



JUZGADO VEINTICINCO CIVIL DEL CIRCUITO  
Carrera 10ª No. 14-33 P-12°

[Ccto25bt@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:Ccto25bt@cendoj.ramajudicial.gov.co)

Link micrositio: <https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-025-civil-del-circuito-de-bogota>

Bogotá D.C.

# **CUADERNO PRINCIPAL (No. 1)**

**Clase de Proceso:**

VERBAL

**Demandante(s):**

JOSÉ LEONARDO BUENO ROJAS

**Demandado(s):**

JAIME OROZCO RUEDA y NESTOR JAVIER MELO

BUENO

**Radicado No.**

**11001310302520210027800**

**RADICADO: 20210027800/CONTESTACION DEMANDA**

maria consuelo gonzalez aguilar <macogoa@gmail.com>

Jue 19/01/2023 3:14 PM

Para: Juzgado 25 Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C. <ccto25bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 5 archivos adjuntos (10 MB)

RESPUESTA DEMANDA.pdf; PODER JAVIER (1).pdf; ANEXOS DEMANDA JAVIER\_removed.pdf; INSTRUMENTOS PUBLICOS.pdf; PANTALLAZO ENVIO PODER.pdf;

Señor

JUEZ 25 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

E. S. D.

REFERENCIA: CONTESTACIÓN DEMANDA

PROCESO: VERBAL – SIMULACION DE CONTRATOS DE COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES- NULIDAD ABSOLUTA

RADICADO: 20210027800

MARIA CONSUELO GONZALEZ AGUILAR, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía No. 20469621 de Chía, abogada en ejercicio, portador de la T.P. 49.320 del C. S. de la J., por medio del presente escrito, procedo a contestar como apoderada del señor JAVIER MELO BUENO, mayor de edad, identificado con la C.C. No 80´496.954, domiciliado en chía, correo electrónico [Javier95.com@gmail.com](mailto:Javier95.com@gmail.com) y número de célula 3138155225, según poder enviado vía email, la demanda de la referencia, por nulidad absoluta en unos contratos de compraventa, enviando las solicitud respectiva y sus anexos

***Igualmente procederá a enviar al correo electrónico del apoderado parte demandante, contestación demanda y anexos.***

Girardot, enero 19 del 2023

Señor  
JUEZ 25 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ  
E. S. D.

REFERENCIA: CONTESTACIÓN DEMANDA  
PROCESO: VERBAL – SIMULACION DE CONTRATOS DE COMPRAVENTA DE BIENES  
INMUEBLES- NULIDAD ABSOLUTA  
RADICADO: 20210027800

MARIA CONSUELO GONZALEZ AGUILAR, mayor de edad, identificada con la cedula de ciudadanía No. 20469621 de Chía, abogada en ejercicio, portador de la T.P. 49.320 del C. S. de la J., por medio del presente escrito, procedo a contestar como apoderada del señor JAVIER MELO BUENO, mayor de edad, identificado con la C.C. No 80´496.954, domiciliado en Chía, correo electrónico [Javier95.com@gmail.com](mailto:Javier95.com@gmail.com) y numero de célula 3138155225, según poder enviado vía email, la demanda de la referencia, por nulidad absoluta en unos contratos de compraventa, realizando los siguientes pronunciamientos:

Al expedirse el auto admisorio de la demanda, acto procesal de vital importancia, es la notificación del mismo al demandado, dicha notificación tiene como finalidad, enterarlo que contra el curso un proceso, para que dentro del término de traslado conteste la demanda y así ejerza su derecho de defensa, principio fundamental del cualquier procedimiento.

La notificación personal se entenderá realizada una vez transcurridos dos días hábiles, siguientes al envío del mensaje y los términos empezarán a correr a partir del día siguiente al de la notificación”.

Al respecto, el “transcurridos dos días” significa que el día de la notificación “no es el último de esos dos, sino el que le sigue, puesto que tales días deben cumplirse, verificarse o pasar completos, que es lo que significa “transcurrir”.

El lenguaje que utilizo esta disposición del Decreto 806 fue: que la notificación se considera realizada “transcurridos dos días hábiles siguientes al envío del mensaje de datos” (art. 8, inc. 3), de manera que no es al final del segundo día, sino pasados los dos que se entiende surtida la notificación, señaló la Sala.

“La Corte Suprema de Justicia, con ponencia de Magistrado Octavio Augusto Tejera Duque, al resolver una tutela sobre un proceso de custodia, cuidado personal, fijación de cuota alimentaria y visitas, encontró la ocasión para unificar su posición en cuanto al momento en el que debe entenderse surtida la notificación personal por medios digitales y la época en la que debe empezar a correr el término que de la providencia notificada derive.

Resaltó que la intención del legislador con la promulgación del Decreto 806 del 2020 y la Ley 2213 del 2022, al regular el trámite de la notificación personal a través de medios electrónicos, no fue otra que la de ofrecer a las partes y apoderados un trámite alterno de enteramiento acorde con los avances tecnológicos de la sociedad.

Precisó el alto tribunal que se consagraron una serie de medidas tendientes a garantizar la efectividad de una notificación más célere y económica, pero con plenas garantías de defensa y contradicción para el demandado.

El demandante debe cumplir con: a) el juramento relativo a que el canal escogido es el utilizado por el demandado; b) la explicación de la forma en la que lo obtuvo y c) la prueba de esa circunstancia.

Se otorgó al juez la facultad de verificar la “información de las direcciones electrónicas o sitios de la parte por notificar que estén en las entidades públicas o privadas, o utilizar aquellas que estén informadas en páginas web o en redes sociales”.

El deber de acreditar el “envío” de la providencia a notificar como mensaje de datos al canal elegido por el demandante. En últimas, es de esa remisión que se deriva la presunción legal, esto es, que se entenderá realizada la notificación.

Así mismo, precisó que una cosa es el momento en el que se entiende surtido el enteramiento (dos días hábiles siguientes al envío de la misiva) y otra distinta es el inicio del término derivado de la providencia notificada que puede verse afectado si se demuestra que el destinatario no recibió el mensaje de datos.

Así las cosas, el demandante debe cumplir unas exigencias legales con el objetivo de dar convicción sobre la idoneidad y efectividad del canal digital elegido, actividad sobre la cual el juez tiene facultades oficiosas de verificación.

Para la notificación personal por medios electrónicos es facultativo el uso de los sistemas de confirmación del recibo de los distintos canales digitales y del servicio de correo electrónico postal certificado.

Igualmente (por presunción legal) es con el envío de la providencia como mensaje de datos que se entiende surtida la notificación personal y menos con reconocer que no puede iniciar el cómputo del término derivado de la determinación notificada si se demuestra que el destinatario no recibió la respectiva comunicación”.

En el presente asunto, el apoderado del demandante, en la parte de notificaciones de la demanda, consigno que Néstor Javier Melo Bueno sería notificado en su domicilio ubicado en la vereda de la balsa, sector el rincón de chí, tel. 3204749703 (dicho número no le corresponde al demandado MELO BUENO) y que se desconocía su correo electrónico.

Para el día 19 de diciembre del año 2022, el señor NESTOR JAVIER MELO BUENO, recibe vía whatsapp al celular número 3138155225, que no fue el suministrado en la demanda, imágenes de un oficio de su despacho dirigido al mismo, a la dirección de su domicilio, notificándole el auto admisorio de una demanda de fecha 10 de noviembre del 2022, de igual manera recibe imagen del auto admisorio de la reforma de la demanda de fecha 10 de noviembre del 2022, y se corre traslado a la parte demandante por el término de 20 días y se ordena su notificación.

El demandante nunca recibió notificación personal en su domicilio.

Para el día 21 de diciembre, recibo llamada del doctor JOSE LEONARDO BUENO RAMIEZ, para consultar si yo era la abogada del señor MELO BUENO en el asunto de la referencia, a lo cual respondí que en el asunto en particular aun no me habían otorgado poder, pero que de todas formas me enviara demanda y anexos, lo cual hizo a mi correo del [macogoa5@hotmail.com](mailto:macogoa5@hotmail.com) ya que por el correo que tengo registrado y de uso frecuente [macogoa@gmail.com](mailto:macogoa@gmail.com), no le era posible, así lo hizo y me envió reforma de la demanda, auto admisorio de la demanda, poder y anexos de la demanda.

En cuanto al asunto de notificaciones personales, al inciso 3 del artículo 8 del decreto 806 de 2020, señala “La notificación personal se entenderá realizada una vez transcurridos dos días hábiles siguientes al del mensaje y los términos empezarán a correr a partir del día siguiente al de la notificación”.

Lo que nos lleva a realizar la siguiente deducción: Fecha de recibido de oficio de comunicación para notificación personal, el 19 (lunes) de diciembre 2022, se tiene por notificado al señor NESTOR JAVIER MELO BUENO (transcurridos dos días hábiles a la fecha del recibido del mensaje, 22 (jueves) de diciembre del 2022, se inician a correr los términos para la contestación de la demanda (a partir del día siguiente a que queda surtida la notificación) 23 de diciembre del 2022, de acuerdo auto admisorio demanda termino para presentar contestación de la demanda es de 20 días hábiles, cumpliéndose en este caso el 23 de enero del 2023, (de conformidad con la ley 31 de 1.971 y la ley 270 de 1996, la mayoría de funcionarios de la rama judicial entran a vacaciones colectivas a partir del martes 20 de diciembre y retornan el miércoles 11 de enero, concurriendo días inhábiles). Para esta vacancia judicial quedan suspendidos los términos en materia judicial.

Lo que resulta que, para el caso en comento, los términos quedaron suspendidos a partir del 20 de diciembre y se reanudan el 11 de enero 2023.

Así las cosas tenemos que el señor NESTOR JAVIER MELO BUENO, recibió oficio de comunicación para notificación personal, el 19 (lunes) de diciembre 2022, resultando que el día 20 (martes) de diciembre del 2022, se suspendieron los términos por vacancia judicial hasta el día 10 de enero del 2023, luego se deben retomar a partir del día 11 (miércoles) de enero 2023, (transcurridos dos días hábiles a la fecha del recibido del mensaje, 13 (viernes) de enero del 2023, se inician a correr los términos para la contestación de la demanda (a partir del día hábil siguiente a que queda surtida la notificación) por un término de 20 días, ósea desde el 16 de enero del 2023, que se cumplen el 10 de febrero del 2023.

Motivo por el cual, de conformidad con el decreto 806 de 2020, y ley 2213 del 2023, tendríamos la contestación de la demanda dentro del término legal.

### **1.1. FRENTE A LOS HECHOS QUE SUSTENTA LAS PRETENSIONES DE SIMULACIÓN:**

1.1.1. No me consta, es un negocio entre terceros, que nada tiene que ver con el demandado NESTOR JAVIER MELO BUENO, frente al contrato No 2174 del 17 de septiembre del 2013, mi poderdante no era parte del mismo y no tuvo conocimiento, si la voluntad de las partes contratantes era llevar a cabo un negocio público de compraventa del cual supo se realizó, pero no conoció que por aparte se realizaría un negocio privado.

1.1.1.1. No me consta nuevamente la realización de negocio que se menciona, es un hecho entre terceros, de una permuta por contrato de compraventa, frente al contrato No 2174 del 17 de septiembre del 2013, que nada tiene que ver con el demandado NESTOR JAVIER MELO BUENO, de las escrituras que se anexan por parte del demandante no obra ninguna participación en el mismo. Respecto a la solvencia de la señora ANA TULIA ROJAS BUENO, siendo tía del demandante, si bien es cierto no era persona adinerada si tenía sus recursos y ahorros.

1.1.1.2. No me consta, son manifestaciones realizadas por el apoderado del demandante, es un hecho entre terceros, que nada tiene que ver con el demandado NESTOR JAVIER MELO BUENO, respecto de las escrituras 2174 y 2175, y si es cierto que la escritura 2176 se firmó el 17 de septiembre del 2013, donde el señor NESTOR JAVIER MELO BUENO, figura como uno de los compradores, según escritura que aporto, ya que con la demanda no se anexo. Así como su certificado de libertad. De otro que la escritura 2176, cumple con todos los requisitos legales, para su validez, y representa la voluntad de NESTOR JAVIER BUENO MELO, de adquirir en compraventa en común, un inmueble el cual pago a las otras compradoras su porcentaje pactado entre los compradores, de la suma de 102'898.000, que acordaron las hermanas ANA TULIA Y GILMA ROJAS BUENO, con el comprador, ellas lo quisieron hacer partícipe de dicha compra, en atención a que estaban agradecidas con el señor NESTOR JAVIER MELO BUENO, porque siempre estaba pendiente de ellas, y le propusieron que si le interesaba en negocio, les cancelara la suma de veinticinco millones de pesos (25'000.000), a lo que mi poderdante manifestó estar interesado pero no contar en ese momento con el dinero exigido, por lo tanto solicito la posibilidad de un plazo y se acordó 6 meses, contados a partir de octubre del 2013 hasta marzo del 2014., y que pactaron de forma verbal con ANA TULIA Y GILMA ROJAS BUENO, ya que ellas le manifestaron pagarían el valor del contrato antes de firmar escritura y le daban un tiempo a que les pagara lo que le correspondía, pero de eso no se suscribió en documento alguno dada la familiaridad que había entre ellos y porque ellas confiaban más en la su palabra que en un documento. refiere mi poderdante, que eran reservadas con relación a su dinero y sus bienes.

La sala de Casación Civil de la C.S.J, en sentencia del 9 de julio del 2002, expediente 6411 Ha dicho: "Como es sabido, cuando se habla de simulación no se alude a un vicio en los negocios jurídicos, sino una forma especial de concertarlos conforme a las partes consiente y deliberadamente disfrazan la voluntad real de lo acordado", NESTOR JAVIER BUENO MELO, como parte del negocio que contiene la escritura 2176, del 17 de septiembre del 2013.

De igual forma no hay ninguna prueba que se diga, que el señor NESTOR JAVIER BUENO MELO, tuviera conocimiento de algún negocio privado diferente al público, sobre los negocios de los inmuebles de la referencia.

En sentencia de dijo del 5 de agosto de 2013 con radicación 2004-00103-01 dijo la corte:

De todo ello se sigue que en virtud del negocio simulado pueden llegar a constituirse legítimos intereses en el mantenimiento de la situación aparente por parte de los terceros de buena fe, los terceros que no se pueden ver perjudicados por la nulidad del negocio simulado –refiere la doctrina contemporánea– son los terceros de buena fe, los que obran en base a la confianza que suscita un derecho aparente; los que no pudieron advertir un error no reconocible; los que 'obrando con cuidado y previsión' se atuvieron a lo que

entendieron o pudieron entender', vale decir, a los términos que se desprenden de la declaración y no a los que permanecen guardados en la conciencia de los celebrantes.

La apreciación de la buena o la mala fe del tercero dependerá, respectivamente, de si ignoraba o conocía la voluntad real de las partes para cuando adquirió el derecho que resulta incompatible con la simulación. Mi poderdante no conoció que a la par del contrato de compraventa existiera otro tipo de pacto, entre los otros compradores y mucho menos pensar que con dicho contrato de compraventa se estuviera engañando a terceros.

Así, los terceros protegidos son los que creyeron en la plena eficacia vinculante del negocio porque no sabían que era simulado, es decir los que ignoraban los términos del acuerdo simulatorio, o, dicho de otra forma, los que contrataron de buena fe, a quienes el contenido de ese convenio les es inoponible.

El engaño a terceros: "Si simular es aparentar lo que no es, carece de sentido calificar de simulada una actuación que nada oculta a nadie." (Ospina Fernández; Ospina Acosta, 2008, p.115) La existencia del elemento subjetivo, ánimo de engañar a terceros es determinante, sin ello no hay simulación. Cuando celebrado el negocio no se entrevé ese fraude o con antelación a la celebración tampoco o al momento de su perfeccionamiento, no hay simulación.

1.1.1.3. No me consta, nuevamente es un hecho entre terceros, que nada tiene que ver con el demandado NESTOR JAVIER MELO BUENO. Además, no figura como parte en dichas escrituras. De igual forma no hay ninguna prueba que se diga, tuviera conocimiento de algún negocio privado y diferente al público, sobre el negocio de los inmuebles contenidos en la escritura 2174 y 2175.

1.1.1.4. No me consta, son manifestaciones realizadas por el apoderado del demandante, es un hecho entre terceros, que nada tiene que ver con el demandado NESTOR JAVIER MELO BUENO, como se explicó el demandante realizó un contrato de compraventa en común, que pago lo que pactaron, y no conoció de algún negocio privado diferente al público sobre el mismo de existir. Ni mucho menos se enteró que la casa contenida en la escritura 2175, fuera para pagar el lote San José, como lo dice el demandante.

