MARTA CECILIA CIFUENTES BAEZ

ABOGADA

CRA 4 NO. 18-50 OFC. 1604 CEL. 3188482546

CORREO ELECTRÓNICO marceciba9@hotmail.com

Señor(a)

JUEZ TREINTA (30) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA, D.C.

E.S.D.

REF. PROCESO VERBAL DE SIMULACION DE WILINSON SALGUERO DIAZ contra LINA MARCELA CAMPOS DIAZ Y JUAN GUILLERMO HERRERA ARANDA.

*EXPEDIENTE No. 110014003065**20180123600.***

MARTA CECILIA CIFUENTES BAEZ, mayor de edad, con domicilio y residencia en esta ciudad, identificada personal y profesionalmente con la cedula de ciudadanía No. 51.664.129 de Bogotá y tarjeta profesional No. 55.788 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando en nombre y representación de JUAN GUILLERMO HERRERA ARANDA, igualmente mayor de edad, con domicilio y residencia en la población de Granada (Cundinamarca), identificado con la cedula de ciudadanía No.1073130387 estando dentro del término de emplazamiento al demandado JUAN GUILLERMO HERRERA ARANDA, de conformidad con el artículo 96 del C. G. del P., doy contestación a la demanda de Simulación interpuesta por el señor WILINSON SALGUERO DIAZ, contra mi prohijado y LINA MARCELA CAMPOS DIAZ, en los siguientes, términos:

EN CUANTO A LAS PRETENSIONES:

En nombre del señor JUAN GUILLERMO HERRERA ARANDA me OPONGO a la prosperidad de todas y cada de las pretensiones incoadas por el señor WILINSON SALGUERO DIAZ , pues como se demostrara con los medios probatorios idóneos, pertinentes y conducentes NO EXISTE SIMULACION ALGUNA, pues el negocio jurídico : COMPRAVENTA, de LINA MARCELA CAMPOS DIAZ a JUAN GUILLERMO HERRERA ARANDA y contenido en la escritura pública número 6232 del 6 de noviembre de 2015 de la notaria 73 de Bogotá, D.C., debidamente registrada al folio de matrícula No. 157-66940 de la Oficina de registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá, ES LEGAL, REAL, VERIDICO.

EN CUANTO A LOS HECHOS:

AL 1º. Es cierto. Según certificado de tradición y libertad adjunto a la demanda.

Al 2º.- Es cierto. Según a documental aportada.

Al 3º.- No es cierto. Al tenor del título del documento privado adjunto se celebró "CONTRATO DE COMPRAVENTA DE UNA FINCA" y se reitera en el contenido del mismo documento cuando refiere" hemos celebrado el siguiente CONTRATO DE COMPRAVENTA".

Escaneado con CamScanner

Al 4º.- No es cierto. Reitero según el documento adjunto como fundamento de la demanda, en el se menciona que es un CONTRATO DE COMPRAVENTA y no "CONTRATO PROMESA DE COMPRAVENTA". Respecto al reconocimiento habría que probar la autenticidad de dicha diligencia.

Al 5º.- Es cierto según el contenido del escrito de CONTRATO DE COMPRAVENTA. Pero cabe resaltar aquí lo ilógico y poco creíble de dicho convenio. Primero se menciona que se cancela $60.000 "a la firma", ¿a la firma de qué?, $10.000.000 el día 1 de julio de 2014, según el tenor literal del escrito , estaría cancelada la totalidad del valor de la negociación, pero curiosamente se fija el día 12 de marzo de 2015 la firma de la escritura, es decir 8 meses después de recibido el valor total del precio, cuando en este tipo de negociaciones el pago total del precio del predio, implica correlativamente la firma de la escritura pública de compraventa y entrega del bien.

Al 6º.- Es cierto. Y refuerza el argumento esgrimido anteriormente, como es que si se pagó la totalidad del precio no se hizo la escritura pública en forma simultánea y más previendo aquello de que somos mortales, no es concebible un tipo de negocio sobre un inmueble en esas condiciones.

Al 7º.- Es cierto.

Al 8º.- Es cierto.

Al 9º.- Es cierto en parte y se aclara. - es cierto en cuanto al trámite del proceso de sucesión, pero según versión de LINA MARCELA CAMPOS DIAZ no conocía la existencia del contrato allí mencionado.

Al 10º.- Es cierto en cuanto al trámite de la sucesión. No lo es, respecto de la existencia del contrato en mención.

Al 11º.- Es cierto. –

Al 12º.- ES cierto. Lo que no lo es que dicha negociación fue SUPUESTA, fue real y legal.

Al 13.- No es cierto en lo atinente al supuesto contrato de compraventa, porque reitero FUE REAL. Es cierto lo que respecta a la escritura pública contentivo del mismo.

Al 14º.- Es cierto en que este monto de $68.000.000 es que se registra en el instrumento público de compraventa. Es de resaltar en este punto que para el demandante resulta "apócrifo" el precio de compraventa del predio relacionado en la escritura de compraventa de LINA MARCELA CAMPOS DIAZ a JUAN GUILLERMO HERRERA ARANDA; pero no es APROCRIFO el que se consigna en el escrito aportado por él como fundamento de la demanda, que es por la suma de $70.000.000, hace la diferencia para ser apócrifo la suma de $2.000.000?.

Al 15.- Es cierto en parte y aclaro. La suma referida en la escritura pública cuya simulación se pretende, no fue la realmente pagada por JUAN GUILLERMO HERRERA ARANDA como comprador y recibida por LINA MARCELA CAMPOS DIAZ como VENDEDORA, pues como consta en el CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA el precio del predio se acordado y real y verídicamente cancelado fue la suma de $ 250.000.000 y así lo conforma dicho contrato y las múltiples consignaciones realizadas por el comprador.

Por tanto, existe intención alguna de burlar el supuesto compromiso adquirido por el causante.

Escaneado con CamScanner

Al 16º.- Me atengo a lo que se pruebe.

Al 17.- No es cierto. - el señor JUAN GUILLERMO HERRERA ARANDA como comprador cancelo la totalidad del precio del predio.

Al 18.- No es cierto. Como se probará dentro del presente proceso, el Comprador, JUAN GUILLERMO HERRERA ARANDA si pago la totalidad del precio convenido.

Al 19.- No es cierto. - Reitero la negociación contenida en la escritura cuya simulación es pretende es LEGAL Y REAL.

Al 20.- No es cierto. -

Al 21.- Es cierto. Aclarando que el precio realmente pactado fue la suma de $250.000.000

Pero para efectos de gastos, impuestos, se acordó, como se acostumbra que se llevara a cabo por el avalúo catastral.

Al 22.- Que se pruebe. Es una apreciación subjetiva.

Al 23.-No es cierto. – Además resulta muy curioso que para este caso se argumente una presunta lesión enorme por consagrarse como precio la suma de $68.000.000, pero no existe esa figura jurídica en la supuesta negociación del mismo predio por $70.000.000, allí no se violaría el principio de la equidad; se viola cuando la negociación es entre LINA MARCELA CAMPOS LUGO y JUAN GUILLERMO HERRERA ARANDA, pero siendo el mismo predio y el mismo precio, dicha figura no aplica cuando , ahí si supuestamente, se negocia entre LUIS JOSE CAMPOS LUGO Y WILINSON SALGUERO DIAZ.

Al 24.- No es cierto. Es una errada apreciación jurídica del apoderado del demandante respecto de lo que es objeto ilícito. Para darle claridad me permito transcribir el artículo 1521 del Código Civil ***"Hay un objeto ilicito en la enajenación: 1. De las cosas que no están en el comercio. 2. De los derechos o privilegios que no pueden transferirse a otra persona. 3. De las cosas embargadas por decreto judicial, a menos que el juez lo autorice o el acreedor consienta en ello."*** *Y el predio legal y realmente vendido está en el comercio, es un bien transferible, es un Derecho que se puede perfectamente transferir a otra persona y menos se encontraba embargada al momento de la venta.*

Al 25.-No es cierto. - con la misma argumentación del numeral anterior.

Al 26—Es cierto. – aclarando que, según el documento adjunto y como se demostrara, no es el proceso verbal de simulación el que debió instaurarse para proteger los presuntos derechos del demandante.

RESPECTO DEL TITULO MESURA O LINDEROS:

Las normas citadas por el profesional del derecho en este acápite fueron derogadas por la ley 1564 de 2012: Código General del Proceso y corresponde hoy al art, 83 de este estatuto procesal.

Obviando en su demanda el demandante el inciso 2º. De dicha disposición que establece que ***"cuando la demanda verse sobre predios rurales, el demandante deberá indicar su localización, los colindantes actuales y el nombre con que se conoce el predio en la región"*** *así, brilla por su ausencia este requisito, pues por ninguna parte del libelo demandatorio se menciona los colindantes actuales del predio, siendo éste rural.*

Escaneado con CamScanner

RESPECTO DE LA MEDIDA CAUTELAR.

Si bien es cierto el parágrafo 1 del artículo 590 del C.G. del P. establece que cuando se solicite la práctica de medidas cautelares se podrá acudir directamente al juez, sin necesidad de agotar la conciliación prejudicial como requisito de procedibilidad, y el demandante lo impetro en su demanda, pero NO CUMPLIO con la prestación de la caución ordenada en el auto del 15 de marzo del año 2019, por la suma de $25.000.000, por lo que LA JURISDICCION CIVIL DEBE SUSTRAERSE DE CONOCER DE ESTA DEMANDA, hasta tanto no se preste la caución ordenada o en su defecto se agote el requisito de procedibilidad exigido por la ley para acudir a la jurisdicción, en este caso, civil.

POR LO ANTERIO SOLICITO AL SEÑOR JUEZ REQUERIR AL DEMANDANTE PARA LA CONSTITUCION INMEDIATA DE LA CAUCION ORDENADA, O EN SU DEFECTO RECHAZAR LA DEMANDA POR FALTA DEL REQUISITO DE PROCEDIBILIDAD Y CONDENAR EN COSTAS Y PERJUICIOS AL DEMANDANTE

EXCEPCIONES DE MERITO:

I.- INDEBIDO PROCESO PARA RECLAMAR EL SUPUESTO DERECHO DEL DEMANDANTE.

Fundamentos facticos de esta excepción

1.- La base del proceso verbal de simulación, la constituye un documento privado suscrito el día 22 de octubre de 2013 entre LUIS JOSE CAMPOS LUGO y WILINSON SALGUERO DIAZ, titulado CONTRATO DE COMPRAVENTA DE UNA FINCA.

2º.- Nuestra legislación civil estatuye que el contrato o convención es un acto por el cual una parte se obliga para con la otra a dar, hacer, o no hacer alguna cosa….

3º.- Del documento anexo a la demanda se concluye que de el se derivan obligaciones de dar: por el comprador: unas sumas de dinero; de hacer: por el vendedor: suscribir una escritura pública. No se establece la obligación de hacer entrega del inmueble.

3º.- A su vez las normas procesales establecen los procedimientos para, en caso de no cumplimiento de las obligaciones, la parte cumplida acceda a la jurisdicción, a exigir el cumplimiento de las mismas a su favor.

4º.- Así, el Código General del Proceso, establece los procesos declarativos y los procesos ejecutivos. Los primeros cuya finalidad primordial es establecer el derecho o la obligación y los segundos ejecutar judicialmente las obligaciones ya convenidas, así regula la ejecución por sumas de dinero, la ejecución por obligación de dar o hacer, ejecución por obligación de no hacer y por obligación condicional, ejecución por perjuicios, ejecución por obligaciones alternativas.

