiones elevadas, conforme a las excepciones que a continuación se exponen.

EXCEPCIONES DE MÉRITO:

Elevo y fundamento las siguientes excepciones:

1. "EXCEPCIÓN DERIVADA DEL NEGOCIO CAUSAL"

La creación de los títulos valores (pagarés), fueron convenidos en virtud a promesa de compraventa suscrita entre MARIA STELLA MUÑOZ

QUITIAN (endosante) y el señor JAROL MAURICIO MORALES CASTRILLÓN (aceptante hoy causante), en dicho documento privado, suscrito el día treinta (30) de octubre del año 2017, se prometió en venta por parte de la hoy endosataria y en favor del señor Morales Castrillón, el inmueble rural ubicado en el Municipio de Circasia (Q) denominado "FINCA EL ENCANTO", el cual a su vez está compuesto por tres (3) inmuebles rurales identificados con folios de matrícula inmobiliaria números 280-61516, 280-35104 y 280-35105 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Armenia; en dicha promesa de compraventa se pactó como precio de la misma la suma de OCHOCIENTOS MILLONES DE PESOS M/CTE (\$800'000.000).

El precio pactado en el negocio que dio origen a los pagarés que hoy sirven como base del recaudo ejecutivo, se realizaría de la siguiente forma:

La suma de DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$200'000.000) al momento de la suscripción de la mencionada promesa de compraventa, esto es, el treinta (30) de octubre de 2017.

La suma de CIEN MILLONES DE PESOS (\$100'000.000), en efectivo, el día veintidós (22) de diciembre de 2017, los cuales se garantizaron desde el día de la firma de la promesa de compraventa hasta el día del pago de dicha cuota, a través de la creación y aceptación de una letra de cambio.

Por último, y como valor restante del precio pactado en la promesa de compraventa, se pagaría la suma de QUINIENTOS MILLONES DE PESOS (\$500'000.000) a través del pago de ciento (120) cuotas mensuales cada una por valor de SEIS MILLONES CIENTO SETENTA Y DOS MIL QUINIENTOS SETENTA Y CINCO PESOS (\$6'172.575), los cuales se *"...garantizaran mediante garantía (Sic) real en hipoteca, acompañada*

con pagaré a favor del vendedor o a quien este designe, instrumentos debidamente suscritos y aceptados por el Promitente COMPRADOR y a favor del vendedor,..."

Entonces tenemos claramente cómo nació a la vida jurídica la obligación inmersa en los pagarés base de recaudo ejecutivo, y a su vez porque se indicó al momento del pronunciamiento sobre los hechos plasmados por la parte demandante en el líbello introductor, que NO ES CIERTO que se hubiese estipulado como fecha de pago, la indicada y escrita con posterioridad a la creación del título valor, pues al haberse pactado el pago de sumas de dinero iguales de forma mensual, las cuales incluso, conforme se estableció en la promesa de compraventa, *"...ciento veinte (120) cuotas mensuales con sus correspondientes intereses de amortización, según tabla descriptiva que hace parte de esta promesa..."* correspondía cada una a amortización de capital y pago de intereses pactados por las partes, se evidencia que nunca fue la voluntad de los originarios del negocio contractual, que se plasmara una fecha en el cuerpo del título valor, toda vez que para ello se anexó a la varias veces mencionada, promesa de compraventa, la "tabla descriptiva" que contiene la forma como cancelaría la obligación inmersa o representada en los títulos valores hoy allegados a la célula judicial, y el respectivo derecho de prenda¹ sobre los inmuebles del señor JAROL MAURICIO MORALES CASTRILLÓN, los cuales hoy hacen parte de la respectiva masa sucesoral.

Conforme lo anterior, es claro que la literalidad del título está afectada por las particularidades del negocio subyacente, pues al causante no le fue desembolsado suma de dinero alguna por parte del endosatario, sino que, como ya se explicó, la creación de los pagarés base de recaudo y de la hipoteca constituida, surgen en virtud de la promesa de compraventa realizada por las partes, la cual incluso de forma textual,

¹ Artículo 2432 CC.

estableció la creación de sendos títulos valores y de la respectiva garantía hipotecaria que hoy se trae como obligación a la funcionaria judicial.

Dentro del artículo 784 del Código de Comercio encontramos en el numeral 12, el cual señala expresamente que contra la acción cambiaria podrá oponerse la excepción *"Las derivadas del negocio jurídico que dio origen a la creación o transferencia del título..."* y es precisamente la que se sustenta a través de las presente líneas, la cual, si bien se tiene en cuenta que podría ser el demandante un tercero de buena fe ante quien no podría presentarse la misma, teniendo en cuenta que en el presente caso se encuentran como ejecutados los herederos del otorgante de los títulos valores, la misma puede interponerse y salir avante incluso, respecto del endosatario en propiedad.

Es claro de las situaciones fácticas traídas a colación encuentran asidero jurídico en los documentos allegados al despacho como pruebas documentales y se reafirmarán con las pruebas testimoniales que en su capítulo correspondiente se solicitaran y en audiencia pública se practicará; resulta diáfano que los títulos valores allegados al recaudo ejecutivo, tuvieron su génesis y respaldaban la obligación dineraria contenida en la "Promesa de compraventa" realizada entre la endosante de los títulos y su creador, por lo que, como lo ha venido sosteniendo pacíficamente la jurisprudencia Nacional, son documentos que no fueron emitidos con la voluntad de imprimir en ellas la posibilidad de negociación inmersa en la ley de circulación, toda vez que fueron creados como una garantía para respaldar una obligación y no para solucionar la misma; frente a este tópico puede traerse a colación entre otras, el siguiente planteamiento jurisprudencial:

"Y si como aparece la letra era una garantía para respaldar y no para solucionar obligación ni por tanto, poner en circulación el título

valor, no hubo negocio sustancial y la entrega no se hizo con intención de negociar nada. Como puede recordarse, la acción cambiaria respecto de la letra de cambio, exige que, de una orden incondicional de pagar una suma de dinero, de hacerla negociable de acuerdo con su ley de circulación, no una garantía de un futuro pago. En estas condiciones la letra pasa a desempeñar una mera función probatoria en cuanto a su firma, pero no alcanza a ser título valor.”²

Dicha posición jurisprudencial a todas luces resulta pertinente traer como sustento de lo narrado en el presente capítulo, pues se itera, la creación de los pagarés se realizó en virtud a la promesa de compraventa suscrita por los señores MARIA STELLA MUÑOZ QUITIAN y el señor JAROL MAURICIO MORALES CASTRILLÓN, más precisamente para respaldar el pago de cada una de las ciento veinte (120) porciones o cuotas pactadas para el pago de los QUINIENTOS MILLONES DE PESOS (\$500´000.000) restantes del precio pactado total, en el cual está inmerso su correspondiente cuota de amortización, de la cual, no puede perderse de vista, que incluso, de forma concreta, se emitió la correspondiente tabla y se indicó que la misma haría parte íntegra del documento contractual suscrito y autenticado.