1.1.2. No me consta, son manifestaciones realizadas por el apoderado del demandante, es un hecho entre terceros, que nada tiene que ver con el demandado NESTOR JAVIER MELO BUENO, ya que no tuvo conocimiento de algún negocio privado diferente al público que contiene la escritura 2175.

1.1.2.1 No me consta, son manifestaciones realizadas por el apoderado del demandante, es un hecho entre terceros, que nada tiene que ver con el demandado NESTOR JAVIER MELO BUENO, ya que no tuvo conocimiento de algún negocio privado diferente al público que contiene la escritura 2175.

1.1.2.2. No me consta, son manifestaciones realizadas por el apoderado del demandante, es un hecho entre terceros. que nada tiene que ver con el demandado NESTOR JAVIER MELO BUENO. De igual forma no hay ninguna prueba que se diga que tuviera conocimiento de algún negocio privado y diferente al público, sobre el negocio de los inmuebles de los contenidos en las escrituras 2174 y 2175, de existir.

1.1.2.3. No me consta, es una mera apreciación sin fundamento ni soporte por parte del apoderado del demandante, por lo tanto, que se pruebe., es un hecho entre terceros, que nada tiene que ver con el demandado NESTOR JAVIER MELO BUENO. Mi poderdante no tuvo conocimiento que la casa 11 del conjunto Miradores de la Valvanera, del cual lo invitaron a hacer parte de la compraventa, fuera para cobrarse el pago de la entrega del lote San José. De igual forma no hay ninguna prueba que se diga, tuviera conocimiento de algún negocio privado y diferente al público, sobre el negocio de los inmuebles de la referencia de existir.

1.1.3. Es cierto que el día 17 de septiembre del 2013, el señor OROZCO RUEDA, realiza el negocio de compraventa del inmueble que contiene la escritura 2176 a ANA TULIA Y MARIA GILMA ROJAS BUENO, quienes fueron las que negociaron dicha compra, y cuyos linderos allí se establecen, del cual hicieron participe a mi poderdante en esa compra, de manera voluntaria, sin que el vendedor se opusiera, pero mi poderdante no tiene conocimiento si las mismas hubiesen realizado algún documento o acuerdo privado diferente al público que se elaboró, sobre el negocio de inmueble en referencia.

1.1.3.1. Es una mera apreciación por parte del apoderado del demandante, por lo tanto, que se pruebe.

1.1.3.2. No es cierto, el demandante firmo escritura pública No 2176, el 17 de septiembre del 2013, previamente a que fuera invitado para el mes de septiembre del año del 2013, por parte de las señora ANA TULIA y MARIA GILMA, BUENO ROJAS, para que hiciera parte de la compra de dicho inmueble, del cual el precio los pagarían inicialmente ellas, acordando un plazo de 6 meses para pagar la suma de 25'000,000 y que le correspondía por el valor que ellas acordaron, sin que se firmara documento alguno de la deuda pero que de igual forma fue cancelada en efectivo en el plazo señalado, sin que se tenga documentación al respecto, solo su testimonio y el de su esposa, sobre la deuda y pago, que se realizó con ahorros que tenía y producto de su trabajo y aportes de su esposa, cuyo certificado de libertad corresponde al No 50N-20438991, y al verificar claramente el folio de matrícula inmobiliaria, y realizar un estudio detallado de las escrituras de compraventa, y tener la confianza que el negocio provenía de sus familiares, ningún asomo de duda le suscito la negociación. luego queda claro que mi prohijado realizo una compra legal, la cual fue debidamente celebrada y registrada, esta compraventa no adolece de vicio alguno que pueda conllevar a creer el negocio no es válido ya que no hubo una forma especial de concertarlos consiente y deliberadamente disfrazando la voluntad real de lo acordado por parte del señor NESTOR JAVIER MELO BUENO y tampoco tiene conocimiento si las otras compradoras simularon la negociación, dado que no se le informo nada al respecto.

1.1.3.3. No es cierta la simulación, pero es cierto según documentación que se adjunta, que el 17 de septiembre del 2013, se firmaron las escrituras con numeración 2174 y 2175 y 2176. De igual manera el monto que se dice en la demanda debía pagar mi poderdante por la parte que le correspondía en la compraventa contenida en la escritura 2176, no fue la que allí se consignó, y para ese momento de la firma de la escritita mi poderdante no contaba con el dinero, pero se acordó entre las compradoras un plazo de 6 meses para pagarlo a partir de octubre del 2013 a marzo del 2014, y que se efectuó dicho pago, sin embargo se adujo por parte de las otras compradoras que ellas asumieron la totalidad del pago, para la firma de la escritura, que así se hizo, y se verifica con la consigna del vendedor de haber recibido el pago, lo cual mi pero la única prueba que se tiene es la

testimonial, ya que se hizo en efectivo, en el término estipulado con dinero producto de ahorros, su trabajo y la colaboración de su esposa.

El artículo 165 del Código General del Proceso advierte que, en virtud de la libertad probatoria, sirven como pruebas todos los medios que sean útiles para la formación del convencimiento del juez, sin que exista una lista restringida y taxativa de los mismos y corresponde al juez hacer la correspondiente valoración de los medios de prueba que obren en el expediente.

1.1.3.4. No me consta, es una mera apreciación sin fundamento ni soporte por parte del apoderado del demandante, por lo tanto, que se pruebe., es un hecho entre terceros. que nada tiene que ver con el demandado NESTOR JAVIER MELO BUENO. De igual forma no hay ninguna prueba que se diga, tuviera conocimiento de algún negocio privado y diferente al público, sobre el negocio de los inmuebles de la referencia de existir.

La demanda por simulación tiene como objetivo el reconocimiento de una situación jurídica plenamente determinada que causa una amenaza o perjuicio a los intereses de la persona que demanda, y busca proteger a toda costa su apariencia contractual, por lo que, su propósito esencial, es evitar el fraude de un aparente negocio jurídico.

De acuerdo con el Código Civil Colombiano en su Artículo 1766, expone que el fundamento legal de la simulación se basa en las escrituras y dice al respecto: "las escrituras privadas, hechas por los contratantes para alterar lo pactado en escritura pública, no producirán efecto contra terceros" y "tampoco lo producirán las contraescrituras públicas, cuando no se ha tomado razón de su contenido al margen de la escritura matriz, cuyas disposiciones se alteran en la contraescritura, y del traslado en cuya virtud ha obrado el tercero".

De las Características de la Demanda por Simulación y de acuerdo con las disposiciones del Código Civil y de La Corte Suprema de Justicia delinean las principales características de la demanda por simulación, y son:

Acuerdo entre las partes: la doctrina y la jurisprudencia exigen acuerdo entre las partes para realizar el negocio aparente, para fingir ante terceros la realidad de su convenio, de manera que todas las partes del contrato actúen conscientemente con el fin de crear una ilusión ante terceros.

Fin de engañar a terceros: el fin deliberado de dicho acuerdo debe ser engañar a terceros.

Disconformidad intencional entre las partes: es de la esencia de la simulación que exista discordancia entre el contrato deseado por las partes, de haberlo, y lo que se muestra al público, que es un contrato ilusorio que disimula su real y oculta voluntad, bien de celebrar contrato alguno o de celebrar uno diferente o con estipulaciones distintas del pregonado o, en fin, con otra persona, de la que se hace figurar como parte.

Características que se echan de menos en el presente asunto y que se debe probar. En el presente caso, no se evidencia cual es el fraude o engaño que se hizo con los negocios aludidos en el supuesto de la simulación ya que en la demanda no se anunció.

## **1.2. FRENTE A LOS HECHOS QUE SUSTENTA LAS PRETENSIONES DE NULIDAD:**

1.2.1. No me consta, son manifestaciones realizadas por el apoderado del demandante, es un hecho entre terceros. que nada tiene que ver con el demandado NESTOR JAVIER MELO BUENO.

1.2.1.1. No me consta, son manifestaciones realizadas por el apoderado del demandante, es un hecho entre terceros. que nada tiene que ver con el demandado NESTOR JAVIER MELO BUENO.

1.2.1.2. No me consta, son manifestaciones realizadas por el apoderado del demandante y debe probarlo, es un hecho entre terceros. que nada tiene que ver con el demandado NESTOR JAVIER MELO BUENO. De igual manera sorprende que en este punto se mencione que la señora ANA TULIA BUENO ROJAS, fue obligada a comprar el inmueble contenido de la escritura 2174, por vicios del consentimiento del dolo y la fuerza ya que fue obligada a comprar, ante el temor de tener que entregar la mitad de la casa que toda su vida habito. Refiriendo el demandante que ANA TULIA BUENO ROJAS, no fue obligada a realizar dicho negocio, porque tuvo conocimiento que el propósito de esa compraventa no fue otro que salvar la casa de su propiedad donde vivió toda su vida ya que está construida en vida de sus padres, en un terreno donde luego se dividió y la casa quedo mitad en un terreno y la otra en mitad de otro terreno de propiedad de JUAN DE JESUS BUENO, hijo de MARIA GILMA, y esa mitad fue objeto de un remate en proceso ejecutivo y esa fue la razón de dichos negocios contenidos en escritura 2174 y 2175 lo que supo.

La simulación presupone siempre la connivencia entre quienes han participado en ella. Sin la confabulación o acuerdo simulatorio, quedaría entonces sin soporte o más bien, podemos decir que queda descartada la simulación, ya que de las Características de la Demanda por Simulación son entre otros: Acuerdo entre las partes: la doctrina y la jurisprudencia exigen acuerdo entre las partes para realizar el negocio aparente, para fingir ante terceros la realidad de su convenio, de manera que todas las partes del contrato actúen conscientemente con el fin de crear una ilusión ante terceros.

Si simular es aparentar lo que no es, carece de sentido calificar de simulada una actuación que nada oculta a nadie.” (Ospina Fernández; Ospina Acosta) La existencia del elemento subjetivo, ánimo de engañar a terceros es determinante, sin ello no hay simulación. Cuando celebrado el negocio no se entrevé ese fraude o con antelación a la celebración tampoco o al momento de su perfeccionamiento, no hay simulación.

1.2.2. No me consta, son manifestaciones realizadas por el apoderado del demandante, es un hecho entre terceros. que nada tiene que ver con el demandado NESTOR JAVIER MELO BUENO. Como lo argumente en el punto anterior, sorprende que en este punto se mencione que la señora ANA TULIA y MARIA GILMA BUENO ROJAS, fueron obligadas a vender el inmueble contenido de la escritura 2175, para no perder la casa donde siempre habitaron, por vicios del consentimiento del dolo y la fuerza ya que fue obligada a comprar, ante el temor de tener que entregar la mitad de la casa que toda su vida habito.

Entonces uno se pregunta de acuerdo a lo expresado en la demanda, si ANA TULIA y MARIA GILMA, fueron obligadas a realizar las escrituras de compraventa referidas, siendo un requisito para su validez que sea Consensual, es decir, que se hace perfecto solo con el consentimiento de las partes (compra-venta). Si en este caso se pudiera habla de que existió un acuerdo entre las partes para realizar el negocio aparente.

1.2.3. No me consta, son manifestaciones realizadas por el apoderado del demandante, es un hecho entre terceros, ocurridos en el año 2017, en escritura pública 2719, que nada tiene que ver con el demandado NESTOR JAVIER MELO BUENO. Son hechos entre terceros, de igual manera escapa al conocimiento de mi poderdante si dicho negocio que no conoció, contraría lo normado en las leyes 810 del 2003, y 160 de 12994.

En este punto se menciona que las escrituras públicas 2174, 2175,2176, no fueron contratos de compraventa sino contratos de permuta, además se insiste en que ANA TULIA y MARIA GILMA, fueron constreñidas por JAIME OROZCO RUEDA a realizar la negociación contenida en las escrituras referidas y las Estafo.

### **1.3. FRENTE A LOS HECHOS QUE SUSTENTA LAS PRETENSIONES DE DONACIÓN OCULTA.**

1.3.1. Es una mera apreciación sin fundamento ni soporte por parte del apoderado del demandante, por lo tanto, que se pruebe. El demandante firmo escritura pública No 2176, el 17 de septiembre del 2,013, cuyo certificado de libertad corresponde al No 50N-20438991, y al verificar claramente el folio de matrícula inmobiliaria, y realizar un estudio detallado de las escrituras de compraventa, accede a realizar el negocio, quedando claro que mi prohijado realizo una compra legal, la cual fue debidamente celebrada y registrada. Y pagó por el precio pactado como nos referimos anteriormente. No hubo una forma especial de concertarlos consiente y deliberadamente disfrazando la voluntad real de lo acordado por parte del señor NESTOR JAVIER MELO BUENO.

La donación es un contrato a través del cual se transfiere de manera gratuita un bien a otra persona que acepta dicha transferencia.

En el caso del negocio de la escritura 2176 no existió la donación, ya que a NESTOR JAVIER MELO BUENO, nunca le transfirieron de manera gratuita el inmueble de que trata dicha escritura el pago el precio que le correspondió como lo anotamos anteriormente. En anteriores numerales se explicó la manera como se realizó el mismo.

Mi poderdante no ocultó mediante la compraventa una donación irrevocable, en perjuicio de terceros, lo que es tanto como dar por preestablecida la falta de rectitud, lealtad y probidad de quien así contrata, es decir su mala fe, lo que resulta contrario a la norma constitucional consagrada en el artículo 83 de la Carta Política que, precisamente, dispone lo contrario cuando en ella se instituye como deber el proceder conforme a los postulados de la buena fe, sin que existan razones valederas para que pueda subsistir en la ley la presunción de que los contratantes, actúan de mala fe, como igualmente tampoco resulta admisible la suposición implícita de que, en tal caso, los contratantes dejan de lado el cumplimiento del mandato constitucional consagrado en el artículo 95, numeral 1 que impone como deberes de la persona y del ciudadano, entre otros, el de “respetar los derechos ajenos y no abusar de los propios”.

### **1.4. FRENTE A LOS HECHOS QUE SUSTENTA LAS PRETENSIONES DE MALA FE:**

1.4.1. Son manifestaciones realizadas por el apoderado del demandante, es un hecho entre terceros, que nada tiene que ver con el demandado NESTOR JAVIER MELO BUENO, de las escrituras que se anexan por parte del demandante no obra ninguna participación en el mismo. La acción de simulación es una acción rescisoria con la que se busca evitar que el

deudor, mediante simulación de negocios jurídicos (compraventa, donación, permuta etc.), defraude a su acreedor.

1.4.1.1. No me consta, son manifestaciones realizadas por el apoderado del demandante, es un hecho entre terceros. que nada tiene que ver con el demandado NESTOR JAVIER MELO BUENO.

1.4.2. El señor NESTOR JAVIER MELO BUENO, a la hora que celebra la compraventa: Al observar la escritura de compraventa por medio de la cual adquirido la propiedad el vendedor y al ver que ni en él ni en anteriores compraventas se observa vicio alguno, a su vez el folio de matrícula inmobiliaria no posee anotación alguna que impidan la celebración del contrato, genera confianza en cualquier comprador, para la celebración del negocio jurídico que hoy se pretende sea decretado como simulado. Es de aclarar que el simple hecho de no mediar transacción bancaria para el pago, no es requisito de validez para que el negocio jurídico nazca, , este se pagó en efectivo, a plazos como se advirtió, pero las otras compradoras realizaron el pago, eso lo manifestaron ellas a mi poderdante, sin olvidar que el vendedor manifestó dentro de la escritura pública haber recibido el dinero a entera satisfacción, de igual manera en la escritura no se expresa el monto a pagar cada uno de ellos ni menos porcentaje, ni tampoco que se debía pagar cada uno por separado el monto que le correspondía.

La mala fe "es el conocimiento que una persona tiene de la falta de fundamento de su pretensión, del carácter delictuoso o cuasi delictuoso de su acto, o de los vicios de su título. La mala fe lleva implícita una cierta malicia, falta de rectitud, una voluntaria y consciente ilicitud en el obrar, cuando no una intención positiva y culpable de engañar.

El Artículo 768 del Código Civil: La buena fé es la conciencia de haberse adquirido el dominio de la cosa por medios legítimos, exentos de fraudes y de todo otro vicio. "Así, en los títulos traslaticios de dominio, la buena fe supone la persuasión de haberse recibido la cosa de quien tenía la facultad de enajenarla y de no haber habido fraude ni otro vicio en el acto o contrato. Circunstancia que está presente en la negociación en la que formo parte mi poderdante contenida en la escritura pública 2176.