5º.- De la somera lectura del documento fundamento de esta equivocada acción de simulación, se deduce indefectiblemente que el camino procesal legal y correcto NO ES UN PROCESO DECLARATIVO, sino EJECUTIVO, obviamente si el documento reúne las condiciones de título ejecutivo, más concretamente POR OBLIGACION DE SUSCRIBIR DOCUMENTOS.

Escaneado con CamScanner

PRUEBAS DE ESTA EXCEPCION.

1º- Documento titulado CONTRATO DE COMPRAVENTA DE UNA FINCA, aportado con la demanda.

II.- INEXISTENCIA DE FUNDAMENTOS FACTICOS Y JURIDICOS PARA LA PROSPERIDAD DE LA ACCION DE SIMULACION.

Fundamentos facticos de esta excepción:

1º.- La compraventa a favor del señor JUAN GUILLERMO HERRERA ARANDA realizada por LINA MARCELA CAMPOS DIAZ y contenida en la escritura pública No. 6232 del 6 de noviembre de 2015 de la notaria 73 de Bogotá, D.C. debidamente registrada al folio de matrícula inmobiliaria 157-66940 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá (Cundinamarca), NO ES SIMULADA, ES LEGAL, REAL Y ABSOLUTAMENTE VALIDA.

2º.- La venta del inmueble, contenida en la escritura pública en mención, reúne todos y cada uno de los requisitos, esta convenida la cosa vendida y el precio, además como se trata de un bien raíz se otorgó y registro el documento público referido.

-Para demostrar el precio y pago del mismo, el señor JUAN GUILLERMO HERRERA, a través de su padre RICARDO HERRERA, realizo las siguientes consignaciones, unas a la cuenta directa de LINA MARCELA CAMPOS, otras, por autorización expresa de ésta, a FIDUBOGOTA, con fundamento en una negociación de unos apartamentos en Villavicencio:

BANCO	*No. RECIBO*	*FECHA*	*VALOR*
BOGOTA	*74461140-5*	*2015-10-28*	*$10.000.000*
BOGOTA	*74461142-0*	*2015-10-28*	*$10.000.000*
BOGOTA	*83209426-6*	*2016-10-14*	*$10.000.000*
BOGOTA	*83209425-5*	*2016-10-14*	*$10.000.000*
BOGOTA	*83893816-6*	*2016-12-06*	*$5.000.000*
BOGOTA	*83893825-1*	*2017-06-15*	*$20.000.000*
BOGOTA	*80264148-6*	*2017-06-15*	*$10.000.000*

Otros pagos fueron relacionados con los comprobantes respectivos por la demandada LINA MARCELA CAMPOS DIAZ en su contestación de la demanda.

3º.- En virtud de la transferencia del dominio, propiedad y posesión sobre el predio, la vendedora, LINA MARCELA CAMPOS DIAZ, hizo entrega real y material del mismo y desde entonces el comprador señor JUAN GUILLERMO HERRERA ARANDA.

4º.- En ejercicio de su legal y legítimo derecho de dominio, el señor JUAN GUILLERMO HERRERA, ha ejercido todos y cada uno de los actos que la ley le otorga como titular de ese derecho de dominio, goza y dispone del predio, lo explota económicamente, le realiza mejoras, paga impuestos.

5º.- tal y como se desprende del art. 1849 y 1857 del Código civil, el contrato de compraventa contenido en la escritura pública número 6232 del 6 de noviembre de 2015, es legal, real, valido, reúne todos y cada uno de los requisitos exigidos por la ley para su validez y la realidad negocial, el móvil de la negociación es verídico, no existe discrepancia entre el propósito real de los contratantes y su exteriorización.

Escaneado con CamScanner

6º.- La negociación contenida en el instrumento público en comento, nunca ha tenido como fin el engaño o fraude, no persigue engañar a terceros, existe una total conformidad intencional entre las partes, está plasmada en el mismo su verdadera y real voluntad.

7º.- Demostrativo del interés que siempre se demostró en la adquisición de ese terreno por parte del señor JUAN GUILLERMO HERRERA, lo constituye los múltiples contratos de arrendamiento sobre el predio, que celebrara su padre RICARDO HERRERA, inicialmente con el señor LUIS HELI CAMPOS ORTEGON, y luego con LUIS JOSE CAMPOS LUGO

PRUEBAS DE ESTA EXCEPCION:

DOCUMENTALES:

Consignaciones relacionadas

Recibo de pago del impuesto predial del año 2020, los demás recibos los tienen los otros condueños de la finca, pero mi prohijado siempre a pagado en proporción a su derecho.

Contratos de arrendamiento.

TESTIMONIALES:

Solicito a su despacho recepcionar los testimonios de las siguientes personas, todas hábiles e idóneas para declarar sobre los hechos y excepciones de este proceso, especialmente sobre el ejercicio del derecho de dominio ejercido por el señor JUAN GUILLERMO HERRERA ARANDA

-RICARDO HERRERA VILLALOBOS: residente en la carrera 14 No. 12 – 55 de la Población de Granada (Cundinamarca)

-LUIS FELIPE VILLALOBOS: residente en la carrera 14 No. 12 55 de Granada Cundinamarca.

-DIOSELINA GOMEZ , quien se puede ubicar en la finca Cielo Azul, Vereda Santa Helena del Municipio de Granada (Cundinamarca)

III.- CARENCIA ABSOLUTA DE LOS REQUISITOS PARA INCOAR LA ACCION DE SIMULACION.

Son fundamento de esta excepción los siguientes,

HECHOS:

1º. - La doctrina y la Jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, establecen los principales hechos aceptados como indicios para probar la simulación de un negocio y así conseguir la resolución judicial que lo declare inexistente o nulo, devolviendo el bien objeto de la simulación al patrimonio del dueño original, los siguientes:

***-El parentesco de los contratantes:** En el caso en estudio, ni comprador ni vendedor tienen ligaduras por parentesco.*

***-La amistad íntima de los contratantes**: Tampoco a LINA MARCELA CAMPOS DIAZ y JUAN GUILLERMO HERRERA ARANDA, los une amistad alguna, LINA MARCELA CAMPOS conocía a RICARDO HERRERA por su padre y luego por mediación de su tío FRANCISCO CAMPOS*

***-La falta de capacidad económica de los compradores:** El señor JUAN GUILLERMO HERRERA ARANDA, en el momento de la negociación no tenía la totalidad de precio acordado, por ello se acordó, que, a pesar de la firma de la escritura pública, para el pago del saldo giro dos letras de cambio a favor de la compradora, por la suma de $75.000.000 cada una.*

Escaneado con CamScanner

-Falta de necesidad de enajenar o gravar: *LINA MARCELA CAMPOS DIAZ si tenía necesidad de enajenar, primero no estaba interesada en ser propietaria de un porcentaje del cual no se beneficiaba y dicha propiedad era en común y proindiviso con sus tías con quienes no tiene buena relación. Igualmente había negociado en la ciudad de Villavicencio un apartamento y había adquirido obligaciones dinerarias, También viajaba a Australia a estudiar y necesitaba bastante dinero. En conclusión, es evidente la necesidad de enajenar que le asistía a la VENDEDORA; LINA MARCELA CAMPOS DIAZ.*

-Documentación sospechosa: *Todos y cada uno de los documentos generados en desarrollo de la negociación entre VENDEDORA y COMPRADOR son claros, diáfanos, legales, y solo demuestran la transparencia, realidad, veracidad de la negociación.*

-La ignorancia del cómplice: *En este caso, sería la ignorancia del comprador, pero no hay tal, primero no es ignorante, es Médico Veterinario, profesional distinguido y de renombre en su entorno familiar y social, y su real querer fue adquirir el porcentaje sobre la finca.*

-El ocultamiento del negocio*: a contrario sensu tan pronto adquirió la propiedad sobre el porcentaje del inmueble EL COMPRADOR así lo hizo saber a su entorno familiar, social y a los demás copropietarios y desde la fecha de la entrega empezó a ejercer todos y cada uno de los atributos que como propietario la ley que confiere y ya como titular del dominio continuo con los cultivos en el predio, actos que venía realizando anteriormente su padre como arrendatario.*

-El no pago del precio: *Como se demuestra con los documentos adjuntos EL COMPRADOR pago a la VENDEDORA totalidad del precio convenido tal y como se narró y demuestra con las consignaciones y demás documentos adjuntos.*

Así la erogación del dinero cancelado por EL COMPRADOR a la VENDEDORA se encuentra acreditado y correlativamente probado que ésta lo recibió

-La no entrega de la cosa: *Desde el 5 de noviembre de 2015 LA VENDEDORA hizo entrega real y material del porcentaje sobre el predio Cielo Azul, AL COMPRADOR y desde ese momento éste ha ejercido todos los actos de señor y dueño sobre el mismo.*

-La ausencia de movimientos bancarios: *El pago del precio acordado, fue realizado por EL COMPRADOR a la VENDEDORA mediante consignaciones bancarias, bien sea a sus cuentas bancarias o, autorizado por ésta, a través de la constructora AMARILO donde LINA MARCELA CAMPOS DIAZ y su progenitora, habían adquirido obligaciones dinerarias por la adquisición de dos apartamentos, por tanto, abundan los movimientos bancarios que prueban el pago del precio.*

-La continuidad en la posesión y explotación por EL VENDEDOR: *En el caso en debate la COMPRADORA en términos prácticos no ha tenido la posesión del porcentaje dado en VENTA, pues a los pocos meses que le fuera adjudicado dentro de la sucesión de su padre lo vendió a JUAN GUILLERMO HERRERA ARANDA, así que no puede haber continuidad y explotación cuando de parte de LINA MARCELA CAMPOS DIAZ no ha existido ni lo uno ni lo otro, pero si el comprador entro en posesión plena y absoluta, ahora como propietario de la señalada heredad.*

-El ánimo de defraudar y ocultar: *Este animo se deduce, cuando EL VENDEDOR, para defraudar a sus acreedores transfiere simuladamente sus bienes o cuando pretende ocultar sus bienes con el mismo fin o sustraer de su patrimonio bienes para perjudicar a otros. LINA MARCELA CAMPOS DIAZ, no tiene acreedores o circunstancias por las cuales pretenda defraudar u ocultar bienes.*

2º.- Así señor juez, el contrato de compraventa contenido en la escritura número 6232 del 6 de noviembre de 2015 de la notaria 73 de Bogotá, debidamente registrada al folio de matrícula NO. 157-66940 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, D.C., es reflejo de la realidad negocial, no es ni asomo de simulación alguna.

Escaneado con CamScanner

3º.- Estos indicios en el caso concreto se desvirtúan con pruebas idóneas, conducentes, pertinentes eficaces que infirman todos y cada uno de estos indicios que llevan al pleno convencimiento y certeza de la verdadera y real negociación y aflora con nitidez la celebración de un negocio real.

III.- CARENCIA ABSOLUTA DE INTERES JURIDICO DEL ACTOR COMO TERCERO PARA DEMANDAR LA SIMULACION.