2. “COBRO DE LO NO DEBIDO E INEXISTENCIA PARCIAL DE LAS OBLIGACIONES QUE CONTIENEN LOS PAGARÉS BASE DE RECAUDO EJECUTIVO”

Tal cual sirvió de base fáctica para el sustento de la anterior excepción propuesta por mi prohijado, al demostrar a la judicatura que el negocio subyacente, de una arista, no llevaba implícita la posibilidad de negociación inmersa en la ley de circulación, y de otra parte, que los títulos valores no tenían una fecha pactada para su pago, distinta a la que correspondiera a la fecha en que se hacía exigible el último pago de

² Tribunal Superior del Distrito Judicial de Pereira. Sala de decisión Civil y Familia. 11 de octubre de 2011.
MP: Fernán Camilo Valencia López.

las ciento veinte (120) cuotas pactadas por las partes, la cual, se puede afirmar tras aplicación de matemática básica, aún no ha ocurrido, resulta entonces ineludible afirmar que lo pretendido por la vía jurisdiccional no está inmersa en lo que se podría definir como una obligación clara, expresa y exigible, toda vez que, como ya se señaló, la obligación contraída por el hoy causante aún no es exigible, y lo que se pretende al interior del juicio de marras es realizar el cobro de una suma de dinero que no se adeuda y pretender eludir a través de la figura del endoso, la evidente realidad contractual y ahora procesal, que no es otra que intentando impedir la oponibilidad por contrariar las órdenes inmersas en el negocio celebrado entre las partes, se realiza un endoso y se plasma una fecha de vencimiento ya acaecida y con ello pretender de los herederos el pago de una suma que no es la adeudada, e igualmente en una fecha que no es la pactada por los suscribientes del acuerdo de voluntades inicial; no obstante ello sin percatarse endosante y endosatario que, a la luz de la normativa civil, los herederos del causante si pueden ejercer como excepción a la acción cambiaria, las relativas a la creación del título valor y del negocio jurídico que dio origen a la creación del mismo.

Teniendo en cuenta entonces que se demostrará que el señor JAROL MAURICIO MORALES CASTRILLÓN se encontraba al día en la cancelación de cada uno de los pagos periódicos pactados, se torna imperioso declarar que el hoy ejecutante pretende el pago de una suma de dinero que no se adeuda y que menos aún su valor corresponde al denunciado por el mismo, pues en virtud a los pagos pactados los cuales incluían la correspondiente amortización, la fecha de vencimiento de las obligaciones inmersas en los títulos valores se encontraban en blanco y las instrucciones para su diligenciamiento se debían extraer del negocio originario, lo que conlleva que la suerte de los títulos no pueda dirimirse sin la lectura sistemática y apreciativa de la voluntad real de las partes

que fueron inmersas en la promesa de compraventa allegada con el correspondiente escrito exceptivo.

3. FALTA DE EXIGIBILIDAD DE LOS PAGARES

Se sustenta esta excepción en la base de que al acreditarse que los pagarés tenían como fecha de vencimiento el 28 de febrero de 2028, es evidente que las obligaciones en cobro no tienen la calidad de exigibles, motivo por el cual no cumplen con el requisito sustancial de exigibilidad contenido en el artículo 422 del Código General del Proceso.

Así mismo, se hace especial énfasis al hecho de que en el negocio jurídico que dio origen a la obligación dineraria no se pactó cláusula aceleratoria, por lo cual no es viable ejecutar la totalidad de capital inmerso en los títulos valores base del recaudo ejecutivo.

En lo relativo a la exigibilidad de los títulos valores, se ha decantado que la exigibilidad del título corresponde a que la obligación debe ser pura y simple, es decir, no debe estar sujeta a plazo o condición al momento de realizarse el cobro judicial. Lo que como se ha dicho y se demostrará no resulta en el presente caso.

Al no ser exigibles no puede seguirse adelante ejecución en contra de los herederos del deudor.

4. EXCEPCIÓN INNOMINADA:

Me permito sustentar esta excepción de conformidad con el artículo 282 del Código General del Proceso, legislación aplicable al caso en comento, el cuál preceptúa que cuando la Juez halle probados los hechos que constituyen una excepción, deberá reconocerla oficiosamente en la sentencia salvo las de prescripción,

compensación y nulidad relativa que deberán alegarse en la contestación de la demanda.

Con fundamento en la norma transcrita, obrando en mi calidad de apoderado de mi representado, de manera respetuosa me permito solicitar a la señora Juez que, si en el curso del proceso resultaren probados hechos que constituyan alguna excepción fuera de las tres expresamente excluidas, se sirva declarar su prosperidad en forma oficiosa en la sentencia que ponga fin al proceso, máxime aun cuando a la luz del artículo 44 de la Constitución Política de 1991 los derechos de los menores priman sobre los derechos de los demás.

PETICIÓN

Con base en las excepciones propuestas solicito que se declaren probadas las mismas, que se archive el expediente, se levanten medidas cautelares y se condene en costas y perjuicios a la parte demandante.

DERECHO:

Sirven de fundamento legal los artículos 784, 789, 621, 671 y 676 del Código de Comercio, artículos 1625 y 2512 del Código Civil, artículo 94 del Código General del Proceso.

PRUEBAS Y ANEXOS:

Se solicita se decreten y practiquen los siguientes medios probatorios que resultan pertinentes, conducentes y útiles para demostrar los supuestos fácticos y jurídicos aducidos como medios exceptivos en la presente contestación:

Testimoniales:

Se insta de forma respetuosa al Juzgado, para que decrete y practique los testimonios de las personas que a continuación se relacionarán, las cuales darán fe del negocio contractual celebrado entre endosante y aceptante de los títulos valores, la naturaleza del mismo, la forma de pago de éste, los abonos realizados a la obligación y las demás situaciones fácticas que rodearon el negocio inicialmente celebrado entre las partes ya descritas, las preguntas se formularán en audiencia pública:

- a. **LUZ ADRIANA MORALES CASTRILLÓN**, vecina de Armenia, Quindío, identificada con la cédula de ciudadanía No. 41.931.916, la cual podrá ser citada en el Carrera 22 No. 12 - 22 de Armenia, Quindío, correo electrónico: unirepuestosla14@hotmail.com, celular: 316 298 0017, y podrá ser citada a la audiencia a que haya lugar por intermedio del suscrito.
- b. **ANGÉLICA MARÍA MORALES CASTRILLÓN**, vecina de Armenia, Quindío, identificado con la cédula de ciudadanía No. 9.772.114, la cual podrá ser citada en la FINCA EL ENCANTO de Circasia, Quindío, dirección de correo electrónico angissy@hotmail.com, celular: 316 693 6184 y podrá ser citada a la audiencia a que haya lugar por intermedio del suscrito.
- c. **MÓNICA MARÍA CORREA BELTRÁN**, vecina de Armenia, Quindío, identificada con la cédula de ciudadanía No. 41.955.650 de Armenia, Quindío, madre del menor SANTIAGO MORALES CORREA, la cual podrá ser citada en el Conjunto Residencial TCC Mz 1 casa 5 de Armenia, Quindío, correo electrónico: monica.ma06@hotmail.com celular: 321 767 8274.

- d. **DIANA MARCELA CORDOBA CAICEDO**, mayor de edad, vecina y residente de la ciudad de Armenia Quindío, identificada con la cedula de ciudadanía número 1.094.888.579, quien a su turno obra como madre y representante legal del menor HAROLD MORALES CORDOBA, la cual podrá ser citada en el Barrio San Francisco Mz H casa 8 de Armenia, Quindío, correo electrónico: ratonamar2@hotmail.com celular: 310 540 8328.