En el caso de mi poderdante no actuó de mala fe.

## **1.5. JURAMENTO ESTIMATORIO:**

Es una estimación razonada bajo juramento, en la demanda o petición, de quien pretenda el reconocimiento de una indemnización, compensación o el pago de frutos o mejoras, discriminando cada uno de sus conceptos. Dicho juramento hará prueba de su monto mientras su cuantía no sea objetada por la parte contraria dentro del traslado respectivo.

El juramento se deben discriminar los conceptos: Daño Emergente Consolidado, Daño Emergente Futuro, Lucro Cesante Consolidado, Compensación, Frutos, Mejoras, Lucro cesante Futuro, etc. La fuente natural de estos conceptos es la jurisprudencia de las Altas Cortes. Acá nada de eso se planteó en la demanda.

Con respecto a NESTOR JAVIER MELO BUENO, no se solicitó en este acápite ninguno.

## **FRENTE A LAS PRETENSIONES**

He de manifestar que me opongo a todas y cada una de ellas, teniendo en cuenta que, en primer lugar dentro de la demanda, los hechos están encaminados a demostrar negocios jurídicos de compraventa de manera simulada, de los cuales en ella no se vislumbra tan siquiera fugazmente que el aquí demandado tuviera la más mínima participación o conocimiento, de los negocios contenidos en la escritura 2174, 2175 y 2719, se hubieran hecho de manera aparente, demostrando claramente, que es un comprador de buena fe del inmueble relacionado en escritura 2176.

De otro lado y teniendo en cuenta que, como heredero y hermano de ANA TULIA BUENO ROJAS, se presenta el demandante, en la demanda por simulación, es preciso expresar, que el derecho a la herencia sólo se nace cuando muere el causante; en Colombia no es obligatorio dejar una herencia, si la persona mayor de edad desea vender o gastar sus bienes como quiera puede hacerlo. A pesar de esto, si una persona fallece sin dejar un testamento notariado y tiene activos y pasivos a su nombre, el proceso de sucesión intestada debe ser gestionado bajo las regulaciones pertinentes para que a sus herederos no se les vulneren sus derechos.

Los activos y pasivos que deja una persona a momento de su fallecimiento, es decir, la continuidad a los derechos y obligaciones que deja una persona fallecida a quienes lo suceden, que son sus herederos. En proceso de sucesión. En ese caso ya se puede hablar de herencia. Si la persona en vida no regaló ni vendió sus bienes, tras su muerte procede la repartición. La herencia es obligatoria cuando hay un muerto y todo comienza con la declaratoria de herederos y el certificado de descendencia.

En relación con “La acción Jure Proprio”, se pudiera decirse que nació en el momento del fallecimiento de ANA TULIA y que el demandante podría intentarla en defensa de su cuota herencial, ya que en tal oportunidad se consolidó su interés para obrar. pero que, al respecto, debe tenerse en cuenta, que la causante en vida tenía la libre administración y disposición de los bienes que estuvieran a su nombre, sean propios o sociales.

Que la masa herencia de ANA TULIA, la conforman los activos y pasivos que dejó al momento de su fallecimiento, y los derechos de los herederos se afianzan frente a los bienes propios dejados por la causante. De consiguiente, si el causante ya dispuso del bien en vida y si por ello ya no existen en la masa sucesoral, al momento de su fallecimiento, no es posible perseguirlo para traerlo a la masa sucesoral, porque nunca hizo parte de ella.

Para el caso en comento, los negocio que se suscribieron y de los cuales se pregona la simulación, fueron suscritos por sus propietarias en vida, quienes tenían la facultad de disponer de sus bienes como a bien quisieran, ANA TULIA, era soltera sin unión marital de hecho, y MARIA GILMA , era casada, de Acuerdo a lo que se expresó en la escritura 2174 del 2013, pero de acuerdo con las escrituras que se aportaron con la demanda, el inmueble objeto de litigio denominado San José y el descanso , fueron adquiridos por las vendedoras por sucesión, y la ley establece que la herencia está excluida de la sociedad conyugal, luego las mismas tenían la facultad de disponer de dicho bienes como a bien tuvieron vida para la época en que se suscribieron los negocios objeto de este litigio.

También sobre la falta de legitimación por activa, por no haberse allegado al expediente la prueba de la calidad de heredero en que actúa.

El demandante tampoco exhibió un interés jurídico, serio y actual, como es la titularidad de un derecho cierto cuyo ejercicio se halle impedido o perturbado por el acto ostensible, que por ser fingido su declaración de simulación se reclama.

En otras palabras, el actor, entonces, debió ser cuidadoso en la formulación del petitum, porque como no lo hizo, las pretensiones no pueden prosperar en el presente caso.

## **PRETENSIONES**

Primera: solicito se desestimen las pretensiones del demandante.

Segunda: solicito se condene en costas y agencias en derecho a la parte demandante.

Tercero: solicito no se decreten de las medidas cautelares solicitadas.

## **EXCEPCIONES DE MERITO: SOLICITO SE DECRETEN LA SIGUIENTES:**

**EXCEPCIÓN DE INEXISTENCIA DE MALA FE**, por parte del comprador NESTOR JAVIER MELO BUENO, Es claro su señoría, que unos de los requisitos para que se declare la simulación contractual es la mala de los contratantes, y así mismo es claro que el demandante no logro demostrar la existencia de mala fe en el actuar del señor NESTOR JAVIER MELO BUENO, frente a la compraventa, ni tampoco demostró que tuviera si quiera mínima participación en los negocios jurídicos que anteceden a la negociación que lo llevo a ser el copropietario del inmueble distinguido con matricula inmobiliaria No. 50N-20438991, recordando así mismo que la buena fe se presume, la mala fe se comprueba.

La mala fe "es el conocimiento que una persona tiene de la falta de fundamento de su pretensión, del carácter delictuoso o cuasi delictuoso de su acto, o de los vicios de su título. La mala fe lleva implícita una cierta malicia, falta de rectitud, una voluntaria y consciente ilicitud en el obrar, cuando no una intención positiva y culpable de engañar.

En sentencia del 5 de agosto de 2013 con radicación 2004-00103-01 se dijo: «De todo ello se sigue que en virtud del negocio simulado pueden llegar a constituirse legítimos intereses en el mantenimiento de la situación aparente por parte de los terceros de buena fe. "...los terceros que no se pueden ver perjudicados por la nulidad del negocio simulado –refiere la doctrina contemporánea– son los terceros de buena fe, los que obran en base a la confianza que suscita un derecho aparente; los que no pudieron advertir un error no reconocible; los que ‘obrando con cuidado y previsión’ se atuvieron a lo que ‘entendieron o pudieron entender’, vale decir, a los términos que se desprenden de la declaración y no a los que permanecen guardados en la conciencia de los celebrantes”.

La apreciación de la buena o la mala fe del tercero dependerá, respectivamente, de si ignoraba o conocía la voluntad real de las partes para cuando adquirió el derecho que resulta incompatible con la simulación.

Así, los terceros protegidos son los que creyeron en la plena eficacia vinculante del negocio porque no sabían que era simulado, es decir los que ignoraban los términos del acuerdo simulatorio, o, dicho de otra forma, los que contrataron de buena fe, a quienes el contenido de ese convenio les es inoponible.

**EXCEPCIÓN DE PLENA VALIDEZ DEL NEGOCIO JURÍDICO DE COMPRAVENTA:** celebrado por el señor NESTOR JAVIER MELO BUELO y JAIME OROZCO RUEDA: Como se puede observar su señoría, mi poderdante ha actuado con buena fe a la hora de realizar el negocio jurídico y de compraventa, la presente demanda está más encaminada a demostrar la realización de negocios jurídicos que dadas su naturaleza eran privados y desconocidos en su contenido por mi prohijado el cual no tuvo participación alguna.

**EXCEPCIÓN DE FALTA DE MATERIAL PROBATORIO QUE DEMUESTRE LA ACTIVA PARTICIPACIÓN O CONOCIMIENTO** del señor NESTOR JAVIER MELO BUELO, en la supuesta simulación: nuevamente su señoría no hay elementos que logren demostrar tan si quiera conocimiento mínimo de los hechos narrados mucho menos una participación activa por parte de mi prohijado.

El concierto simulatorio: Para que se edifique la simulación se hace necesario el acuerdo de voluntades con tal finalidad. En consecuencia, como lo explica Guillermo & Eduardo (2009), Aunque se presente una discrepancia entre la declaración pública de los agentes y la voluntad real de estos o de cualquiera de ellos, tampoco se estructura la simulación si dichos agentes no han celebrado un acuerdo privado, previo o coetáneo de la declaración pública y encaminado, bien sea a privar a esta de todo efecto jurídico, o bien a modificar su naturaleza o sus condiciones, o bien a desviar la eficacia del acto por conducto del interpósito o testaferro. Con otras palabras: la simulación presupone siempre la connivencia entre quienes han participado en ella. Sin la confabulación o acuerdo simulatorio quedaría entonces sin soporte o más bien, podemos decir que queda descartada la simulación. El engaño a terceros: “Si simular es aparentar lo que no es, carece de sentido calificar de simulada una actuación que nada oculta a nadie.” (Ospina Fernández; Ospina Acosta, la existencia del elemento subjetivo, ánimo de engañar a terceros es determinante, sin ello no hay simulación. Cuando celebrado el negocio no se entrevé ese fraude o con antelación a la celebración tampoco o al momento de su perfeccionamiento, no hay simulación.

**EXCEPCIÓN DE PROCEDER CON LEGITIMA CONFIANZA** por parte del señor NESTOR JAVIER MELO BUELO, a la hora de celebra la compraventa: Al observar la escritura de compraventa por medio de la cual adquirido la propiedad el vendedor y al ver que ni en él ni en anteriores compraventas se observa vicio alguno, a su vez el folio de matrícula inmobiliaria no posee anotación alguna que impidan la celebración del contrato, son comportamientos claros que demuestran que el vendedor era el propietario del inmueble en el documento, lo cual genera confianza en cualquier comprador, para la celebración del negocio jurídico que hoy se pretende sea decretado como simulado.

De igual manera las señoras ANA TULIA Y MARIA GILMA, quienes eran sus tías, lo que le propusieron fue un negocio de compraventa no de donación, y menos conoció que fuera una permuta, a lo cual por las facilidades que le dieron para pagárselos, eran viables para él, ya que ellas se encargarían de su pago.

De otro lado, cuando una persona fallece, los bienes que poseía en vida, pasaran a sus herederos legitimados y ese conjunto de bienes es el que se conoce como masa sucesoral.

El derecho a la herencia sólo se nace cuando muere el causante; En Colombia no es obligatorio dejar una herencia, si la persona mayor de edad desea vender o gastar sus bienes como quiera puede hacerlo.

Para el caso en comento, los negocio que se suscribieron y de los cuales se pregona la simulación, fueron suscritos por sus propietarias en vida, quienes tenían la facultad de disponer de sus bienes como a bien quisieran, ANA TULIA, era soltera sin unión marital de hecho, y MARIA GILMA, era casada, de Acuerdo a lo que se expresó en la escritura 2174 del 2013, pero de acuerdo con las escrituras que se aportaron con la demanda, los inmuebles objeto de litigio fueron adquiridos por las vendedoras por sucesión, y la ley establece que la herencia está excluida de la sociedad conyugal, luego las mismas tenían la facultad de disponer de dicho bienes como a bien tuvieran vida para la época en que se suscribieron los negocios objeto de este litigio.

**EXCEPCIÓN ECUMÉNICA:** como está previsto en la ley, el juez que conoce del proceso, de encontrar probados los hechos que constituyen una excepción distinta a las aquí alegadas, deberá reconocerlas de oficio con las limitaciones impuestas por la ley.

**EXCEPCION EN LA “LEGITIMATIO AD CAUSAM”, CUESTIÓN JURÍDICO SUSTANCIAL.** Corte Suprema de Justicia, define la legitimatio ad causam, como un elemento jurídico-sustancial, de modo que solo se encuentra esta en cabeza del titular de la relación jurídico-sustantiva.

Para el caso de la acción de simulación, la Sala Civil del Máximo Tribunal de la Jurisdicción Ordinaria, exige que quien depreque dicha acción deberá acreditar, en todo caso, la titularidad de un derecho cierto y actual para el tiempo de la celebración del negocio ficto que se vea reflejado en una desventaja de iguales características al momento de presentar la pretensión ante la Administración de Justicia

Una vez definido el concepto de la legitimación en la causa, objeto del punto anterior, se pasa a exponer a qué sujetos se les ha reconocido, nuevamente con origen pretoriano, la legitimidad para entablar la acción de simulación. Sostiene el profesor Suescún Melo, que “Como regla general puede decirse que todo aquel que resulte perjudicado por un acto simulado, tiene acción para hacer que prevalezca la voluntad real sobre la declarada, como medio para impedir el menoscabo económico que de otra manera sufriría. Es, pues, el perjuicio el elemento que otorga la legitimidad para ejercitar la acción simulatoria, de manera que el interés jurídico, que es el que permite accionar, está enderezado a evitar o reparar un daño patrimonial”. (Suescún Melo, Jorge (2003). Derecho Privado - Estudios de Derecho Civil y Comercial Contemporáneo, tomo II. Segunda edición, pág. 339. Ed. Legis. Ver: Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. (junio 8 de 1967); Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. (mayo 20 de 1987) y Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. (Julio 27 de 2000)

Con claridad absoluta aborda esta problemática la Sala Civil del órgano de cierre en la jurisdicción ordinaria. Explica dicho alto Tribunal que, “La naturaleza de la simulación, (...) ha determinado que tanto la doctrina como la jurisprudencia, se hayan preocupado de elucidar quiénes tienen interés para el ejercicio de tal acción, pues lo cierto es que el contrato no puede quedar expuesto a que cualquier persona que tuviera conocimiento del acto, pudiera asistirle interés para hacer prevalecer la verdad. Concretamente la jurisprudencia de la Corporación ha exigido para ese efecto que el demandante exhiba un interés jurídico, serio y actual, que no es otra cosa que la titularidad de un derecho cierto cuyo ejercicio se halle impedido o perturbado por el acto ostensible, que por ser fingido su declaración de simulación se reclama. De manera, que en términos generales el interés se

pregona de las propias partes; de los terceros que por fungir de acreedores de los contratantes eventualmente se ven lesionados, y del cónyuge, respecto de los actos jurídicos celebrados por el otro". (Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. (septiembre 5 de 2001).

El demandante se presenta como hermano y heredero de ANA TULIA, sin ninguna otra consideración.

El demandante no exhibió un interés jurídico, serio y actual, como es la titularidad de un derecho cierto cuyo ejercicio se halle impedido o perturbado por el acto ostensible, que por ser fingido su declaración de simulación se reclama.

En relación con "La acción Jure Proprio", se pudiera decirse que nació en el momento del fallecimiento de ANA TULIA y que el demandante podría intentarla en defensa de su cuota herencial ya que en tal oportunidad se consolidó su interés para obrar. pero que, al respecto, debe tenerse en cuenta que la misma tenía la libre administración y disposición de los bienes que estuvieran a su nombre, sean propios o sociales.

De lo cual se infiere que el demandante carece de interés jurídico para atacar los contratos, considerados como aparentes.

El demandante no logro consolidar su legítimo interés para obrar "ora porque no lo recibió mortis causa, ya porque tampoco lo adquirió a al momento de morir el causante.

En efecto, pidió el demandante como se dijo, la simulación de la compraventa discutida, iure proprio, es decir, en defensa del haber herencial que le pudiera corresponder como heredero en la sucesión de la señora ANA TULIA; con ese propósito impugnan, por causa de simulación, la compraventa objeto de litigio.

El demandante NO fue reconocido como herederos de ANA TULIA, legalmente ante la vacancia de los órdenes hereditarios precedentes.

En SC 13 dic. 2006, rad. 2002-00284-01, reiterada en SC11997-2016, se hizo una reseña jurisprudencial sobre legitimación por activa en esta clase de asuntos, y respecto a la que les asiste a quienes tengan vocación hereditaria. se memoró:

(...) al analizar la problemática de la legitimación en el terreno de la simulación, la jurisprudencia anduvo siempre sobre la idea de que ésta y la vocación hereditaria son conceptos que van de la mano a la hora de verificarla, precisando, sí, que la situación de los legitimarios tiene unos visos muy especiales. La sentencia de 1987, por su lado, analiza el tema de la siguiente forma:

3.- Ahora bien, como la acción de simulación es de linaje patrimonial, es transmisible y, por ende, los herederos del simulante tienen el suficiente interés jurídico para atacar de simulación los actos celebrados por el del causante, ya sean herederos forzosos, ora sean herederos simplemente legales.

