

CONTESTACIÓN DEMANDA Y EXCEPCIONES MERITO RAD. 2023 0051 00 - H WAYNEHAYES JR Y LUZ BELEN SANCHEZ

CRISTIAN GELVEZ <c.gelvez.rincon@gmail.com>

Mar 23/05/2023 17:12

Para: Juzgado 13 Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C. <ccto13bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 8 archivos adjuntos (5 MB)

CONTESTACION_DEMANDA_LUZ_RAD_00051_2023_J3CCB.pdf; Cristian_POA_Court (1).pdf; PROMESA COMPRAVENTA PH T5.pdf; OBSERVACIONES A PROPUESTA DE COMPRA VENTA DE INMUEBLE.pdf; PROPUESTA DE CONTRATO DE PROMESA- APTO PH5 ALTOS CABRERA BOGOTA (1) (1).pdf; Indemnity_Riveria.pdf; Gmail - FW_ Solicitud Pago Impuestos Prediales + Valorización + Gastos Notariales 2021.pdf; Gmail - RE_ CUENTAS FINALES VENT APH.pdf;

de manera respetuosa me permito allegar contestación de demanda con los respectivos anexos relacionados en el presente correo dentro del proceso en referencia.

Atentamente

CRISTIAN F GELVEZ RINCON
APODERADO WAYNE/LUZ PARTE DEMANDANTE

San José de Cúcuta, mayo del 2023.

Señor.

JUEZ TRECE CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA.

Ccto13b@cendoj.ramajudicial.gov.co

Referencia: Proceso Verbal – Nulidad absoluta de compraventa de bien inmueble.

Radicado: 110013103013 **2023 00051 00**

Demandante: Gustavo Adolfo Ulloa Cerón.

Demandado: Ana Dennis Torres Rivera
Luz Belén Sánchez Barco
H Wayne Hayes Jr.

Asunto: Contestación de la demanda.

Cordial saludo.

CRISTIAN FERNANDO GELVEZ RINCON, identificado como aparece al pie de mi firma, abogado en ejercicio y portador de la tarjeta profesional 335780 del C.S. de la J. , en calidad de apoderado de los señores **H WAYNE HAYES JR** , identificado con la C.E.890.128 y de la señora **LUZ BELÉN SÁNCHEZ BARCO** identificada con la C.C. 37.290.357 y , quienes para todos los efectos, participa en el proceso en referencia como demandada.; de manera respetuosa, en ejercicio de mis facultades como apoderado judicial, me permito presentar **CONTESTACIÓN DE DEMANDA EN PROCESO VERBAL** identificado con radicado 110013103013 **2023 00051 00**.

I. SOBRE LOS HECHOS.

Sobre el hecho 1, no le consta a mi poderdante. Son hechos que ocurrieron fuera del conocimiento de mi poderdante.

Sobre el hecho 2, no le consta a mi poderdante. Son hechos que ocurrieron fuera del conocimiento de mi poderdante.

Sobre el hecho 3, no le consta a mi poderdante. Son hechos que ocurrieron fuera del conocimiento de mi poderdante.

Sobre el hecho 4, no le consta a mi poderdante. Son hechos que ocurrieron fuera del conocimiento de mi poderdante.

Sobre el hecho 5, no le consta a mi poderdante. Son hechos que ocurrieron fuera del conocimiento de mi poderdante.

Sobre el hecho 6, no le consta a mi poderdante. Son hechos que ocurrieron fuera del conocimiento de mi poderdante.

Sobre el hecho 7, no le consta a mi poderdante. Son hechos que ocurrieron fuera del conocimiento de mi poderdante.

Sobre el hecho 8, no le consta a mi poderdante. Son hechos que ocurrieron fuera del conocimiento de mi poderdante.

Sobre los hechos 9 y 10, no le consta a mi poderdante. No obstante, al realizar el correspondiente análisis del certificado de tradición de los bienes inmuebles en referencia, se notó que efectivamente existen unos embargos en el marco de un proceso verbal de nulidad de matrimonio civil. Al momento del negocio jurídico de compraventa entre mi poderdante y la señora Ana Denis Torres, dicho embargo se encontraba cancelado como aparece en anotación No. 11 del Certificado de tradición de los bienes inmuebles objeto de litigio.

Sobre los hechos 11, 12 y 13, este extremo litigioso tenía conocimiento del proceso ejecutivo adelantado por el Banco BBVA contra la señora Ana Denis Torres, en el Juzgado 15 civil del Circuito de Bogotá con radicado 11001310301520190053900, así mismo, dentro de las tratativas preliminares a la celebración del contrato de promesa de compraventa y posterior celebración de la compraventa objeto de nulidad, se asumió el pago de dicha obligación.

Sobre el hecho 14, es cierto.

Sobre el hecho 15, es cierto.

Sobre el hecho 16, es cierto, adicionando que dicha obligación del levantamiento tanto de la medida cautelar como de la correspondiente hipoteca a favor de la entidad financiera, no sólo obra en la correspondiente escritura pública de compraventa, sino, que además, en el intercambio de comunicaciones entre el abogado de la suscrita y de su esposo, el sr. H Wayne Hayes Jr y el entonces abogado de la señora Ana Denis Torres, en el marco de las tratativas y promesa de compraventa.

Sobre el hecho 17, sobre la manifestación que realiza el apoderado de la parte demandante sobre la vigencia de la medida de embargo decretada por el juzgado 15 civil del circuito de Bogotá al momento del otorgamiento de la escritura pública objeto de litigio. Cabe señalar que la misma no es cierta, pues en fechas anteriores, dicho juzgado expidió la orden de levantamiento de esta medida cautelar producto de la terminación del proceso ejecutivo por el pago total de la deuda al acreedor, Banco BBVA. Por lo que, dicho proceso ya tenía auto de terminación del proceso con fecha del 06 de mayo del 2021 y orden de levantamiento de la medida cautelar por parte de autoridad competente.

Sobre el hecho 18, tendrá que probarse en el transcurso del proceso.

Sobre el hecho 19, es cierto.

Sobre el hecho 20, 21 y 22, no es cierto. En este orden de ideas, la autorización para realizar la respectiva compra por mi poderdante no proviene del acreedor, todo lo contrario, la misma provenía de autoridad judicial quien ordena el levantamiento de la medida cautelar y permite que estos bienes inmuebles entren al comercio, desde el 06 de mayo del 2023, pues es en esta fecha que se da por terminado el proceso por pago

total de la obligación objeto del litigio en el juzgado 15 civil del circuito de Bogotá. Por lo cual no se puede configurar el objeto ilícito, argumentado por el togado de la parte demandante, como se explicará en líneas posteriores.

Sobre los hechos 23, no es cierto, el negocio jurídico tiene validez jurídica. No obstante, este extremo litigioso procederá a manifestarse en relación con los hechos indicados por el demandante:

Razón 23.1. *“La venta se realizó cuando aún estaba registrado el embargo decretado por el Juzgado 15 Civil del Circuito de Bogotá, violando flagrantemente el numeral 3o del artículo 1521 del Código Civil.”* **No es cierto.**

Sobre lo pertinente, este extremo litigioso, más que una manifestación directa sobre lo planteado por el apoderado de la parte demandante, me permito traer a colación lo señalado por la sala de Casación Civil de la Honorable Corte Suprema de justicia en sentencia SC041-2022 (Radicación n.º 13001-31-03-004-2015-00218-01) del 09 de febrero del 2022, M.P. ÁLVARO FERNANDO GARCÍA RESTREPO y me permito citar de manera textual, para evitar tergiversaciones al respecto.

- *“En efecto, la enajenación no se consuma por el simple otorgamiento del título traslativo, sino por la ejecución del modo, esto es, a través de la tradición. El otorgamiento de la escritura pública de compraventa, por tanto, no configura un verdadero acto de disposición del inmueble, pues éste se obtiene, con la inscripción.”*
- *“Con todo, la doctrina vigente, edificada a partir de los hechos examinados en cada caso concreto, y conforme a la interpretación finalista del numeral 3º del artículo 1521 del C.C., precisó que los contratantes pueden negociar la venta del bien embargado, sin implicar ello la nulidad contrato, siempre y cuando la obligación de transferirlo se acuerde como modalidad, plazo o condición (C.C., arts. 1530 y 1551), en el sentido de condicionar su cumplimiento conviniendo la forma en que la cautela pueda y debe ser removida. Es decir, que, al momento de su cumplimiento, esto es, cuando se lleve a cabo la tradición (el registro), se cancele la medida o se obtenga la autorización del juez o el consentimiento del acreedor. “*
- *“Sobre el caso, el máximo tribunal que existe una autorización implícita para la venta de un bien inmueble embargado, dado que, al momento de la celebración del contrato de compraventa, el embargo, pese a continuar vigente en el registro, ya contaba con la orden de levantarlo.”*
- *“En efecto, como lo ha advertido el precedente de la Corte, si el contrato y la tradición son nulos cuando se trata del bien embargado, porque sin alternativa, si el uno es válido, la otra también deberá serlo, esto no impide que los contratantes pueden estipular la obligación de enajenar el inmueble no de forma pura y simple, esto es, sin someterla a plazo o condición, evento en el cual el título y modo serán nulos, sino someterla a plazo o condición, o sea, realizarla «(...) cuando el predio se desembargue o en el evento de que el Juez o el acreedor lo autorice, tanto el contrato como la tradición resultan válidos (...)»”*
- *“Lo anterior, entonces, no imposibilita que los contratantes convengan la venta del bien mientras se encuentra embargado, con la exigencia, claro, de fijar un plazo o modo para que dicha limitación se levante antes efectuarse su tradición; o en su defecto, pactando una condición, en el sentido de conseguir la*

autorización del juez o el acreedor. 7 CSJ SC. Sentencia de 14 de diciembre de 1976.”

Por lo que la Corte ha referido en su reciente pronunciamiento que, en lo que respecta a la venta de bienes inmuebles que se encuentran embargados, es clara al respecto:

- **Primera conclusión de la sentencia:** Al existir una orden de levantamiento de un embargo sobre un bien inmueble, se entiende que existe una autorización implícita tanto de una autoridad judicial como del acreedor para levantar la misma e ingresar dicho inmueble al comercio.
- **Segunda conclusión de la sentencia:** Es posible realizar proceso de negociación y compraventa de bienes sobre los cuales existen medida cautelar, siempre y cuando se manifieste la obligación del deudor de adelantar las acciones pertinentes para levantar dicha cautela.
- **Tercera conclusión de la sentencia:** Este proceso de negociación y venta no supone cosa ilícita, pues la misma se materializa con la inscripción en instrumentos públicos. Diferente sería, si se registrara la venta del bien inmueble, cuando aún existiere en instrumentos públicos una medida registrada y materializada de embargo.

Sobre esto, es necesario recordar señor juez, que los suscritos al momento de celebrar el contrato de compraventa mediante la escritura pública objeto de litigio, dicha medida ya estaba levantada y dispuesta para registrar. No obstante, la obligación se plasmó en contrato de promesa de compraventa de este bien inmueble en el cual se condicionó la firma de la escritura a la orden de levantamiento de la medida decretada por el juzgado 15 civil del circuito de Bogotá. Es de recordar que el contrato de promesa se encuentra reconocido en el código civil y que el mismo tiene plena validez jurídica y probatoria.

Razón 23.2. *“La venta se realizó cuando aún estaba en firme el embargo decretado por el Juzgado 18 del Circuito de Familia de Bogotá, pues dicha medida jamás ha sido revocada, y solo se canceló su inscripción en el registro para los precisos efectos del numeral 6o del artículo 468 del Código General del Proceso, esto es para poder hacer efectiva la medida de embargo decretada en el proceso ejecutivo hipotecario, por tener prelación. De manera que, según el tenor de la ley procesal “en todo caso, el remanente se considerará embargado a favor del proceso en el que se canceló el embargo o el secuestro” (inciso 4o del numeral 6o del artículo 468 del estatuto procesal). Es decir que los inmuebles seguían embargados para el momento de celebración de la compraventa, violando flagrantemente el numeral 3o del artículo 1521 del Código Civil.”* **No es cierto.**

Sobre la razón plasmada por el apoderado de la parte demandante, es necesario señalar a su despacho que este extremo litigioso desconocía a la fecha que se encontraba proceso de nulidad del matrimonio entre el demandante y la señora Ana Denis Torres. No obstante, es objeto de sorpresa de este extremo litigioso, que a pesar de que el demandante tuviese conocimiento sobre el proceso ejecutivo en contra de quien fue su esposa y que el mismo versaba sobre el bien inmueble objeto de litigio, no haya realizado las acciones pertinentes con el fin de garantizar el embargo del remanente del proceso ejecutivo, así como buscar realizar el respectivo registro e inscripción de la medida de embargo, que plantea, se encontraba también vigente en virtud del proceso adelantado en el juzgado de

familia. Pues en virtud de la Ley 1579 del 2012 *“Por la cual se expide el estatuto de registro de instrumentos públicos y se dictan otras disposiciones.”*, las medidas de embargo, tendrán prevalencia sobre otros actos de registro siempre y cuando se encuentre en el periodo de inscripción.

