



Consejo Superior de la Judicatura
Sala Administrativa
Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Popayán – Cauca
Oficina Judicial

PRESENTACION PERSONAL DE LA DEMANDA

POPAYÁN: 20 OCTUBRE 2022 HORA: _____
NOMBRES Y APELLIDOS: ARMANDO PERAFAN
CÉDULA DE CIUDADANÍA: 10.575.353 EXPEDIDA EN POPAYÁN
TARJETA PROFESIONAL: 30.084 CJS LICENCIA PROVISIONAL _____
LIC. TEMPORAL: _____ TRIBUNAL SUP. DE: _____ CARNE CONS. JURIDICO _____

PRESENTO DIRECTA Y PERSONALMENTE LA DEMANDA (Art. 84 del C.P.C)

DIRIGIDA A: (MARQUE CON UNA X)

JUZGADO:	CIVIL MUNICIPAL	()	CIVIL CIRCUITO	()
	PENAL MUNICIPAL	()	PENAL DEL CIRCUITO	()
	FAMILIA	()	ADMINISTRATIVO	()
	ADOLESCENTES	()	TRIB. Sala Civil-Familia	(X)
	LABORAL	()	TRIB. Sala Laboral	()
	TRIB. SALA PENAL	()		

CLASE DE DEMANDA: TUTELA

DEMANDANTE: SONIA REINA ANDRADE

DEMANDADO: JUZGADO 13 CIVIL MUNICIPAL CALI

LA DEMANDA CONSTA DE

ORIGINAL:

NÚMERO DE FOLIOS DE LA DEMANDA (Minuta) 21

NÚMERO DE FOLIOS ANEXOS (Incluye poder) 222

TOTAL FOLIOS 243

COPIAS DEL ARCHIVO SI (X) NO ()

MEDIDAS PREVIAS SI () NO (X)

CON _____ FOLIOS

NÚMERO DE COPIAS PARA LOS TRASLADOS 1

CON 243 FOLIOS C/U

SE VERIFICAN LOS DOCUMENTOS Y SE AUTENTICA LA FIRMA

[Firma]
COMPARECIENTE

EMPLEADO OFICINA JUDICIAL

A

ARMANDO PERAFAN
ABOGADO
UNIVERSIDAD DELCAUCA
ESPECIALIZACION
UNIVERSIDAD SAN BUENAVENTURA CALI

SEÑORES
HONORABLES MAGISTRADOS
TRIBUNAL SUPERIOR DE CALI VALLE
REPARTO
E. S. D.

Referencia: Proceso: ACCIÓN DE TUTELA
Accionante: SONIA REINA ANDRADE
Accionado: JUZGADO DIECIOCHO (18) CIVIL MUNICIPAL DE CALI VALLE.
Asunto: Tutela contra LA SENTENCIA EN LA CUAL SE DIO POR
TERMINADO UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y SE DECRETO UN
LANZAMIENTO, DE FECHA 11 DE OCTUBRE DE 2022, dentro de un proceso
de restitución de bien inmueble arrendado, promovido por OMAR
BUESAQUILLO PARADA contra SONIA REINA ANDRADE.
Medidas: SOLICITUD EXPRESA DE MEDIDA PROVISIONAL.

ARMANDO PERAFAN, abogado en ejercicio identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 10.525.357 de Popayán, portador de la tarjeta profesional No 30.084 del consejo superior de la judicatura, actuando en representación y como apoderado judicial de la señora SONIA REINA ANDRADE con cedula de ciudadanía No. 31.972.873 de Cali, respetuosamente me permito interponer ACCION DE TUTELA consagrada en el artículo 86 de la Constitución Política y reglamentado por el Decreto 2591 de 1.991, contra LA SENTENCIA EN LA CUAL SE DIO POR TERMINADO UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y SE DECRETO UN LANZAMIENTO, DECISIÓN PROFERIDA POR EL JUZGADO DIECIOCHO (18) CIVIL MUNICIPAL DE CALI VALLE DE FECHA 11 DE OCTUBRE DE 2022, dentro de un proceso de RESTITUCION DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO, promovido por el señor OMAR BUESAQUILLO PARADA contra SONIA REINA ANDRADE a fin de que se ordene dentro de un plazo prudencial perentorio, en amparo al derecho fundamental DEL DEBIDO PROCESO ARTICULO 29 DE LA C.N., AL DERECHO A LA PROPIEDAD PRIVADA ARTICULO 58 DE LA C.N., A LA CORRECTA ADMINISTRACION DE JUSTICIA ARTICULO 228 DE LA C.N., AL PRINCIPIO DE FAVORABILIDAD, DE LEGALIDAD, DE IGUALDAD EQUIDAD Y JUSTICIA, acciones por la vulneración de los Derechos Constitucionales Fundamentales, primacía al Derecho Sustancial, y vulneración del derecho procesal civil, consagrados en los artículos 13,29,58, 228 de la Constitución Nacional, y todos aquellos que se identifiquen en el ejercicio constitucional, los cuales han sido vulnerados por el JUZGADO 18 CIVIL MUNICIPAL DE CALI VALLE, en sentencia en contra de los intereses personales y familiares de la tutelante, acción que se sustenta dentro de los siguientes términos:

HECHOS

PRIMERO: El juzgado 18 civil municipal de Cali valle, pronuncio sentencia en la cual se dio por terminado el contrato de arrendamiento y decretó lanzamiento, de fecha 11 de octubre de 2022, dentro de un proceso de única instancia de restitución de bien inmueble arrendado, promovido por el OMAR BUESAQUILLO PARADA contra SONIA REINA ANDRADE, con esta decisión se incurrió en un defecto sustantivo y procesal en admitir la demanda de restitución de bien inmueble arrendado por cuanto la situación de las partes en el litigio es totalmente diferente a esa figura jurídica procesal ya que la relación contractual de fondo de los mismos es de un crédito por un total de \$85.000.000 millones de pesos que la tutelante SONIA REINA, debe en la actualidad al señor OMAR BUESAQUILLO PARADA, razón esta que al evaluarla frente a las normas legales se trata de un cobro de deuda por obligación pecuniaria que debe surtirse por el proceso ejecutivo singular por cuanto dicha obligación no está garantizada en escritura pública de hipoteca debidamente registrada entre las partes SONIA REINA Y OMAR BUESAQUILLO, por lo tanto es un ejecutivo singular para recaudar el pago de acreencias civiles y comerciales, con este proceder el juzgado al no darle el alcance probatorio al acervo probatorio documental presentado en la solicitud de PREJUDICIALIDAD PENAL EN LO CIVIL, hecho antes de la audiencia, vulneró los derechos constitucionales del debido proceso, el de igualdad, de la defensa de la propiedad privada, el de legalidad y el de la recta administración de justicia, e incurrió en defectos facticos tanto sustanciales como procesales y por consiguiente vulnero los derechos constitucionales del debido proceso y el de acceder a una recta y equilibrada justicia.

SEGUNDO: La audiencia del proceso de restitución de bien inmueble arrendado se surtió el día 11 de octubre del 2022 desde las 10 de la mañana hasta las 4 de la tarde, donde el juzgado 18 civil municipal de Cali, dicto sentencia dando por terminado el contrato de arrendamiento a favor de la parte demandante y decretando el lanzamiento de la demandada.

En esta audiencia el juez instó a las partes a conciliar sobre el litigio, al respecto la señora Sonia Reina por intermedio de su apoderado hizo una propuesta por valor de \$50.000.000 cincuenta millones de pesos teniendo en cuenta que se sumarían los \$40.000.000 cuarenta millones de pesos pagados por concepto de intereses a la deuda del crédito concedido de los \$85.000.000 ochenta millones de pesos. Seguidamente la parte demandante del supuesto contrato de arrendamiento manifestó que para conciliar el valor a cancelar sería de \$125.000.000 ciento veinticinco millones de pesos, lo cual por el momento no fue conciliable pero que la tutelante dejó abierta la posibilidad de mantener en pie la oferta de conciliación con el fin de pagar el crédito concedido que no corresponde a ningún valor por concepto de cánones de arrendamiento ya que la tutelante nunca cancelo pago de arrendamiento tal como consta en los recibos que se adjuntan, los cuales no tuvieron la valoración probatoria por parte del juzgado.

En la sentencia se hizo un análisis muy importante de la autonomía de los contratos sus efectos tanto legales como jurídicos y se arrimó jurisprudencia acorde a la situación regular del contrato de arrendamiento, los argumentos del señor Juez por cierto muy respetables y acordes A UNA PARTE DEL PROCESO DE RESTITUCION EN LITIGIO, representaron un

desequilibrio tanto económico como personal para la demandada por cuanto el juzgado no le dio la importancia suficiente y expresa al acervo probatorio documental arrimado por la parte demandada ni tampoco hizo un análisis somero y detallado de las declaraciones testimoniales que se recaudaron a lo largo de la audiencia, unas declaraciones con inexactitudes en cuanto a las fechas de realización y firma de los contratos tanto del contrato de arrendamiento como del contrato de promesa de compraventa y de la venta directa del bien inmueble por parte de la hija de la tutelante, LUISA MARIA CONCHA REINA.

El Juzgado no prestó importancia probatoria a lo declarado por el señor YAMEL ARBOLEDA de la firma BOLSAS DE HIPOTECAS S.A.S, en cuanto afirmó de manera contundente que la relación contractual entre Sonia Reina y Omar Buesaquillo era un PAGO FINANCIERO, expresión esta que si establece la relación contractual de préstamo o crédito y obligación civil por mutuo con intereses, habida cuenta de que la deuda actual de la tutelante debería de ser cobrada POR UN PROCESO EJECUTIVO Y NO POR UNA RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE, agregó además el señor YAMEL ARBOLEDA que todas las actividades comerciales de ellos siempre se manejaban de esa forma utilizando varios contratos ya que eran formatos entregados por abogados de la firma y que eso ya era costumbre de la firma Bosa de Hipotecas S.A.S, situación esta que considero como apoderado de la señora Sonia Reina anómala irregular e ilegal que claramente esta en contravía de las normas civiles y comerciales ya que los contratos tanto de arrendamiento como de compraventa son autónomos y con una legislación totalmente especial y contienen una clausulas claras y específicas para cada contrato, lo que da a entender que un contrato no puede mezclarse con otro y al no diferenciar la autonomía de cada contrato va en detrimento económico y personal de quienes de buena fe realizan negocios jurídicos.

Aseguró por otra parte el señor YAMEL, que había estado presente e intervenido en todas las actuaciones de los negocios de las partes en litigio y que todos los documentos se firmaron en un solo día el día 9 de noviembre de 2017, cuando esta afirmación es totalmente FALSA ya que el contrato de arrendamiento entre Sonia Reina Y Omar Buesaquillo se firmó el día 8 de noviembre de 2017 tal como consta en los documentos que se anexan a esta tutela.

Los otros contratos se realizaron y firmaron el día 9 de noviembre de 2017, se anexan los documentos, por esta circunstancia el juzgado no analizó las FECHAS NI EL CONTENIDO DE INCERTIDUMBRE de los contratos que juegan papel importante por sus efectos en este proceso ya que el señor Omar Buesaquillo para el día 8 de noviembre de 2017, fecha de la firma del contrato de arrendamiento no tenía la legitimación por activa como propietario, ni como poseedor ni como tenedor ni ninguna calidad legal sobre el bien para firmar esa clase de documento este señor actuó sin legitimación legal lo que ha creado una incertidumbre y duda acerca de la acción sustantiva y procesal de lo actuado por el juzgado

Por ende dicho contrato es nulo por donde se quiera ver y las consecuencias jurídicas y judiciales son expresas ante la ley, esa situación la desestimó el juzgado, lo que trajo por consiguiente que el fallo emitido fue DETERMINADO, PARCIALIZADO Y EXCLUYENTE en la parte probatoria para los intereses de la demandada SONIA REINA ANDRADE, con lo cual se incurrió en serios defectos facticos, de violación a las normas sustanciales y procesales que a continuación en el relato de los siguientes hechos se determinarán para que por medio de la intervención del juez constitucional

4

mediante la acción de tutela se revoque la mala actuación judicial se hagan valer tanto los derechos fundamentales vulnerados por la decisión judicial errónea sino como también la validación expresa de los principios de favorabilidad, igualdad, equidad y justicia que fueron vulnerados por la sentencia ya mencionada.

Es mi criterio profesional muy propio de que en el análisis del material probatorio que es claro y expreso sobre todo los recibos que expidió Omar Buesaquillo firmando como "ACRREDOR HIPOTECARIO" en este asunto, lo cual nunca se constituyó hipoteca ni otro contrato debidamente registrado ante el registro pertinente, así se desprende de la lectura del certificado de tradición, creo y me atrevo a pensar que la conducta asumida por el llamado "acreedor hipotecario" Omar Buesaquillo, **INDUJO EN ERROR AL JUZGADO** para que este admitiera la demanda dentro un proceso diferente al que se debería instaurar o sea el ejecutivo singular de recaudo, la autonomía judicial faculta al juez para **RETROTRAER AL AUTO ADMISORIO E INADMIR LA DEMANADA** si así lo aprecia a tiempo dentro del proceso y antes de citar a audiencia, ya que este juzgado conoció de primera mano el material probatorio en tiempo procesal para hacerlo cuando se arrimaron las pruebas en la petición de la **PREJUDICIALIDAD PENAL** en lo civil, petición hecha por la demandada Sonia Reina por medio de mandatario judicial, conocida en pleno por el despacho, y otras connotaciones que tuvo dicho juzgado en este litigio.

TERCERO.- En el auto admisorio de la demanda de restitución de bien inmueble arrendado, la tutelante no contestó la demanda dentro del término legal, por cuanto se le advirtió que hasta tanto no consignara los cánones de arrendamiento adeudados no sería oída en el proceso, **SE PREGUNTA CUALES CANONES DE ARRENDAMIENTO DEBIA SONIA REINA**, si el valor que aparece en la cláusula tercera del contrato de arrendamiento por valor de \$1.615.000 **UN MILLON SEICIENTOS QUINCE MIL PESOS MCTE** era la cuota que Omar Buesaquillo le imprimió y sujetó a **SONIA REINA**, para que pagara mensualmente el crédito contraído con él y que en el contrato de promesa de compraventa que firmó Sonia Reina Con Omar Buesaquillo después del arrendamiento, o sea el 9 de noviembre de 2017 se estipuló un plazo de 8 años para pagar la deuda con la cuota de \$1.615.000 que aparece en la cláusula 3ª del supuesto contrato de arrendamiento, esto lo conoció el juzgado 18 civil municipal de Cali en la documentación que se presentó anexa a la petición de **PREJUDICIALIDAD PENAL EN LO CIVIL ANTES DE LA AUDIENCIA** y que dicho juzgado tomó esta solicitud como contestación de demanda lo cual es un adefesio procesal ya que la tutelante no contestó la demanda, si así se le hubiere permitido procesalmente ya que era viable esta oportunidad por cuanto en la actualidad hay suficiente jurisprudencia al respecto, habría alegado **SONIA REINA** a su favor excepciones tanto previas como de mérito que tenían mucho asidero y contundencia en este litigio, sobre todo la excepción previa de lo ordenado en el numeral 7º del artículo 100 del código general del proceso, por haberse tramitado proceso distinto al que realmente era, con esto se le coartó la defensa técnica a la tutelante.

CUARTO.- Por la circunstancia anterior la señora **SONIA REINA**, en vista que sería lanzada del inmueble, contrató los servicios de un profesional del derecho, quien ante la amenaza latente del lanzamiento promovió ante dicho juzgado una solicitud de **PREJUDICIALIDAD PENAL** al proceso civil, por cuanto la fiscalía 16 local de Cali valle investiga una denuncia hecha por la víctima **SONIA REINA**, por una serie de delitos en que supuestamente incurrieron quienes actuaron en este proceso de restitución de bien

inmueble. Dicha petición de PREJUDICIALIDAD fue rechazada por el juzgado 18 civil municipal de Cali, y en una analogía jurídica este juzgado tomó dicha petición como una contestación de demanda en el caso en litigio, que señala el artículo 100 del código general del proceso en el numeral 7° que dice: "Habérsele dado a la demanda el trámite de un proceso diferente al que corresponde"

QUINTO.- Como bien puede observarse con lo esgrimido en el numeral anterior, ya que la relación de las partes en el supuesto CONTRATO DE ARRENDAMIENTO es de un crédito contraído por la señora SONIA REINA, con el señor OMAR BUESAQUILLO, dicho cobro por ley sustancial y procesal es del resorte de un PROCESO EJECUTIVO y no de un proceso de restitución de bien inmueble arrendado por cuanto hay elementos de convicción que, sumados a los aportados por la parte demandada en el escrito de PREJUDICIALIDAD PENAL con incidencia en lo CIVIL, que permitían generar una duda razonable sobre la existencia del contrato de arrendamiento como presupuesto de violación a la ley sustancial y procesal, situación esta que el juzgado 18 civil municipal de Cali, no tuvo en cuenta al valorar el acervo probatorio y el análisis de los documentos con los recibos de pago de intereses hechos a la deuda contraída por la señora SONIA REINA

SEXTO.- Si bien es cierto que el supuesto CONTRATO DE ARRENDAMIENTO formalmente cumple con los requisitos de todo contrato, en este es importante resaltar que el supuesto canon de arrendamiento que aparece en la cláusula tercera (3ª) del contrato firmado el día 8 de noviembre del año 2017 entre las partes SONIA REINA Y OMAR BUESAQUILLO, este valor fue impuesto por el señor Omar Buesaquillo A LA SUPUESTA ARRENDATARIA ya que este es el valor de la cuota mensual que debería pagar SONIA REINA, por el valor del crédito hecho a la misma en la deuda que actualmente está vigente por valor de \$ 85.000.000 Ochenta y cinco millones de pesos, tal como consta en los recibos firmados por el señor Omar Buesaquillo como "acreedor hipotecario" o inversionista en formatos de la firma BOLSAS DE HIPOTECAS S.A.S y en los requerimientos de cobro efectuados por la Dra. MARIA DEL PILAR SALAZAR SANCHEZ, abogada de la firma antes mencionada. El monto de lo abonado al crédito suma \$40.000.000 Cuarenta millones de pesos por concepto de intereses al crédito concedido tal como consta en los recibos que se anexan a esta tutela.

Es de anotar además que la señora SONIA REINA, en el año 2021 hizo un ofrecimiento a sus acreedores para cancelar el total de la deuda contraída y ofreció el pago de \$90.000.000 millones de pesos m/cte pero este ofrecimiento no fue aceptado por el llamado "acreedor hipotecario" o sea OMAR BUESAQUILLO, con esto se tiene una razón más y prueba contundente que la relación de las partes en litigio del supuesto contrato de arrendamiento es un préstamo de dinero, que al no cumplir la deudora quedaba el cobro ejecutivo por vía judicial mediante el proceso ejecutivo y no de restitución de bien inmueble ya que el supuesto contrato de arrendamiento fue una cortina para efectuar el lanzamiento de la demandada.

SEPTIMO.- El supuesto CONTRATO DE ARRENDAMIENTO entre SONIA REINA Y OMAR BUESAQUILLO, se firmó el día 8 de noviembre del 2017, un día antes de la firma del contrato de promesa de compraventa suscrita por SONIA REINA Y OMAR BUESAQUILLO y de la venta directa que hace LUISA MARIA CONCHA REINA al señor OMAR BUESAQUILLO sobre el mismo bien inmueble ubicado en la carrera 20 No 36-92 edificio BIFAMILIAR REINA

6
apartamento 202 segundo piso de reglamento de propiedad horizontal, predio bajo matrícula inmobiliaria número 370-618688 de la oficina de registro e instrumentos públicos de Cali Valle, bien objeto de la restitución.

Para el día de la firma del contrato de arrendamiento o sea el día 8 de noviembre del 2017, el señor OMAR BUESAQUILLO PARADA, NO ESTABA LEGITIMADO EN LA CAUSA ni como propietario, ni como tenedor del bien, ni como poseedor ni como arrendador, no tenía ninguna calidad para dar en arrendamiento un bien inmueble que no le pertenecía por ninguna causa legal. Es de resaltar que la señora SONIA REINA, vive en ese apartamento desde hace más de 20 años desde la compra del mismo sumado luego a la propiedad sobre este bien que tiene la hija de SONIA REINA, LUISA MARIA CONCHA REINA desde el año 2017 que le dio la calidad de propietaria legítima tanto inscrita como poseedora material del bien inmueble según se puede desprender del certificado de tradición que se anexa a este escrito.

OCTAVO.- La señora SONIA REINA ANDRADE, gestionó ante la empresa BOLSA DE HIPOTECAS S.A.S de la ciudad de Cali Valle, persona jurídica con NIT No. 800.213.208-1 y domicilio en la carrera 4ª No 9-63 oficina 302 en la ciudad de Cali Valle, un préstamo de dinero con garantía hipotecaria de su vivienda ubicada en la carrera 20 No 36-92 edificio BIFAMILIAR REINA apartamento 202 segundo piso de reglamento de propiedad horizontal, después de varias conversaciones con la BOLSA DE HIPOTECAS, no se logró hacer escritura pública ni registro ninguno de hipoteca sobre el bien inmueble antes descrito, por el contrario esta firma a través del señor OMAR BUESAQUILLO PARADA, le hicieron firmar un CONTRATO DE ARRENDAMIENTO de fecha 8 de noviembre de 2017, firmado entre la suscrita ARRENDATARIA SONIA REINA ANDRADE y el señor OMAR BUESAQUILLO PARADA EN CALIDAD DE ARRENDADOR, quien se identifica con la cedula de ciudadanía No. 94.265.322 de calima valle, se adjunta contrato de arrendamiento.

El antes citado contrato se firmó a petición de esa bolsa a nombre de Omar Buesaquillo Parada, como arrendador hipotecario con la promesa de que se le prestaría el dinero que necesitaba por valor de \$90.000.000 millones de pesos m/cte, y dentro de las cláusulas indujeron a firmar un canon de arrendamiento por valor de \$1.615.000, con el fin de asegurar con este desembolso mensual la garantía del préstamo que le harían posteriormente, dinero y préstamo que no se hizo de inmediato.

NOVENO.-Al día siguiente de haberse firmado el SUPUESTO CONTRATO DE ARRENDAMIENTO con aparente legalidad, o sea el día 9 de noviembre de 2017, la señora SONIA REINA, Firmó una PROMESA DE COMPRAVENTA sobre el mismo bien inmueble que contenía el arrendamiento, esto con el fin de efectuar una VENTA CON PACTO DE RETROVENTA, para garantizar el préstamo solicitado, figura jurídica esta que no se elevó a escritura pública ni se registró.

Ese mismo día 9 de noviembre de 2017, de la firma de la promesa de compraventa, se anexa copia de dicha promesa, la hija de Sonia Reina, LUISA MARIA CONCHA REINA, mayor de edad e identificada con la cedula de ciudadanía No. 1.143.844.491, firma LA ESCRITURA PUBLICA DE VENTA No. 3192 del 9 de noviembre de 2017 otorgada en la NOTARIA TRECE DEL CIRCULO DE CALI VALLE, a favor del señor OMAR BUESAQUILLO PARADA EN CALIDAD DE COMPRADOR

DECIMO.- Como se puede observar señores Magistrados en la secuencia

7

expuesta en los numerales anteriores y que está sustentado con los documentos de rigor, se puede desprender como actuaron tanto el señor OMAR BUESAQUILLO PARADA Y LA BOLSA DE HIPOTECAS S.A.S, esta tramitología enredada no es el trámite correcto de los negocios jurídicos de carácter legal y jurídico para que una firma comercial o una persona natural, HAGA O REALICE UN PACTO DE INTERESES O SIMULACIÓN DE INTERESES para el préstamo de dinero de mutuo con intereses amparado en garantía hipotecaria, o sea que todo lo actuado por los señores antes mencionados la Bolsa y el señor Buesaquillo, lo hicieron para que mi mandante de manera inexperta en los negocios firmara una secuencia de documentos a fin de presionar a la hija de SONIA REINA LUISA MARIA CONCHA REINA, para que ella también por las circunstancias antes expuestas, tal como lo declaro en la audiencia del día 11 de octubre de 2022, la llamaron para firmar una escritura de hipoteca, pero fue tal el engaño que por la necesidad del dinero termino firmando fue la venta y el dominio del bien inmueble ubicado en la carrera 20 No 36-92 edificio BIFAMILIAR REINA apartamento 202 segundo piso de reglamento de propiedad horizontal, predio bajo matrícula inmobiliaria número 370-618688 de la oficina de registro e instrumentos públicos de Cali Valle, venta esta que al analizarla se sustrae a una LESIÓN ENORME PARA LA VENDEDORA, por cuanto estaría vendiendo por menos de la mitad del justo precio, acción esta que está vigente debido a que por la pandemia del año 2020 los términos judiciales fueron suspendidos.

El señor YAMEL ARBOLEDA, de la firma BOLSA DE HIPOTECAS SAS, declaró que el PAGO FINANCIERO realizado entre el señor OMAR BUESAQUILLO PARADA Y SONIA REINA, es una prueba más de que se trata de una SIMULACION DE INTERESES DENTRO DE UN SUPUESTO CONTRATO DE ARRENDAMIENTO para generar incertidumbre en la relación comercial del crédito concedido y que de buena fe aceptó la señora SONIA REINA por EL ESTADO DE NECESIDAD de conseguir un préstamo de mutuo para satisfacer un apuro económico, por cuanto sus padres en especial su señor padre un abuelo de más de 90 años, tiene ALZAIMER y sufre de EZQUISOFRENIA AGUDA, y necesita medicamento costosos y constante tratamiento por especialistas, se anexa historial clínico. Así al igual que la enfermedad de los padres de Sonia Reina, está también en tratamiento por problemas de STRES por la calidad del trabajo que desempeña en la Fiscalía seccional de Cali, que ha afectado su movimiento físico y muscular y otros efectos, que se pueden constatar en su historial clínico.

Es importante señalar que el señor YAMEL, no expresó cuando habló del medio financiero no hizo referencia al pago de lo recibido por él sobre la comisión del negocio financiero entre las partes en litigio.

SONIA REINA y su hija LUISA MARIA CONCHA REINA, quienes en ningún momento expresaron su voluntad de vender ni arrendar sino conseguir un préstamo con garantía de hipoteca.

Señores Magistrados, si se analiza los documentos anexos con determinación, en especial el certificado de tradición del inmueble, encontraran que en ningún momento mi mandante y sus hija firmaron escritura pública y su registro correspondiente de HIPOTECA, ni elevaron a escritura pública con su registro, DE VENTA CON PACTO DE RETROVENTA, lo que hicieron fue someterlos a una serie de firmas en documentos de compromiso de obligaciones que de buena fe hicieron SONIA REINA Y SU HIJA LUISA MARIA CONCHA REINA, en los negocios jurídicos que le presentaron como requisitos esenciales y necesarios para el desembolso del dinero dado en crédito, y por consiguiente se puede constituir VICIOS

EN EL CONSENTIMIENTO ERROR FUERZA Y DOLO, MALA FE Y TEMERIDAD EN LOS NEGOCIOS JURIDICOS, por parte de los prestamistas financieros e inversionistas ya mencionados en este proceso, más aun una circunstancia que muestra la mala fe del señor OMAR BUESAQUILLO PARADA, es que este expide los recibos de cobro y pago firmados con su puño y letra como "ACREEDOR HIOTECARIO", así aparece en los documentos que se adjuntan a este escrito, EN UNA HIPOTECA que no existe y por una compraventa con pacto de retroventa que tampoco existe y menos existe extinción del pacto de retroventa, lo cual nunca se legalizó por escritura ni se realizó el registro ante la oficina de registro correspondiente en la ciudad de Cali, tal como se puede observar en certificado de tradición del inmueble.

En el trámite DEL SUPUESTO CONTRATO DE ARRENDAMIENTO como en el negocio de compraventa con mi poderdante intervinieron de manera clara la BOLSA DE HIPOTECA S.A.S Y OMAR BUESAQUILLO PARADA, quienes aprovechando de la inexperiencia en los negocios de mi mandante la convencieron para firmar SENDOS DOCUMENTOS y terminó firmando su hija LUISA MARIA CONCHA REINA, LA TRANSFERENCIA DEL DOMINIO DEL BIEN INMUEBLE de su propiedad y dominio contenido en la escritura pública antes mencionada

ONCE.- El Contrato de arrendamiento como el proceso de restitución de bien inmueble a que se ha hecho mención en este escrito, tienen una connotación de incertidumbre legal y jurídica, y por lo tanto debe ser declarado NULOS DE NULIDAD ABSOLUTA como así se ha planteado a lo largo de este libelo. Para reafirmar el dolo con que actuaron los inversionistas financieros mencionados, es claro sustraer que la actuación de estos personajes, su conducta estaba dirigida a que mi poderdante y a su hija Luisa María Concha Reina, sin lugar a equivocarse por las circunstancias que le imprimieron en la negociación era la de apropiarse del bien inmueble, con la consecuencia en estos momentos y por la mala valoración probatoria no atendida con suficiencia determinación de aplicación de los principios de legalidad y de justicia por el JUZGADO 18 CIVIL MUNICIPAL DE CALI, la señora SONIA REINA Y SU HIJA LUISA MARIA CONCHA REINA, se le ha perjudicado notablemente en detrimento patrimonial que afecta sus intereses, familiares, personales y morales los cuales deberán ser resarcidos legalmente

Ante estas circunstancias planteadas, nuestra legislación civil colombiana es muy clara al preceptuar que existe un ERROR DE HECHO DIRIMENTE. El código civil enuncia en forma taxativa las hipótesis en que el error de hecho constituye un vicio de la voluntad, además de una lesión enorme para la vendedora y por ende, una causal de nulidad del acto respectivo, que se sustenta en:

1.-ERROR ACERCA DE LA NATURALEZA DEL ACTO O NEGOCIO. (Art.1510 del C.C.): Se configura si uno de los agentes o ambos declaran celebrar un acto que no corresponde al que según su real voluntad, han querido celebrar, como en el ejemplo dado por el mismo código, las partes hacen declaraciones correspondientes a un contrato de mutuo o de compraventa , pero una de ellas entiende recibir en donación.

Por analogía al presente asunto esta figura de nuestro código civil deberá aplicarse al caso de mi poderdante ya que su voluntad y su consentimiento era de mutuo con intereses respaldada con hipoteca y no de una venta con pacto de retroventa, relaciones jurídicas totalmente diferentes con efectos igualmente diferentes pero que la retroventa afectó notablemente el

9
patrimonio de mi poderdante, que cerró con broche de oro la nefasta negociación.

DOCE.- DERECHOS CUYA PROTECCIÓN SE DEMANDA Demando la protección de los derechos fundamentales al debido proceso, a la igualdad, la propiedad privada y al acceso a la administración de justicia

PRETENSIONES.

Con fundamento en los hechos relacionados, la jurisprudencia y la normatividad aplicable, muy respetuosamente solicito a los señores Magistrados tutelar los derechos fundamentales del debido proceso, a la igualdad, a la propiedad privada, al acceso a la administración de justicia, previstos en la Constitución Nacional en su Preámbulo y en los artículos 13, 29, 25, 228 y 230, en razón a que han sido VULNERADOS por parte del JUZGADO DIECIOCHO (18) CIVIL MUNICIPAL DE CALI VALLE, en tal virtud.

PRIMERO: TUTELAR para revocar en amparo a los derechos fundamentales de orden constitucional que fueron vulnerados en la providencia de fecha 11 de octubre de 2022, emanada del juzgado 18 civil municipal de Cali valle, dentro de un supuesto proceso de restitución de inmueble arrendado, decisión que debe ser revocada en su integridad, en aplicación a lo preceptuado en el artículo 100 numeral 7° del código general del proceso.

SEGUNDO.- Como consecuencia de lo anterior **DECLARAR LA NULIDAD ABSOLUTA** del supuesto contrato de arrendamiento firmado el día 8 de noviembre de 2017, entre los señores SONIA REINA ANDRADE en calidad de arrendataria y OMAR BUESAQUILLO PARADA, en calidad de arrendador

TERCERO.- Como consecuencia **SUBSIDIARIA** de lo anterior **ORDENAR LA NULIDAD DEL PROCESO DE RESTITUCION DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO** que se adelanta en la actualidad en el JUZGADO DIECIOCHO (18) CIVIL MUNICIPAL DE CALI radicado al número 760014003018-2021-00770-00, donde se admitió **POR AUTO INTERLOCUTORIO** No. 3498 de fecha 20 de octubre de 2021 notificado por aviso el día 22 de noviembre de 2021, demanda por proceso **VERBAL SUMARIO DE RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO**, promovido por el señor OMAR BUESAQUILLO PARADA en contra de SONIA REINA ANDRADE, por estar viciados de **NULIDAD ABSOLUTA** al contener aspectos que determina procesalmente el artículo 100 numeral 7° del código general del proceso, y ordena el código civil colombiano en sus artículos 1508 AL 1516 sobre los vicios del consentimiento y los artículos 1946 y 1947 del código civil donde se preceptúa la **RESCISION Y NULIDAD**, además de la vulneración de los derechos constitucionales de los artículos 13, 29, 58 228 230 de la Constitución nacional, vulneración **DE LOS DERECHOS FUNDAMENTALES** efectuada por el JUZGADO 18 CIVIL MUNICIPAL DE CALI, con el fin de que la señora SONIA REINA ANDRADE, **RETOME LA POSESION Y TRANQUILIDAD DE SU VIVIENDA** del bien inmueble ya mencionado donde se pretende lanzarla por una irregular e ilegal determinación judicial.

CUARTO.- Se **ORDENE** al JUZGADO DIECIOCHO (18) CIVIL MUNICIPAL DE CALI VALLE, suspender de manera inmediata la realización del **LANZAMIENTO** ordenado en la providencia del 11 de octubre del 2022 correspondiente al Proceso de **RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO** que se dio por terminado, así como cualquier otra etapa del proceso que vulnere sus derechos fundamentales. Ordenar igualmente al JUZGADO DIECIOCHO (18) CIVIL MUNICIPAL DE CALI VALLE, tener como válidos los

certificados y documentos aportados para acreditar la falta de legitimación de la causa por activa en relación con el supuesto contrato de arrendamiento entre los señores SONIA REINA ANDRADE Y OMAR BUESAQUILLO PARADA, toda vez que NO cumplen con las exigencias LEGALES Y JURIDICAS para el recaudo de un préstamo de dinero en virtud de la prevalencia del derecho sustancial frente a lo formal, en tal virtud decretar la nulidad tanto del contrato como del proceso rituado que no era el legitimado para recaudar el dinero prestado ya que para ello existe un proceso ejecutivo con sus exigencias legales expresas.

QUINTO.- SOLICITUD DE MEDIDA PROVISIONAL El Decreto 2.591 de 1.991, por el cual se reglamenta la acción de tutela, establece que el Juez Constitucional, cuando lo considere necesario y urgente para proteger un derecho amenazado o vulnerado "suspenderá la aplicación del acto concreto que lo amenace o vulnere". En efecto, el artículo 7° de esta normatividad señala: "ARTICULO 7o. MEDIDAS PROVISIONALES PARA PROTEGER UN DERECHO. Desde la presentación de la solicitud, cuando el juez expresamente lo considere necesario y urgente para proteger el derecho, suspenderá la aplicación del acto concreto que lo amenace o vulnere. Sin embargo, a petición de parte o de oficio, se podrá disponer la ejecución o la continuidad de la ejecución, para evitar perjuicios ciertos e inminentes al interés público. En todo caso el juez podrá ordenar lo que considere procedente para proteger los derechos y no hacer ilusorio el efecto de un eventual fallo a favor del solicitante. La suspensión de la aplicación se notificará inmediatamente a aquél contra quien se hubiere hecho la solicitud por el medio más expedito posible. El juez también podrá, de oficio o a petición de parte, dictar cualquier medida de conservación o seguridad encaminada a proteger el derecho o a evitar que se produzcan otros daños como consecuencia de los hechos realizados, todo de conformidad con las circunstancias del caso. El juez podrá, de oficio o a petición de parte, por resolución debidamente fundada, hacer cesar en cualquier momento la autorización de ejecución o las otras medidas cautelares que hubiere dictado". La medida provisional de suspensión de un acto concreto que presuntamente amenaza o vulnera un derecho fundamental, pretende evitar que la amenaza al derecho se convierta en violación o que la violación del derecho produzca un daño más gravoso que haga que el fallo de tutela carezca de eficacia en caso de ser amparable el derecho.

Como su nombre lo indica, la medida es provisional mientras se emite el fallo de tutela, lo cual significa que la medida es independiente de la decisión final. El Juez de Tutela podrá adoptar la medida provisional que considere pertinente para proteger el derecho, cuando expresamente lo considere necesario y urgente. Esta es una decisión discrecional que debe ser "razonada, sopesada y proporcionada a la situación planteada". Visto lo anterior, honorables magistrados se procede a solicitar: Notificar esta suspensión al JUZGADO DIECIOCHO (18) CIVIL MUNICIPAL DE CALI VALLE, advirtiendo la imposibilidad de ejecutar dicho LANZAMIENTO, hasta tanto no sea conocida y resuelta de fondo la pretensión de esta acción Constitucional. 2. Integrar esta acción Constitucional con las demás que hubiese con similares o iguales pretensiones El sustento de esta medida de ejecución inmediata y orden de su Despacho se desprende respecto los términos enmarcados en el decreto 2591/1991.

SEXTO.- CONDENAR a las partes demandadas al pago de perjuicios tanto personales, morales, materiales que se consideren pertinentes para la protección, amparo de los derechos fundamentales

FUNDAMENTOS DE DERECHO.

Fundamento esta acción en el artículo 86 de la constitución política y sus decretos reglamentarios 2591 y 306 de 1992. Igualmente, en el artículo 8 de la Declaración Universal de los Derechos Humanos, el artículo 2 del Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos y el artículo 25 de la Convención Americana de los Derechos Humanos. imparcialidad, transparencia, celeridad y publicidad.

JURISPRUDENCIA.

Procedencia de la acción de tutela para controvertir decisiones JUDICIALES así: “El artículo 86 de la Constitución Política de 1991, establece la posibilidad del ejercicio de la acción de tutela para reclamar ante los jueces, mediante un procedimiento preferente y sumario, la protección inmediata de los derechos fundamentales en los casos en que estos resultaren vulnerados o amenazados por la acción o la omisión de cualquier autoridad pública siempre y cuando el afectado, conforme lo establece el artículo 6° del Decreto 2591 de 1991, no disponga de otro medio de defensa judicial, a menos que la referida acción se utilice como mecanismo transitorio en aras de evitar un perjuicio irremediable. Al respecto, en la sentencia T-482/20. Dentro de un proceso verbal de restitución de inmueble arrendado en contra del accionante, que correspondió por reparto al Juzgado Treinta y Siete Civil Municipal de Bogotá, se hicieron los siguientes pronunciamientos: “Los defectos atribuidos a las decisiones

3.1. En la demanda de tutela se sostuvo que con las decisiones cuestionadas, esto es, los autos del 3 de abril y del 20 de septiembre de 2019, se incurrió en los defectos sustantivo, fáctico y procedimental, y en violación directa de la Constitución. A continuación se exponen los argumentos.