"Precisamente la jurisprudencia, para precisar y aclarar criterios que no aparecían con la suficiente nitidez, afirmó en sentencia de 19 de diciembre de 1962 que los herederos de quien contrató en vida, están legitimados en causa para incoar la acción de simulación,

porque formando parte tal acción de la universalidad transmisible del causante, se fija en cabeza de los sucesores universales, como los demás bienes transmisibles. 'Basta, pues, la vocación hereditaria de herederos forzosos, o simplemente legales o testamentarios, para que quien goce de ella tenga interés jurídico para ejercer las acciones que tenía su antecesor y pueda ejercitarlas en las mismas condiciones que éste podría hacerlo si viviera.

Dado que la exigencia probatoria del estado civil es diferente a la de heredero, la acreditación de esta última se satisface no solo con elementos demostrativos que prueben el estado civil, sino con otros medios admitidos por la jurisprudencia, entre los que se encuentran el reconocimiento en el juicio sucesorio, el trabajo de partición o la sentencia aprobatoria de aquella.

Sobre el particular, en CSJ SC 22 abr. de 2002, rad, 6636, se indicó:

En efecto, es claro que la calidad de heredero –que no se puede confundir con el estado civil de la persona-, se puede acreditar con “copia, debidamente registrada, del testamento correspondiente si su vocación es testamentaria, o bien con copia de las respectivas actas del estado civil o eclesiásticas, según el caso”, lo mismo que con “copia del auto en que se haya hecho tal reconocimiento dentro del juicio de sucesión respectivo” (se subraya; CXXXVI, págs. 178 y 179), lo que encuentra fundamento en “la potísima razón de que para que el juez hiciera ese pronunciamiento, previamente debía obrar en autos la copia del testamento o de las actas del estado civil respectivas y aparecer que el asignatario ha aceptado” (CLII, pág. 343. Cfme: XXXIII, pág. 207; LXXI, págs. 102 y 104; LXVIII, pág. 79 y CXVII, pág. 151). A partir de estas premisas y tratándose de un proceso de la naturaleza señalada, para la legitimación por activa no se requería la prueba del estado civil, sino de la condición de heredera de su promotora.

En el sub iudice, el demandante acudió a la jurisdicción para promover la acción de prevalencia, invocando la calidad de «hermano» de la fallecida ANA TULIA, de donde se infiere que actúa prevalido de su vocación hereditaria, para cuya demostración no allegó ni copias auténticas de su registro civil de nacimiento, ni de la apertura del proceso de sucesión intestada de la causante.

**EXCEPCIÓN DE INESISTENCIA DEL PERJUICIO:** El demandante no exhibió un interés jurídico, serio y actual, como es la titularidad de un derecho cierto cuyo ejercicio se halle impedido o perturbado por el acto ostensible, que por ser fingido su declaración de simulación se reclama.

El demandante se presenta como heredero y no acreedor, es preciso expresar que el derecho a la herencia sólo se nace cuando muere el causante; en Colombia no es obligatorio dejar una herencia, si la persona mayor de edad desea vender o gastar sus bienes como quiera puede hacerlo. A pesar de esto, si una persona fallece sin dejar un testamento notariado y tiene activos y pasivos a su nombre, el proceso de sucesión intestada debe ser gestionado bajo las regulaciones pertinentes, para que a sus herederos no se les vulneren sus derechos. Al momento de celebrarse los contratos que se reclaman la simulación, la señora ANA TULIA y GILMA, estaban con vida y podían disponer de sus bienes, por los motivos ya expuesto, por tal razón no se encuentre perjuicio alguno que pudiera causársele al demandante con el negocio que se elude en la demanda y tampoco el los anuncia.

**EXCEPCIÓN DE “AUSENCIA DE LOS ELEMENTOS LEGALES PARA LA ACCIÓN DE SIMULACIÓN.** La simulación es en pocas palabras, un acuerdo entre dos o más personas para fingir jurídicamente la existencia de un negocio, o de sus elementos. Ésta tendrá una clasificación doble, esto es, simulación absoluta y simulación relativa; la primera consistirá en crear la apariencia engañosa de un negocio sin contenido real, ya que la intención de los partícipes está llamada a no producir entre ellos efecto alguno; y la segunda consiste en que, a diferencia de la ya expuesta, si existe un negocio, pero ocultado o disimulado tras una declaración pública distinta, disfrazada.

Detrás de los negocios jurídicos fingidos pueden aparecer propósitos para beneficiar a uno o más herederos o a terceros, en perjuicio de los demás y de extraños

en la simulación es siempre fraudulenta, esto es, siempre guarda intención de causar algún tipo de daño a otra persona o más bien a la otra parte en un negocio jurídico puesto que se consideraba que la misma se creó con un fin defraudatorio a terceros. la demanda no se demostró los elementos estructurales de la simulación.

Aunque se presente una discrepancia entre la declaración pública de los agentes y la voluntad real de estos o de cualquiera de ellos, tampoco se estructura la simulación si dichos agentes no han celebrado un acuerdo privado, previo o coetáneo de la declaración pública y encaminado, bien sea a privar a esta de todo efecto jurídico, o bien a modificar su naturaleza o sus condiciones, o bien a desviar la eficacia del acto por conducto del interpósito o testafierro. Con otras palabras: la simulación presupone siempre la connivencia entre quienes han participado en ella.

Sin la confabulación o acuerdo simulatorio quedaría entonces sin soporte o más bien, podemos decir que queda descartada la simulación.

El engaño a terceros: “Si simular es aparentar lo que no es, carece de sentido calificar de simulada una actuación que nada oculta a nadie.” (Ospina Fernández; Ospina Acosta, 2008, p.115) La existencia del elemento subjetivo, ánimo de engañar a terceros es determinante, sin ello no hay simulación. Cuando celebrado el negocio no se entrevé ese fraude o con antelación a la celebración tampoco o al momento de su perfeccionamiento, no hay simulación. En el caso en estudio dicha circunstancia no se evidencio.

## **PRUEBAS**

Solicito al despacho se decreten y practiquen y tengan como tales las siguientes pruebas con las cuales se dejaran sin piso jurídico los hechos y pretensiones de la demanda:

Testimoniales

En atención al contenido del artículo 213 del C.G.P, solicito prueba testimonial de las siguientes personas, cuyo objeto es que declaren sobre su conocimiento de los hechos objeto de la presente demanda.

1) Señor NESTOR JAVIER MELO BUENO, rinda su versión sobre la manera de celebrar el negocio contenido en la escritura 02176, y en general su conocimiento o no y las circunstancias que pueda saber de las negociaciones objeto de la presente demanda.

2) La señora LILIANA ZAMORA GUTIERREZ, identificada con cedula ciudadanía 35'479.291, rendirá su testimonio con el fin de exponer su conocimiento sobre la negociación de la escritura 02176, y todo lo que le conste sobre los negocios que se celebraron y son objeto de la presente actuación.

Los mismos pueden ser notificados a través de la suscrita.

Documentales

Para que sean tenidas como prueba a favor de mi representado, solicito se tengan como tales las siguientes:

1. Copia de la escritura pública No 2176 de fecha diecisiete (17) de septiembre del dos mil trece (2.013), de la Notaria cuarenta (40) del Círculo de Bogotá.
2. Copia del certificado de libertad y propiedad expedido por la oficina de Instrumentos Públicos de la ciudad de Bogotá, zona norte, con número de matrícula inmobiliaria 50N-20438991 y de fecha 8 de noviembre del 2022.
3. Poder para actuar.
4. Copia de recibos de pago administración y acuerdo pago de impuestos de la casa adquirida.

En atención al contenido del artículo 213 del C.G.P, solicito prueba testimonial de las siguientes personas, cuyo objeto es que delaren sobre a) su conocimiento.

## **ANEXOS**

Documentos descritos parte de las pruebas documentales.

## **NOTIFICACIONES**

Mi poderdante en correo: [Javiern95.com@hotmail.com](mailto:Javiern95.com@hotmail.com)

El suscrito en correo: [macogoa@gmail.com](mailto:macogoa@gmail.com)

Del Señor Juez

Atentamente

MARIA CONSUELO GONZALEZ AGUILAR  
C.C. No. 20'469.621 de Chía  
T.P. No. 49.320 del C. S. de la J.  
Correo: [macogoa@gmail.com](mailto:macogoa@gmail.com)  
Cel: 3213019178

**MARIA CONSUELO GONZALEZ AGUILAR**  
**ABOGADA ESPECIALIZADA EN PENAL Y CRIMINOLOGIA y LITIGANTE EN OTRAS AREAS**  
**DEL DERECHO**

Chía, diciembre 26 del 2022

SEÑOR  
JUEZ 25 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ  
La Ciudad

Ref: Proceso: 11001310302520210027800

ASUNTO: PODER ESPECIAL: CONTESTACIÓN DEMANDA DE NULIDAD DE CONTRATOS POR SIMULACIÓN.

DEMANDANTE: JOSÉ LEONARDO BUENO ROJAS.

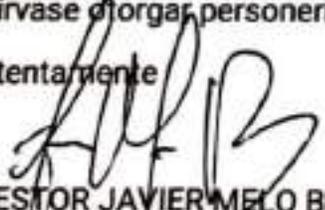
DEMANDADOS: JAIME OROZCO RUEDA y NESTOR JAVIER MELO BUENO

NESTOR JAVIER MELO BUENO, identificado con cedula de ciudadanía N° 80'496.954 domiciliado en Chía Cundinamarca y correo Electrónico: [Javierm95.com@hotmail.com](mailto:Javierm95.com@hotmail.com) , mediante envío vía e-mail del presente poder, conforme a lo descrito en el decreto 806 del 2020 y ley 2213 del 2022, manifiesto que otorgo poder especial amplio y suficiente a la Doctora MARIA CONSUELO GONZALEZ AGUILAR, abogada en ejercicio e identificada con la C.C. No: 20'469.621 expedida en Chía Cundinamarca y T.P. No 49.320 del C.S.J. y correo electrónico, macogoa@gmail.com, para que, en mi nombre y representación judicial, conteste la demanda y participe en todo el trámite del proceso hasta su culminación, ante el Juzgado 25 civil del circuito de Bogotá, referente la demanda en mi contra y el señor, JAIME OROZCO RUEDA, por nulidad de contratos por simulación.

Mi apoderada cuenta con todas las facultades establecidas en los artículos 73 al 81 del C. G. P. Y demás normas concordantes de la legislación colombiana.

Sírvase otorgar personería jurídica a mi apoderada judicial en los términos aquí señalados.

Atentamente

  
NESTOR JAVIER MELO BUENO  
C.C. No 80'496.954  
Teléfono No 3138155225

Acepto poder

MARIA CONSUELO GONZALEZ AGUILAR,  
C. C. No 20'469.621  
T. P. No 49.320 del C. S. de la J.  
Correo electrónico: macogoa@gmail.com

18/1/23, 11:27

Gmail - PODER



maria consuelo gonzalez aguilar <macogoa@gmail.com>

---

## PODER

1 mensaje

---

**Nestor javier Melo Bueno** <javiern95.com@hotmail.com>  
Para: maria consuelo gonzalez aguilar <macogoa@gmail.com>

10 de enero de 2023, 17:19

---

 **PODER JAVIER.pdf**  
233K



## ALCALDÍA MUNICIPAL DE CHÍA

RESOLUCIÓN NÚMERO 2489 DE 23 JUL 2021

**POR MEDIO DE LA CUAL SE CONCEDEN FACILIDADES DE PAGO SOBRE UNA OBLIGACIÓN FISCAL A FAVOR DEL MUNICIPIO DE CHIA EN EL MARCO DEL ACUERDO MUNICIPAL 184 DEL 6 DE MAYO DE 2021.**

### LA SECRETARIA DE HACIENDA MUNICIPAL,

En ejercicio de sus facultades según lo dispuesto en el Decreto Municipal 18 de 2019, la Resolución Municipal 1805 de 2019 modificada por la Resolución 3508 de 2019, el Estatuto de Rentas Municipal adoptado mediante el Acuerdo 107 del 28 de diciembre de 2016, el Decreto 69 del 29 de diciembre de 2016 por el cual se incorpora el procedimiento Tributario, Acuerdo 184 de 2021 por medio del cual se concede beneficios temporales para el pago de sanciones e intereses de carácter tributario y se dictan otras disposiciones, el Estatuto Tributario Nacional, y demás normas concordantes, y

### CONSIDERANDO

Que conforme con el estado de cuenta que figura en los archivos y registros de la Secretaria de Hacienda Municipal, existe a cargo del predio demarcado con el número catastral **00000090381801**, ubicado en **C 11 MIRADORES** del Municipio de Chia, una obligación fiscal a favor del Municipio de Chia, por valor total **CINCO MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA MIL OCHOCIENTOS PESOS M/CTE (\$5.340.800)**.

Que el valor antes descrito, incluye las obligaciones tributarias a favor del Municipio de Chia, consistentes en Impuesto Predial, intereses y sanciones, así como el recaudo por Corporación Autónoma Regional CAR, intereses y sanciones de las vigerencias **2018, 2019 y 2020**.

Que mediante petición escrita bajo radicado **20219999918154** del 23 de Junio de 2021, el(la)(los) señor(a)(es) **NESTOR JAVIER MELO BUENO** identificado(a) con la cédula de ciudadanía número **80.496.954**, en calidad de Propietario(a) del predio demarcado con el número catastral **00000090381801**, presenta solicitud para que se le concedan facilidades de pago sobre la suma que adeuda por las correspondientes obligaciones fiscales se realice la liquidación y que la misma se fraccione para pagar en **SEIS (06)** cuotas.

Que de acuerdo con lo estipulado en el inciso segundo del artículo 814 del Estatuto Tributario Nacional que señala: *“podrán concederse plazos sin garantías, cuando el término no sea superior a un año y el deudor denuncie bienes para su posterior embargo y secuestro”*, el peticionario denuncia que el predio demarcado con el número catastral **00000090381801**, ubicado en **C 11 MIRADORES** del Municipio de Chia, es de propiedad del señor **NESTOR JAVIER MELO BUENO** identificado(a) con la cédula de ciudadanía número **80.496.954**.

D

Que el artículo primero del Acuerdo Municipal 184 de 6 de mayo de 2021, se estableció: "CONCEDER: Un beneficio a los deudores, contribuyentes o responsables del impuesto Predial Unificado y complementarios, equivalente a un descuento del 80% en el valor de los intereses moratorios causados por las vigencias 2020 hacia atrás

*Parágrafo primero:* Las medidas adoptadas en el presente artículo se extiende a aquellas obligaciones que se encuentren en sede administrativa y judicial y su aplicación dará lugar a la terminación de los respectivos procesos.

*Parágrafo Segundo:* Los contribuyentes del Impuesto Predial Unificado y complementarios podrán acceder a un pago de cuotas, para las vigencias a las que se refiere este artículo, sin intereses de financiación, cuya última cuota no puede exceder al 31 de diciembre de 2021. En caso de incumplimiento se procederá a aplicar el Artículo 241 de Decreto 69 de 2016

Que es de aclarar que a la suma adeudada por valor de **CINCO MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA MIL OCHOCIENTOS PESOS M/CTE (\$5.340.800)**, ya le fue aplicado el descuento del 80% de los intereses de mora.

Que de acuerdo a lo establecido por el Estatuto Tributario Nacional, el(la) interesado(a) cumple con los requisitos exigidos para hacerse acreedor(a) al beneficio solicitado.

Que en mérito de lo expuesto el suscrito Secretario de Hacienda del Municipio de Chia (Cundinamarca),

## RESUELVE

**ARTÍCULO PRIMERO.- ACEPTAR** en favor del Municipio de Chia en calidad de **GARANTÍA** el bien inmueble demarcado con el número catastral **00000090381801** ubicado en **C 11 MIRADORES** del Municipio de Chia, denunciado por **NESTOR JAVIER MELO BUENO** identificado(a) con la cédula de ciudadanía número **80.496.954**, quien es el(la) propietario(a), por la totalidad de la acreencia fiscal por concepto de impuesto predial y complementarios correspondiente a la fecha de **CINCO MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA MIL OCHOCIENTOS PESOS M/CTE (\$5.340.800)**.

**ARTÍCULO SEGUNDO.- CONCEDER** a **NESTOR JAVIER MELO BUENO** identificado(a) con la cédula de ciudadanía número **80.496.954**, en calidad de propietario(a) del predio en mención, el beneficio de acuerdo o facilidades de pago para cancelar la obligación fiscal a su cargo y a favor del Municipio de Chia, en aplicación del Acuerdo Municipal 184 de 6 de mayo de 2021 por la suma total de **CINCO MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA MIL OCHOCIENTOS PESOS M/CTE (\$5.340.800)**, la cual obedece a Impuesto Predial, intereses y sanciones, así como de obligación fiscal C.A.R., intereses y sanciones de los años **2018, 2019 y 2020**.