Por lo que, en gracia de discusión, no puede pretender el poderdante de la parte demandante, que este extremo litigioso cargue con la negligencia de su apoderado al no estar atento a las dinámicas judiciales del proceso ejecutivo en el que se presentaba el embargo, no haya solicitado en su respectivo momento el remanente o la reiteración de la inscripción del embargo en la oficina de instrumentos públicos, que, recordemos señor juez, dicho acto nunca es inmediato y siempre hay una ventana de tiempo entre la radicación y el registro.

Razón 23.3. No es cierto. Ahora, en gracia de discusión, el hecho de registrar el desembargo, el levantamiento de la hipoteca y la venta de estos bienes el mismo día, no puede ser causal de reproche, pues no existe en el ordenamiento jurídico o en la Ley 1579 del 2012 *“Por la cual se expide el estatuto de registro de instrumentos públicos y se dictan otras disposiciones.”*, alguna regla o prohibición expresa en la que se manifieste que el acto de registro de levantamiento de medida cautelar de un bien inmueble no se puede realizar el mismo día en el que se registra la venta del mismo ante la Oficina de instrumentos públicos de Bogotá o para hacer este último, se requiere haberse registrado el levantamiento de la respectiva medida cautelar decretada por autoridad judicial. Todo lo contrario, esta disposición normativa es clara sobre los procesos de inscripción y de registro:

1. El artículo 16, dispone de un análisis jurídico, examen y comprobación de que estos actos reúnen las exigencias de ley para acceder al registro. So pena de rechazo y devolución de estos de conformidad con el artículo 22 *ibidem*.
2. El artículo 62, es clara respecto a la procedencia de la cancelación de un registro o inscripción cuando se le presente la prueba de la cancelación del respectivo título o acto, **o la orden judicial** o administrativa en tal sentido. Por lo que, al existir dicha orden por parte del Juzgado 15 civil del circuito de Bogotá y la misma encontrarse ejecutoriada y al no existir otras solicitudes de embargo pendiente sobre el bien inmueble dicha cancelación de la medida cautelar tiene validez.

Adicional a lo anterior, y este extremo litigioso, quisiera hacer especial énfasis en lo siguiente, el artículo 32 de la ley en análisis, señala que autoridad judicial o administrativa con funciones jurisdiccionales *“podrán ordenar al registrador que se abstenga de realizar inscripciones de actos que alteren o modifiquen la situación jurídica de un inmueble, **mientras se resuelve el proceso respectivo.** Dicha solicitud se radicará y se **inscribirá con prioridad a otras solicitudes que se encuentren en trámite,** sobre el mismo folio de matrícula inmobiliaria siempre que no hayan superado la etapa de inscripción”* (Negrilla y cursiva fuera de texto).

Sobre lo particular es preciso señalar que como se ha manifestado en líneas anteriores, el proceso ya fue dado por terminado por pago total de la obligación y además, era obligación del demandante, solicitar el registro del nuevo embargo sobre el bien inmueble al evidenciar que efectivamente esta pronto a levantar dicha medida cautelar, pues como se señala en la disposición normativa, esta solicitud

habría tenido prioridad sobre las demás que se encontraba en trámite siempre y cuando no haya superado la etapa de inscripción.

Su señoría al no existir una disposición normativa directa que prohíba el registro simultáneo del desembargo, levantamiento y la venta de los bienes inmuebles objeto del litigio, es necesario acudir a los principios auxiliares de la actividad judicial, de conformidad con el artículo 230 de la Constitución política, por lo que, ya en líneas anteriores, este extremo litigioso ha manifestado la posición de la Corte Suprema de Justicia sobre la inexistencia de nulidad absoluta al celebrar contrato de compraventa de un bien inmueble con una medida cautelar, de la cual ya existe orden de levantamiento.

Razón 23.4. y 23.5. No es cierto. Deberá ser objeto de controversia en el actual proceso, no obstante, como se demostrará con el acervo probatorio, mi poderdante no contaba con conocimiento sobre dicho proceso.

Razón 23.6. Es parcialmente cierto. Efectivamente, como lo planteó el apoderado de la parte demandante, mi clienta y su esposo, tenían conocimiento de las medidas cautelares que recaían sobre los bienes inmuebles objeto de litigio, pues estos se encontraban vigentes en el certificado de tradición y adicional a ello, fueron objeto de negociación como se evidencia en las comunicaciones enviadas y recibidas por parte los abogados de mis apoderados y de la señora Ana Denis Torres. No obstante, dichas tratativas, posterior en el contrato de promesa de compraventa sólo se hizo referencia al proceso ejecutivo y las medidas cautelares, que se encontraban en vigencia a favor del banco BBVA.

Hecho 24 y 25. No es cierto. No es un hecho, es una pretensión. Sin embargo, es menester señalar a su despacho que el día veinte (20) de junio del 2021, se celebró documento privado de ACUERDO DE INDEMNIDAD entre mi poderdante y la señora Ana Denis Torres en el cual la entonces promitente vendedora, se compromete a mantener indemne o en su defecto, a indemnizar, a los promitentes compradores (Luz Belen Sanchez y h Wayne Hayes Jr) ante cualquier manifestación, requerimiento, demanda o acción legal que pueda surgir por acción pauliana, divorcio, acción ejecutiva, daños o perjuicios de cualquier índole; que se derive o esté relacionada con cualquier reclamación de orden civil, familia, laboral, administrativo, penal, fiscal, tributario o en cualquier otra área y del que pueda verse afectado el pleno ejercicio de la propiedad sobre el bien inmueble objeto de compraventa, por parte del promitente comprado. La vigencia de este acuerdo es de diez (10) años, contados a partir de su firma por lo que las obligaciones o responsabilidades plasmadas en el marco de este acuerdo no se interrumpirán o cesarán con la firma de la escritura pública de compraventa del bien inmueble. Por lo que, toda condena en relación con este proceso, deberá recaer directamente en la señora ANA DENIS TORRES.

II. SOBRE LAS PRETENSIONES.

SOBRE LA PRIMERA. Me opongo, toda vez que como se demostró en líneas anteriores y de conformidad con la posición de la H. Corte Suprema de Justicia, no existe nulidad absoluta al inexistir objeto ilícito. **SOLICITO:** Declarar la validez jurídica del contrato de compraventa, escritura pública escritura pública número 2402 del 21 de junio de 2021, por el cual se adquiere los bienes inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria 50C- 1866551, 50C-1866552, 50C-1866553, 50C-1866701 y 50C-1866927 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá.

SOBRE LA SEGUNDA. Me opongo, pues en consecuencia de la declaratoria de inexistencia de la nulidad aducida por la parte demandante, este despacho NO LIBRE DICHAS COMUNICACIONES.

SOBRE LA TERCERA. Me opongo. Toda vez que no existe objeto ilícito dentro del negocio jurídico en referencia.

III. PETICIÓN ESPECIAL.

Señor juez, de manera respetuosa solicitamos que los señores H WAYNE HAYES JR y LUZ BELEN SANCHEZ BARCO, sean reconocidos en el marco del proceso en referencia como compradores de buena fe.

Sobre el particular, la Sala de Casación civil de la Corte Suprema de Justicia ha señalado en sentencia **STC8123-2017** del 8 de junio del 2017 ha manifestado lo siguiente:

Nuestro ordenamiento constitucional y, especialmente, el régimen civil han desarrollado además del concepto de buena fe como mandato constitucional general, la figura de buena fe simple como principio y forma de conducta. Esta “equivale a obrar con lealtad, rectitud y honestidad, es la que se exige normalmente a las personas en todas sus actuaciones. El Código Civil, al referirse a la adquisición de la propiedad, la define en el artículo 768 como la conciencia de haberse adquirido el dominio de la cosa por medios legítimos, exentos de fraude y de todo otro vicio. Esta buena fe se denomina simple, por cuanto, si bien surte efectos en el ordenamiento jurídico, estos sólo consisten en cierta protección que se otorga a quien así obra. Es así que, si alguien de buena fe adquiere el derecho de dominio sobre un bien cuyo titular no era el verdadero propietario, la ley le otorga ciertas garantías o beneficios, que si bien no alcanzan a impedir la pérdida del derecho si aminoran sus efectos. Tal es el caso del poseedor de buena fe condenado a la restitución del bien, quien no será condenado al pago de los frutos producidos por la cosa (C.C. art. 964 párr. 3º); o del poseedor de buena fe que adquiere la facultad de hacer suya la cosa poseída (C.C. arts. 2528 y 2529).”

Por otro lado, *La buena fe creadora o buena fe cualificada, interpreta adecuadamente una máxima legada por el antiguo derecho al moderno: ‘Error communis facit jus’, y que ha sido desarrollada en nuestro país por la doctrina desde hace más de cuarenta años, precisando que ‘Tal máxima indica que si alguien en la adquisición de un derecho o de una situación comete un error o equivocación, y creyendo adquirir un derecho o colocarse en una situación jurídica protegida por la ley, resulta que tal derecho o situación no existen por ser meramente aparentes, normalmente y de acuerdo con lo que se dijo al exponer el concepto de la buena fe simple, tal derecho no resultará adquirido. Pero si el error o equivocación es de tal naturaleza que cualquier persona prudente y diligente también lo hubiera cometido, por tratarse de un derecho o situación aparentes, pero en donde es imposible descubrir la falsedad o no existencia, nos encontramos forzosamente, ante la llamada buena fe cualificada o buena fe exenta de toda culpa’.*

Continúa la Corte:

*la buena fe exenta de culpa exige dos elementos: de un lado, uno **subjetivo**, que consiste en obrar con lealtad y, de otro lado, uno **objetivo**, que exige tener la seguridad en el actuar, la cual solo puede ser resultado de la realización actuaciones positivas encaminadas a consolidar dicha certeza.*

Así las cosas, este extremo litigioso, solicitar ser cobijado en esta figura pues en virtud del negocio jurídico adelantado por la señora ANA DENIS TORRES, se adelantaron las correspondientes mejoras al bien inmuebles, avaluadas por mas de MIL MILLONES DE PESOS (\$1.000.000.000 mc). Por lo que, en eventual escenario existir sentencia condenatoria, deberá reconocerse este valor por concepto de indemnización, adicional al reintegro del valor de la venta y los costos notariales asumidos por este extremo litigioso. Por lo que, en virtud de lo anterior, solicitamos se nos autorice prestar juramento estimatorio sobre el proceso y se tenga en cuenta dichos montos que suman los CUATROMIL MILLONES DE PESOS (\$4.000.000.000 mc) de conformidad con el artículo 206 del C.G.P.

IV. EXCEPCIÓN DE MERITO O DE FONDO.

En calidad de las facultades proferidas por la ley y por el poder de representación procesal, me permito proponer la siguiente excepción de mérito o de fondo.

UNICA Y PRINCIPAL: INEXISTENCIA DE OBJETO ILICITO.

Señor juez, al analizar detenidamente los hechos y las pretensiones que constituyen la demanda que aquí nos convoca, es claro que la misma carece de un sustento de carácter sustancial. Debido a que esta se funda en tratar de demostrar una nulidad absoluta de un contrato a partir de una equivocada interpretación de los artículos 1741, 1742 y en especial del numeral 3 del artículo 1521 del código civil colombiano en relación con el objeto ilícito, ello sin reconocer el desarrollo jurisprudencial sobre la materia y desconociendo la calidad de compradores de buena fe exenta de culpa.

Para todos los efectos, este extremo litigioso procederá a sustentar la excepción planteada.

1. Según el artículo 1521 del código civil, hay un objeto ilícito en la enajenación cuando: 1) las cosas no están en el comercio, 2) de los derechos o privilegios que son intransferibles y 3) de las cosas embargadas por decreto judicial, al menos que el juez lo autorice o el acreedor consienta en ello.

En este sentido, cabe analizar estos causales de declaratoria de objeto ilícito. En primera medida, es claro que el primer numeral no es aplicable, pues el bien inmueble es un objeto comercial y por lo tanto, el mismo puede ser comercializado de permanente. En segundo lugar, sobre los derechos o privilegios intransferibles, no es posible realizar una adecuación de los mismos pues estamos hablando de la propiedad sobre un bien inmueble, que es susceptible de transferencia.