3.2. Se incurrió en un defecto sustantivo porque el juzgado accionado le impuso al señor José Edilberto Rodríguez la carga de demostrar, como requisito para ser oído en el proceso, el pago de los cánones que el demandante alega se le adeudan, pese a que en el recurso de reposición interpuesto en contra del auto admisorio de la demanda se controvertió la existencia del contrato de arrendamiento y la falta de legitimación en la causa de los demandantes al no tener la calidad de arrendadores. Con ello, se desconoció el precedente fijado por la Corte Constitucional en la sentencia T-118 de 2012, que reconoce la posibilidad de excepcionar la exigencia de pago de los cánones que se dicen adeudados -como presupuesto para ser oído en el juicio-, en los casos en los que se cuestiona el contrato que fundamenta la pretensión^[12].

3.3. Se presentó un defecto fáctico en la medida en que los autos se apoyaron en dos declaraciones extrajuicio allegadas con la demanda referente a la existencia del contrato de arrendamiento. En ellas se indica que “*quien eventualmente pudo haber celebrado un contrato de arrendamiento era la sociedad Vestidos El Triunfo Rodríguez y Cia S. en C. [y] no los demandantes, esto con apoyo en las actas 3 y 4 de dicha sociedad que también se aportaron con la demanda*”^[13]. En ese orden, las pruebas aportadas con la demanda eran insuficientes para tener certeza acerca de la existencia del contrato de arrendamiento; por ello, tal conclusión prematura fue objeto de controversia en el recurso de reposición interpuesto en contra del auto admisorio de la demanda.

Adicionalmente, explicó que la sociedad mencionada fue liquidada desde 1997 y que no existe constancia de que el contrato de arrendamiento se haya cedido a los demandantes. Afirmó el accionante: *“Por el contrario, con el recurso de reposición contra el auto admisorio de la demanda se aportó el acta 10 de la sociedad con la que se liquidó la misma y donde en el activo no aparece obligación alguna a favor de Vestidos El Triunfo Rodríguez Rodríguez y Cia S. en C. y a cargo de José Edilberto Rodríguez Rodríguez por concepto de arrendamiento y tampoco aparece como activo contrato de arrendamiento alguno. Tampoco aparece [...] en las adjudicaciones que dicho contrato, si existió, se hubiera adjudicado a los demandantes o cedido a ellos”*^[14].

3.4. Se incurrió en un defecto procedimental en la medida en que se decide continuar el proceso y negar al demandado la posibilidad de ser oído hasta tanto no consigne los cánones que se dice que adeuda, a pesar de que no existe certeza acerca de la existencia del contrato de arrendamiento y de la legitimación en la causa de los demandantes. Con ello, el juzgado accionado actuó al margen del procedimiento regulado al establecer una carga excesiva para el demandado, sin tener en cuenta lo señalado por el tribunal constitucional en casos en los que no hay certeza absoluta de la existencia del negocio jurídico de arrendamiento.

3.5. Se presentó una violación directa de la Constitución porque al condicionar el derecho a ser oído en el juicio al pago de los cánones que se afirmaron como adeudados en la demanda, se le impidió al demandado ejercer el derecho de defensa en la fase inicial del proceso y, con ello, se vulneró el debido proceso y el derecho de acceso a la administración de justicia.

3.6. *Pretensiones.* En razón de lo anterior, el accionante solicitó que se tutelaran los derechos fundamentales invocados y que, en consecuencia, se disponga dejar sin efectos los autos del 3 de abril y del 20 de septiembre de 2019 proferidos por el Juzgado Treinta y Siete Civil Municipal de Bogotá. En su lugar, pidió que se profiera una nueva decisión en la que se aplique la regla jurisprudencial establecida por la Corte Constitucional, según la cual puede eximirse al demandado de acreditar el pago de los cánones que se afirman adeudados cuando hay *“serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento y acerca de que los demandantes tengan legitimación en la causa por activa”*^[15].

La sala quinta de revisión de la Corte Constitucional, en relación con el proceso de restitución de inmueble arrendado, en el a sentencia antes mencionada, en forma concreta se refirió así:

12. SÍNTESIS DE LA DECISIÓN

La Sala decide sobre la revisión de los fallos adoptados por el Juzgado Cuarenta y Cuatro Civil del Circuito de Bogotá y la Sala Civil del Tribunal Superior de Bogotá, al resolver la solicitud de tutela presentada por José Edilberto Rodríguez Rodríguez en contra del Juzgado Treinta y Siete Civil Municipal de Bogotá por la violación de sus derechos fundamentales al debido proceso, a la defensa y al acceso a la administración de justicia.

La solicitud de tutela fue motivada por la expedición de los autos del 3 de abril y del 20 de septiembre de 2019, dentro del proceso de restitución de inmueble arrendado iniciado por Luis Alfredo y Doris Yaneth Rodríguez Rodríguez en su contra. En dichas providencias fue requerido para acreditar el pago de los cánones que se afirmaron adeudados, pese a que presentó

elementos de convicción que, sumados a los aportados por la parte demandante, permitían generar una duda razonable sobre la existencia del contrato de arrendamiento como presupuesto fáctico.

La Sala de Revisión reitera que las cargas probatorias contenidas en el numeral 4 del artículo 384 del Código General del Proceso, referentes al pago de los cánones que se señalen como adeudados en la demanda y de los que se causen durante el juicio, no son exigibles al demandado en un proceso de restitución de inmueble, cuando se presente incertidumbre sobre la existencia del contrato de arrendamiento, y tal supuesto de hecho hubiera sido alegado oportunamente por este o constatado directamente por el juez.

La Sala precisa que aunque la regla jurisprudencial que exime al demandado de pagar los cánones que se dicen adeudados en la demanda -como requisito para ser oído dentro del proceso-, en los eventos en que hay serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento como presupuesto fáctico, se estableció en vigencia del artículo 424 del Código de Procedimiento Civil, hoy derogado, esta regla es aplicable a los procesos de restitución de inmueble arrendado que se tramitan bajo el Código General del Proceso. El fundamento de esta determinación es la equivalencia sustancial entre los supuestos de hecho y las consecuencias jurídicas entre el artículo 424 del CPC y el hoy vigente artículo 384 del CGP.

La Sala Quinta de Revisión de la Corte Constitucional concluye que, en el presente caso, los jueces de tutela:

(i) No reconocieron la existencia de un defecto fáctico en la decisión adoptada por el Juzgado Treinta y Siete Civil Municipal de Bogotá al tomar la decisión de no oír al señor José Edilberto Rodríguez a pesar de los elementos de prueba que reposaban en el expediente.

(ii) No advirtieron la existencia de un defecto sustantivo en las decisiones del 3 de abril y del 20 de septiembre de 2019, en la medida en que el Juzgado Treinta y Siete referido se apoyó en una norma cuya aplicación no resulta adecuada a la situación fáctica objeto de estudio. El numeral 4, inciso segundo, del artículo 384 del Código General del Proceso no tiene conexión material suficiente con los presupuestos fácticos del juicio al existir elementos de convicción que producen dudas acerca de la existencia del contrato de arrendamiento celebrado entre Luis Alfredo y Doris Yaneth Rodríguez con José Edilberto Rodríguez.

(iii) Tampoco reconocieron la existencia de una violación directa de la Constitución por desconocimiento del precedente constitucional que ha sido reiterado por este tribunal en las sentencias T-118 de 2012, T-107 de 2014, T-427 de 2014 y T-340 de 2015, entre otras anteriores, al desatender la regla jurisprudencial vigente para este tipo de casos y que exime al demandado de pagar los cánones que se dicen adeudados en la demanda, en los eventos en que hay serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento como presupuesto fáctico.

“III. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, la Sala Quinta de Revisión de la Corte Constitucional, administrando justicia en nombre del pueblo y por mandato de la Constitución Política,

RESUELVE:

PRIMERO. REVOCAR las sentencias proferidas el 14 de noviembre de 2019 por la Sala Civil del Tribunal Superior de Bogotá, y el 10 de octubre de 2019

por el Juzgado Cuarenta y Cuatro Civil del Circuito de Bogotá, que negaron el amparo de los derechos fundamentales al debido proceso, a la defensa y al acceso a la administración de justicia del señor José Edilberto Rodríguez Rodríguez. En su lugar, CONCEDER la protección de los derechos invocados. SEGUNDO. DEJAR SIN EFECTO todo lo actuado, a partir del auto del 3 de abril de 2019 que decidió no escuchar a José Edilberto Rodríguez Rodríguez dentro del proceso de restitución de inmueble arrendado iniciado en su contra por Luis Alfredo Rodríguez Rodríguez y Doris Yaneth Rodríguez Rodríguez. Por lo tanto, el Juzgado Treinta y Siete Civil Municipal de Bogotá deberá oír al señor José Edilberto y garantizarle, en los términos de esta providencia, sus derechos fundamentales. TERCERO. DEVOLVER el expediente del proceso de restitución de inmueble arrendado de mínima cuantía radicado 110014003037-2018-00442-00 al Juzgado Treinta y Siete Civil Municipal de Bogotá. CUARTO. LÍBRESE por Secretaría General la comunicación prevista en el artículo 36 del Decreto 2591 de 1991. Notifíquese, comuníquese y cúmplase.”

Decisiones rápidas que garanticen en forma oportuna la efectividad de sus derechos, más aún cuando se trata de amparar los que tienen el carácter de fundamentales.

De otro lado, el reiterado criterio de la Corte apunta a que tratándose de acciones de tutela en las que se invoque la vulneración de derechos fundamentales su procedencia es viable a pesar de la existencia de otros medios de defensa judicial, teniendo en cuenta la agilidad con que se desarrollan sus etapas, frente a las cuales el medio principal de protección dispuesto por el ordenamiento jurídico no garantiza la inmediatez de las medidas que llegaren a necesitarse para conjurar el eventual daño ocasionado a los intereses de quien acude en tutela, si llegare a demostrarse la violación de los derechos reclamados en la sentencia DEL 11 DE OCTUBRE DE 2022 EMANADA DEL JUZGADO DIECIOCHO (18) CIVIL MUNICIPAL DE CALI VALLE.

Una de las consecuencias que tiene la consagración expresa del Debido Proceso como un derecho de rango fundamental, es que todas las personas pueden acudir a la acción de tutela con el fin de que el juez constitucional conozca de la presunta vulneración, y de ser necesario ordene las medidas necesarias para garantizar su protección inmediata. Entre las prevenciones que debe adoptar el juez de tutela cuando evidencia la transgresión de una garantía constitucional, está la de dictar una sentencia en la cual se restablezca el derecho. Por su parte la Sentencia T-569 de 2011 expresa: “Es deber del juez de tutela examinar si la controversia puesta a su consideración (i) puede ser ventilada a través de otros mecanismos judiciales y (ii) si a pesar de existir formalmente, aquellos son o no son suficientes para proveer una respuesta material y efectiva a la disputa puesta a su consideración”.

DERECHO AL DEBIDO PROCESO.

Este es una institución importantísima dentro del derecho moderno, ya que contiene las garantías necesarias para el derecho procesal. Se trata de un derecho fundamental reconocido en el derecho colombiano y en la mayoría de constituciones modernas. En la Constitución el artículo 29 enuncia la institución del debido proceso que reza dentro de sus líneas lo siguiente: El debido proceso se aplicará a toda clase de actuaciones judiciales y administrativas. Nadie podrá ser juzgado sino conforme a las leyes preexistentes al acto que se le imputa. El derecho a obtener acceso a la

justicia. Derecho a la independencia del Juez. Derecho a la igualdad entre las partes intervinientes en el proceso. Derecho a un Juez imparcial. Derecho a un Juez predeterminado por la ley. La favorabilidad en la pena. Derecho a la defensa. Derecho a presentar pruebas. El debido proceso además es considerado un principio jurídico procesal según el cual toda persona tiene derecho a ciertas garantías mínimas, tendientes a asegurar un resultado justo y equitativo dentro del proceso, y a permitirle tener oportunidad de ser oído y hacer valer sus pretensiones frente al juez. De esta forma, el Debido Proceso es el pilar fundamental del Derecho Procesal y se expresa en la exigencia de unos procedimientos en los que debe respetarse un marco normativo mínimo en pro de la búsqueda de justicia social. El derecho al debido proceso entraña el servicio del Estado a través de su administración, remitiendo adicionalmente al artículo 229 de la misma Carta Política donde describe que cuando un funcionario omite o extralimita sus poderes dentro de un trámite administrativo, no sólo quebranta los elementos esenciales del proceso, sino que igualmente comporta una vulneración del derecho de acceso a la administración de justicia, del cual son titulares todas las personas naturales y jurídicas, que en calidad de administrados.

Es importante que se respete el procedimiento requerido para la aplicación del acto administrativo, permitiendo un equilibrio en las relaciones que se establecen entre la administración y los particulares, en aras de garantizar decisiones de conformidad con el ordenamiento jurídico por parte de la administración. El debido proceso debe velar por un procedimiento en el que se dé continuamente el derecho de defensa y de contradicción de todas aquellas personas que puedan resultar afectadas con la decisión administrativa. De esta forma, el debido proceso en materia administrativa busca en su realización obtener una actuación administrativa justa sin lesionar a determinado particular. Se busca también un equilibrio permanente en las relaciones surgidas del proceso y procedimiento administrativo, frente al derecho substancial y a los derechos fundamentales de las personas y la comunidad en general. Es así como la reiterada jurisprudencia trata sobre el tema: "La garantía del debido proceso, plasmada en la Constitución colombiana como derecho fundamental de aplicación inmediata (artículo 85) y consignada, entre otras, en la Declaración Universal de Derechos Humanos de 1948 (artículos 10 y 11), en la Declaración Americana de los Derechos y Deberes del Hombre proclamada el mismo año (artículo XXVI) y en la Convención Americana sobre Derechos Humanos (Pacto de San José de Costa Rica, 1969, Artículos 8 y 9), no consiste solamente en las posibilidades de defensa o en la oportunidad para interponer recursos, como parece entenderlo el juzgado de primera instancia, sino que exige, además, como lo expresa el artículo 29 de la Carta, el ajuste a las normas preexistentes al acto que se imputa; la competencia de la autoridad judicial o administrativa que orienta el proceso;

La aplicación del principio de favorabilidad en materia penal; el derecho a una resolución que defina las cuestiones jurídicas planteadas sin dilaciones injustificadas; la ocasión de presentar pruebas y de controvertir las que se alleguen en contra y, desde luego, la plena observancia de las formas propias de cada proceso según sus características" "El derecho al debido proceso es el conjunto de garantías que buscan asegurar a los interesados que han acudido a la administración pública o ante los jueces, una recta y cumplida decisión sobre sus derechos. El incumplimiento de las normas legales que rigen cada proceso administrativo o judicial genera una violación y un desconocimiento del mismo."

(C-339 de 1996). "El debido proceso constituye una garantía infranqueable para todo acto en el que se pretenda legitimamente- imponer sanciones, cargas o castigos. Constituye un límite al abuso del poder de sancionar y con mayor razón, se considera un principio rector de la actuación administrativa del Estado y no sólo una obligación exigida a los juicios criminales."

"El debido proceso comprende un conjunto de principios, tales como el de legalidad, el del juez natural, el de favorabilidad en materia penal, el de presunción de inocencia y el derecho de defensa, los cuales constituyen verdaderos derechos fundamentales". "El debido proceso constituye un derecho fundamental de obligatorio cumplimiento para las actuaciones tanto judiciales como administrativas, para la defensa de los derechos de los ciudadanos, razón por la cual deben ser respetadas las formas propias del respectivo proceso. Lo anterior garantiza la transparencia de las actuaciones de las autoridades públicas y el agotamiento de las etapas previamente determinadas por el ordenamiento jurídico. Por ello los ciudadanos sin distinción alguna, deben gozar del máximo de garantías jurídicas en relación con las actuaciones administrativas y judiciales encaminadas a la observancia del debido proceso." (T- 078 de 1998).

"La importancia del debido proceso se liga a la búsqueda del orden justo. No es solamente poner en movimiento mecánico las reglas de procedimiento y así lo insinuó Lhering. Con este método se estaría dentro del proceso legal pero lo protegible mediante tutela es más que eso, es el proceso justo, para lo cual hay que respetar los principios procesales de publicidad, inmediatez, libre apreciación de la prueba, y, lo más importante: el derecho mismo.

El debido proceso que se ampara con la tutela está ligado a las normas básicas constitucionales tendientes al orden justo (para ello nada más necesario que el respeto a los derechos fundamentales); ello implica asegurar que los poderes públicos constituidos sujeten sus actos (sentencias, actos administrativos) no solamente a las normas orgánicas constitucionales sino a los valores, principios y derechos y este sería el objeto de la jurisdicción constitucional en tratándose de la tutela".

(T- 280 de 1998). IGUALDAD. En diversas sentencias donde la Corte Constitucional ha determinado que la igualdad es un concepto multidimensional pues es reconocido como un principio, un derecho fundamental y una garantía. De esta manera, la igualdad puede entenderse a partir de tres dimensiones: i) formal, lo que implica que la legalidad debe ser aplicada en condiciones de igualdad a todos los sujetos contra quienes se dirige; y, ii) material, en el sentido garantizar la paridad de oportunidades entre los individuos; y, iii) la prohibición de discriminación que implica que el Estado y los particulares no puedan aplicar un trato diferente a partir de criterios sospechosos construidos con fundamento en razones de sexo, raza, origen étnico, identidad de género, religión y opinión política, entre otras. Se tiene que la H Corte Constitucional ha determinado que las respuestas de reclamaciones administrativas y su análisis superfluo constituye una amenaza a la calidad de concursante, esto implica que se genera un detrimento en las calidades de participante, en otras palabras, no es justificación la expedición de un acto que "extienda argumentos" en un texto que no define nada en concreto, mientras corre una etapa de eliminación en un concurso para la aspiración de carrera administrativa, mientras que los demás concursantes, con las mismas o similares características continúan en el proceso, véase: H Corte Constitucional Sentencia T 340/2020:

“Ahora bien, desde una perspectiva general, la Corte ha sostenido que, pese a la existencia de las vías de reclamación en lo contencioso administrativo, existen dos hipótesis que permiten la procedencia excepcional de la acción de tutela. La primera, se presenta cuando existe el riesgo de ocurrencia de un perjuicio irremediable, causal que tiene plena legitimación a partir del contenido mismo del artículo 86 del Texto Superior y, por virtud de la cual, se le ha reconocido su carácter de mecanismo subsidiario de defensa judicial. Y, la segunda, cuando el medio existente no brinda los elementos pertinentes de idoneidad y eficacia para resolver la controversia, a partir de la naturaleza de la disputa, de los hechos del caso y de su impacto respecto de derechos o garantías constitucionales.” 2.4.

Principio de legalidad administrativa. Sentencia C-710/01. El principio constitucional de la legalidad tiene una doble condición de un lado es el principio rector del ejercicio del poder y del otro, es el principio rector del derecho sancionador. Como principio rector del ejercicio del poder se entiende que no existe facultad, función o acto que puedan desarrollar los servidores públicos que no esté prescrito, definido o establecido en forma expresa, clara y precisa en la ley. Este principio exige que todos los funcionarios del Estado actúen siempre sujetándose al ordenamiento jurídico que establece la Constitución y lo desarrollan las demás reglas jurídicas. Sentencia C-412/15.

El principio de legalidad exige que dentro del procedimiento administrativo sancionatorio la falta o conducta reprochable se encuentre tipificada en la norma -lex scripta- con anterioridad a los hechos materia de la investigación-lex previa. En materia de derecho sancionatorio el principio de legalidad comprende una doble garantía, a saber: material, que se refiere a la predeterminación normativa de las conductas infractoras y las sanciones; y, formal, relacionada con la exigencia de que estas deben estar contenidas en una norma con rango de ley, la cual podrá hacer remisión a un reglamento, siempre y cuando en la ley queden determinados los elementos estructurales de la conducta antijurídica.

Esto se desprende del contenido dispositivo del inciso 2º del artículo 29 de la Constitución Política que establece el principio de legalidad, al disponer que “nadie podrá ser juzgado sino conforme a las leyes preexistentes al acto que se imputa (...)”, es decir, que no existe pena o sanción si no hay ley que determine la legalidad de dicha actuación, ya sea por acción u omisión. Sentencia 00128 de 2016 Consejo de Estado.

Uno de los elementos definitorios del Estado moderno es la sujeción de sus autoridades al principio de legalidad. La idea de que el ejercicio del poder no puede corresponder a la voluntad particular de una persona, sino que debe obedecer al cumplimiento de normas previamente dictadas por los órganos de representación popular, es un componente axiológico de la Constitución Política de 1991, en la cual se define expresamente a Colombia como un Estado social de derecho (artículo 1) basado en el respeto de las libertades públicas y la defensa del interés general (artículo 2). Esta declaración de principios a favor del respeto por la legalidad se refleja directamente en varias otras disposiciones constitucionales según las cuales (i) los servidores públicos son responsables por infringir la Constitución y las leyes y por omisión o extralimitación de funciones (artículo 6); (ii) ninguna autoridad del Estado podrá ejercer funciones distintas de las que le atribuye la Constitución y la ley (artículo 121); y (iii) no habrá empleo público que no tenga funciones detalladas en la ley o el reglamento. (...)

De este modo, el principio constitucional de legalidad exige que la actuación de las diferentes autoridades públicas tenga una cobertura normativa suficiente o, lo que es lo mismo, esté basada en una norma habilitante de competencia, que confiera el poder suficiente para adoptar una determinada decisión. Exceso ritual manifiesto. Sentencia 00537 de 2018 Consejo de Estado.

LA CORTE CONSTITUCIONAL

Ha definido el defecto procedimental por exceso ritual manifiesto como aquel que se presenta cuando “un funcionario utiliza o concibe los procedimientos como un obstáculo para la eficacia del derecho sustancial y por esta vía, sus actuaciones devienen en una denegación de justicia. (Sentencia T-024 del 17 de enero de 2017). 2 PREVALENCIA DEL DERECHO SUSTANCIAL FRENTE A LO FORMAL. Por su parte, el artículo 228 de la Constitución Política consagra el principio de prevalencia del derecho sustancial sobre el formal, que propende porque las normas procesales sean el medio que permita concretar o efectivizar los derechos sustanciales de los ciudadanos.

PRUEBAS.

Ruego se sirvan tener en cuenta y decretar las siguientes: DOCUMENTALES.

1.- Copias de los originales de los contratos: contrato de arrendamiento firmado el día 8 de noviembre de 2017, entre los señores SONIA REINA ANDRADE en calidad de arrendataria y OMAR BUESAQUILLO PARADA, en calidad de arrendador , promesa de venta de fecha 9 de noviembre de 2017 firmado entre los señores SONIA REINA ANDRADE en calidad de compradora y OMAR BUESAQUILLO PARADA, en calidad de vendedor y ESCRITURA PUBLICA No 3192 del 9 de noviembre de 2017 otorgada en la NOTARIA TRECE DEL CIRCULO DE CALI VALLE de la fraudulenta venta del bien inmueble de propiedad de la señora LUISA MARIA CONCHA REINA ubicado en la carrera 20 No 36-92 edificio BIFAMILIAR REINA apartamento 202 segundo piso de reglamento de propiedad horizontal, en la ciudad de Cali Valle, predio bajo matrícula inmobiliaria número 370-618688 de la oficina de registro e instrumentos públicos de Cali Valle.

2.- Copia de la providencia AUTO INTERLOCUTORIO No. 3498 de fecha 20 de octubre de 2021 notificado por aviso el día 22 de noviembre de 2021, radicado al número 760014003018-2021-00770-00, donde se admitió la demanda notificada por aviso el día 22 de noviembre de 2021, en proceso VERBAL SUMARIO DE RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO, promovido por el señor OMAR BUESAQUILLO PARADA en contra de SONIA REINA ANDRADE,

3- Copia de la denuncia penal ante la fiscalía seccional de Cali.

4.- Copia de las actuaciones del llamado “acreedor hipotecario” y de los recibos y pagos hechos a la bolsa hipotecas s.a.s de Cali y de las varias comunicaciones de REQUERIMIENTOS DE COBRO de los intereses de la deuda, hechos por la Dra. MARIA DEL PILAR SANCHEZ, abogada de la firma BOLSA DE HIPOTECA S.A.S

5.- Copia del certificado de tradición, del bien inmueble ubicado en la carrera 20 No 36-92 edificio BIFAMILIAR REINA apartamento 202 segundo piso de

19

reglamento de propiedad horizontal, en la ciudad de Cali Valle, predio bajo matrícula inmobiliaria número 370-618688 de la oficina de registro e instrumentos públicos de Cali Valle.

PRUEBA TRASLADADA.-

Solicito se sirvan pedir a nuestra costa el expediente del proceso de restitución de inmueble arrendado que se encuentra en el JUZGADO DIECIOCHO 18 CIVIL MUNICIPAL DE CALI Valle radicado al número 760014003018-2021-00770-00, donde se admitió la demanda notificada por aviso el día 22 de noviembre de 2021, en proceso VERBAL SUMARIO DE RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO, promovido por el señor OMAR BUESAQUILLO PARADA en contra de SONIA REINA ANDRADE, para que haga parte del expediente y que los documentos que interesen como carga probatoria para esta acción

PRUEBA PERICIAL.-

Sírvanse, decretar una prueba pericial con perito idóneo de los auxiliares de la justicia, a fin de que se evalúe EL PREDIO y el valor de arrendamiento que se debe contrar por arrendamiento en ese sector donde está ubicado el bien inmueble dado en arrendamiento a SONIA REINA ANDRADE y fije el valor comercial del predio con sus linderos especiales y propiedad de la demandante

TESTIMONIALES

Solicito Señor Juez, recepcionar las declaraciones a los señores, ESTELLLA MUÑOZ MORENO quien se puede citar en la calle 7ª No 10-78 en la ciudad de Popayán, para que depongan lo que les consta sobre los hechos de esta demanda y lo que el juzgado estime conveniente.

INSPECCION JUDICIAL

Solicito a su despacho decretar una inspección judicial sobre el inmueble con intervención de peritos, para verificar:

1. La identificación del inmueble
2. La posesión material por parte de las demandantes
3. La explotación económica, mejoras, vías de acceso y estado de conservación actual
4. El avalúo comercial, las mejoras, frutos civiles e indemnizaciones.

Las demás que de oficio consideren pertinentes.

INTERROGATORIO DE PARTE

Solicito se sirva decretar el interrogatorio, señalar fecha y hora para esa diligencia, sobre el interrogatorio que hare de forma verbal y personal sobre los hechos relatados en esta tutela, a los señores OMAR BUESAQUILLO PARADA y YAMEL ARBOLEDA representante legal de la firma BOLSA DE HIPOTECAS S.A.S DE CALI, con exclusividad en relación con el negocio jurídico que se celebró con mi poderdante con suficiente aptitud para inducir o provocar un error de la otra parte y obtener su consenso o voluntad en la celebración del acto, situaciones estas que le indujeron a la señora SONIA REINA ANDRADE para que esta cayera en los errores de hecho que culmina en la pérdida de su bien inmueble y el desalojo ilegal del mismo.

COMPETENCIA.

Son ustedes honorables magistrados, competentes en primera instancia, para conocer del asunto, por la naturaleza de los hechos, por tener jurisdicción en el domicilio del Accionante y de conformidad con lo dispuesto en el decreto Para los efectos previstos en el artículo 37 del Decreto 2591 de 1991, conocerán de la acción de tutela, a prevención, los jueces con jurisdicción donde ocurriere la violación o la amenaza que motivare la presentación de la solicitud o donde se produjeren sus efectos, conforme a las siguientes reglas: (...) 2. Las acciones de tutela que se interpongan contra cualquier autoridad, organismo o entidad pública del orden nacional serán repartidas, para su conocimiento en primera instancia, a los Jueces del Circuito o con igual categoría.”

JURAMENTO.

Manifiesto señores Magistrados, bajo la gravedad del juramento, que no he interpuesto otra acción de Tutela por los mismos hechos y derechos aquí relacionados, ni contra la misma autoridad.

ANEXOS.

Copia para archivo del Tribunal y para el juzgado tutelado

NOTIFICACIONES.

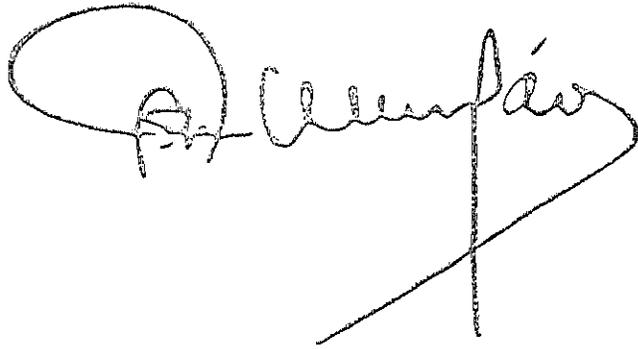
Mi poderdante en la carrera 20 No 36-92 edificio BIFAMILIAR REINA apartamento 202 segundo piso de reglamento de propiedad horizontal, en la ciudad de Cali Valle, o en la calle 7ª No 10-78 en Popayán,

El señor OMAR BUESAQUILLO PARADA, y el señor YAMEL ARBOLEDA en la carrera 4ª No 9-63 oficina 302 en la ciudad de Cali Valle, LA BOLSA DE HIPOTECAS S.A.S de la ciudad de Cali Valle, persona jurídica con NIT No. 800.213.208-1 y domicilio en la carrera 4ª No 9-63 oficina 302 en la ciudad de Cali Valle. No se conocen los correos electrónicos de los mismos.

El juzgado tutelado en el edificio del palacio de justicia de Cali, JUZGADO 18 CIVIL MUNICIPAL DE CALI VALLE

El suscrito apoderado en la secretaria de su despacho o en la calle 7ª No 10-78 de Popayán, cel. 311 743 5915
Correo electrónico: armandoperafan90@gmail.com

De los Honorables Magistrados atentamente,



ARMANDO PERAFAN

C.C. No 10.525.357 de Popayán.
T.P. No 30.084 del C. S. de la J.
Dirección oficina calle 7ª No 1078 en Popayán
Celular 311 743 5915
Correo electrónico: armandoperafan90@gmail.com

ARMANDO PERAFAN
ABOGADO
UNIVERSIDAD DELCAUCA
ESPECIALIZACION
UNIVERSIDAD SAN BUENAVENTURA CALI



22

**SEÑORES
HONORABLES MAGISTRADOS
TRIBUNAL SUPERIOR DE CALI VALLE
REPARTO
E. S. D.**

SONIA REINA ANDRADE, mayor de edad y vecina de este municipio e identificada como aparece al pie de mi firma, mediante el presente escrito manifiesto que confiero poder especial amplio y suficiente al Doctor Armando Perafan, abogado en ejercicio quien se identifica como aparece al pie de su respectiva firma, para que en mi nombre y representación instaure ante su despacho ACCION DE TUTELA consagrada en el artículo 86 de la Constitución Política y reglamentado por el Decreto 2591 de 1.991, contra LA SENTENCIA EN LA CUAL SE DIO POR TERMINADO UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y SE DECRETO UN LANZAMIENTO, DECISIÓN PROFERIDA POR EL JUZGADO DIECIOCHO (18) CIVIL MUNICIPAL DE CALI VALLE DE FECHA 11 DE OCTUBRE DE 2022, dentro de un proceso de RESTITUCION DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO, promovido por el señor OMAR BUESAQUILLO PARADA contra la suscrita, a fin de que se ordene dentro de un plazo prudencial perentorio, en amparo de mi derecho fundamental DEL DEBIDO PROCESO ARTICULO 29 DE LA C.N. AL DERECHO A LA PROPIEDAD PRIVADA ARTICULO 58 DE LA C.N., A LA CORRECTA ADMINISTRACION DE JUSTICIA ARTICULO 228 DE LA C.N., AL PRINCIPIO DE FAVORABILIDAD, DE LEGALIDAD, DE IGUALDAD EQUIDAD Y JUSTICIA, acciones por la vulneración de los Derechos Constitucionales Fundamentales, primacía al Derecho Sustancial, y vulneración del derecho procesal civil, consagrados en los artículos 13,29,58, 228 de la Constitución Nacional, y todos



COMUNICACION DE HECHOS
al Jefe de la Oficina de
Asesoría Jurídica
del Juzgado 18 Civil Municipal de Cali Valle

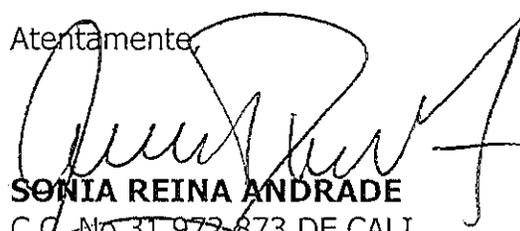
23

aquellos que se identifiquen en el ejercicio constitucional, los cuales están siendo desconocidos por el JUZGADO 18 CIVIL MUNICIPAL DE CALI VALLE, en una sentencia parcializada y en contra de mis intereses personales y familiares, todo de acuerdo con los argumentos y pretensiones que mi abogado en escrito solicite en su debida oportunidad.

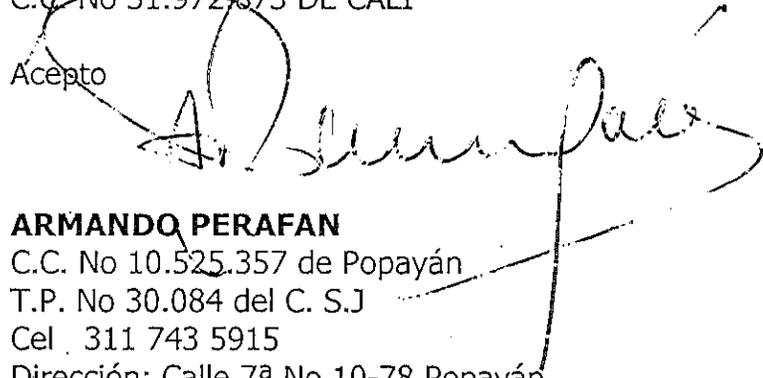
Mi apoderado queda facultado para transigir, desistir, conciliar, recibir, tramitar, sustituir, reasumir este poder y con las facultades que consagra el art. 77 del código general del proceso, en fin, para todo lo necesario en fiel cumplimiento del presente mandato, y los recursos de ley que se requieran en este mismo asunto.

Sírvase reconocer personería para actuar a mi apoderado

Atentamente,


SONIA REINA ANDRADE
C.C. No 31.972.873 DE CALI

Acepto


ARMANDO PERAFAN
C.C. No 10.525.357 de Popayán
T.P. No 30.084 del C. S.J
Cel. 311 743 5915
Dirección: Calle 7ª No 10-78 Popayán
Correo electrónico: armandoperafan90@gmail.com



NOTARIA NOVENA DE CALI

notariacali9@yahoo.com.mx

**DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE
CONTENIDO, FIRMA Y HUELLA**

Ante la Notaría Novena (9) del Círculo de Cali,
Compareció:

REINA ANDRADE SONIA
quien exhibió C.C. 31972873 de cali

y declaró que la firma y huella que aparecen en el
presente documento son suyas y que el contenido
del mismo es cierto.

2ad3ze32aeaqzqzz

CALI 18/10/2022 a las 8:59:01 a. m.

JSRE



Huella

Esta diligencia se tramita a
colledud del Comproamiento
previa advertencia del
Decreto 2150/05 y Decreto
2148/83

Verifique los datos ingresando a
www.notariaenlinea.com

R8AIK2EP1DF5VH7GT



[Handwritten Signature]
FIRMA
MARIA CECILIA ALVAREZ PEREIRA
NOTARIA NOVENA (E) DE CALI





República de Colombia
 Rama Judicial del poder Público
 Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial del Cauca

Oficina Judicial Popayán (C)

DATOS PARA LA RADICACION DEL PROCESO

TIPO DE JUZGADO: TRIBUNAL SUPERIOR CALI

ESPECIALIDAD: TRIBUNAL CODIGO 001 DENOMINACIÓN

GRUPO/ CLASE PROCESO: TUTELA CODIGO DENOMINACIÓN

No CUADERNOS 1 FOLIOS CORRESPONDIENTES 243

NUMERO COPIAS DE TRASLADO: 1 CON: 243 FOLIOS CADA UNA.

NUMERO DE COPIAS ARCHIVO: CON: FOLIOS CADA UNA.

CUANTIA: \$ MINIMA MENOR MAYOR

DEMANDANTE (S)
 NOMBRE (S) 1º APELLIDO 2º APELLIDO No CEDULA O NIT.
SORIA REINA AM DRA DE 31.972873

DIRECCIÓN NOTIFICACIÓN: CARRERA 20 TEL:
Nº 36-92 APTO 202 EDIFICIO BIFAMILIAR

DIRECCION NOTIFICACION: REINA CALI VALLE TEL: 302466313
 (Continuar al respaldo hay más)

DEMANDADO (S)
 NOMBRE (S) 1º APELLIDO 2º APELLIDO No CEDULA O NIT.
JUZGADO 18 CIVIL MUNICIPAL CALI VALLE

DIRECCIÓN NOTIFICACIÓN: JUZG. 18 CIVIL MCPAL TEL:
CALI - EDIF. PALACIO JUSTICIA CALI (U)

DIRECCION NOTIFICACION: TEL:
 (Continuar al respaldo hay más)

APODERADO
 NOMBRE (S) 1º APELLIDO 2º APELLIDO No CEDULA O NIT.
ARMANDO PERAFAN 10521-357 30.084

DIRECCIÓN NOTIFICACIÓN: CALLE 7ª N° 10-78 TEL: 31174359
POPAYAN

CONFIRMO QUE LOS ANTERIORES DATOS CORRESPONDEN A LOS CONSIGNADOS EN LA DEMANDA.

[Firma]
 FIRMA APODERADO
 No. Radicación del proceso

Ingreso:
 Sentencia de fecha:
 Con bienes embargados, secuestrados y para remate:
 Decisión Definitiva:

26

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA VIVIENDA URBANA.

ARRENDADOR : OMAR BUESAQUILLO PARADA
C.C.# 94.265.322 de Calima

ARRENDATARIO : SONIA REINA ANDRADE
C.C.# 31.972.873 de Cali

COARRENDATARIO :

FECHA DEL CONTRATO: Noviembre 8 de 2.017

CANON DE ARRENDAMIENTO: \$ 1.615.000 Mensuales.

DIRECCION DEL INMUEBLE: Cr 20 No. 36 - 92 Edificio Bifamiliar REYNA
Apartamento 202 - 2º Piso

DURACION DEL CONTRATO: Un (01) año

OBJETO: Conste por el presente documento que el Arrendador citado antes,
da en arrendamiento a el Arrendatario y éste manifiesto recibirlo a su entera
satisfacción, obligándose a restituirlo en el mismo buen estado en que lo
recibe, el siguiente bien inmueble: Apartamento 202 que hace parte del
Edificio Bifamiliar REYNA, ubicado en la Cr 20 No. 36 - 92 de la actual



Contrato de Arrendamiento para Vivienda, Dirección : Cr 20 No. 36 - 92 Apto
202 - Edificio Bifamiliar REYNA.

nomenclatura urbana de Cali, construido sobre un lote de terreno distinguido
con el No. 15 de la manzana D, con área de 135 metros cuadrados.