**ARTÍCULO TERCERO. - AUTORIZAR** el pago de la suma total de **CINCO MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA MIL OCHOCIENTOS PESOS M/CTE (\$5.340.800)**, en **SEIS (06)** cuotas, cuyas fechas de vencimiento y valor se discriminan e imputan en las fechas indicadas a continuación:

## ACUERDO DE PAGO

Cuota	Fecha Vencimiento	Valor Cuota	Valor Abono	Valor Exceso	Valor Interés
1	31-05-2021	400.129,00	0,00	400.129,00	0,00
2	31-06-2021	400.129,00	0,00	400.129,00	0,00
3	31-07-2021	400.129,00	0,00	400.129,00	0,00
4	31-08-2021	400.129,00	0,00	400.129,00	0,00
5	31-09-2021	400.129,00	0,00	400.129,00	0,00
6	31-10-2021	400.129,00	0,00	400.129,00	0,00

**PARÁGRAFO:** De conformidad con el párrafo segundo del Acuerdo Municipal 184 de 6 de mayo de 2021, el presente acuerdo de pago no genera intereses de financiación.

**ARTÍCULO CUARTO.** - La presente providencia presta mérito ejecutivo, por cuanto reúne los requisitos establecidos en el artículo 99 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo Ley 1437 de 2011, concordante con el artículo 828 del Estatuto Tributario Nacional. Por lo anterior, si el interesado no paga oportunamente las cuotas fijadas en la presente resolución o no acredita la cancelación dentro de las fechas señaladas en el artículo anterior, **UNILATURALMENTE** se declarará sin vigencia el plazo concedido y se ordenará la investigación de bienes respectiva, **CONSECUENTEMENTE** decretando la práctica de embargo y posterior secuestro hasta la concurrencia del saldo adeudado.

**ARTÍCULO QUINTO.** - De conformidad con el artículo 635 del Estatuto Tributario Nacional modificado por el artículo 279 de la Ley 1819 de 2016 la tasa de interés moratorio será la equivalente a la tasa efectiva de usura certificada por la Superintendencia Financiera de Colombia para el respectivo mes de mora.

**ARTÍCULO SEXTO.** - La imputación en el pago se efectuará en las condiciones indicadas en el artículo 804 del Estatuto Tributario Nacional y demás disposiciones vigentes y aplicables.

**ARTÍCULO SÉPTIMO.** - Notificar la presente providencia en forma personal, por correo o por aviso como está previsto en los artículos 565, 566 y ss. del Estatuto Tributario Nacional, advirtiéndole que contra la misma procede el Recurso de Reconsideración ante este Despacho, del cual podrá hacer uso por escrito dentro de los dos (2) meses siguientes a su notificación.

Dada en el Despacho de la Secretaría de Hacienda Municipal, a los 23 JUN 2021

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE,

  
**HAROLD RAMÍREZ ALVAREZ**  
 Secretario de Hacienda Municipal

Proyectó y elaboró: Julio César Angarita Soto - Profesional Universitaria Grupo Ejecutivos Fiscales  
 Revisó y aprobó: Ana Rocio Alvarado Leal Saizari - Profesional Especializado Grupo Ejecutivos Fiscales  
 Radicado: 202100255-8-04



# República de Colombia

Pág. 1



NO 02176

REPUBLICA DE COLOMBIA

ESCRITURA PÚBLICA No. 2176

DOS MIL CIENTO SETENTA Y SEIS

FECHA DE OTORGAMIENTO: DIECISIETE (17) DE SEPTIEMBRE DE DOS MIL TRECE (2013).

ESCRITURA PÚBLICA EXTENDIDA, OTORGADA Y AUTORIZADA EN LA NOTARÍA CUARENTA (40) DE BOGOTÁ, D.C., DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA, ANTE MÍ JAIRO JAVIER GÜETE NEIRA - NOTARIO CUARENTA (40) ENCARGADO DE ESTE CÍRCULO.

- NATURALEZA DEL ACTO: COMPRAVENTA.

CÓDIGO: 125.

AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR: NO.

CUANTÍA DEL ACTO:

VALOR VENTA: CIENTO DOS MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL PESOS (\$102.898.000.00) MONEDA CORRIENTE.

INMUEBLE(S): URBANO ( ) RURAL ( X )

UNIDAD PRIVADA O CASA NUMERO ONCE (11) DE LA FILA NUMERO DOS (2) QUE HACE PARTE DEL CONDOMINIO MIRADORES DE LA VALVANERA.

- PROPIEDAD HORIZONTAL.

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE: VEREDA FAGUA, SECTOR CUATRO ESQUINAS DEL MUNICIPIO DE CHIA (CUNDINAMARCA).

MATRÍCULA INMOBILIARIA: 50N-20438991.

CÉDULA CATASTRAL: 00-00-0003-1811-803.

IDENTIFICACIÓN DE LOS OTORGANTES:

COMPRAVENTA.

VENDEDOR:

JAIME OROZCO RUEDA,

CC.79.447.166 DE BOGOTA, D.C..

COMPRADORES:

NESTOR JAVIER MELO BUENO, CC.80.496.954 DE CHIA.

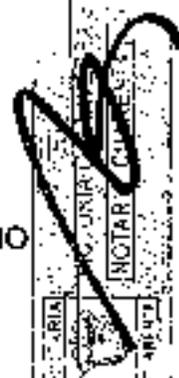
ANA TULIA BUENO ROJAS, CC.20.468.123 DE CHIA.

MARIA GILMA BUENO ROJAS, CC.20.465.458 DE CHIA.

República de Colombia



Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública. No tiene curso para el notario.



En la ciudad de Bogotá, Distrito Capital, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia; a los Diecisiete (17) días del mes de Septiembre de Dos Mil Trece (2013), en la Notaría Cuarenta (40) de Bogotá, D.C., ante el Doctor **JAIRO JAVIER GÜETE NEIRA, NOTARIO CUARENTA (40) ENCARGADO DE ESTE CIRCULO**, se otorgó la escritura pública de **COMPRAVENTA**, que se consigna en los siguientes términos: -----

**COMPARECIERON:** -----

**JAIME OROZCO RUEDA**, varón, colombiano, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Bogotá, D.C., identificado con la cédula de ciudadanía número 79.447.166 expedida en Bogotá, D.C., de estado civil soltero con unión marital de hecho, quien obra en nombre propio, y quien en el texto de este documento se denominará **EL VENDEDOR**. -----

**NESTOR JAVIER MELO BUENO**, varón, colombiano, mayor de edad, domiciliado y residente en Chia y de paso por la ciudad de Bogotá, D.C., identificado con la cédula de ciudadanía número 80.486.954 expedida en Bogotá, D.C., de estado civil soltero con unión marital de hecho. -----

**ANA TULIA BUENO ROJAS**, mujer, colombiana, mayor de edad, domiciliada y residente en Chia y de paso por la ciudad de Bogotá, D.C., identificada con la cédula de ciudadanía número 20.468.123 expedida en Bogotá, D.C., de estado civil soltera sin unión marital de hecho y -----

**MARIA GILMA BUENO ROJAS**, mujer, colombiana, mayor de edad, domiciliada y residente en Chia y de paso por la ciudad de Bogotá, D.C., identificada con la cédula de ciudadanía número 20.465.458 expedida en Chia, de estado civil soltera sin unión marital de hecho, quienes obran en nombre propio y quienes para efectos del presente contrato se denominaran **LOS COMPRADORES**, manifestaron que han celebrado el contrato de compraventa que se registrá por las siguientes estipulaciones: -----

**PRIMERA.- OBJETO DEL CONTRATO.-** Que por medio del presente instrumento público **EL VENDEDOR** transfiere a título de venta real y efectiva en favor de **LOS COMPRADORES**, el derecho pleno de dominio y la posesión regular y pacífica que tiene y ejerce sobre el siguiente inmueble: -----

**UNIDAD PRIVADA O CASA NUMERO ONCE (11) DE LA FILA NUMERO DOS**



República de Colombia

Hoja notarial para uso exclusivo en la escritura pública. No tiene costo para el usuario



(02), QUE HACE PARTE DEL CONDOMINIO MIRADORES DE LA VALVANERA - PROPIEDAD HORIZONTAL, UBICADO EN LA VEREDA FAGUA, SECTOR CUATRO ESQUINAS DEL MUNICIPIO DE CHIA - CUNDINAMARCA. -----

**LINDEROS GENERALES:** Los linderos generales del predio sobre el cual se construyó EL CONDOMINIO CAMPESTRE MIRAFLORES DE LA VALVANERA- PROPIEDAD HORIZONTAL, son: -----

Predio este con un área real y actual de Siete Mil Quinientos Veintisiete Metros Cuadrados (7.527 M2), área esta conformada al título adquisitivo se alindera como sigue: -----

**POR EL NORTE:** Con la Finca de Pedro Arriero. -----

**POR EL OCCIDENTE:** Con la finca de la señora Isabel Viuda de Canasto. -----

**POR EL SUR:** Con el camino público o carretera que conduce al municipio de Tabio y -----

**POR EL ORIENTE:** Con terrenos de los hijos de Lino Hernández y encierra. -

**LINDEROS UNIDAD PRIVADA O CASA NUMERO ONCE (11), DE LA FILA**

**NUMERO DOS (2).**- Está decima primera unidad privada o casa se ubica en la

parte norte de la fila, y en la parte noreste de la copropiedad, tiene acceso por el

costado norte de la misma, según aprobado por la Oficina de Planeación

Municipal de Chia. -----

**AREA COMUN DE USO EXCLUSIVO UNO '1' DE LA UNIDAD PRIVADA O**

**CASA NUMERO ONCE (11) DE LA FILA NUMERO DOS (2):** Correspondiente al

área libre exterior de aparcadero y a la franja que lo separa de la zona de

circulación vehicular, ubicado en la zona próxima adyacente a la unidad

residencial, con área de Veinte Metros con Cuarenta y Tres Centímetros

Cuadrados (20.43 M2.), el cual se encuentra comprendido respectivamente por el

norte, oriente, sur y occidente entre los mojones Uno Diez (1-10), Diez - Nueve

(10-9), Nueve - Cuatro (9-4), Cuatro, Tres, Dos, Uno (4-3-2-1) así: -----

**POR EL NORTE:** Dirección oeste-este en longitud de cuatro metros cincuenta

centímetros (4.50 mts.). -----

**POR EL ORIENTE:** En longitud de siete metros con quince centímetros (7.15

mts.). -----

**POR EL SUR:** En longitud de sesenta y cinco centímetros (0.65 mts.). -----

METROPS S.A.S. MARIA CARMEN SUERZ

**POR EL OCCIDENTE:** En longitudes sucesivas de tres metros con cinco centímetros (3.05 mts.) y de este mojón línea recta, dirección este-oeste en longitud de tres metros con ochenta y cinco centímetros (3.85 mts.) y en la última extensión cuatro metros con diez centímetros (4.10 mts.) esta área confinada arquitectónicamente entre la zona común de circulación vehicular y la unidad privada y se ubica en su costado noreste.-----

**AREA COMUN DE USO EXCLUSIVO DOS (2) DE LA UNIDAD PRIVADA O CASA NUMERO ONCE (11).**- Correspondiente al área verde - libre inmediatamente adyacente a la UNIDAD PRIVADA NUMERO ONCE (11).-----

**POR EL COSTADO OESTE:** Ubicado en la parte norte y media con un área de cuarenta y un metros con ochenta centímetros cuadrados (41.80 M2.), el cual se encuentra comprendida respectivamente por el norte, sur y occidente entre los mojones Cincuenta y Cinco - Cincuenta y Cuatro - Cincuenta y Nueve - Cincuenta y Seis - Cincuenta y Cinco (55-54-59-56-55), así:-----

**POR EL NORTE:** Dirección oeste - este en longitud de cuatro metros con setenta centímetros (4.70 mts.), lindando con parte del predio de propiedad que fue o es de Pedro Arriero.-----

**POR EL ORIENTE:** Dirección norte - sur en longitud de ocho metros con noventa y ocho centímetros (8.98 mts.), lindando en parte con zona común de la copropiedad y en parte con área construida de la Unidad Número Once (11) de la misma copropiedad.-----

**POR EL SUR:** Dirección este - oeste en longitud de cuatro metros con setenta centímetros (4.70 mts.), lindando en parte con la zona verde común de uso exclusivo de la Unidad Número Doce (12) de la misma copropiedad.-----

**POR EL OCCIDENTE:** En longitud de seis metros (6.00 mts.), lindando en parte con el área libre común de la misma copropiedad y encierra.-----

**LA UNIDAD PRIVADA O CASA NUMERO ONCE (11).**- Está construida en el primer piso, segundo piso y altillo.- Consta a Nivel del Primer Piso de las siguientes dependencias: Sala, estudio, baño auxiliar, hall de acceso y circulación, comedor, cocina, área de ropas, alcoba de servicio y baño para el servicio.- A Nivel del Segundo Piso: Al cual se accede mediante escalera interna: hall de acceso y circulación de alcobas, baño, alcoba con baño, vestidor y balcón.



02176

y dos (2) alcobas con closet y A Nivel del Atillo: Al cual se accede mediante escalera interna: Alcoba principal con baño, vestier y terraza.

De acuerdo al arquetipo de la Unidad "B" el cual le corresponde según lo aprobado por la Oficina de Planeación Municipal de Chia a esta tiene un área privada a nivel del primer piso, sesenta y ocho metros cuadrados (68.00 M2.), área construida segundo piso: Cincuenta y Siete Metros con Treinta y Ocho Centímetros Cuadrados (57.38 M2.), área construida a nivel atilillo: Treinta y Cinco Metros con Sesenta y Cuatro Centímetros (35.64 M2.), y un área privada a este nivel de Cincuenta y Nueve metros con Noventa y Tres Centímetros Cuadrados (59.93 M2.), dado que existe una terraza - área libre de veinticuatro metros con veintinueve centímetros cuadrados (24.29 M2.), área total construida de la Unidad Ciento Sesenta y Un Metros con Dos Centímetros Cuadrados (161.02 M2.).

La altura libre de esta unidad privada o casa es a nivel del primer piso de dos metros con treinta centímetros (2.30 mts.) a nivel del segundo piso de dos metros con treinta centímetros (2.30 mts.) y a nivel del atilillo, de dos metros con treinta centímetros (2.30 mts.), en ascendencia.

**LINDEROS DE LA UNIDAD PRIVADA O CASA NUMERO ONCE (11).**- De acuerdo a los planos, así como a los títulos de adquisición del predio son linderos particulares de esta UNIDAD PRIVADA O CASA, los que siguen:

**A: A NIVEL DEL PRIMER PISO. POR EL NORTE:** Partiendo del mojón "1-1", línea recta, dirección oeste - este, en extensión de diez metros con treinta centímetros (10.30 mts.), hasta encontrar el mojón "1-2", lindando en toda su extensión con el área libre común.

**POR EL ORIENTE:** Partiendo del mojón "1-2", línea recta, dirección norte-sur, en extensión de dos metros con noventa y cinco centímetros (2.95 mts.), hasta encontrar el mojón "Uno-Tres" "1-3".- De este mojón línea recta dirección oeste-este en longitud de tres metros con ochenta y cinco centímetros (3.85 mts.), hasta encontrar el mojón "uno-cuatro" "1-4" y de este mojón, línea recta, dirección norte-sur en longitud de tres metros con cinco centímetros (3.05 mts.) hasta encontrar el mojón "Uno-Cinco" "1-5", lindando con en parte con la Unidad o casa número Diez (10) de la misma copropiedad, área libre común al medio.