Por último, el de las cosas embargadas por decreto judicial, al menos que medio una autorización del acreedor o de la autoridad judicial competente.

Sobre ello, es necesario realizar las siguientes aclaraciones.

Como se ha manifestado que el bien inmueble objeto de litigio contaba con un embargo decretado por el juzgado 15 civil del circuito de Bogotá, también se demostró que el mismo se levantó mediante oficio del 13 de mayo del 2021. Y que a la fecha, no existía una solicitud de embargo de remanentes por parte del interesado anterior a la fecha de celebración de escritura pública objeto de litigio,

Así mismo, con la solicitud de terminación del proceso por pago total de la deuda en el proceso ejecutivo con rad. 11001310301520190053900 y con el posterior auto de terminación del mismo y levantamiento de las medidas cautelares, se

entiende que dicha autorización requerida en el numeral 3 del artículo 1521 del CC se ha materializado de manera taxativa, caso contrario, aún, dicho proceso seguiría vigente y hasta en proceso de remate del bien inmueble. Esta tesis fue adoptada por la sala de Casación Civil de la Honorable Corte Suprema de justicia en sentencia SC041-2022 (Radicación n.º 13001-31-03-004-2015-00218-01) del 09 de febrero del 2022, M.P. ÁLVARO FERNANDO GARCÍA RESTREPO. Sobre lo pertinente, señaló el togado:

*En este caso, ciertamente la celebración del negocio cuestionado, contenido en la escritura pública n.º 3756 de 7 de abril de 2006, **se produjo cuando aún se encontraba el inmueble embargado, pues para esa fecha la medida seguía inscrita; sin embargo**, carecía de objeto ilícito porque las partes, en el mismo contrato, habían condicionado la tradición con el desembargo, esto es, mediante la inscripción de los oficios números 232001933 y 248, de 3 de abril y 1 de marzo de ese año, expedidos por las autoridades que lo cautelaron. **En lo esencial, porque para la fecha de suscripción del contrato, el embargo, pese a continuar vigente en el registro, ya contaba con la orden de levantarlo, lo que suponía la Radicación n.º 13001-31-03-004-2015-00218-01 19 existencia implícita de una autorización de su venta y tradición por la DIAN y el Juzgado Octavo Civil del Circuito de Cartagena.** En consecuencia, al quedar pacífico el anterior tema en la sentencia cuestionada, necesariamente debe seguirse que el Tribunal no incurrió en los errores iuris in iudicando denunciados en el cargo primero. (negrilla, cursiva y subrayado fuera del texto)*

Sobre lo pertinente, el honorable tribunal de casación señaló las siguientes circunstancias para concluir que no existió un objeto ilícito y en consecuencia, el contrato contaba con la validez jurídica.

2. *Sobre el condicionamiento del desembargo en el contrato, sobre este presupuesto es necesario señalar que si bien en la escritura está contenida la obligación de levantar la hipoteca con el Banco BBVA por parte de la señora Ana Denis Torres y no en relación con el levantamiento de los embargos, esto fue dado que la misma se realizó en el contrato de promesa de compraventa suscrito entre mis poderdantes y la entonces promitente vendedora.*

Así las cosas, el contrato de promesa de compraventa del 26 de marzo del 2021, en su cláusula quinta, se señaló:

CLAUSULA QUINTA. – LIBERTAD Y SANEAMIENTO. *EL PROMITENTE VENDEDOR garantizan que el inmueble objeto de esta compraventa lo han poseído hasta la fecha en forma regular, pacífica y publica, que lo entregara libre de servidumbres, gravámenes, usufructo, habitación, censo, anticresis, arrendamiento por escritura pública, movilización, condiciones resolutorias, desmembraciones y embargos o pleito judicial pendiente, hipotecas, afectación a vivienda familiar, entre otras limitaciones en el dominio general– **PARÁGRAFO PRIMERO: EL PROMITENTE VENDEDOR manifiesta que el inmueble está bajo gravamen de hipoteca la cual será cancelada por el PROMITENTE VENDEDOR en el término de cuatro meses (4) contados al momento de solemnizar el presente contrato. PARAGRAFO SEGUNDO: Los gastos notariales y de otros tipos que en los que incurra el PROMITENTE VENDEDOR en el proceso de levantamiento de hipoteca serán asumidos en totalidad por este. PARAGRAFO TERCERO. **El PROMITENTE VENDEDOR se compromete a levantar el EMBARGO EJECUTIVO CON ACCIÓN REAL ordenado por el juzgado 15 civil del circuito de Bogotá y que versa sobre el bien inmueble en referencia. dentro del término de 4 meses*****

contados con la firma del presente documento y antes de la firma de la escritura pública de compraventa. (subrayado, negrilla y cursiva fuera del texto)

Pero esta manifestación u obligación también fue tenida en cuenta con anterioridad, como consta en el documento de propuesta de compraventa enviado por el apoderado de los señores Wayne y Luz Belén Sánchez con destino a la señora Ana Denis Torres y su entonces apoderado judicial, así también en su respectiva respuesta.

Por la parte de la señora Ana Denis Torres y su abogado.

2. Sobre la forma de pago, actualmente se ha solicitado al banco BBVA una liquidación del crédito para definir el valor total de la obligación, en ese sentido, una vez tengamos el dato exacto, que debería ser el próximo 05 de marzo según lo informado por la entidad financiera, podríamos efectivamente establecer dentro de la promesa de compra venta, que parte del primer pago se destine a cubrir la totalidad de esa obligación, para efectos de levantar el embargo por ustedes conocido, así como la hipoteca a favor del BBVA.

6. Sobre la fecha de firma de escritura y promesa, debe decirse como se mencionó antes, que como quiera que se está realizando la liquidación del crédito con el banco BBVA, no es posible para la vendedora, establecer fechas ciertas hasta que dicho trámite sea culminado exitosamente.

Por la parte de los señores Wayne y Luz Belén Sánchez y su abogado.

Dentro del proceso de negociación, se propuso que la firma de escrituras públicas de compraventa se podría realizar en un plazo de 4 meses contados a partir de la firma de la promesa de compraventa, como un plazo razonable. Esto en el entendido que la promitente vendedora debía iniciar proceso de negociación y extinción de la obligación con el BANCO BBVA, así como el levantamiento de la medida cautelar de embargo que existe sobre este predio por parte del Juzgado 15 Civil del Circuito de Bogotá. La confirmación o no de esta tratativa estaba condicionada a los acuerdos de los que podría llegar la Señora Ana con la institución financiera. Del mismo modo, se aceptó la propuesta por parte del abogado de la promitente vendedora en relación de realizar el acto de levantamiento de hipoteca en el marco de la firma de escrituras públicas. Dicha propuesta se acepta, bajó los términos de que los costos de correspondientes al acto de levantamiento de hipoteca los asuma la señora Ana.

Es de recordar señor juez, que si bien esto responde a comunicaciones entre los abogados de las partes, lo cierto es que también tienen la connotación de tratativas contractuales o precontractuales los cuales constituyen diálogos, intercambios de información y evaluaciones de factibilidad preliminares que preceden a la asunción de obligaciones contractuales y permiten a los negociantes establecer los términos del contrato que procuran celebrar, generan responsabilidad precontractual y tienen plenos efectos vinculantes.

3. El artículo 1521 del C.civil habla de ENAJENACIÓN, mas no de la venta. Que para todos los efectos, son totalmente distintos.

La sentencia de la sala de casación civil de la Corte Suprema de Justicia, en sentencia de 6 de noviembre de 1975 y la SC041-2022 del 9 de febrero del 2022, han referido que “la enajenación no se consuma por el simple otorgamiento del título traslativo, sino por la ejecución del modo, esto es, a través de la tradición. El

otorgamiento de la escritura pública de compraventa, por tanto, no configura un verdadero acto de disposición del inmueble, pues éste se obtiene, con la inscripción. *A propósito, afirmó esta Corte que el «(...) título, aunque sea otorgado estando vigente el decreto de embargo judicial, en nada afecta la situación creada por éste. Por el contrario, la tradición que se haga durante la existencia de la medida cautelar, es ilícita, en cuanto contraría al mandato judicial y vulnera los intereses resguardados con él.»*

Por lo que, la interpretación realizada por la parte accionante sobre el artículo 1521 del CC es totalmente errónea.

4. *Sin objeto ilícito no hay nulidad absoluta.* Como se demostró señor juez, no se puede alegar objeto ilícito, si se ha cumplido con la carga probatoria que ha referido la H. Corte Suprema de justicia en relación con la licitud objeto del contrato de compraventa, protocolizada mediante escritura pública No. 2402 del 21 de junio el 2021. Pues, en conclusión, existe autorización implícita de la autoridad judicial y del acreedor, para la venta del bien inmueble al existir la terminación del proceso ejecutivo con el acreedor, quien además es el titular de la hipoteca que existía sobre el mismo. Además, existen evidencias con plena carga vinculante, tratativas y promesa de compraventa, en la cual se plasmaba la responsabilidad y la condición de levantar dicha medida cautelar.

V. PIDO

Con base en la anterior argumentación jurídica, y conforme con las pruebas que se allegan, y las otras que se practicarán en el transcurso del presente proceso, se demostrará la inexistencia del objeto ilícito y en consecuencia de la nulidad absoluta propuesta por la parte demandante; por esto, solicito que se declare como probada la presente excepción de mérito. Y en consecuencia se declare imprósperas las pretensiones de la demanda, se condene en costas a la parte demandante y se ordene el archivo del proceso.

VI. PRUEBAS Y ANEXOS

PRUEBAS Y ANEXOS

Solicito se tengan como pruebas las aportadas con la demanda por el accionante en virtud del principio de la comunidad de la prueba.

Para los efectos de la contestación y las excepciones se solicitan las siguientes:

DOCUMENTALES:

- PODER PARA ACTUAR.
- CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA CELEBRADO EL 26 DE MARZO DEL 2021.
- ACUERDO DE INDEMNIDAD CELEBRADO EL 20 DE JUNIO DEL 2021.
- COMUNICACIÓN ENVIADA POR EL APODERADO DE LOS SEÑORES H WAYNE HAYES JR Y LUZ BELEN SANCHEZ PARA LA SEÑORA ANA DENIS TORRES.
- COMUNICACIÓN ENVIADA POR EL APODERADO DE LA SEÑORA ANA DENIS TORRES PARA LOS SEÑORES H WAYNE HAYES JR Y LUZ BELEN SANCHEZ.
- RELACIÓN DE CORREOS ELECTRONICOS ENTRE LA VENDEDORA Y COMPRADORES.

INTERROGATORIO DE PARTE.

Solicito de decrete el interrogatorio de parte, y se cite a la parte demandante y a la señora Ana Denis Torres para que los mismos sean interrogados sobre las circunstancias de tiempo, modo y lugar en que ocurriendo los hechos de la presente demanda.

Asi mismo, solicitamos a su señoría, se adelante las gestiones pertinentes para ubicar un traductor certificado del idioma inglés, dado que mi cliente, el señor H WAYNE HAYES JR tiene nacionalidad estadounidense y no tiene manejo del idioma español. Lo anterior para las audiencias y diligencias consagradas en el C.G.P.

VII. NOTIFICACIONES.

Mis apoderados recibirán notificaciones al correo wayne@patienttrac.com.

El suscrito apoderado recibirá notificación al correo c.gelvez.rincon@gmail.com y a la dirección Av 5ª #5-102 prados del este, Cúcuta (N. de Santander).

Sin otro motivo, atentamente,



CRISTIAN FERNANDO GELVEZ RINCON

C.C. 10937782260 de los Patios.

T.P. 335780 del C. S. de la J.

Correo: C.gelvez.rincon@gmail.com

Bogotá D.C., mayo del 2023.

Señores.

JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ.

E.S.D.

Asunto: PODER AMPLIO, ESPECIAL Y SUFICIENTE PARA DILIGENCIA DE NOTIFICACIÓN PERSONAL.

DEMANDANTE: GUSTAVO ADOLFO ULLOA CERÓN

DEMANDADOS: ANA DENIS TORRES RIVERA
LUZ BELEN SANCHEZ BARCO
H WAYNE HAYES JR

RADICADO: 110013103013 2023 00051 00

Cordial saludo.