Los linderos del inmueble antes descrito se encuentran contenidos en la
Escritura Pública Número 3.759 de fecha Diciembre 23 de 2016
otorgada en la Notaría Trece del Circuito de Cali, debidamente registrada.

CLAUSULA ADICIONAL O ACLARATORIA : No se permite solicitar a las
Empresas de Servicios Públicos como EMCALI y GASES DE OCCIDENTE,
Créditos ó Tarjetas a través de las facturas que estos expiden.

La relación contractual se determinará por las siguientes Cláusulas:

PRIMERO: SOLIDARIDAD. El Arrendatario y su Coarrendatario declaran que
se hacen solidariamente responsables de todas y cada una de las obligaciones
que adquieren por el presente Contrato, no sólo durante el término que se
estipula en la Cláusula Segunda y las prórrogas que se pacten entre El
Arrendador y El Arrendatario, sino por todo el tiempo que El Arrendatario
ocupe el inmueble hasta su restitución a El Arrendador. *****

SEGUNDO: TERMINO. El término de Arrendamiento se señala en Un (01)
año, que empieza a contarse a partir del día Noviembre 8 de 2017 y que en
consecuencia, vence el día Noviembre 7 de 2018. Este término podrá
prorrogarse por períodos iguales, mediante acuerdo previo entre las partes
contratantes, siempre que exista cumplimiento en el pago periódico de los
cánones de arrendamiento. **PARAGRAFO PRIMERO:** Si El Arrendatario desea



26

obtener la prórroga del Contrato, deberá solicitarla por escrito a El Arrendador con Un (1) mes de anticipación por lo menos al vencimiento del término inicial o de la prórroga respectiva. Así mismo, si al vencimiento del plazo o de alguna de sus prórrogas, El Arrendatario quisiera hacer cesar el arrendamiento y devolver el inmueble, dará aviso escrito de su decisión a El Arrendador, con no menos de tres (3) meses de anticipación. PARAGRAFO

SEGUNDO: Si El Arrendatario desocupare el inmueble antes del vencimiento del término o de la prórroga vigente, pagará a El Arrendador el valor de Un (1) canon o renta mensual, a título de depósito e indemnización por el incumplimiento del Contrato, sin perjuicio de las demás obligaciones accesorias a su cargo. (Artículo 24 Ley 820 de 2003). PARAGRAFO TERCERO: En todo caso, para que se entienda pactada una prórroga cualquiera, son necesarios el acuerdo sobre ello y las condiciones en que se celebra, de todo lo cual debe quedar constancia.*****

TERCERO: CANON. Se fija el canon de arrendamiento durante el período pactado en la suma mensual de UN MILLON SEISCIENTOS QUINCE MIL PESOS (\$ 1.615.000) MCTE.; pagaderos por mensualidades anticipadas dentro de los primeros Cinco (5) días de cada período al Arrendador ó a su orden. El Arrendatario se obliga a cancelar al Conjunto Residencial el valor mensual de la cuota de Administración ó de las cuotas Extraordinarias que se generen sobre el inmueble, siendo entendido que el incumplimiento de este pago genera incumplimiento al presente Contrato. PARAGRAFO PRIMERO: El Arrendatario

se obliga a presentar copia de los últimos recibos de pago de los servicios públicos, al momento de realizar el pago de cada mes de arrendamiento.

PARAGRAFO SEGUNDO: El canon de arrendamiento se incrementará cada

10
EAGERN



27

periodo anual, en un porcentaje no superior al 100% del incremento que haya tenido el índice de precios al consumidor en el año calendario inmediatamente anterior a aquel en que deba efectuarse el reajuste del canon, de lo cual se declara notificado previamente El Arrendatario, sin necesidad de comunicación por escrito por parte del Arrendador. (Artículo 20 Ley 820 de 2003).*****

CUARTO: DESTINO. El inmueble materia del arrendamiento debe destinarse El Arrendatario a la vivienda de su familia. *****

QUINTO: PROHIBICIONES A EL ARRENDATARIO. El Arrendatario no podrá: a) Subarrendar el inmueble, ni en todo ni en parte, ni ceder este Contrato a ningún título. b) Ejecutar obras o construcciones que varíen la estructura o pongan en peligro la estabilidad o solidez del inmueble. c) Hacer mejoras o adiciones de cualquier clase en el inmueble, salvo que para ello obtenga la autorización previa, expresa y por escrito de El Arrendador; d) Congregar personas en la casa para la realización de cultos religiosos ó reuniones políticas que perturben la tranquilidad de los vecinos; y e) Realizar actos o ejecutar hechos, que en alguna forma perjudiquen el crédito moral y material del inmueble o de lugar o perturbe la tranquilidad de los moradores o vecinos de ese mismo lugar.-

PARAGRAFO PRIMERO: Si El Arrendatario hiciere mejoras o adiciones SIN AUTORIZACION ESCRITA de El Arrendador, ellas no podrán ser retiradas y quedarán de propiedad del dueño del inmueble, sin que por ello El Arrendatario pueda exigir pago o indemnización alguna, salvo que El Arrendador acceda a que tales adiciones o mejoras sean separadas y El Arrendatario retire y se lleve los materiales, cuando con ello no se cause ningún detrimento al inmueble arrendado. Así, El Arrendatario RENUNCIA expresamente al derecho de retención del inmueble



28

derivado de mejoras, adiciones o reparaciones realizadas por él. **PARAGRAFO SEGUNDO:** De todos modos, el hecho de hacer tales mejoras o adiciones sin la referida autorización, será motivo suficiente para que El Arrendador dé por terminado unilateralmente el Contrato y exija la restitución del inmueble, sin requerimiento privado o judicial alguno a los cuales expresamente renuncia El Arrendatario.*****

SEXTO: REPARACIONES LOCATIVAS Y NECESARIAS: Son de cargo de El Arrendatario las reparaciones locativas que trata la Ley y las relativas a obstrucciones de cañerías locales, daños de pisos, muros y cielo-rasos, reposición de vidrios rotos, conservación y reposición de cerraduras y llaves de las puertas, arreglos de grifos o salidas del acueducto, daños de instalaciones sanitarias y eléctricas, tapada de goteras, etc. y el arreglo de los daños que sobrevengan por descuido o culpa del Arrendatario en hacer esas reparaciones o por deficiencias de estas. *****

SEPTIMO: SERVICIOS MUNICIPALES Y DE ADMINISTRACION: El pago de los servicios de Energía, Acueducto, Alicantarillado, Teléfono, Gas, Emsirva e Internet, son de cargo de El Arrendatario hasta la fecha de restitución del inmueble a El Arrendador. Igualmente El Arrendatario se obliga al pago mensual y oportuno de las Cuotas de Administración que se generen sobre el inmueble, las cuales tienen un incremento a partir del mes de Enero de cada año, determinado por la Asamblea General de Copropietarios del Conjunto Residencial, lo cual es aceptado previamente por El Arrendatario. Si El Arrendatario dejare de pagar esos servicios y tuviere que cubrirlos El Arrendador, El Arrendatario y su Coarrendatario quedan obligados a reembolsar al Arrendador las sumas correspondientes y llegado el caso de



29

acción judicial, El Arrendatario y su Coarrendatario aceptan desde ahora que será TITULO EJECUTIVO suficiente el presente Contrato acompañado de las cuentas de cobro de esos servicios o de los consecuentes recibos de pago si éstos han sido efectuados por El Arrendador. El Arrendatario responderá exclusivamente ante las Empresas Municipales por cualquier violación de sus Reglamentos y, El Arrendador no asumen responsabilidades por este concepto, ni por las insuficiencias de dichos servicios. PARAGRAFO: El Arrendador deja expresa constancia que NO SERA SOLIDARIO con el Arrendatario, de las cuentas generadas por concepto de Gases de occidente, servicio telefónico ni de Internet que asuma el Arrendatario sobre el inmueble dado en arrendamiento. *****

OCTAVO: NORMAS HIGIENICAS. El Arrendatario se someterá a las disposiciones que dicten las autoridades sanitarias y hará por su cuenta las obras o reparaciones que ella ordene en beneficio de la salubridad. *****

NOVENO: TERMINACION AUTOMATICA DEL CONTRATO. El hecho de no pagar o la mora en el pago por parte del Arrendatario del precio del arrendamiento de un mes cualquiera en la fecha indicada en la Cláusula Tercera, o la violación total o parcial, o el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones que la Ley o éste Contrato le impone, producirá la terminación automática del Contrato y dará derecho a El Arrendador para pedir al Arrendatario la desocupación y entrega inmediata del inmueble, sin necesidad de practicar desahucios ni requerimientos en mora, a los cuales RENUNCIA expresamente El Arrendatario. PARAGRAFO: Las causales de terminación unilateral del Contrato por parte del Arrendador y por parte del Arrendatario,

SLOS
REALC
JAN
BO
ATE
CAL



30

se encuentran estipuladas en los Artículos 22, 23, 24 y 25 de la Ley 820 de 2003. *****

DECIMO: INTERESES DE MORA. El Arrendatario pagará al Arrendador el interés máximo legal establecido por el gobierno nacional, sobre el valor de los arrendamientos vencidos o de cualquier suma que por cualquier concepto resulten a deber al Arrendador desde la fecha de su exigibilidad hasta el día de pago, sin necesidad de requerimientos por mora, a los cuales renuncia expresamente El Arrendatario y su Coarrendatario. *****

DECIMO PRIMERO: VISITA AL INMUEBLE. El Arrendador personalmente o por medio de sus empleados, previo acuerdo con El Arrendatario, podrá visitar el inmueble materia del arrendamiento cuando lo estime conveniente, a efecto de comprobar si El Arrendatario hace uso debido del inmueble y emplea en la conservación de éste el cuidado debido conforme a la Ley y a las Cláusulas de este Contrato. Durante el último mes del término del arrendamiento o de la prórroga vigente, El Arrendatario permitirá que el inmueble sea visitado por el presunto nuevo Arrendatario. *****

JMR
SOU
BCE
RGM

DECIMO SEGUNDO: CESION DE DERECHOS. El Arrendatario acepta desde ahora incondicionalmente, toda transferencia o cesión que El Arrendador haga a este Contrato en todo o en parte a favor de terceros, sustituyéndose así el cesionario en todos los derechos y obligaciones consignados en el documento. *****

DECIMO TERCERO: OPCION DE COMPRA. El Arrendador le concede al Arrendatario la PRIMERA OPCION DE COMPRA del inmueble materia del presente contrato. Para tal efecto, el Arrendador deberá enviar una Carta al Arrendatario informándole de la intención de venta, dirigida a la dirección del

070-
COMPRA

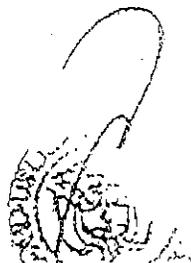
31
Inmueble objeto del presente arrendamiento mediante correo certificado, concediéndole un plazo de Quince (15) días calendario para recibir respuesta.

DECIMO CUARTO: ACCIONES LEGALES Y PENA. Si el incumplimiento o violación de cualquiera de las obligaciones del Arrendatario diere lugar a actuación gubernativa o acciones judiciales, éste se compromete a pagar al Arrendador a título de pena, el valor de Dos (2) cánones mensuales de arrendamiento por cada una de tales actuaciones, sin menoscabo del pago de las rentas pendientes y de los gastos e indemnización de perjuicio, todo lo cual podrá demandarlo simultáneamente y de inmediato El Arrendador por la vía ejecutiva, sin requerimiento privado o judicial alguno, a los cuales expresamente renuncian El Arrendatario y su Coarrendatario y se someten en forma solidaria. *****

DECIMO QUINTO: COSTAS JUDICIALES. En caso que El Arrendatario diere lugar a acciones judiciales o administrativas, será de su cargo los costos de tales acciones, incluidos los honorarios del abogado que intervenga en la gestión en nombre del Arrendador. *****

DECIMO SEXTO: DESOCUPACION: Si el inmueble fuere desocupado por El Arrendatario sin aviso previo y sin pagar el canon de arrendamiento; por el presente documento El Arrendatario autoriza al Arrendador para que en presencia de dos (2) testigos pueda ingresar al inmueble, con el fin de verificar el estado del mismo y obtener la tenencia, levantando un Acta para tal efecto.

Para efectos legales el presente contrato Presta Mérito Ejecutivo pues contiene obligaciones claras, expresas, contempladas en el Código Civil Colombiano y regido por la Ley 820 de 2.003.



32

En señal de aceptación se firma en la ciudad de Cali, en dos (2) ejemplares a los
Ocho (08) días de Noviembre de 2017

ARRENDADOR:

Ornan BUESARQUILLO, PARADA

C.C.# 94 265 322 CAJINÁ C-2

Dirección Notificación: Cr 4 # 9-63

ARRENDATARIO:

[Signature]

C.C.# 91 972 873

Dirección Notificación: _____

COARRENDATARIO:

C.C.# _____

Dirección Notificación: _____

AV
2017
NOV
08
10:00



CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA

33

Entre los suscritos a saber: OMAR BUESAQUILLO PARADA, mayor de edad, vecino de Cali, identificado con la cédula de ciudadanía número 94.265.322 de Calima, hábil para contratar y obligarse, obrando en su propio nombre y representación, de estado civil CASADO, hábil para contratar y obligarse, quien en adelante se denominará EL PROMETIENTE VENDEDOR; y por otra parte, SONIA REINA ANDRADE, también mayor de edad, vecina de esta ciudad, identificada con la cédula de ciudadanía número 31.972.873 de Cali, hábil para contratar y obligarse, quien en adelante se denominará LA PROMETIENTE COMPRADORA; hemos celebrado el presente CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA que se formaliza en los siguientes términos: PRIMERO. OBJETO DEL CONTRATO : EL PROMETIENTE VENDEDOR promete y se obliga a vender y, LA PROMETIENTE COMPRADORA promete y se obliga a comprar, mediante Escritura Pública que se registrará, el siguiente bien inmueble: DESCRIPCIÓN:

EL APARTAMENTO No. 202 que hace parte del EDIFICIO BIFAMILIAR REYNA PROPIEDAD HORIZONTAL, ubicado en la Carrera 20 No. 36-92 de la actual nomenclatura urbana de Cali, construido sobre un lote de terreno distinguido con el No. 15 de la manzana D, con área de 135.00 metros cuadrados, comprendido dentro de los siguientes linderos generales: OCCIDENTE, en distancia de 22.50 metros, con predio que es o fue de Gladis Gonzalez. NORTE, en distancia de 6.00 metros, con la Carrera 20 Norte



34

ORIENTE, en distancia de 22.50 metros, con predio que es o fue de Marina Manríquez. SUR, en distancia de 6.00 metros, con predio que es o fue de Carlos Miranda. LINDEROS ESPECIALES DEL APARTAMENTO 202. SEGUNDO PISO: Inmueble cuya descripción y linderos son los siguientes: NADIR: Variable en +2.52 y 2.88 metros. GENIT: 4.82 metros. ALTURA: 2.27 metros. AREA: 99.08 metros cuadrados. Consta de balcón, sala comedor, cocina, 1 alcoba, 1 baño y patio C común de uso exclusivo del apartamento 201 con área de 9.88 metros cuadrados, índice de coeficiente 47.53%. Sus linderos particulares son: Del punto 1 al punto 2 en línea común divisoria de 6.68 metros, muro y columnas comunes que lo separan del balcón y acceso; del punto 2 al punto 3 en línea común divisoria de 22.22 metros, muro y columnas comunes que lo separan de vacío a predio que es o fue de Marina Manríquez; del punto 3 al punto 4 en línea común divisoria de 7.67 metros, muro y columnas comunes que lo separan de vacío a predio que fue o es de Carlos Miranda y vacío a primer piso, del punto 4 al punto de partida 1 en línea común divisoria de 17.15 metros, muro y columnas comunes que lo separan de vacío a predio que fue o es de Gladis Gonzalez. A este inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número 370-618688 y Ficha catastral: D061100140000 -----
CODIGO UNICO: 760010100081300260014000000014. -----

PARAGRAFO PRIMERO: EL EDIFICIO BIFAMILIAR REYNA del cual hace parte el inmueble objeto de este contrato, está sometido al régimen de Propiedad Horizontal, protocolizado su Reglamento por

medio de la escritura pública número 3336 del 24 de Septiembre de 1999 de la Notaría Sexta de Cali.

35

PARAGRAFO SEGUNDO: No obstante la mención de la cabida y linderos, la venta del inmueble se hará como Cuerpo Cierto.

SEGUNDO: TRADICIÓN: EL PROMETIENTE VENDEDOR adquirió el inmueble prometido en venta, por compra que hizo mediante la Escritura Pública número 3192 del 10 de Noviembre de 2.017 de la Notaría Trece (13) del Círculo de Cali, debidamente registrada al folio de matrícula inmobiliaria No. 370-618688 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.

ESCRITURA PÚBLICA
CARLOS GIRALDO
NOTARIO EN C

TERCERO: PRECIO Y FORMA DE PAGO: El precio por el cual se promete vender el inmueble objeto de este Contrato, es por la suma total de CIENTO QUINCE MILLONES DE PESOS (\$115.000.000) MONEDA CORRIENTE, que LA PROMETIENTE COMPRADORA paga de la siguiente forma:

NOTARIO EN C

3.1. La suma de TREINTA MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$30.000.000) que paga en este acto al PROMETIENTE VENDEDOR, quien lo declara recibido a su satisfacción (✓).

3.1

3.2. La Suma de OCHENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$85.000.000), en un plazo de ocho (8) años causándose interés anticipado dentro plazo a la tasa del 1.9% mensual liquidados sobre el saldo total adeudado, pudiendo realizar abonos voluntarios a capital y pudiendo cancelar la deuda en cualquier momento; intereses mensuales que empezarán a ser cancelados al Prometiente vendedor a partir del 08 de Noviembre de 2.017, en forma permanente e ininterrumpida.

ESCRITURA PÚBLICA
CARLOS GIRALDO
NOTARIO EN C

PARAGRAFO: En caso de mora en el pago de una o más cuotas de las establecidas en el numeral 3.2., de la cláusula Tercera del presente contrato, se causarán intereses de mora a cargo dLA PROMETIENTE COMPRADORA, a la tasa máxima legal mensual establecida por el gobierno nacional, mes a mes, sobre el saldo insoluto adeudado; sin que el pago de los intereses moratorios signifique prórroga del plazo ó saneamiento del incumplimiento por parte dLA PROMETIENTE COMPRADORA.

36

CUARTO. SANEAMIENTO: EL PROMETIENTE VENDEDOR garantiza y garantizará que el inmueble objeto de este Contrato, se entregará a la firma de la Escritura Pública de Compraventa, libre de toda clase de gravámenes y limitaciones al dominio, tales como Hipotecas, Embargos, Arrendamiento, Usufructos, Demandas Civiles, etc.; obligándose EL PROMETIENTE VENDEDOR al saneamiento del inmueble prometido en venta, en los casos previstos por la Ley.

QUINTO. FIRMA DE LA ESCRITURA: EL PROMETIENTE VENDEDOR y LA PROMETIENTE COMPRADORA, se obligan a otorgar la Escritura Pública por medio de la cual se realizará el traspaso del inmueble objeto de este contrato de Promesa de Compraventa, a más tardar, el 08 de Noviembre de 2.032 a las Dos (2.00 p.m.) de la tarde, en la NOTARIA TRECE DEL CIRCULO DE CALI, previa la cancelación del saldo del precio por parte dLA PROMETIENTE COMPRADORA.

SEXTO. ENTREGA DEL INMUEBLE: El bien prometido en venta será entregado real y materialmente al PROMITENTE COMPRADOR, una

37

vez se haya cancelado la totalidad del precio mencionado en el numeral 3.2. de la Cláusula Tercera del presente contrato de Promesa de Compraventa. PARAGRAFO PRIMERO: En la fecha de firma del presente documento se suscribirá un Contrato de Arrendamiento con LA PROMETIENTE COMPRADORA por el término inicial de Un (1) año, donde quede consignado que este último ejercerá la tenencia del inmueble a título de arrendatario, pagando un valor de arrendamiento a favor DEL PROMETIENTE VENDEDOR, cuyo incumplimiento dará lugar a la restitución del inmueble a favor del propietario.

PARAGRAFO SEGUNDO: LA PROMETIENTE COMPRADORA se obliga a asumir el pago de los servicios de acueducto, energía, alcantarillado, gas domiciliario, teléfono, valorización municipal, Mega-Obras e Impuesto Predial del inmueble, desde la fecha de firma del presente Contrato de Promesa de Compraventa.

SÉPTIMO. GASTOS: Los Gastos Notariales de la Escritura de Compraventa del inmueble, el Impuesto de Retención en la Fuente, los gastos de boleta fiscal y registro de la escritura de Venta, los cancelará exclusivamente LA PROMETIENTE COMPRADORA.

OCTAVO: CLAUSULA PENAL: La parte que incumpla total ó parcialmente las obligaciones contraídas en este Contrato de Promesa de Compraventa, antes de la firma de la escritura pública que lo perfeccionará ó con posterioridad a ella, pagará a la parte que ha cumplido ó esté lista a cumplir las obligaciones a su cargo, y a título de indemnización de perjuicios, la suma de TREINTA MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$30.000.000). Esta suma de dinero será exigible Ejecutivamente, con un ejemplar de este contrato, sin



necesidad de requerimientos ni constitución en mora, a lo cual renuncian las partes en su recíproco beneficio.

NOVENO. RESOLUCION DEL CONTRATO DE PROMESA DE VENTA: Las partes contratantes dejan expresa constancia que ante el incumplimiento de LA PROMETIENTE COMPRADORA del pago de una o más cuotas del precio establecido en el numeral 3.2. de la cláusula tercera del presente contrato, se dará lugar a la Resolución del Contrato de Promesa de Compraventa, ejecutándose para ello en primera instancia un llamado DEL PROMETIENTE VENDEDOR al PROMETIENTE COMPRADOR mediante correo escrito, con el fin de llevar a cabo un arreglo directo entre las partes para establecer la devolución del inmueble y la devolución del precio, previa deducción de los intereses y de la cláusula penal establecida por el incumplimiento. En el evento que no se dé lugar al arreglo directo entre las partes, de conformidad con el artículo 1546 del Código Civil EL PROMETIENTE VENDEDOR podrá solicitar judicialmente la resolución del contrato de promesa de compraventa, por incumplimiento de LA PROMETIENTE COMPRADORA.

DECIMO. CESION DEL CONTRATO: El presente contrato no podrá cederse por ninguna de las partes, a menos que conste por escrito un común acuerdo entre las partes aprobando la cesión y declarándose por notificados. En el evento de fallecimiento de alguna de las partes, se continuará la ejecución del presente contrato con los herederos debidamente demostrados. *****

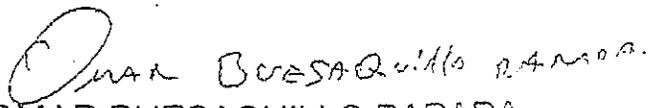
Para todos los efectos legales a que se dé lugar, el presente Contrato PRESTA MERITO EJECUTIVO.

38

Para constancia y en señal de aceptación del presente Contrato, se firma en dos (2) ejemplares en la ciudad de Santiago de Cali, a los nueve (9) días del mes de noviembre de 2017

39

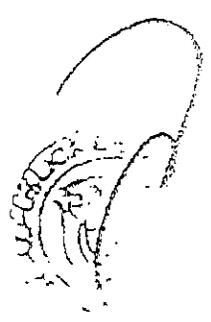
EL PROMETIENTE VENDEDOR:


OMAR BUESAQUILLO PARADA
C.C. 94 265 322 *Calima*

LA PROMETIENTE COMPRADORA:


SONIA REINA ANDRADE
C.C. 31972857

189 589 689



DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO

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



43628

En la ciudad de Cali, Departamento de Valle, República de Colombia, el nueve (09) de noviembre de dos mil diecisiete (2017), en la Notaría Trece (13) del Círculo de Cali, compareció: **SONIA REINA ANDRADE**, identificado con la cédula de ciudadanía / NUIP #0031972873 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

----- Firma autógrafa -----



3sarajcu89up
09/11/2017 - 09:42:19:762



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

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

Este folio se asocia al documento de CONTRATO PROMESA DE COMPRAVENTA.



CARLOS HUMBERTO GIRALDO SOLARTE
Notario trece (13) del Círculo de Cali - Encargado

El presente documento puede ser consultado en la página web www.notariasegura.com.co
Número Único de Transacción: 3sarajcu89up



DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO

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



43766

En la ciudad de Cali, Departamento de Valle, República de Colombia, el nueve (09) de noviembre de dos mil diecisiete (2017), en la Notaría Trece (13) del Círculo de Cali, compareció:

OMAR BUESAQUILLO PARADA, identificado con la cédula de ciudadanía / NUIP #0094265322 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

OMAR BUESAQUILLO P.



1bpc4nt6zice
09/11/2017 - 16:12:25:261



----- Firma autógrafa -----

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

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

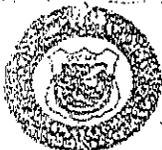
Este folio se asocia al documento de CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA y en el que aparecen como partes OMAR BUESAQUILLO PARADA.

[Handwritten signature]

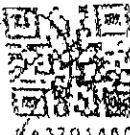
CARLOS HUMBERTO GIRALDO SOLARTE
Notario trece (13) del Círculo de Cali - Encargado

El presente documento puede ser consultado en la página web www.notariasegura.com.co
Número Único de Transacción: 1bpc4nt6zice





3192 Noviembre 09 / 2017



370148017

NOTARIA TRECE DEL CIRCULO DE CALI
 ESCRITURA PÚBLICA No.: TRES MIL CIENTO NOVENTA Y DOS (3.192)
 FECHA: NOVIEMBRE NUEVE (09) DEL AÑO DOS MIL DIECISIETE (2.017)
 MATRICULA INMOBILIARIA: 370-618688'
 FICHA CATASTRAL: D051100140000 /GLOBAL/
 MUNICIPIO: SANTIAGO DE CALI - DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA -
 URBANO: X - NOMBRE O DIRECCION: APARTAMENTO 202 SEGUNDO
 PISO EDIFICIO BIFAMILIAR REYNA - PROPIEDAD HORIZONTAL - CARRERA
 20 No. 36-92

REGISTRAR

CODIGO	ESPECIFICACION	VALOR DEL ACTO
REGISTRAL		

0125	COMPRVENTA SIN AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR	\$ 90.700.000
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO - NUMERO DE IDENTIFICACION		
VENDEDOR:	LUISA MARIA CONCHA REINA	C.C. 1.143.844.491
COMPRADOR:	OMAR BUESAQUILLO PARADA	C.C. 94.265.322

En la ciudad de Santiago de Cali, capital del Departamento del Valle del Cauca República de Colombia, a los NUEVE (09) ... días del mes de NOVIEMBRE ... del año Dos Mil Diecisiete (2.017) al despacho de la NOTARIA TRECE DEL CIRCULO DE CALI, cuyo encargado es el doctor CARLOS HUMBERTO GIRALDO SOLARTE, según Resolución 11827 del 30 de Octubre de 2.017 de la Superintendencia de Notariado y Registro;

Compareció la señora: LUISA MARIA CONCHA REINA, mayor de edad, vecina de Cali, identificada con la cédula de ciudadanía número 1.143.844.491 de Cali, de estado civil soltera sin unión marital de hecho, hábil para contratar y obligarse; dijo: PRIMERA - OBJETO: Que por medio del presente público instrumento, transfiera a título de compraventa y enajenación perpetua a favor del señor: OMAR BUESAQUILLO PARADA, la totalidad de los derechos de dominio y la posesión exclusiva que tiene y ejerce sobre el siguiente bien inmueble de su exclusiva propiedad: EL APARTAMENTO No. 202 que hace parte del EDIFICIO BIFAMILIAR REYNA PROPIEDAD HORIZONTAL, ubicado en la Carrera 20 No. 36-92 de la actual nomenclatura urbana de Cali, construido sobre un lote de terreno distinguido con el No. 15 de la manzana D, con área de 135,00 metros cuadrados, comprendido

El presente acta es una copia exclusiva de la escritura pública. No tiene valor para el registro

Vertical text on the left margin, possibly a signature or date.

Vertical text on the right margin, possibly a registration number.

dentro de los siguientes linderos generales: OCCIDENTE, en distancia de 22.50 metros, con predio que es o fue de Gladis González. NORTE, en distancia de 6.00 metros, con la Carrera 20 Norte. ORIENTE, en distancia de 22.50 metros, con predio que es o fue de Marina Manriquez. SUR, en distancia de 6.00 metros, con predio que es o fue de Carlos Miranda. LINDEROS ESPECIALES DEL APARTAMENTO 202. SEGUNDO PISO; inmueble cuya descripción y linderos son los siguientes: NADIR: Variable en +2.52 y 2.88 metros. CENIT: 4.82 metros. ALTURA: 2.27 metros. AREA: 93.00 metros cuadrados. Consta de balcón, sala comedor, cocina, 1 alcoba, 1 baño y patio C común de uso exclusivo del apartamento 201 con área de 5.88 metros cuadrados, índice de coeficiente 47.53%. Sus linderos particulares son: Del punto 1 al punto 2 en línea común divisoria de 6.68 metros, muro y columnas comunes que lo separan del balcón y acceso; del punto 2 al punto 3 en línea común divisoria de 22.22 metros, muro y columnas comunes que lo separan de vacío a predio que es o fue de Marina Manriquez; del punto 3 al punto 4 en línea común divisoria de 7.67 metros, muro y columnas comunes que lo separan de vacío a predio que fue o es de Carlos Miranda y vacío a primer piso, del punto 4 al punto de partida 1 en línea común divisoria de 17.15 metros, muro y columnas comunes que lo separan de vacío a predio que fue o es de Gladis González. Folio de Matrícula Inmobiliaria número 370-618688

PARAGRAFO PRIMERO: EL EDIFICIO BIFAMILIAR REYNA del cual hace parte el inmueble objeto de este contrato, está sometido al régimen de Propiedad Horizontal, protocolizado su Reglamento por medio de la escritura pública número 3336 del 24 de Septiembre de 1999 de la Notaría Sexta de Cali.

PARAGRAFO SEGUNDO: No obstante la mención de la cabida y linderos de los inmuebles, la venta se hace como cuerpo cierto.

SEGUNDA. TRADICION: Inmueble adquirido por la VENDEDORA, por compra hecha mediante la escritura pública número 3.759 del 23 de Diciembre de 2.016 otorgada en la Notaría Trece (13) de Cali, debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, bajo el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-618688.

TERCERA = PRECIO: El precio total por el cual la vendedora enajena a favor del comprador, la totalidad de los derechos del inmueble aquí referido, es la suma de

El precio unitario para fines excluyente en la escritura pública - No tiene costo para el vendedor

declaraciones contenidas en la presente escritura por corresponder ellas a la verdad y a lo pactado, autorizando la expedición de copias auténticas de esta escritura. C) Que declara conocer y aceptar el reglamento de Propiedad Horizontal al cual se encuentran sometido el inmueble que adquiere y se obliga a cumplirlo en todas y cada una de sus partes.

LEY 258 de 1996: Con el objeto de dar cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo Sexto (6o) de la Ley 258 de 1996, la Notaria indagó a la vendedora acerca de su estado civil, quien manifestó bajo la gravedad del juramento que es: Soltera sin unión marital de hecho y que el inmueble objeto de este contrato no se encuentra afectado a vivienda familiar. La Notaria indagó al comprador acerca de su estado civil, quien manifestó bajo la gravedad del juramento que es: Casado con sociedad conyugal vigente y posee otros inmuebles, además el inmueble que adquiere no será destinado para vivienda suya ni de su familia, por lo tanto el inmueble objeto de este contrato NO queda afectado a vivienda familiar.

SE AGREGAN: a) Certificado de pago número 5100496057
Impuesto Predial Unificado del Municipio de Santiago de Cali año 2.017.
Predios: 0061100140000 /GLOBAL/

A nombre de: MARIA REINA JOSE
Dirección: K 20 36 92

Avalúo: \$ 90.665.000 (GLOBAL)

b) Paz y salvo Nos. 9100762463 por Pago de la contribución de Valorización por el Plan de Obras No. 556-21 Megaobras.
c) La Notaria deja expresa constancia de que no se anexa paz y salvo de Administración, por cuanto la transferente manifestó que hasta la fecha dicha administración no existe y así mismo el adquirente manifestó que de llegar a existir una deuda con la Administración responderán solidariamente.
Leído el presente instrumento público por las comparecientes, lo aprueban y manifiestan que no tienen nada que adicionar o aclarar a lo escrito; que han verificado cuidadosamente sus nombres completos, estados civiles, los números de las matrículas inmobiliarias, ficha catastral y linderos. Que todas las informaciones consignadas en el presente instrumento son correctas, declarando los comparecientes estar enterados de que un error no corregido en esta escritura

El notario para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene valor para el notario

ANVERSO DE LA HOJA NUMERO A6044085186 ESCRITURA PUBLICA NUMERO 3192 DEL 09
DE NOVIEMBRE DE 2.017 NOTARIA TRECE DEL CIRCULO DE CALI

46

Omar Buesaquillo. PARADA.

OMAR BUESAQUILLO PARADA

C.C. 914 265 327.

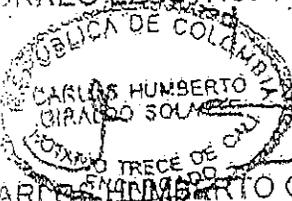
ESTADO CIVIL: CASADO

DIRECCIÓN: Cra 44 # 4-63

TELEFONO: 8890137

ACTIVIDAD ECONOMICA:

CORREO ELECTRONICO:



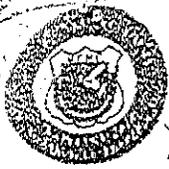
CARLOS HUMBERTO GIRALDO SOLARTE
NOTARIO TRECE DEL CIRCULO DE CALI ENCARGADO

REPUBLICA DE COLOMBIA
NOTARIA TRECE DE CALI

ES Copia COPIA DEL ORIGINAL
DE LA ESCRITURA PUBLICA No. 3192
DE FECHA NOV 9 del 2017
QUE REPOSA EN LOS ARCHIVOS DE ESTA NOTARIA.
SE EXPIDE EN 3 HOJAS. HOY 25 AGO 2020
PARA Intercesado

[Signature]
YILDA CHOY PASMIN
Notaria Trece de Cali - Encargada

Este material para uso personal no debe ser publicado sin el consentimiento de la notaria para el usuario



47

antes de ser firmada, dará lugar a una escritura aclaratoria que conlleve nuevos gastos para los contratantes, conforme lo manda el Artículo 102 del Decreto Ley 860 de 1.970, de todo lo cual se dan por enterados. Advertidos de la formalidad del registro oportuno dentro del término legal de los 2 meses siguientes al otorgamiento de la escritura y que la extemporaneidad causará intereses moratorios, de acuerdo al artículo 231 de la Ley 223 de Diciembre 20 de 1995 y artículo 14 del Decreto reglamentario 650 de Abril 2 de 1.996; los actos de hipoteca y patrimonio de familia inembargable, solo podrán inscribirse en el registro dentro de los 90 días siguientes a su otorgamiento, según el artículo 32 del Decreto 1250 de 1.970; la encuentran conforme y en constancia la firman ante mí, de lo cual doy fe.

Derechos notariales \$ 290.450 IVA \$ 73.844 Recaudos \$ 16.600
 Retención en la fuente \$ 907.000 Decreto 188 del 12 de Febrero de 2.013 del Ministerio de Justicia y del Derecho. Resolución 0451 del 20 de Enero de 2.017 de la Superintendencia de Notariado y Registro. Hojas notariales Aa044085188, Aa044085189, Aa044085186. Entre líneas: "GLOBAL" dos veces. SI VALE.
 Enmendado: "soltero". SI VALE.