Son fundamento de esta excepción los siguientes,

HECHOS:

1º.- El señor WILISON SALGUERO DIAZ, pretende que se declare la simulación de la venta de LINA MARCELA CAMPOS DIAZ a JUAN GUILLERMO HERRERA ARANDA, contenida en la escritura número 6232 del 6 de noviembre de 2015 de la notaria 73 de Bogotá, debidamente registrada al folio de matrícula inmobiliaria 157-66940 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá.

2º.- Dicha pretensión la fundamenta en un "CONTRATO DE COMPRAVENTA DE UNA FINCA" de fecha 22 DE OCTUBRE DE 2013, que no lo faculta para incoar la acción de simulación impetrada.

3º.- La Corte Suprema de Justicia ha sostenido: ***"todo aquel que tenga un interés jurídico, protegido por la ley, en que prevalezca el acto oculto, sobre lo declarado por las partes en el acto ostensible, está habilitado para demandar la declaración de simulación…más para que en el actor surja el interés que lo habilite para demandar la simulación, es necesario que sea actualmente titular de un derecho cuyo ejercicio se halle impedido o perturbado por el acto ostensible, y que la conservación de ese acto le cause perjuicio (G:J: CXIX pag. 149)***

4º.- Que interés le puede asistir al demandante en que se declare la simulación del documento público referido, en el remoto evento de que se diera tal declaratoria, la titularidad del derecho de dominio quedaría en cabeza nuevamente de LINA MARCELA CAMPOS DIAZ, no tendría ningún efecto frente al contrato fundamento de la demanda, pues el aquí demandante no tiene título ejecutivo dinerario, por una suma determinada de dinero contra LINA MARCELA, que persiguiera la titularidad nuevamente en ella para proceder a un potencial embargo.

5º.- Del CONTRATO DE COMPRAVENTA DE UNA FINCA, al señor WILILNSON SALGUERO DIAZ, le puede surgir algún derecho para demandar, pero no la simulación, el ejercicio del derecho que pudiere surgir del contrato referido, no se haya impedido o perturbado por el acto ostensible, el contenido en el documento público, por tanto, al aquí demandante en simulación para el ejercicio de sus derechos le asisten otras vías procesales, muy diferentes a la simulación.

6º.- Del CONTRATO DE COMPRAVENTA DE UNA FINCA, si reuniere los requisitos exigidos por la ley, facultaría al PROMETIENTE COMPRADOR, incoar una acción ejecutiva por obligación de suscribir documentos, pero nunca una acción de simulación, porque para la prosperidad de esta pretensión debe hacerse valer por la persona en cuyo favor establece la ley sustancial un derecho que se reclama en la demanda, y frente a la persona respecto de la cual ese derecho puede ser reclamado.

"Si el demandante no es titular del derecho que reclama o el demandado no es persona obligada, el fallo ha de ser adverso a la pretensión de aquel."

7º.- De conformidad con lo anterior, en este caso concreto, no existe el interés jurídico para demandar la simulación y es tal interés lo que determina esta acción, y mientras no exista como quedó demostrado, la acción no es viable, pues si bien en cierto el demandante puede ser titular de un derecho derivado del contrato, si este reúne los requisitos exigidos por la ley, no es la simulación la acción para reclamarlo.

PRUEBAS: "CONTRATO DE COMPRAVENTA DE UNA FINCA" allegado como fundamento de esta acción.

Escaneado con CamScanner

IV. INTERES REAL Y CIERTO DEL COMPRADOR EN LA ADQUISICION DEL PREDIO OBJETO DE LA NEGOCIACION CONTENIDO EN LA ESCRITURA PUBLICA CUYA SIMULACION SE PRETENDE.

Hechos:

1º.- Desde el año 2003, el señor RICARDO HERRERA y FABIANA ARANDA, padres del aquí demandado JUAN GUILLERMO HERRERA ARANDA, han demostrado gran interés en el predio denominado CIELO AZUL, que fue transferido mediante la escritura publica 6232 del 6 de noviembre de 2015 de la notaria 73, debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá al folio de matricula inmobiliaria 157-66940, por tal razón durante varios años la tomaron en arrendamiento al señor LUIS HELI CAMPOS ORTEGON, quien ejercía derechos de señor y dueño, padre de LUIS JOSE CAMPOS LUGO y abuelo paterno de LINA MARCELA CAMPOS DIAZ y asi se demuestra con los múltiples contratos de arrendamiento:

-Contrato de arrendamiento desde el día 1 de febrero de 2002 a 31 de enero de 2003.

Contrato de arrendamiento desde el día 1 de mayo de 2004 a 30 de abril de 2005.

--Contrato de arrendamiento desde el día 1 de febrero de 2004 a 31 de enero de 2005

-Contrato de arrendamiento desde el día 1 de mayo de 2011 a 30 de abril de 2013. Este contrato suscrito por el señor LUIS JOSE CAMPOS LUGO y los demás condueños del predio y el señor RICARDO HERRERA.

2º.- Se demuestra el interés en el predio CIELO AZUL del demandado, pues inicialmente sus progenitores y luego él se vinculó a la explotación económica del predio con cultivos extensivos, iniciando como arrendatarios y luego como propietario del mismo.

3º.- Asi, no puede predicarse simulación de un contrato de compraventa, cuando son tan evidentes las pruebas del interés que le asiste al demandado JUAN GUILLERMO HERRERA ARANDA de adquirir el predio, que reitero venían explotando, desde el año 2002, primero sus padres como arrendatarios y luego el como propietario, siempre en compañía y sociedad con su padre en relación con los cultivos.

PRUEBAS:

-Contratos de arrendamiento relacionados en esta excepción.

-Inspección judicial: Con el fin de verificar los hechos constitutivos del derecho de dominio ejercido por el señor JUAN GUILLERMO HERRERA sobre el porcentaje del predio adquirido, tales como explotación económica, mejoras, pago de impuestos, solicito a usted decretar una inspección judicial sobre el mismo.

V- INCUMPLIMIENTO DE LA EXIGENCIA DE CONCILIACION COMO REQUISITO DE PROCEDIBILIAD.

1º.- El art. 621 de la ley 640 de 2.001 que modifico el art. 38 de la ley 640 de 2001 impone:

"Requisito de procedibilidad en asuntos civiles. Si la materia de que trate es conciliable, la conciliación extrajudicial en derecho como requisito de procedibilidad deberá intentarse antes de acudir a la especialidad jurisdiccional civil en los procesos declarativos, con excepción de los divisorios, los de expropiación y aquellos en donde se demande o sea obligatoria la citación de indeterminados.

Parágrafo. Lo anterior sin perjuicio de lo establecido en el parágrafo 1° del artículo 590 del Código General del Proceso".

2º.-** A su vez el parágrafo 1 del artículo 590 del C.G. del P. estatuye:" **En todo proceso y ante cualquier jurisdicción, cuando se solicite la práctica de medidas cautelares se podrá acudir directamente al juez, sin necesidad de agotar la conciliación prejudicial como requisito de procedibilidad.".

3o.- Efectivamente en el libelo demandatorio, el demandante solicito la inscripción de la demanda en el folio de matrícula inmobiliaria No. 157-66940 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá.

Escaneado con CamScanner

4º.- Mediante providencia del 15 de marzo del año 2019, el despacho a su digno cargo y dando cumplimiento al numeral 2º. Del art. 590 del C. G. del P. ordeno prestar caución por la suma de $25.000.000, oo.

5º.- Acto que hasta la fecha no se ha cumplido y tal solicitud de medida cautelar solamente se impetro para obviar el requisito imperioso de la procedibilidad.

6º.- De conformidad con lo anterior, no habiendo cumplido con la caución ordenada, lo que procede es el rechazo in limine de la demanda por falta del requisito de procedibilidad y sin este requisito la jurisdicción no ha adquirido facultad para actuar.

VI.- EXCEPCION DE FONDO GENERICA.

La que el señor juez de conformidad con las facultades legales encuentre probada para decretar de conformidad con las pruebas obrantes en el proceso.

NOTIFICACIONES:

JUAN GUILLERMO HERRERA ARANDA, las recibirá en la carrera 14 No. 12-55 de Granada (Cundinamarca)

Correo electrónico: jgha88@gmail.com

La suscrita las recibirá en la secretaria de su despacho o en la carrera 4 No. 18-50 Ofc. 1604 de Bogotá, D.C.

Correo electrónico: marceciba9@hotmail.com.

ANEXOS:

-Documentos relacionados en las pruebas de cada una de las excepciones de fondo propuestas.

-Poder para actuar.

-Escrito de excepciones previas.

Atentamente,

MARTA CECILIA CIFUENTES BAEZ

C.C. No. 51.664.129 de Bogotá

T. P. No. 55.788 del C.S.J.

Escaneado con CamScanner

MARTA CECILIA CIFUENTES BAEZ

ABOGADA

CRA 4 NO. 18-50 OFC. 1604 MÓVIL 3188482546

Señor

JUEZ TREINTA (30) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA

E.S.D.

REF. PROCESO VERBAL DE WILLSON SALGUERO DIAZ contra LINA MARCELA CAMPOS DIAZ Y JUAN GUILLERMO HERRERARANDA.

EXPEDIENTE No. 11001400306520180123600

MARTA CECILIA CIFUENTES BAEZ mayor de edad, con domicilio y residencia en la ciudad de Bogotá, D.C., identificada personal y profesionalmente con la cedula de ciudadanía No. 51.664.129 de Bogotá y tarjeta profesional No.55.788 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando en nombre y representación de JUAN GUILLERMO HERRERA ARANDA, igualmente mayor de edad, con domicilio y residencia en la población de Granada (Cundinamarca), identificado con la cedula de ciudadanía No.1073130387 estando dentro del término de emplazamiento al demandado JUAN GUILLERMO HERRERA ARANDA,presento a su consideración las siguientes EXCEPCIONES PREVIAS solicitándole se declaren prosperas.

I.- FALTA DE JURISDICCION

Está consagrada en el numeral 1º. Del art. 100 del C.G. del P.

Fundamento esta excepción en los siguientes,

Hechos:

1º.- El art. 621 de la ley 640 de 2.001 que modifico el art. 38 de la ley 640 de 2001 impone:

"Requisito de procedibilidad en asuntos civiles. Si la materia de que trate es conciliable, la conciliación extrajudicial en derecho como requisito de procedibilidad deberá intentarse antes de acudir a la especialidad jurisdiccional civil en los procesos declarativos, con excepción de los divisorios, los de expropiación y aquellos en donde se demande o sea obligatoria la citación de indeterminados.

Parágrafo. Lo anterior sin perjuicio de lo establecido en el parágrafo 1° del artículo 590 del Código General del Proceso".

2º.-** A su vez el parágrafo 1 del artículo 590 del C.G. del P. estatuye:" **En todo proceso y ante cualquier jurisdicción, cuando se solicite la práctica de medidas cautelares se podrá acudir directamente al juez, sin necesidad de agotar la conciliación prejudicial como requisito de procedibilidad.".

3o.- Efectivamente en el libelo demandatorio, el demandante solicito la inscripción de la demanda en el folio de matrícula inmobiliaria No. 157-66940 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá.

4º.- Mediante providencia del 15 de marzo del año 2019, el despacho a su digno cargo y dando cumplimiento al numeral 2º. Del art. 590 del C. G. del P. ordeno prestar caución por la suma de $25.000.000,oo.

5º.- Acto que hasta la fecha no se ha cumplido y tal solicitud de medida cautelar solamente se impetro para obviar el requisito imperioso de la procedibilidad.