H WAYNE HAYES JR, mayor de edad, de nacionalidad estadounidense, identificado con la **C.E. 890.128**, y **LUZ BELEN SANCHEZ BARCO**, colombiana, mayor de edad, identificada con la **C.C. 37.290.357 de Cúcuta**, en calidad de **DEMANDANDOS**; de manera respetuosa, otorgamos **PODER ESPECIAL, AMPLIO Y SUFICIENTE** al abogado en ejercicio: **CRISTIAN FERNANDO GELVEZ RINCON**, identificado con la **C.C. 1.093.782.260 de los Patios (N. de S.)** y portador de la Tarjeta Profesional No. 335.780 del C.S. de la J; para que en nuestro nombre, nos represente y defienda nuestros intereses en calidad de demandando en **PROCESO VERBAL DECLARATIVO** con radicado **110013103013 2023 00051 00** incoado por el señor GUSTAVO ADOLFO ULLOA CERÓN.

Nuestro apoderado queda facultado para conciliar, recibir, desistir, transigir, sustituir, reasumir, solicitar y presentar pruebas, nulidades procesales, demandas de reconvenición y en general para ejercer todas las facultades contenidas en el artículo 74 del C.G.P, y tendientes a la defensa de nuestros legítimos derechos e intereses en el proceso de la referencia.

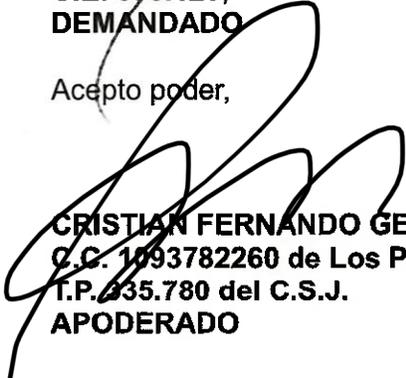
Solicitamos señor Juez, reconocerle personería jurídica a mi apoderado en los términos y para los efectos señalados en el presente mandato.

Sin otro particular,

Atentamente,


H WAYNE HAYES JR
C.E. 890.128,
DEMANDADO

Acepto poder,


CRISTIAN FERNANDO GELVEZ RINCON
C.C. 1093782260 de Los Patios.
T.P. 335.780 del C.S.J.
APODERADO


LUZ BELEN SANCHEZ BARCO
C.C. 37.290.357 de Cúcuta
DEMANDADO





DILIGENCIA DE PRESENTACIÓN PERSONAL
Artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1069 de 2015



COD 3801

En la ciudad de Bogotá D.C., República de Colombia, el dieciocho (18) de mayo de dos mil veintitres (2023), en la Notaría veintiséis (26) del Círculo de Bogotá D.C., compareció: H WAYNE HAYES JR, identificado con Cédula de Extranjería 890128 , presentó el documento dirigido a JUZADO 03 CIVIL DE CTO. DE BOGOTÁ. y manifestó que la firma que aparece en el presente documento es suya y acepta el contenido del mismo como cierto.

----- Firma autógrafa -----



31cf1838

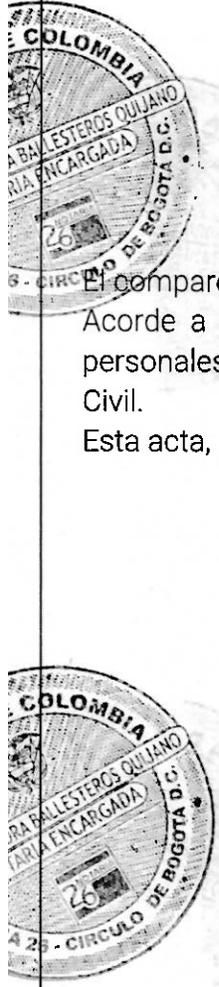
18/05/2023 14:00:04

El compareciente no fue identificado mediante biometría en línea debido a: Ciudadano extranjero. 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.

Esta acta, rendida por el compareciente con destino a: JUZADO 03 CIVIL DE CTO. DE BOGOTÁ.



GINA ALEJANDRA BALLESTEROS QUIJANO
Notaria (26) del Círculo de Bogotá D.C. - Encargada
Consulte este documento en <https://notariid.notariasegura.com.co>
Número Único de Transacción: 31cf1838, 18/05/2023 14:00:05





DILIGENCIA DE PRESENTACIÓN PERSONAL
Artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1069 de 2015



COD 3803

En la ciudad de Bogotá D.C., República de Colombia, el dieciocho (18) de mayo de dos mil veintitres (2023), en la Notaría veintiséis (26) del Círculo de Bogotá D.C., compareció: LUZ BELEN SANCHEZ BARCO, identificado con Cédula de Ciudadanía / NUIP 0037290357 y manifestó que la firma que aparece en el presente documento es suya y acepta el contenido del mismo como cierto.

Luz Belén Sánchez Barco



143614ffa2

18/05/2023 14:09:32

----- Firma autógrafa -----



Conforme al Artículo 18 del Decreto - Ley 019 de 2012, el compareciente fue identificado mediante código 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.

Esta acta, rendida por el compareciente con destino a: JUZGADO 03 CIVIL DE CTO. DE BOGOTÁ.

[Handwritten signature]

GINA ALEJANDRA BALLESTEROS QUIJANO

Notaria (26) del Círculo de Bogotá D.C. - Encargada

Consulte este documento en <https://notariid.notariasegura.com.co>

Número Único de Transacción: 143614ffa2, 18/05/2023 14:09:33



CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA

En la ciudad de Bogotá, Cundinamarca: entre los suscritos a saber **ANA DENIS TORRES RIVERA** mayor de edad, con domicilio en la ciudad de Bogotá identificada con C.C.55.223.234, quien en el acto se llamará el **PROMITENTE VENDEDOR** de una parte, y de la otra, **H WAYNE HAYES Jr** mayor de edad, identificado con la cedula de extranjería No. 890128, y, **LUZ BELEN SANCHEZ BARCO** identificada con C.C. No. 37.290.357 de Cúcuta (Norte de Santander), en calidad de **PROMITENTE COMPRADOR**, han convenido celebrar el presente **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA**. Con base en las siguientes consideraciones:

CLAUSULAS

CLAUSULA PRIMERA EL PROMITENTE VENDEDOR se compromete a vender al PROMITENTE COMPRADOR el derecho de dominio, la propiedad y posesión sobre el bien inmueble sobre el bien inmueble: PH Torre 5, en Altos de la Cabrera, identificados con los folios de matrícula inmobiliaria 50C-1866927; 50C-1866701; 50C-1866551; 50C-1866552 y 50C-1866553. **CLAUSULA SEGUNDA. – TRADICION.** EL PROMITENTE VENDEDOR se compromete a otorgar el derecho de dominio, la propiedad y posesión que tiene sobre los inmuebles mencionados con anterioridad a través de la suscripción de escrituras públicas y/o los traspasos correspondientes. **CLAUSULA TERCERA PRECIO Y FORMA DE PAGO:** El precio acordado para la compraventa del inmueble materia de este contrato es la suma de **TRES MIL CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$3.050.000.000.00)** los cuales serán cancelados por EL PROMITENTE COMPRADOR de la siguiente manera: **3.1.** El día 29 de marzo de 2021 la suma de **CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$50.000.000.00)**, los cuales serán debitados del valor total de la compra; este dinero será cancelado a través de transferencia bancaria a la cuenta bancaria que le informe la promitente vendedora al Promitente comprador, por medio y a los correos electrónicos que las partes abajo señalen. **3.2.** El 7 de abril del 2021, pagará la suma de **MIL MILLONES DE PESOS (COP \$1.000.000.000 M/C)**; este dinero será cancelado de la siguiente forma: La suma de **OCHOCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$800.000.000 M/C)** a través de cheque de gerencia dirigido a favor del banco BBVA COLOMBIA identificado con Nit 860.003.020-1, el saldo, es decir la suma de **DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$200.000.000 M/C)** a la(s) cuenta(s) bancaria(s) que le informe la promitente vendedora al Promitente comprador, por medio y a los correos electrónicos que las partes abajo señalen **3.3.** La suma de **MIL MILLONES DE PESOS (COP \$1.000.000.000.00 M/C)** serán cancelados con la firma de la escritura pública, este dinero será cancelado a través de transferencia bancaria a la cuenta bancaria que le informe la Promitente Vendedora al Promitente comprador, por medio y a los correos electrónicos que las partes abajo señalen **3.4.** El saldo, esto es la suma de **MIL MILLONES DE PESOS (COP \$1.000.000.000.00)** que serán cancelados con la entrega del certificado de tradición del bien inmueble que conste la propiedad sobre el mismo, este dinero será cancelado a través transferencia bancaria a la(s) cuenta(s) bancaria(s) que le informe la Promitente Vendedora al Promitente comprador, por medio y a los correos electrónicos que las partes abajo señalen, la entrega del certificado de tradición y libertad se realizará vía electrónica. **PARÁGRAFO PRIMERO: Pago de Comisión a Corredor Inmobiliario.** Las partes convienen, que en cada pago acordado en la presente clausula,



EL PROMITENTE COMPRADOR, descontará los valores adelante señalados y realizará a favor del corredor inmobiliario el pago de la comisión convenida (3% del valor de venta), de la siguiente manera: a) En el primer pago de CINCUENTA MILLONES, girará a favor del corredor inmobiliario la suma de UN MILLON QUINIENTOS MIL PESOS (\$1.500.000) b) En el segundo pago por MIL MILLONES DE PESOS, girará a favor del corredor inmobiliario, la suma de TREINTA MILLONES DE PESOS (\$30.000.000) c) En el tercer pago por MIL MILLONES DE PESOS, girará a favor del corredor inmobiliario, la suma de TREINTA MILLONES DE PESOS (\$30.000.000) d) En el cuarto y último pago por MIL MILLONES DE PESOS, girará a favor del corredor inmobiliario, la suma de TREINTA MILLONES DE PESOS (\$30.000.000) **CLÁUSULA CUARTA. – FIRMA DE LAS ESCRITURAS**

PUBLICAS: Las escrituras públicas de compraventa que solemnicen el presente contrato se harán a más tardar el día VEINTIUNO (21) de JUNIO del 2021, a las DOS DE LA TARDE (2:00pm) la cual será corrida en la Notaria 27 del círculo de Bogotá, en ese sentido y en caso de que ambas partes puedan suscribir la Escritura Pública en cuestión, antes de la fecha aquí indicada, así lo acordaran a través de Otro si debidamente suscrito, donde se fijara nueva fecha para la firma de la escritura. **CLAUSULA QUINTA. – LIBERTAD Y**

SANEAMIENTO. EL PROMITENTE VENDEDOR garantizan que el inmueble objeto de esta compraventa lo han poseído hasta la fecha en forma regular, pacífica y publica, que lo entregara libre de servidumbres, gravámenes, usufructo, habitación, censo, anticresis, arrendamiento por escritura pública, movilización, condiciones resolutorias, desmembraciones y embargos o pleito judicial pendiente, hipotecas, afectación a vivienda familiar, entre otras limitaciones en el dominio general- **PARÁGRAFO PRIMERO: EL**

PROMITENTE VENDEDOR manifiesta que el inmueble está bajo gravamen de hipoteca la cual será cancelada por el PROMITENTE VENDEDOR en el término de cuatro meses (4) contados al momento de solemnizar el presente contrato. **PARAGRAFO SEGUNDO:** Los gastos notariales y de otros tipos que en los que incurra el PROMITENTE VENDEDOR en el proceso de levantamiento de hipoteca serán asumidos en totalidad por este. **PARAGRAFO TERCERO.** EL PROMITENTE VENDEDOR se compromete a levantar el

EMBARGO EJECUTIVO CON ACCIÓN REAL ordenado por el juzgado 15 civil del circuito de Bogotá y que versa sobre el bien inmueble en referencia. dentro del término de 4 meses contados con la firma del presente documento y antes de la firma de la escritura pública de compraventa. **CLAUSULA SEXTA. OBLIGACIONES DE LAS PARTES.** 6.1. **OBLIGACIONES DEL PROMITENTE VENDEDOR.** 6.1.1. Entregar la posesión de los

bienes inmuebles referenciados en los numerales 1.1 de la Clausula primera del presente contrato dicha entrega material del inmueble, se realizará entre el día 12 y 17 de mayo de 2021. 6.1.2. Asumir el pago total de la hipoteca con el Banco BBVA. sobre el bien inmueble referenciado en el numeral 1.1. del presente contrato, dentro del plazo de 4 meses contados a partir de la fecha. 6.1.3. Realizar el proceso de levantamiento de la hipoteca referenciada en el numeral anterior y asumir los costos notariales y demás. 6.1.4. Suscribir las escrituras públicas conforme de los bienes inmuebles referenciados en los numerales 1.1. del Clausula primera del presente contrato en las fecha, lugar y hora señalados en la cláusula tercera del mismo. 6.2. **OBLIGACIONES DEL PROMITENTE COMPRADOR:** 6.2.1.