Luisa Maria Concha Reina

LUISA MARIA CONCHA REINA

C.C. 1443844491

ESTADO CIVIL: Soltero

DIRECCION: Cra 20 # 36-92 Apt 202

TELEFONO: 3014594433

ACTIVIDAD ECONOMICA: Empleado

CORREO ELECTRONICO: annick1992@gmail.com

13/01/2017 11:51:05 AM



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 221010279666268820

Nro Matrícula: 370-618688

Pagina 1 TURNO: 2022-469056

Impreso el 10 de Octubre de 2022 a las 09:15:52 AM

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

48

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

CIRCULO REGISTRAL: 370 - CALI DEPTO: VALLE MUNICIPIO: CALI VEREDA: CALI
FECHA APERTURA: 08-10-1999 RADICACIÓN: 1999-70267 CON: ESCRITURA DE: 06-10-1999
CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION
NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 3336 de fecha 24-09-99 en NOTARIA 6 de CALI Apartamento 201 con area de 93,08m2 con coeficiente de 47,53% (SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 6/84). PATIO C COMUN DE USO EXCLUSIVO PARA ESTE APARTAMENTO, CON AREA DE 5,88M2.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:
AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS:
CUADRADOS
COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

REINA ADQUIRIR EN MAYOR EXTENSION ASI:POR COMPRA A ELVIRA FERREIRA DE PABON, SEGUN ESC.#6352/13-10-75 NOT.2 CALI, REGISTRADA EL 29-10-75.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO
2) CARRERA 20 # 36-92. APARTAMENTO 202 BIFAMILIAR REINA
1) SIN DIRECCION APARTAMENTO 202 SEGUNDO PISO EDIFICIO BIFAMILIAR REYNA PROPIEDAD HORIZONTAL

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

370 - 227885

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 06-10-1999 Radicación: 1999-70267

Doc: ESCRITURA 3336 del 24-09-1999 NOTARIA 6 de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 360 REGLAMENTO PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO BIFAMILIAR REYNA(LEY 16/85 Y D.1365/86)(LIMITACION DOMINIO(TERCERA COLUMNA))(EXENTA DE B.F.(ADJUNTO CERTIFICACION))

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

A: REINA JOSE MARIA

CC# 2551702 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 06-10-1999 Radicación: 1999-70267

Doc: ESCRITURA 3336 del 24-09-1999 NOTARIA 6 de CALI

VALOR ACTO: \$15,000,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL CON SUBSIDIO FAMILIAR(MODO DE ADQUIRIR(PRIMERA COLUMNA))

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 CALI
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 221010279666268820

Nro Matrícula: 370-618688

Página 2 TURNO: 2022-469056

Impreso el 10 de Octubre de 2022 a las 09:15:52 AM

"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: REINA JOSE MARIA

CC# 2551702

A: REINA ANDRADE SONIA

CC# 31972873 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 06-10-1999 Radicación: 1999-70267

Doc: ESCRITURA 3336 del 24-09-1999 NOTARIA 6 de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 370 PATRIMONIO DE FAMILIA (LIMITACION DOMINIO(TERCERA COLUMNA))

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

DE: REINA ANDRADE SONIA

CC# 31972873 X

A: A FAVOR SUYO Y DEL MENOR

A: CONCHA REINA LUIS MARIA

A: Y DE LOS HIJOS QUE LLEGARE A TENER

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 26-02-2003 Radicación: 2003-14912

Doc: CERTIFICADO 047 del 19-02-2003 NOTARIA 10 de CALI

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA: 0718 CANCELACION CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

ESCRITURA NRO. 3336 CON BASE EN LA ESCRITURA NRO. 502 DE 03-02-2003 NOTARIA DECIMA DE CALI. BTA. FISCAL # 10123188 -

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

DE: CONCHA REINA LUIS MARIA

DE: REINA ANDRADE SONIA

CC# 31972873

A: REINA ANDRADE SONIA

CC# 31972873 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 26-02-2003 Radicación: 2003-14913

Doc: ESCRITURA 695 del 24-02-2003 NOTARIA 1 de CALI

VALOR ACTO: \$10,000,000

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA: 0204 HIPOTECA ABIERTA BTA.FISCAL # 10123189 SEGUNDA COLUMNA -

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

DE: REINA ANDRADE SONIA

CC# 31972873 X

A: CORRALES DE LONDOIO ANA RUTH

CC# 24301218

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 28-04-2004 Radicación: 2004-31691

Doc: OFICIO 0488 del 18-03-2004 JUZGADO 21 CIVIL MUNICIPAL. de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL: 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL (4A COLUMNA)

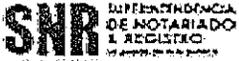
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: CORRALES LONDOIO ANA RUTH

A: REINA ANDRADE SONIA

CC# 31972873 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 19-02-2007 Radicación: 2007-14533



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 221010279666268820

Nro Matrícula: 370-618688

Pagina 3 TURNO: 2022-469056

Impreso el 10 de Octubre de 2022 a las 09:15:52 AM

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

49

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

Doc: OFICIO 0328 del 16-02-2007 JUZGADO 6 CIVIL DEL CIRCUITO de CALI

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL -CANCELACION EMBARGO OFICIO #0488

NOTA-CANCELACION OFICIOSA CONFORME LA LEY 222 /95 ART.7

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

A: REINA ANDRADE SONIA

X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 19-02-2007 Radicación: 2007-14533



Doc: OFICIO 0328 del 16-02-2007 JUZGADO 6 CIVIL DEL CIRCUITO de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO CONCORDATARIO: 0422 EMBARGO CONCORDATARIO RAD-2006-0220

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

A: REINA ANDRADE SONIA

X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 17-02-2009 Radicación: 2009-10989

Doc: OFICIO 2551-2006 del 28-11-2008 JUZGADO 6 CIVIL DEL CTO de CALI

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 8

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL -DE EMBARGO CONCORDATARIO RAD-

2006-0220 - OFICIO 0328 DE 16-02-2007 - DE CONFORMIDAD CON EL ART.98 NUMERAL 7 DE LA LEY 222 DE 1995 NOTA : SE ORDENA OFICIAR AL

JUZGADO 6 CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI -

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

A: REINA ANDRADE SONIA

X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 17-02-2009 Radicación: 2009-10989

Doc: OFICIO 2551-2006 del 28-11-2008 JUZGADO 6 CIVIL DEL CTO de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO EN LIQUIDACION OBLIGATORIA: 0434 EMBARGO EN LIQUIDACION OBLIGATORIA

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

A: REINA ANDRADE SONIA

X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 29-01-2010 Radicación: 2010-6314

Doc: RESOLUCION 0169 del 04-09-2009 MUNICIPIO DE CALI - SECRETARIA DE de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: VALORIZACION: 0212 VALORIZACION - CONTRIBUCION CAUSADA POR BENEFICIO GENERAL PARA LA CONSTRUCCION DEL

PLAN DE OBRAS DENOMINADO "21 MEGA OBRAS", AUTORIZADO POR ACUERDO 0241 DE 2008, MODIFICADO POR ACUERDO 061 DE 2009.

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

DE: SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA Y VALORIZACION.

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 30-01-2015 Radicación: 2015-10040



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 221010279666268820

Nro Matrícula: 370-618688

Página 4 TURNO: 2022-469056

Impreso el 10 de Octubre de 2022 a las 09:15:52 AM

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

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

Doc: OFICIO 682 del 18-06-2014 JUZGADO 006 CIVIL DE CIRCUITO DE de CALI VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 10

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL EMBARGO OFICIO 2551-2006-0220 DE 28-11-08

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

A: REINA ANDRADE SONIA

CC# 31972873 X

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 30-01-2015 Radicación: 2015-10043

Doc: OFICIO 2200 del 26-08-2014 JUZGADO 009 CIVIL MUNICIPAL DE-C de CALI VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL 2014-00563-00

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

DE: CAMPO LUCUMI LISANDRO

CC# 16823356

A: REINA ANDRADE SONIA

CC# 31972873 X

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 29-05-2015 Radicación: 2015-55143

Doc: OFICIO SN del 28-05-2015 DIRECCION SECCIONAL DE FISCALIAS de CALI VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL DE LA ANOTACION # DE ESTE FOLIO DE MATRICULA A LO RELACIONADO CON LA ESCRITURA # 502 DEL 03-02-2003, CONSECUENCIALMENTE CON LO ANTERIOR EL PATRIMONIO DE FAMILIA CONSTITUIDO MEDIANTE ESCRITURA PUBLICA # 3336 DEL 24-09-1999 COBRA NUEVAMENTE VIA JURIDICA.

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

DE: FISCALIA GENERAL DE LA NACION FISCAL 28 SECCIONAL.

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 08-02-2016 Radicación: 2016-13450

Doc: OFICIO 3283 del 19-11-2015 OFICINA DE EJECUCION CIVIL MUNICIP de CALI VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 13

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL DE EMBARGO EJECUTIVO OFICIO 2200 DEL 26-08-2014.

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

DE: CAMPO LUCUMI LISANDRO

CC# 16823356

A: REINA ANDRADE SONIA

CC# 31972873 X

ANOTACION: Nro 016 Fecha: 25-11-2016 Radicación: 2016-123582

Doc: CERTIFICADO 11647 del 03-11-2016 ALCALDIA DE SANTIAGO DE CALI de CALI VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 11

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE GRAVAMEN DE VALORIZACION POR 21 MEGA OBRAS RESOLUCION 0169 DEL 04-09-2009.



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 221010279666268820

Nro Matrícula: 370-618688

Pagina 5 TURNO: 2022-469056

Impreso el 10 de Octubre de 2022 a las 09:15:52 AM

"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

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

DE: MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI-SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA Y VALORIZACION. NIT# 8903990113

ANOTACION: Nro 017 Fecha: 25-11-2016 Radicación: 2016-123585

Doc: ESCRITURA 3747 del 10-11-2016 NOTARIA SEXTA de CALI

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 3

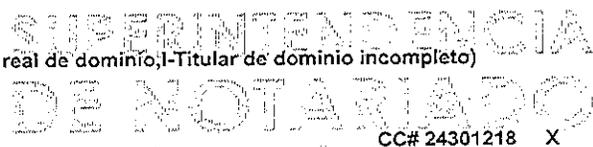
ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE PATRIMONIO DE FAMILIA ESCRITURA 695 DEL 24-09-99.

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

DE: CONCHA REINA LUISA MARIA

A: CORRALES DE LONDOIO ANA RUTH

CC# 24301218 X



ANOTACION: Nro 018 Fecha: 25-11-2016 Radicación: 2016-123585

Doc: ESCRITURA 3747 del 10-11-2016 NOTARIA SEXTA de CALI

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE HIPOTECA ABIERTA ESCRITURA 695 DEL 24-09-99.

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

DE: CORRALES DE LONDOIO ANA RUTH

CC# 24301218

A: REINA ANDRADE SONIA

CC# 31972873 X



ANOTACION: Nro 019 Fecha: 25-11-2016 Radicación: 2016-123585

Doc: ESCRITURA 3747 del 10-11-2016 NOTARIA SEXTA de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA: 0904 ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA SEGUN CERTIFICADO SOU-07176 DAP-2015 DEL 10-09-2015. ACTUAL CARRERA 20 36-92.APARTAMENTO 202.

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

A: REINA ANDRADE SONIA

CC# 31972873 X

ANOTACION: Nro 020 Fecha: 25-11-2016 Radicación: 2016-123585

Doc: ESCRITURA 3747 del 10-11-2016 NOTARIA SEXTA de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA: 0204 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA (2A COLUMNA)

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

DE: REINA ANDRADE SONIA

CC# 31972873 X

A: SAAVEDRA ARCOS MARIA FERNANDA

CC# 31997560

ANOTACION: Nro 021 Fecha: 13-01-2017 Radicación: 2017-1662

Doc: ESCRITURA 3759 del 23-12-2016 NOTARIA TRECE de CALI

VALOR ACTO: \$88,030,000



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 221010279666268820

Nro Matrícula: 370-618688

Pagina 6 TURNO: 2022-469056

Impreso el 10 de Octubre de 2022 a las 09:15:52 AM

"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

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: REINA ANDRADE SONIA

CC# 31972873

A: CONCHA REINA LUISA MARIA

CC# 1143844491 X

ANOTACION: Nro 022 Fecha: 22-11-2017 Radicación: 2017-120140

Doc: ESCRITURA 3192 del 09-11-2017 NOTARIA TRECE de CALI

VALOR ACTO: \$90,700,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: CONCHA REINA LUISA MARIA

CC# 1143844491

A: BUESAQUILLO PARADA OMAR

CC# 94265322 X

ANOTACION: Nro 023 Fecha: 28-11-2017 Radicación: 2017-122678

Doc: ESCRITURA 3180 del 09-11-2017 NOTARIA TRECE de CALI

VALOR ACTO: \$5,000,000

Se cancela anotación No: 20

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE HIPOTECA
ESC.#3747 DEL 10-11-2016 NOTARIA 6 DE CALI. CERTIFICADO #586

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

DE: SAAVEDRA ARCOS MARIA FERNANDA

CC# 31997560

A: REINA ANDRADE SONIA

CC# 31972873

ANOTACION: Nro 024 Fecha: 24-06-2022 Radicación: 2022-54306

Doc: OFICIO 872 del 17-06-2022 JUZGADO 17 CIVIL MUNICIPAL DE ORAL de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: DEMANDA EN PROCESO VERBAL: 0492 DEMANDA EN PROCESO VERBAL NULIDAD DE CONTRATO PROMESA DE
COMPRAVENTA. RAD: 2022-00336-00

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

DE: CONCHA REINA LUISA MARIA

CC# 1143844491

A: BUESAQUILLO PARADA OMAR

CC# 94265322 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *24*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 221010279666268820

Nro Matrícula: 370-618688

Pagina 7 TURNO: 2022-469056

Impreso el 10 de Octubre de 2022 a las 09:15:52 AM

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

57

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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2022-469056

FECHA: 10-10-2022

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: FRANCISCO JAVIER VELEZ PEÑA

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
Bogotá, D.C.
La fuerza de la fe pública



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

Nit: 890399011-3

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE HACIENDA MUNICIPAL
DOCUMENTO DE COBRO IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO AÑO 2022

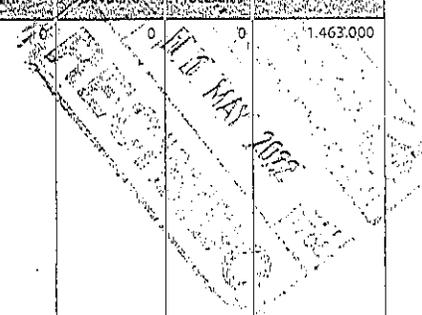
52



ID PREDIO 0000272162	FECHA DE EXPEDICIÓN 2022-04-27	FECHA DE VENCIMIENTO 2022-04-30	OBJETO CONTRATO 08130026001400000014	Nº DOCUMENTO 000057918516
PROPIETARIO MARIA REINA JOSE		IDENTIFICACION 2551702	DIRECCIÓN PREDIO KR 20 # 36 - 92	CODIGO POSTAL 760010
NÚMERO PREDIAL NACIONAL 760010100081300260014000000014	AVALUO 123.220.000	COMUNA 08	ESTRATO 3	ACTIVIDAD 01
P. MIXTO	DIRECCIÓN DE ENTREGA KR 20 # 36 - 92			
Predio D061100140000	Tarifa IPU 10.00 X 1000	Tarifa CVC 1.50 X 1000	Tarifa Alumbrado	Tarifa Bomberos 3.70 %
Tasa Interés 26.58000				

CONCEPTOS

Año	Impuesto Predial Unificado	Interés x mora Impuesto Predial Unificado	CVC	Interés x mora CVC	Alumbrado Público	Interés x mora Alumbrado Público	Sobretasa Bomberil	Interés x mora Sobretasa Bomberil	Sanción, Claqueo, Devuelto	Costas Procesales	Total Vigencia
2022	1.232.000	0	185.000	0	0	0	46.000	0	0	0	1.463.000
<p><i>Empresas Municipales de Cali</i> Impuesto Predial Unificado 11 MAY 2022 08:33:47 Códig: BIPREDIAL D06 000057918516 Efectivo \$1.243.550.000</p>											



CONTRIBUYENTE

TOTAL CONCEPTO											
	1.232.000	0	185.000	0	0	0	46.000	0	0	0	1.463.000

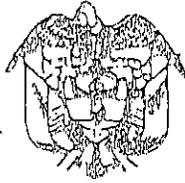
		0			0			0		0	
Vigencia Actual	Vigencia Anterior	Intereses	Descuento Adicional	Descuento Pronto Pago	Total Beneficio	Otros	Total				
1.463.000	0	0	0	-219.450	0	0	1.243.550				

PAGO TOTAL \$: 1.243.550

ANTES DE REALIZAR EL PAGO RECUERDE VERIFICAR DATOS DEL PREDIO, VIGENCIAS, CONCEPTOS Y VALORES LIQUIDADOS.

La tasa de mora vigente se liquida diariamente por disposición legal, por ello los documentos de cobro tienen fecha de vencimiento.

República de Colombia



Depto. del Valle del Cauca

NOTARIA SEXTA

DEL CIRCULO DE CALI

53

DESPACHO: CALLE 7a. No. 6-62 - TELEFONOS: 81 17 08 - 81 22 08 - FAX 807395

PRIMERA

3.336

24

SEPTIEMBRE

99

Copia de la Escritura Pública No. _____ de fecha _____ de 19____

SONIA REINA ANDRADE

Que se expide para: _____

CONTRATO:

~~REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL- COMPRA VENTA CON
SUBSIDIO DE VIVIENDA- PATRIMONIO DE FAMILIA~~

OTORGANTES:

JOSE MARIA REINA

DRA. GRACIELA SALAZAR PUYO
NOTARIA

AA 15140421



ESCRITURA PUBLICA NUMERO TRES MIL

TRESCIENTOS TREINTA Y SEIS (3 3 3 6)

FECHA: SEPTIEMBRE 24 de 1.999

CONTRATO: REGLAMENTO DE PROPIEDAD

HORIZONTAL- COMPRAVENTA CON SUBSIDIO DE

VIVIENDA- PATRIMONIO DE FAMILIA

VENDEDOR: JOSE MARIA REINA C.C.#. 2.551.702 BORRERO AYERBE-DAGUA- VALLE

COMPRADORA: SONIA REINA ANDRADE C.C.#.31.972.873 DE CALI

MATRICULA INMOBILIARIA: 370-227885

CUANTIA: \$15.000.000.00

FICHA CATASTRAL NUMERO D 61101400-66

DIRECCION: CARRERA 20 NUMERO 36-86 BARRIO ATANASIO GIRARDOT

EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE CALI, CAPITAL DEL DEPARTAMENTO DEL

VALLE, REPUBLICA DE COLOMBIA, A LOS VEINTI CUATRO (24), ---

DIAS DEL MES DE SEPTIEMBRE DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y

NUEVE (1.999), ANTE MI GRACIELA SALAZAR FUYO, NOTARIA SEXTA

DEL CIRCULO DE CALI, COMPARECIO EL SEÑOR JOSE MARIA REINA,

MAJOR DE EDAD, VECINO DE CALI, IDENTIFICADO CON LA CEDULA DE

CIUDADANIA NUMERO 2.551.702 EXPEDIDA EN BORRERO AYERBE-DAGUA,

DE ESTADO CIVIL CASADO, CON SOCIEDAD CONYUGAL VIGENTE, HABIL

PARA CONTRATAR Y OBLIGARSE, OBRANDO EN SU PROPIO NOMBRE Y

MANIFESTO: PRIMERO, QUE ES PROPIETARIO DEL LOTE DE TERRENO

DISTINGUIDO CON EL NUMERO 15 MANZANA D DE LA URBANIZACION

SANTA FE, BARRIO ATANASIO GIRARDOT, UBICADO EN LA CARRERA 20

Nº.36-86 DE LA ACTUAL NOMENCLATURA URBANA DE CALI, CON UN AREA

DE 135.00 M2. COMPRENDIDO DENTRO DE LOS SIGUIENTES LINDEROS:

OCCIDENTE: EN DISTANCIA DE 22.50 CON PREDIO QUE ES O FUE DE

GLADYS GONZALEZ; NORTE: EN DISTANCIA DE 6.00 METROS CON LA

CARRERA 20 NORTE; ORIENTE: EN DISTANCIA DE 22.50 CON PREDIO

QUE ES O FUE DE MARINA MANRIQUEZ, SUR: EN DISTANCIA DE 6.00

METROS CON PREDIO QUE ES O FUE DE CARLOS MIRANDA. INSCRITO EN

EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA Nº370-227885. SEGUNDO: QUE

Martha G. Nov. de 99

54

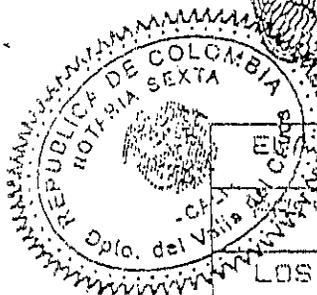
REP. COLOMBIA

SOBRE EL PREDIO DESCRITO EN EL PUNTO ANTERIOR. SU REPRESENTADA CONSTRUYÓ CON SUS PROPIOS RECURSOS UN EDIFICIO DESTINADO A VIVIENDA DENOMINADO BIFAMILIAR REYNA DERIVAMENTE AUTORIZADO POR LA CURADURIA URBANA No.3 SEGUN DECLARACION MUNICIPAL DE PROPIEDAD HORIZONTAL No.CU3-000372 DE 8 DE SEPTIEMBRE DE 1.999. TERCERO: QUE CON EL OBJETO DE SOMETER EL BIFAMILIAR REYNA AL REGIMEN LEGAL DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL DE QUE TRATA LA LEY 16 DE 1.985 Y SU DECRETO REGLAMENTARIO No.1365 DEL 28 DE ABRIL DE 1.986, PRESENTA PARA QUE SEA ELEVADO A ESCRITURA PUBLICA Y PROTOCOLIZADO EL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL CITADO EDIFICIO EL CUAL ES DEL SIGUIENTE TENOR: REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL. EL BIFAMILIAR REYNA PROPIEDAD HORIZONTAL: CAPITULO I. OBJETO Y ALCANCE DE ESTE REGLAMENTO: ARTICULO 1o.: MATERIAS QUE REGULA: EL PRESENTE REGLAMENTO TIENE POR OBJETO EL SOMETER LAS UNIDADES PRIVADAS QUE CONFORMAN EL BIFAMILIAR REYNA PROPIEDAD HORIZONTAL, AL REGIMEN ESPECIAL DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL O SEPARADA ESTABLECIDO EN LA LEY 16 DE 1.985 Y SU DECRETO REGLAMENTARIO No. 1365 DE 1.986. PARA TAL EFECTO, ESTE REGLAMENTO SE OCUPA ENTRE OTRAS MATERIAS DE: A).- LA DETERMINACION DE LOS BIENES DE PROPIEDAD PRIVADA O EXCLUSIVA, Y DE LOS BIENES DE DOMINIO COMUN DE TODOS LOS PROPIETARIOS. B).- LA PARTICIPACION EN LA PERSONA JURIDICA QUE SE CREA Y EN LAS EXPENSAS COMUNES. C).- ESTABLECER LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS Y OCUPANTES A CUALQUIER TITULO; Y D).- SEÑALAR LOS ORGANOS DE ADMINISTRACION DEL EDIFICIO Y DETERMINAR LAS FUNCIONES DE CADA UNO. ARTICULO 2: EFECTOS.- LAS DISPOSICIONES DE ESTE REGLAMENTO, DEL CUAL HACEN PARTE INTEGRANTE LOS PLANOS, EL PROYECTO DE DIVISION DE LA PROPIEDAD Y LA MEMORIA DESCRIPTIVA, TIENEN FUERZA OBLIGATORIA PARA LA ENTIDAD ACTUALMENTE PROPIETARIA, DEL TERRENO Y DE LAS EDIFICACIONES QUE A EL ACCEDEN, LO MISMO QUE PARA LOS FUTUROS ADQUIERENTES DE DERECHOS REALES SOBRE LAS

AA 15140422



UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO Y EN LC PERTINENTE PARA TODAS LAS PERSONAS QUE A CUALQUIER TITULO, USEN O GOZEN, EN FORMA PERMANENTE O TRANSITORIA, DE TALES BIENES DE DOMINIO PRIVADO. ARTICULO 3: ALCANCE.- EN TODO ACTO QUE IMPLIQUE TRASPASO O



ENTENACION DE DERECHOS REALES SOBRE LOS BIENES DE DOMINIO PRIVADO DEL EDIFICIO, ASI COMO EN LA CESION DEL USO O GOCE DE LOS MISMOS, SE ENTENDERAN INCORPORADAS LAS DISPOSICIONES DE ESTE REGLAMENTO. ARTICULO 4: CASOS NO PREVISTOS.- CUANDO EN ESTE REGLAMENTO NO SE ENCONTRARE DISPOSICION EXPRESAMENTE APLICABLE A UN CASO DETERMINADO; SE APLICARAN EN SU ORDEN: 1.- LAS NORMAS CONTENIDAS EN ESTE MISMO REGLAMENTO QUE REGULEN CASOS O SITUACIONES ANALOGAS; 2o.- LAS NORMAS LEGALES QUE REGULEN CASOS O SITUACIONES SIMILARES EN INMUEBLES SEMEJANTES, ESTO ES LAS DISPOSICIONES CONTENIDAS EN LA LEY 102 DE 1.948, LEY 164 DE 1985, EN SU DECRETO REGLAMENTARIO 1365 DE 1.986 Y LAS DEMAS NORMAS QUE CON POSTERIORIDAD REGULEN ESTA MATERIA; 3o.- LAS DISPOSICIONES DE LA LEY 95 DE 1.890 Y DEL CAPITULO III, TITULO XXXIII, LIBRO CUARTO DEL CODIGO CIVIL COLOMBIANO; 4o.- LAS DEMAS DISPOSICIONES DEL CODIGO CIVIL Y DE LEYES CONCORDANTES O REFORMATORIAS DEL MISMO, QUE PUEDAN SER APLICABLES DE MANERA DIRECTA O POR ANALOGIA; 5o.- LAS DEMAS DISPOSICIONES LEGALES QUE REGULEN CASOS O SITUACIONES SIMILARES; 6o.- LA JURISPRUDENCIA NACIONAL. ARTICULO 5: SIGNIFICADO DE ALGUNAS EXPRESIONES: LAS EXPRESIONES TALES COMO "CONJUNTO RESIDENCIAL", "PROYECTO", "UNIDAD RESIDENCIAL" CONTENIDAS EN EL PRESENTE REGLAMENTO, SE ENTENDERAN REFERIDAS AL BIFAMILIAR REYNA PROPIEDAD HORIZONTAL COMO CONJUNTO CONFORMADO POR BIENES DE DOMINIO PARTICULAR O EXCLUSIVO Y POR BIENES DE PROPIEDAD COMUN. LAS EXPRESIONES TALES COMO "UNIDADES PRIVADAS", "UNIDADES JURIDICAS PRIVADAS", "ZONAS PRIVADAS" Y "BIENES DE DOMINIO

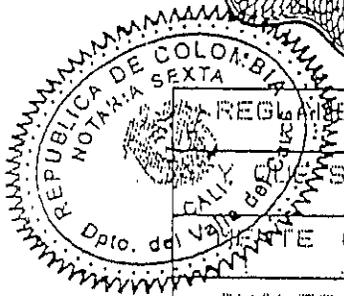
Manlio J. Morales J.

PARTICULAR O EXCLUSIVO", HACEN REFERENCIA A CADA UNO DE LOS BIENES DE DOMINIO PRIVADO EN QUE SE DIVIDE EL EDIFICIO.

CAPITULO II.- NOMBRE PROPIETARIO Y TITULOS DE PROPIEDAD. ARTICULO 6: NOMBRE: EL GLOBO DE TERRENO, JUNTO CON LAS EDIFICACIONES EN EL LEVANTADAS, QUE SE SOMETE POR ESTE REGLAMENTO AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL, SE DENOMINA BIFAMILIAR REYNA PROPIEDAD HORIZONTAL. ARTICULO 7: PROPIETARIO: EL BIFAMILIAR REYNA PROPIEDAD HORIZONTAL ES ACTUALMENTE DE PROPIEDAD DE JOSE MARIA REINA, IDENTIFICADO COMO APARECE AL PIE DE SU FIRMA. ARTICULO 8: TITULOS DE PROPIEDAD.-JOSE MARIA REINA.ADQUIRIDO EL DERECHO DE DOMINIO Y LA POSESION SOBRE DICHO EDIFICIO ASI: A).-POR COMPRA EFECTUADA A ELVIRA FERREIRA DE FABON SEGUN ESCRITURA PUBLICA 6.352 EL 13 DE OCTUBRE DE 1.975 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE CALI REGISTRADA EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA No.370-227885.B.) LA EDIFICACION QUE ACCEDA AL TERRENO, POR HABERLA LEVANTADO A SUS PROPIAS EXPENSAS. CAPITULO III.- DETERMINACION DEL INMUEBLE. ARTICULO 9: LOCALIZACION Y LINDEROS.- EL BIFAMILIAR REYNA PROPIEDAD HORIZONTAL ESTA CONSTRUIDO EN UN LOTE DE TERRENO, DISTINGUIDO CON EL NUMERO 15 MANZANA D DE LA URBANIZACION SANTA FE,UBICADO EN LA CARRERA 20 No.36-86 BARRIO ATANASIO GIRARDOT DE LA ACTUAL NOMENCLATURA URBANA DE CALI,CON UN AREA DE 135.00 M2. COMPRENDIDO DENTRO DE LOS SIGUIENTES LINDEROS: OCCIDENTE:EN DISTANCIA DE 22.50 CON PREDIO QUE ES O FUE DE GLADYS GONZALEZ; NORTE: EN DISTANCIA DE 6.00 METROS CON LA CARRERA 20 NORTE; ORIENTE: EN DISTANCIA DE 22.50 CON PREDIO QUE ES O FUE DE MARINA MANRIQUEZ, SUR: EN DISTANCIA DE 6.00 METROS CON PREDIO QUE ES O FUE DE CARLOS MIRANDA.INSCRITO EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA No370-227885. ARTICULO 10.- CONFORMACION.- EL BIFAMILIAR REYNA PROPIEDAD HORIZONTAL ESTA CONFORMADO POR: A).- EL LOTE DE TERRENO SOBRE EL CUAL ESTA CONSTRUIDO. B).- DOS (2) APARTAMENTOS. ARTICULO 11 -CLASE DE BIENES.- EL BIFAMILIAR

17b

AA 15140423



REYNA PROPIEDAD HORIZONTAL HA SIDO
 DISEÑADO Y CONSTRUIDO DE TAL MANERA QUE
 SUS PROPIETARIOS SERAN DUEÑOS EXCLUSIVOS
 DE SUS APARTAMENTOS, Y PROPIETARIOS DE LOS
 BIENES DE DOMINIO COMUN, EN LAS
 PROPORCIONES ESTABLECIDAS EN ESTE

REGLAMENTO. EN LOS PLANOS QUE FORMAN PARTE DE ESTE REGLAMENTO
 SE PROTOCOLIZAN CON ESTA ESCRITURA, SE DETERMINA CLARA-
 MENTE QUE BIENES SON DE DOMINIO PARTICULAR O EXCLUSIVO, Y
 CUALES SON DE DOMINIO COMUN. CAPITULO IV. DE LOS BIENES DE
 DOMINIO PRIVADO O EXCLUSIVO.- ARTICULO 12: CONCEPTO.- SON
 BIENES DE DOMINIO PRIVADO, PARTICULAR O EXCLUSIVO, LOS QUE
 FORMAN INTERIORMENTE LOS APARTAMENTOS CON EXCEPCION DE LOS
 MUROS ES TRUCTURALES, LOS BUITRONES DE VENTILACION Y LOS
 DUCTOS DE TUBERIAS QUE SE ENCUENTRAN EN SU INTERIOR, LOS
 CUALES SON BIENES COMUNES EN LAS UNIDADES DE PARQUEO EL
 DOMINIO PRIVADO COMPRENDE Y SE EJERCE SOBRE LOS SIGUIENTES
 BIENES: LA SUPERFICIE ENCERRADA DENTRO DEL PERIMETRO SEÑALADO
 POR LOS PUNTOS QUE VAN A DESCRIBIRSE PARA CADA UNO DE ELLOS,
 Y EL REVESTIMIENTO DE QUE ESTA PREVISTO EL PISO. ARTICULO 13:
 EJERCICIO DEL DERECHO DE DOMINIO SOBRE LAS UNIDADES
 PRIVADAS.- CADA PROPIETARIO SERA DUEÑO ABSOLUTO Y EXCLUSIVO
 DE SU UNIDAD PRIVADA, Y COMO TAL PODRA DISPONER DE ESTA,
 ENAJENARLA, HIPOTECARLA, DARLA EN COMODATO, ANTICRESIS O
 ARRENDAMIENTO, GRAVARLA Y LIMITAR SU DOMINIO EN CUALQUIER
 FORMA, SIN TENER QUE REQUERIR PARA ELLO DEL CONSENTIMIENTO DE
 LOS DEMAS PROPIETARIOS DEL EDIFICIO. ARTICULO 14: DESTINACION
 DE LAS UNIDADES PRIVADAS.-LOS APARTAMENTOS DEL BIFAMILIAR
 REYNA PROPIEDAD HORIZONTAL, ESTARAN DESTINADOS A VIVIENDA DE
 FAMILIAS HONORABLES Y DE BUENAS COSTUMBRES. ARTICULO 15:
 DESCRIPCION Y DELIMITACION.- LOS BIENES DE DOMINIO EXCLUSIVO
 DEL BIFAMILIAR REYNA PROPIEDAD HORIZONTAL" SE DELIMITAN A
 CONTINUACION POR EL SISTEMA DESCRIPTIVO PREVISTO EN EL

Marta E. Ramos

DECRETO No. 1365 DE 1.986, DE ACUERDO CON LOS PLANOS DE
DIVISION QUE FORMAN PARTE DEL REGLAMENTO Y TENIENDO EN
CUENTA QUE EN EL CALCULO DE LAS AREAS PRIVADAS SE HAN
EXCLUIDO LOS MUROS ESTRUCTURALES, LOS BUITRONES DE
VENTILACION Y LOS DUCTOS DE TUBERIAS, LOS CUALES, COMO YA SE
INDICO, TIENEN LA CALIDAD DE BIENES.
COMUNES:
PRIMER PISO
NADIR : +0.00 METRO
CENIT : +2.27 METRO
ALTURA : 2.27 METROS
APARTAMENTO 101: AREA PRIVADA 102.77 M2. CONSTA DE SALA, SALA
AUXILIAR, COMEDOR, TRES (3) ALCOBAS, UN (1) BANO, COCINA,
ZONA ROPAS, Y PATIO A Y B COMUN USO EXCLUSIVO APARTAMENTO 101
CON UN AREA DE 9.57 M2. LINDEROS. DEL PUNTO DE PARTIDA UNO (1)
AL PUNTO DOS (2) EN LINEA COMUN DIVISORIA DE 5.78 METROS,
MURO Y COLUMNAS COMUNES QUE LO SEPARAN DE ANTEJARDIN; DEL
PUNTO DOS (2) AL PUNTO TRES (3) EN LINEA COMUN DIVISORIA DE
22.50 METROS, MURO Y COLUMNAS COMUNES QUE LO SEPARAN DE
PREDIO QUE FUE O ES DE MARINA MANRIQUEZ; DEL PUNTO TRES (3)
AL PUNTO CUATRO (4) EN LINEA COMUN DIVISORIA DE 7.50 METROS,
MURO Y COLUMNAS COMUNES QUE LO SEPARAN DE PREDIO QUE FUE O ES
DE CARLOS MIRANDA Y PATIO-B COMUN DE USO EXCLUSIVO
APARTAMENTO 101; DEL PUNTO CUATRO (4) AL PUNTO DE PARTIDA UNO
(1) EN LINEA COMUN DIVISORIA DE 22.50 METROS, MURO Y COLUMNAS
COMUNES QUE LO SEPARAN DE PREDIO QUE FUE O ES DE GLADIZ
GONZALEZ.
SEGUNDO PISO
NADIR: VARIABLE EN +2.52 Y 2.88 METROS
CENIT : 4.82 METROS
ALTURA: 2.27 METROS
APARTAMENTO 202: AREA PRIVADA 93.08 M2. CONSTA DE SALA,
COMEDOR, BALCON, UNA (1) ALCOBA CON BANO, TRES (3) ALCOBAS, UN

AA 15140424



(1) BARRIO, COCINA, Y PATIO-COMUN DE USO EXCLUSIVO APARTAMENTO 201 CON AREA DE 5.88 M2. LINDEROS. LINDEROS. DEL PUNTO DE PARTIDA UNO (1) AL PUNTO DOS (2) EN LINEA COMUN DIVISORIA DE 6.68 METROS, MURO Y COLUMNAS COMUNES QUE LO SEPARAN DE BALCON Y ACCESO;



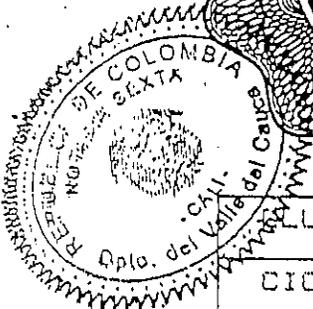
PUNTO DOS (2) AL PUNTO TRES (3) EN LINEA COMUN DIVISORIA DE 22.22 METROS, MURO Y COLUMNAS COMUNES QUE LO SEPARAN DE VACIO A PREDIO QUE FUE O ES DE MARINA MANRIQUEZ; DEL PUNTO TRES (3) AL PUNTO CUATRO (4) EN LINEA COMUN DIVISORIA DE 7.67 METROS, MURO Y COLUMNAS COMUNES QUE LO SEPARAN DE VACIO A PREDIO QUE FUE O ES DE CARLOS MIRANDA Y VACIO A PRIMER PISO; DEL PUNTO CUATRO (4) AL PUNTO DE PARTIDA UNO (1) EN LINEA COMUN DIVISORIA DE 17.15 METROS, MURO Y COLUMNAS COMUNES QUE LO SEPARAN DE VACIO A PREDIO QUE FUE O ES DE GLADIZ GONZALEZ.

ARTICULO 16: CONCEPTO.- SON BIENES DE PROPIEDAD COMUN Y DEL DOMINIO INALIENABLE E INDIVISIBLE DE TODOS LOS PROPIETARIOS DEL EDIFICIO, LOS NECESARIOS PARA LA EXISTENCIA, SEGURIDAD, CONSERVACION, USO Y GOCE DE LOS BIENES PRIVADOS QUE LO CONFORMAN, ADEMAS DE AQUELLOS QUE TIENEN LA CALIDAD DE COMUNES POR DISPONERLO ASI ESTE REGLAMENTO. EL DERECHO SOBRE ESTOS BIENES SERA EJERCIDO EN LA FORMA PREVISTA EN LA LEY Y EN ESTE REGLAMENTO. ARTICULO 17: INSEPARABILIDAD.- DE CONFORMIDAD CON LO INDICADO EN LA LEY 182 DE 1.948, LOS DERECHOS QUE CORRESPONDEN A CADA PROPIETARIO EN LOS BIENES COMUNES, SON INSEPARABLES DEL DOMINIO, USO Y GOCE DE SU RESPECTIVO BIEN DE DOMINIO PARTICULAR. POR LO TANTO, EN LA ENAJENACION, GRAVAMEN O EMBARGO DE UNA UNIDAD PRIVADA, SE ENTENDERAN COMPRENDIDOS ESOS DERECHOS, Y NO PODRAN EFECTUARSE DICHS ACTOS CON RELACION A LOS BIENES DE DOMINIO COMUN EN FORMA SEPARADA DE LA UNIDAD PRIVADA AL QUE ACCEDEN. ARTICULO 18: CLASIFICACION.- LA PROPIEDAD COMUN DEL BIFAMILIAR REYNA PROPIEDAD HORIZONTAL SE CLASIFICA PARA TODOS LOS EFECTOS DE ESTE REGLAMENTO, DE LAS

Martín S. ...