- e. **LAURA VANESSA MORALES RAMIREZ**, vecina de Armenia, Quindío, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.193.138.473, el cual podrá ser citado en el Barrio La Unión Mz 14 casa 17 de Armenia, Quindío, correo electrónico: lauravanessa200224@hotmail.com celular: 313 659 6679

- f. **ARTURO MUÑOZ QUITIAN**, identificado con cédula de ciudadanía No. 4.525.606, celular: 311 738 5391 o 318 863 9727; hermano de la señora MARÍA STELLA MUÑOZ QUITIAN y padre del demandante, señor CRISTIAN ALEXANDER MUÑOZ VELASCO, motivo por el cual de manera respetuosa solicito se cite por intermedio de estos, ya que tienen la facilidad y por lealtad procesal, ya que bajo la gravedad de juramento manifiesto que desconozco la dirección y correo electrónico de esta persona.

- g. **MARIA STELLA MUÑOZ QUITIAN**, identificada con cédula de ciudadanía No. 24.995.588, celular: 314 662 5822, tía del demandante, ubicada en la Carrera 13 No. 16 – 53/55, Banco BBVA Armenia, o la cual de manera respetuosa solicito se cite por intermedio de este, al tener mayor cercanía y por lealtad procesal, ya que bajo la gravedad de juramento manifiesto que desconozco la dirección de correo electrónico de esta persona.

- h. **JUAN PABLO ARBELAEZ LÓPEZ**, vecino de Armenia, Quindío, identificado con la cédula de ciudadanía No. 9.772.114, residente en esta Municipalidad, correo electrónico juan.arbelaez316@gmail.com, celular: 311 308 0253, el cual podrá ser citado por intermedio del suscrito apoderado, toda vez que se desconocen más datos del testigo.
- i. **JOHAN ANDRÉS RAMÍREZ TABARES**, vecino de Armenia, Quindío, identificado con la cédula de ciudadanía No. 9.725.168, el cual podrá ser citado en la Carrera 20 No. 20 – 51 de Armenia, Quindío, celular: 316 618 3331, correo electrónico: banban19801@hotmail.com
- j. **LUIS FERNANDO VALENCIA**, identificado con cédula de ciudadanía No. 18.396.955, manifiesto bajo la gravedad de juramento que desconozco la dirección de correo electrónico y dirección de residencia, celular: 316 743 2507, el cual podrá ser citado por intermedio del suscrito apoderado.
- k. **JUAN SEBASTIAN MARULANDA MORALES**, identificado con la CC. 1.094.961.318, el cual podrá ser citado en el Barrio Nuevo Recreo Manzana A casa 14, Armenia – Quindío, correo electrónico sebastian1094961318@gmail.com, celular 310-3544615.

Con estos testimonios pretendo acreditar la inexistencia de los endosos y cesión que obran en los pagarés objeto de cobro ejecutivo y la falta de exigibilidad de los pagares

Interrogatorio de Parte:

Sírvase señora juez decretar interrogatorio de parte al señor **CRISTIAN ALEXANDER MUÑOZ VELASCO**, parte demandante, quien depondrá al tenor del cuestionario que de forma verbal y en audiencia le formularé.

Prueba Documental Aportada:

Se solicita a la señora Juez, dar el valor probatorio a los documentos que a continuación se relacionan, los cuales se allegan junto a la contestación de la demanda:

- Promesa de compraventa de fecha treinta (30) de octubre del año 2017, celebrada entre la señora MARIA STELLA MUÑOZ QUITIAN (endosante) y el señor JAROL MAURICIO MORALES CASTRILLÓN (aceptante hoy causante).
- Recibo de caja de fecha 11 de noviembre de 2020, suscrito por el señor ARTURO MUÑOZ QUITIAN, identificado con cédula de ciudadanía No. 4.525.606 y el señor JAROL MAURICIO MORALES CASTRILLÓN, en la cual se indica que corresponde a "abono de negocio finca".

Estos medios de prueba se aportan en once (11) folios.

Prueba Documental Solicitada:

- Se solicita de forma respetuosa, se ordene a la entidad financiera BBVA para que certifique las consignaciones, transferencias o cualquier tipo de transacción financiera que haya realizado el señor JAROL MAURICIO MORALES CASTRILLÓN en favor de la señora MARIA STELLA MUÑOZ QUITIAN en la cuenta de ahorros

de propiedad de esta última, número 642-097810, así como los extractos bancarios de este producto, cuya información, por tener reserva legal, no puede obtener mi poderdante sin orden de una autoridad judicial competente. Dicha solicitud es necesaria desde el mes de octubre de 2017 hasta la fecha del fallecimiento del señor JAROL MAURICIO MORALES, esto es el día 05 de diciembre de 2020.

- Solicito cordialmente, se ordene a la señora MARIA STELLA MUÑOZ QUITIAN y CRISTIAN ALEXANDER MUÑOZ VELASCO, exhiba ante el despacho los siguientes documentos:
 - Soportes de los giros, cheques, transferencias bancarias o documento similar en la que conste la entrega de \$500.000.000 moneda corriente, el día 30 de enero de 2018, al señor CRISTIAN ALEXANDER MUÑOZ VELASCO.
 - Declaración tributaria correspondiente a los años 2017, 2018 y 2019 con los anexos correspondientes en los que aparezca como ingresos declarados la suma recibida por los endosos y cesión de hipoteca, por valor de \$500.000.000 que se cobra en este proceso.

Se fundamenta esta solicitud en el principio de la carga dinámica de la prueba contenido en el artículo 167 del Código General del Proceso, ya que mi mandante al no haber sido parte de los endosos y cesión que dice haber realizado el demandante, no está en condiciones de aportar o suministrar información relacionada con el tema y los documentos e información se encuentran en poder de la señora MUÑOZ QUITIAN y MUÑOZ VELASCO.

- Se solicita se ordene a la Fiscalía General de la Nación, se remita a su Judicatura, la información extraída del abonado celular **316 298 0015**, del señor JAROL MAURICIO MORALES CASTRILLÓN, que obra en la investigación penal que por el homicidio del mismo adelanta la fiscalía 18 seccional de la unidad de vida de Armenia, Quindío, bajo el NUNC 63-001-60000-33-2020-02752, por la conducta delictiva de homicidio agravado y otro, toda vez que en este reposa todas las conversaciones sostenidas con la señora MARIA STELLA MUÑOZ QUITIAN, el señor CRISTIAN ALEXANDER MUÑOZ VELASCO, al igual que con el señor ARTURO MUÑOZ QUITIAN (hermano y padre respectivamente) y en la cual se mencionan tanto la negociación realizada con ésta como los abonos realizadas a la obligación y sustentan lo manifestado por mi poderdante y ratifican lo plasmado en la promesa de compraventa suscrita entre las personas relacionadas en esta solicitud probatoria. Lo anterior teniendo en cuenta que los derechos de los niños prevalecen sobre los demás derechos y el proceso ejecutivo hipotecario va en declive de su patrimonio. Es de resaltar que dicha prueba se limitará única y exclusivamente en lo concerniente a la negociación de la "FINCA EL ENCANTO", el cual a su vez está compuesto por tres (3) inmuebles rurales identificados con folios de matrícula inmobiliaria números 280-61516, 280-35104 y 280-35105 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Armenia, realizada por el señor JAROL MAURICIO MORALES (qepd) con el señor ARTURO, STELLA y CRISTIAN.
- Solicito se oficie a la Fiscalía General de la Nación realizar la consulta en el sistema SPOA de las cédulas de ciudadanía No. 24.995.588 y 4.525.606 pertenecientes a los señores STELLA y ARTURO MUÑOZ QUITIAN respectivamente, lo anterior, atendiendo que los antes mencionados posiblemente fueron

denunciados penalmente por la conducta delictiva de Estafa y otros frente a negociación que realizaran con el señor LUIS FERNANDO VALENCIA, identificado con cédula de ciudadanía No. 18.396.955, respecto de la "FINCA EL ENCANTO", el cual a su vez está compuesto por tres (3) inmuebles rurales identificados con folios de matrícula inmobiliaria números 280-61516, 280-35104 y 280-35105 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Armenia. Así mismo se allegue copia de la denuncia y se certifique el estado actual del proceso.