cancelar el monto convenido por las partes el cual se encuentra plasmado en la cláusula 3 del presente contrato. **CLAUSULA SEPTIMA. GASTOS** los gastos notariales, sólo por concepto de compraventa, que se causen por el otorgamiento y el registro de la escritura serán cancelados por el PROMITENTE VENDEDOR Y COMPRADOR conforme la ley y la costumbre comercial, de la siguiente manera: 7.1. las partes asumirán en partes iguales,

7.2. los gastos de registro serán asumidos por el PROMITENTE VENDEDOR y el PROMITENTE COMPRADOR en partes iguales. 7.3. los gastos de inscripción serán asumidos por el PROMITENTE VENDEDOR y el PROMITENTE COMPRADOR en partes iguales. 7.4. los gastos de cancelación de hipoteca serán asumidos por el PROMITENTE VENDEDOR y el PROMITENTE COMPRADOR en partes iguales. 7.5. los gastos de cancelación de embargo ejecutivo con acción real serán asumidos por el PROMITENTE VENDEDOR y el PROMITENTE COMPRADOR en partes iguales. 7.6. los gastos de cancelación de afectación a vivienda familiar serán asumidos por el PROMITENTE VENDEDOR y el PROMITENTE COMPRADOR en partes iguales. 7.7. los gastos de cancelación de servidumbres serán asumidos por el PROMITENTE VENDEDOR y el PROMITENTE COMPRADOR en partes iguales. 7.8. los gastos de cancelación de usufructo serán asumidos por el PROMITENTE VENDEDOR y el PROMITENTE COMPRADOR en partes iguales. 7.9. los gastos de cancelación de habitación serán asumidos por el PROMITENTE VENDEDOR y el PROMITENTE COMPRADOR en partes iguales. 7.10. los gastos de cancelación de censo serán asumidos por el PROMITENTE VENDEDOR y el PROMITENTE COMPRADOR en partes iguales. 7.11. los gastos de cancelación de anticresis serán asumidos por el PROMITENTE VENDEDOR y el PROMITENTE COMPRADOR en partes iguales. 7.12. los gastos de cancelación de arrendamiento por escritura pública serán asumidos por el PROMITENTE VENDEDOR y el PROMITENTE COMPRADOR en partes iguales. 7.13. los gastos de cancelación de condiciones resolutorias serán asumidos por el PROMITENTE VENDEDOR y el PROMITENTE COMPRADOR en partes iguales. 7.14. los gastos de cancelación de desmembraciones serán asumidos por el PROMITENTE VENDEDOR y el PROMITENTE COMPRADOR en partes iguales. 7.15. los gastos de cancelación de embargos o pleito judicial pendiente serán asumidos por el PROMITENTE VENDEDOR y el PROMITENTE COMPRADOR en partes iguales. 7.16. los gastos de cancelación de hipotecas serán asumidos por el PROMITENTE VENDEDOR y el PROMITENTE COMPRADOR en partes iguales. 7.17. los gastos de cancelación de afectación a vivienda familiar serán asumidos por el PROMITENTE VENDEDOR y el PROMITENTE COMPRADOR en partes iguales. 7.18. los gastos de cancelación de servidumbres serán asumidos por el PROMITENTE VENDEDOR y el PROMITENTE COMPRADOR en partes iguales. 7.19. los gastos de cancelación de usufructo serán asumidos por el PROMITENTE VENDEDOR y el PROMITENTE COMPRADOR en partes iguales. 7.20. los gastos de cancelación de habitación serán asumidos por el PROMITENTE VENDEDOR y el PROMITENTE COMPRADOR en partes iguales. 7.21. los gastos de cancelación de censo serán asumidos por el PROMITENTE VENDEDOR y el PROMITENTE COMPRADOR en partes iguales. 7.22. los gastos de cancelación de anticresis serán asumidos por el PROMITENTE VENDEDOR y el PROMITENTE COMPRADOR en partes iguales. 7.23. los gastos de cancelación de arrendamiento por escritura pública serán asumidos por el PROMITENTE VENDEDOR y el PROMITENTE COMPRADOR en partes iguales. 7.24. los gastos de cancelación de condiciones resolutorias serán asumidos por el PROMITENTE VENDEDOR y el PROMITENTE COMPRADOR en partes iguales. 7.25. los gastos de cancelación de desmembraciones serán asumidos por el PROMITENTE VENDEDOR y el PROMITENTE COMPRADOR en partes iguales. 7.26. los gastos de cancelación de embargos o pleito judicial pendiente serán asumidos por el PROMITENTE VENDEDOR y el PROMITENTE COMPRADOR en partes iguales. 7.27. los gastos de cancelación de hipotecas serán asumidos por el PROMITENTE VENDEDOR y el PROMITENTE COMPRADOR en partes iguales. 7.28. los gastos de cancelación de afectación a vivienda familiar serán asumidos por el PROMITENTE VENDEDOR y el PROMITENTE COMPRADOR en partes iguales. 7.29. los gastos de cancelación de servidumbres serán asumidos por el PROMITENTE VENDEDOR y el PROMITENTE COMPRADOR en partes iguales. 7.30. los gastos de cancelación de usufructo serán asumidos por el PROMITENTE VENDEDOR y el PROMITENTE COMPRADOR en partes iguales. 7.31. los gastos de cancelación de habitación serán asumidos por el PROMITENTE VENDEDOR y el PROMITENTE COMPRADOR en partes iguales. 7.32. los gastos de cancelación de censo serán asumidos por el PROMITENTE VENDEDOR y el PROMITENTE COMPRADOR en partes iguales. 7.33. los gastos de cancelación de anticresis serán asumidos por el PROMITENTE VENDEDOR y el PROMITENTE COMPRADOR en partes iguales. 7.34. los gastos de cancelación de arrendamiento por escritura pública serán asumidos por el PROMITENTE VENDEDOR y el PROMITENTE COMPRADOR en partes iguales. 7.35. los gastos de cancelación de condiciones resolutorias serán asumidos por el PROMITENTE VENDEDOR y el PROMITENTE COMPRADOR en partes iguales. 7.36. los gastos de cancelación de desmembraciones serán asumidos por el PROMITENTE VENDEDOR y el PROMITENTE COMPRADOR en partes iguales. 7.37. los gastos de cancelación de embargos o pleito judicial pendiente serán asumidos por el PROMITENTE VENDEDOR y el PROMITENTE COMPRADOR en partes iguales. 7.38. los gastos de cancelación de hipotecas serán asumidos por el PROMITENTE VENDEDOR y el PROMITENTE COMPRADOR en partes iguales. 7.39. los gastos de cancelación de afectación a vivienda familiar serán asumidos por el PROMITENTE VENDEDOR y el PROMITENTE COMPRADOR en partes iguales. 7.40. los gastos de cancelación de servidumbres serán asumidos por el PROMITENTE VENDEDOR y el PROMITENTE COMPRADOR en partes iguales. 7.41. los gastos de cancelación de usufructo serán asumidos por el PROMITENTE VENDEDOR y el PROMITENTE COMPRADOR en partes iguales. 7.42. los gastos de cancelación de habitación serán asumidos por el PROMITENTE VENDEDOR y el PROMITENTE COMPRADOR en partes iguales. 7.43. los gastos de cancelación de censo serán asumidos por el PROMITENTE VENDEDOR y el PROMITENTE COMPRADOR en partes iguales. 7.44. los gastos de cancelación de anticresis serán asumidos por el PROMITENTE VENDEDOR y el PROMITENTE COMPRADOR en partes iguales. 7.45. los gastos de cancelación de arrendamiento por escritura pública serán asumidos por el PROMITENTE VENDEDOR y el PROMITENTE COMPRADOR en partes iguales. 7.46. los gastos de cancelación de condiciones resolutorias serán asumidos por el PROMITENTE VENDEDOR y el PROMITENTE COMPRADOR en partes iguales. 7.47. los gastos de cancelación de desmembraciones serán asumidos por el PROMITENTE VENDEDOR y el PROMITENTE COMPRADOR en partes iguales. 7.48. los gastos de cancelación de embargos o pleito judicial pendiente serán asumidos por el PROMITENTE VENDEDOR y el PROMITENTE COMPRADOR en partes iguales. 7.49. los gastos de cancelación de hipotecas serán asumidos por el PROMITENTE VENDEDOR y el PROMITENTE COMPRADOR en partes iguales. 7.50. los gastos de cancelación de afectación a vivienda familiar serán asumidos por el PROMITENTE VENDEDOR y el PROMITENTE COMPRADOR en partes iguales. 7.51. los gastos de cancelación de servidumbres serán asumidos por el PROMITENTE VENDEDOR y el PROMITENTE COMPRADOR en partes iguales. 7.52. los gastos de cancelación de usufructo serán asumidos por el PROMITENTE VENDEDOR y el PROMITENTE COMPRADOR en partes iguales. 7.53. los gastos de cancelación de habitación serán asumidos por el PROMITENTE VENDEDOR y el PROMITENTE COMPRADOR en partes iguales. 7.54. los gastos de cancelación de censo serán asumidos por el PROMITENTE VENDEDOR y el PROMITENTE COMPRADOR en partes iguales. 7.55. los gastos de cancelación de anticresis serán asumidos por el PROMITENTE VENDEDOR y el PROMITENTE COMPRADOR en partes iguales. 7.56. los gastos de cancelación de arrendamiento por escritura pública serán asumidos por el PROMITENTE VENDEDOR y el PROMITENTE COMPRADOR en partes iguales. 7.57. los gastos de cancelación de condiciones resolutorias serán asumidos por el PROMITENTE VENDEDOR y el PROMITENTE COMPRADOR en partes iguales. 7.58. los gastos de cancelación de desmembraciones serán asumidos por el PROMITENTE VENDEDOR y el PROMITENTE COMPRADOR en partes iguales. 7.59. los gastos de cancelación de embargos o pleito judicial pendiente serán asumidos por el PROMITENTE VENDEDOR y el PROMITENTE COMPRADOR en partes iguales. 7.60. los gastos de cancelación de hipotecas serán asumidos por el PROMITENTE VENDEDOR y el PROMITENTE COMPRADOR en partes iguales. 7.61. los gastos de cancelación de afectación a vivienda familiar serán asumidos por el PROMITENTE VENDEDOR y el PROMITENTE COMPRADOR en partes iguales. 7.62. los gastos de cancelación de servidumbres serán asumidos por el PROMITENTE VENDEDOR y el PROMITENTE COMPRADOR en partes iguales. 7.63. los gastos de cancelación de usufructo serán asumidos por el PROMITENTE VENDEDOR y el PROMITENTE COMPRADOR en partes iguales. 7.64. los gastos de cancelación de habitación serán asumidos por el PROMITENTE VENDEDOR y el PROMITENTE COMPRADOR en partes iguales. 7.65. los gastos de cancelación de censo serán asumidos por el PROMITENTE VENDEDOR y el PROMITENTE COMPRADOR en partes iguales. 7.66. los gastos de cancelación de anticresis serán asumidos por el PROMITENTE VENDEDOR y el PROMITENTE COMPRADOR en partes iguales. 7.67. los gastos de cancelación de arrendamiento por escritura pública serán asumidos por el PROMITENTE VENDEDOR y el PROMITENTE COMPRADOR en partes iguales. 7.68. los gastos de cancelación de condiciones resolutorias serán asumidos por el PROMITENTE VENDEDOR y el PROMITENTE COMPRADOR en partes iguales. 7.69. los gastos de cancelación de desmembraciones serán asumidos por el PROMITENTE VENDEDOR y el PROMITENTE COMPRADOR en partes iguales. 7.70. los gastos de cancelación de embargos o pleito judicial pendiente serán asumidos por el PROMITENTE VENDEDOR y el PROMITENTE COMPRADOR en partes iguales. 7.71. los gastos de cancelación de hipotecas serán asumidos por el PROMITENTE VENDEDOR y el PROMITENTE COMPRADOR en partes iguales. 7.72. los gastos de cancelación de afectación a vivienda familiar serán asumidos por el PROMITENTE VENDEDOR y el PROMITENTE COMPRADOR en partes iguales. 7.73. los gastos de cancelación de servidumbres serán asumidos por el PROMITENTE VENDEDOR y el PROMITENTE COMPRADOR en partes iguales. 7.74. los gastos de cancelación de usufructo serán asumidos por el PROMITENTE VENDEDOR y el PROMITENTE COMPRADOR en partes iguales. 7.75. los gastos de cancelación de habitación serán asumidos por el PROMITENTE VENDEDOR y el PROMITENTE COMPRADOR en partes iguales. 7.76. los gastos de cancelación de censo serán asumidos por el PROMITENTE VENDEDOR y el PROMITENTE COMPRADOR en partes iguales. 7.77. los gastos de cancelación de anticresis serán asumidos por el PROMITENTE VENDEDOR y el PROMITENTE COMPRADOR en partes iguales. 7.78. los gastos de cancelación de arrendamiento por escritura pública serán asumidos por el PROMITENTE VENDEDOR y el PROMITENTE COMPRADOR en partes iguales. 7.79. los gastos de cancelación de condiciones resolutorias serán asumidos por el PROMITENTE VENDEDOR y el PROMITENTE COMPRADOR en partes iguales. 7.80. los gastos de cancelación de desmembraciones serán asumidos por el PROMITENTE VENDEDOR y el PROMITENTE COMPRADOR en partes iguales. 7.81. los gastos de cancelación de embargos o pleito judicial pendiente serán asumidos por el PROMITENTE VENDEDOR y el PROMITENTE COMPRADOR en partes iguales. 7.82. los gastos de cancelación de hipotecas serán asumidos por el PROMITENTE VENDEDOR y el PROMITENTE COMPRADOR en partes iguales. 7.83. los gastos de cancelación de afectación a vivienda familiar serán asumidos por el PROMITENTE VENDEDOR y el PROMITENTE COMPRADOR en partes iguales. 7.84. los gastos de cancelación de servidumbres serán asumidos por el PROMITENTE VENDEDOR y el PROMITENTE COMPRADOR en partes iguales. 7.85. los gastos de cancelación de usufructo serán asumidos por el PROMITENTE VENDEDOR y el PROMITENTE COMPRADOR en partes iguales. 7.86. los gastos de cancelación de habitación serán asumidos por el PROMITENTE VENDEDOR y el PROMITENTE COMPRADOR en partes iguales. 7.87. los gastos de cancelación de censo serán asumidos por el PROMITENTE VENDEDOR y el PROMITENTE COMPRADOR en partes iguales. 7.88. los gastos de cancelación de anticresis serán asumidos por el PROMITENTE VENDEDOR y el PROMITENTE COMPRADOR en partes iguales. 7.89. los gastos de cancelación de arrendamiento por escritura pública serán asumidos por el PROMITENTE VENDEDOR y el PROMITENTE COMPRADOR en partes iguales. 7.90. los gastos de cancelación de condiciones resolutorias serán asumidos por el PROMITENTE VENDEDOR y el PROMITENTE COMPRADOR en partes iguales. 7.91. los gastos de cancelación de desmembraciones serán asumidos por el PROMITENTE VENDEDOR y el PROMITENTE COMPRADOR en partes iguales. 7.92. los gastos de cancelación de embargos o pleito judicial pendiente serán asumidos por el PROMITENTE VENDEDOR y el PROMITENTE COMPRADOR en partes iguales. 7.93. los gastos de cancelación de hipotecas serán asumidos por el PROMITENTE VENDEDOR y el PROMITENTE COMPRADOR en partes iguales. 7.94. los gastos de cancelación de afectación a vivienda familiar serán asumidos por el PROMITENTE VENDEDOR y el PROMITENTE COMPRADOR en partes iguales. 7.95. los gastos de cancelación de servidumbres serán asumidos por el PROMITENTE VENDEDOR y el PROMITENTE COMPRADOR en partes iguales. 7.96. los gastos de cancelación de usufructo serán asumidos por el PROMITENTE VENDEDOR y el PROMITENTE COMPRADOR en partes iguales. 7.97. los gastos de cancelación de habitación serán asumidos por el PROMITENTE VENDEDOR y el PROMITENTE COMPRADOR en partes iguales. 7.98. los gastos de cancelación de censo serán asumidos por el PROMITENTE VENDEDOR y el PROMITENTE COMPRADOR en partes iguales. 7.99. los gastos de cancelación de anticresis serán asumidos por el PROMITENTE VENDEDOR y el PROMITENTE COMPRADOR en partes iguales. 8.00. los gastos de cancelación de arrendamiento por escritura pública serán asumidos por el PROMITENTE VENDEDOR y el PROMITENTE COMPRADOR en partes iguales.