SIGUIENTE MANERA. A).- BIENES BASICOS O FUNDAMENTALES DE LA PERSONA JURIDICA QUE SE CREA. B).- ELEMENTOS QUE CONSTITUYEN LA DOTACION BASICA PARA EL FUNCIONAMIENTO GENERAL DEL EDIFICIO. ARTICULO 19: BIENES COMUNES BASICOS O FUNDAMENTALES.- SON AQUELLAS PARTES DEL EDIFICIO QUE HACEN POSIBLE SU EXISTENCIA, CONSERVACION Y ACTUAL PRESENTACION DEL MISMO Y LOS QUE PERMITEN A LOS PROPIETARIOS EL NORMAL USO Y GOCE DE SUS UNIDADES PRIVADAS. A CONTINUACION SE ENUNCIAN ESTOS BIENES, EN FORMA NO TAXATIVA: 1.- EL LOTE DE TERRENO SINGULARIZADO EN EL ARTICULO 9o. DE ESTE REGLAMENTO. 2.- EL SUBSUELO CORRESPONDIENTE AL LOTE, HASTA DONDE LO PERMITEN LAS LEYES, INCLUIDAS TODAS LAS INSTALACIONES DE SERVICIOS EN EL REALIZADAS. 3.- LOS CIMIENTOS, FUNDICIONES Y ESTRUCTURA DEL EDIFICIO . 4.- LOS MUROS QUE CONFORMAN LAS FACHADAS EXTERIORES, EXCLUYENDO DE ESTOS LOS VIDRIOS DE LAS VENTANAS DE LOS APARTAMENTOS, QUE SON DE PROPIEDAD EXCLUSIVA. 5.- LOS MUROS QUE CONFORMAN LAS FACHADAS INTERIORES DEL EDIFICIO. 6.- LOS MUROS ESTRUCTURALES DEL EDIFICIO. 7.- LOS BUITRONES DE VENTILACION Y DUCTOS DE TUBERIA. 8.- LAS ESCALERAS QUE ATRAVIEZAN VERTICALMENTE EL EDIFICIO Y QUE CONSTITUYEN SUS PUNTOS FIJOS. 9.- LAS LOSAS DE ENTREPISO QUE DIVIDEN CADA UNA DE LAS PLANTAS. 10.- EL ACCESO AL EDIFICIO Y LAS ZONAS DE CIRCULACION. 11.- EL TECHO O CUBIERTA DEL EDIFICIO. 12.- LAS ZONAS DESTINADAS PARA LAS INSTALACIONES BASICAS DE ACUEDUCTO, ALCANTARILLADO, ENERGIA Y TELEFONO. 13.- EL ACCESO AL EDIFICIO, LOS ANDENES Y VIAS INTERNAS DEL MISMO. 14. LA CASETA DE CONTROL Y PORTERIA GENERAL DEL EDIFICIO. 15.- ZONA DE ASEO. 16.- LOS BAÑOS UBICADOS EN EL PRIMER PISO. 17.- EN GENERAL, LOS DEMAS BIENES Y ZONAS COMUNES DEL EDIFICIO, NECESARIOS PARA EL APROVECHAMIENTO Y USO COMUN DEL MISMO, SOBRE LOS CUALES NINGUN PROPIETARIO PUEDA INVOCAR DERECHO EXCLUSIVO. ARTICULO 20: ELEMENTOS QUE CONSTITUYEN LA DOTACION BASICA PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL EDIFICIO.- SE

AA 15140425



CLASIFICAN COMO TALES, TODOS AQUELLOS
ELEMENTOS QUE AUNQUE MUEBLES POR
NATURALEZA, SE REPUTAN COMO PARTE SERVICIO
Y FUNCIONAMIENTO DE LOS MISMOS. A
CONTINUACION SE ANUNCIAN EN FORMA NO
TAXATIVA: 1.- LOS BAJANTES DE AGUAS

LUVIAS Y NEGRAS HASTA LAS REDES PUBLICAS. 2.- LAS INSTALACIONES PARA SUMINISTROS ELECTRICOS HASTA EL PUNTO DONDE SE BIFURCAN PARA CADA UNIDAD PRIVADA. 3.- LAS LAMPARAS DESTINADAS A LA ILUMINACION DE LAS ZONAS COMUNES EXTERIORES. 4.- LA UNIDAD TECNICA DE BASURAS. 5.- LOS CONTADORES DE ACUEDUCTO Y ENERGIA DE LAS ZONAS COMUNES. 6.- LOS CITOFONOS Y SU RESPECTIVA RED. ARTICULO 21: REGIMEN DE LOS BIENES DE USO O SERVICIO COMUN. DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN LA LEY 182 DE 1948, LOS BIENES DESTINADOS AL USO O SERVICIO COMUN MIENTRAS CONSERVEN ESTE CARACTER SON INALIENABLES E INDIVISIBLES SEPARADAMENTE DE LOS BIENES PRIVADOS. SIN EMBARGO LA ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS. POR MAYORIA QUE REPRESENTA POR LO MENOS LAS CINCO SEPTIMAS PARTES DE LOS VOTOS QUE LA INTEGRAN, PODRA DESAFECTAR DE DICHO USO O SERVICIO COMUN LOS BIENES QUE NO RESULTEN NECESARIOS PARA TAL FIN Y PROCEDER A SU DIVISION O ENAJENACION SI ESTO CONVINIERE. EN ESTE CASO, SE PROTOCOLIZARAN CON LA CORRESPONDIENTE ESCRITURA, LA DECISION DE LA ASAMBLEA Y LAS AUTORIZACIONES QUE HAYAN SIDO INDISPENSABLES OBTENER, ENTRE LAS CUALES FIGURARA NECESARIAMENTE EL PERMISO DE LA AUTORIDAD MUNICIPAL QUE EXPIDIO LA DECLARACION A QUE SE REFIERE EL INCISO SEGUNDO DEL ARTICULO 19 DE LA LEY 182 DE 1948. TAMBIEN SON ENAJENABLES Y DIVISIBLES ESTOS BIENES EN LOS DEMAS CASOS CONTEMPLADOS POR LA MENCIONADA LEY. PARAGRAFO: SIEMPRE QUE LA ASAMBLEA GENERAL SE OCUPARE DE LA DESAFECTACION DE UNO DE LOS BIENES DE USO O SERVICIO COMUN, DEBERA EXAMINAR EL PERJUICIO QUE PUEDA OCACIONARSE A CUALQUIERA DE LOS PROPIETARIOS DE LOS BIENES

Manuel J. Alvarez S.

PRIVADOS, ORDENANDO LA CORRESPONDIENTE INDEMNIZACION Y QUEDANDO A SALVO LA FACULTAD DEL PROPIETARIO MENCIONADO PARA EJERCITAR LAS ACCIONES QUE LE CORRESPONDAN PARA EL RECONOCIMIENTO DE SUS DERECHOS. ARTICULO 22: DESTINACION Y USO DE LOS BIENES Y SERVICIOS COMUNES: LOS PROPIETARIOS Y DEMAS OCUPANTES DEL EDIFICIO A CUALQUIER TITULO, SUS TRABAJADORES Y DEPENDIENTES Y SUS VISITANTES, PODRAN SERVIRSE DE LOS BIENES DESTINADOS AL USO COMUN, SIEMPRE QUE LOS UTILICEN SEGUN SU NATURALEZA, UBICACION Y DESTINO ORDINARIO, SEGUN LO DISPUESTO EN ESTE REGLAMENTO Y EN LAS DECISIONES QUE AL RESPECTO TOMEN LOS ORGANOS DE ADMINISTRACION. LOS PROPIETARIOS Y LAS PERSONAS POR LAS CUALES ESTOS SON CIVILMENTE RESPONSABLES, ESTAN OBLIGADOS A PONER EN LA CONSERVACION DE LOS BIENES COMUNES LA MAXIMA DILIGENCIA Y CUIDADO, Y A RESPONDER HASTA POR LA CULPA EN EL EJERCICIO DE SUS DERECHOS SOBRE LOS MISMOS. ARTICULO 23: SOSTENIMIENTO DE LOS BIENES COMUNES: EL SOSTENIMIENTO, CONSERVACION Y REPOSICION DE LOS BIENES COMUNES, CON LAS EXCEPCIONES PREVISTAS EN ESTE REGLAMENTO, SERA DE CARGO DE LA TOTALIDAD DE LOS PROPIETARIOS DEL EDIFICIO, PARA LO CUAL CONTRIBUIRAN CON LAS EXPENSAS COMUNES EN LA FORMA ESTABLECIDA EN EL PRESENTE REGLAMENTO. ARTICULO 24: PORCENTAJES DE PARTICIPACION: PARA EFECTOS DE DETERMINAR LA PROPORCION DE LOS DERECHOS DE CADA UNO DE LOS PROPIETARIOS SOBRE LOS BIENES COMUNES, Y PARA DETERMINAR LA PARTE PORCENTUAL CON LA QUE CADA UNO DE AQUELLOS HA DE CONTRIBUIR A LOS GASTOS Y EXPENSAS COMUNES DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL Y EL NUMERO DE VOTOS QUE LES CORRESPONDE EN LA ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS, SE HAN ESTABLECIDO LOS PORCENTAJES DE PARTICIPACION QUE SE INDICAN A CONTINUACION, PORCENTAJES QUE SE DETERMINARON SIGUIENDO LAS ORIENTACIONES DE LA LEY 16 DE 1.985 Y SU DECRETO REGLAMENTARIO No. 1365 DE 1.986. PARA LOS EFECTOS PREVISTOS EN ESTE CAPITULO, RESULTANDO:

AA 15140426



Blank lines for additional notes or signatures.

! UNIDAD PRIVADA	! M2 AREA	! % PARTICIPAC.
! PRIMER PISO		
! APARTAMENTO 101	102.77	52.47
! SEGUNDO PISO		
! APARTAMENTO 201	93.08	47.53
! TOTALES	195.85	100.00

ARTICULO 25: CONCEPTO DE EXPENSAS COMUNES: SE ENTENDERAN COMO EXPENSAS COMUNES TODOS LOS GASTOS QUE LA ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS DECRETE ANUALMENTE, DENTRO DEL PRESUPUESTO DE LA RESPECTIVA VIGENCIA, DESTINADOS A LA ADMINISTRACION, CONSERVACION, MANTENIMIENTO, REPARACION Y VIGILANCIA DE LOS BIENES COMUNES; EL MISMO CARACTER TENDRAN LAS CUOTAS EXTRAORDINARIAS QUE SE DECRETEN PARA LOS INDICADOS FINES. ARTICULO 26: PORCENTAJES DE PARTICIPACION PARA EL PAGO DE LAS EXPENSAS COMUNES: PARA LOS EFECTOS DE QUE TRATA EL ARTICULO 13 DEL DECRETO 1365 DE 1.986 SOBRE OBLIGACION DE PAGO DE LAS EXPENSAS COMUNES A CARGO DE TODOS LOS PROPIETARIOS, SE ASIGNAN LOS MISMOS PORCENTAJES DE QUE TRATA EL ARTICULO 24., DE ESTE REGLAMENTO, PARA CADA UNA DE LAS UNIDADES PRIVADAS EN QUE SE DIVIDE EL EDIFICIO, SIN PERJUICIO DE LAS ESTIPULACIONES EXPRESAS DE LOS PROPIETARIOS. DE ACUERDO CON LO ANTERIOR, CADA

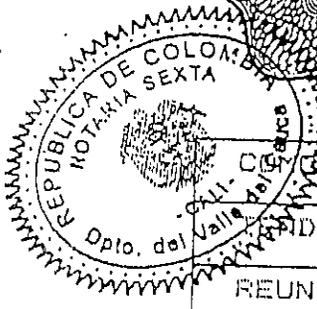
Mano de [illegible]

PROPIETARIO. CONTRIBUIRA A LAS EXPENSAS COMUNES CON UNA CUOTA DE SOSTENIMIENTO, QUE DE CONFORMIDAD CON LAS NORMAS DE ESTE REGLAMENTO, DETERMINARA ANUALMENTE LA ASAMBLEA DE PROPIETARIOS. PARAGRAFO. LOS PROPIETARIOS DE APARTAMENTOS UBICADOS EN EL PRIMER PISO NO ESTAN OBLIGADOS A CONTRIBUIR AL MANTENIMIENTO Y CONSERVACION DE ESCALERAS Y PUNTOS FIJOS.

ARTICULO 27: CUOTAS VOLUNTARIAS.- SIN PERJUICIO DEL PAGO DE LAS CUOTAS A QUE SE REFIEREN LOS ARTICULO ANTERIORES, LOS PROPIETARIOS DE CADA UNA DE LAS UNIDADES EN QUE SE DIVIDE EL EDIFICIO, PODRAN ACORDAR CUOTAS VOLUNTARIAS PARA FINES ESPECIFICOS QUE INTERESEN DE MANERA PARTICULAR A SU EDIFICACION. CAPITULO V. CONTRIBUCIONES DE LOS PROPIETARIOS.

ARTICULO 28: PRESUPUESTO.- LA DISTRIBUCION DE LOS GASTOS SE HARA MEDIANTE EL SISTEMA DE PRESUPUESTO, CONFORME A LAS SIGUIENTES REGLAS: 1.- CADA AÑO, ANTES DEL 31 DE ENERO, EL CONSEJO DIRECTIVO DE COMUN ACUERDO CON EL ADMINISTRADOR, ELABORARA UN PROYECTO DE PRESUPUESTO DE INGRESOS Y GASTOS, EN EL QUE SE CALCULE EL VALOR PROBABLE DE LAS EXPENSAS ORDINARIAS QUE SE HAYAN DE CAUSAR EN EL SIGUIENTE PERIODO PRESUPUESTAL. EN LA ELABORACION DE DICHO PRESUPUESTO SE TENDRA EN CUENTA EL RESULTADO DEL EJERCICIO ANTERIOR (DEFICIT O SUPERAVIT) Y LO DISPUESTO EN ESTE REGLAMENTO SOBRE FONDO DE RESERVA. LA DIFERENCIA ENTRE LAS PARTIDAS MENCIONADAS COMO INGRESOS Y EL MONTO DE LOS GASTOS SE DIVIDIRA ENTRE LOS COPROPIETARIOS CON LOS INDICES Y DEMAS NORMAS DE ESTE REGLAMENTO. 2.- COPIA DEL PROYECTO DE PRESUPUESTO Y DE SU DISTRIBUCION ENTRE LOS COPROPIETARIOS, APROBADO POR EL CONSEJO, SERA PUESTO A DISPOSICION DE CADA UNO DE ELLOS, POR LO MENOS CON 10 DIAS DE ANTELACION A LA FECHA EN QUE HA DE REUNIRSE LA ASAMBLEA EN SESIONES ORDINARIAS. 3.- LA ASAMBLEA DE PROPIETARIOS, EN SU SESION ORDINARIA ANUAL, DISCUTIRA Y APROBARA, COMO PUNTO PREFERENTE EL PRESUPUESTO DE EXPENSAS COMUNES Y SU DISTRIBUCION. PARA TAL APROBACION SE REQUIERE

AA 15140427



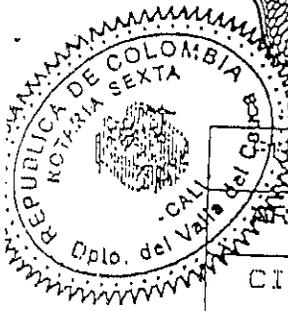
LA MAYORIA ABSOLUTA DE LOS DERECHOS REPRESENTADOS EN LA REUNION. 4.- EL PRESUPUESTO ASI APROBADO SE ENTREGARA A LA ADMINISTRACION, Y LOS PROPIETARIOS ESTARAN OBLIGADOS A CUBRIR LAS CUOTAS QUE LES CORRESPONDEN EN FORMA ANTICIPADA, TAL

LO PREVE ESTE REGLAMENTO. 5.- EL PRESUPUESTO APROBADO TENDRA VIGENCIA A PARTIR DEL 1o. DE ABRIL SIGUIENTE A LA REUNION ORDINARIA DE LA ASAMBLEA Y HASTA EL 31 DE MARZO DEL AÑO SIGUIENTE.- 6.- SI TRANSCURRIERE EL MES DE MARZO SIN QUE LA ASAMBLEA ORDINARIA DE PROPIETARIOS SE HUBIERE REUNIDO Y HUBIERE APROBADO EL PRESUPUESTO DE QUE TRATA, Y HASTA TANTO LA ASAMBLEA DECIDA LO PERTINENTE, TAL PRESUPUESTO TENDRA VIGENCIA PROVISIONAL; POR LO TANTO, TODOS LOS PROPIETARIOS ESTARAN OBLIGADOS A EFECTUAR EL PAGO DE SUS RESPECTIVAS CUOTAS ANTICIPADAS, CONFORME A LA LIQUIDACION QUE HAGA EL CONSEJO DIRECTIVO. ARTICULO 29: CUOTAS EXTRAORDINARIAS.- LA ASAMBLEA DE PROPIETARIOS PODRA DECRETAR CUOTAS EXTRAORDINARIAS PARA GASTOS IMPREVISTOS QUE NO PUDIEREN SER ATENDIDOS CON LAS RESERVAS CREADAS PARA TAL FIN. EL PROCEDIMIENTO PARA DECRETAR LAS CUOTAS EXTRAORDINARIAS SERA EL MISMO CONTEMPLADO EN EL ARTICULO ANTERIOR, PERO SE REQUERIRA EL VOTO FAVORABLE DE TODOS LOS ASISTENTES A LA RESPECTIVA REUNION DE LA ASAMBLEA. ARTICULO 30: DEFICIT PRESUPUESTAL: CUANDO LAS PARTIDAS PRESUPUESTADAS RESULTAREN INSUFICIENTES, O NO INGRESAREN EFECTIVA MENTE POR CUALQUIER CAUSA A LOS FONDOS DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL, EL CONSEJO DIRECTIVO CONVOCARA INMEDIAMENTE A UNA ASAMBLEA EXTRAORDINARIA, LA CUAL DEBERA APROBAR LOS REAJUSTES NECESARIOS, E INDICAR LA FORMA Y OPORTUNIDAD DE SU PAGO. ARTICULO 31: MERITO EJECUTIVO.- LAS CONTRIBUCIONES A CARGO DE LOS PROPIETARIOS, EN VIRTUD DE DECISIONES VALIDAS DE LA ASAMBLEA, CON LAS FORMALIDADES PREVISTAS EN ESTE REGLAMENTO, SERAN EXIGIBLES POR VIA

2. de Marzo 9.

EJECUTIVA. EL TITULO EJECUTIVO ESTARA CONSTITUIDO POR LA COPIA DEL ACTA CORRESPONDIENTE A LA REUNION DE ASAMBLEA EN LA QUE CONSTE LA CONTRIBUCION DECRETADA PARA LAS EXPENSAS COMUNES, LA CUOTA DISTRIBUIDA A CADA PROPIETARIO, LA FORMA DE PAGO Y LAS FECHAS O PLAZOS PARA SU CANCELACION, LA EXISTENCIA Y MONTO DE LA DEUDA. CUANDO SEA DEL CASO ADELANTAR EJECUCION POR ATRASO EN LOS PAGOS DE LAS EXPENSAS COMUNES, EL ADMINISTRADOR DEBE PROCEDER DE INMEDIATO, NOMBRANDO UN ABOGADO PARA EL COBRO JUDICIAL, SIENDO DE CARGO DEL PROPIETARIO RENUENTE LOS GASTOS DE LA COBRANZA Y LOS HONORARIOS DEL ABOGADO. ARTICULO 32: INTERESES DE MORA: LA MORA EN EL PAGO DE LAS CUOTAS O CONTRIBUCIONES DECRETADAS POR LA ASAMBLEA, CONFORME A LOS ARTICULOS ANTERIORES, CAUSARA INTERESES DE MORA A CARGO DE LOS PROPIETARIOS MOROSOS Y EN FAVOR DE LA COPROPIEDAD. LA TASA DE LIQUIDACION DE TALES INTERESES SERA FIJADA POR LA ASAMBLEA Y SU COBRO SERA REGLAMENTADO POR EL CONSEJO DIRECTIVO. ARTICULO 33: CARACTER DE LAS CUOTAS DE SOSTENIMIENTO.- LAS CUOTAS CON QUE DEBEN CONTRIBUIR LOS PROPIETARIOS, TENDRAN EL CARACTER DE REALES, ES DECIR, QUE SERA AL RESPECTIVO BIEN DE DOMINIO PRIVADO EL QUE RESPONDERA POR ELLAS, DE TAL MANERA QUE SI UN PROPIETARIO LLEGARA A ENAJENAR SU INMUEBLE A UN TERCERO, SIN ESTAR A PAZ Y SALVO EN EL PAGO DE LAS CUOTAS, SERA DE CARGO DEL COMPRADOR EL PAGO DE ELLAS Y LA CANCELACION DE LOS INTERESES DE MORA, SI A ELLO HUBIERE LUGAR. ARTICULO 34: OBLIGATORIEDAD.- EL PAGO DE LAS CUOTAS PARA LA ATENCION DE LAS EXPENSAS COMUNES ESTARA SIEMPRE A CARGO DEL PROPIETARIO DE LA UNIDAD DE DOMINIO PRIVADO, ASI SEA QUE ESTE HAYA CEDIDO A CUALQUIER TITULO LA TENENCIA O EL USO Y GOCE DE SU RESPECTIVO INMUEBLE. IGUALMENTE, NINGUN PROPIETARIO PODRA EXCUSARSE DE PAGAR LAS CUOTAS QUE LE CORRESPONDEN CONFORME AL PRESENTE REGLAMENTO, ALEGANDO LA NO OCUPACION DE SU UNIDAD DE DOMINIO PRIVADO, O LA NO UTILIZACION DE LOS BIENES COMUNES O SERVICIOS

AA 15140428



GENERALES. ARTICULO 35.- IMPUESTOS Y TASAS.- LOS IMPUESTOS Y TASAS QUE AFECTEN LAS UNIDADES PRIVADAS SERAN CUBIERTAS EN FORMA INDEPENDIENTE POR SUS RESPECTIVOS PROPIETARIOS; LOS QUE GRAVEN LA TOTALIDAD DEL EDIFICIO, SERAN PAGADOS POR TODOS LOS PROPIETARIOS, DE ACUERDO CON LOS PORCENTAJES DE PARTICIPACION.

ARTICULO 36: EXPENSAS INDIVIDUALES.- EL SOSTENIMIENTO, REPARACIONES Y MEJORAS DE CUALQUIER TIPO, EN CUANTO HAGAN RELACION A LOS BIENES DE DOMINIO PRIVADO, LO MISMO QUE LOS IMPUESTO DE CATASTRO Y VALORIZACION Y LAS CONTRIBUCIONES Y TASAS POR SERVICIOS PUBLICOS, SERAN DE CARGO DEL RESPECTIVO PROPIETARIO.

ARTICULO 37: REPARACIONES.- LAS REPARACIONES DE CADA UNIDAD PRIVADA, TAL COMO SE INDICA, CORRERAN POR CUENTA DE CADA PROPIETARIO DE UNIDAD PRIVADA, Y NO PODRA ROMPER LA ARMONIA DE LA FACHADA.

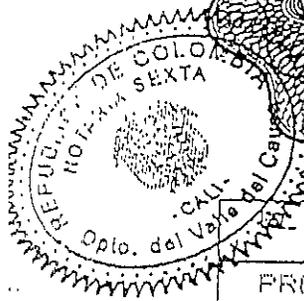
ARTICULO 38: SEGUROS: EL EDIFICIO DEBERA SER ASEGURADO CONTRA INCENDIO Y TERRORISMO, Y EVENTUALMENTE CONTRA TERREMOTO, CUANDO EN ESTE ULTIMO CASO LO DECIDA LA ASAMBLEA, EN LAS CUANTIAS QUE DETERMINE ANUALMENTE LA ASAMBLEA, TENIENDO EN CUENTA EL VALOR REAL DEL EDIFICIO. SI ESTA OMITIERE HACER TAL FIJACION ANUAL, LO HARA EL CONSEJO DIRECTIVO, EL ADMINISTRADOR CUIDARA SIEMPRE DE RENOVAR LOS SEGUROS CONTRA INCENDIO Y TERREMOTO, SI ESTE HUBIERE SIDO ANTES APROBADO, EN CUANTIAS SUFICIENTES PARA QUE A CARGO DE LOS PROPIETARIOS NO HAYA NINGUNA CUOTA DE COASEGURO, Y QUEDE A CARGO DE LA COMPANIA ASEGURADORA LA TOTAL INDEMNIZACION DEL SINIESTRO. AL PAGO DE LAS PRIMAS ANUALES DE ESTOS SEGUROS CONTRIBUIRAN TODOS LOS PROPIETARIOS DE APARTAMENTOS Y PARQUEADEROS DE ACUERDO CON LOS PORCENTAJES DE PARTICIPACION.

ARTICULO 39: INDEMNIZACION Y RECONSTRUCCION DEL EDIFICIO.- LA INDEMNIZACION PROVENIENTE DEL SEGURO QUEDARA AFECTADA EN PRIMER TERMINO A LA RECONSTRUCCION DE LAS EDIFICACIONES AFECTADAS POR EL SINIESTRO, EN LOS CASOS EN QUE ESTA SEA

Marta G. ...

PROCEDENTE. EN LOS CASOS EN QUE EL INMUEBLE NO PUEDA SER RECONSTRUIDO, EL IMPORTE DE LA INDEMNIZACION SE DISTRIBUIRA ENTRE LOS PROPIETARIOS, EN PROPORCION AL DERECHO DE CADA CUAL. EN TODO CASO, SI LA DESTRUCCION O DETERIORO NO REPRESENTARE LAS TRES CUARTAS PARTES DEL VALOR TOTAL DE LAS EDIFICACIONES, Y SALVO ACUERDO UNANIME DE TODOS LOS PROPIETARIOS, HABRA OBLIGACION DE RECONSTRUIR DICHAS EDIFICACIONES, DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO POR LOS ARTICULO 14 Y 15 DE LA LEY 182 DE 1.948. PARAGRAFO: EN EL EVENTO EN QUE, DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN ESTOS ARTICULOS, FUERE PROCEDENTE LA RECONSTRUCCION, EL MONTO DE LA INDEMNIZACION SE DESTINARA, EN SU INTEGRIDAD, A LA RECONSTRUCCION DE LAS EDIFICACIONES AFECTADAS. SI LA INDEMNIZACION NO ALCANZARE A CUBRIR EL TOTAL DE LOS DAOS CAUSADOS, LA ASAMBLEA DE PROPIETARIOS, PODRA DECRESTAR, CON EL VOTO FAVORABLE DE LA MAYORIA ABSOLUTA DE LOS VOTOS PRESENTES, UNA CUOTA EXTRAORDINARIA, A FIN DE COMPLETAR EL VALOR DE LAS OBRAS RESPECTIVAS. ARTICULO 40: SEGURO CONTRA INCENDIO DE BIENES PRIVADOS.- EN EL EVENTO EN QUE EL SEGURO CONTRA INCENDIO CONTRATADO POR LA ADMINISTRACION NO CUBRIERE LAS UNIDADES PRIVADAS, LOS PROPIETARIOS ESTARAN OBLIGADOS ADEMAS A CONTRATAR Y MANTENER VIGENTE UN SEGURO CONTRA INCENDIO DE SU UNIDAD, POR UN VALOR QUE PERMITA SU RECONSTRUCCION EN CASO DE SINIESTRO, SALVO QUE DICHA UNIDAD HUBIERE SIDO ASEGURADA POR EL MISMO RIESGO POR EXIGENCIAS DE UNA CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA U OTRAS ENTIDADES FINANCIERAS. CAPITULO VI. MEJORAS MODIFICACIONES Y REPARACIONES. ARTICULO 41: MEJORAS VOLUNTARIAS EN LOS BIENES COMUNES.- CUANDO SEA CONVENIENTE, A JUICIO DE LA ASAMBLEA, EFECTUAR MEJORAS VOLUNTARIAS EN LOS BIENES DE DOMINIO COMUN, SE OBSERVARA EL SIGUIENTE PROCEDIMIENTO: A).- SI LA ASAMBLEA GENERAL YA HUBIERE APROBADO LA MODIFICACION O MEJORA, Y LE HUBIERE ASIGNADO LA RESPECTIVA PARTIDA EN EL PRESUPUESTO DE

AA 15140429



GASTOS, EL ADMINISTRADOR REALIZARA LOS ESTUDIOS TECNICOS NECESARIOS, Y CON EL VISTO BUENO DE LA JUNTA DE ADMINISTRACION, PROCEDERA A SU EJECUCION. B).- CUANDO SE TRATE DE MEJORAS Y/O MODIFICACIONES VOLUNTARIAS NO PREVISTAS EXPRESAMENTE EN

PRESUPUESTO ANUAL APROBADO, EL RESPECTIVO PROYECTO, CON UN PROPUESTA SOBRE LA FORMA DE DISTRIBUCION DE SUS COSTOS, DEBERA SOMETERSE AL ESTUDIO Y APROBACION DE LA ASAMBLEA GENERAL, DONDE SE REQUERIRA LA UNANIMIDAD DE LOS VOTOS PRESENTES EN LA RESPECTIVA REUNION. ARTICULO 42: MEJORAS NECESARIAS EN LOS BIENES COMUNES.- EL MISMO PROCEDIMIENTO INDICADO EN EL ARTICULO ANTERIOR, SE OBSERVARA PARA EL CASO DE MEJORAS NECESARIAS A LOS BIENES COMUNES, PERO EN ESTE CASO LA DECISION DE LA ASAMBLEA SERA TOMADA POR EL VOTO FAVORABLE DE UNA MAYORIA QUE REPRESENTA LA MITAD MAS UNO DE LOS VOTOS PRESENTES EN LA REUNION. ARTICULO 43: MODIFICACION EN EL USO DE LOS BIENES COMUNES.- EL CONSEJO DIRECTIVO TENDRA PLENAS FACULTADES PARA LA REGLAMENTACION DEL USO Y GOCE DE LOS BIENES COMUNES, TENIENDO EN CUENTA QUE TAL REGLAMENTACION NO DEBE SER TAN MINUCIOSA Y EXIGENTE QUE HAGA NUGATORIO EL DERECHO DE LOS PROPIETARIOS A SERVIRSE DE ELLOS. SIN EMBARGO, CUANDO SE DESEE HACER MODIFICACION EN EL GOCE DE DICHOS BIENES Y LA MODIFICACION PROYECTADA TENGA COMO EFECTO UNA SENSIBLE DISMINUCION EN EL GOCE DE LOS MISMOS, SE REQUERIRA DECISION APROBATORIA DE LA ASAMBLEA, TOMADA POR LAS CUATRO QUINTAS (4/5) PARTES DE LOS VOTOS PRESENTES. ARTICULO 44: REPARACIONES EN LOS BIENES PRIVADOS.- CADA PROPIETARIO SE OBLIGA A EJECUTAR DE INMEDIATO EN SUS BIENES DE DOMINIO PARTICULAR, LAS REPARACIONES CUYA OMISION PUEDA CAUSAR PERJUICIO A LA PROPIEDAD COMUN O A LAS DEMAS PROPIEDADES DE DOMINIO PARTICULAR, Y RESPONDERA POR LOS PERJUICIOS IRROGADOS POR TAL OMISION. ARTICULO 45: MODIFICACION EN LOS BIENES

Maria P. Alencas S.

PRIVADOS.- EN LOS BIENES DE DOMINIO PRIVADO O EXCLUSIVO EN NINGUN CASO PODRAN HACERSE MODIFICACIONES QUE TENGAN COMO CONSECUENCIA EL SURGIMIENTO DE NUEVAS UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO, O QUE IMPLIQUEN LA REMOCION O MERMA DE LOS MUROS ESTRUCTURALES, O EL CAMBIO, ASI SEA LEVE, DE LA FACHADA Y PRESENTACION EXTERNA DEL EDIFICIO. CUALQUIER MODIFICACION O MEJORA DIFERENTE A LAS ANTERIORES, PODRA REALIZARSE, PREVIO EL CUMPLIMIENTO DE LOS SIGUIENTES REQUISITOS: A).- QUE EL INTERESADO OBTENGA LA LICENCIA DE CONSTRUCCION RESPECTIVA, ANTE LAS AUTORIDADES DE PLANEACION CORRESPONDIENTES, EN EL CASO DE QUE LA NATURALEZA DE LA OBRA EXIJA TAL REQUISITO. B).- QUE LA OBRA PROYECTADA NO COMPROMETA LA SEGURIDAD, SOLIDEZ O SALUBRIDAD DE LA EDIFICACION, NI AFECTE ZONAS O SERVICIOS COMUNES, NI ALTERE LAS FACHADAS EXTERIORES NI INTERIORES. C).- QUE EL PROPIETARIO OBTENGA PREVIA AUTORIZACION ESCRITA DEL CONSEJO DIRECTIVO. PARAGRAFO: CON TODO, EL PROPIETARIO A QUIEN SE LE HUBIERE NEGADO POR EL CONSEJO AUTORIZACION PARA REALIZAR LA OBRA PROYECTADA, PODRA ACUDIR A LA ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS, PARA QUE RECONSIDERE LA DETERMINACION. CAPITULO VII- DERECHOS OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES.- ARTICULO 46: DERECHOS SOBRE LAS UNIDADES PRIVADAS.- CON RELACION A LOS BIENES PRIVADOS, LOS PROPIETARIOS Y SUS SUCESORES A CUALQUIER TITULO EN EL DOMINIO PODRAN EJERCER, SOBRE TALES BIENES, EL DERECHO DE PROPIEDAD O DOMINIO, QUE SOBRE ELLOS TIENEN, EN TODAS SUS FORMAS Y MANIFESTACIONES, CON LAS LIMITACIONES IM PUESTAS POR LA LEY Y POR ESTE REGLAMENTO. POR CONSIGUIENTE, CADA PROPIETARIO PODRA ENAJENAR LIBREMENTE SU UNIDAD DE DOMINIO PRIVADO, GRAVARLA, DARLA EN ARRENDAMIENTO, SEPARAR EL USUFRUCTO DE LA NUDA PROPIEDAD, Y CELEBRAR TODOS LOS ACTOS Y CONTRATOS QUE NO SE HALLEN LIMITADOS EXPRESAMENTE POR LAS DISPOSICIONES DE ESTE REGLAMENTO NI ATENTEN CONTRA LA ESCENCIA MISMA LA ORGANIZACION COMUNITARIA. ARTICULO 47: OTROS DERECHOS.-

AA : 15140430



ADEMAS DE LOS DERECHOS INDICADOS EN LOS ARTICULOS PROCEDENTES, LOS PROPIETARIOS TENDRAN LOS SIGUIENTES: A).- SOLICITAR DE LA ADMINISTRACION CUALQUIERA DE LOS SERVICIOS QUE ESTA DEBA PRESTAR, DE ACUERDO CON LO ESTABLECIDO POR LA ASAM

, EL CONSEJO DIRECTIVO Y ESTE REGLAMENTO. B).- INTERVENIR LAS ASAMBLEAS DE PROPIETARIOS, CON DERECHO A VOZ Y VOTO.

C).- PEDIR AL JUEZ COMPETENTE LA IMPOSICION DE MULTAS DE UNO(1) A DIEZ (10) SALARIOS MINIMOS LEGALES MENSUALES A LOS PROPIETARIOS, ARRENDATARIOS Y USUARIOS DE LOS BIENES DE DOMINIO PRIVADO, QUE VIOLAN LAS DISPOSICIONES DE LA LEY 182 DE 1.948, 16 DE 1985, Y DEL PRESENTE REGLAMENTO. D).-

SOLICITAR AL ADMINISTRADOR LA CONVOCATORIA A ASAMBLEAS EXTRAORDINARIAS, DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN ESTE REGLAMENTO. ARTICULO 48: OBLIGACIONES: - SON OBLIGACIONES DE

LOS PROPIETARIOS, Y EN LO PERTINENTE DE LOS OCUPANTES DEL EDIFICIO, LAS SIGUIENTES: A) DAR A LAS UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO LA DESTINACION ESPECIFICA SEÑALADA PARA CADA UNA DE ELLAS EN EL PRESENTE REGLAMENTO. LA DESTINACION INICIAL AQUI SEÑALADA SOLO PODRA SER CAMBIADA CON LA APROBACION DE LA ASAM-

BLEA GENERAL DE PROPIERIOS. B) CONTRIBUIR CON LAS EXPENSAS NECESARIAS PARA LA ADMINISTRACION, CONSERVACION, REPARACION Y REPOSICION DE LOS BIENES COMUNES, EN PROPOCION A SU DERECHO O CUOTA EN TALES BIENES, Y EN A FORMA Y TERMINOS QUE SE ESTABLECEN EN ESTE REGLAMENTO. C).- PAGAR CUMPLIDAMENTE LAS

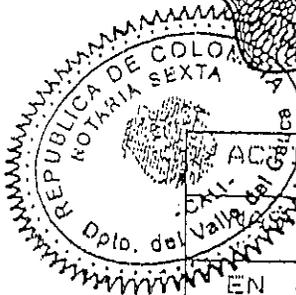
CUOTAS EXTRAORDINARIAS QUE LLEGARE A DECRETAR ESTATUTARIA MENTE LA ASAMBLEA DE PROPIETARIOS. D).- EJECUTAR OPORTUNAMENTE LAS REPARACIONES DE SU RESPECTIVO BIEN DE DOMINIO PARTICULAR, POR CUYA OMISION SE PUEDA CAUSAR PERJUICIO A LA PERSONA

JURIDICA QUE SE CREA O A LOS DEMAS BIENES DE DOMINIO PARTICULAR. E).- PERMITIR LA ENTRADA A LAS UNIDADES PRIVADAS DE SU PROPIEDAD, DEL ADMINISTRADOR O DEL PERSONAL AUTORIZADO

Dpto. del Valle de Cauca

POR ESTE, ENCARGADO DE PROYECTAR, INSPECCIONAR O REALIZAR TRABAJOS EN BENEFICIO DE LA PERSONA JURIDICA QUE SE CREA, CUANDO SEA NECESARIA LA COLABORACION DE UN PROPIETARIO EN ESTE SENTIDO, PARA OBRAS, ACTOS O GESTIONES QUE OTRO PROPIETARIO REQUIERA, SI EL PERMISO NO SE OBTUVO DIRECTAMENTE, DEBERA SOLICITARSE A TRAVES DE LA ADMINISTRACION, Y EL RESPECTIVO PROPIETARIO DEBERA OTORGARLO, BAJO LA SUPERVIGILANCIA DE AQUELLA. F).- PONER EL MAXIMO DE DILIGENCIA Y CUIDADO EN CUANTO A LA INTEGRIDAD Y CONSERVACION DE LOS BIENES COMUNES, BIEN SEA QUE LOS USE O NO, RESPONDIENDO HASTA DE LA CULPA LEVE EN EL EJERCICIO DE SUS DERECHO SOBRE LOS MISMOS. G).- NOTIFICAR POR ESCRITO AL ADMINISTRADOR, DENTRO DE LOS CINCO DIAS SIGUIENTES A LA ADQUISICION DE UN BIEN DE DOMINIO PARTICULAR, SU NOMBRE, APELLIDOS Y DOMICILIO, LO MISMO QUE EL NUMERO, FECHA Y LUGAR DE OTORGAMIENTO DE SU RESPECTIVO TITULO DE PROPIEDAD, Y MANTENER INFORMADA A LA ADMINISTRACION SOBRE SU DIRECCION Y SOBRE CUALQUIER MODIFICACION EN EL USO, GOCE Y DISPOSICION DE SU UNIDAD PRIVADA. H).- PAGAR LAS PRIMAS DE SEGURO CONTRA INCENDIO Y DEMAS SINIESTROS CUYA CONTRATACION HAYA SIDO AUTORIZADA POR LA ASAMBLEA. IGUALMENTE, LOS PROPIETARIOS DEBERAN MANTENER ASEGURADAS SUS UNIDADES CONTRA RIESGO DE INCENDIO, POR UN VALOR QUE PERMITA LA RECONSTRUCCION DEL EDIFICIO EN CASO DE SINIESTRO. I).- ASISTIR CUMPLIDAMENTE A LAS ASAMBLEAS DE PROPIETARIOS, Y A TODA REUNION QUE SE CONVOQUE, CON CARACTER GENERAL, PARA EFECTOS DE DESARROLLAR O EMPRENDER ACTIVIDADES QUE REDUNDEN EN BENEFICIO DE LA PERSONA JURIDICA QUE SE CREA. J).- LOS PROPIETARIOS DE LOS APARTAMENTOS, DEBERAN VELAR POR EL BUEN FUNCIONAMIENTO DE LOS APARATOS ELECTRICOS DE SU UNIDAD. K).- SUSCRIBIR CONTRATOS CON LAS PERSONAS A QUIENES CONCEDA EL USO Y GOCE DE SU BIEN DE DOMINIO PARTICULAR, Y FACTAR EXPRESAMENTE QUE EL INQUILINO Y OCUPANTE A CUALQUIER TITULO, CONOCE Y SE OBLIGA A RESPETAR Y A CUMPLIR

AA 15140431



ESTE REGLAMENTO. L).- RESPONDER SOLIDARIAMENTE ANTE LA LA PERSONA JURIDICA QUE SE CREA POR LOS DAOS Y PERJUICIOS QUE OCASIONEN LOS TENEDORES, USUARIOS O USUFRUCTUARIOS DE SU BIEN DOMINIO PARTICULAR. M).- COLABORAR

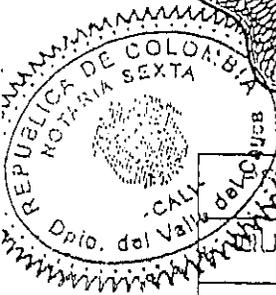
ACORDAMENTE CON EL MANTENIMIENTO DE LA ARMONIA Y DE LAS BUENAS RELACIONES DE VECINDAD ENTRE LOS PROPIETARIOS; PARTICIPAR EN LA ADMINISTRACION DE LA PERSONA JURIDICA QUE SE CREA CUANDO FUERE ELEGIDO PARA OCUPAR CARGO EN ELLA; CUMPLIR EL REGLAMENTO, Y EN GENERAL PROPENDER AL DESARROLLO DEL ESPIRITU DE COLABORACION EN EL EDIFICIO. ARTICULO 49: PROHIBICIONES.- LOS PROPIETARIOS Y TODAS LAS PERSONAS QUE OCUPEN UNIDADES PRIVADAS EN EL EDIFICIO, DEBERAN ABSTENERSE DE EJECUTAR CUALQUIER ACTO QUE FUDIERE PERTURBAR LA TRANQUILIDAD O EL SOSIEGO DE LOS DEMAS OCUPANTES, O FUSIERE EN PELIGRO LA SEGURIDAD, SOLIDEZ O SALUBRIDAD DE LAS EDIFICACIONES. EN ESPECIAL, DEBERAN TENER EN CUENTA LAS PROHIBICIONES ESPECIFICAS QUE SE INDICAN ENSEGUIDA, LAS CUALES IMPLICAN OBLIGACIONES DE NO HACER: A).- EN RELACION CON LAS UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO, ESTAN PROHIBIDOS LOS SIGUIENTES ACTOS: 1.- ENAJENAR, O CONCEDER EL USO DE SU UNIDAD PRIVADA PARA USOS DISTINTOS A LOS AUTORIZADOS POR ESTE REGLAMENTO; 2.- COLOCAR AVISOS PUBLICITARIOS EN LOS CORREDORES Y FACHADAS SIN AUTORIZACION PREVIA DEL CONSEJO DIRECTIVO. 3.- INTRODUCIR O MANTENER, AUNQUE SEA BAJO PRETEXTO DE FORMAR PARTE DE LAS ACTIVIDADES PERSONALES DEL PROPIETARIO U OCUPANTE SUSTANCIAS HUMEDAS, CORROSIVAS, INFLAMABLES, EXPLOSIVAS O ANTIHIGIENICAS Y DEMAS QUE REPRESENTEN PELIGRO PARA LA INTEGRIDAD O SALUD DE LOS OCUPANTES DEL EDIFICIO, DE ACUERDO CON ESTA DISPOSICION QUEDA TERMINANTEMENTE PROHIBIDO EL USO DE ESTUFAS DE PETROLEO O SUSTANCIAS SIMILARES EN LOS APARTAMEN TOS. 4.- EJECUTAR ACTOS QUE DIRECTAMENTE PERTURBEN LA TRANQUILIDAD DE

Handwritten note: No. 46 P. 2. 2. 2.