Escaneado con CamScanner

Asi el demandante NO HA AGOTADO EL REQUISITO DE PROCEDIBILIDAD PARA ACCEDER A LA JURISDICCION CIVIL y consecuencialmente el demandante no está facultado para mover el aparato jurisdiccional del Estado y a su vez dicha jurisdicción no está llamada a intervenir hasta tanto no se llene dicho requisito, por tanto, la demanda debe rechazarse de plano, hasta tanto no se agote el requisito de la conciliación extrajudicial.

POR LO ANTERIO SOLICITO AL SEÑOR JUEZ REQUERIR AL DEMANDANTE PARA LA CONSTITUCION INMEDIATA DE LA CAUCION ORDENADA, O EN SU DEFECTO RECHAZAR LA DEMANDA POR FALTA DEL REQUISITO DE PROCEDIBILIDAD Y CONDENAR EN COSTAS Y PERJUICIOS AL DEMANDANTE

PRUEBAS: El expediente contentivo del proceso No. 2018-1236.

II.- _ HABERSE DADO A LA DEMANDA EL TRAMITE DE UN PROCESO DIFERENTE AL QUE CORRESPONDE.

Está contemplada en el art. 100 numeral 7º. De nuestro Código General del Proceso.

Fundamento esta excepción en los siguientes;

HECHOS:

1º.- Nuestra legislación procesal civil, establece diversos procedimientos según sea el derecho que se reclama, así el art. 368 establece que se sujetara al trámite establecido en este capítulo, el I, todo asunto contencioso que no esté sometido a un trámite especial.

2º.- Del "CONTRATO DE COMPRAVENTA DE UNA FINCA" fundamento de la acción de simulación impetrada por el demandante, WILISON SALGUERO DIAZ, se colige fehacientemente que, si algún derecho le asiste reclamar sobre el mismo, no es mediante esta acción.

3º.- En dicho documento se lee que el señor LUIS JOSE CAMPOS LUGO prometió en venta una cuota parte sobre el predio denominado Finca Cielo Azul.

4º.- Que, según dicho contrato, el demandante WILISON SALGUERO DIAZ pago la totalidad del precio, no dice como ni dónde y es tan ambiguo que supuestamente recibe $70.000.000, no se sabe de quien y "a la firma" no se sabe de qué ni cuando fue recibida esa suma.

5º.- Con todo y las falencias legales del contrato en mención, no es el proceso verbal contemplado en el art. 368 del C.G. del P. el establecido por la ley para hacer valer los derechos que, en caso de reunir todos y cada uno de los requisitos exigidos, derivados de dicho documento.

6º.- De la lectura del mismo se concluye indefectiblemente que lo que de él se generaría, si se hubiese reclamado antes de la real y legal venta del predio, es UNA OBLIGACION DE SUSCRIBIR DOCUMENTOS, mediante un PROCESO EJECUTIVO, más concretamente el contemplado en el art. 434 del C. G. del P.

7º- Ahora, en la actualidad, habiendo sido transferida la propiedad por su titular en forma legal y real, sería igualmente otro proceso muy diferente a la acción simulación.

Escaneado con CamScanner

De conformidad con lo anterior la presente excepción previa esta llamada a prosperar e impide continuar con el trámite de este proceso, pues no puede ser subsanada, por tanto, solicito a usted declarar terminada la actuación.

PRUEBAS:

El CONTRATO DE COMPRAVENTA DE UNA FINCA adjunto a la demanda.

Atentamente,

MARTA CECILIA CIFUENTES BAEZ

C.C. No. 51.664.129 de Bogotá

T. P. No. 55.788 del C.S.J.

Escaneado con CamScanner

15430

Señor(a)

JUEZ TREINTA (30) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA,D.C.

E.S.D.

REF. PROCESO VERBAL DE SIMULACION DE WILSON SALGUERO DIAZ contra LINA MARCELA CAMPOS DIAZ Y JUAN GUILLERMO HERRERA ARANDA.

EXPEDIENTE No. 11001400306520180123600.

JUAN GUILLERMO HERRERA ARANDA, mayor de edad, con domicilio y residencia en la población de Granada (Cundinamarca), identificado con la cedula de ciudadanía No.1.073.130.387, en calidad de demandado, comedidamente manifiesto a usted que confiero poder especial, amplio y suficiente a la abogada MARTA CECILIA CIFUENTES BAEZ, mayor de edad, con domicilio y residencia en esta ciudad, identificada personal y profesionalmente con la cedula de ciudadanía No. 51.664.129 de Bogotá y tarjeta profesional No. 55.788 del Consejo Superior de la Judicatura, para que me represente dentro del proceso de la referencia.

Mi apoderada queda investida con las facultades generales conferidas en la ley y las especiales de recibir, transigir, conciliar, sustituir, reasumir, desistir, en general ejercer el derecho en defensa de mis intereses.

Atentamente,

JUAN GUILLERMO HERRERA ARANDA

C.C. No. No.1.073.130.387

Escaneado con CamScanner

DILIGENCIA DE PRESENTACIÓN PERSONAL

15430

Artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1069 de 2015

En la ciudad de Soacha, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia, el veintisiete (27) de julio de dos mil veinte (2020), en la Notaría Dos (2) del Círculo de Soacha, compareció:

JUAN GUILLERMO HERRERA ARANDA, identificado con Cédula de Ciudadanía/NUIP #1073130387, presentó el documento dirigido a JUEZ 30 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA D.C y manifestó que la firma que aparece en el presente documento es suya y acepta el contenido del mismo como cierto.

-------- Firma autógrafa --------

73ao0n83xgem
27/07/2020 - 15:09:18:134

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.

RICARDO CORREA CUBILLOS
Notario dos (2) del Círculo de Soacha

Consulte este documento en www.notariasegura.com.co
Número Único de Transacción: 73ao0n83xgem

Escaneado con CamScanner

Banco de Bogotá NIT. 860.002.964-4

Sistema Nacional de Recaudos Comprobante de Pago Universal Individual No.83893825-1

ESPACIO PARA EL TIMBRE

Fecha Año 2016 Mes 12 Día 07

Código de Convenio

Cuenta Corriente [X] Cuenta de Ahorros [ ] Crédito Rotativo [ ]

Número Cuenta Destino 000229831

Nombre Convenio ó Empresa Recaudadora: FIDUBOGOTA

Referencia 1: 40374505

Para referencia 1 seleccione una de estas opciones No. Identificación [ ] No. Referencia [ ]

Referencia 2:

FORMA DE PAGO

Efectivo	$ 10.000.000
Cheque	$ 0
[ ] Cargo Cuenta Bco Bta [ ] Tarjeta Débito / Crédito	$ 0
TOTAL A PAGAR	$ 10.000.000

Código Banco	No. de cuenta del cheque	Número del cheque	Ciudad o plaza

Nota: Antes de presentar este comprobante, sírvase diligenciarlo completamente con base en la información que le suministró la empresa. Si paga con cheque, favor anotar al respaldo del mismo: El número de este comprobante, el nombre y número de la cuenta de la empresa y sus datos personales (Nombre, dirección y teléfono). La forma de pago con tarjeta débito/crédito aplica únicamente para convenios de empresas autorizadas; en caso de inconvenientes comuníquese con la entidad emisora de la tarjeta.

```
Banco de Bogota 229  Granada Cundinama
Srv 2160 BOW722901 Usu6660  T89
CC*****9831    07/12/16 10:50 H.NO
FIDUBOGOTA SA-CANAGUAY S  CEO 1732
Us:40374505
Valor Efectivo:10,000,000.00
Vr.Cheq:       0.00           0
Valor Tarjeta: 0.00
Valor ND:0.00
Valor Total:10,000,000.00
```

Nombre del depositante: Ricardo Herrera

Teléfono: 3133560229

21303353 (CRE-FOR-002 V2 01/08/2015)

Esta transacción está sujeta a verificación posterior. El(los) cheque(s) depositado(s) se reciben "Salvo buen cobro" de manera que la operación sólo se entiende efectiva si el(los) cheque(s)son pagado(s) por el(los) banco(s) librados. En caso de que el(los) cheque(s) sean devuelto(s) sin pago, esta operación se reversará y el(los) título(s) se entregará(n) por parte del Banco al titular de la cuenta en la que se depositó(aron). En consecuencia, la copia del comprobante de pago que se entrega al depositante sellada o timbrada por el Banco, no implica constancia de pago respecto a las sumas no consignadas en efectivo.

2a Copia: Para el depositante

Banco de Bogotá NIT. 860.002.964-4

Sistema Nacional de Recaudos Comprobante de Pago Universal Individual No.80264052-1

ESPACIO PARA EL TIMBRE

Fecha Año 2017 Mes 05 Día 30

Código de Convenio

Cuenta Corriente [ ] Cuenta de Ahorros [ ] Crédito Rotativo [ ]

Número Cuenta Destino 000229831-1

Nombre Convenio ó Empresa Recaudadora: Fidubogota S.A.

Referencia 1: Canaguay III 4-104

Para referencia 1 seleccione una de estas opciones No. Identificación [ ] No. Referencia [ ]

Referencia 2: 40374505

FORMA DE PAGO

Efectivo	$ 20.000.000
Cheque	$
[ ] Cargo Cuenta Bco Bta [ ] Tarjeta Débito / Crédito	$
TOTAL A PAGAR	$ 20.000.000

Código Banco	No. de cuenta del cheque	Número del cheque	Ciudad o plaza

Nota: Antes de presentar este comprobante, sírvase diligenciarlo completamente con base en la información que le suministró la empresa. Si paga con cheque, favor anotar al respaldo del mismo: El número de este comprobante, el nombre y número de la cuenta de la empresa y sus datos personales (Nombre, dirección y teléfono). La forma de pago con tarjeta débito/crédito aplica únicamente para convenios de empresas autorizadas; en caso de inconvenientes comuníquese con la entidad emisora de la tarjeta.

```
Banco de Bogota 229  Granada Cundinam
Srv 2160 BOW722901 Usu7239  T128
CC*****9831    30/05/17 09:43 H.NO
FIDUBOGOTA SA-CANAGUAY S  CEO 1732
Us:40374505
Valor Efectivo:20,000,000.00
Vr.Cheq:       0.00           0
Valor Tarjeta: 0.00
Valor ND:0.00
Valor Total:20,000,000.00
```

Nombre del depositante: Ricardo Herrera

Teléfono: 3204181421

21303353 (CRE-FOR-002 V2 01/08/2015)

Esta transacción está sujeta a verificación posterior. El(los) cheque(s) depositado(s) se reciben "Salvo buen cobro" de manera que la operación sólo se entiende efectiva si el(los) cheque(s)son pagado(s) por el(los) banco(s) librados. En caso de que el(los) cheque(s) sean devuelto(s) sin pago, esta operación se reversará y el(los) título(s) se entregará(n) por parte del Banco al titular de la cuenta en la que se depositó(aron). En consecuencia, la copia del comprobante de pago que se entrega al depositante sellada o timbrada por el Banco, no implica constancia de pago respecto a las sumas no consignadas en efectivo.

2a Copia: Para el depositante

Banco de Bogotá NIT. 860.002.964-4

Sistema Nacional de Recaudos Comprobante de Pago Universal Individual No.80264148-6

ESPACIO PARA EL TIMBRE

Fecha Año 2017 Mes 06 Día 15

Código de Convenio

Cuenta Corriente [ ] Cuenta de Ahorros [ ] Crédito Rotativo [ ]

Número Cuenta Destino 000229831

Nombre Convenio ó Empresa Recaudadora: Fiduciaria. S.A.