- Solicito de manera respetuosa a la señora Juez se requiera al apoderado judicial de la parte demandante con la finalidad de que allegue al plenario copia de la promesa de compraventa original, en aras a que sea exhibida ante el Despacho. Dicha promesa obra en poder del Dr. Gerardo Antonio Henao Cardona, tal y como lo ratifico en nuestra oficina, estando presente el Dr. HEBERTH HERNÁNDEZ POSSO, manifestación que la realizo bajo la gravedad de juramento.
- Solicito de manera muy respetuosa se oficie a la Unidad de Gestión Pensional y Parafiscales (UGPP), con la finalidad de que allegue al plenario las cotizaciones realizadas por la señora MARÍA STELLA MUÑOZ QUITIAN, identificada con cédula de ciudadanía No. 24.995.588 y CRISTIAN ALEXANDER MUÑOZ VELASCO, parte demandante, durante los años 2017, 2018 y 2019.

SOLICITUD ESPECIAL:

Solicito de manera respetuosa a la señora Juez, se sirva ordenar a la fiscalía 18 seccional de la unidad de vida de Armenia, Quindío, bajo el NUNC 63-001-60000-33-2020-02752, informe cada actuación o movimiento del proceso, relacionado con el predio "FINCA EL

ENCANTO", el cual a su vez está compuesto por tres (3) inmuebles rurales identificados con folios de matrícula inmobiliaria números 280-61516, 280-35104 y 280-35105 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Armenia, lo anterior teniendo en cuenta que los derechos de los niños prevalecen sobre los demás derechos y el presente asunto va en contra y en detrimento de su patrimonio.

CONSTANCIA ESPECIAL:

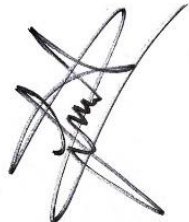
Me permito informar al Despacho que la copia de la promesa de compraventa de la cual se relata en la presente contestación fue allegada al suscrito por la señora LUZ ADRIANA MORALES CASTRILLÓN, hermana del señor JAROL MAURICIO MORALES CASTRILLÓN, por intermedio de su Abogado Dr. Luis Fernando Guzmán Salazar.

DIRECCIONES PARA NOTIFICACIONES:

Demandante y demandados ya obran en el plenario.

El suscrito en la Calle 19 No. 14 – 17, Edificio Suramericana Oficina 303 de Armenia, Quindío. Correo electrónico: jefersonposada_19@hotmail.com, celular 320-8012488

Cordialmente,



JEFFERSON POSADA

Apoderado



Tabla de Amortización

Monto: \$500.000.000

Interes M: 0,7%

Cuota: \$6.172.575

No. Cuotas: 120

No.	A.Capital	A.Interes	Saldo
1	\$2.672.576	\$3.499.999	\$497.327.424
2	\$2.691.284	\$3.481.291	\$494.636.140
3	\$2.710.123	\$3.462.452	\$491.926.017
4	\$2.729.093	\$3.443.482	\$489.196.924
5	\$2.748.197	\$3.424.378	\$486.448.727
6	\$2.767.434	\$3.405.141	\$483.681.293
7	\$2.786.806	\$3.385.769	\$480.894.487
8	\$2.806.314	\$3.366.261	\$478.088.173
9	\$2.825.958	\$3.346.617	\$475.262.215
10	\$2.845.740	\$3.326.835	\$472.416.475
11	\$2.865.660	\$3.306.915	\$469.550.815
12	\$2.885.720	\$3.286.855	\$466.665.095
13	\$2.905.920	\$3.266.655	\$463.759.175
14	\$2.926.261	\$3.246.314	\$460.832.914
15	\$2.946.745	\$3.225.830	\$457.886.169
16	\$2.967.372	\$3.205.203	\$454.918.797
17	\$2.988.144	\$3.184.431	\$451.930.653
18	\$3.009.061	\$3.163.514	\$448.921.592
19	\$3.030.124	\$3.142.451	\$445.891.468
20	\$3.051.335	\$3.121.240	\$442.840.133
21	\$3.072.695	\$3.099.880	\$439.767.438
22	\$3.094.203	\$3.078.372	\$436.673.235
23	\$3.115.863	\$3.056.712	\$433.557.372
24	\$3.137.674	\$3.034.901	\$430.419.698
25	\$3.159.638	\$3.012.937	\$427.260.060
26	\$3.181.755	\$2.990.820	\$424.078.305
27	\$3.204.027	\$2.968.548	\$420.874.278
28	\$3.226.456	\$2.946.119	\$417.647.822
29	\$3.249.041	\$2.923.534	\$414.398.781
30	\$3.271.784	\$2.900.791	\$411.126.997
31	\$3.294.687	\$2.877.888	\$407.832.310
32	\$3.317.749	\$2.854.826	\$404.514.561
33	\$3.340.974	\$2.831.601	\$401.173.587
34	\$3.364.360	\$2.808.215	\$397.809.227
35	\$3.387.911	\$2.784.664	\$394.421.316
36	\$3.411.626	\$2.760.949	\$391.009.690
37	\$3.435.508	\$2.737.067	\$387.574.182
38	\$3.459.556	\$2.713.019	\$384.114.626
39	\$3.483.773	\$2.688.802	\$380.630.853

No.	A.Capital	A.Interes	Saldo
40	\$3.508.160	\$2.664.415	\$377.122.693
41	\$3.532.717	\$2.639.858	\$373.589.976
42	\$3.557.446	\$2.615.129	\$370.032.530
43	\$3.582.348	\$2.590.227	\$366.450.182
44	\$3.607.424	\$2.565.151	\$362.842.758
45	\$3.632.676	\$2.539.899	\$359.210.082
46	\$3.658.105	\$2.514.470	\$355.551.977
47	\$3.683.712	\$2.488.863	\$351.868.265
48	\$3.709.498	\$2.463.077	\$348.158.767
49	\$3.735.464	\$2.437.111	\$344.423.303
50	\$3.761.612	\$2.410.963	\$340.661.691
51	\$3.787.944	\$2.384.631	\$336.873.747
52	\$3.814.459	\$2.358.116	\$333.059.288
53	\$3.841.160	\$2.331.415	\$329.218.128
54	\$3.868.049	\$2.304.526	\$325.350.079
55	\$3.895.125	\$2.277.450	\$321.454.954
56	\$3.922.391	\$2.250.184	\$317.532.563
57	\$3.949.848	\$2.222.727	\$313.582.715
58	\$3.977.496	\$2.195.079	\$309.605.219
59	\$4.005.339	\$2.167.236	\$305.599.880
60	\$4.033.376	\$2.139.199	\$301.566.504
61	\$4.061.610	\$2.110.965	\$297.504.894
62	\$4.090.041	\$2.082.534	\$293.414.853
63	\$4.118.672	\$2.053.903	\$289.296.181
64	\$4.147.502	\$2.025.073	\$285.148.679
65	\$4.176.535	\$1.996.040	\$280.972.144
66	\$4.205.770	\$1.966.805	\$276.766.374
67	\$4.235.211	\$1.937.364	\$272.531.163
68	\$4.264.857	\$1.907.718	\$268.266.306
69	\$4.294.711	\$1.877.864	\$263.971.595
70	\$4.324.774	\$1.847.801	\$259.646.821
71	\$4.355.048	\$1.817.527	\$255.291.773
72	\$4.385.533	\$1.787.042	\$250.906.240
73	\$4.416.232	\$1.756.343	\$246.490.008
74	\$4.447.145	\$1.725.430	\$242.042.863
75	\$4.478.275	\$1.694.300	\$237.564.588
76	\$4.509.623	\$1.662.952	\$233.054.965
77	\$4.541.191	\$1.631.384	\$228.513.774
78	\$4.572.979	\$1.599.596	\$223.940.795
79	\$4.604.990	\$1.567.585	\$219.335.805
80	\$4.637.225	\$1.535.350	\$214.698.580
81	\$4.669.685	\$1.502.890	\$210.028.895
82	\$4.702.373	\$1.470.202	\$205.326.522
83	\$4.735.290	\$1.437.285	\$200.591.232
84	\$4.768.437	\$1.404.138	\$195.822.795
85	\$4.801.816	\$1.370.759	\$191.020.979
86	\$4.835.429	\$1.337.146	\$186.185.550