LOS DEMAS PROPIETARIOS U OCUPANTES; EN CONSECUENCIA, NO SE PODRAN DESTINAR LOS APARTAMENTOS A USOS FABRILES O INDUSTRIALES, O INSTALAR EN ELLAS CUALQUIER TIPO DE MAQUINARIA O EQUIPO SUSCEPTIBLE DE CAUSAR DAOS A LAS INSTALACIONES GENERALES O DE MORTIFICAR A LOS VECINOS. 5.- PERTURBAR LA TRANQUILIDAD CON RUIDOS O BULLICIOS, CONECTAR A ALTO VOLUMEN APARATOS DE SONIDO, RADIO TELEVISION. 6).- ACOMETER OBRAS QUE IMPLIQUEN MODIFICACIONES INTERNAS, SIN EL LLENO DE LOS REQUISITOS ESTABLECIDOS EN ESTE REGLAMENTO, O QUE COMPROMETAN LA SEGURIDAD, SOLIDEZ O SALUBRIDAD DEL EDIFICIO, O QUE DESMINUYAN EL AIRE O LA LUZ DE LOS DEMAS BIENES PRIVADOS. 7.- UTILIZAR LAS VENTANAS, VANOS Y BALCONES PARA ASOLEAR ROPAS, TAPETES, ETC. 8.- ENCERRAR LOS PARQUEADEROS CON MUROS, LAZOS, MADERA, ETC. 9.- ALTERAR LAS FACHADAS DE LOS APARTAMENTOS EL NUMERO O TIPO DE VENTANAS, Y EN GENERAL, MODIFICAR CUALQUIERA DE LOS ELEMENTOS CONSTITUTIVOS DE LAS FACHADAS, TANTO EXTERIORES COMO INTERIORES. 10.- EJECUTAR CUALQUIER ACTO U OBRA QUE ALTERE O DESFIGURE LA FISONOMIA DEL EDIFICIO. 11.- SACUDIR ALFOMBRAS, TAPICES, ETC. EN LOS VANOS DEL EDIFICIO, ESCURRIR AGUA O ARROJAR CUALQUIER ELEMENTO POR AQUELLAS. 12.- ALOJAR ANIMALES. 13.- INSTALAR REJAS DE SEGURIDAD EN LAS VENTANA Y EN LOS PARQUEADEROS. EN CUANTO A LOS APARTAMENTOS DIFERENTES AL DISEO UNIFORME QUE HA DE APROBAR EL CONSEJO DIRECTIVO.

B).- EN RELACION A LOS BIENES COMUNES Y A LA VIDA EN COMUNIDAD QUEDAN PROHIBIDOS LOS SIGUIENTES ACTOS: 1.- OBSTRUIR LAS ZONAS COMUNES EXTERIORES DE CIRCULACION DE PEATONES Y VEHICULOS, ACCESOS, ANDENES, PASILLOS, ESCALERAS Y DEMAS AREAS QUE SIRVEN PARA LA CIRCULACION, DE MANERA QUE SE DIFICULTE EL COMODO PASO O ACCESO DE PERSONAS Y VEHICULOS. 2.- USAR LOS MISMOS SITIOS ARRIBA INDICADOS, COMO LUGARES DE REUNION, O DESTINARLOS A CUALQUIERA OTRA ACTIVIDAD QUE LOS HAGA INCOMODOS O BULLICIOSOS. 3.- ARROJAR CUALQUIER CLASE

AA 15140432



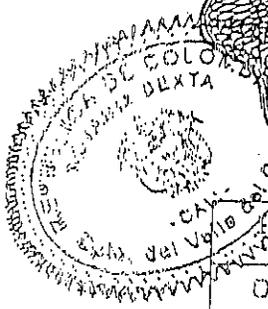
DE OBJETOS, BASURAS O DESPERDICIOS A LAS AREAS O ZONAS DE PROPIEDAD COMUN. 4.- USAR LOS BIENES COMUNES PARA INSTALAR EN ELLOS NEGOCIOS O LUGARES DE ALMACENAMIENTO DE COSAS. ARTICULO 50: SOLIDARIDAD: LOS PROPIETARIOS DE LAS UNIDADES DE DOMINIO

QUIENES CEDAN EL USO DE SU UNIDAD PRIVADA A CUALQUIER TITULO, CON SUS ACTOS U OMISIONES, EN ESPECIAL POR LAS MULTAS QUE SE IMPONGAN AL USUARIO POR LA VIOLACION DE LAS LEYES O DE ESTE REGLAMENTO. ARTICULO 51: EXTENSION DE ESTAS NORMAS: TODO LO DICHO EN ESTE CAPITULO PARA LOS PROPIETARIOS, EN LO RELATIVO A PROHIBICIONES Y OBLIGACIONES TANTO LAS RELATIVAS AL USO DE LAS UNIDADES PRIVADAS COMO DE LOS BIENES COMUNES, REGIRA IGUALMENTE RESPECTO DE LOS ARRENDATARIOS Y DEMAS PERSONAS A QUIENES LOS PROPIETARIOS CONCEDAN EL USO O GOCE DE SU BIEN DE DOMINIO PARTICULAR. ARTICULO 52: MULTAS: LA INFRACCION A LAS NORMAS DEL PRESENTE REGLAMENTO, O DE LAS DISPOSICIONES LEGALES QUE RIGEN LA PROPIEDAD HORIZONTAL, DARA LUGAR A QUE EL JUEZ COMPETENTE, A SOLICITUD DEL ADMINISTRADOR O DE CUALQUIER PROPIETARIO, LE IMPONGA AL INFRACTOR MULTAS DE UNO (1) A DIEZ (10) SALARIOS MINIMOS LEGALES MENSUALES, SIN PERJUICIO DE LAS INDEMNIZACIONES Y DEMAS SANCIONES A QUE HUBIERE LUGAR. ESTAS MULTAS QUEDARAN REAJUSTADAS ANUALMENTE, EN FORMA ACUMULATIVA, EN LA MISMA PROPORCION EN QUE AUMENTE EL COSTO DE VIDA, CONFORME A LAS CERTIFICACIONES QUE EXPIDA EL DEPARTAMENTO NACIONAL DE ESTADISTICAS "DANE", O LA ENTIDAD QUE HAGA SUS VECES. PARAGRAFO: LO DISPUESTO EN ESTE ARTICULO, NO IMPIDE QUE LOS INTERESADOS PUEDAN ACUDIR A LAS AUTORIDADES DE POLICIA PARA LOS EFECTOS PRIVADOS DE SU COMPETENCIA. CAPITULO VIII: ARTICULO 53: ORGANOS DE GOBIERNO: LA DIRECCION Y ADMINIS TRACION DEL EDIFICIO CORRESPONDE A LA ASAMBLEA

Alante de Manda S.

GENERAL DE PROPIETARIOS, QUE INTEGRAN LA TOTALIDAD DE LOS
DUEÑOS DE LOS BIENES DE DOMINIO EXCLUSIVO O PARTICULAR DEL
INMUEBLE Y AL CONSEJO DIRECTIVO QUE DICHA ASAMBLEA ELIJA. EN
LA ASAMBLEA. ESTOS VOTARAN EN PROPORCION A LOS DERECHOS DE
DOMINIO QUE TENGAN SOBRE DICHS BIENES. SU REPRESENTACION
LEGAL, ESTARA A CARGO DEL ADMINISTRADOR QUE SE NOMBRARA EN
LA FORMA QUE MAS ADELANTE SE INDICA. NORMAS DE
ADMINISTRACION: ARTICULO 54: LA ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETA-
RIOS ESTARA CONSTITUIDA POR LOS PROPIETARIOS DE LAS UNIDADES
DE DOMINIO PRIVADO O POR SUS REPRESENTANTES, DELEGADOS O
MANDATARIOS DEBIDAMENTE CONSTITUIDOS, REUNIDOS CON EL QUORUM
Y EN LAS CONDICIONES PREVISTAS EN LAS LEYES, DECRETOS. Y EL
PRESENTE REGLAMENTO. ARTICULO 55: CUANDO, POR CUALQUIER
CAUSA, UNA UNIDAD DE DOMINIO PRIVADO PERTENECIERE A VARIAS
PERSONAS O A SUCESSIONES ILIQUIDAS, LOS INTERESADOS DEBERAN
DESIGNAR UNA SOLA PERSONA QUE EJERZA LOS DERECHOS CORRESPON-
DIENTES A LA CALIDAD DE PROPIETARIO DE LA RESPECTIVA UNIDAD
EN LAS REUNIONES DE LA ASAMBLEA. ASI MISMO, TODA PERSONA
JURIDICA PROPIETARIA O REPRESENTANTE DE UNIDADES DE DOMINIO
PRIVADO, ESTARA REPRESENTADA EN DICHAS REUNIONES POR UNA
SOLA PERSONA NATURAL. ARTICULO 56: LA ASAMBLEA GENERAL DE
PROPIETARIOS SE REUNIRA ORDINARIAMENTE POR LO MENOS UNA (1)
VEZ AL AÑO, DENTRO DE LOS TRES (3) PRIMEROS MESES SIGUIENTES
AL VENCIMIENTO DE CADA PERIODO PRESUPUESTAL, PREVIA CITACION
DEL ADMINISTRADOR, O DEL PRESIDENTE DEL CONSEJO DIRECTIVO,
CON EL OBJETO DE EXAMINAR LA SITUACION GENERAL Y LOS AS-
PECTOS ECONOMICOS Y FINANCIEROS DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL;
APROBAR O IMPROBAR LAS CUENTAS Y BALANCES DEL ULTIMO PERIODO
PRESUPUESTAL Y LOS INFORMES DEL ADMINISTRADOR Y REVISOR SI
LO HUBIERE; ADOPTAR EL PRESUPUESTO DE INGRESOS, GASTOS E
INVERSIONES PARA LA RESPECTIVA VIGENCIA Y TOMAR EN GENERAL
TODAS LAS MEDIDAS TENDIENTES A GARANTIZAR EL CUMPLIMIENTO DE
LAS NORMAS LEGALES Y DE ESTE REGLAMENTO, Y AQUELLAS QUE

AA 15140438



ORDINARIO, SE CREARA UN FONDO DE RESERVA EL CUAL PERTENECERA A TODOS LOS PROPIETARIOS DE ACUERDO CON SUS PORCENTAJES DE PARTICIPACION. ARTICULO 82: FORMACION E INCREMENTO.- EL FONDO DE RESERVA SE FORMARA E INCREMENTARA CON LOS SIGUIENTES

INGRESOS: A).- EL DIEZ POR CIENTO (10%) DE LAS CUOTAS ORDINARIAS CON QUE DEBEN CONTRIBUIR LOS PROPIETARIOS, DURANTE EL PRIMER AÑO DE FUNCIONAMIENTO DE LA PERSONA JURIDICA QUE SE CREA. B).- LOS PROVENIENTES DE INTERESES DE MORA. C).- LOS RESULTANTES DE SUPERAVIT DE EJECUCION DEL PRESUPUESTO ANUAL DE GASTOS, CUANDO LA ASAMBLEA DE PROPIETARIOS NO DISPUSIERE ABSORBERLOS EN EL PRESUPUESTO SUBSIGUIENTE. D).- LOS PRODUCIDOS POR LOS VALORES EN QUE SE INVIERTA EL MISMO FONDO DE RESERVA. E).- LOS ADQUIRIDOS LICITAMENTE POR LA PERSONA JURIDICA QUE SE CREA POR CUALQUIER OTRO CONCEPTO.

ARTICULO 83: MANEJO E INVERSION.- MIENTRAS LA ASAMBLEA DE PROPIETARIOS NO DISPONGA OTRA COSA, EL FONDO DE RESERVA SE MANEJARA POR EL CONSEJO DIRECTIVO EN FORMA SEPARADA DE LOS INGRESOS ORDINARIAS DE LA PERSONA JURIDICA QUE SE CREA, Y DEBERA MANTENERSE INVERTIDO EN VALORES DE FACIL Y PRONTA LIQUIDACION. CUANDO LA ASAMBLEA DE PROPIETARIOS LO AUTORICE EXPRESAMENTE, EL FONDO DE RESEVA SE PODRA INVERTIR EN MEJORAS A LOS BIENES DE DOMINIO COMUN. ARTICULO 84:

NATURALEZA DE LAS PARTICIPACIONES EN EL FONDO DE RESERVA.- LAS PARTICIONES QUE CORRESPONDEN A LOS PROPIETARIOS EN EL FONDO DE RESERVA TIENEN EL CARACTER DE BIENES COMUNES Y POR CONSIGUIENTE SIGUEN FORZOSAMENTE AL DOMINIO DE LOS BIENES DE DOMINIO PARTICULAR Y NO SON SUCEPTIBLES DE NEGOCIACION SEPARADA. NO OBSTANTE, LA ASAMBLEA POR UNANIMIDAD DE ASISTENTES, PODRA DISPONER LA REPARTICION PARCIAL, Y AUN TOTAL, DE LOS BIENES QUE FORMAN EL FONDO DE RESERVA, ENTRE LOS PROPIETARIOS, DE ACUERDO CON SUS PORCENTAJES DE PARTICIPACION.

CAPITULO XIV. DISPOSICIONES VARIAS. ARTICULO 85: TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO.- TODO CONFLICTO QUE SE PRESENTE ENTRE LOS PROPIETARIOS DEL EDIFICIO, ENTRE ELLOS O ENTRE UNOS Y OTROS CON EL ADMINISTRADOR, QUE NO SEA DIRIJIDO POR EL CONSEJO DIRECTIVO O LA ASAMBLEA DE PROPIETARIOS, SE SOMETERA A LA DECISION DE UN ARBITRO DESIGNADO POR LA CAMARA DE COMERCIO DE CALI, QUE DEBE FALLAR EN CONCIENCIA DE ACUERDO CON EL PROCEDIMIENTO ESTABLECIDO EN EL CODIGO DE COMERCIO. LAS ANTERIORES DISPOSICIONES NO SE APLICARAN AL COBRO DE LAS CUOTAS ORDINARIAS O EXTRAORDINARIAS DE ADMINISTRACION, NI TAMPOCO LIMITAN LA FACULTAD DEL ADMINISTRADOR PARA ACUDIR AL FUNCIONARIO JUDICIAL, ADMINISTRATIVO O POLICIVO QUE SEA COMPETENTE, CONTRA EL PROPIETARIO O USUARIO QUE PERTURBE LA TRANQUILIDAD DE LOS DEMAS, O QUE COMPROMETA LA SEGURIDAD, SOLIDEZ O SALUBRIDAD DEL CONJUNTO Y SUS HABITANTES. ARTICULO 86: REMOCION DE ESCOMBROS.- CUANDO LA ASAMBLEA DE PROPIETARIOS DE ACUERDO CON LAS NORMAS LEGALES Y CON LO ESTABLECIDO EN ESTE REGLAMENTO DISPUSIERE QUE LA INDEMNIZACION PROVENIENTE DE UN SINIESTRO ASEGURADO SEA REPARTIDA ENTRE LOS PROPIETARIOS, SERA OBLIGATORIO, ANTES DE PROCEDER A DICHA REPARTICION EFECTUAR LA REMOCION TOTAL DE LOS ESCOMBROS. ARTICULO 87: INSTALACION DE REJAS.- LOS PROPIETARIOS DE LOS APARTAMENTOS QUE QUIERAN DOTARLOS DE REJAS EXTERIORES PARA SEGURIDAD, PODRAN HACERLO SIEMPRE Y CUANDO UTILICEN UN DISEO UNIFORME QUE DEBERA SER APROBADO POR LO MENOS POR LAS CINCO SEPTIMAS PARTES DE LOS VOTOS QUE INTEGRAN LA ASAMBLEA DE PROPIETARIOS. ARTICULO 88: INDIVISIBILIDAD Y DESTRUCCION DEL BIFAMILIAR REYNA PROPIEDAD HORIZONTAL. MIENTRAS EXISTA "EL BIFAMILIAR REYNA PROPIEDAD HORIZONTAL" NINGUNO DE LOS PROPIETARIOS PODRA PEDIR LA DIVISION DEL SUELO O DE LOS DEMAS BIENES COMUNES. SI EL EDIFICIO SE DESTRUYERE EN SU TOTALIDAD O SE DETERIORARE EN UN PROPORCION QUE REPRESENTA, A LO MENOS LAS TRES CUARTAS

AA 15140439



PARTES DE SU VALOR, O SE ORDENARE SU
 DEMOLICION DE CONFORMIDAD CON EL ARTICULO
 988 DEL CODIGO CIVIL, CUALQUIERA DE LOS
 PROPIETARIOS PODRA PEDIR LA DIVISION DE
 DICHOS BIENES; SI LA DESTRUCCION NO FUERE
 DE TAL GRAVEDAD, LOS PROPIETARIOS ESTARAN

... OBLIGADOS A REPARAR EL EDIFICIO, SUJETANDOSE A LAS SIGUIENTES
 REGLAS: A).- CADA PROPIETARIO DEBERA CONCURRIR A LA REPARA-
 CION DE LOS BIENES CON UNA SUMA DE DINERO PROPORCIONAL A LOS
 DERECHOS QUE SOBRE ELLOS TENGA. B).- DICHA CUOTA, ACORDADA EN
 LA ASAMBLEA QUE SE CELEBRE DE CONFORMIDAD CON ESTE REGLA-
 MENTO, SERA EXIGIBLE EJECUTIVAMENTE CON ARREGLO A LO DISPUESTO
 EN EL ARTICULO 13 DE LA LEY 182 DE 1.948, Y EL ADMINISTRADOR
 ESTARA OBLIGADO A COBRARLA SO PENA DE RESPONDER POR TODO
 PERJUICIO. C).- CUANDO SE RECONSTRUYA TOTAL O PARCIALMENTE
 EL EDIFICIO, SUBSISTIRAN LAS HIPOTECAS CONSTITUIDAS EN LAS
 CONDICIONES ANTERIORES. CAPITULO XV. DISPOSICIONES TRANSITO-
 RIAS. ARTICULO 89: ADMINISTRACION PROVISIONAL. EL PROPIETARIO
 ACTUAL JOSE MARIA REINA EJERCERA TEMPORALMENTE LA ADMINIS-
 TRACION DEL EDIFICIO, DIRECTAMENTE O A TRAVES DE TERCERA
 PERSONA CONTRATADA PARA ESTE EFECTO, PUDIENDO ELABORAR UN
 PRESUPUESTO DE EXPENSAS Y GASTOS QUE TENDRA VIGENCIA HASTA LA
 PRIMERA REUNION DE LA ASAMBLEA DE PROPIETARIOS. LA
 ADMINISTRACION PROVISIONAL TENDRA VIGENCIA HASTA TANTO SE HAGA
 LA CORRESPONDIENTE DESIGNACION DEL ADMINISTRADOR EN
 PROPIEDAD. UNA VEZ SE HAYA ENTREGADO MEDIANTE ACTA EL 60% DEL
 TOTAL DE LAS UNIDADES PRIVADAS QUE INTEGRAN EL EDIFICIO, EL
 ADMINISTRADOR PROVISIONAL ENTREGARA LA ADMINISTRACION DEL
 MISMO A OTRO ADMINISTRADOR (PROVISIONAL O DEFINITIVO) QUE
 DEBERA DESIGNAR EL PROPIETARIO DENTRO DE LOS TREINTA (30) DIAS
 CALENDARIO SIGUIENTES A LA FECHA DE ENTREGA DE LA ULTIMA
 UNIDAD PRIVADA QUE CONFORME AL 60% YA MENCIONADO. SI EN DICHO
 PLAZO NO FUERE DESIGNADO POR LOS PROPIETARIOS EL ADMINIS

Sw. Martha E. Alvarez

TRADOR, ESTE SERA NOMBRADO POR LA PROPIETARIA DE LA OBRA, QUIEN A PARTIR DE LA FECHA DE ESTE NOMBRAMIENTO QUEDA DESLIGADA DE TODA RESPONSABILIDAD DE ADMINISTRAR EL EDIFICIO.

PARAGRAFO: ES ENTENDIDO QUE EL PRESUPUESTO DE GASTOS Y EXPENSAS COMUNES ELABORADO POR EL ADMINISTRADOR PROVISIONAL ANTES DE LA ENTREGA DE LA ADMINISTRACION A QUE SE HA HECHO REFERENCIA, TENDRA FUERZA OBLIGATORIA PARA LOS PROPIETARIOS DEL EDIFICIO A PARTIR DE LA FECHA EN QUE LA SOCIEDAD VENDEDORA LES HAGA ENTREGA MATERIAL DE LOS RESPECTIVOS APARTAMENTOS POR ELLOS ADQUIRIDOS. POR TANTO, MIENTRAS SE ENTREGA LA ADMINISTRACION, LOS GASTOS GENERALES DE ADMINISTRACION Y MANTENIMIENTO DEL BIFAMILIAR REYNA PROPIEDAD HORIZONTAL SERAN ASUMIDOS ENTRE ELLOS SEGUN LO DISPUESTO EN ESTE REGLAMENTO.

ARTICULO 90: LEGALIZACION Y VIGENCIA.- PARA TODOS LOS EFECTOS LEGALES, SE ENTENDERA CONSTITUIDO EL PRESENTE REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL UNA VEZ SEA REGISTRADO EN LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI, ESTE INSTRUMENTO QUE CONTIENE LO DISPUESTO EN EL ARTICULO 50.- DEL DECRETO 1.365 DE 1.986.

ARTICULO 91: PERSONA JURIDICA: LA PROPIEDAD HORIZONTAL DEL BIFAMILIAR REYNA UNA VEZ CONSTITUIDA LEGALMENTE, FORMA UNA PERSONA JURIDICA DISTINTA DE LOS PROPIETARIOS DE LOS BIENES DE DOMINIO PARTICULAR O EXCLUSIVO INDIVIDUALMENTE CONSIDERADOS. SERA UNA PERSONA JURIDICA SIN ANIMO DE LUCRO, CON EL DEBER DE CUMPLIR Y HACER CUMPLIR LA LEY Y LAS DISPOSICIONES DE ESTE REGLAMENTO, ADMINISTRAR CORRECTA Y EFICAZMENTE LOS BIENES DE USO O SERVICIO COMUN, Y EN GENERAL, EJERCER LA DIRECCION, ADMINISTRACION Y MANEJO DE LOS INTERESES COMUNES DE LOS PROPIETARIOS. HASTA AQUI EL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

Compareció nuevamente el señor JOSE MARIA REINA, varón mayor de edad, vecino de Cali, de condiciones civiles anotadas, habilitado para contratar y obligarse, obrando en su propio



nombre, expuso: PRIMERO: Que obrando en la
 calidad antes indicadas, por medio de la
 presente escritura pública, transfiere a
 título de venta real y enajenación
 perpetua en favor de la señorita SONIA
 REINA ANDRADE, mujer mayor de edad, vecina

ciudad, de estado civil soltera, identificada con la
 de ciudadanía numero 31.972.873 expedida en Cali, todos

los derechos de dominio y posesión efectiva que tiene y ejerce

sobre el siguiente inmueble de su exclusiva propiedad: EL

APARTAMENTO NUMERO 202--- QUE HACE PARTE DEL BIFAMILIAR

REYNA PROPIEDAD HORIZONTAL ESTA CONSTRUIDO EN UN LOTE DE

TERRENO, DISTINGUIDO CON EL NUMERO 15 MANZANA D DE LA

URBANIZACION SANTA FE, UBICADO EN LA CARRERA 20 No. 36-86 BARRIO

ATANASIO GIRARDOT DE LA ACTUAL NOMENCLATURA URBANA DE

CALI, CON UN AREA DE 135.00 M2. COMPENDIDO DENTRO DE LOS

SIGUIENTES LINDEROS GENERALES: OCCIDENTE: EN DISTANCIA DE 22.50

CON PREDIO QUE ES O FUE DE GLADYS GONZALEZ; NORTE: EN

DISTANCIA DE 6.00 METROS CON LA CARRERA 20 NORTE; ORIENTE: EN

DISTANCIA DE 22.50 CON PREDIO QUE ES O FUE DE MARINA

MANRIQUEZ, SUR: EN DISTANCIA DE 6.00 METROS CON PREDIO QUE ES

O FUE DE CARLOS MIRANDA. APARTAMENTO 202:

SEGUNDO PISO

NADIR: VARIABLE EN +2.52 Y 2.88 METROS

CENIT : 4.82 METROS

ALTURA: 2.27 METROS

APARTAMENTO 202: AREA PRIVADA 93.08 M2. CONSTA DE SALA,

COMEDOR, BALCON, UNA (1) ALCOBA CON BAÑO, TRES (3) ALCOBAS, UN

(1) BAÑO, COCINA, Y PATIO-C COMUN DE USO EXCLUSIVO APARTAMENTO

201 CON AREA DE 5.88 M2. LINDEROS. LINDEROS. DEL PUNTO DE

PARTIDA UNO (1) AL PUNTO DOS (2) EN LINEA COMUN DIVISORIA DE

6.60 METROS, MURO Y COLUMNAS COMUNES QUE LO SEPARAN DE BALCON

Y ACCEDIENDO DEL PUNTO DOS (2) AL PUNTO TRES (3) EN LINEA COMUN

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

16.7.89 a 95.8.89

DIVISORIA DE 22.22 METROS, MURO Y COLUMNAS COMUNES QUE LO SEPARAN DE VACIO A PREDIO QUE FUE O ES DE MARINA MANRIQUEZ; DEL PUNTO TRES (3) AL PUNTO CUATRO (4) EN LINEA COMUN DIVISORIA DE 7.67 METROS, MURO Y COLUMNAS COMUNES QUE LO SEPARAN DE VACIO A PREDIO QUE FUE O ES DE CARLOS MIRANDA Y VACIO A PRIMER PISO; DEL PUNTO CUATRO (4) AL PUNTO DE PARTIDA UNO (1) EN LINEA COMUN DIVISORIA DE 17.15 METROS, MURO Y COLUMNAS COMUNES QUE LO SEPARAN DE VACIO A PREDIO QUE FUE O ES DE GLADIZ GONZALEZ. -----

EL EDIFICIO BIFAMILIAR REINA, se encuentra sometido al régimen legal de la propiedad horizontal, como consta en la parte inicial de este instrumento.-----

PARAGRAFO: No obstante la mención de la cabida y linderos del inmueble, este se vende como cuerpo cierto, incluyendo todas sus anexidades, usos y dependencias.-----

SEGUNDO: Que el inmueble objeto de la presente escritura, fue adquirido por el vendedor así: A).-POR COMPRA EFECTUADA A ELVIRA FERREIRA DE FABON SEGUN ESCRITURA PUBLICA 6.352 EL 13 DE OCTUBRE DE 1.975 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE CALI REGISTRADA EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA No.370-227885.B) LA EDIFICACION QUE ACCEDA AL TERRENO, POR HABERLA LEVANTADO A SUS PROPIAS EXPENSAS.-----

TERCERO: Que hace la venta del inmueble antes relacionado, con todos sus usos, anexidades y dependencias, por la suma de QUINCE MILLONES DE PESOS (\$15.000.000,00), que la compradora pagará al vendedor, así: a) La suma de DIEZ MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS SIETE PESOS (\$10.497.707) , que la compradora ha pagado con recursos propios al vendedor y éste declara haber recibido a su entera satisfacción; b) La suma de CUATRO MILLONES QUINIENTOS DOS MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y TRES PESOS (04'002.293,00); con el producto del subsidio familiar de vivienda de interés social, que le ha adjudicado LA CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR



COMFENALCO DEL VALLE DEL CAUCA "COMFENALCO VALLE" que recibirá después de presentar la escritura ya registrada. PARAGRAFO PRIMERO: Se deja constancia que el valor del subsidio familiar de vivienda de interés social que le ha sido adjudicado

PARTE COMPRADORA por la CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR COMFENALCO VALLE DEL CAUCA "COMFENALCO VALLE", el día 29 de

Abril de 1999, equivalentes a 295 UPACS, y se hizo a través de su comité de adjudicaciones, al hogar beneficiario compuesto por la señora SONIA REINA ANDRADE, con cédula de ciudadanía número 31.972.873, LUISA MARIA CONCHA REINA (MENOR DE EDAD).

PARAGRAFO SEGUNDO: LA COMPRADORA restituirá a LA CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR COMFENALCO VALLE DEL CAUCA "COMFENALCO VALLE", el SUBSIDIO FAMILIAR de vivienda que hace parte del precio de la venta que consta en este mismo instrumento público, cuando sin permiso de dicha entidad, transfiera a dominio de vivienda, o deja de residir en ella antes de haber transcurrido cinco (5) años desde la fecha de su asignación y/o en caso de comprobarse falsedad o imprecisión de los documentos presentados para acreditar los requisitos establecidos para la concesión del SUBSIDIO.

PARAGRAFO TERCERO: Se deja constancia que la parte COMPRADORA autorizó de manera voluntaria y en forma expresa, clara e irrevocable a la entidad otorgante del subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social, para entregar a LA PARTE VENDEDORA, el valor correspondiente al subsidio familiar de vivienda, con el objeto de aplicarlo a una parte del precio del inmueble que se adquiere mediante la presente escritura pública.

CUARTO: Que lo enajenado por este instrumento se encuentra libre de todo gravamen, pleito pendiente, anticresis por escritura pública, condiciones resolutorias, patrimonio de

familia, hipotecas, arrendamiento por escritura pública, y en general, libre de toda limitación al dominio, pero en todo caso se obliga el vendedor a salir al saneamiento en todos los casos de la Ley. -----

QUINTO: Que ya se ha hecho entrega real y material del inmueble a la compradora, quien lo declara tener recibido a su entera satisfacción.-----

Presente la señora SONIA REINA ANDRADE, mujer mayor de edad, vecina de esta ciudad, de condiciones civiles anotadas, hábil para contratar y obligarse, expuso: A).- Que ACEPTA la presente escritura y la VENTA que ella contiene a su favor por estar en todo de acuerdo con lo pactado y convenido.

B).- Que de conformidad a la Ley 91 de 1936, ley 9 de 1989 y la Ley 3 de 1991 y demás normas que modifiquen y adicionen, constituye PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE sobre el inmueble que adquiere por medio de esta escritura a favor suyo y de la menor LUIS MARIA CONCHA REINA, y de los hijos que llegare a tener. APLICACION A LA LEY 258 DEL 17 DE ENERO DE 1.996. A CONTINUACION COMPARECE NUEVAMENTE LA PARTE VENDEDORA Y LA PARTE COMPRADORA PARA LOS EFECTOS DE DAR CUMPLIMIENTO A LO DISPUESTO EN LA LEY 258 DEL 17 DE ENERO DE 1.998.-----

PRESENTE EL PROPIETARIO DEL INMUEBLE OBJETO DE ESTA COMPRAVENTA, INDAGADO POR LA NOTARIA MANIFIESTA QUE ES DE ESTADO CIVIL CASADO, CON SOCIEDAD CONYUGAL VIGENTE. DE OTRA PARTE, BAJO LA GRAVEDAD DEL JURAMENTO, DECLARA QUE EL INMUEBLE, MATERIA DE ESTE CONTRATO, NO ESTA AFECTADO A VIVIENDA FAMILIAR. PRESENTE LA SEÑORITA SONIA REINA ANDRADE, COMPRADORA DEL INMUEBLE, INDAGADO POR EL NOTARIO MANIFIESTA, BAJO LA GRAVEDAD DEL JURAMENTO, QUE ES DE ESTADO CIVIL SOLTERA Y QUE NO AFECTA EL INMUEBLE A VIVIENDA FAMILIAR. EL NOTARIO ADVIRTIÓ A LOS CONTRATANTES QUE LA LEY ESTABLECE QUE QUEDARAN VICIADOS DE NULIDAD ABSOLUTA LOS ACTOS JURIDICOS QUE

AA 15140442



DESCONOZCAN LA AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR. Se agregan los siguientes comprobantes de Ley: A) RECIBO NUMERO 0406262, LIQUIDACION DEL IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO 1.999, DEL PREDIO NUMERO D 61101400-66, DIRECCION DEL PREDIO K 20 36

A NOMBRE DE REINA JOSE MARIA, AUTOAVALUO \$16.472.000. PREDIO QUE SE ENCUENTRA A PAZ Y SALVO POR LA VIGENCIA ACTUAL Y VIGENCIAS ANTERIORES. B) PAZ Y SALVO DE VALORIZACION MUNICIPAL NUMERO 0143176, EL TESORERO DEL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE VALORIZACION MUNICIPAL, CERTIFICA QUE: EL PREDIO NUMERO D 611014-000, SE ENCUENTRA A PAZ Y SALVO POR CONTRIBUCION DE VALORIZACION MUNICIPAL, DEL AÑO DE 1.998 Y A LA FECHA. SANTIAGO DE CALI SEPTIEMBRE DE 1.999. NOTA: VALIDO HASTA SEPTIEMBRE DE 1.999.

LEIDO este Instrumento a los otorgantes y ADVERTIDOS de la formalidad del registro dentro del término legal de sesenta (60) días lo APRUEBAN, ACEPTAN Y FIRMAN con la suscrita notaria de todo lo cual doy fé. Derechos: \$ 65.498.00

Protocolo: \$ 24.200.00 (Resolución número 4581 de 1.998)

Valor pagado por Iva: \$ 38.978.00 La presente escritura se extendió en las hojas de papel notarial número AA 1514 0421, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41 y 42 (mym)

Los Otorgantes:

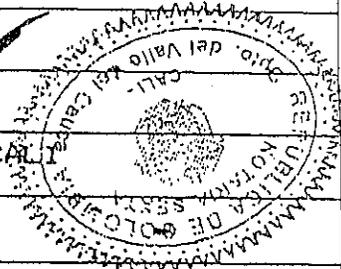
Jose Maria Reina
JOSE MARIA REINA

Sonia Reina Andrade
SONIA REINA ANDRADE

Maria J. Manda 91

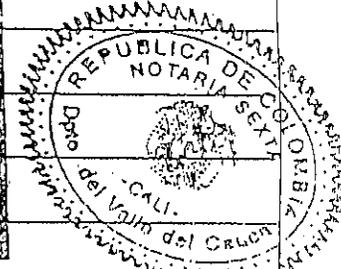
LA NOTARIA:

Graciela Salazar Puyo
GRACIELA SALAZAR PUYO
NOTARIA SEXTA DEL CIRCULO DE CALI



MYM/7717

REPUBLICA DE COLOMBIA
NOTARIA SEXTA DE CALI
ES COPIA AUTENTICA TOMADA DE SU ORIGINAL
Y BEEXPIDE PARA Catastro
Consta de (22) hojas
Fecha: 20 SET. 1999
GRACIELA SALAZAR PUYO
Notaria Sexta de Cali



7

INFORME DE SECRETARÍA: A Despacho del señor Juez, informe de la Fiscalía General de la Nación, por medio del cual allega copias de la investigación por el delito de estafa, en cumplimiento de la providencia del 18 de marzo de 2022. Sírvase proveer.

Cali, 10 de mayo de 2022

LUDIVIA ARACELY BLANDON BEJARANO

Secretaria

REPÚBLICA DE COLOMBIA



**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO DIECIOCHO CIVIL MUNICIPAL DE CALI**

AUTO INTERLOCUTORIO No. 1492

Santiago de Cali, diez (10) de mayo de dos mil veintidós (2022)

Dentro de la presente demanda, en atención a la constancia secretarial que antecede, se incorporará al expediente el informe de la Fiscalía General de la Nación, por medio del cual allega copias de la investigación por el delito de estafa, en cumplimiento de la providencia del 18 de marzo de 2022.

En consecuencia, el Juzgado 18 Civil Municipal de Cali en ejercicio de sus facultades constitucionales y legales,

RESUELVE

ÚNICO: INCORPÓRESE al expediente, el informe de la Fiscalía General de la Nación, por medio del cual allega copias de la investigación por el delito de estafa, en cumplimiento de la providencia del 18 de marzo de 2022.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

**JORGE ELÍAS MONTES BASTIDAS
JUEZ**

R.