Referencia 1: CANAGUAY 4-104

Para referencia 1 seleccione una de estas opciones No. Identificación [ ] No. Referencia [ ]

Referencia 2: 40374505

FORMA DE PAGO

Efectivo	$ 10.000.000
Cheque	$
[ ] Cargo Cuenta Bco Bta [ ] Tarjeta Débito / Crédito	$
TOTAL A PAGAR	$ 10.000.000

Código Banco	No. de cuenta del cheque	Número del cheque	Ciudad o plaza

Nota: Antes de presentar este comprobante, sírvase diligenciarlo completamente con base en la información que le suministró la empresa. Si paga con cheque, favor anotar al respaldo del mismo: El número de este comprobante, el nombre y número de la cuenta de la empresa y sus datos personales (Nombre, dirección y teléfono). La forma de pago con tarjeta débito/crédito aplica únicamente para convenios de empresas autorizadas; en caso de inconvenientes comuníquese con la entidad emisora de la tarjeta.

```
Banco de Bogota 229  Granada Cundinam
Srv 2160 BOW722901 Usu9754  T194
CC*****9831    15/06/17 13:56 H.NO
FIDUBOGOTA SA-CANAGUAY S  CEO 1732
Us:40374505
Valor Efectivo:10,000,000.00
Vr.Cheq:       0.00           0
Valor Tarjeta: 0.00
Valor ND:0.00
Valor Total:10,000,000.00
```

Nombre del depositante: Ricardo Herrera

Teléfono: 3208931410

21303353 (CRE-FOR-002 V2 01/08/2015)

Esta transacción está sujeta a verificación posterior. El(los) cheque(s) depositado(s) se reciben "Salvo buen cobro" de manera que la operación sólo se entiende efectiva si el(los) cheque(s)son pagado(s) por el(los) banco(s) librados. En caso de que el(los) cheque(s) sean devuelto(s) sin pago, esta operación se reversará y el(los) título(s) se entregará(n) por parte del Banco al titular de la cuenta en la que se depositó(aron). En consecuencia, la copia del comprobante de pago que se entrega al depositante sellada o timbrada por el Banco, no implica constancia de pago respecto a las sumas no consignadas en efectivo.

2a Copia: Para el depositante

Escaneado con CamScanner

Banco de Bogotá NIT. 860.002.964-4

Sistema Nacional de Recaudos Comprobante de Pago Universal Individual No. 83209426-6

ESPACIO PARA EL TIMBRE

Fecha Año Mes Día: 2016 10 14 | Código de Convenio | Cuenta Corriente [X] Cuenta de Ahorros [ ] Crédito Rotativo [ ] | Número Cuenta Destino: 000829321

Nombre Convenio ó Empresa Recaudadora: FIDUBOGOTA

Referencia 1: 1121847074

Para referencia 1 seleccione una de estas opciones No. Identificación [ ] No. Referencia [ ]

Referencia 2:

FORMA DE PAGO

Efectivo	$ 10.000.000
Cheque	$ 0
Cargo Cuenta Bco Bta / Tarjeta Débito / Crédito	$ 0
TOTAL A PAGAR	$ 10.000.000

Código Banco	No. de cuenta del cheque	Número del cheque	Ciudad o plaza

Nota: Antes de presentar este comprobante, sírvase diligenciarlo completamente con base en la información que le suministró la empresa. Si paga con cheque, favor anotar al respaldo del mismo: El número de este comprobante, el nombre y número de la cuenta de la empresa y sus datos personales (Nombre, dirección y teléfono). La forma de pago con tarjeta débito/crédito aplica únicamente para convenios de empresas autorizadas; en caso de inconvenientes comuníquese con la entidad emisora de la tarjeta.

Banco de Bogota 229 Granada Cundinama
Srv 2160 BOW722901 Usu6660 T274
CC*****9831 14/10/16 13:41 H.NO
FIDUBOGOTA SA-CANAGUAY S CEO 1732
Us:1121847074
Valor Efectivo:10,000,000.00
Vr.Cheq: 0.00 0
Valor Tarjeta: 0.00
Valor ND:0.00
Valor Total:10,000,000.00

Nombre del depositante: Ricardo [firma] | Teléfono: 3133566239

21303353 (CRE-FOR-002 V2 01/08/2015)

Esta transacción está sujeta a verificación posterior. El(los) cheque(s) depositado(s) se reciben "Salvo buen cobro" de manera que la operación sólo se entiende efectiva si el(los) cheque(s) son pagado(s) por el(los) banco(s) librado(s). En caso de que el(los) cheque(s) sean devuelto(s) sin pago, esta operación se reversará y el(los) título(s) se entregará(n) por parte del Banco al titular de la cuenta en la que se depositó(aron). En consecuencia, la copia del comprobante de pago que se entrega al depositario sellada o timbrada por el Banco, no implica constancia de pago respecto a las sumas no consignadas en efectivo.

2a Copia: Para el depositante

Banco de Bogotá NIT. 860.002.964-4

Sistema Nacional de Recaudos Comprobante de Pago Universal Individual No. 83209425-5

ESPACIO PARA EL TIMBRE

Fecha Año Mes Día: 2016 10 14 | Código de Convenio | Cuenta Corriente [X] Cuenta de Ahorros [ ] Crédito Rotativo [ ] | Número Cuenta Destino: 000829321

Nombre Convenio ó Empresa Recaudadora: FIDUBOGOTA

Referencia 1: 40374505

Para referencia 1 seleccione una de estas opciones No. Identificación [ ] No. Referencia [ ]

Referencia 2:

FORMA DE PAGO

Efectivo	$ 5.000.000
Cheque	$ 0
Cargo Cuenta Bco Bta / Tarjeta Débito / Crédito	$ 0
TOTAL A PAGAR	$ 5.000.000

Código Banco	No. de cuenta del cheque	Número del cheque	Ciudad o plaza

Nota: Antes de presentar este comprobante, sírvase diligenciarlo completamente con base en la información que le suministró la empresa. Si paga con cheque, favor anotar al respaldo del mismo: El número de este comprobante, el nombre y número de la cuenta de la empresa y sus datos personales (Nombre, dirección y teléfono). La forma de pago con tarjeta débito/crédito aplica únicamente para convenios de empresas autorizadas; en caso de inconvenientes comuníquese con la entidad emisora de la tarjeta.

Banco de Bogota 229 Granada Cundinama
Srv 2160 BOW722901 Usu6660 T276
CC*****9831 14/10/16 13:42 H.NO
FIDUBOGOTA SA-CANAGUAY S CEO 1732
Us:40374505
Valor Efectivo:5,000,000.00
Vr.Cheq: 0.00 0
Valor Tarjeta: 0.00
Valor ND:0.00
Valor Total:5,000,000.00

Nombre del depositante: Ricardo [firma] | Teléfono: 3133566239

21303353 (CRE-FOR-002 V2 01/08/2015)

Esta transacción está sujeta a verificación posterior. El(los) cheque(s) depositado(s) se reciben "Salvo buen cobro" de manera que la operación sólo se entiende efectiva si el(los) cheque(s) son pagado(s) por el(los) banco(s) librado(s). En caso de que el(los) cheque(s) sean devuelto(s) sin pago, esta operación se reversará y el(los) título(s) se entregará(n) por parte del Banco al titular de la cuenta en la que se depositó(aron). En consecuencia, la copia del comprobante de pago que se entrega al depositario sellada o timbrada por el Banco, no implica constancia de pago respecto a las sumas no consignadas en efectivo.

2a Copia: Para el depositante

Banco de Bogotá NIT. 860.002.964-4

Sistema Nacional de Recaudos Comprobante de Pago Universal Individual No. 83893816-6

ESPACIO PARA EL TIMBRE

Fecha Año Mes Día: 2016 12 06 | Código de Convenio | Cuenta Corriente [X] Cuenta de Ahorros [ ] Crédito Rotativo [ ] | Número Cuenta Destino: 000829321

Nombre Convenio ó Empresa Recaudadora: FIDUBOGOTA

Referencia 1: 40374505

Para referencia 1 seleccione una de estas opciones No. Identificación [ ] No. Referencia [ ]

Referencia 2:

FORMA DE PAGO

Efectivo	$ 5.000.000
Cheque	$ 0
Cargo Cuenta Bco Bta / Tarjeta Débito / Crédito	$ 0
TOTAL A PAGAR	$ 5.000.000

Código Banco	No. de cuenta del cheque	Número del cheque	Ciudad o plaza

Nota: Antes de presentar este comprobante, sírvase diligenciarlo completamente con base en la información que le suministró la empresa. Si paga con cheque, favor anotar al respaldo del mismo: El número de este comprobante, el nombre y número de la cuenta de la empresa y sus datos personales (Nombre, dirección y teléfono). La forma de pago con tarjeta débito/crédito aplica únicamente para convenios de empresas autorizadas; en caso de inconvenientes comuníquese con la entidad emisora de la tarjeta.

Banco de Bogota 229 Granada Cundinama
Srv 2160 BOW722901 Usu6660 T168
CC*****9831 06/12/16 13:34 H.NO
FIDUBOGOTA SA-CANAGUAY S CEO 1732
Us:40374505
Valor Efectivo:5,000,000.00
Vr.Cheq: 0.00 0
Valor Tarjeta: 0.00
Valor ND:0.00
Valor Total:5,000,000.00

Nombre del depositante: [firma] | Teléfono: 3133566239

21303353 (CRE-FOR-002 V2 01/08/2015)

Esta transacción está sujeta a verificación posterior. El(los) cheque(s) depositado(s) se reciben "Salvo buen cobro" de manera que la operación sólo se entiende efectiva si el(los) cheque(s) son pagado(s) por el(los) banco(s) librado(s). En caso de que el(los) cheque(s) sean devuelto(s) sin pago, esta operación se reversará y el(los) título(s) se entregará(n) por parte del Banco al titular de la cuenta en la que se depositó(aron). En consecuencia, la copia del comprobante de pago que se entrega al depositario sellada o timbrada por el Banco, no implica constancia de pago respecto a las sumas no consignadas en efectivo.

2a Copia: Para el depositante

Escaneado con CamScanner

Banco de Bogotá

NIT. 860.002.964-4

Sistema Nacional de Recaudos Comprobante de Pago Universal Individual No. 74461140-5

Fecha Año 2015 Mes 10 Día 29

Código de Convenio

Cuenta Corriente ☐ Cuenta de Ahorros ☐ Crédito Rotativo ☐ Número 00022983-1

ESPACIO PARA EL TIMBRE

(1)

Nombre Convenio ó Empresa Recaudadora: FIDUBOGOTA S.A.

Referencia 1: Canaguay. 111 4-304.

Referencia 2: 1121847074.

FORMA DE PAGO

Efectivo	$ 10.000.000
Cheque	$
TOTAL A PAGAR	$ 10.000.000

ANEXO

☐ Sin Anexo ☐ Papel ☐ Disquete ☐ Otro

Código Banco	No. de cuenta del cheque	Número del cheque	Ciudad o plaza

Nota: Antes de presentar este comprobante, sírvase diligenciarlo completamente con base en la información que le suministra la empresa. Si paga con cheque, favor anotar al respaldo del mismo: El número de este comprobante, el nombre y número de la cuenta de la empresa y sus datos personales (Nombre, dirección y teléfono).