esto es 50% (comprador) y 50% (Vendedor) correspondiente a los gastos por escrituración. 7.2. El 100% del gasto que responde a registro y beneficencia estará a cargo del promitente comprador; 7.3. El 1% de rete fuente le corresponderá al promitente vendedor. **PARAGRAFO UNICO.** En el escenario de que se realicen los actos de levantamiento de hipoteca y compraventa en un mismo acto notarial, la PROMITENTE VENDEDORA deberá asumir un porcentaje adicional, proporcional, que corresponda al valor de escrituración y de registro por el levantamiento de la hipoteca. **CLAUSULA OCTAVA – CLAUSULA PENAL DE INCUMPLIMIENTO:** Se estipula, en caso de incumpliendo para cualquiera de las partes que aquí intervengan, la suma correspondiente al 10% sobre el valor total de la venta, esto es **TRESCIENTOS CINCO MILLONES DE PESOS (\$305.000.000.00 m/c)**, esto sin perjuicio de que se liquiden y se exijan el reconocimiento y pago de otros montos por concepto de daños y perjuicios que se generen ante el incumplimiento de las obligaciones contractuales aquí señaladas, en ese sentido, **PARAGRAFO UNICO:** Para los efectos, las partes renuncian expresamente a los efectos de entrega de arras confirmatorias o de retracto. **NOVENA – MERITO EJECUTIVO:** El presente contrato presta merito ejecutivo para cualquiera de las partes, por el incumplimiento de cualquiera de las presentes clausulas. **DECIMA –CLAUSULA NOVENA –CLAUSULA DECIMA – DOMICILIO CONTRACTUAL.** Se fija como domicilio contractual la ciudad de Santa fe de Bogotá, Cundinamarca.

Se firma la compraventa la Ciudad de Santa fe de Bogotá, Cundinamarca, a los veintiséis (26) días del mes de marzo de 2021.

EL PROMITENTE VENDEDOR.

ANA DENIS TORRES RIVERA
 C.C No. 55.223.234
 Correo electrónico para notificaciones comunicaciones: anna.torres604@hotmail.com

EL PROMITENTE COMPRADOR.

H WAYNE HAYES Jr
 C.E. No. 890128.
 Correo electrónico para notificaciones y comunicaciones: wayne@patienttrac.com

W2 Helen Sanchez
LUZ BELEN SANCHEZ BARCO
 C.C. 37.290.357 37 290357

Correo electrónico para notificaciones y comunicaciones: wayne@patienttrac.com

2721
 BOGOTÁ D. C.
 NOTARÍA
 ENCARGADA
 BOGOTÁ D. C.
 MARZO VEINTISÉIS
 2021

Bogotá, marzo 03 de 2021.

Señores
CRISTIAN FERNANDO GELVEZ
Apoderado Mr. Wayne
c.gelvez.rincon@gmail.com

Cordial saludo

A continuación, me permito hacer comentarios a su comunicado recibido, con ocasión a la propuesta de promesa de compra-venta de los inmuebles ubicados en el edificio Altos de la Cabrera en la ciudad de Bogotá y que comprenden el Pent House de la Torre 5.

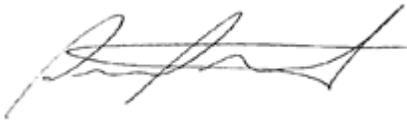
1. Sobre el valor del inmueble, se acepta la oferta recibida por su cliente, por la cual el valor del mismo se establece en la suma de TRES MIL CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$3.050.000.000.00) siempre que el pago se realice en dinero, en ese sentido, se descarta el pago parcial o total en especie o permuta, esto teniendo en cuenta el ofrecimiento telefónico de pago a través de acciones de una compañía en el exterior.
2. Sobre la forma de pago, actualmente se ha solicitado al banco BBVA una liquidación del crédito para definir el valor total de la obligación, en ese sentido, una vez tengamos el dato exacto, que debería ser el próximo 05 de marzo según lo informado por la entidad financiera, podríamos efectivamente establecer dentro de la promesa de compra venta, que parte del primer pago se destine a cubrir la totalidad de esa obligación, para efectos de levantar el embargo por ustedes conocido, así como la hipoteca a favor del BBVA.

Adicionalmente y para su consideración, estimamos prudente establecer dos o máximo tres pagos para cubrir la totalidad del valor del inmueble, un primer pago por el 40% en el momento de la firma de la promesa, 30% en el momento de la firma de la escritura pública y el 30% restante una vez se emita el certificado de tradición y libertad debidamente actualizada.

3. Sobre la Firma de Escritura Pública, debe señalarse inicialmente que la vendedora asumiría los costos del levantamiento de la hipoteca, de igual forma, se considera prudente los 4 meses planteados a partir de la firma de la promesa para la escrituración, sin perjuicio de que se pueda hacer antes de tal plazo.

4. Sobre el proceso de Inventario y la venta a puerta cerrada, la señora Ana Torres, me ha informado que previamente no se ha acordado tal situación, pero está abierta a que se haga una revisión del mobiliario que se encuentra en el inmueble.
5. Sobre la Cláusula Penal, se propone el 10% siempre que las partes renuncien expresamente a los efectos de entrega de arras confirmatorias o de retracto.
6. Sobre la fecha de firma de escritura y promesa, debe decirse como se mencionó antes, que como quiera que se está realizando la liquidación del crédito con el banco BBVA, no es posible para la vendedora, establecer fechas ciertas hasta que dicho trámite sea culminado exitosamente.
7. Finalmente, sobre los costos de escrituración y registro (Derechos notariales, impuesto de registro y beneficencia) coincidimos en que los mismos se hagan según la costumbre mercantil, esto es 50-50 por escrituración, el 100% de registro y beneficencia a cargo del comprador y el 1% de retención al vendedor, nuestra notaria de confianza es la 48 del Circulo de Bogotá, por lo que nos gustaría adelantar el trámite en esta.

Cordialmente.



Andrés L. Garzón Cortés
Abogado

San José de Cúcuta, febrero de 2021.

Señora

ANA DENIS TORRES RIVERA

Propietarios del inmueble PH Torre 5

Altos de la cabrera

Bogotá. D.C.

Señor.

ANDRES GARZON.

Abogado de propietaria del Inmueble PH torre 5.

Bogotá. D.C.

Asunto: Propuesta de Contrato de promesa de Compraventa.

Cordial saludo.

Conforme a lo desarrollado en el proceso de negociación desde los días 14 de febrero del 2021 hasta la fecha, me permito allegar la presente propuesta de contrato de promesa de compraventa en prospectiva de consolidar los puntos ya definidos, y los faltantes, sobre el negocio de compraventa sobre el bien inmueble PH Torre 5, en Altos de la cabrera, identificados con los folios de matrícula inmobiliaria **50C-1866927; 50C-1866701; 50C-1866551; 50C-1866552 y 50C-1866553.**

I. SOBRE LO ACORDADO EN NEGOCIACIÓN.

EL PRECIO.

En el marco del proceso de negociación, dado que el precio inicial era **TRES MIL DOSCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$3.250.000.000.00)**, el día 26 de febrero del 2021, se hizo contraoferta por el valor de **TRES MIL CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$3.050.000.000.00)** la cual fue aceptada por parte de la propietaria.

Contacto:

E-mail: gelvez.asociados.jur@gmail.com

c.gelvez.rincon@gmail.com

Celular: +57 310 773 2002

LA FORMA DE PAGO.

Dado que sobre el bien inmueble existe una obligación hipotecaria con el BANCO BBVA, y que la misma se encuentra en proceso ejecutivo en Juzgado 15 Civil del Circuito de Bogotá, identificado con radicado 2019-0539. Ante la circunstancia de no poder llegar a un acuerdo con la entidad bancaria, **se propone asumir la obligación y que la misma sería descontada del valor inicial del contrato.** El saldo, como se había señalado en comunicación entre los abogados representantes, será cancelado a través de transferencia internacional.

FECHA DE FIRMA DE ESCRITURA PÚBLICA.

Dentro del proceso de negociación, se propuso que la firma de escrituras públicas de compraventa se podría realizar en un plazo de 4 meses contados a partir de la firma de la promesa de compraventa, como un plazo razonable. Esto en el entendido que la promitente vendedora debía iniciar proceso de negociación y extinción de la obligación con el BANCO BBVA, así como el levantamiento de la medida cautelar de embargo que existe sobre este predio por parte del Juzgado 15 Civil del Circuito de Bogotá. La confirmación o no de esta tratativa estaba condicionada a los acuerdos de los que podría llegar la Señora Ana con la institución financiera.