No.	A.Capital	A.Interes	Saldo
87	\$4.869.277	\$1.303.298	\$181.316.273
88	\$4.903.362	\$1.269.213	\$176.412.911
89	\$4.937.685	\$1.234.890	\$171.475.226
90	\$4.972.249	\$1.200.326	\$166.502.977
91	\$5.007.055	\$1.165.520	\$161.495.922
92	\$5.042.104	\$1.130.471	\$156.453.818
93	\$5.077.399	\$1.095.176	\$151.376.419
94	\$5.112.941	\$1.059.634	\$146.263.478
95	\$5.148.731	\$1.023.844	\$141.114.747
96	\$5.184.772	\$987.803	\$135.929.975
97	\$5.221.066	\$951.509	\$130.708.909
98	\$5.257.613	\$914.962	\$125.451.296
99	\$5.294.416	\$878.159	\$120.156.880
100	\$5.331.477	\$841.098	\$114.825.403
101	\$5.368.798	\$803.777	\$109.456.605
102	\$5.406.379	\$766.196	\$104.050.226
103	\$5.444.224	\$728.351	\$98.606.002
104	\$5.482.333	\$690.242	\$93.123.669
105	\$5.520.710	\$651.865	\$87.602.959
106	\$5.559.355	\$613.220	\$82.043.604
107	\$5.598.270	\$574.305	\$76.445.334
108	\$5.637.458	\$535.117	\$70.807.876
109	\$5.676.920	\$495.655	\$65.130.956
110	\$5.716.659	\$455.916	\$59.414.297
111	\$5.756.675	\$415.900	\$53.657.622
112	\$5.796.972	\$375.603	\$47.860.650
113	\$5.837.551	\$335.024	\$42.023.099
114	\$5.878.414	\$294.161	\$36.144.685
115	\$5.919.563	\$253.012	\$30.225.122
116	\$5.961.000	\$211.575	\$24.264.122
117	\$6.002.727	\$169.848	\$18.261.395
118	\$6.044.746	\$127.829	\$12.216.649
119	\$6.087.059	\$85.516	\$6.129.590
120	\$6.129.590	\$42.907	\$0
Total:	\$500.000.000	\$240.708.922	

12

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DEL BIEN INMUEBLE RURAL DENOMINADO "Finca El Encanto", COMPUESTO DE TRES INMUEBLES RURALES IDENTIFICADOS CON FOLIOS DE MATRICULA INMOBILIARIA Nros. 280-61516, 280-35104 y 280-35105; DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ARMENIA, QUINDIO.

Entre los suscritos a saber a continuación; **MARIA STELLA MUÑOZ QUITIAN**, mayor de edad, domiciliada y residente en la ciudad de Armenia, Quindío, identificada con la cédula de ciudadanía Número 24.995.583, actuando en nombre propio, y que para efectos del presente contrato se denominara **LA PROMETIENTE VENDEDORA**; y de la otra parte, **JAROL MAURICIO MORALES CASTRILLON**, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Armenia, Quindío, identificado con cédula de ciudadanía Número 4.377.261 expedida en Armenia, Quindío, quien en adelante para efectos del presente contrato se llamara **EL PROMETIENTE COMPRADOR**, hemos acordamos celebrar de mutuo acuerdo, **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DEL BIEN INMUEBLE RURAL DENOMINADO "Finca El Encanto" COMPUESTO DE TRES INMUEBLES RURALES IDENTIFICADOS CON LOS FOLIOS DE MATRICULA INMOBILIARIA Nro. 280-61516, 280-35104 y 280-35105; DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ARMENIA, QUINDIO**, el cual se registrá por lo dispuesto en el Artículo 1611 y siguientes del Código Civil, y las demás normas que le sean concordantes y complementarias para tal asunto, y de maneara específica se registrá por las cláusulas que se exponen a continuación: **PRIMERA. OBJETO Y TRADICIÓN: LA PROMETIENTE VENDEDORA** promete vender a **EL PROMETIENTE COMPRADOR**, y este a su vez promete comprar a aquella, el inmueble de propiedad de **LA PROMETIENTE VENDEDORA**, **DENOMINADO "Finca El Encanto", COMPUESTO DE TRES INMUEBLES RURALES IDENTIFICADOS CON LOS FOLIOS DE MATRICULA INMOBILIARIA Nro. 280-61516, 280-35104 y 280-35105 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ARMENIA, QUINDIO**, los cuales se identifican en su orden, así: 1.º Lote de Terreno mejorado con casas de habitación, ubicada en la Vereda Naranjal, jurisdicción del municipio de Circasia, Quindío, denominado el Encanto, con registro catastral Nro. 00 02 0006 0053 000, identificado con el Folio de Matricula Inmobiliaria No. 280-61516 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Armenia, Quindío, constante de una cabida superficial de cinco hectáreas y dos mil trescientos setenta y un metros cuadrados 5 Has y 2.371 M2, según catastro Sic, comprendido dentro de los siguientes linderos, según el título; es decir, la escritura pública No. 484 del 07 Febrero del año 2002, de la Notaria Segunda de Armenia Q., así: *"### De un mojón de piedra, clavado a orillas del camino nacional que de la vereda conduce a circasia, y el lindero con predio de la Señora Mercedes Toro de García, se sigue al Occidente, una línea recta, por un alambrado, hasta encontrar otro mojón de piedra clavado al pie de un alambrado; de aquí, siguiendo el alambrado en línea recta, y con rumbo magnético de N 19 grados, E en longitud de treinta metros (30 mts) hasta encontrar otro mojón de piedra clavado a la raíz de un nacedero (árbol); de aquí, siguiendo una línea recta, por entre el cafetal y al occidente, con rumbo magnético de N 86 grados W hasta encontrar otro mojón de piedra clavado en lindero con predio del Señor Joaquín Marín, hasta encontrar la confluencia con otra agüita; por el lado derecho*