República de Colombia

Impel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario



Handwritten signature and stamp of the Notary Public

**POR EL SUR:** Partiendo del mojón "Uno-Cinco" "1-5", línea recta, dirección este-oeste, en longitud de catorce metros con quince centímetros (14.15 mts.), hasta encontrar el mojón número "Uno-Seis" "1-6", lindando en toda su extensión con la Unidad Número Doce (12) de la misma fila y copropiedad. -----

**POR EL OCCIDENTE:** Partiendo del mojón "Uno-Seis" "1-6", línea recta, dirección sur-norte, en longitud de seis metros (6.00 mts.) hasta encontrar el mojón "Uno-Uno" "1-1" lindando en toda su extensión con área libre común de copropiedad al medio. -----

**POR EL NADIR:** Con superficie sobre la cual se levanta la unidad y -----

**POR EL CENIT:** Con placa que lo separa del Segundo Piso. -----

**B.- A NIVEL SEGUNDO PISO:** -----

**POR EL NORTE:** Partiendo del mojón "Dos-Uno" "2-1", línea recta, dirección oeste-este en extensión de cinco metros con noventa y cinco centímetros (5.95 mts.) hasta encontrar el mojón "Dos-Dos" "2-2", de este mojón, línea recta, dirección sur-norte en longitud de treinta y cuatro centímetros (0.34 mts.) hasta encontrar el mojón "Dos-Tres" "2-3", y de este mojón línea recta, dirección oeste-este en longitud de tres metros con setenta centímetros (3.70 mts.) hasta encontrar el mojón "Dos-Cuatro" "2-4" lindando en toda su extensión con espacio vacío común de la copropiedad. -----

**POR EL ORIENTE:** Partiendo del mojón "Dos-Cuatro" "2-4", línea recta, dirección norte-sur, en extensión de treinta y cuatro centímetros (0.34 mts.), hasta encontrar el mojón "Dos-Cinco" "2-5". De este mojón línea recta, dirección oeste-este en longitud de veinticinco centímetros (0.25 mts.), hasta encontrar el mojón "Dos-Seis" "2-6". De este mojón, línea recta, dirección norte-sur en longitud de veinticinco centímetros (0.25 mts.) hasta encontrar el mojón "Dos-Siete" "2-7", de este mojón, línea recta, dirección oeste-este en longitud de sesenta centímetros (0.60 mts.) hasta encontrar el mojón "Dos-Ocho" "2-8", de este mojón, línea recta en dirección norte-sur en longitud de dos metros con cuarenta y cinco centímetros (2.45 mts.), hasta encontrar el mojón "Dos-Nueve" "2-9", de este mojón, línea recta, dirección este-oeste en longitud de sesenta centímetros (0.60 mts.) hasta encontrar el mojón "Dos-Diez" "2-10" y de este mojón, línea recta, dirección norte-sur en longitud de tres metros con treinta centímetros (3.30 mts.)



44007501E71

hasta encontrar el mojón "Dos-Once" "2-11", lindando con espacio vacío de la misma copropiedad. -----

POR EL SUR: Partiendo del mojón "Dos-Once" "2-11", línea recta, dirección este-este, en longitud de nueve metros con noventa centímetros (9.90 mts.) hasta encontrar el mojón número "Dos-Doce" "2-12", lindando en toda su extensión con área construida a ese nivel la unidad número Doce (12) de la misma fila y copropiedad, muro al medio. -----

POR EL OCCIDENTE: Partiendo del mojón "Dos-Doce" "2-12", línea recta, dirección sur-norte, en longitud de seis metros (6.00 mts.) hasta encontrar el mojón "Dos-Uno" "2-1", lindando en toda su extensión con espacio vacío común de la copropiedad. -----

POR EL NADIR: Con placa que lo separa del nivel inferior y -----

POR EL CENIT: Con placa que lo separa del altillo. -----

C.- A NIVEL DEL ALTILLO: -----

POR EL NORTE: Partiendo del mojón "Tres-Uno" "3-1, línea recta, dirección oeste-este en longitud de cinco metros con noventa y cinco centímetros (5.95 mts.) hasta encontrar el mojón "Tres-Dos" "3-2", de este mojón línea recta, dirección sur-norte en longitud de treinta y cuatro centímetros (0.34 mts.) hasta encontrar el mojón "Tres-Tres" "3-3", y del mojón "Tres-Tres" "3-3" línea recta, dirección oeste-este, en extensión de tres metros con setenta centímetros (3.70 mts.) hasta encontrar el mojón "Tres-Cuatro" "3-4", lindando en toda su extensión con espacio vacío común de la copropiedad. -----

POR EL ORIENTE: Partiendo del mojón "Tres-Cuatro" "3-4", línea recta, dirección norte-sur en extensión de seis metros con treinta y cinco centímetros (6.35 mts.), hasta encontrar el mojón "Tres-Cinco" "3-5", lindando en parte con espacio vacío común. -----

POR EL SUR: Partiendo del mojón "Tres-Cinco" "3-5", línea recta dirección este-oeste, en longitud de diez metros (10.00 mts.), hasta encontrar el mojón "Tres-Seis" "3-6" lindando en toda su extensión con área construida - a este nivel - la unidad número Doce (12) de la misma fila y copropiedad, muro al medio. -----

POR EL OCCIDENTE: Partiendo del mojón "Tres-Seis" "3-6", línea recta, dirección sur-norte, en longitud de dos metros con diez centímetros (2.10 mts.),



hasta encontrar el mojón "Tres-Siete" "3-7", de este mojón línea recta, dirección oeste-este en longitud de treinta y cinco centímetros (0 35 mts.) hasta encontrar el mojón número "Tres-Ocho" "3-8", y de este mojón, línea recta, dirección sur-norte en longitud de tres metros con noventa centímetros (3.90 mts.), hasta encontrar el mojón "Tres-Uno" "3-1", lindando en toda su extensión con espacio vacío común de la copropiedad. -----

POR EL NADIR: Con placa que lo separa del Nivel Interior. -----

POR EL CENIT: Con cubierta de la edificación y encierro. -----

A este inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número **50N-20438991** y la cedula catastral número **00-00-0003-1811-803** y un coeficiente de copropiedad de 2.632%. -----

**PARÁGRAFO.-** No obstante la anterior mención que se acaba de hacer de la extensión superficial, y la longitud de sus linderos, la venta se hace como cuerpo cierto, esto es que cualquier eventual diferencia que pueda resultar entre la cabida real y la aquí declarada, no dará lugar a reclamo por ninguna de las partes. -----

**SEGUNDA: TRADICION.- EL VENDEDOR**, adquirió el inmueble objeto del presente contrato, por compra hecha a los señores **ESPERANZA CASTAÑEDA LESMES** y **HECTOR FRANCISCO GARCIA LESMES**, mediante la Escritura Pública Número Tres Mil Seiscientos Doce (3612) del Diecisiete (17) de Noviembre de Dos mil diez (2010) otorgada en la Notaria Sesenta y Siete (67) del Circulo de Bogotá, D.C., debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, D.C., al folio de matrícula inmobiliaria número **50N-20438991**. -----

**TERCERA.- DOMINIO Y SANEAMIENTO.-** Declara **EL VENDEDOR** que el inmueble que da en venta es de su exclusiva propiedad, no lo ha enajenado por acto anterior al presente, y lo garantiza libre de servidumbres, desmembraciones, usufructo, uso, habitación, condiciones resolutorias de dominio, pleitos pendientes, demandas civiles, penales y fiscales por extinción de dominio y que los dineros de la tradición del inmueble son de procedencia lícita, embargos judiciales, censo, anticresis, arrendamiento por escritura pública o por documento privado, patrimonio de familia, y en general de cualquier limitación del dominio,



ARC075C1572



República de Colombia

Notaría Unica del Circuito de Cajicá - Calle 30 # 30000 - Fontibona - Bogotá - Cundinamarca



excepto el inherente al régimen de propiedad horizontal; pero en todo caso **EL VENDEDOR** se obliga a salir al saneamiento y ampara a **LOS COMPRADORES** por vicios redhibitorios y ocultos señalados por la Ley respecto del inmueble que vende y responderá por cualquier gravamen o acción real que resulte contra el derecho de dominio que enajena.

**CUARTA.- PRECIO Y FORMA DE PAGO:** El precio del inmueble descrito y dado en venta es la suma de **CIENTO DOS MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL PESOS (\$102.898.000.00)** MONEDA CORRIENTE suma que **EL VENDEDOR** declara recibida a satisfacción.

**QUINTA: RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.-** Que **EL CONDOMINIO MIRADORES DE LA VALVANERA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, se encuentra sometido al régimen de Propiedad Horizontal mediante Escritura Pública Número Cuatrocientos Treinta y Nueve (439) del Once (11) de Agosto de Dos mil cuatro (2004) otorgada en la Notaría Unica del Circuito de Cajicá (Cundinamarca) debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, D.C.

**SEXTA - ENTREGA: EL VENDEDOR** hace la entrega real y material del inmueble junto con todos sus usos, mejoras, costumbres, servidumbres y anexidades que legal y naturalmente le correspondan sin reserva ni limitación alguna, a la firma del presente instrumento público.- Así mismo se entrega a Paz y Salvo por concepto de impuesto predial, tasas, valorización y demás contribuciones, causados hasta la fecha de entrega de dicho inmueble.

**SEPTIMA.- GASTOS:** Los gastos notariales que demande la presente escritura serán pagados por partes iguales entre las partes, los de registro y beneficencia, serán cubiertos en su totalidad por **LOS COMPRADORES** y la Retención en la Fuente será por cuenta de **EL VENDEDOR**.

**OCTAVA.- Paz y Salvo de Administración.-** Para dar cumplimiento a la ley 675 de 2001, en su artículo 29, la Notaria, solicito a la vendedora el PAZ Y SALVO por contribución a las expensas comunes de administración, quien manifestó no tenerlo, en consecuencia de conformidad con la ley 675 de 2.001 y previas las manifestaciones de **LOS COMPRADORES** los mismos se hacen solidarios, por las deudas que existan con la copropiedad.



**ACEPTACIÓN:** Presentes **NESTOR JAVIER MELO BUENO, ANA TULIA BUENO ROJAS y MARIA GILMA BUENO ROJAS**, de las condiciones civiles y personales antes indicadas, manifestaron: -----

a.-) Que aceptan esta escritura, la venta y obligaciones en ella contenidas.----

b.-) Que recibieron a satisfacción el inmueble objeto de esta venta. -----

c.-) Que conocen, aceptan y se comprometen a cumplir con los estatutos del Reglamento de Propiedad Horizontal a que está sujeto el inmueble que adquieren.-----

**PARA EFECTOS DE LA RETENCION EN LA FUENTE EL VENDEDOR CANCELA EL 1% SOBRE EL VALOR DE LA VENTA.**-----

#### **CONSTANCIA NOTARIAL**

Para dar cumplimiento a la Ley Doscientos Cincuenta y Ocho (258) de mil novecientos noventa y seis (1996), modificada por la Ley Ochocientos Cincuenta y Cuatro (854) de dos mil tres (2003), el Notario indagó a **EL VENDEDOR** quien manifestó bajo la gravedad de juramento que es como aparece al inicio de este instrumento, y declara que el inmueble objeto de venta **NO** esta sometido al régimen de afectación a Vivienda Familiar.-----

Igualmente, en cumplimiento de la misma ley el Notario indagó a **LOS COMPRADORES** sobre sus estados civiles y manifestaron bajo la gravedad del juramento que son como aparecen al inicio de este instrumento y que el inmueble que adquieren **NO** lo someten al régimen de afectación a vivienda familiar, por cuanto no cumple con los parámetros establecidos por la mencionada ley.-----

**ADVERTENCIA NOTARIAL:** El Notario advirtió a los comparecientes que el no cumplimiento a la ley 258 de mil novecientos noventa y seis (1996), modificada por la Ley 854 de fecha Noviembre veinticinco (25) de Dos mil tres (2003), dará lugar a la declaratoria de nulidad del acto jurídico. -----

#### **COMPROBANTES FISCALES**

**DANDO CUMPLIMIENTO A LAS DISPOSICIONES LEGALES VIGENTES SOBRE LA MATERIA, SE PROTOCOLIZA(N) EL(LOS) SIGUIENTE(S) COMPROBANTE(S) QUE ACREDITA(N) EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES TRIBUTARIAS:** -----



49007581573



ALCALDIA MUNICIPAL DE CHIA - SECRETARIA DE HACIENDA - PAZ Y SALVO NUMERO: 2013004169.- CERTIFICA: QUE REVISADOS LOS ARCHIVOS CATASTRALES QUE SE LLEVAN EN ESTE DESPACHO, SE ENCONTRO QUE EL SEÑOR CRISTANCHO PEÑA ESTEBAN ALFONSO, PROPIETARIO INSCRITO DEL PREDIO IDENTIFICADO CON NUMERO CATASTRAL 00-00-0003-1811-803, DENOMINADO C 11 MIRADORES UBICADO EN LA VEREDA FAGUA MUNICIPIO DE CHIA, CON SUPERFICIE DE 0 HECTAREAS, 71 M2, Y AREA CONSTRUIDA 161 M2.- AVALUO CATASTRAL: \$102.898.000 (CIENTO DOS MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL PESOS MC), VIGENCIA 2013.- SE ENCUENTRA A PAZ Y SALVO EN EL TESORO MUNICIPAL EN RELACION CON LOS SIGUIENTES IMPUESTOS QUE SE RELACIONAN CON ESTE PREDIO: PREDIAL (PAGO), VALORIZACION (PAGO).- SE EXPIDE EN LA OFICINA DE LA SECRETARIA DE HACIENDA DE CHIA, A LOS CINCO (5) DIAS DEL MES DE SEPTIEMBRE DEL AÑO DOS MIL TRECE (2013), CON DESTINO A NOTARIA-COMPRAVENTA.- OBSERVACIONES: VALIDO UNICAMENTE PARA VENTA TOTAL.- VALIDO HASTA EL 31 DE DICIEMBRE DE DOS MIL TRECE (2013).- HAY FIRMA DE TOMAS ALIRIO TOVAR VERA, DIRECTOR DE RENTAS, GRACIELA TORRES LOPEZ, ELABORO.

VICTOR  
 TORRES  
 LOPEZ  
 DIRECTOR DE RENTAS

**PARÁGRAFO:** Los Comparecientes hacen constar que han verificado sus nombres completos, estados civiles, los números de sus documentos de identidad y que todas las informaciones consignadas en el presente instrumento son correctas y en consecuencia, asumen la responsabilidad que se derive de cualquier inexactitud en los mismos. Conocen la Ley y saben que el Notario responde de la regularidad formal de los instrumentos que autoriza, pero no de la veracidad de las declaraciones de los Interesados.

En consecuencia, la Notaria no asume ninguna responsabilidad por errores o inexactitudes establecidos con posterioridad a la firma del(de los) otorgante(s) y del notario. Las aclaraciones, modificaciones o correcciones que tuvieran que hacerse deberán ser subsanadas mediante el otorgamiento de una nueva escritura suscrita por el(los) que intervino(jeron) en la inicial y sufragada por él(ellos) mismo(s). (Artículo 9 y 102 Decreto Ley 960 de 1.970).

11 de 2013  
 República de Colombia  
 Man. notarial para uso exclusivo en la escritura pública. No tiene costo para el usuario



**LEÍDO Y AUTORIZACIÓN:** Leído el presente instrumento por los otorgantes, se hicieron las advertencias pertinentes y en especial con la necesidad de inscribir la copia en el competente registro dentro del término perentorio de sesenta (60) días contados a partir de la fecha de otorgamiento de este instrumento, cuyo incumplimiento causará intereses moratorios por mes o fracción del mes de retardo, liquidados sobre el valor del Impuesto de Registro y Anotación. Para las escrituras de Hipoteca y de Patrimonio de Familia Inembargable, el plazo es de noventa (90) días hábiles, vencidos los cuales NO SERÁN INSCRITAS en el competente Registro; siendo aprobado en su totalidad y firmado por los comparecientes ante mí y conmigo el notario que lo autorizo y doy fe.-----

**EXTENDIDO:** El presente instrumento público se elaboró en las hojas de papel notarial números: Aa007501568, Aa007501569, Aa007501570, -----  
Aa007501571, Aa007501572, Aa007501573, Aa007501574 -----

Enmendado: con - si vale.

**DERECHOS NOTARIALES:** Decreto mil seiscientos ochenta y uno (1681) del dieciséis (16) de septiembre de mil novecientos noventa y seis (1996), Decreto 3432 del Diecinueve (19) de Septiembre de Dos mil once (2011) (modificatorio de los Artículos 28 y 29 del Decreto 1681 de 1996) y Decreto 188 del doce (12) de febrero de dos mil trece (2013).