Banco de Bogota 229 Granada Cundinamar
Srv 2160 BOM722901 Usu6660 T436
CC*****9831 28/10/15 14:08 H.NO
FIDUBOGOTA SA-CANAGUAY S CEO 732
Us:1121847074
Valor Efectivo:10,000,000.00
Vr.Cheq: 0.00 0
Valor Tarjeta: 0.00
Valor ND:0.00
Valor Total:10,000,000.00

Nombre del depositante: Ricardo Flora Teléfono: 3133566739

21303353 (CRE-FOR-002 V1 28/02 2014)

Esta transacción está sujeta a verificación posterior. El(los) cheque(s) depositado(s) se reciben "Salvo buen cobro" de manera que la operación sólo se entiende efectiva si el(los) cheques son pagado(s) por el(los) banco(s) librados. En caso de que el(los) cheques sean devueltos sin pago, esta operación se reversará y el(los) título(s) se entregará(n) por parte del Banco al titular de la cuenta en la que se depositó(aron). En consecuencia, la copia del comprobante de pago que se entrega al depositario sellada o timbrada por el Banco, no implica constancia de pago respecto a las sumas no consignadas en efectivo.

Banco de Bogotá

NIT. 860.002.964-4

Sistema Nacional de Recaudos Comprobante de Pago Universal Individual No. 74461142-0

Fecha Año 2015 Mes 10 Día 28

Código de Convenio

Cuenta Corriente ☐ Cuenta de Ahorros ☐ Crédito Rotativo ☐ Número 00022983-1

ESPACIO PARA EL TIMBRE

(2)

Nombre Convenio ó Empresa Recaudadora: FIDU Bogota S.A.

Referencia 1: Canaguay 111 4-104.

Referencia 2: 40374505

FORMA DE PAGO

Efectivo	$ 10.000.000
Cheque	$
TOTAL A PAGAR	$ 10.000.000

ANEXO

☐ Sin Anexo ☐ Papel ☐ Disquete ☐ Otro

Código Banco	No. de cuenta del cheque	Número del cheque	Ciudad o plaza

Nota: Antes de presentar este comprobante, sírvase diligenciarlo completamente con base en la información que le suministra la empresa. Si paga con cheque, favor anotar al respaldo del mismo: El número de este comprobante, el nombre y número de la cuenta de la empresa y sus datos personales (Nombre, dirección y teléfono).

Banco de Bogota 229 Granada Cundinamar
Srv 2160 BOM722901 Usu6660 T445
CC*****9831 28/10/15 14:10 H.NO
FIDUBOGOTA SA-CANAGUAY S CEO 732
Us:40374505
Valor Efectivo:10,000,000.00
Vr.Cheq: 0.00 0
Valor Tarjeta: 0.00
Valor ND:0.00
Valor Total:10,000,000.00

Nombre del depositante: Ricardo Flora Teléfono: 3133566739

21303353 (CRE-FOR-002 V1 28/02 2014)

Esta transacción está sujeta a verificación posterior. El(los) cheque(s) depositado(s) se reciben "Salvo buen cobro" de manera que la operación sólo se entiende efectiva si el(los) cheques son pagado(s) por el(los) banco(s) librados. En caso de que el(los) cheques sean devueltos sin pago, esta operación se reversará y el(los) título(s) se entregará(n) por parte del Banco al titular de la cuenta en la que se depositó(aron). En consecuencia, la copia del comprobante de pago que se entrega al depositario sellada o timbrada por el Banco, no implica constancia de pago respecto a las sumas no consignadas en efectivo.

30 Oct. 2015

Escaneado con CamScanner

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Entre los suscritos a saber LUIS HELY CAMPOS ORTEGON mayor de edad, vecino de Bogotà, D.C., identificado como aparece al pie de su firma, quien en adelante se denominarán, EL ARRENDADOR, por una parte, y por la otra, RICARDO HERRERA Y FABIANA ARANDA , mayores de edad, con domicilio y residencia en esta, ciudad, identificados como aparece al pie de sus firmas, quienes en adelante se denominará LOS ARRENDATARIOS, se ha celebrado un contrato de arrendamiento, que se regirá por las siguientes cláusulas:

PRIMERA, Objeto del Contrato. EL ARRENDADOR, da en arrendamiento y LOS ARRENDATARIOS declaran haber recibido en calidad de arrendamiento, una extensión de terreno equivalente a treinta y cuatro (34) fanegadas aproximadamente y que hace parte de los siguientes inmuebles: DE LA FINCA CIELO AZUL: Veintidós (22) fanegadas, DE LA FINCA EL REGALO: sies (6) fanegadas, DE LA FINCA LA CELDA : Seis (6) fanegadas , inmuebles ubicados en la zona rural del Municipio de Granada, Departamento de Cundinamarca, cuyos linderos se especifican al final del presente documento y se autoriza al arrendador para llenar el espacio correspondiente a los mismos.
Paragrafo primero: No obstante la cabida y lineros, el arrendamiento se hace como cuerpo cierto, no habiendo lugar a la aplicación del artículo 2036 del Código Civil.

SEGUNDA: Termino de duración.- El término de duración del presente contrato es de doce (12) meses, contados desde el primero (1º.) de febrero del año 2004 hasta el treinta y uno (31) DE enero del año 2005.

TERCERA.- Prorroga del contrato.- El presente contrato se prorrogará automáticamente y en forma sucesiva por el mismo término al inicialmente pactado, si ninguna de las partes da aviso a la otra, con una antelación no menor de tres (3) meses su intención de darlo por terminado, por medio de carta recomendada o telegráficamente, e igual preaviso se darán las partes para dar por terminado el contrato durante la vigencia de sus prorrogas, subsistiendo durante ellas todas las garantías, compromisos y estipulaciones del contrato. Paragrafo primero.- El contrato se entenderá vigente mientras LOS ARRENDATARIOS o sus causahabientes conserven el inmueble en su poder y no se haya entregado el presente documento con la nota de cancelación respectiva, firmada por EL ARRENDADOR.

CUARTA. Precio y forma de pago.- El precio de la renta ES DE QUINIENTOS MIL PESOS POR FANEGADA ($500.000)para un total de DIECISIETE MILLONES DE PESOS M CTE ($17.000.000) que los ARRENDATARIOS pagarán AL ARRENDADOR en forma VENCIDA Y

Escaneado con CamScanner

TRIMESTRAL, asi: 1º.- CUATRO MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS M CTE ($4.250.000) el día el 30 de abril del 2004, 2º.- CUATRO MILLONES DOCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS m CTE ($4.250.00) EL 30 DE JULIO DE 2004. 3º.- CUATRO MILLONES DOCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS m CTE ($4.250.000)el 30 de octubre de 2004, 4º.- CUATRO MILLONES DOCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS m CTE ($4.250.000) el 30 de enero del año 2005. Parágrafo primero.- El pago hecho en fecha posterior a la pactada no implica aceptación del prorroga del termino establecido para pagar los arrendamientos, ni modifica la fecha, no implica novación ni mucho menos renuncia al plazo fijado para el pago. Parágrafo segundo.- El canon de arrendamiento será incrementado anualmente por el ARRENDADOR, de mutuo acuerdo con los arrendatarios.

QUINTA. Destinación del Inmueble.- El inmueble materia de este contrato será destinado única y exclusivamente para CULTIVOS AGRICOLAS Y USO DE PASTOS no pudiendo darle un uso distinto, ni cederlo ni subarrendarlo. Paragrafo primero.- LOS ARRENDATARIOS se obligan a no guardar ni permitir que se guarden en el inmueble arrendado, sustancias inflamables o explosivas que pongan en peligro la seguridad del él y no usar ni permitir que se use el bien para actos que conlleven hechos delictuosos. Paragrafo segundo.- LOS ARRENDATARIOS están obligados a usar el inmueble arrendado de conformidad con la destinación para la cual se dá en arrendamiento y si así no lo hiciere El ARRENDADOR tendrá derecho a no permitir el mal uso o deterioro del fundo y hacer cesar inmediatamente el arriendo.

SEXTA.- LOS ARRENDATARIOS no tendrán derecho a pedir rebaja en el precio de la renta, alegando casos fortuitos o extraordinarios que hayan deteriorado o destruido las cosechas, asi como las variaciones en el precio de las mismas.

SEPTIMA. Obligaciones de las partes.- a.) DE LA ARRENDADORA, 1ª.- lA Arrendadora, hace entrega real y material del inmueble a los Arrendatarios el día 1 de febrero del año 2004.2º.- Mantendrá el inmueble en buen estado de servir para el cumplimiento del objeto del contrato 3º.- Librará a Los Arrendatarios de toda turbación o embarazo en el goce del inmueble. B.) DE LOS ARRENDATARIOS.- 1º.- Pagarán al Arrendador en la forma y lugar convenidos en la cláusula cuarta del presente contrato, el precio del arrendamiento, 2º. Gozarán el inmueble según los términos y el espíritu del presente contrato. 3º.- Velarán por la conservación del inmueble y las cosas recibidas en arrendamiento. 4º.- Restituirán el inmueble a la terminación del contrato en el estado en que les fue entregado poniéndolo a disposición del ARRENDADOR. 5º.- Cuidarán que no se usurpe ninguna parte del terreno arrendado y

Escaneado con CamScanner

serán responsables de su omisión en avisar al ARRENDADOR 5º.- LOS ARRENDATARIOS se abstendrán de hacer plantaciones de larga duración, entendiéndose como tal, las que su cosecha se prolongue por mas de un (1) año. 6º.- Igualmente LOS ARRENDATARIOS, conservarán el terreno en las mismas condiciones en que se les entrega, la facultad que tienen para sembrar o plantar no incluye la de derribar árboles para aprovecharse del lugar ocupado por ellos. 7º.- Los arrendatarios se obligan a conservar y mantener las cercas que encierran los predios.

OCTAVA.- Terminación del contrato de arrendamiento. Son causales de terminación unilateral del contrato de arrendamiento, entre otras, POR PARTE DEL ARRENDADOR, 1º.- La no cancelación por parte de LOS ARRENDATARIOS, del precio del canon de arrendamiento en las fechas y términos acordados. 2º.- El subarriendo, la cesión el cambio de destinación del inmueble. 3º.- Las mejoras cambios o ampliaciones que se hagan al inmueble sin autorización expresa y escrita del ARRENDADOR, 4º.- El proceder de los ARRENDATARIOS que afecten la tranquilidad ciudadana. POR PARTE DE LOS ARRENDATARIOS 1º.- Los actos del ARRENDADOR que afecten gravemente el goce del bien arrendado. 2º.- El desconocimiento por parte del ARRENDADOR, de los derechos reconocidos a los arrendatarios por la ley o el presente contrato.

NOVENA.- Mejoras.- LOS ARRENDATARIOS tendrán a su cargo las reparaciones locativas a que se refiere la ley y no podrán realizar otras sin el consentimiento expreso y escrito del ARRENDADOR y si las hicieren a pesar de esta prohibición quedarán de propiedad del dueño del inmueble, sin necesidad de indemnización alguna y sin perjuicio de que las pueda retirar sin detrimento del bien arrendado.

DECIMA. Estado del Inmueble.- LOS ARRENDATARIOS declaran haber recibido el bien objeto del presente contrato en buen estado de servicio y se obligan a conservarlo y devolverlo en el mismo estado en que lo reciben, salvo el deterioro natural y el uso legítimo.