Referencia: Verbal Sumario de Restitución de Inmueble Arrendado

Cuantía: Mínima

Demandante: Omar Buesaquillo Parada

Demandada: Sonia Reina Andrade

Radicación: 760014003018-2021-00770-00

72

Firmado Por:

Jorge Elias Montes Bastidas

Juez

Juzgado Municipal

Civil 018

Cali - Valle Del Cauca

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **fc01a183679816411f21f9c4f78a807850c0af05aa4bd594dce5c74b20044e55**

Documento generado en 10/05/2022 03:45:58 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>

73

INFORME DE SECRETARÍA: A despacho del señor juez el presente proceso informando que el término de traslado se encuentra vencido, siendo descorrido oportunamente por la apoderada actora. Igualmente, memorial de la demandada confiriendo poder al profesional del derecho que la representa como apoderado principal. Sirvase proveer.

Cali, 18 de marzo de 2022

LUDIVIA ARACELY BLANDON BEJARANO
Secretaria

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO DIECIOCHO CIVIL MUNICIPAL DE CALI

AUTO INTERLOCUTORIO No. 715

Santiago de Cali, dieciocho (18) de marzo de dos mil veintidós (2022)

Dentro de la presente demanda, en atención al informe secretarial que antecede y como quiera que no hay excepciones previas por resolver, se dará aplicación a lo previsto en el Artículo 392 del CGP, fijando fecha y hora para adelantar la audiencia conforme lo dispuesto en los Artículos 372 y 373 *Ibidem*.

Ahora, en virtud del escrito allegado, se tendrá por ratificado el poder conferido al Dr. Armando Perafán y se tendrá por revocado el mandato que la señora **SONIA REINA ANDRADE** le confirió a la Dra. Estella Muñoz Moreno, a quien se le había reconocido personería como mandataria suplente.

En consecuencia, el Juzgado 18 Civil Municipal de Cali en ejercicio de sus facultades constitucionales y legales,

RESUELVE

- 1.- **TÉNGASE** por ratificado el poder conferido por la demandada al Dr. **ARMANDO PERAFÁN**.
- 2.- **TÉNGASE** por revocado el mandato que la señora **SONIA REINA ANDRADE** le confirió a la Dra. **ESTELLA MUÑOZ MORENO**, conforme lo expuesto en esta providencia.
- 3.- **SEÑALAR** la hora de las 10:00 a.m. del día 24 de mayo de 2022 para llevar a efecto la audiencia de que trata los Artículos 372 y 373 del Código General del Proceso, en la cual se agotaran las etapas contempladas en dicha norma, entre las cuales se encuentra el interrogatorio de parte oficioso.

Se informa a las partes que la audiencia pública se realizará a través de las plataformas dispuestas para ello por el Centro de Documentación Judicial – CENDOJ, para lo cual los apoderados judiciales deberán suministrar al correo

i18cmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co los datos de correo electrónicos y números telefónicos de contacto de ellos y sus poderdantes, para facilitar la notificación y realización de la audiencia virtual, y de los testigos si a ello hubiera lugar, el link respectivo les será remitido previamente por parte de la secretaria.

74

4.- Se advierte a las partes que su inasistencia a dicha audiencia en tratándose de la demandante hará presumir ciertos los hechos en que se funden las excepciones si hubieren sido propuestas por la parte pasiva, siempre que sean susceptibles de prueba confesión, mientras que la inasistencia de los demandados hará presumir ciertos los hechos susceptibles de confesión en que se funde la demanda.

Igualmente, se les previene que de no concurrir a dicha audiencia se les podrá imponer multa de cinco (5) salarios mínimos legales mensuales vigentes.

5.- SE DECRETAN las siguientes pruebas:

PARTE DEMANDANTE

-SE ADMITE la prueba documental aportada con la demanda.

-ORDENAR recibir testimonio a los señores **HERMINSO BUESAQUILLO PARADA** y **YAMEL ARBOLEDA ÁLVAREZ** en calidad de representante legal suplente de **BOLSA HIPOTECARIA S.A.S.** para que en audiencia pública declaren sobre los hechos y pretensiones de la demanda. Advertir a la parte demandante que debe procurar la comparecencia de los testigos.

-ORDENAR al demandante **OMAR BUESAQUILLO PARADA** y a la demandada **SONIA REINA ANDRADE** que absuelvan el interrogatorio de parte que le realizará la apoderada judicial del extremo activo.

No solicitó más pruebas.

PARTE DEMANDADA

-SE ADMITE la prueba documental aportada con la contestación de la demanda.

-ORDENAR al demandante **OMAR BUESAQUILLO PARADA** que absuelva el interrogatorio de parte que le hará el apoderado judicial de la demandada **SONIA REINA ANDRADE**.

-ORDENAR recibir testimonio al señor **LUIS EDUARDO ZULETA BERMÚDEZ**, para que en audiencia pública declare sobre los hechos esgrimidos por la demandada en su escrito de defensa. Advertir a la parte demandada que debe procurar la comparecencia del testigo.

-NO ACCEDER a ordenar el interrogatorio de parte del señor **YAMEL ARBOLEDA ÁLVAREZ**, por cuanto no hace parte de los extremos litigiosos en este asunto.

-NO ACCEDER a decretar la prueba trasladada solicitada, toda vez que no se cumple con los requisitos del Artículo 174 del C.G.P., pues en la Fiscalía 16 Seccional de Cali Valle se adelanta una investigación y no un proceso, adicionalmente, no se indica que pruebas practicadas válidamente en la misma se van a trasladar a este asunto. Lo anterior, sin perjuicio de las pruebas que decretara de oficio este juez.

-**NO ACCEDER** a ordenar inspección judicial, pues esta es subsidiaria y su decreto solo es procedente cuando sea imposible verificar los hechos por otros medios de prueba. Adicionalmente, los hechos indicados por el solicitante y cuya verificación se pretende, no tienen relación directa con la defensa esgrimida por la parte demandada.

-**NO ACCEDER** a oficiar a los Juzgados 5 y 10 Civil del Circuito de Cali, pues dicha prueba fue solicitada en forma extemporánea (Artículo 173 del C.G.P).

No solicitó más pruebas.

PRUEBAS DE OFICIO

-**ORDENAR** recibir testimonio a la señora **LUISA MARÍA CONCHA REINA** para que en audiencia pública declare sobre los hechos esgrimidos por la demandada en su escrito de defensa. Advertir al extremo pasivo que debe procurar la comparecencia del testigo.

-**OFICIAR** a la **FISCALÍA 16 SECCIONAL UNIDAD DE DELITOS HURTOS Y ESTAFAS** para que allegue copia del expediente correspondiente a la investigación 760016000199202154116 (delito: estafa) denunciante Sonia Andrade Reina. **REMÍTASE** por secretaría el presente auto a efecto de comunicar lo ordenado por este despacho.

6.- Por Secretaría, **NOTÍFQUESE** electrónicamente el presente proveído a las partes, apoderados judiciales e intervinientes, por ser el medio más expedito, a los correos electrónicos que reposan en las diligencias, en atención a la situación de emergencia sanitaria derivada de la pandemia generada por el Covid-19 y las medidas de aislamiento preventivo obligatorio dispuestas por el gobierno nacional.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

JORGE ELÍAS MONTES BASTIDAS
JUEZ

R.

Firmado Por:

Jorge Elias Montes Bastidas

Juez

Juzgado Municipal

Civil 018

Cali - Valle Del Cauca

76

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: 94846b84db0daf739902b387b3863f7494ce3dc09539b952df834d773e1f5c4d

Documento generado en 18/03/2022 11:04:11 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>

De: Maria Luisa Rosero Andrade

Enviado: Monday, September 19, 2022 8:41:18 AM

Para: Proc Del Funciones Mixtas 4: Asuntos Civiles <asuntosciviles@procuraduria.gov.co>

Asunto: INFORME INTERVENCION JUDICIAL 2022-133215 IUC-P-2022-2524470

Doctora:

LUZ MYRIAM REYES CASAS

Procuradora Delegada para Asuntos Civiles y Laborales

asuntosciviles@procuraduria.gov.co

Asunto: INFORME INTERVENCIÓN JUDICIAL SIGDEA E-2022-133215 IUC-P-2022-2524470

El presente con el fin de remitirle en archivo adjunto el informe que contiene el trámite impartido a la comunicación enviada por su Despacho, dentro del expediente de la referencia,

js://outlook.office.com/mail/dlmesa@procuraduria.gov.co/inbox/id/AAQkADRiIMJE5N2I5LTk3MTIINGY5My1iZGU3LWY3MzBiNzgxOGM0OAAQAHC... 1/2

PROCURADURIA
GENERAL DE LA NACION

Santiago de Cali. 9 de septiembre de 2022
Oficio No. 7072

Doctora:
LUZ MYRIAM REYES CASAS
Procuradora Delegada para Asuntos Civiles y Laborales
asuntosciviles@procuraduria.gov.co

78

Asunto: INFORME INTERVENCIÓN JUDICIAL SIGDEA E-2022-133215 IUC-P 2022-2524470

El presente con el fin de informar el trámite impartido a la comunicación enviada por su Despacho, mediante oficio consecutivo No. 1110730000000-2022-007940 del 9 de agosto de 2022, dentro del expediente de la referencia, donde solicita establecer la pertinencia de una eventual intervención judicial.

En primera instancia el 1 de septiembre de 2022 se procedió a comisionar a la profesional universitaria MARIA LUISA ROSERO ANDRADE, quien efectuó visita al expediente con radicación 2021-00770 Proceso de Restitución de Inmueble. Demandante: OMAR BUESAQUILLO PARADA. Demandado: SONIA REINA ANDRADE

Se constataron las actuaciones desarrolladas por el Juzgado 18 Civi Municipal de Cali, encontrando lo siguiente:

ACTUACION	FECHA
DEMANDA PODER	05/10/2021
ACTA REPARTO	07/10/2021
AUTO INADMITE	08/10/2021
MEMORIAL Sursanacion	15/10/2021
AUTO ADMITE	17/10/2021
MEMORIA INFORME NOTIFICACION	24/11/2021
MEMORIAL REQUERIMIENTO FISCALIA	12/12/2021
MEMORIA REQUERIMIENTO FISCALIA	14/12/2021

Carrera 9 # 8-56 Piso 3
Teléfono 3908383 extension 21129
PROCURADURIA PROVINCIAL DE INSTRUCCIÓN DE CALI

PROCURADURIA
GENERAL DE LA JUNTA

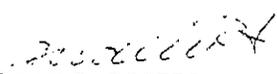
AUTO INCORPORA	07/05/2022
MEMORIAL IF FORMA CORREO ELECTRONICO	18/05/2022
CONSTANCIA SECRETARIAL	24/05/2022
MEMORIAL SUPLENITIVO POR FECHA	26/05/2022
ULTIMA FECHA	1/07/2022
MEMORIAL APLAZAMIENTO AUDIENCIA	11/07/2022
AUTO FINA NUEVA FECHA AUDIENCIA	14/07/2022
CONSTANCIA REMISIVO LINK EXPEDIENTE	01/09/2022

79

Dentro de las actuaciones detalladas, puede observarse que las peticiones presentadas por los apoderados judiciales de la señora SONIA REINA ANDRADE en calidad de demandada fueron atendidas por el Juzgado 18 Civil Municipal de Cali, constatando que el despacho judicial negó el recurso interpuesto mediante providencia del 2 de marzo de 2022, sin embargo no se evidencia que por dicha circunstancia se encuentre vulnerado el derecho de la Demandada a tener un debido proceso, dado que la decisión adoptada por el despacho judicial contiene las argumentaciones jurídicas del caso, encontrándose su decisión debidamente motivada.

Adicionalmente, de la revisión de las actuaciones desplegadas por el Juzgado 18 Civil Municipal de Cali, no se encontraron irregularidades que den lugar a la vulneración del debido proceso o que puedan afectar el patrimonio público, por tanto, esta Provincial establece que no es pertinente efectuar la intervención judicial.

Atentamente,


MARIA LUISA ROSERO ANDRADE
Procuradora Provincial de Instrucción de Cali en Comisión



12 de octubre del 2018

80

AVISO

Señor (a)

REINA ANDRADE SONIA

Por medio de la presente , le informo , que usted en este momento se encuentra pagando de una forma MENSUAL ATRASADO las cuotas mensuales de su crédito , y la forma en la cual usted se comprometió , es la modalidad de MENSUAL ADELANTADO , en la cual se encuentra en mora, por tal razón, le solicito el favor de acercarse a la oficina BOLSA DE HIPOTECAS S.A.S. a más tardar el día **19 de Octubre del 2.018** , Y traer un pago por valor de \$ 3'322.500 (2 Cuota (s) exigibles a la fecha) Con el objetivo de poner su obligación al día en intereses y al mismo evitar costos e inconvenientes de tipo pre jurídico, lo cual le ocasionaría gastos adicionales por concepto de Cartas de Cobranza , honorarios de cobranza y recargos por mora .

Recuerde que si usted se encuentra atrasado (a) en el pago de sus intereses no podrá realizar abonos al capital hasta que cancele la Totalidad de los intereses pendientes, y recuerde También que el pago de sus intereses debe realizarse todos los meses, cada mes, mes Anticipado. Para mayor información puede comunicarse a los teléfonos: 8893247 – 8890137 – 8830363.

Atentamente,

Acreeedor Hipotecario
OMAR BUESAQUILLO PARADA

16 de Enero de 2017



6 de septiembre de 2019

81

AVISO

Señor (a)

REINA ANDRADE SONIA

Por medio de la presente , le informo que usted se Continúa pagando de una forma MENSUAL ATRASADA las cuotas mensuales de su obligación contrato vigente , y la forma en la cual usted se comprometió , es la modalidad de **MENSUAL ADELANTADO** , en la cual se encuentra en mora, por tal razón, le solicito el favor de acercarse a la oficina **BOLSA DE HIPOTECAS S.A.S**, a más tardar el día **13 de Septiembre del 2.019** , Y traer un pago por valor de \$ 6´462.500 (4 Cuota (s) exigible (s) a la fecha) con el objetivo de poner su obligación al día y al mismo evitar costos e inconvenientes de tipo pre jurídico , lo cual le ocasionaría gastos adicionales por concepto de honorarios de cobranza.

Recuerde que el pago de su obligación debe realizarse todos los meses, mes por adelantado. Para mayor información puede comunicarse a los teléfonos: 8893247 – 8890137 – 8830363.

Atentamente,


OMAR BUESAQUILLO PARADA

MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

Nit: 890399011-3

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE HACIENDA MUNICIPAL
DOCUMENTO DE COBRO IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO AÑO 2021

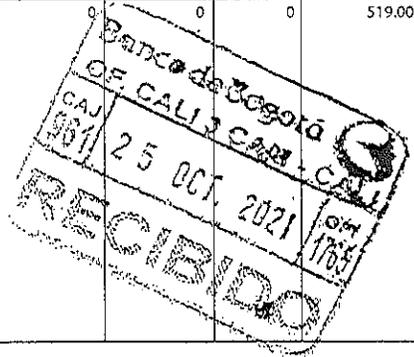
82



ID PREDIO	FECHA DE EXPEDICIÓN	FECHA DE VENCIMIENTO	OBJETO CONTRATO	No. DOCUMENTO		
0000272162	2021-10-25	2021-10-31	08130026001400000014	000057316447		
PROPIETARIO		IDENTIFICACION	DIRECCIÓN PREDIO	CODIGO POSTAL		
MARIA REINA JOSE		2551702	KR 20 # 36 - 92	760010		
NÚMERO PREDIAL NACIONAL	AVALUO	COMUNA	ESTRATO	ACTIVIDAD	P MIXTO	DIRECCIÓN DE ENTREGA
760010100081300260014000000014	119.631.000	08	3	01		KR 20 # 36 - 92
Predio	D061100140000	Tarifa IPU 10.00 X 1000	Tarifa CVC 1.50 X 1000	Tarifa Alumbrado	Tarifa Bomberos 3.70 %	Tasa Interés 23.62000

CONCEPTOS

Año	Impuesto Predial Unificado	Interés x mora Impuesto Predial Unificado.	C.V.C.	Interés x mora C.V.C.	Alumbrado Público	Interés x mora Alumbrado Público	Sobretasa Bomberil	Interés x mora Sobretasa Bomberil	Sanción Cheque Devuelto	Costas Procesales	Total Vigencia
2021	437.438	0	65.469	0	0	0	16.093	0	0	0	519.000
TOTAL CONCEPTO:											
	437.438	0	65.469	0	0	0	16.093	0	0	0	519.000
Beneficio Capitales			Beneficio Intereses Ley 2155								
Beneficio Capitales			Beneficio Intereses Ley 2155								
Beneficio Capitales			Beneficio Intereses Ley 2155								
Vigencia Actual	Vigencia Anterior	Intereses	Descuento Adicional	Descuento Pronto Pago	Total Beneficios	Otros	Total				
519.000	0	0	0	-212.850	0	0	306.150				



CONTRIBUYENTE

PAGO TOTALS: 306.150

ANTES DE REALIZAR EL PAGO RECUERDE VERIFICAR DATOS DEL PREDIO, VIGENCIAS, CONCEPTOS Y VALORES LIQUIDADOS.

La tasa de mora vigente se liquida diariamente por disposición legal, por ello los documentos de cobro tienen fecha de vencimiento.
Señor contribuyente: si usted suscribió Acuerdo de Pago y requiere aclaración a este documento, por favor remítase a uno de los siguientes puntos de atención:
Call 2, Call 17, Call 19 o Edificio Boulevar

NOTA: Para pagar con cheque, solo se autoriza el pago con cheque de gerencia, girado a nombre del Consorcio Fiducolombia Fiducomercio Municipio de Santiago de Cali Nit. 830.088.274-0 y escribir al respaldo del cheque Nombre o Razón Social, No. de identificación, Número telefónico y No. de documento.
Red de pagos autorizados: Banco de Bogotá, Banco de Occidente, Banco Davivienda, Banco AV Villas, Banco GNB Sudameris, Banco Itaú, Bancomeva, Banco Popular, Banco BBVA, Pago en línea PSE www.cali.gov.co
Si tiene dudas relacionadas con el valor de su documento, diríjase al punto de atención más cercano.

MARIA DEL PILAR SALAZAR SÁNCHEZ
ABOGADA
UNIVERSIDAD DE SAN BUENAVENTURA
UNIVERSIDAD PONTIFICIA BOLIVARIANA

Santiago de Cali, Agosto 21 de 2020

83

Señora
SONIA REINA ANDRADE
Carrera 20 No.36 – 92, Apto.202, Edificio Bifamiliar Reyna:
Santiago de Cali

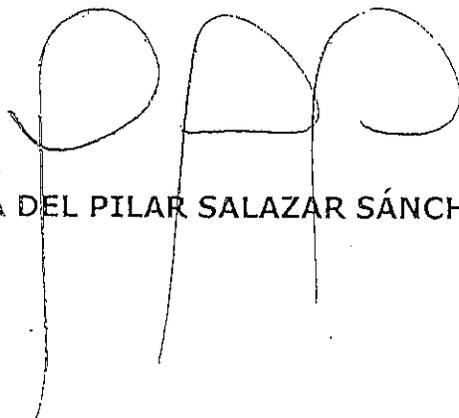
REFERENCIA: OBLIGACION A FAVOR DE OMAR BUESAQUILLO PARADA.

En mi calidad de Apoderada de OMAR BUESAQUILLO PARADA tengo en mi poder la documentación pertinente para iniciar PROCESO en su contra, debido a la mora en el pago de los intereses.

Es mi costumbre en estos casos, informar a la posible demandada sobre los perjuicios de índole económico y comercial que un proceso de ésta naturaleza conlleva, razón por la cual la INVITO se presente a mí Oficina el día lunes 31 de Agosto de 2020, a las 08:30 de la mañana, para que cancele los intereses ó realice un acuerdo de pago.

Favor presentarse con el último recibo de pago expedido por el acreedor.

Atentamente,



MARIA DEL PILAR SALAZAR SÁNCHEZ

MARIA DEL PILAR SALAZAR SÁNCHEZ.

Abogada. ~~~~~

Santiago de Cali, 01 de septiembre de 2020.

84

Señora
SONIA REINA ANDRADE.
Ciudad

REF.: OBLIGACIÓN CONTRATO PROMESA DE COMPRAVENTA.
APTO. No.202 ED. REYNA - Carrera 20 No.36-92 Cali.

En calidad de apoderada del señor OMAR BUESAQUILLO PARADA y dando cumplimiento a su solicitud, le informo que de conformidad con el Contrato de Promesa de Compraventa suscrito el día 09 de noviembre de 2017, respecto al apartamento No. 202 que hace parte del Edificio Bifamiliar Reyna PH, el saldo del precio adeudado es la suma de OCHENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS (\$85.000.000,00) Moneda Corriente, tal como consta en la cláusula tercera del mencionado contrato.

Atentamente,



MARIA DEL PILAR SALAZAR SÁNCHEZ.

MARIA DEL PILAR SALAZAR SANCHEZ.

Abogada. ~~~~~

Santiago de Cali, 01 de septiembre de 2020.

85

Señora
SONIA REINA ANDRADE.
Ciudad

REF.: OBLIGACIÓN CONTRATO PROMESA DE COMPRAVENTA.
APTO. No.202 ED. REYNA - Carrera 20 No.36-92 Cali.

En calidad de apoderada del señor OMAR BUESAQUILLO PARADA y conforme a su solicitud, le informo que:

El valor de capital adeudado a mi poderdante por concepto de la obligación indicada, corresponde a la suma de Ochenta y Cinco Millones de pesos (\$85.000.000,00) Mcte.

Respecto a los intereses, se adeuda un saldo de \$922.500 a enero 09 de 2020 y, de enero 10 de 2020 en adelante.

Por encontrarse en cobranza pre jurídica, le correspondería cancelar honorarios a la abogada encargada de la gestión, los cuales se liquidan al 7% sobre el valor adeudado de los intereses.

Atentamente,

MARIA DEL PILAR SALAZAR SANCHEZ.

MARIA DEL PILAR SALAZAR SÁNCHEZ
ABOGADA
UNIVERSIDAD DE SAN BUENAVENTURA
UNIVERSIDAD PONTIFICIA BOLIVARIANA

Santiago de Cali, Diciembre 10 de 2020

86

Señor(ra)

SONIA REINA ANDRADE

Carrera 20 No.36-92, Apto.202, Edificio Bifamiliar Reyna.

Santiago de Cali.

REFERENCIA: OBLIGACION A FAVOR DE OMAR BUESAQUILLO PARADA.

En mi calidad de Apoderada de OMAR BUESAQUILLO PARADA tengo en mi poder la documentación pertinente para iniciar PROCESO en su contra, debido a la mora en el pago de los intereses.

Es mi costumbre en estos casos, informar al(la) posible demandado(a) sobre los perjuicios de índole económico y comercial que un proceso de ésta naturaleza conlleva, razón por la cual le INVITO cancele el valor de intereses adeudados a la fecha, cuya liquidación se le podrá informar a través de los teléfonos: 8961305 - 3798414 - 3137732616.

Atentamente,



MARIA DEL PILAR SALAZAR SÁNCHEZ

*Calle 6N # 2N-36. Edif : El Campanario. Ofic : 339. Teléfonos : 3798414-8961305.
Cel : 310-8457450. Santiago de Cali.*

MARIA DEL PILAR SALAZAR SÁNCHEZ
ABOGADA
UNIVERSIDAD DE SAN BUENAVENTURA
UNIVERSIDAD PONTIFICIA BOLIVARIANA

Santiago de Cali, Abril 22 de 2021

87

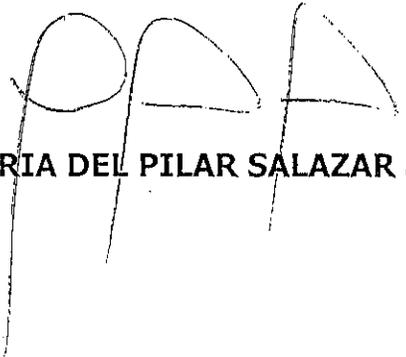
Señora
SONIA REINA ANDRADE
Carrera 20 No.36-92, Apto.202, Edificio Bifamiliar Reyna.
Santiago de Cali

REFERENCIA: OBLIGACION A FAVOR DE OMAR BUESAQUILLO PARADA.

En mi calidad de Apoderada de OMAR BUESAQUILLO PARADA tengo en mi poder la documentación pertinente para iniciar PROCESO en su contra, debido al incumplimiento en el Contrato de Promesa de Compraventa suscrito de fecha 09 de noviembre de 2017.

Es mi costumbre en estos casos, informar al posible demandado sobre los perjuicios de índole económico y comercial que un proceso de esta naturaleza conlleva, razón por la cual la INVITO para que realicemos la verificación de las cuentas de la negociación antes mencionada y, además, realice de manera voluntaria la entrega del inmueble distinguido como APARTAMENTO No.202 DEL EDIFICIO BIFAMILIAR REYNA, ubicado en la CARRERA 20 No.36-92 de la ciudad de Cali.

Atentamente,


MARIA DEL PILAR SALAZAR SÁNCHEZ

*Calle 6N # 2N-36 Edif: El Campanario. Ofic :339. Teléfonos: 3798414-8961305.
Cel :310-8457450 – 313-7732616. Santiago de Cali.
Correo Electrónico: pilarsalazar@telmex.net.co*

MARIA DEL PILAR SALAZAR SÁNCHEZ
ABOGADA
UNIVERSIDAD DE SAN BUENAVENTURA
UNIVERSIDAD PONTIFICIA BOLIVARIANA

Santiago de Cali, Octubre 12 de 2021

Señora
SONIA REINA ANDRADE
Carrera 20 No.36-92, Apto.202, Edificio Bifamiliar REYNA.
Santiago de Cali.

REF: PROCESO DE RESTITUCION DE INMUEBLE A FAVOR
OMAR BUESAQUILLO PARADA.

En mi calidad de Apoderada Judicial de OMAR BUESAQUILLO PARADA le informo que se presentó la demanda para adelantar proceso de restitución sobre el inmueble ubicado en la CARRERA 20 No.36-92, APTO.202 EDIFICIO BIFAMILIAR REYNA DE CALI, respecto del contrato de arrendamiento de fecha noviembre 08 de 2017.

El propósito es que se realice la entrega voluntaria del inmueble, con el fin de evitar la orden judicial de desalojo.

Atentamente,



MARIA DEL PILAR SALAZAR SÁNCHEZ.

**COMUNICACION PARA DILIGENCIA
DE NOTIFICACIÓN PERSONAL**

89

Señor(a)
Nombre: SONIA REINA ANDRADE
Dirección: CARRERA 20 No.36-92, APTO.202
EDIFICIO BIFAMILIAR REYNA.

Fecha:
Día Mes Año.
12 11 2021

Ciudad: Santiago de Cali

Servicio Postal Autorizado.
MSG MENSAJERIA LTDA

No. Radicación del Proceso	Naturaleza del Proceso	Fecha Providencia
<u>2021-770</u>	<u>Restitucion inmueble arrendado</u>	<u>OCTUBRE 20 DE 2021</u>

Demandante
OMAR BUESAQUILLO PARADA

Demandada
SONIA REINA ANDRADE

Sírvase comparecer a este Despacho dentro de los 5 días hábiles siguientes a la entrega de esta comunicación, de lunes a viernes, previa cita programada con el juzgado, a través del teléfono 8986868 EXT.5181-5182 o del correo electrónico j18cmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co informando numero de radicación del proceso y naturaleza del mismo, con el fin de notificarle personalmente la providencia proferida en el indicado proceso.

Empleado Responsable

Parte Interesada

Nombres y Apellidos.

MARIA DEL PILAR SALAZAR SANCHEZ
Nombres y Apellidos.

Firma.

Firma.

31.970.738 DE CALI
No. Cédula de Ciudadanía.

Nota: En caso de que el usuario llene los espacios en blanco de este formato, no se requiere la firma del empleado responsable Acuerdo 2255 de 2003.

AVISO DE NOTIFICACION - ARTICULO 292 C.G.P.

JUZGADO DIECIOCHO CIVIL MUNICIPAL DE CALI – VALLE
j18cmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co – Tel. 8986868 ext. 5181-5182
CARRERA 10 No.12-15, PALACIO DE JUSTICIA, PEDRO ELIAS SERRANO ABADIA, PISO 9, DE CALI.

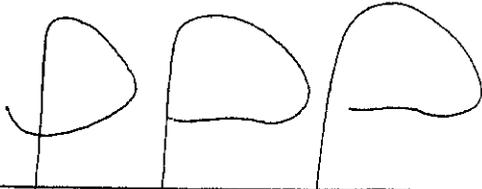
HACE SABER A:

SONIA REINA ANDRADE
CC No. 31.972.873

Que dentro del proceso **RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO** adelantado por **OMAR BUESAQUILLO PARADA** contra **SONIA REINA ANDRADE**, Radicación **2021-770**, se ha dictado Auto de fecha **OCTUBRE 20 DE 2021**, proferido por el **JUZGADO DIECIOCHO CIVIL MUNICIPAL DE CALI**, ubicado en la CARRERA 10 No.12-15, PALACIO DE JUSTICIA, PEDRO ELIAS SERRANO ABADIA, PISO 10, DE CALI, con correo electrónico j18cmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co y Teléfonos 8986868 Ext.5181-5182; por no haber comparecido a recibir la notificación personal del auto señalado antes, se le advierte que la notificación se considera surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del presente aviso en **CARRERA 20 No.36-92, APTO.202, EDIFICIO BIFAMILIAR REYNA, DE CALI**, donde se entregó la comunicación que fue elaborada en la forma y términos indicados en el contenido del artículo 291 del C.G.P, y que fue recibida el día **22 DE NOVIEMBRE DE 2021**, tal como lo dispone el **Art.292 del C.G.P.**

En constancia se firma en Santiago de Cali a los 02 días del mes de diciembre del año 2021.

INSERTO: SE ANEXA AL PRESENTE AVISO COPIA DEL AUTO DE ADMISION DE DEMANDA QUE SE PROFIRIÓ POR EL DESPACHO JUDICIAL.



María del Pilar Salazar Sánchez
Apoderada Judicial
CC No.31.970.738
Teléfonos: 8961305-3798414-3137732616
Correo Electrónico: pilarsalazar@telmex.net.co

INFORME DE SECRETARÍA: A despacho del señor juez la presente demanda advirtiendo que la parte actora allegó escrito de subsanación dentro del término legal. Sírvase proveer.

Cali, 20 de octubre de 2021

LUDIVIA ARACELY BLANDON BEJARANO
Secretaria

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO DIECIOCHO CIVIL MUNICIPAL DE CALI

AUTO INTERLOCUTORIO No. 3498

Santiago de Cali, veinte (20) de octubre de dos mil veintiuno (2021)

La presente demanda para proceso **VERBAL SUMARIO DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO** adelantada por **OMAR BUESAQUILLO PARADA** contra **SONIA REINA ANDRADE**, fue subsanada en debida forma y como quiera que reúne los requisitos establecidos en los artículos 82 a 84 y 384 del Código General del Proceso, el juzgado,

RESUELVE

PRIMERO: TÉNGASE por subsanada la presente demanda.

SEGUNDO: ADMITIR la demanda para proceso **VERBAL SUMARIO DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO** adelantada por **OMAR BUESAQUILLO PARADA** contra **SONIA REINA ANDRADE**.

TERCERO: De la demanda córrase traslado a la parte demandada por el término de diez (10) días de conformidad con el art. 391 del C.G.P.

CUARTO: NOTIFÍQUESE a la parte demandada esta providencia conforme lo ordena el inciso final del artículo 6° en concordancia con el artículo 8 del Decreto Legislativo 806 de 2020.

Requerir a la parte actora a fin de que realice dicha notificación.

QUINTO: La parte demandada no será oída en el proceso hasta que acredite el pago de los cánones de arrendamiento alegados en mora y los que se causen durante el trámite del mismo en la forma establecida por el art. 384 *Ibidem*.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

JORGE ELÍAS MONTES BASTIDAS
JUEZ



COMPANIA DE HIPOTECAS S.A.S.
SUA REGIMEN COMUN
NIT. 900.213.200 - 1

Carrera 4a. No. 9 - 63 Oficina 302
Edificio Trujillo
Tels.: 803 0363 - 803 0127
Cali - Colombia

RECIBO DE CAJA

No. 141253

RECORRIDO DE: c.c.
REINA ANDRADE SONIA 31.972.873
VALOR DE: TRES MILLONES DOSCIENTOS TREINTA MIL PESOS MCTE.

CIUDAD	FECHA
CALI	12 ABR 2019

CONCEPTO DE: SONIA REINA INT/GTC ADM MARZO 9 MAYO 9 /19 OMAR BUESAQUILLO EFECTIVO

41050501 REINA ANDRADE SONIA 3.230.000.000
28150505 BUESAQUILLO PARADA OMAR 3.230.000.000

ESTE RECIBO NO ES VALIDO SIN SELLO Y FIRMA DEL CAJERO

FIRMA Y SELLO



COMPANIA DE HIPOTECAS LTDA.
SUA REGIMEN COMUN
NIT. 900.213.200 - 1

Carrera 4a. No. 9 - 63 Oficina 302
Edificio Trujillo
Tels.: 803 0363 - 803 0127
Cali - Colombia

RECIBO DE CAJA

No. 145204

RECORRIDO DE: REINA ANDRADE SONIA c.c. 31.972.873
VALOR DE: TRES MILLONES DE PESOS MCTE.

CIUDAD	FECHA
CALI	30 ENB 2020

CONCEPTO DE: SONIA REINA EXC INT/GTC NOV JUNIO 9 JULIO 9/19 \$292.500 INT
JULIO 9 DICIEMBRE 9/19 \$8.075.000 AB INT DICIEMBRE 9/19 EMES
9/20 \$692.000 SALDO PEND. \$922.500 OMAR BUESAQUILLO EFECT.

41050501 REINA ANDRADE SONIA 8.000.000.000
28150505 BUESAQUILLO PARADA OMAR 8.000.000.000

ESTE RECIBO NO ES VALIDO SIN SELLO Y FIRMA DEL CAJERO

Escaneado con CamScanner

12 ABRIL 2019



BANCA DE HIPOTECAS S.A.S.
IVA REGIMEN COMUN
NIT. 000.213.200-1

Carrera 1a. No. 9 - 63 Oficina 302
Edificio Trujillo
Tels.: 803 0303 - 809 0137
Cali - Colombia

RECIBO DE CAJA

No. **140241**

RECIBIMOS DE: **C.C.**
REINA ANDRADE SONIA **31.972.873**
LA SUMA DE:
SEISCIENTOS QUINCE MIL PESOS NOVE.

CC: 140241	CIUDAD		
CALI	01	FEB	2019

VALOR **\$615.000.00**

POR CONCEPTO DE: **SONIA REINA EXC INT Y GTOS ADMON FEBRERO 9 MARZO 9 /19**
\$615.000 OMAR BUESAQUILLO. EFECTIVO

11050501 REINA ANDRADE SONIA
28150505 BUESAQUILLO PARADA OMAR

615.000.000
615.000.000

ESTE RECIBO NO ES VALIDO SIN SELLO Y FIRMA DEL CAJERO

FIRMA Y SELLO



BANCA DE HIPOTECAS S.A.S.
IVA REGIMEN COMUN
NIT. 000.213.200-1

Carrera 1a. No. 9 - 63 Oficina 302
Edificio Trujillo
Tels.: 803 0303 - 809 0137
Cali - Colombia

RECIBO DE CAJA

No. **140507**

RECIBIMOS DE: **C.C.**
REINA ANDRADE SONIA **31.972.873**
LA SUMA DE:
UN MILLON SEISCIENTOS QUINCE MIL PESOS NOVE.

CC: 140507	CIUDAD		
CALI	21	FEB	2019

VALOR **\$1.615.000.00**

POR CONCEPTO DE: **SONIA REINA - CORREC DETALLE RC. 140241 EXC INT ENE 9 / FEB 9 /**
19 - INT Y GTOS ADMON FEBRERO 9 MARZO 9 /19 OMAR BUESAQUILLO
EFECTIVO

11050501 REINA ANDRADE SONIA
28150505 BUESAQUILLO PARADA OMAR

1.615.000.000
1.615.000.000

ESTE RECIBO NO ES VALIDO SIN SELLO Y FIRMA DEL CAJERO

FIRMA Y SELLO



BOLSA DE HIPOTECAS S.A.S.
IVA REGIMEN COMUN
NIT. 800.213.200 - 1

Carrera 4a. No. 9 - 63 Oficina 302
Edificio Trujillo
Tels.: 883 0363 - 889 0137
Cali - Colombia

RECIBO DE CAJA

No. 139294

RC-139294

CALI	23 NOV 2018
------	-------------

RECIBIMOS DE: REINA ANDRADE SONIA C.C. 31.972.873

LA SUMA DE: UN MILLON SEISCIENTOS QUINCE MIL PESOS MCTE.

VALOR \$1.615.000.00

POR CONCEPTO DE: SONIA REINA INT Y GTOS ADMON NOVIEMBRE 9 DICIEMBRE 9 /18
OMAR BUESAQUILLO EFECTIVO

11050501 REINA ANDRADE SONIA
28160505 BUESAQUILLO PARADA OMAR

1.615.000.000
1.615.000.000

ESTE RECIBO NO ES VALIDO SIN SELLO Y FIRMA DEL CAJERO

FIRMA Y SELLO



BOLSA DE HIPOTECAS S.A.S.
IVA REGIMEN COMUN
NIT. 800.213.200 - 1

Carrera 4a. No. 9 - 63 Oficina 302
Edificio Trujillo
Tels.: 883 0363 - 889 0137
Cali - Colombia

RECIBO DE CAJA

No. 139755

RC-139755

CALI	28 DIC 2018
------	-------------

RECIBIMOS DE: REINA ANDRADE SONIA C.C. 31.972.873

LA SUMA DE: DOS MILLONES SEISCIENTOS QUINCE MIL PESOS MCTE.

VALOR \$2.615.000.00

POR CONCEPTO DE: SONIA REINA INT Y GTOS ADMON DICIEMBRE 9 /18 ENERO 9 /19
\$1.615.000 AB INT ENERO 9 FEBRERO 9 /18 \$1.000.000 OMAR
BUESAQUILLO EFECTIVO

11050501 REINA ANDRADE SONIA
28160505 BUESAQUILLO PARADA OMAR

2.615.000.000
2.615.000.000

ESTE RECIBO NO ES VALIDO SIN SELLO Y FIRMA DEL CAJERO

FIRMA Y SELLO

Escaneado con CamScanner



BANCA DE HIPOTECAS S.A.S.
IVA REGIMEN COMUN
NIT. 900.213.208 - 1

Carrera 4a. No. 9 - 63 Oficina 302
Edificio Trujillo
Tels.: 883 0363 - 889 0137
Cali - Colombia

RECIBO DE CAJA

No. **135352**

RECIBIMOS DE: C.C. 15 FEB 2018
REINA ANDRADE SONIA 31.972.873 CRLI
LA SUMA DE: VALOR \$1.515.000.000
UN MILLON SEISCIENTOS QUINCE MIL PESOS MOTE.