**DERECHOS DE ESCRITURACIÓN:** \$ 324.095

**SUPERINTENDENCIA:** \$ 10.000

**FONDO DE NOTARIADO Y REGISTRO:** \$ 10.000

**IVA:** \$ 66.623

**RETEFUENTE:** \$ 1.028.980



# República de Colombia

Pág. 13



66007902574

## 02176

ESTA HOJA CORRESPONDE A LA ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO \*2176 --  
DOS MIL CIENTO SETENTA Y SEIS -----  
DE FECHA: SEPTIEMBRE DIECISIETE (17) DE DOS MIL TRECE (2013).-----



*Jaime Orozco Rueda*  
JAIME OROZCO RUEDA  
C. C. No. 79'447-166  
TEL. 3204744703  
DIR. Calle 186 N 10-25



IND. DERECHO

*Nestor Javier Melo Bueno*  
NESTOR JAVIER MELO BUENO  
C. C. No. 80496954  
TEL. 8632189  
DIR. Vereda La Balsa



IND. DERECHO

*Ana Tulia Bueno Rojas*  
ANA TULIA BUENO ROJAS  
C. C. No. 20468723  
TEL. 8632189  
DIR. Vereda La Balsa



IND. DERECHO



República de Colombia





*Maria Gilma Bueno*

MARIA GILMA BUENO ROJAS ----- IND. DERECHO

C.C.No. 20466498

TEL. 8632189

DIR. Vereda la Balsa.



*[Handwritten signature]*

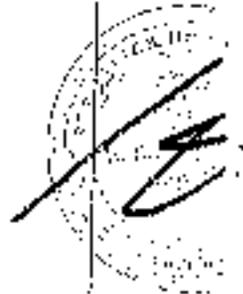


JAIRO JAVIER GÜETE NEIRA

NOTARIO CUARENTA (40) ENCARGADO DE BOGOTA, D.C.

Roci.-

*[Handwritten initials]*





REPÚBLICA DE COLOMBIA



# NOTARIA CUARENTA DEL CIRCULO DE BOGOTA

ES SEGUNDA COPIA TOMADA DE SU ORIGINAL  
NUMERO 2176 DE FECHA 17 DE SEPTIEMBRE DE 2013  
QUE SE EXPIDE EN 8 HOJAS DEBIDAMENTE  
RUBRICADAS EN SUS MARGENES, CON DESTINO A :

OFICINA DE CATASTRO DE CHIA  
CUNDINAMARCA

BOGOTA D.C.,

21 DE SEPTIEMBRE DE 2013

  
VICTORIA CONSUELO SAAVEDRA SAAVEDRA  
NOTARIA CUARENTA (40) DE BOGOTÁ

JC

REGISTRAR GENERAL DE BOGOTÁ

Para mayor información consulte el sitio web: [www.registro.gov.co](http://www.registro.gov.co)



V. AMIGOS DE LA VIVIENDA LA  
CUENTA DE CORRIENTE

FECHA

A/A

MES

AÑO

06

11

2015

DEBIDOS:

PROPIETARIO CASA N° 11  
NESTOR JAVIER HUALO

CUOTAS ADMINISTRACION SALIDA

MAS CUOTAS DEL MES DE

Oct/31 (15.000)

CUOTA EXTRA 4000,00 (Cambio de nombre del edificio N° 243806 214

NOV  
\$ 225.000

CUOTA EXTRA 5000,00

\$ 1.200.000

INTERESES DE MONEDA

\$ 300.400

SANCION INASISTENCIA A ASAMBLEA

\$ 6.200 + 31.200

37.400

TOTAL DEBIDO:

\$ 307.400

PAGO CON DESCUENTO HASTA F. 15

DESPUES DE 15% N. DESCUENTO

\$ 297.400

CON UNO EN EL PASO DE DECIEMBRE CUEN P. 15%

AFOROS NUMERO 243806 CONVENIO CC. 2438

0117



CONDominio CAMPESTRE MIRADORES DE LA VALVANERA  
NIT.900.201.808-1  
VEREDA TIQUIZA SECTOR CUATRO ESQUINAS

## PAZ Y SALVO

El suscrito Administrador del **Condominio Residencial Miradores de la Valvanera P.H. - NIT 900.201.808-1** ubicado en la **Vereda Tiquiza Sector Cuatro Esquinas** del municipio de **Chia - Cundinamarca**, certifica que *según información existente* en los registros del **Software Contable Daytona** licenciado a la copropiedad manejado por la empresa **Administradora Big-House** hasta **Octubre de 2021** y los movimientos de los últimos meses realizados en el mismo Software por la Empresa **Contable Contar Consultores**, **la Casa No. 11 se encuentra a Paz y salvo** por concepto de expensas comunes hasta el día **31 de marzo de 2022**.

Se expide por solicitud del interesado a los 18 días del mes de marzo de 2022.

Atentamente,

**Yamile Camacho Sánchez**  
**Administración**  
**CONDominio MIRADORES DE LA VALVANERA P.H.**

# ALCALDIA MUNICIPAL DE CHIA

NIT. 890995172-6

Carrera 1ª No 11 - 25 Tel. 854-44 42

## ESTADO DE FINANCIABLES

CCDIGO SGC

VERSION SGC

FECHA SGC

### Datos Generales

Nit/Codigo	003000901381201
Nombre	ESTEBAN ALFONSO CRISTIANCILIO PEÑA
Fecha Acuerdo	14/07/2021
Nº Financiación	2021000365
Nº Cuotas	4

Fecha Generación: 07/03/2022

No	Fecha Cuota	Pag	Fecha Pago	No Factura	Banco	Abono Capital	Intereses de Mora	Saldo	Intereses Financiación	Total Pagar
1	30/03/2021	<input checked="" type="checkbox"/>	31/03/2021	2021224531	BANCO DAVIVIENDA S.A	400.076	0	1.300.254	0	400.076
2	31/08/2021	<input checked="" type="checkbox"/>	23/08/2021	2021237408	BANCO AV Villas	400.076	0	800.190	0	400.076
3	30/08/2021	<input checked="" type="checkbox"/>	21/09/2021	2021248706	BANCO AV Villas	400.076	0	400.076	0	400.076
4	25/10/2021	<input checked="" type="checkbox"/>	20/10/2021	2021251640	BANCO AV Villas	400.076	0	400.076	0	400.076
<b>Total</b>						<b>1,600,312</b>				<b>1,600,312</b>

**SALDO A LA FECHA**

**7 de marzo de 2022 12:57:30 p. m.**

Masara INC 2022

Page 1 of 1  
2022-03-07 12:57:30



0175354384-4

INFORMACIÓN DEL CLIENTE: CONDOMINIO PARADISE PARADISE

REFERENCIA DEL CONVENIO: REF 1: 00000000000000000000 REF 2: 00000000000000000000

PAGOS EN CHEQUE

CONCEPTO	MONTO	FECHA	ESTADO

NOMBRE Y TELÉFONO DEL DEPOSITANTE: CONDOMINIO PARADISE PARADISE

MON. PAGOS: 1 435.000

TOTAL PTO. NO: 1 435.000

TOTAL: 1 435.000

AVV 644 20220119 11:30 SC 721 LINEA D  
EF 435.000,00 CH 0,00  
NOMBRE: CONDOMINIO PARADISE PARADISE  
CTA:025107307 PIN: 0000000000000000  
REF:11  
\*\*\*8519  
PIN TXN: 6143228192001  
DESTINO: ARCHIVAR OFICINA  
REF:11

ESPACIO PARA TIMBRE

NOTA: Este comprobante es válido para el pago de cualquier concepto de cobro, siempre y cuando el pago se realice en el momento de la operación y el importe de pago sea el correcto y firmado por el cliente.



0103803718-7

INFORMACIÓN DEL CLIENTE: CONDOMINIO PARADISE PARADISE

REFERENCIA DEL CONVENIO: REF 1: 00000000000000000000 REF 2: 00000000000000000000

PAGOS EN CHEQUE

CONCEPTO	MONTO	FECHA	ESTADO

NOMBRE Y TELÉFONO DEL DEPOSITANTE: CONDOMINIO PARADISE PARADISE

MON. PAGOS: 1 435.000

TOTAL PTO. NO: 1 435.000

TOTAL: 1 435.000

AVV 644 20220119 11:30 SC 721 LINEA D  
EF 435.000,00 CH 0,00  
NOMBRE: CONDOMINIO PARADISE PARADISE  
CTA:025107307 PIN: 0000000000000000  
REF:11  
\*\*\*8519  
PIN TXN: 6143228192001  
DESTINO: ARCHIVAR OFICINA  
REF:11

ESPACIO PARA TIMBRE

NOTA: Este comprobante es válido para el pago de cualquier concepto de cobro, siempre y cuando el pago se realice en el momento de la operación y el importe de pago sea el correcto y firmado por el cliente.



1711594804

INFORMACIÓN DEL CLIENTE: CONDOMINIO PARADISE PARADISE

REFERENCIA DEL CONVENIO: REF 1: 00000000000000000000 REF 2: 00000000000000000000

PAGOS EN CHEQUE

CONCEPTO	MONTO	FECHA	ESTADO

NOMBRE Y TELÉFONO DEL DEPOSITANTE: CONDOMINIO PARADISE PARADISE

MON. PAGOS: 1 435.000

TOTAL PTO. NO: 1 435.000

TOTAL: 1 435.000

AVV 644 20220119 11:30 SC 721 LINEA D  
EF 435.000,00 CH 0,00  
NOMBRE: CONDOMINIO PARADISE PARADISE  
CTA:025107307 PIN: 0000000000000000  
REF:11  
\*\*\*8519  
PIN TXN: 6143228192001  
DESTINO: ARCHIVAR OFICINA  
REF:11

ESPACIO PARA TIMBRE

NOTA: Este comprobante es válido para el pago de cualquier concepto de cobro, siempre y cuando el pago se realice en el momento de la operación y el importe de pago sea el correcto y firmado por el cliente.



1717107785

INFORMACIÓN DEL CLIENTE: CONDOMINIO PARADISE PARADISE

REFERENCIA DEL CONVENIO: REF 1: 00000000000000000000 REF 2: 00000000000000000000

PAGOS EN CHEQUE

CONCEPTO	MONTO	FECHA	ESTADO

NOMBRE Y TELÉFONO DEL DEPOSITANTE: CONDOMINIO PARADISE PARADISE

MON. PAGOS: 1 390.000

TOTAL PTO. NO: 1 390.000

TOTAL: 1 390.000

AVV 644 20211221 13:21 SC 728 LINEA D  
EF 390.000,00 CH 0,00  
NOMBRE: CONDOMINIO PARADISE PARADISE  
CTA:025107307 PIN: 0000000000000000  
REF:11  
\*\*\*8519  
PIN TXN: 6143228192001  
DESTINO: ARCHIVAR OFICINA  
REF:11

ESPACIO PARA TIMBRE

NOTA: Este comprobante es válido para el pago de cualquier concepto de cobro, siempre y cuando el pago se realice en el momento de la operación y el importe de pago sea el correcto y firmado por el cliente.



0163242404-2

UNIVERSAL DE RECAUDO... **Antonio Javier Melo**

REFERENCIA DEL CONVENIO... **025307307**

MUNICIPIO: CONCEPCION...  
REF: 1  
REF: 2

REFERENCIA DEL CONVENIO  
REF: 1 **025307307** REF: 2

PAGOS EN CHEQUE table with columns for amount and date

NOMBRE Y TELEFONO DEL DEPOSITANTE  
**Antonio Javier Melo**

ESPACIO PARA TIMBRE

NOTA: Este comprobante es valido para el pago de impuestos...



154091363-2

UNIVERSAL DE RECAUDO... **Antonio Javier Melo**

REFERENCIA DEL CONVENIO... **025307307**

MUNICIPIO: CONCEPCION...  
REF: 1  
REF: 2

REFERENCIA DEL CONVENIO  
REF: 1 **025307307** REF: 2

PAGOS EN CHEQUE table with columns for amount and date

NOMBRE Y TELEFONO DEL DEPOSITANTE  
**Antonio Javier Melo**

ESPACIO PARA TIMBRE

NOTA: Este comprobante es valido para el pago de impuestos...



1894813440

UNIVERSAL DE RECAUDO... **Antonio Javier Melo**

REFERENCIA DEL CONVENIO... **025307307**

MUNICIPIO: CONCEPCION...  
REF: 1  
REF: 2

REFERENCIA DEL CONVENIO  
REF: 1 **025307307** REF: 2

PAGOS EN CHEQUE table with columns for amount and date

NOMBRE Y TELEFONO DEL DEPOSITANTE  
**Antonio Javier Melo**

ESPACIO PARA TIMBRE

NOTA: Este comprobante es valido para el pago de impuestos...



154090163-6

UNIVERSAL DE RECAUDO... **Antonio Javier Melo**

REFERENCIA DEL CONVENIO... **025307307**

MUNICIPIO: CONCEPCION...  
REF: 1  
REF: 2

REFERENCIA DEL CONVENIO  
REF: 1 **025307307** REF: 2

PAGOS EN CHEQUE table with columns for amount and date

NOMBRE Y TELEFONO DEL DEPOSITANTE  
**Antonio Javier Melo**

ESPACIO PARA TIMBRE

NOTA: Este comprobante es valido para el pago de impuestos...



184161280-6

COMPROBANTE UNIVERSAL DE RECAUDO

CONDOMINIO Muebles lo Valero 2025/01/30

REFERENCIA DEL CONVENIO

PAGOS EN CHEQUE

NOMBRE Y TELEFONO DEL DEPOSITANTE

Maria Ines Melo

MONEDA

VALOR

IMPORTE

IMPORTE

VALOR 400,000.00

IMPORTE 400,000.00

IMPORTE 400,000.00

IMPORTE 400,000.00

IMPORTE 400,000.00

IMPORTE 400,000.00

ESPACIO PARA TIMBRE

NOTA: Este comprobante debe ser presentado en el momento de la entrega de los bienes...

**AUDIOVILLAS**  
 Servicio cliente 4441777 Bogotá  
 Línea Nacional 18000518000  
**CORREO**  
 contacto@bancovillas.com.co



0159BB1667-7

COMPROBANTE UNIVERSAL DE RECAUDO

CONDOMINIO Muebles lo Valero 2025/01/30

REFERENCIA DEL CONVENIO

PAGOS EN CHEQUE

NOMBRE Y TELEFONO DEL DEPOSITANTE

Maria Ines Melo

MONEDA

VALOR

IMPORTE

IMPORTE

VALOR 400,000.00

IMPORTE 400,000.00

IMPORTE 400,000.00

IMPORTE 400,000.00

IMPORTE 400,000.00

IMPORTE 400,000.00

ESPACIO PARA TIMBRE

NOTA: Este comprobante debe ser presentado en el momento de la entrega de los bienes...



0160553016-9

COMPROBANTE UNIVERSAL DE RECAUDO

CONDOMINIO Muebles lo Valero 2025/01/30

REFERENCIA DEL CONVENIO

PAGOS EN CHEQUE

NOMBRE Y TELEFONO DEL DEPOSITANTE

Maria Ines Melo

MONEDA

VALOR

IMPORTE

IMPORTE

VALOR 400,000.00

IMPORTE 400,000.00

IMPORTE 400,000.00

IMPORTE 400,000.00

IMPORTE 400,000.00

IMPORTE 400,000.00

ESPACIO PARA TIMBRE

NOTA: Este comprobante debe ser presentado en el momento de la entrega de los bienes...



0161078249-2

COMPROBANTE UNIVERSAL DE RECAUDO

CONDOMINIO Muebles lo Valero 2025/01/30

REFERENCIA DEL CONVENIO

PAGOS EN CHEQUE

NOMBRE Y TELEFONO DEL DEPOSITANTE

Maria Ines Melo

MONEDA

VALOR

IMPORTE

IMPORTE

VALOR 400,000.00

IMPORTE 400,000.00

IMPORTE 400,000.00

IMPORTE 400,000.00

IMPORTE 400,000.00

IMPORTE 400,000.00

ESPACIO PARA TIMBRE

NOTA: Este comprobante debe ser presentado en el momento de la entrega de los bienes...