subiendo, siguiendo el curso de esta agüita, hasta su nacimiento; de aquí, siguiendo una línea demarcada por arboles (un surco) de nacederos "quebrabarriga", lindando con predio del señor Luis Eduardo Valencia, hasta encontrar otro mojón de piedra clavado a la raíz de un nacedero (Árbol), en una vaga; de aquí, siguiendo una línea recta, por entre el cafetal en dirección Sur, y por una cuerda de Alambre lindando con predio del Señor Valencia, citado anteriormente, hasta encontrar un mojón de piedra clavado a orillas del camino vecinal que conduce a circasia, y al a raíz de un chocho (Árbol); siguiendo por el mencionado camino a buscar el mojón tomado como punto de partida ### **SERVIDUMBRE:** Consta en el título de adquisición que se citara más adelante lo siguiente: "La anterior finca que se adjudica en esta hijuela queda gravada con servidumbre de tránsito para salir al camino que de la vereda de donde está ubicada, conduce a la población de Circasia, en favor del inmueble el Porvenir, que por esta misma partición se adjudica al heredero JULIO ENRIQUE OTALVARO VALENCIA. **EXCLUSIÓN:** De este mismo inmueble se excluye y por consiguiente no queda comprendido dentro de esta transferencia, un lote de terreno donde está construida la escuela veredal, denominada "JORGE ANTONIO PAEZ", constante de 55.60 metros de frente, por el costado derecho una longitud de 53.40 metros, por su lado anterior de 54.00 metros, y en su lado izquierdo, mide 54.50 metros, lote con un área aproximada de 2.956.00 metros cuadrados. Que no obstante la mención de la medida y linderos, el inmueble se transfiere como cuerpo cierto." 2.) Lote de Terreno rural, matriculado con el nombre de El Provenir, ubicado en la Vereda Naranjal, Municipio de Circasia, Quindío, identificado con la Ficha Catastral No. 00 02 0006 0052 000, distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria No. 280 - 35104 de la oficina de registro de instrumentos públicos de la ciudad de Armenia, Quindío, comprendido dentro de los siguientes linderos, según el título; es decir, la escritura pública No. 484 del 07 Febrero del año 2002, de la Notaria Segunda de Armenia, Q., así: " ### De un mojón de piedra clavado en el lindero con lote que en esta misma partición se adjudica a Rosalba Buitrago V. y a sus hijos Olga, Jesús Alberto, José Javier, José Oscar, Leonardo, Hernando, Hernán y Héctor Otalvaro Buitrago (sic), mojón clavado a raíz de un nacedero (Árbol), se sigue en línea recta, por entre cementeras con rumbo magnético N 86 W hasta encontrar un mojón de piedra clavado en lindero con predio del señor Joaquín Martín; de aquí, y siguiendo hacia el oriente, en lindero con predio del Señor Martín, por un alambrado hasta encontrar otro mojón de piedra clavado al pie de un alambrado, lindero con predio del mismo adjudicatario; de aquí, siguiendo el lindero con predio del adjudicatario Julio E. Otalvaro V. por la orilla de un camino de la misma finca, hasta encontrar otro mojón de piedra clavado a orillas del mismo; de aquí, siguiendo el mismo camino hasta encontrar otro mojón de piedra clavado cerca de una puerta de trancas, y en lindero con lote que se adjudica en esta partición a la cónyuge Rosalba Buitrago V., y a sus hijos que ya se mencionaron (sic); de aquí, siguiendo en línea recta, y por alambrado rumbo magnético N 19 E en longitud de 30.00 metros, hasta encontrar el mojón tomado como punto de partida ###" 3.) Un Lote de terreno, contiguo al Lote de Terreno antes descrito, denominado El Porvenir, situado en la Vereda el Naranjal, del Municipio del Circasia, Quindío, identificado con la Ficha Catastral No. 00 02 0006 0052 000, distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria No. 280-35105, de la oficina de registro de instrumentos públicos de la ciudad de Armenia, Q., comprendido dentro de los

3

siguientes linderos, según el título; es decir, la escritura pública No. 484 del 07 Febrero del año 2002, de la Notaria Segunda de Armenia Q., así: "### De un *mojón de piedra que está en la orilla del camino de servidumbre lindero con predio del mismo comprador, JOSE SOAQUIN OTALVARO L. (sic), camino hasta, hasta otro mojón de piedra que está a la orilla del mismo camino, lindero con el mismo comprador, y de aquí, lindero siempre con el de JESUS DIAZ, hasta un mojón de piedra que está a la raíz de un tronco de arenillo, a la orilla de un amagamiento, este arriba, hasta una chamba arriba a un mojón de piedra que está en la orilla de la misma; de aquí, lindando con el predio de Abraham García, hasta un mojón que está en la mitad de la falda, al pie de un dulumoco; de aquí, lindando con García, hasta otro mojón, que está en la esquina de un cerco; y de aquí, por la orilla del cañameral y del potrero al punto de partida ###*". Se advierte que estos dos (2) últimos inmuebles, es decir, los identificados con los folios de matrícula inmobiliaria Nro. 280-35104 y 280-35105 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Armenia, Q., tienen un área de CUATRO HECTAREAS Y OCHO MIL METROS CUADRADOS 4 Has y 8000 M2, según títulos de adquisición e información del IGAC territorial Quindío. **Parágrafo Primero:** No obstante la descripción y cabida de los bienes inmuebles rurales antes descritos en las escrituras anteriormente mencionadas, los predios objeto de la promesa de venta, se venden como cuerpo cierto, de los cuales el promitente comprador conoce, y ya ha verificado físicamente las respectivas áreas y linderos existentes en los inmuebles y que acepta a conformidad de lo físicamente existente. **Parágrafo Segundo:** El objeto de la presente venta no comprende los semovientes (Ganados caprinos, equinos, bovinos, especies aviares y ejemplares caninos) que en la actualidad se encuentran en el bien rural antes enunciado, los cuales serán retirados por parte de la PROMITENTE VENDEDORA al momento de la entrega real y material que se efectúa al PROMITENTE COMPRADOR. **Parágrafo Tercero:** La PROMITENTE VENDEDORA dejara al PROMITENTE COMPRADOR, dentro de las casas de habitación, los equipos de la lechería que actualmente funciona en la Finca objeto de la venta conocida como "el Encanto", así como también, las camas, los colchones y demás amueblamiento que en la actualidad se encuentra en el bien inmueble objeto de la presente promesa de compra venta. **TRADICIÓN:** Los inmuebles anteriormente descritos fueron adquiridos por la PROMITENTE VENDEDORA por compraventa realizada a la señora Martha Cecilia Zuluaga Álzate, persona mayor de edad e identificada con cedula de ciudadanía número 41.909.107, según escritura pública número 484 del 7 de Febrero del año 2002 otorgada en la notaria SEGUNDA de Armenia, Quindío, acto debidamente registrado en la oficina de registro de instrumentos públicos de esta ciudad, a los respectivos folios de matrículas inmobiliarias. **SEGUNDA.- PRECIO:** El precio del predio prometido en venta, objeto del presente documento, es por valor de **OCHOCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$800.000.000.00) Moneda Legal y Corriente Colombiana** que **EL PROMETIENTE COMPRADOR**, pagará a **LA PROMETIENTE VENDEDORA** de la siguiente forma: A.) la suma de **DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$200.000.000.00) Moneda Legal y Corriente Colombiana** a la firma del presente documento; B.) La suma de **CIEN MILLONES DE PESOS (\$100.000.000.00) Moneda Legal y Corriente Colombiana**, serán cancelados el día 22 de Diciembre del año 2017, donde el promitente comprador cancelara en efectivo al vendedor en la ciudad de