Del mismo modo, se aceptó la propuesta por parte del abogado de la promitente vendedora en relación de realizar el acto de levantamiento de hipoteca en el marco de la firma de escrituras públicas. **Dicha propuesta se acepta, bajo los términos de que los costos de correspondientes al acto de levantamiento de hipoteca los asuma la señora Ana.**

No obstante, ante todo el panorama, **se mantiene la propuesta inicial:**

La firma de las escrituras públicas se realizaría dentro de los 4 meses siguientes a la firma del contrato de promesa de compraventa, sin perjuicio de que se pueda realizar antes, cuando las circunstancias legales y jurídicas lo permitan.

II. SOBRE LOS ELEMENTOS POR DEFINIR.

PROCESO DE INVENTARIO.

Se propone que la venta del bien inmueble en referencia se realice a puerta cerrada, es con todos los bienes muebles que se encuentra al interior del predio, se propuso

Contacto:

E-mail: gelvez.asociados.jur@gmail.com

c.gelvez.rincon@gmail.com

Celular: +57 310 773 2002

realizar un proceso de inventario sobre estos con el fin de que exista claridad sobre lo que se entrega por parte de la promitente compradora y de lo que se recibe por parte del promitente comprador.

SOBRE LA PROMESA Y LA ESCRITURA DE COMPRAVENTA

Ante la dinámica y el camino que han tenido las negociaciones sobre la compra del bien inmueble, se realiza las siguientes propuestas para definir y finiquitar los detalles sobre este.

FIRMA DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA.: Se propone como fecha para la firma de la promesa de compraventa: el viernes 5 de marzo del 2021. A partir de esta fecha corren los términos para realizar el proceso de saneamiento y firma de la escritura pública de compraventa, que para todos los efectos serían el 5 de julio de los corrientes.

CLAUSULA PENAL: Se propone una clausula penal correspondiente a 15% del valor total de venta del bien inmueble, sin perjuicio, de la posibilidad de realizar el reconocimiento y cobro de otros valores por concepto de daños y perjuicios derivado del incumplimiento contractual.

LUGAR DE FIRMA DE ESCRITURAS PÚBLICAS. Se propone que el lugar de firma de las escrituras públicas se realice en la notaría 38 del circulo de Bogotá, el día 26 de julio del 2021 a las 10:00 AM.

COSTOS DE ESCRITURAS PÚBLICAS DE COMPRAVENTA. Se propone que los costos de las escrituras públicas y demás que se requieran para el traspaso, se asuman conforme lo dicta la costumbre comercial.

Por lo anterior, requiero de manera muy respetuosa se de respuesta por escrito a cada uno de los puntos se desarrollaron en el presente oficio, y de esta manera, avanzar en el proceso de compraventa del predio referenciado.

Contacto:

E-mail: gelvez.asociados.jur@gmail.com

c.gelvez.rincon@gmail.com

Celular: +57 310 773 2002

III. NOTIFICACIONES.

Para todos los efectos, el suscrito recibirá respuesta al presente documento, en:

Correo electrónico: c.gelvez.rincon@gmail.com

Atentamente,



CRISTIAN FERNANDO GELVEZ RINCON.

c.c. 1.093.782.60 de Los Patios.

T.P. 335.780 del C.S. de la J.

ABOGADO ENCARGADO DE NEGOCIACIÓN.

Contacto:

E-mail: gelvez.asociados.jur@gmail.com

c.gelvez.rincon@gmail.com

Celular: +57 310 773 2002

Bogotá, junio del 2021.

ACUERDO DE INDEMNIDAD

ANA DENIS TORRES RIVERA mayor de edad, con domicilio en la ciudad de Bogotá identificada con C.C.55.223.234, en calidad de **PROMITENTE VENDEDORA/VENDERORA**, y los señores, **H WAYNE HAYES Jr**, mayor de edad, identificado con la cedula de extranjería No. 890128, y, **LUZ BELEN SANCHEZ BARCO** identificada con C.C. No. 37.290.357 de Cúcuta (Norte de Santander), en calidad de **PROMITENTES COMPRADORES/COMPRADORES**; ambos actuando en calidad de partes del **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA** del bien inmueble: PH Torre 5, en Altos de la cabrera (Bogotá, Colombia), identificados con los folios de matrícula inmobiliaria 50C-1866927; 50C-1866701; 50C-1866551; 50C-1866552 y 50C1866553; han decidido levantar el presente **ACUERDO DE INDEMNIDAD**, de acuerdo con las siguientes clausulas.

CLAUSULAS.

CLAUSULA PRIMERA. LA PROMITENTE VENDEDORA/VENDEDORA, se compromete a mantener indemne a los PROMITENTES COMPRADORES/COMPRADORES, ante cualquier manifestación, requerimiento, demanda o acción legal que pueda surgir por acción pauliana, divorcio, acción ejecutiva, daños o perjuicios de cualquier índole; que se derive o esté relacionada con cualquier reclamación de orden civil, familia, laboral, administrativo, penal, fiscal, tributario o en cualquier otra área y del que pueda verse afectado el pleno ejercicio de la propiedad sobre el bien inmueble objeto de compraventa, por parte del promitente comprado.

CLAUSULA SEGUNDA. LA PROMITENTE VENDEDORA/VENDEDORA se compromete a Indemnizar a LOS PROMITENTES COMPRADORES/COMPRADORES, por todos los perjuicios, gastos, detrimentos, daños, costos, pérdidas y/o responsabilidad legal y erogaciones relacionadas con la misma -incluyendo las tarifas de abogados en que incurra la Parte afectada-; que se deriven o estén relacionadas con cualquier reclamación de orden civil, familia, laboral, administrativo, penal, fiscal, tributario o en cualquier otra área y del que pueda verse afectado el pleno ejercicio de la propiedad sobre el bien inmueble objeto de compraventa, por parte del promitente comprado.

CLAUSULA TERCERA. La PROMITENTE VENDEDORA/VENDEDORA se compromete a mantener informado a los promitentes compradores sobre cualquier situación, de orden legal, que pueda afectar el pleno ejercicio de la propiedad sobre el bien inmueble objeto de compraventa por parte de aquel.

CLAUSULA CUARTA. La vigencia de este acuerdo será de diez (10) años, contados a partir de su firma por lo que las obligaciones o responsabilidades plasmadas en el marco de este acuerdo no se interrumpirán o cesarán con la firma de la escritura pública de compraventa del bien inmueble.

En virtud de lo anterior, los suscritos firman el presente acuerdo a los VEINTE (20) días del mes de junio del DOS MIL VEINTIUNO (2021) en la ciudad de Bogotá, Colombia.

LA PROMITENTE VENDEDORA/VENDEDORA

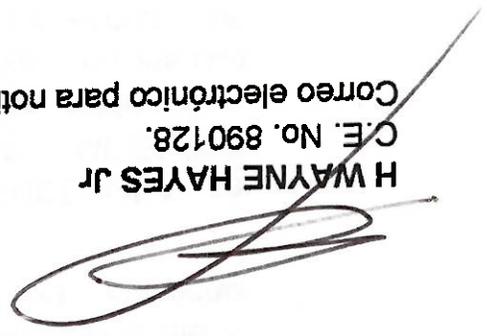


ANA DENIS TORRES RIVERA

C.C No. 55.223.234

Correo electrónico para notificaciones comunicaciones: anna.torres604@hotmail.com

EL PROMITENTE COMPRADOR/COMPRADOR.



H WAYNE HAYES JR

C.E. No. 890128.

Correo electrónico para notificaciones y comunicaciones: wayne@patientrac.com

C.C. 37.290.357

LUZ BELEN SANCHEZ BARCO
Luz Belen Sanchez Barco



CRISTIAN GELVEZ <c.gelvez.rincon@gmail.com>

FW: Solicitud Pago Impuestos Prediales + Valorización + Gastos Notariales 2021

3 mensajes

H Wayne Hayes Jr <wayne@patienttrac.com>

18 de junio de 2021, 11:05

Para: ana torres rivera <anna.torres604@hotmail.com>, CRISTIAN GELVEZ <c.gelvez.rincon@gmail.com>

CC: Luz belen Sanchez <luzbsanchez13@gmail.com>

- (1) Hi here are all the taxes you send that were paid with PSE
- (2) My wife Luz Belen Sanchez Barco and I are married

In the meantime, I have asked Christen to discuss with your attorney the status of your divorce to ensure there are no issues with your ex-husband and the divorce is final. Possibly will need an indemnification Monday to ensure there are no issues relating to that divorce in the future.

We will pay the proportional amount for the HOA from the 21st June until end of month

From: H Wayne Hayes Jr**Sent:** Friday, May 14, 2021 9:05 AM**To:** anna.torres604@hotmail.com; andres.garzon@abogadosgca.com**Cc:** luzbsanchez13@gmail.com**Subject:** RE: Solicitud Pago Impuestos Prediales + Valorización + Gastos Notariales 2021**Importance:** High

From: H Wayne Hayes Jr**Sent:** Thursday, May 13, 2021 11:51 AM**To:** Oscar Alfonso <oscaralfonso36@gmail.com>**Subject:** FW: Solicitud Pago Impuestos Prediales + Valorización + Gastos Notariales 2021**Importance:** High

From: ana torres rivera <anna.torres604@hotmail.com>**Sent:** Wednesday, May 12, 2021 6:26 PM**To:** H Wayne Hayes Jr <wayne@patienttrac.com>; Luz belen Sanchez <luzbsanchez13@gmail.com>

Cc: Andres <andres.garzon@abogadosgca.com>; ana torres rivera <anna.torres604@hotmail.com>

Subject: Solicitud Pago Impuestos Prediales + Valorización + Gastos Notariales 2021

Estimados **Wayne y Luz,**

Como archivos adjuntos a esta comunicación encontrarán (i) los recibos del impuesto predial adeudado de 2018, 2019, 2020 y 2021 y (ii) el recibo de valorización, respectivamente.

Estos recibos suman un total de COP\$144.788.000. La liquidación de los mismos se encuentra detallada en el archivo Excel adjunto.

Al realizar el tercer pago acordado a la firma de la escritura, por valor de COP\$1.000.000.000, me ha de ser descontado únicamente la suma de COP\$197.530.728 por concepto de:

- COP\$121.131.728 Impuesto predial a cargo del vendedor: 2018, 2019, 2020, y 2021 prorrateado (5 meses y 8 días, enero 1 a junio 8).
- COP\$ 9.399.000 Total Valorización, a cargo del vendedor, a mayo de 2021.
- COP\$ 37.000.000 Total Gastos Notariales a cargo del vendedor.*
- COP\$ 30.000.000. Comisión de Corretaje Inmobiliario correspondiente al tercer pago, a cargo del vendedor.

* Les solicito por favor que los gastos notariales, a cargo del vendedor, por valor de COP\$37.000.000, se consignen en pesos colombianos a la siguiente cuenta bancaria:

Cuenta de ahorros No. 03200001097 de BANCOLOMBIA a nombre de SPRAUT FOODS S.A.S con NIT (número de identificación tributaria) No. 901.411.525-7.

Solicito también por favor, que apenas sean cancelados los impuestos prediales adeudados y cuyos recibos envío adjuntos, estos comprobantes de pago me sean enviados a la mayor brevedad posible a este correo electrónico para así poderlos radicar personalmente en la Notaría.

Agradezco de antemano su atención y estoy atenta a cualquier comunicación de parte suya para claridad y celeridad del proceso.

Cordial saludo,

Ana Torres R

C.C 55.223.234

C. 3134179169

22 archivos adjuntos

 **201795673.pdf**
26K

 **202036042.pdf**
26K

 **202036084.pdf**
26K

 **202036129.pdf**
26K

 **202037414.pdf**
26K

 **206332443.pdf**
26K

 **206332455.pdf**
26K

 **206332568.pdf**
26K

 **206333165.pdf**
26K

 **206333176.pdf**
26K

 **206333189.pdf**
26K

 **206333497.pdf**
26K

 **206333512.pdf**
26K

-  **206333525.pdf**
26K
-  **206334061.pdf**
26K
-  **206334088.pdf**
26K
-  **206334098.pdf**
26K
-  **AAA0239RTRU_Valorización.pdf**
661K
-  **Itaú - PSE - 21010071976.pdf**
88K
-  **Itaú - PSE - 21018998587.pdf**
88K
-  **Itaú -21010071806.pdf**
88K
-  **VALORIZACION APTO 500 ANA TORRES.pdf**
959K

H Wayne Hayes Jr <wayne@patienttrac.com>

18 de junio de 2021, 12:58

Para: ana torres rivera <anna.torres604@hotmail.com>, CRISTIAN GELVEZ <c.gelvez.rincon@gmail.com>

CC: Luz belen Sanchez <luzbsanchez13@gmail.com>

Pago

CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE

LA CABRERA

NIT 900657623

013411020

ACCOUNT No. 8366

Total with discount is \$1.881.893 COP

Le dije que pagaría el 100%, no el 25%, y el lunes descontaré el 75% del dinero. entonces sé que esto se paga el lunes

See

[11:23 AM, 6/18/2021] H Wayne Hayes Jr: ok or if you want i can just pay all of it and deduct from the next payment ?