0162251158-5

DIRECCION: AV. BOLIVAR 1000, VILLAS BARRIO EL PARAISO, VILLAS, CANTON VILLAS, PROV. GUAYAS  
 TEL: 041 225 1158  
 BANCO AV VILLAS

NOMBRE Y TELEFONO DEL DEPOSITANTE: Alfonso Hernandez  
 NOMBRE Y TELEFONO DEL TITULAR: Alfonso Hernandez  
 REFERENCIA DEL CONVENIO: REF. 1: 025-4021100 REF. 2:

PAGOS EN CHEQUE			
NO. CHEQUE	FECHA DE EMISION	MONTANTO	MONEDA
NOMBRE Y TELEFONO DEL DEPOSITANTE		TOTAL CHEQUES	
		TOTAL MONEDA	210.000
		TOTAL	210.000

AV. BOLIVAR 1000, VILLAS BARRIO EL PARAISO, VILLAS, CANTON VILLAS, PROV. GUAYAS  
 TEL: 041 225 1158  
 BANCO AV VILLAS

ESPACIO PARA TIMBRE



0159827425-5

DIRECCION: AV. BOLIVAR 1000, VILLAS BARRIO EL PARAISO, VILLAS, CANTON VILLAS, PROV. GUAYAS  
 TEL: 041 225 1158  
 BANCO AV VILLAS

NOMBRE Y TELEFONO DEL DEPOSITANTE: Alfonso Hernandez  
 NOMBRE Y TELEFONO DEL TITULAR: Alfonso Hernandez  
 REFERENCIA DEL CONVENIO: REF. 1: 025-4021100 REF. 2:

PAGOS EN CHEQUE			
NO. CHEQUE	FECHA DE EMISION	MONTANTO	MONEDA
NOMBRE Y TELEFONO DEL DEPOSITANTE		TOTAL CHEQUES	
		TOTAL MONEDA	110.000
		TOTAL	110.000

AV. BOLIVAR 1000, VILLAS BARRIO EL PARAISO, VILLAS, CANTON VILLAS, PROV. GUAYAS  
 TEL: 041 225 1158  
 BANCO AV VILLAS

ESPACIO PARA TIMBRE



0155745843-2

DIRECCION: AV. BOLIVAR 1000, VILLAS BARRIO EL PARAISO, VILLAS, CANTON VILLAS, PROV. GUAYAS  
 TEL: 041 225 1158  
 BANCO AV VILLAS

NOMBRE Y TELEFONO DEL DEPOSITANTE: Alfonso Hernandez  
 NOMBRE Y TELEFONO DEL TITULAR: Alfonso Hernandez  
 REFERENCIA DEL CONVENIO: REF. 1: 025-4021100 REF. 2:

PAGOS EN CHEQUE			
NO. CHEQUE	FECHA DE EMISION	MONTANTO	MONEDA
NOMBRE Y TELEFONO DEL DEPOSITANTE		TOTAL CHEQUES	
		TOTAL MONEDA	612.000
		TOTAL	612.000

AV. BOLIVAR 1000, VILLAS BARRIO EL PARAISO, VILLAS, CANTON VILLAS, PROV. GUAYAS  
 TEL: 041 225 1158  
 BANCO AV VILLAS

ESPACIO PARA TIMBRE



015574582-5

DIRECCION: AV. BOLIVAR 1000, VILLAS BARRIO EL PARAISO, VILLAS, CANTON VILLAS, PROV. GUAYAS  
 TEL: 041 225 1158  
 BANCO AV VILLAS

NOMBRE Y TELEFONO DEL DEPOSITANTE: Alfonso Hernandez  
 NOMBRE Y TELEFONO DEL TITULAR: Alfonso Hernandez  
 REFERENCIA DEL CONVENIO: REF. 1: 025-4021100 REF. 2:

PAGOS EN CHEQUE			
NO. CHEQUE	FECHA DE EMISION	MONTANTO	MONEDA
NOMBRE Y TELEFONO DEL DEPOSITANTE		TOTAL CHEQUES	
		TOTAL MONEDA	210.000
		TOTAL	210.000

AV. BOLIVAR 1000, VILLAS BARRIO EL PARAISO, VILLAS, CANTON VILLAS, PROV. GUAYAS  
 TEL: 041 225 1158  
 BANCO AV VILLAS

ESPACIO PARA TIMBRE

NOTA: Este comprobante es valido cuando se acompaña la suma de dinero en efectivo o cheque, o en su defecto, la suma de dinero en banco.

NOTA: Este comprobante es valido cuando se acompaña la suma de dinero en efectivo o cheque, o en su defecto, la suma de dinero en banco.

NOTA: Este comprobante es valido cuando se acompaña la suma de dinero en efectivo o cheque, o en su defecto, la suma de dinero en banco.

NOTA: Este comprobante es valido cuando se acompaña la suma de dinero en efectivo o cheque, o en su defecto, la suma de dinero en banco.





0154106446-9

REFERENCIA DEL CONVENIO  
REF. 1: Casa 11 REF. 2:

PAGOS EN CHEQUE  
CANTIDAD: 34000 MONEDA: COL VALOR: 3400000

NOMBRE Y TELEFONO DEL DEPOSITANTE  
Miguel Ángel Melo TEL: 34442205

TOTAL EFECTIVO: 3400000

AVV 444 2029031A 17:21 SE 461 LINEA  
ST: 444.524.3011  
NUMERO DE COMPUESTO COMPRESOR AUTOMATICO  
0154106446-9 PARA 00000000000000000000  
REF. 11

ESPACIO PARA TIMBRE



0157264980-2

REFERENCIA DEL CONVENIO  
REF. 1: Casa 11 REF. 2:

PAGOS EN CHEQUE  
CANTIDAD: 20000 MONEDA: COL VALOR: 2000000

NOMBRE Y TELEFONO DEL DEPOSITANTE  
Miguel Ángel Melo TEL: 34442205

TOTAL EFECTIVO: 2000000

AVV 444 2029031A 17:21 SE 461 LINEA  
ST: 444.524.3011  
NUMERO DE COMPUESTO COMPRESOR AUTOMATICO  
0157264980-2 PARA 00000000000000000000  
REF. 11

ESPACIO PARA TIMBRE



0157269738-0

REFERENCIA DEL CONVENIO  
REF. 1: Casa 11 REF. 2:

PAGOS EN CHEQUE  
CANTIDAD: 615000 MONEDA: COL VALOR: 615000000

NOMBRE Y TELEFONO DEL DEPOSITANTE  
Miguel Ángel Melo TEL: 34442205

TOTAL EFECTIVO: 615000000

AVV 444 2029031A 17:21 SE 461 LINEA  
ST: 444.524.3011  
NUMERO DE COMPUESTO COMPRESOR AUTOMATICO  
0157269738-0 PARA 00000000000000000000  
REF. 11

ESPACIO PARA TIMBRE



0155809551-9

REFERENCIA DEL CONVENIO  
REF. 1: Casa 11 REF. 2:

PAGOS EN CHEQUE  
CANTIDAD: 212000 MONEDA: COL VALOR: 212000000

NOMBRE Y TELEFONO DEL DEPOSITANTE  
Miguel Ángel Melo TEL: 34442205

TOTAL EFECTIVO: 212000000

AVV 444 2029031A 17:21 SE 461 LINEA  
ST: 444.524.3011  
NUMERO DE COMPUESTO COMPRESOR AUTOMATICO  
0155809551-9 PARA 00000000000000000000  
REF. 11

ESPACIO PARA TIMBRE

NOTA: Este recibo solo sirve para el cobro de la deuda. No sirve para el cobro de intereses y/o comisiones. El depósito de pago se hará en el banco a favor del depositante.

NOTA: Este recibo solo sirve para el cobro de la deuda. No sirve para el cobro de intereses y/o comisiones. El depósito de pago se hará en el banco a favor del depositante.

NOTA: Este recibo solo sirve para el cobro de la deuda. No sirve para el cobro de intereses y/o comisiones. El depósito de pago se hará en el banco a favor del depositante.

NOTA: Este recibo solo sirve para el cobro de la deuda. No sirve para el cobro de intereses y/o comisiones. El depósito de pago se hará en el banco a favor del depositante.





0149411019-0

COMPROBANTE UNIVERSAL DE RECAUDO

ENTRADA DE DEPÓSITO EN CASH... 075307307

AV Villas... 24249758... 0149411019-0

REFERENCIA DEL CONVENIO REF. 1: Coseca II REF. 2:

Table with columns: MONEDA, DESCRIPCION, MONEDA LOCAL, MONEDA EXTERNA, VALOR. Includes 'MONEDA TELEFONICA DEL DEPOSITANTE' and values like 200,000.

ESPACIO PARA TIMBRE

Este vale puede ser usado como comprobante de pago... en cualquier momento...



0155730890-8

COMPROBANTE UNIVERSAL DE RECAUDO

ENTRADA DE DEPÓSITO EN CASH... 075307307

AV Villas... 24249758... 0149411019-0

REFERENCIA DEL CONVENIO REF. 1: Coseca II REF. 2:

Table with columns: MONEDA, DESCRIPCION, MONEDA LOCAL, MONEDA EXTERNA, VALOR. Includes 'MONEDA TELEFONICA DEL DEPOSITANTE' and values like 200,000.

ESPACIO PARA TIMBRE

Este vale puede ser usado como comprobante de pago... en cualquier momento...





OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 221108429167629449

Nro Matrícula: 50N-20438991

Pagina 1 TURNO: 2022-611937

Impreso el 8 de Noviembre de 2022 a las 03:03:52 PM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 50N - BOGOTA ZONA NORTE DEPTO: CUNDINAMARCA MUNICIPIO: CHIA VEREDA: FAGUA

FECHA APERTURA: 19-10-2004 RADICACIÓN: 2004-79503 CON: ESCRITURA DE: 14-10-2004

CODIGO CATASTRAL: 25175000000000090801800000381 COD CATASTRAL ANT: 25175000000000030803800001811

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 439 de fecha 11-08-2004 en NOTARIA de CAJICA UNIDAD PRIVADA O CASA NUMERO ONCE con area de 161.02M2 con coeficiente de 2.632% (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS: CUADRADOS

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

CRISTANCHO PE/A ESTEBAN ALFONSO ADQUIRIO POR COMPRA A PARRADO GUTIERREZ LUIS CARLOS SEGUN ESCRITURA 307 DEL 13-09-2002 NOTARIA UNICA DE CAJICA. ESTE ADQUIRIO POR COMPRA A VARELA BOSSIO INES RAQUEL Y LUCIA YOLANDA SEGUN ESCRITURA 999 DEL 19-02-92 NOTARIA 2 DE BOGOTA. ESTOS ADQUIRIERON POR COMPRA A ZAMUDIO HERNANDEZ ALCIDES SEGUN ESCRITURA 4469 DEL 05-09-1972 NOTARIA 4 DE BOGOTA. ESTE ADQUIRIO POR ADJUDICACION SUCESION DE HERNANDEZ VIUDA DE ZAMUDIO CARMEN ROSA SEGUN SENTENCIA DEL 24-10-1967 DEL JUZGADO CIVIL MUNICIPAL DE CHIA. REGISTRADA EL 23-10-1968 EN EL FOLIO 050-73601.....

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

1) LOTE CONDOMINIO MIRADORES DE LA VALVANERA P.H. # UNIDAD PRIVADA O CASA NUMERO ONCE

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)

50N - 73601

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 14-10-2004 Radicación: 2004-79503

Doc: ESCRITURA 439 del 11-08-2004 NOTARIA de CAJICA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGIMEN DE CONDOMINIO: 0316 CONSTITUCION REGIMEN DE CONDOMINIO

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: CRISTANCHO PE/A ESTEBAN ALFONSO

CC# 17066982 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 23-07-2007 Radicación: 2007-66510

Doc: ESCRITURA 551 del 20-06-2007 NOTARIA 2 de CHIA

VALOR ACTO: \$120,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 221108429167629449**

**Nro Matrícula: 50N-20438991**

Pagina 2 TURNO: 2022-611937

Impreso el 8 de Noviembre de 2022 a las 03:03:52 PM

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

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

DE: CRISTANCHO PE/A ESTEBAN ALFONSO

CC# 17066982

**A: CASTA/EDA LESMES ESPERANZA**

**CC# 52261031 X**

**A: GARCIA LESMES HECTOR FRANCISCO**

**X C.C.6.655.841**

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 23-07-2007 Radicación: 2007-66510

Doc: ESCRITURA 551 del 20-06-2007 NOTARIA 2 de CHIA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

**A: CASTA/EDA LESMES ESPERANZA**

**CC# 52261031 X**

**A: GARCIA LESMES HECTOR FRANCISCO**

**X C.C.6.655.841**

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 16-04-2009 Radicación: 2009-28381

Doc: ESCRITURA 339 del 02-02-2009 NOTARIA 45 de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES CAN. AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

**A: CASTA/EDA LESMES ESPERANZA**

**CC# 52261031 X**

**A: GARCIA LESMES HECTOR FRANCISCO**

**X**

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 16-04-2009 Radicación: 2009-28381

Doc: ESCRITURA 339 del 02-02-2009 NOTARIA 45 de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

DE: CASTA/EDA LESMES ESPERANZA

CC# 52261031 X

DE: GARCIA LESMES HECTOR FRANCISCO

X C.C.6655841

**A: LUQUE BELLO JUAN CARLOS**

**CC# 79157678**

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 24-11-2010 Radicación: 2010-100679

Doc: ESCRITURA 5317 del 27-10-2010 NOTARIA 32 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$3,000,000

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES -HIPOTECA-

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

DE: LUQUE BELLO JUAN CARLOS

CC# 79157678

**A: CASTA/EDA LESMES ESPERANZA**

**CC# 52261031**

**A: GARCIA LESMES HECTOR FRANCISCO**



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 221108429167629449**

**Nro Matrícula: 50N-20438991**

Pagina 3 TURNO: 2022-611937

Impreso el 8 de Noviembre de 2022 a las 03:03:52 PM

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

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

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 24-11-2010 Radicación: 2010-100682

Doc: ESCRITURA 3612 del 17-11-2010 NOTARIA 67 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$97,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

DE: CASTA/EDA LESMES ESPERANZA

CC# 52261031

DE: GARCIA LESMES HECTOR FRANCISCO

6655841

**A: OROZCO RUEDA JAIME**

CC# 79447166 X

**ANOTACION: Nro 008** Fecha: 27-02-2013 Radicación: 2013-14594

Doc: ESCRITURA 236 del 21-02-2013 NOTARIA SEGUNDA de CHIA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

DE: OROZCO RUEDA JAIME

CC# 79447166 X

**A: JARAMILLO DE GUEVARA MARIA JESUS**

CC# 24723069

**ANOTACION: Nro 009** Fecha: 15-11-2013 Radicación: 2013-86902

Doc: ESCRITURA 2176 del 17-09-2013 NOTARIA CUARENTA de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$102,898,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

DE: OROZCO RUEDA JAIME

CC# 79447166

**A: BUENO ROJAS ANA TULIA**

CC# 20468123 X

**A: BUENO ROJAS MARIA GILMA**

CC# 20465458 X

**A: MELO BUENO NESTOR JAVIER**

CC# 80496954 X

**ANOTACION: Nro 010** Fecha: 15-11-2013 Radicación: 2013-86899

Doc: ESCRITURA 1044 del 20-06-2013 NOTARIA SEGUNDA de CHIA

VALOR ACTO: \$5,000,000

Se cancela anotación No: 8

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

DE: JARAMILLO DE GUEVARA MARIA JESUS

CC# 24723069

**A: OROZCO RUEDA JAIME**

CC# 79447166

**ANOTACION: Nro 011** Fecha: 20-04-2021 Radicación: 2021-25344

Doc: OFICIO 1868 del 12-11-2020 JUZGADO 003 CIVIL MUNICIPAL de CHIA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO DE LA SUCESION: 0425 EMBARGO DE LA SUCESION DERECHO DE CUOTA

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 221108429167629449

Nro Matrícula: 50N-20438991

Pagina 4 TURNO: 2022-611937

Impreso el 8 de Noviembre de 2022 a las 03:03:52 PM

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

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

DE: BUENO ROJAS MARIA GILMA

CC# 20465458 X

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 21-02-2022 Radicación: 2022-12313

Doc: OFICIO 0215-2021 del 16-02-2022 JUZGADO 003 CIVIL MUNICIPAL de CHIA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 11

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL EMBARGO DE LA SUCESIO SOBRE DERECHO DE CUOTA PROCESO RAD. 202-0314

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: BUENO ROJAS MARIA GILMA

CC# 20465458 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*12\*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2015-3867 Fecha: 05-05-2015

SE INCLUYE NUMERO PREDIAL DE 30 DIGITOS SUMINISTRADO POR EL I.G.A.C. (SNC), RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

Anotación Nro: 12 Nro corrección: 1 Radicación: C2022-4618 Fecha: 20-05-2022

C2022-4618.ABH.SECCION PERSONAS A. FAVOR DE MARIA GILMA BUENO. DE ACUERDO AL TITULO. LEY 1579 DE 2012 ART 59.

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2022-611937

FECHA: 08-11-2022

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: AURA ROCIO ESPINOSA SANABRIA

**JUZGADO 25 CIVIL CIRCUITO DE BOGOTÁ**  
**SECRETARÍA**

Bogotá D.C. 21 de febrero de 2023

**TRASLADO No. 001/T-001**

**PROCESO No. 11001310302520210027800**

**Artículo: 370**

**Código: Código General del Proceso**

**Inicia: 22 de febrero de 2023**

**Vence: 28 de febrero de 2023**