DECIMAPRIMERA. Cesión del contrato.- LOS ARRENDATARIOS, aceptan desde ahora las cesiones que el ARRENDADOR hiciere del presente contrato y todos los derechos emanados de él y aceptan solidariamente toda notificación telegráfica o por carta recomendada que se les haga a la dirección del inmueble materia de este contrato y se obligan a reconocer como arrendador a la persona o entidad que se les indique, además a pagar el valor de la renta al cesionario en la misma forma pactada en este contrato.

Escaneado con CamScanner

DECIMASEGUNDA.- Renuncia expresa los requerimientos.- LOS ARRENDATARIOS renuncian expresamente a cualquier requerimiento privado o judicial que exija la ley, derivado del presente contrato.

DECIMATERCERA.- Cláusula penal.- El incumplimiento por parte de LOS ARRENDATARIOS, de cualquiera de las obligaciones contraídas por medio del presente contrato, los constituirá en deudores a favor DEL ARRENDADOR, por la suma de CINCO MILLONES DE PESOS M CTE ($5.000.000) a título de pena, sin menos cabo del cobro de la renta y de los perjuicios que pudieren ocasionarse como consecuencia del incumplimiento, suma que se incrementará anualmente en la misma proporción en que se incremente la renta mensual.

DECIMACUARTA.- Título ejecutivo.- Las partes declaran en forma expresa e irrevocable que el presente contrato presta mérito ejecutivo para exigir el cumplimiento de todas las obligaciones pactadas y para la efectividad del cobro de las sumas que llegaren a deberse, tales como arrendamientos, servicios públicos, administración, cláusula penal e indemnizaciones.

DECIMAQUINTA.- EL ARRENDADOR autoriza A LOS ARRENDATARIOS para utilizar la entrada principal de la finca para tener acceso a los terrenos arrendados.
DECIMASEXTA:- Domicilio Contractual.- Las partes establecen como domicilio contractual judicial o extrajudicial la ciudad de Bogotà, D.C.
En constancia y de conformidad se suscribe a los nueve (9) días del mes de enero del año dos mil cuatro (2.004)

EL ARRENDADOR,

LUIS HELY CAMPOS ORTEGON
C.C. No. 4.175.772

LOS ARRENDATARIOS,

RICARDO HERRERA
C.C. 393468 Boyacá

FABIANA ARANDA
C.C. 39-617-354 Tunja

Escaneado con CamScanner

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Entre los suscritos a saber: LUIS HELI CAMPOS ORTEGON, mayor de edad, vecino de esta ciudad, identificado como aparece al pie de su firma, quien en adelante se denominará EL ARRENDADOR , por una parte, y por la otra, RICARDO HERRERA Y FABIANA ARANDA, mayores de edad, con domicilio y residencia en esta ciudad, identificados como aparece al pie de sus firmas, quienes en adelante se denominará LOS ARRENDATARIOS, se ha celebrado un contrato de arrendamiento, que se regirá por las siguientes cláusulas:

PRIMERA, Objeto del Contrato. EL ARRENDADOR, da en arrendamiento y LOS ARRENDATARIOS declaran haber recibido en calidad de arrendamiento, una extensión de terreno equivalente a CINCUENTA (50) FANEGADAS ,aproximadamente, y que hace parte de los siguientes inmuebles: DE LA FINCA CIELO AZUL, LA FINCA EL REGALO LA CELDA, LA EMILIANA y otra inmuebles ubicados en la zona rural del Municipio de Granada cundinamarca, cuyos linderos se especifican al final de este documento, haciendo mención a los linderos específicos de cada finca, y desde ya se autoriza AL Arrendador para describirlos e individualizarlos Paragrafo primero: No obstante la cabida y linderos, el arrendamiento se hace como cuerpo cierto, no habiendo lugar a la aplicación del artículo 2036 del Código Civil.

SEGUNDA: Termino de duración.- El término de duración del presente contrato es de doce (12) meses, que inician el desde el 1º. De mayo del año dos mil cuatro (2.004) y termina el 30 de abril del año 2005.

TERCERA.- Prorroga del contrato.- El presente contrato se prorrogará automáticamente y en forma sucesiva por el mismo término al inicialmente pactado, si ninguna de las partes da aviso a la otra, con una antelación no menor de tres (3) meses su intención de darlo por terminado, por medio de carta recomendada o telegráficamente, e igual preaviso se darán las partes para dar por terminado el contrato durante la vigencia de sus prorrogas, subsistiendo durante ellas todas las garantías, compromisos y estipulaciones del contrato. Parágrafo primero.- El contrato se entenderá vigente mientras LOS ARRENDATARIOS o sus causahabientes conserven el inmueble en su poder y no se haya entregado el presente documento con la nota de cancelación respectiva, firmada por EL ARRENDADOR.

CUARTA. Precio y forma de pago.- El precio de la renta es de QUINIENTOS MIL PESOS ($500.000) POR FANEGADA ARRENDADA, PARA UN TOTAL DE VEINTICINCO MILLONES DE PESOS MN CTE ($25.000.000) ANUALES que LOS ARRENDATARIOS pagarán al ARRENDADOR en forma trimestral vencida, asi: 1º.-SEIS MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS M CTE ($6.250.000) el día 30 de julio de 2004, 2º.- SEIS MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS M CTE ($6.250.000) el día 30 de octubre de 2004. 3º.- SEIS MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS M CTE ($6.250.000) el día 30 de enero de 2005 4º.- SEIS MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS M CTE ($6.250.000) el día 30 de abril de 2005 , todos estos pagos se garantizaran con 4 letras de cambio por las sumas y para ser cobradas en las fechas mencionadas. Parágrafo primero.- El pago hecho en fecha posterior a la pactada no implica aceptación del prorroga del termino establecido para pagar los arrendamientos, ni modifica la fecha, no implica novación ni mucho menos renuncia al plazo fijado para el pago. Parágrafo segundo.- El canon de arrendamiento será incrementado anualmente por el ARRENDADOR, de común acuerdo con LOS ARRENDATARIOS.

Escaneado con CamScanner

QUINTA. Destinación del Inmueble.- El inmueble materia de este contrato será destinado única y exclusivamente para CULTIVOS AGRICOLAS Y USO DE LOS PASTOS no pudiendo darle un uso distinto, ni cederlo ni subarrendarlo. Parágrafo primero.- El arrendatario esta obligado a gozar el inmueble arrendado de conformidad con la destinación para la cual se da en arrendamiento, y si así no lo hiciere el arrendador tendrá derecho a no permitir el mal uso o el deterioro del fundo y hacer cesar inmediatamente el arriendo.- Parágrafo segundo.- LOS ARRENDATARIOS se obligan a no guardar ni permitir que se guarden en el inmueble arrendado, sustancias inflamables o explosivas que pongan en peligro la seguridad del él y no usar ni permitir que se use el bien para actos que conlleven hechos delictuosos.

SEXTA._ El arrendatario no tendrá derecho para pedir rebaja en el precio de la renta, alegando casos fortuitos o extraordinarios que han deteriorado o destruido las cosechas, asi como tampoco la variación en el precio de las mismas.

SEPTIMA. Obligaciones de las partes.- a.) DEL ARRENDADOR, 1ª.- El Arrendador, hace entrega real y material del inmueble a los Arrendatarios el día 1º. De mayo de 2004. - 2º.- Mantendrá el inmueble en buen estado de servir para el cumplimiento del objeto del contrato 3º.- Librará a Los Arrendatarios de toda turbación o embarazo en el goce del inmueble. B.) DE LOS ARRENDATARIOS.- 1º.- Pagarán al Arrendador en la forma y lugar convenidos en la cláusula cuarta del presente contrato, el precio del arrendamiento, 2º. Gozarán el inmueble según los términos y el espíritu del presente contrato. 3º.- Velarán por la conservación del inmueble y las cosas recibidas en arrendamiento. 4º.- Restituirán el inmueble a la terminación del contrato en el estado en que les fue entregado poniéndolo a disposición del ARRENDADOR. 4.- Cuidaran que no se usurpe ninguna parte del terreno arrendado y será responsable de su omisión en avisar al arrendador. 5º.- Los arrendatarios se abstendrán de hacer plantaciones de larga duración, 6º.- Igualmente los arrendatarios conservaran el terreno en las mismas condiciones en que se les entrega, la facultad que tienen para sembrar o plantar no incluye la de derribar árboles para aprovecharse del lugar ocupado por ellos.6º.- Los arrendatarios se obligan a conservar y mantener en buen estado las cercas que encierran los predios.

OCTAVA.- Terminación del contrato de arrendamiento. Son causales de terminación unilateral del contrato de arrendamiento, entre otras, POR PARTE DEL ARRENDADOR, 1º La no cancelación por parte de LOS ARRENDATARIOS, del precio del canon de arrendamiento en las fechas y término acordados 2º.- El subarriendo, la cesión el cambio de destinación del inmueble. 3º.- Las mejoras o cambios o que se hagan al inmueble sin autorización expresa y escrita de EL ARRENDADOR, 4º.- El proceder de los ARRENDATARIOS que afecten la tranquilidad ciudadana. POR PARTE DE LOS ARRENDATARIOS 1º. Los actos del ARRENDADOR que afecten gravemente el goce del bien arrendado. 2º.- El desconocimiento por parte del ARRENDADOR, de los derechos reconocidos a los arrendatarios por la ley o el presente contrato.

NOVENA.- Mejoras.- LOS ARRENDATARIOS tendrán a su cargo las reparaciones locativas a que se refiere la ley y no podrán realizar otras sin el consentimiento expreso y escrito del ARRENDADOR y si las hicieren a pesar de esta prohibición quedarán de propiedad del dueño del inmueble, sin necesidad de indemnización alguna y sin perjuicio de que las pueda retirar sin detrimento del bien arrendado.

Escaneado con CamScanner

DECIMA. Estado del Inmueble.- LOS ARRENDATARIOS declaran haber recibido el bien objeto del presente contrato en buen estado de servicio para el fin con el que fue arrendado, se obligan a conservarlo y devolverlo en el mismo estado en que lo reciben, salvo el deterioro natural y el uso legítimo.

DECIMAPRIMERA. Cesión del contrato.- LOS ARRENDATARIOS, aceptan desde ahora las cesiones que el ARRENDADOR hiciere del presente contrato y todos los derechos emanados de él y aceptan solidariamente toda notificación escrita del arrendador se obligan a reconocer como arrendador a la persona o entidad que se les indique, además a pagar el valor de la renta al cesionario en la misma forma pactada en este contrato.

DECIMASEGUNDA.- Renuncia expresa a los requerimientos.- LOS ARRENDATARIOS renuncian expresamente a cualquier requerimiento privado o judicial que exija la ley, derivado del presente contrato.

DECIMATERCERA.- Cláusula penal.- El incumplimiento por parte de LOS ARRENDATARIOS, de cualquiera de las obligaciones contraídas por medio del presente contrato, los constituirá en deudores a favor DEL ARRENDADOR, por la suma de CINCO MILLONES DE PESOS M CTE ($5.000.000) a título de pena, sin menos cabo del cobro de la renta y de los perjuicios que pudieren ocasionarse como consecuencia del incumplimiento, suma que se incrementará anualmente en la misma proporción en que se incremente la renta anual

DECIMACUARTA.- Título ejecutivo.- Las partes declaran en forma expresa e irrevocable que el presente contrato presta mérito ejecutivo para exigir el cumplimiento de todas las obligaciones pactadas y para la efectividad del cobro de las sumas que llegaren a deberse, tales como arrendamientos, cláusula penal e indemnizaciones.