Armenia, Quindío. Suma de dinero que se respaldara para su cumplimiento, en un título valor, letra de cambio, la cual será debidamente aceptada por el comprador y entregada al vendedor; C.) La suma de QUINIENTOS MILLONES DE PESOS (\$500.000.000.00) Moneda Legal y Corriente Colombiana, los cuales son restantes del presente negocio, se garantizaran mediante garantía real en hipoteca, acompañada con pagaré a favor del vendedor o a quien este designe, instrumentos debidamente suscritos y aceptados por el Promitente COMPRADOR y a favor del vendedor, obligación que será cancelada en ciento veinte (120) cuotas mensuales con sus correspondientes intereses de amortización, según tabla descriptiva que hace parte de esta promesa, donde cada una de ellas será por un valor de **SEIS MILLONES CIENTO SETENTA Y DOS MIL QUINIENTOS SETENTA Y CINCO PESOS (\$6.172.575.00) Moneda Legal y Corriente Colombiana**, que serán depositadas los días cinco (5) de cada mes, iniciándose su respectivo pago en el mes de febrero del año 2018 y serán depositadas en la cuenta de ahorros Numero 642-097810 del banco BBVA a nombre de la promitente vendedora.

TERCERA.- ENTREGA DEL INMUEBLE OBJETO DE LA PRESENTE PROMESA DE COMPRA VENTA: Los bienes inmuebles rurales objeto de esta negociación, denominado "*Finca El Encanto*", *COMPUESTO DE TRES INMUEBLES RURALES IDENTIFICADOS CON LOS FOLIOS DE MATRICULA INMOBILIARIA Nro. 280-61516, 280-35104 y 280-35105; DE LA OFICINA DE RESGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ARMENIA, QUINDIO*, se efectuara por parte de **LA PROMETIENTE VENDEDORA** la entrega real y material de tales inmuebles, una vez sea firmado por el PROMITENTE COMPRADOR el título valor, letra de cambio por valor de CIENTO MILLONES DE PESOS (\$100.000.000.00) M/Cte, garantía real sobre el inmueble en hipoteca abierta a favor de la vendedora, el respectivo pagaré que acompañara el instrumento público, el cual representara la suma de **QUINIENTOS MILLONES DE PESOS (\$500.000.000.00) M/Cte**, con sus respectivos intereses, y la firma por las partes; VENDEDORA Y COMPRADORA del presente documento de promesa de compra venta de bien inmueble rural. Entrega que se efectuara con sus respectivas mejoras, anexidades, usos y servidumbres. También se obligan **LA PROMETIENTE VENDEDORA** a entregar a la fecha de suscripción de la escritura de compraventa, el inmueble a paz y salvo de todo concepto hasta la fecha de entrega; libre de condiciones resolutorias, pleito pendiente, embargo, limitaciones del dominio o gravámenes, declarando además que no han enajenado a otras personas el bien inmueble. En cualquier caso saldrá al saneamiento en los casos de Ley.

CUARTO. CLAUSULA PENAL: Las partes acuerdan que si alguno de los contratantes no cumpliera en todo o en parte sus obligaciones, dará lugar a cancelar a favor del contratante cumplido, a título de pena, la suma equivalente al treinta por ciento (30%) del valor del contrato, es decir, la suma de DOSCIENTOS CUARENTA MILLONES DE PESOS (\$240.000.000,00) MONEDA LEGAL Y CORRIENTE COLOMBIANA, pena que se estipula por el simple retardo y sin que el pago de la pena implique la extinción de la obligación principal, quedando la parte cumplida habilitada para exigir de quien no cumplió, el pago de todos los perjuicios que con su incumplimiento ocasione.

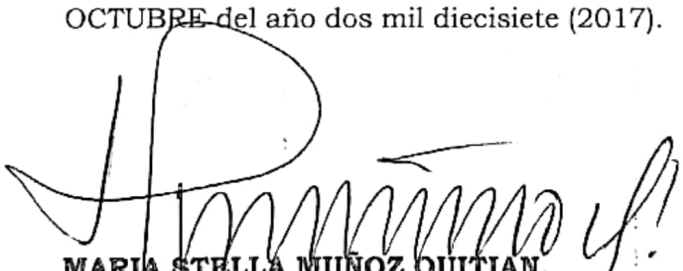
Parágrafo 1: Las partes acuerdan que para todos los efectos el presente documento presta mérito ejecutivo y no será necesario requerir a la parte incumplida o de la constitución en mora para el cobro de la misma por

vía judicial y de manera ejecutiva, por acordar entre las partes que presta mérito ejecutivo. **QUINTA.- OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA:** 1.) Con relación al bien inmueble rural denominado "Finca El Encanto", **COMPUESTO DE TRES INMUEBLES RURALES IDENTIFICADOS CON LOS FOLIOS DE MATRICULA INMOBILIARIA Nros. 280-61516, 280-35104 y 280-35105; DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ARMENIA, QUINDIO**, se efectuara así: La suscripción de la escritura pública de compra venta se efectuara el día **VEINTITRES (23) de NOVIEMBRE del año 2017**, a las tres de la tarde (3 pm), en la Notaria Primera del Circulo Notarial del Armenia, Quindio, y en el mismo acto se constituirá Hipoteca sobre los bienes inmuebles objeto de la negociación, a favor de MARIA STELLA MUÑOZ QUITIAN, promitente vendedora ya identificada, como respaldo y garantía al valor adeudado y restante del pago total del precio dado a los inmuebles, gravamen HIPOTECARIO que será cancelado, una vez el PROMITENTE COMPRADOR haya cancelado las 120 cuotas de manera oportuna y cumplida como se pacta en este documento y elevado a escritura pública de hipoteca, acompañado de título valor, pagaré. **Parágrafo 1:** Con relación a las fechas y hora pactadas para efectuar la suscripción de la escritura pública de venta, podrá ser modificada de mutuo acuerdo entre las partes en documento escrito reconocido ante notario, como mínimo, con un día antes de la respectiva fecha pactada. **SEXTA.-** Manifiestan las partes contratantes que el contenido del presente documento es cierto en todas sus redacciones y que las firmas que en el aparecen son las que usan en todas sus diligencias; que el origen de los recursos con los que efectuaran la respectiva negociación, provienen de ocupación, oficio, profesión, actividad o negocio lícito. **SEPTIMA. PRUEBA INSUSTITUIBLE:** Para acreditar el cumplimiento de la obligación de suscribir o firmar las escrituras en la fecha indicada, se requerirá como prueba insustituible, la certificación del notario primero de armenia, Quindio, que del día y la hora señalada para esos efectos, la parte que pretende cumplir. **OCTAVA. PRORROGA:** Sólo se podrá prorrogar el término para el cumplimiento de las obligaciones que por este contrato se contraen, cuando así lo acuerden las partes mediante cláusula que se agregue al presente instrumento, mediante documento escrito y si quiera con dos días hábiles de anticipación al vencimiento de cualquiera de los plazos pactados, sin embargo si se pretende realizar el acto escriturario con anticipación a la fecha pactada, esto podrá llevarse a efecto previo acuerdo de los contratantes. **NOVENA.- DECLARACIÓN: GASTOS:** Los gastos que demande la escritura de compraventa y registro se cubrirán de la siguiente manera: 1.) Con relación al bien inmueble rural denominado "Finca El Encanto", **COMPUESTO DE TRES INMUEBLES RURALES IDENTIFICADOS CON LOS FOLIOS DE MATRICULA INMOBILIARIA Nros. 280-61516, 280-35104 y 280-35105; DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ARMENIA, QUINDIO**, se efectuara así: El costo de la retención en la fuente y la mitad del costo de los gastos de Notariado serán a cargo de la PROMITENTE VENDEDORA. El costo de los gastos de Registro y la mitad de los costos de Notariado serán a cargo del PROMITENTE COMPRADOR. 2.) Con relación a la constitución y Registro de la hipoteca abierta a favor de la parte vendedora, será a cargo del comprador, señor JAROL MAURICIO MORALES CASTRILLON de condiciones civiles ya enunciadas en el presente