[11:26 AM, 6/18/2021] H Wayne Hayes Jr: i will be back in 1 hour computer so let me know makes more sense than partial payments online

[11:34 AM, 6/18/2021] Ana Rivera: Sure

[Texto citado oculto]

 **Itaú ACCOUNT No. 8366 _CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE.pdf**
377K

H Wayne Hayes Jr <wayne@patienttrac.com>
Para: CRISTIAN GELVEZ <c.gelvez.rincon@gmail.com>

28 de abril de 2023, 12:00

From: H Wayne Hayes Jr
Sent: Friday, June 18, 2021 11:05 AM
To: ana torres rivera <anna.torres604@hotmail.com>; CRISTIAN GELVEZ <c.gelvez.rincon@gmail.com>
Cc: Luz belen Sanchez <luzbsanchez13@gmail.com>

[Texto citado oculto]

[Texto citado oculto]

22 archivos adjuntos

 **201795673.pdf**
26K

 **202036042.pdf**
26K

 **202036084.pdf**
26K

 **202036129.pdf**
26K

 **202037414.pdf**
26K

 **206332443.pdf**
26K

 **206332455.pdf**
26K

 **206332568.pdf**
26K

 **206333165.pdf**
26K

 **206333176.pdf**
26K

 **206333189.pdf**
26K

 **206333497.pdf**
26K

 **206333512.pdf**
26K

 **206333525.pdf**
26K

-  **206334061.pdf**
26K
-  **206334088.pdf**
26K
-  **206334098.pdf**
26K
-  **AAA0239RTRU_Valorización.pdf**
661K
-  **Itaú - PSE - 21010071976.pdf**
88K
-  **Itaú - PSE - 21018998587.pdf**
88K
-  **Itaú -21010071806.pdf**
88K
-  **VALORIZACION APTO 500 ANA TORRES.pdf**
959K



CRISTIAN GELVEZ <c.gelvez.rincon@gmail.com>

RE: CUENTAS FINALES VENT APH

4 mensajes

H Wayne Hayes Jr <wayne@patienttrac.com>

1 de agosto de 2021, 09:27

Para: Equipo De Seguridad <anna.torres604@hotmail.com>, Luz belen Sanchez <luzbsanchez13@gmail.com>, "c.gelvez.rincon@gmail.com" <c.gelvez.rincon@gmail.com>

CC: Andres <andres.garzon@abogadosgca.com>, Zulma Milena Sandoval <zulmasfincaraiz@hotmail.com>, Ana Torres <atr831008@gmail.com>

I have not received any documents from the Notary and my attorney will verify the documents with the Notary this week. Secondly, the apartment was delivered with items taken unauthorized which will be resolved this week. I will pay the real estate commission pursuant to the agreement when the above issues are resolved. I will be returning to Bogota on 8th of August and prepared to send payments on August 9th, 2021 once the issues outline are resolved. Any further communication please send to my Attorney who you conveniently left of this email, Christian Gelven.

Neither of these items have been completed. I trust Christian will have the documents from Notary and verified.

Christian: Please advise all parties to communicate with you this week while I am out of town. Thank you

Translation from Google

No he recibido ningún documento del notario y mi abogado verificará los documentos con el notario esta semana. En segundo lugar, el apartamento se entregó con elementos tomados sin autorización que se resolverán esta semana. Pagaré la comisión de bienes raíces de conformidad con el acuerdo cuando se resuelvan los problemas anteriores. Regresaré a Bogotá el 8 de agosto y estaré preparado para enviar los pagos el 9 de agosto de 2021 una vez que se resuelvan los problemas. Cualquier otra comunicación, por favor envíela a mi abogado a quien convenientemente dejó de este correo electrónico, Christian Gelven.

Ninguno de estos elementos se ha completado. Confío en que Christian tendrá los documentos del notario y los verificará.

Christian: Por favor avise a todas las partes que se comuniquen con usted esta semana mientras estoy fuera de la ciudad. Gracias

1. Ya recibieron el mencionado Certificado de Libertad y Tradición.
2. Ya recibieron el inmueble a satisfacción.

Respectfully

H Wayne Hayes Jr

From: Equipo De Seguridad <anna.torres604@hotmail.com>**Sent:** Sunday, August 1, 2021 8:52 AM**To:** H Wayne Hayes Jr <wayne@patienttrac.com>; Luz belen Sanchez <luzbsanchez13@gmail.com>**Cc:** Andres <andres.garzon@abogadosgca.com>; Zulma Milena Sandoval <zulmasfincaraiz@hotmail.com>; Ana Torres <atr831008@gmail.com>; Equipo De Seguridad <anna.torres604@hotmail.com>**Subject:** CUENTAS FINALES VENT APH

Señores

H Wayne Hayes Jr.

Luz Belén Sánchez Barco

Promitentes Compradores

Cordial saludo.

Referencia:

Apartamento # 500 PH Torre 5 Matricula inmobiliaria 50C1866927

Garaje # 52, Matricula inmobiliaria 50C1865661

Garaje # 53, Matricula inmobiliaria 50C185662

Garaje # 54, Matricula inmobiliaria 50C185663

Deposito # 10, Matricula inmobiliaria 50C1866701

De conformidad con lo establecido en el contrato de promesa de compraventa en su "CLÁUSULA TERCERA" numeral 3.4, y teniendo en cuenta que ya se les envió a ustedes el Certificado de Libertad y Tradición con la anotación que detalla el inmueble a su nombre, en este momento se encuentra pendiente por su parte el cuarto y último pago por MIL MILLONES DE PESOS COLOMBIANOS (COL\$1.000.000.000).

De este monto, TREINTA MILLONES DE PESOS COLOMBIANOS (COL\$30.000.000) han de ser girados a los corredores inmobiliarios.

Es decir, el saldo pendiente de pago de su parte a mí, a fecha de hoy, descontando la comisión inmobiliaria, según nuestro acuerdo, es de NOVECIENTOS SETENTA MILLONES DE PESOS COLOMBIANOS (COL\$970.000.000).

Para total claridad, adjunto el referido Certificado de Libertad y Tradición (**ANEXO 1**) que fue enviado a ustedes desde el pasado viernes 30 de julio de la presente anualidad.

Adjunto también (**ANEXO 2**) las facturas de pagos de servicios públicos, canceladas a la fecha de entrega de los inmuebles de la referencia, donde se evidencia que al momento de entrega todo estaba al día y que los inmuebles están a paz y salvo por todo concepto, como se refleja en el Acta de Entrega que ustedes firmaron (**ANEXO 3**), la cual pone de relieve que ustedes ya recibieron el inmueble a satisfacción.

RECIBO DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO	\$ 207.542	martes, 18 de mayo de 2021
RECIBO DE E.T. B	\$ 122.470	lunes, 10 de mayo de 2021
RECIBO CODENSA	\$ 94.990	jueves, 24 de junio de 2021
GAS NATURAL	\$ 87.860	lunes, 21 de junio de 2021

Si ustedes realizaron algún pago adicional de servicios públicos, de estas mismas facturas en el mismo mes, ese valor es abonado a la cuenta y/o contrato respectivo como un saldo a favor por parte de las empresas prestadoras para el siguiente mes de facturación.

Por lo anteriormente expuesto, **me encuentro a la espera del cuarto y último pago**, dado que de mi parte ya se dio entero cumplimiento a lo pactado contractualmente en la promesa de compraventa (**ANEXO 4**), y ustedes:

1. Ya recibieron el mencionado Certificado de Libertad y Tradición.
2. Ya recibieron el inmueble a satisfacción.

Cordialmente.

Ana Torres R.

C.C 55.223.234

Celular. 3134179169

Promitente Vendedora

H Wayne Hayes Jr <wayne@patienttrac.com>

10 de agosto de 2021, 09:10

Para: Ana Torres <atr831008@gmail.com>, Luz belen Sanchez <luzbsanchez13@gmail.com>

CC: Andres <andres.garzon@abogadosgca.com>, "c.gelvez.rincon@gmail.com" <c.gelvez.rincon@gmail.com>

i have instructed my bank, Bancolombia, issue bank checks. Your correct there has been delays in delivering the apartment on time from terms of the contract May until 21st June. Additionally, the property damaged and items removed. So i have been instructed by my advisors to deliver a check for the balance. I recieved the notary documents yesterday and as promised today i make the final payment less then expense cost and the commission to Andrea which i pay direct.

please send the address you want the check delivered today, thank you

He dado instrucciones a mi banco para que emita cheques bancarios. Su correcto ha habido retrasos en la entrega del apartamento a tiempo desde los términos del contrato hasta el 21 de junio. Además, la propiedad se dañó y los artículos se retiraron. Así que mis asesores me han indicado que entregue un cheque por el saldo. Recibí los documentos del notario ayer y, como prometí hoy, hago el pago final menos el costo de los gastos y la comisión a Andrea, que pago directamente.

por favor envíe la dirección a la que desea que le entreguen el cheque hoy, gracias

From: Ana Torres <atr831008@gmail.com>

Sent: Tuesday, August 10, 2021 9:05 AM

To: H Wayne Hayes Jr <wayne@patienttrac.com>; Luz belen Sanchez <luzbsanchez13@gmail.com>

Cc: Andres <andres.garzon@abogadosgca.com>; Ana Torres <atr831008@gmail.com>

Subject: Fwd: CUENTAS FINALES VENT APH

Estimados Wayne y Luz,

La instrucción de pago se envió via correo electrónico de fecha 1 de agosto de 2021, para que realizara la transferencia tal y como lo estipula la promesa de compraventa. A la fecha ya hay varios días de incumplimiento, por tanto agradezco que de conformidad al contrato proceda con la transferencia electrónica según las instrucciones que envié en el correo mencionado, el cual adjunto debajo.

Cordialmente,

Ana Torres Rivera

From: H Wayne Hayes Jr <wayne@patienttrac.com>
Date: 1 August 2021, 9:27:57 AM GMT-5
To: Equipo De Seguridad <anna.torres604@hotmail.com>, Luz belen Sanchez <luzbsanchez13@gmail.com>, c.gelvez.rincon@gmail.com
Cc: Andres <andres.garzon@abogadosgca.com>, Zulma Milena Sandoval <zulmasfincaraiz@hotmail.com>, Ana Torres <atr831008@gmail.com>
Subject: RE: CUENTAS FINALES VENT APH

[Texto citado oculto]

 **Net_PH_Final_August_9_2021.xlsx**
13K

H Wayne Hayes Jr <wayne@patienttrac.com> 10 de agosto de 2021, 09:31
Para: Ana Torres <atr831008@gmail.com>, "c.gelvez.rincon@gmail.com" <c.gelvez.rincon@gmail.com>, Andres <andres.garzon@abogadosgca.com>

Iré a la oficina de Carlos y prepararé el cheque. si lo desea, puede pedirle a alguien que vaya a sus oficinas y recoja el cheque esta tarde. El cheque se hará a nombre de Spraut Food SAS haciendo referencia al pago final a Ana Torres R. en el apartamento.

vea la declaración final adjunta como acuerdo con Christian y su abogado

From: Ana Torres <atr831008@gmail.com>
Sent: Tuesday, August 10, 2021 9:28 AM
To: H Wayne Hayes Jr <wayne@patienttrac.com>
Subject: Re: CUENTAS FINALES VENT APH

Perfecto.

Agradezco entonces emita el cheque a nombre de SPRAUT FOODS SAS para el pago final. La misma empresa a la que realizó transferencia previamente para el pago anterior.

La dirección de entrega la proveeré en el correo electrónico que enviaré seguido de este.

Cordialmente,

Ana Torres

[Texto citado oculto]

 **Net_PH_Final_August_9_2021.xlsx**
13K

H Wayne Hayes Jr <wayne@patienttrac.com> 10 de agosto de 2021, 10:52
Para: Ana Torres <atr831008@gmail.com>, "c.gelvez.rincon@gmail.com" <c.gelvez.rincon@gmail.com>, Andres <andres.garzon@abogadosgca.com>

I am at Bancolombia what is address ??? I have Oscar deliver today

Get [Outlook for iOS](#)

From: H Wayne Hayes Jr
Sent: Tuesday, August 10, 2021 9:31:49 AM
To: Ana Torres <atr831008@gmail.com>; c.gelvez.rincon@gmail.com <c.gelvez.rincon@gmail.com>; Andres <andres.garzon@abogadosgca.com>

[Texto citado oculto]

[Texto citado oculto]