DECIMAQUINTA.- El arrendador autoriza a los arrendatarios para utilizar la entrada principal de la finca para tener acceso a los terrenos arrendados. Además los autoriza para hacer uso de las cocheras, pero única y exclusivamente para guardar insumos y elementos que se relacionan con el cultivo. Autoriza igualmente para hacer una enrramada pasando la quebrada.

DECIMASEXTA.- Domicilio contractual.- las partes establecen como domicilio contractual judicial o extrajudicial, la ciudad de Bogotá, D.C.

En constancia y de conformidad se suscribe a primero (1º.)de mayo del año dos cuatro (2.004)

EL ARRENDADOR,

LUIS HELI CAMPOS ORTEGON
C.C. 4.175.772 de Muzo

LOS ARRENDATARIOS,

RICARDO HERRERA
C.C. No. 393.468 de Soacha

FABIANA ARANDA
C.C. No. 39.617.784

Escaneado con CamScanner

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Entre los suscritos a saber: LUIS ELI CAMPOS ORTEGON, mayor de edad, con domicilio y residencia en esta ciudad, identificado como aparece al pie de su firma, quien en adelante se denominará EL ARRENDADOR , por una parte, y por la otra, RICARDO HERRERA Y FABIANA ARANDA DE HERRERA, mayores de edad, con domicilio y residencia en esta ciudad, identificados como aparece al pie de sus firmas, quienes en adelante se denominará LOS ARRENDATARIOS, se ha celebrado un contrato de arrendamiento, que se regirá por las siguientes cláusulas:

PRIMERA. Objeto del Contrato. EL ARRENDADOR, da en arrendamiento y LOS ARRENDATARIOS declaran haber recibido en calidad de arrendamiento, una extensión de terreno equivalente a TREINTA Y CUATRO (34) HECTAREAS ,aproximadamente y que hace parte de los siguientes inmuebles: DE LA FINCA CIELO AZUL: VEINTIDOS (22)HECTAREAS, DE LA FINCA EL REGALO: SEIS (6) HECTAREAS, DE LA FINCA LA CELDA: SEIS (6) HECTAREAS inmuebles ubicados en la zona rural del Municipio de Granada cundinamarca, cuyos linderos se especifican al final de este documento.
Paragrafo primero: No obstante la cabida y linderos, el arrendamiento se hace como cuerpo cierto, no habiendo lugar a la aplicación del artículo 2036 del Código Civil.

SEGUNDA: Termino de duración.- El término de duración del presente contrato es de doce (12) meses, que inician el desde el 1º. De febrero del año dos mil dos (2.002) y terminal el 31 de enero del año 2003.

TERCERA.- Prorroga del contrato.- El presente contrato se prorrogará automáticamente y en forma sucesiva por el mismo término al inicialmente pactado, si ninguna de las partes da aviso a la otra, con una antelación no menor de tres (3) meses su intención de darlo por terminado, por medio de carta recomendada o telegráficamente, e igual preaviso se darán las partes para dar por terminado el contrato durante la vigencia de sus prorrogas, subsistiendo durante ellas todas las garantías, compromisos y estipulaciones del contrato. Parágrafo primero.- El contrato se entenderá vigente mientras LOS ARRENDATARIOS o sus causahabientes conserven el inmueble en su poder y no se haya entregado el presente documento con la nota de cancelación respectiva, firmada por EL ARRENDADOR.

CUARTA. Precio y forma de pago.- El precio de la renta es d QUINIENTOS MIL PESOS POR HECTAREA ARRENDADA, PARA UN TOTAL DE DIECISIETE MILLONES DE PESOS MN CTE ($17.000.000)que LOS ARRENDATARIOS pagarán al ARRENDADOR en forma anticipada, EN LA SIGUIENTES FORMA: 1º.- CUATRO MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS M CTE ($4.250.00) EN ESTA FECHA A LA FIRMA DEL PRSETNE CONTRATO.2º.- CUATRO MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS M CTE ($4.250.00) SERAN CANCELADOS EL DIA 1º. DE AGOSTO DEL AÑO 2002 3º.- CUATRO MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS m CTE (4.250.000) EL DIA 1º. DE NOVIEMBRE DEL AÑO 2002. 4º.- CUATRO MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS m CTE ($4.250.000) EL DIA 31 DE ENERO DEL AÑO 2003. , Parágrafo primero.- El pago hecho en fecha posterior a la pactada no implica aceptación del prorroga del termino establecido para pagar los arrendamientos, ni modifica la fecha, no implica novación ni mucho menos renuncia al plazo fijado para el pago. Parágrafo segundo.- El canon de arrendamiento será incrementado anualmente por el ARRENDADOR.

Escaneado con CamScanner

QUINTA. Destinación del Inmueble.- El inmueble materia de este contrato será destinado única y exclusivamente para CULTIVOS AGRICOLAS Y USO DE LOS PASTOS no pudiendo darle un uso distinto, ni cederlo ni subarrendarlo. Parágrafo primero.- El arrendatario esta obligado a gozar el inmueble arrendado de conformidad con la destinación para la cual se da en arrendamiento, y si así no lo hiciere el arrendador tendrá derecho a atajar el mal uso o el deterioro del fundo y hacer cesar inmediatamente el arriendo.- Parágrafo segundo .- LOS ARRENDATARIOS se obligan a no guardar ni permitir que se guarden en el inmueble arrendado, sustancias inflamables o explosivas que pongan en peligro la seguridad del él y no usar ni permitir que se use el bien para actos que conlleven hechos delictuosos.

SEXTA._ El arrendatario no tendrá derecho para pedir rebaja en el precio de la renta, alegando casos fortuitos o extraordinarios que han deteriorado o destruido la cosecha, asi como tampoco la variación en el precio de la misma.

SEPTIMA. Obligaciones de las partes.- a.) DE L ARRENDADOR. 1ª.- El Arrendador, hace entrega real y material del inmueble a los Arrendatarios el día 20 DE ENERO DEL AÑO 2002. - 2º.- Mantendrá el inmueble en buen estado de servir para el cumplimiento del objeto del contrato 3º.- Librará a Los Arrendatarios de toda turbación o embarazo en el goce del inmueble. B.) DE LOS ARRENDATARIOS.- 1º.- Pagará al Arrendador en la forma y lugar convenidos en la cláusula cuarta del presente contrato, el precio del arrendamiento, 2º. Gozarán el inmueble según los términos y el espíritu del presente contrato. 3º.- Velarán por la conservación del inmueble y las cosas recibidas en arrendamiento. 4º.- Restituirán el inmueble a la terminación del contrato en el estado en que les fue entregado poniéndolo a disposición del ARRENDADOR. 4.- Cuidaran que no se usurpe ninguna parte del terreno arrendado y será responsable de su omisión en avisar al arrendador. 5º.- Los arrendatarios se abstendrán de hacer plantaciones de larga duración, entendiéndose como tal las que su cosecha se prolongue por mas de un año.- 6º.- Igualmente los arrendatarios conservaran el terreno en las mismas condiciones en que se les entrega, la facultad que tienen para sembrar o plantar no incluye la de derribar árboles para aprovecharse del lugar ocupado por ellos.6º.- Los arrendatarios se obligan a conservar y mantener las cercas que encierran los predios.

OCTAVA.- Terminación del contrato de arrendamiento. Son causales de terminación unilateral del contrato de arrendamiento, entre otras, POR PARTE DEL ARRENDADOR, 1º La no cancelación por parte de LOS ARRENDATARIOS, del precio del canon de arrendamiento en las fechas y término acordados 2º.- El subarriendo, la cesión el cambio de destinación del inmueble. 3º.- Las mejoras o cambios o que se hagan al inmueble sin autorización expresa y escrita de EL ARRENDADOR, 4º.- El proceder de los ARRENDATARIOS que afecten la tranquilidad ciudadana. POR PARTE DE LOS ARRENDATARIOS 1º. Los actos del ARRENDADOR que afecten gravemente el goce del bien arrendado. 2º.- El desconocimiento por parte del ARRENDADOR, de los derechos reconocidos a los arrendatarios por la ley o el presente contrato.

NOVENA.- Mejoras.- LOS ARRENDATARIOS tendrán a su cargo las reparaciones locativas a que se refiere la ley y no podrán realizar otras sin el consentimiento expreso y escrito del ARRENDADOR y si las hicieren a pesar de esta prohibición quedarán de propiedad del dueño del inmueble, sin necesidad de indemnización alguna y sin perjuicio de que las pueda retirar sin detrimento del bien arrendado.

DECIMA. Estado del Inmueble.- LOS ARRENDATARIOS declaran haber recibido el bien objeto del presente contrato en buen estado de servicio para el fin con el que fue arrendado, se obligan a

Escaneado con CamScanner

conservarlo y devolverlo en el mismo estado en que lo reciben, salvo el deterioro natural y el uso legítimo.

DECIMAPRIMERA. Cesión del contrato.- LOS ARRENDATARIOS, aceptan desde ahora las cesiones que el ARRENDADOR hiciere del presente contrato y todos los derechos emanados de él y aceptan solidariamente toda notificación escrita del arrendador se obligan a reconocer como arrendador a la persona o entidad que se les indique, además a pagar el valor de la renta al cesionario en la misma forma pactada en este contrato.

DECIMASEGUNDA.- Renuncia expresa los requerimientos.- LOS ARRENDATARIOS renuncian expresamente a cualquier requerimiento privado o judicial que exija la ley, derivado del presente contrato.

DECIMATERCERA.- Cláusula penal.- El incumplimiento por parte de LOS ARRENDATARIOS, de cualquiera de las obligaciones contraídas por medio del presente contrato, los constituirá en deudores a favor DEL ARRENDADOR, por la suma de CINCO MILLONES DE PESOS ($5.000.000) a título de pena, sin menos cabo del cobro de la renta y de los perjuicios que pudieren ocasionarse como consecuencia del incumplimiento, suma que se incrementará anualmente en la misma proporción en que se incremente la renta mensual.

DECIMACUARTA.- Título ejecutivo.- Las partes declaran en forma expresa e irrevocable que el presente contrato presta mérito ejecutivo para exigir el cumplimiento de todas las obligaciones pactadas y para la efectividad del cobro de las sumas que llegaren a deberse, tales como arrendamientos, servicios públicos, administración, cláusula penal e indemnizaciones.

OTROSI: Se aclara el Presente Contrato en el sentido de que la longitud es en fanegadas y no Hectareas, un total de 34 fanegadas.
- El arrendatario se reserva el derecho a utilizar la entrada Principal a la finca para tener acceso a las zonas arrendadas

EL ARRENDADOR,

LUIS ELI CAMPOS ORTEGON
C.C. 4175-772

LOS ARRENDATARIOS.

RICARDO HERRERA
C.C. No 393468 de Soacha

FABIANA ARANDA DE HERRERA
C.C. No. 39-617-784 fusa.

Las partes de común acuerdo desde la fecha manifiestan que prorrogan el presente contrato. Diciembre 20. 2002.

cc# 393468 de Soach

cc# 39.617.784 fusa

Escaneado con CamScanner