documento. **PARAGRAFO:** Las escrituras públicas de compraventa (Bien Inmueble Rural denominado El Encanto, se realizaran por el valor catastral que tienen los bienes inmuebles por efectos de gastos notariales y de registro, buscando economía entre las partes, si esto se pudiere. **DECIMA.- JURAMENTO:** Las partes manifiestan que no tienen procesos penales o fiscales pendientes con ocasión de la entrada de dineros ilícitos a sus arcas personales. **DECIMA PRIMERA.- SUSCRIPCION:** Manifiestan las partes contratantes que el contenido del presente documento es cierto en todas sus redacciones y que las firmas que en el aparecen son las que usan en todas sus diligencias; que el origen de los recursos con los que efectuaran la respectiva negociación, provienen de ocupación, oficio, profesión, actividad o negocio lícito.

NOTIFICACIONES: Para los efectos previstos en este contrato LOS CONTRATANTES registran las siguientes direcciones y teléfonos para hacerle las notificaciones o comunicaciones: EL PROMITENTE VENDEDOR las recibirá en el en la carrera 15 No. 20A-04 edificio Torre Colpatria local 8 de la ciudad de Armenia, Quindío, celular 3146625822 y el PROMITENTE COMPRADOR las recibirá en la Carrera 20 # 12-22 de la ciudad de Armenia, Quindío, celular 3162980015

En señal de conformidad las partes suscriben el presente documento y reconocen sus firmas y el contenido del mismo, en dos ejemplares del mismo tenor, en la ciudad de Armenia Quindío, a los treinta (30) días del mes de OCTUBRE del año dos mil diecisiete (2017).


MARIA STELLA MUÑOZ QUITIAN.

C.C. No. 24.995.588 Buenavista Q.

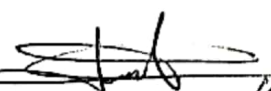
Promitente vendedora

Dirección: Carrera 15 #20A-04 Local 8

Teléfono: 3146625822

Correo electrónico: mariasm159@hotmail.com

Profesión: Abogada


JAROL MAURICIO MORALES CASTRILLON

C.C. No. 4.377.261 Armenia, Quindío.

Promitente comprador

Dirección Carrera 20 # 12-22

Teléfono 3162980015

Correo electrónico: rentacarloscoches@hotmail.com

Profesión Comerciante





DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO

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



42108

En la ciudad de Armenia, Departamento de Quindío, República de Colombia, el treinta (30) de octubre de dos mil diecisiete (2017), en la Notaría Primera (1) del Círculo de Armenia, compareció:

JAROL MAURICIO MORALES CASTRILLON, identificado con la cédula de ciudadanía / NUIP #0004377261 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

----- Firma autógrafa -----



824x03dw1vjp
30/10/2017 - 15:52:27:304



MARIA STELLA MUÑOZ QUITIAN, identificado con la cédula de ciudadanía / NUIP #0024995588 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

----- Firma autógrafa -----



f6hzzix59i
30/10/2017 - 15:53:07:276



Conforme al Artículo 18 del Decreto-Ley 019 de 2012, los comparecientes fueron identificados 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, en el que aparecen como partes MARIA STELLA MUÑOZ QUITIAN Y JAROL MAURICIO MORALES y que contiene la siguiente información MATRICULA 280-61516, 35104 Y 35105.

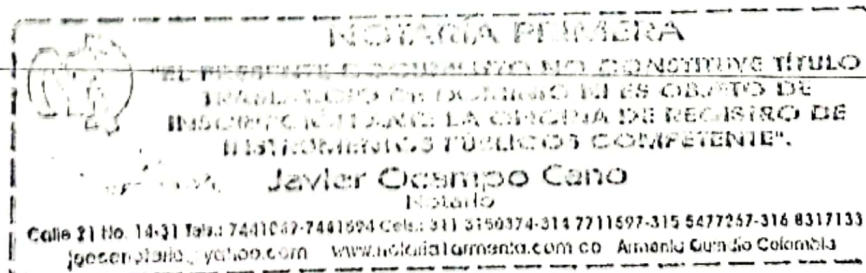


JAVIER OCAMPO CANO

Notario primero (1) del Círculo de Armenia

El presente documento puede ser consultado en la página web www.notariasegura.com.co

Número Único de Transacción: 824x03dw1vjp



**RECIBO DE CAJA
MENOR No.**

FECHA:	11 / Noviembre / 2020	VALOR \$	20'000.000
PAGADO A:	Arturo Muñoz		
POR CONCEPTO DE:	Abono de negocio de Finca		
VALOR EN LETRAS:	Veinte millones		
IMPUTACION:	RECIBIDO:		
APROBADO POR:	Arturo Muñoz		
Harold Mauricio Morales	C.C. o NIT. 4525606.		



Doctora

IVONN ALEXANDRA GARCÍA BELTRÁN

Juez Segunda Civil del Circuito

Armenia – Quindío

Asunto: Poder Especial Proceso Ejecutivo Hipotecario
Radicado: 2021-00031-00
Demandante: Cristian Alexander Muñoz Velasco
Demandados: Santiago Morales Correa (Representado por Mónica María Correa Beltrán) y Otros



MÓNICA MARÍA CORREA BELTRÁN, vecina de Armenia, Quindío, identificada con la cédula de ciudadanía No. 41.955.650 de Armenia, Quindío, quien a su vez actúa en nombre y representación de su menor hijo **SANTIAGO MORALES CORREA**, identificado con la Tarjeta de Identidad No. 1.092.458.856, por medio del presente escrito, otorgo poder especial, amplio y suficiente al señor **JEFFERSON POSADA**, mayor de edad, con domicilio en la ciudad de Armenia, Quindío, identificado con la cédula de ciudadanía No. 9.727.226 expedida en esta ciudad, Abogado en ejercicio con Tarjeta Profesional No. 242.224 del Consejo Superior de la Judicatura, para que represente a mi menor hijo dentro del proceso Ejecutivo Hipotecario, incoado por el señor **CRISTIAN ALEXANDER MUÑOZ VELASCO**, en su contra.

Mi apoderado queda facultado para conciliar, transigir, desistir, sustituir, reasumir, renunciar, recibir y demás previsiones del artículo 77 del Código General del Proceso.

Atentamente,

Mónica María Correa Beltrán
MÓNICA MARÍA CORREA BELTRÁN
C.C. No. 41.955.650 de Armenia, Quindío.



Acepto,

JEFFERSON POSADA
Apoderado

Calle 19 No 14-17 oficina 303, Armenia, Quindío
Celular: 3208012488
Email: jefersonposada_19@hotmail.com