Ciudad	Mes	Año

POR CONCEPTO DE: REINA INT Y GTOS ADMON FEBRERO 9 MARZO 9 /18 OMAR
BUESAQUILLO. EFECTIVO

11050501 REINA ANDRADE SONIA 1.515.000.000
15150505 BUESAQUILLO PARADA OMAR 1.515.000.000

[Handwritten signature]

ESTE RECIBO NO ES VALIDO SIN SELLO Y FIRMA DEL CAJERO

FIRMA Y SELLO



BANCA DE HIPOTECAS S.A.S.
IVA REGIMEN COMUN
NIT. 900.213.208 - 1

Carrera 4a. No. 9 - 63 Oficina 302
Edificio Trujillo
Tels.: 883 0363 - 889 0137
Cali - Colombia

RECIBO DE CAJA

No. **135836**

RECIBIMOS DE: C.C. 31 MAR 2018
REINA ANDRADE SONIA 31.972.873
LA SUMA DE: VALOR \$1.515.000.000
UN MILLON SEISCIENTOS QUINCE MIL PESOS MOTE.

Ciudad	Mes	Año
CAI I	31 MAR	2018

POR CONCEPTO DE: SONIA REINA INT Y GTOS ADMON MARZO 9 ABRIL 9 /18 OMAR
BUESAQUILLO. EFECTIVO

11050501 REINA ANDRADE SONIA 1.515.000.000
15150505 BUESAQUILLO PARADA OMAR 1.515.000.000

[Handwritten signature]

ESTE RECIBO NO ES VALIDO SIN SELLO Y FIRMA DEL CAJERO

FIRMA Y SELLO



BOLSA DE HIPOTECAS S.A.S.
IVA REGIMEN COMUN
NIT. 800.213.208 - 1

Carrera 4a. No. 9 - 63 Oficina 302
Edificio Trujillo
Tels.: 883 0360 - 889 0137
Cali - Colombia

RECIBO DE CAJA

No. 137981

RECIBIMOS DE: C.C.
REINA ANDRADE SONIA 31.972.873
LA SUMA DE:
UN MILLON SEISCIENTOS QUINCE MIL PESOS MCTE.

CIUDAD		FECHA	
CALI		17	AGO 2018

VALOR \$1.615.000,00

POR CONCEPTO DE: SONIA REINA INT Y GTOS ADMON AGOSTO 9 SEPTIEMBRE 7 / 18 OMAR BUESAQUILLO. EFECTIVO

11050501 REINA ANDRADE SONIA
28150505 BUESAQUILLO PARADA OMAR

1.615.000,000
1.615.000,000

96

ESTE RECIBO NO ES VALIDO SIN SELLO Y FIRMA DEL CAJERO

FIRMA Y SELLO



BOLSA DE HIPOTECAS S.A.S.
IVA REGIMEN COMUN
NIT. 800.213.208 - 1

Carrera 4a. No. 9 - 63 Oficina 302
Edificio Trujillo
Tels.: 883 0360 - 889 0137
Cali - Colombia

RECIBO DE CAJA

No. 143790

RECIBIMOS DE: C.C.
REINA ANDRADE SONIA 31.972.873
LA SUMA DE:
TRES MILLONES DE PESOS MCTE.

CIUDAD		FECHA	
CALI		11	OCT 2018

VALOR \$3.000.000,00

POR CONCEPTO DE: SONIA REINA INT Y GTOS ADMON MAYO 9 JUNIO 9 / 18 \$1.615.000
AB INT JUNIO 9 JULIO 9 / 9 \$1.382.500 SALDO PENO \$232.500
CORREGO \$2.500 OMAR BUE: AQUILLO. EFECTIVO

11050501 REINA ANDRADE SONIA
28150505 BUESAQUILLO PARADA OMAR
28150515 BOLSA DE HIPOTECAS SAS

3.000.000,000
1.382.500,000
2.500,000

ESTE RECIBO NO ES VALIDO SIN SELLO Y FIRMA DEL CAJERO

FIRMA Y SELLO

Escaneado con CamScanner



BOLSA DE HIPOTECAS S.A.S.
IVA REGIMEN COMUN
NIT. 800.213.208 - 1

Carrera 4a. No. 9 - 63 Oficina 302
Edificio Trabajo
Tels.: 800 0363 - 809 0137
Cali - Colombia

RECIBO DE CAJA

No. 138939

RECIBIMOS DE: C.C.
REINA ANDRADE SONIA 31.972.873
LA SUMA DE:
UN MILLON SEISCIENTOS DIECISIETE MIL QUINIENTOS PESOS
RESOS MCTE

C.I.U.D.A.D.		CIUDAD	
CALI	26	OCT	2018

VALOR \$1.617.500,00

POR CONCEPTO DE: SONIA REINA INT Y GTOS ADMON SEPTIEMBRE 9 OCTUBRE 9 /18
\$1.615.000 CORRESP. \$2.500 OMAR BUESAQUILLO. EFECTIVO

11050501 REINA ANDRADE SONIA
28150505 BUESAQUILLO PARADA OMAR
28150515 BOLSA DE HIPOTECAS SAS

1.617.500,000
1.615.000,000
2.500,000

ESTE RECIBO NO ES VALIDO SIN SELLO Y FIRMA DEL CAJERO

FIRMA Y SELLO



BOLSA DE HIPOTECAS S.A.S.
IVA REGIMEN COMUN
NIT. 800.213.208 - 1

Carrera 4a. No. 9 - 63 Oficina 302
Edificio Trabajo
Tels.: 800 0363 - 809 0137
Cali - Colombia

RECIBO DE CAJA

No. 138997

RECIBIMOS DE: C.C.
REINA ANDRADE SONIA 31.972.873
LA SUMA DE:
UN MILLON SEISCIENTOS QUINCE MIL PESOS MCTE

C.I.U.D.A.D.		CIUDAD	
CALI	31	OCT	2018

VALOR \$1.615.000,00

POR CONCEPTO DE: SONIA REINA INT Y GTOS ADMON OCTUBRE 9 NOVIEMBRE 9 /18 OMAR
BUESAQUILLO. EFECTIVO

11050501 REINA ANDRADE SONIA
28150505 BUESAQUILLO PARADA OMAR

1.615.000,000
1.615.000,000

ESTE RECIBO NO ES VALIDO SIN SELLO Y FIRMA DEL CAJERO

FIRMA Y SELLO



BOLSA DE HIPOTECAS S.A.S.
IVA REGIMEN COMUN
NIT. 800.213.208 - 1

Carrera 1a. No. 9 - 53 Oficina 302
Edificio Trujillo
Tels.: 883 0363 - 869 0137
Cali - Colombia

RECIBO DE CAJA No. **137067**

PROGRAMAS DE: C.C.
REINA ANDRADE SONIA 31.972.873
LA SUMA DE:

RF-137067

CALI	14 JUN 2018
------	-------------

UN MILLON SEISCIENTOS QUINCE MIL PESOS MCTE. VALOR \$1.615.000.00

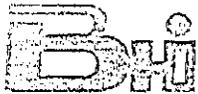
POR CONCEPTO DE: SONIA REINA INT Y GTOS ADMON JUN 9 JUL 9/18 OMAR BUESAQUILLO EFECTIVO

11050501 REINA ANDRADE SONIA 1.615.000.000
21150505 BUESAQUILLO PARADA OMAR 1.615.000.000

98

ESTE RECIBO NO ES VALIDO SIN SELLO Y FIRMA DEL CAJERO

FIRMA Y SELLO



BOLSA DE HIPOTECAS S.A.S.
IVA REGIMEN COMUN
NIT. 800.213.208 - 1

Carrera 1a. No. 9 - 53 Oficina 302
Edificio Trujillo
Tels.: 883 0363 - 869 0137
Cali - Colombia

RECIBO DE CAJA No. **137605**

PROGRAMAS DE: C.C.
REINA ANDRADE SONIA 31.972.873
LA SUMA DE:

RF-137605

CALI	25 JUL 2018
------	-------------

UN MILLON SEISCIENTOS QUINCE MIL PESOS MCTE. VALOR \$1.615.000.00

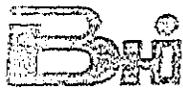
POR CONCEPTO DE: SONIA REINA INT Y GTOS ADMON JULIO 9 AGOSTO 9 /18 OMAR BUESAQUILLO. EFECTIVO

11050501 REINA ANDRADE SONIA 1.615.000.000
21150505 BUESAQUILLO PARADA OMAR 1.615.000.000

ESTE RECIBO NO ES VALIDO SIN SELLO Y FIRMA DEL CAJERO

FIRMA Y SELLO

Escaneado con CamScanner



BANCA DE HIPOTECAS S.A.S.
IVA REGIMEN COMUN
NIT. 000.213.200-1

Carrera 4a. No. 9 - 63 Oficina 302
Edificio Trujillo
Tels.: 883 0360 - 883 0137
Cali - Colombia

RECIBO DE CAJA

No. 136254

RECEBIMOS DE: C.C. 31.972.873
REINA ANDRADE SONIA
CANTIDAD DE: UN MILLON SEISCIENTOS QUINCE MIL PESOS MCTE.

CIUDAD	FECHA	VALOR
CALI	16 MAY 2018	\$1.615.000.00

POR CONCEPTO DE: SONIA REINA INT Y GTOS ADMON ABRIL 9 MAYO 9 /18 OMAR BUESAQUILLO. EFECTIVO.

01050501 REINA ANDRADE SONIA
01050505 BUESAQUILLO PARADA OMAR

1.615.000.000
1.615.000.000

ESTE RECIBO NO ES VALIDO SIN SELLO Y FIRMA DEL CAJERO

FIRMA Y SELLO



BANCA DE HIPOTECAS S.A.S.
IVA REGIMEN COMUN
NIT. 000.213.200-1

Carrera 4a. No. 9 - 63 Oficina 302
Edificio Trujillo
Tels.: 883 0360 - 883 0137
Cali - Colombia

RECIBO DE CAJA

No. 136662

RECEBIMOS DE: C.C. 31.972.873
REINA ANDRADE SONIA
CANTIDAD DE: UN MILLON SEISCIENTOS QUINCE MIL PESOS MCTE.

RC-136662

CIUDAD	FECHA	VALOR
CALI	16 MAY 2018	\$1.615.000.00

POR CONCEPTO DE: SONIA REINA INT Y GTOS ADMON MAYO 9 JUNIO 9 /18 OMAR BUESAQUILLO. EFECTIVO.

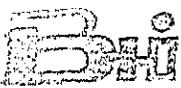
01050501 REINA ANDRADE SONIA
01050505 BUESAQUILLO PARADA OMAR

1.615.000.000
1.615.000.000

ESTE RECIBO NO ES VALIDO SIN SELLO Y FIRMA DEL CAJERO

FIRMA Y SELLO

Escaneado con CamScanner



Carrera 4a. No. 9 - 63 Oficina 302
Edificio Tejillo
Tels.: 883 0363 - 889 0137
Cali - Colombia

RECIBO DE CAJA No. 134479

BANCA DE HIPOTECAS S.A.S.
IVA REGIMEN COMUN
NIT. 000.213.208 - 1

RECEBIDOS DE: C.C. 31.372.813
REINA ANDRADE SONIA
CONCEPTO DE: UN MILLON SEISCIENTOS CUATRO MIL QUINIENTOS PESOS MOTE.

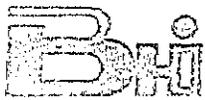
Ciudad	BOGOTÁ	Fecha	10 DIC 2017
Valor	31.300.000,00		

CONCEPTO DE: SONIA REINA INT Y GTOS ADMIN DIF Y INT ENL = 1.304.500,00
ABONA A CAPITAL \$64.500 SALDO DE CAPITAL \$64.500,00 (MAR)
BUESAQUILLO ESEGUILLIO

3130501 REINA ANDRADE SONIA 1.304.500,00
3130505 BUESAQUILLO PARADA OMAR 1.300.000,00
3130506 BUESAQUILLO PARADA OMAR 64.500,00
3130515 BUESAQUILLO PARADA OMAR 10.000,00

ESTE RECIBO NO ES VALIDO SIN SELLO Y FIRMA DEL CAJERO

FIRMA Y SELLO



Carrera 4a. No. 9 - 63 Oficina 302
Edificio Tejillo
Tels.: 883 0363 - 889 0137
Cali - Colombia

RECIBO DE CAJA No. 134968

BANCA DE HIPOTECAS S.A.S.
IVA REGIMEN COMUN
NIT. 000.213.208 - 1

RECEBIDOS DE: C.C. 31.972.813
REINA ANDRADE SONIA
CONCEPTO DE: UN MILLON SEISCIENTOS VEINTIDOS MIL QUINIENTOS PESOS PESOS MOTE.

BOGOTÁ - 10 DIC 2017

Ciudad	BOGOTÁ	Fecha	10 DIC 2017
Valor	1.525.500,00		

CONCEPTO DE: SONIA REINA - CORRECTO APLIC. RD. 134479 AB INT Y GTOS ADM DIF
9/17 ENE 9/18 \$1.304.500 \$1. PENU. 310.300 + 300 INT MOTE 9/17
ENE 9/18 \$10.300 INT ENE 9 FEB 9/18 \$1.315.000 OMAR BUESAQUILLO

3130501 REINA ANDRADE SONIA 1.325.500,00
3130505 BUESAQUILLO PARADA OMAR 1.525.500,00

ESTE RECIBO NO ES VALIDO SIN SELLO Y FIRMA DEL CAJERO

FIRMA Y SELLO

Escaneado con CamScanner

20 DIC 2017

MARIA DEL PILAR SALAZAR SANCHEZ

Abogada. -----

Santiago de Cali, 01 de septiembre de 2020.

Señora

SONIA REINA ANDRADE.

Ciudad

REF.: OBLIGACIÓN CONTRATO PROMESA DE COMPRAVENTA.
APTO. No.202.ED. REYNA - Carrera 20 No.36-92 Cali.

En calidad de apoderada del señor OMAR BUESAQUILLO PARADA y conforme a su solicitud, le informo que:

El valor de capital adeudado a mi poderdante por concepto de la obligación indicada, corresponde a la suma de Ochenta y Cinco Millones de pesos (\$85.000.000,00) Mcte.

Respecto a los intereses, se adeuda un saldo de \$922.500 a enero 09 de 2020 y, de enero 10 de 2020 en adelante.

Por encontrarse en cobranza pre jurídica, le correspondería cancelar honorarios a la abogada encargada de la gestión, los cuales se liquidan al 7% sobre el valor adeudado de los intereses.

Atentamente,

PPA

MARIA DEL PILAR SALAZAR SANCHEZ.

Calle 6 Norte No. 2N-36 Edificio El Campanario Oficina: 339

Teléfonos: 3798414 - 8961305 Celular: 310-8457450

Correo Electrónico: pilar.salazar@telmex.net.co

Cali - Colombia.

Escaneado con CamScanner

MARIA DEL PILAR SALAZAR SANCHEZ

Abogada. -----

Santiago de Cali, 01 de septiembre de 2020.

Señora

SONIA REINA ANDRADE.

Ciudad

102

REF.: OBLIGACIÓN CONTRATO PROMESA DE COMPRAVENTA.
APTO. No.202 ED. REYNA - Carrera 20 No.36-92 Cali.

En calidad de apoderada del señor OMAR BUESAQUILLO PARADA y dando cumplimiento a su solicitud, le informo que de conformidad con el Contrato de Promesa de Compraventa suscrito el día 09 de noviembre de 2017, respecto al apartamento No. 202 que hace parte del Edificio Bifamiliar Reyna PH, el saldo del precio adeudado es la suma de OCHENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS (\$85.000.000,00) Monedo Corriente, tal como consta en la cláusula tercera del mencionado contrato.

Atentamente,

PPA

MARIA DEL PILAR SALAZAR SANCHEZ.

Calle 6 Norte No. 2N-36 Edificio El Campanario Oficina: 339
Teléfonos: 3798414 - 8961305 Celular: 310-8457450
Correo Electrónico: pilarsalazar@telmex.net.co
Cali - Colombia.

Escaneado con CamScanner

REPÚBLICA DOMINICANA
COMERCIO EXTERIOR

CUS 00000000
00000000
00000000
00000000

00000000

00000000

[Handwritten signature]

103

REPÚBLICA DOMINICANA
COMERCIO EXTERIOR

00000000

00000000

00000000
00000000
00000000

00000000

00000000
00000000
00000000

00000000
00000000
00000000

00000000

00000000

00000000

00000000

00000000

00000000

00000000

00000000

00000000

00000000

00000000

00000000

00000000

00000000

00000000

00000000

00000000

00000000

00000000

00000000

00000000

00000000

00000000

00000000

LOCATIONS 10

REPORTING

REPORTING

REPORTING

REPORTING

REPORTING

PROFITABLE

PROFITABLE

PROFITABLE

PROFITABLE

CONTRIBUTION

CONTRIBUTION

CONTRIBUTION

CONTRIBUTION

CONTRIBUTION

CONTRIBUTION

CONTRIBUTION

CONTRIBUTION

701

Recibo Número: 43728025
 CUS Seguimiento: 42607170
 Documento Usuario: CC-31872617
 Usuario Sistema: SANDRA YAMELY ORTIZ
 Fecha: 11/06/2021 1.16 PM
 Convenio: Boton de Pago
 PIN: 210611783443922885



108

Para verificar la autenticidad de esta consulta escanee el siguiente código QR o ingrese a snrbotondopago.gov.co opción Validar Otro Documento con el código 210611783443922885

A continuación puede ver el resultado de la transacción para la consulta por parámetros Documento: [Cedula de Ciudadanía - 94265322]

Oficina	Matricula	Direccion	Vinculado a
370	33504	CALLE 49 NORTE 3-CN-94 URB LA MERCED	Documento
370	618688	CARRERA 20 # 36-92. APARTAMENTO 202 BIFAMILIAR REINA	Documento
370	585116	CARRERA 1 BIS 56-50 CONJ.RESIDENCIAL TORRES DE COMFANDI-ETAPA VI APARTAMENTO 104 BLOQUE 8 CONJUNTO "U"	Documento
370	540107	CALLE 59 KRAS. 1 BIS Y 1 A 1 A 65 APARTAMENTO 303 TORRE A	Documento
370	110315	CARRERA 42-B 45-30 BARRIO REPUBLICA DE ISRAEL.	Documento
370	157209	CARRERA 41D 46-20	Documento
370	453174	CALLE 66 1-159 APARTAMENTO 301 PISO 3 BLOQUE 3 CONJ.RES. "EL PORTON DE LAS PLAZAS III ETAPA	Documento
370	539998	CALLE 59 KRAS. 1 BIS Y 1 A 1 A 65 PARQUEADERO 2	Documento
370	988330	CARRERA 1 BIS 56-84 CONJUNTO RESIDENCIAL ARIZONA P.H. PARQUEADERO 41 TORRE 1. PRIMER PISO	Documento
370	988181	CARRERA 1 BIS 56-84 CONJUNTO RESIDENCIAL ARIZONA P.H. APARTAMENTO 602 TORRE 1. SEXTO PISO	Documento

Esta consulta refleja lo contenido en el sistema de información registral en la fecha y hora de su realización y NO constituye un certificado

La columna <<Vinculado a>> corresponde a el parámetro de búsqueda con el que fue obtenido el registro, puede ser por Tipo y Numero de Documento, Nombres, y Apellidos, Razón social, Numero CHIP o Matricula catastral, si desea obtener información de los propietarios actuales ingresa a snrbotondopago.gov.co opción validación consultas y allí ingresando el número de recibo en la parte superior podrá ver la información de los propietarios actuales por cada registro encontrado.



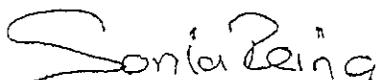
SEÑORES
BOLSA HIPOTECARIA
LA CIUDAD.

PROPUESTA DE PAGO

109

Me dirijo a ustedes muy comedidamente, con el fin de realizar una propuesta de pago por valor de \$90.000.000 son en letras (NOVENTA MILLONES DE PESOS M/C.) con el fin de dar por terminada la negociación que tengo con ustedes, ya que me ha sido muy difícil seguir con los pagos por esta razón me vi obligada a solicitar otro préstamo para poder cancelarles dicha obligación, pero solo me aprobaron \$90.000.000 por tal razón ruego a ustedes me puedan colaborar ya que he tenido demasiados inconvenientes con mis padres que son adultos mayores y están a mi cargo.

ATENTAMENTE



SONIA REINA ANDRADE

C.C 31.972.873

EMAIL. acenteevisa@gmail.com

El valor del arrendamiento se calcula en el caso que Ud. decida no continuar con la promesa de venta y entregue la casa. Le sugiero que esos valores los revisemos en mi oficina, igualmente, me comunico con el Sr. Buesaquillo y le expreso de nuevo lo que me manifestó.

110

MARIA DEL PILAR SALAZAR SANCHEZ
ABOGADA
UNIVERSIDAD DE SAN BUENAVENTURA
UNIVERSIDAD PONTIFICIA BOLIVARIANA

BOGOTÁ
SOFIA REINA ANDRADE
CALLE 20 No.36-92, Apto 202, Edificio El Campanario, Bogotá, Colombia

REFERENCIA: OBLIGACION A FAVOR DE OTRO DE LA OBLIGACION PRIMARIA

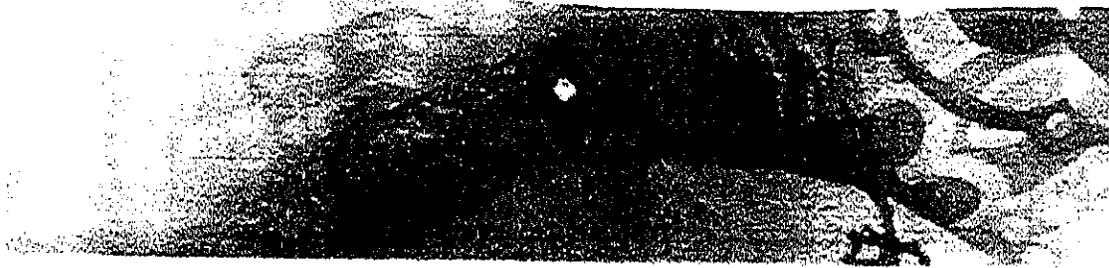
BOGOTÁ, 20 de Agosto de 2012. *[Firma]*
CALLE 20 No.36-92, Apto 202, Edificio El Campanario, Bogotá, Colombia
TEL: 310-5457430

TEL: 310-5457430
CALLE 20 No.36-92, Apto 202, Edificio El Campanario, Bogotá, Colombia
TEL: 310-5457430
CALLE 20 No.36-92, Apto 202, Edificio El Campanario, Bogotá, Colombia
TEL: 310-5457430

[Firma]

MARIA DEL PILAR SALAZAR SANCHEZ

Calle 20 No. 36-92 Edif. El Campanario, Of. 202, Bogotá, Colombia
Cel. 310-5457430 / 310-5457430 / 310-5457430
Correo Electrónico: pilarsalazar@telecom.net.co



MARIA DEL PILAR SALAZAR SANCHEZ
ABOGADA
UNIVERSIDAD DE SAN BUENAVENTURA
UNIVERSIDAD PONTIFICIA BOLIVARIANA

Santiago de Chile, Abril 27 de 2017

Senora
SONIA REINA ANDRADE
Carrera 20 No.36-92, Apto.202, Edificio Familiar Reyna,
Santiago de Chile.

REFERENCIA: OBLIGACION A FAVOR DE OMAR BUESAQUILLO PARADA.

La Universidad de Apodacura de OMAR BUESAQUILLO PARADA, en virtud de un poder
de representación personal para que el Sr. Abogado de la Universidad de
Santiago de Chile, en el Contrato de Promoción de Ventas, celebrado en la fecha del
15 de febrero de 2017.

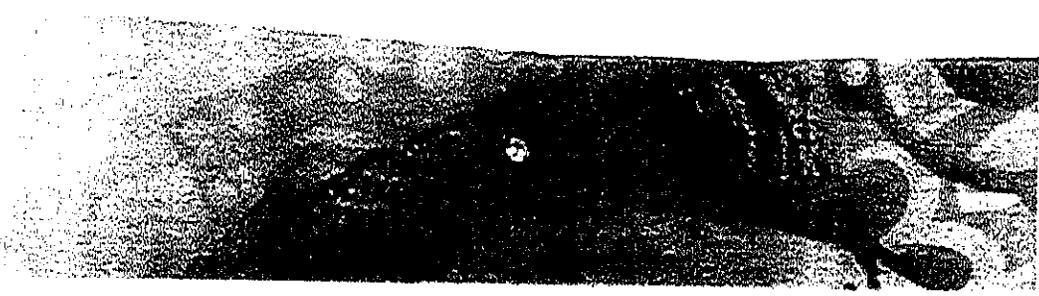
En el cumplimiento de estas tareas, informo a su señoría sobre la
situación de índole económica y comercial de la empresa de la naturaleza
de esta razón por la cual la INVITO para que asuma la responsabilidad de los
partes de la negociación antes mencionada, debiendo tener en cuenta que
señoría la entrega del remache de número 3140 TABIQUILLO 11.703 OFI
FAMILIAR REYNA, ubicada en la Carrera 20 No. 36-92 de la ciudad
de Santiago.

Atentamente,

MARIA DEL PILAR SALAZAR SANCHEZ

Calle 6N # 2N-36 Edif. El Campanario, Ofic. 339, Teléfono: 5775111-8061108
Cel: 310-8457450 - 313-7732616 Santiago de Chile
Correo Electrónico: pilarsalazar@telmex.net.co

112





113



114



115



No. Historia clínica: 2551702

Fecha registro : 03 enero 2019 13:36

Folio: 14

Nombre del paciente: JOSE MARIA REINA

Ingreso : 0000516894

EVOLUCION CONSULTA EXTERNA

Datos personales Identificación: 000000002551702 Sexo: Masculino Edad: 82 Años 8 Meses 21 Días
Dirección: CL 33B # 11C56 B/ MUNICIPAL Fec. Nacimiento: 09/01/1939 Estado Civil: Soltero (a)
Procedencia: CALI (SANTIAGO DE CALI) Teléfono: 3048441 Ocupación: GENERAL
Datos de afiliación Entidad: (CONSULTA) NUEVA EMPRESA PROMOTORA DE SALUD Plan: CONTRIBUTIVO
Tipo regimen: Contributivo Nivel: NIVEL 1 RANGO A
Datos del ingreso: Fecha ingreso : 03 enero 2019 12:20 Finalidad de la consulta: NO APLICA

Subjetivo

Objetivo

Analisis

Adherencia: Si Efecto Sin Dato Mejoria: Mejor
 Falta de Recursos Economicos Falta Red de Apoyo Automedicacion
 Falla en la Entrega de Medicamentos No Conciencia Enfermedad Otra...Especifique:

Plan

DIAGNOSTICO

F009 DEMENCIA EN LA ENFERMEDAD DE ALZHEIMER, NO ESPECIFICADA (G30.9†)

PLAN DE MANEJO

Descripcion	Cantidad
Dosificacion	

EXAMENES

Descripcion	Cantidad
TERAPIA OCUPACIONAL INTEGRAL SOD 198 296	10

INDICACIONES MEDICAS

Profesional Psiquiatra: LIDA VIVIANA ORDOÑEZ GARCIA
Registro Medico: 023793



No. Historia clínica: 2551702

Fecha registro : 03 enero 2019 13:34

Folio: 13

Nombre del paciente: JOSE MARIA REINA

Ingreso : 0000516894

EVOLUCION CONSULTA EXTERNA

Datos personales Identificación: 00000002551702 Sexo: Masculino Edad: 82 Años 8 Meses 21 Días
Dirección: CL 33B # 11C56 B/ MUNICIPAL Fec. Nacimiento: 09/01/1939 Estado Civil: Soltero (a)
Procedencia: CALI (SANTIAGO DE CALI) Teléfono: 3048441 Ocupación: GENERAL
Datos de afiliación Entidad: (CONSULTA) NUEVA EMPRESA PROMOTORA DE SALUD Plan: CONTRIBUTIVO
Tipo regimen: Contributivo Nivel: NIVEL 1 RANGO A
Datos del ingreso: Fecha ingreso : 03 enero 2019 12:20 Finalidad de la consulta: NO APLICA

Subjetivo

CONTROL PSIQUIATRIA
ASISTE CON MARLENY ANDRADE (ESPOSA)
EDAD 79 AÑOS
NATURAL Y PROCEDENTE DE CALI, VALLE
ESTADO CIVIL CASADO
HIJOS: TIENE 2 HIJOS
ESCOLARIDAD PRIMARIA INCOMPLETA
OCUPACIÓN: LABORO COMO AGRICULTOR. NO ESTA PENSIONADO
VIVE CON LA ESPOSA
DIAGNÓSTICO- DETERIOOR COGNITIVO MAYOR DE ETIOLOGIA VASCULAR
TRATAMIENTO
RISPERIDONA TB X 2 MG 0-0-1 VO (NO LA ESTA TOMANDO "ALLA NO LE DIERON EN LA EPS"
MEMANTINA TB X 20 MG 0-1-0 VO
SERTRALINAX 50 MG 1-0-0 VO
RIVASTIGMINA PARCHES X 18 MG , UNO AL DI A
CIANOCOBALAMINA. UN AMAP IM AL MES.
MEXAZOLAM TBX 1 MG, 1-1-1 VO (NO ESTA TOMANDO)
ÚLTIMO CONTROL: NOVIEMBRE DEL 2017

"A ÉL LE GUSTA SALIER ALA GALERIA SOLO Y DARLE LA VUELTA ALA MANZANA, SE VA EN UN PIRATA Y VIENE SOLO A VECES A RECLAMAR LA MEDICINA". LA ACUDIENTE DESCRIBE EL PATRON DE SUEÑO Y ALIMENTACION COMO BUENOS, NO HA ESTADO AGRESIVO, NO HAY CONDUCTAS AUTO NI HETEROAGRESIVAS, NO HAY DESORGANIZACION DE LA CONDUCTA. NO HAY ALTERACIONES SENSORPERCEPTIVAS. NO SINTOMAS ANSIOSOS.HACE MANDADOS CERCA DE LA CASA, ES INDEPENDIENTE EN SU ABC BASICO E INSTRUMENTAL. ES CONTINENTE, NO USO DE PAÑAL.

Objetivo

TENSION ARTERIAL: 132/72 FC 70 PESO 62.7 KG TALLA 1.65 AMBULATORIO, ADECUADA PRESENTACION QUEJAS DE MULTIPLES FALLAS MNESICAS. ALERTA, ORIENTADOEN LUGAR, ESPACIO Y PERSONA, DESPONTADO EN TIEMPO, PORTE CUIDADO, COLABORADOR ¿, SIN ALTERACIONES PSICOMOTORAS, AFECTO EUTIMICO, MODULADO, CONGRUENTE, RESONANTE, DISCURSO BREVE, NO EXPRESA IDEAS DELIRANTES MNI DE AUTO O HETEROAGRESION, NO ACTITUD ALUCINATORIA, JUICIO Y RACIOCINIO CONSERVADOS, HIPOPROSEXICOS, INTROSPECCION Y PROSPECCION NULAS "SE ME HINCHAN LOS PIE SMUHCO Y LUEGO ME REBAJAN".

Analisis

03/01/19: LO VALORÉ ENDOCRINOLOGIA ENCONTRANDOLO PERFECTAMENTE BIEN "SIN OSTEOPOROSIS2 DICE LA ESPOSA. "A VECES SE PONE MUY NECIO MUY CANSON, VIVIMOS CON LA HIJA Y LA NIETA, NO LE GUSTA QUE LE DIGN NADA, SOLO QUE ES COMO EL DICE". "LE ESTAN ENTREGANDO LOS MEEDICAMENTOS POR LA EPS "A VCES PONEN PROBELMA PERO SE LAS ENTREGAN SIN PROBLEMA". SUSPENDER SERTRALINA . CONTINUO MEMANTINA Y RIVASTIGMINA Y RISPERIDONA IGUAL DOSIS. SOLICITO NIVELES DE VITAMINA B12 PARA DECIDID CONTINUIDAD DE VITAMINA B12.

Adherencia: Si Efecto Sin Dato Mejoria: Mejor
 Falta de Recursos Economicos Falta Red de Apoyo Automedicacion
 Falla en la Entrega de Medicamentos No Conciencia Enfermedad Otra...Especifique:

Plan

RISPERIDONA GOTAS, DAR 15 GOTAS EN LA NOCHE
MEMANTINA TB X 20 MG 0-1-0 VO
SERTRALINAX 50 MG 1-0-0 VO
RIVASTIGMINA PARCHES X 18 MG , UNO AL DI A
CIANOCOBALAMINA. UN AMP IM AL MES.
CONTROL POR PSIQUAITRIA EN 6 MESES

DIAGNOSTICO

D519 ANEMIA POR DEFICIENCIA DE VITAMINA B12, SIN OTRA ESPECIFICACION
F009 DEMENCIA EN LA ENFERMEDAD DE ALZHEIMER, NO ESPECIFICADA (G30.9†)



No. Historia clínica: 2551702

Fecha registro : 03 enero 2019 13:34

Folio: 13

Nombre del paciente: JOSE MARIA REINA

Ingreso : 0000516894

EVOLUCION CONSULTA EXTERNA

PLAN DE MANEJO

Descripcion	Cantidad
Dosificacion CONTROL POR PSIQUIATRIA EN SEIS MESES . TRAE PRACLINBICOS, VIT B12 Y CUADRO HEAMTICO SIN CITA PARA DECIDIR CONTINUIDADD DE VITAMINA B12.	1
RIVASTIGMINA 27 mg	30
Dosificacion COLOCAR UN PARCHES CADA DIA EN REGION DORSAL. 30 PARCHES PARA 30 DIAS Y 180 PARCHES PRA 180 DIAS	30
MEMANTINA 20 MG TAB	30
Dosificacion DAR UNA TABLETA CADA MAÑANA VIA ORAL.30 TABLETAS PARA 30 DIAS Y 180 TABLETAS PARA 180 DIAS	2
RISPERIDONA SOLUCION 1MG/1ML FCO X 30 ML	2
Dosificacion DAR 15 GOTAS CADA NOCHE VIA ORAL. 2 FRASCOS PARA 30 DIAS Y 12 FRASCOS PARA 180 DIAS (SEIS MESES)	

118

EXAMENES

Descripcion	Cantidad
CUADRO HEMATICO O HEMOGRAMA HEMATOCRITO Y LEUCOGRAMA	1
VITAMINAS B12	1

INDICACIONES MEDICAS

Profesional Psiquiatra: LIDA VIVIANA ORDOÑEZ GARCIA

Registro Medico: 023793



No. Historia clínica: 2551702

Fecha registro : 26 junio 2018 15:16

Folio: 12

Nombre del paciente: JOSE MARIA REINA

Ingreso : 0000486324

EVOLUCION CONSULTA EXTERNA

Datos personales Identificación: 00000002551702 Sexo: Masculino Edad: 82 Años 8 Meses 21 Días
Dirección: CL 33B # 11C56 B/ MUNICIPAL Fec. Nacimiento: 09/01/1939 Estado Civil: Soltero (a)
Procedencia: CALI (SANTIAGO DE CALI) Teléfono: 3048441 Ocupación: GENERAL
Datos de afiliación Entidad: (CONSULTA) NUEVA EMPRESA PROMOTORA DE SALUD Plan: CONTRIBUTIVO
Tipo regimen: Contributivo Nivel: NIVEL 1 RANGO A
Datos del ingreso: Fecha ingreso : 26 junio 2018 13:35 Finalidad de la consulta: NO APLICA

Subjetivo

CONTROL PSIQUIATRIA

ASISTE CON MARLENY ANDRADE (ESPOSA)

HOMBRE
EDAD 79 AÑOS
NATURAL Y PROCEDENTE DE CALI, VALLE
ESTADO CIVIL CASADO
HIJOS: TIENE 2 HIJOS
ESCOLARIDAD PRIMARIA INCOMPLETA
OCUPACIÓN: LABORO COMO AGRICULTOR. NO ESTA PENSIONADO
VIVE CON LA ESPOSA

DIAGNÓSTICO
- DETERIOOR COGNITIVO MAYOR DE ETIOLOGIA VASCULAR

TRATAMIENTO
RISPERIDONA TB X 2 MG 0-0-1 VO (NO LA ESTA TOMANDO "ALLA NO LE DIERON EN LA EPS"
MEMANTINA TB X 20 MG 0-1-0 VO
SERTRALINAX 50 MG 1-0-0 VO
RIVASTIGMINA PARCHES X 18 MG , UNO AL DIA
CIANOCOBALAMINA. UN AMAP IM AL MES.
MEXAZOLAM TBX 1 MG, 1-1-1 VO (NO ESTA TOMANDO)

ÚLTIMO CONTROL: NOVIEMBRE DEL 2017

HOY ASISTE A CONTROL, LA ADHERENCIA AL TRATAMIENTO NO HA SIDO BUENA, NPO ESTA TOMADNO LA RISPERIDONA NO HAY CLARIDAD EN MOTIVO, INDICA TAMPOCO ESTA TOMANDO EL MEXAXOLAM. LA ACUDIENTE DESCRIBE EL PATRON DE SUEÑO Y ALIMENTACION COMO BUENOS, NO HA ESTADO AGRESIVO, NO HAY CONDUCTAS AUTO NI HETEROAGRESIVAS, NO HAY DESORGANIZACION DE LA CONDUCTA. NO HAY ALTERACIONES SENSOPERCEPTIVAS. NO SINTOMAS ANSIOSOS, "YA NO LE DA LA CAMINADERA NI SIENTE COMO SI ALGO MALO LE FUERA A PASAR".

HACE MANDADOS CERCA DE LA CASA, ES INDEPENDIENTE EN SU ABC BASICO E INSTRUMENTAL. ES CONTINENTE, NO USO DE PAÑAL.

Objetivo

TA 125/76 FC 72 PESO 62.2 KG TALLA 1.75 CM

ALERTA, ORIENTADO EN LUGAR, ESPACIO Y PERSONA, DESORIENTADO EN TIEMPO, PORTE CUIDADO, COLABORADOR ¿, SIN ALTERACIONES PSICOMOTORAS, AFECTO EUTIMICO, MODULADO, CONGRUENTE, RESONANTE, DISCURSO BREVE, NO EXPRESA IDEAS DELIRANTES MNI DE AUTO O HETEROAGRESION, NO ACTITUD ALUCINATORIA, JUICIO Y RACIOCINIO CONSERVADOS, HIPOPROSEXICOS, INTROSPECCION Y PROSPECCION NULAS

Analisis

HOMBRE CON DETERIOOR COGNITIVO MAYOR DE ETIOLOGIA VASCULAR, CON MANIFESTACIONES NEUROPSIQUIATRICAS DE ESTA. EN EL MOMENTO DESORIENTADO EN TIEMPO, EUTIMICO, SIN SINTOMAS PSICOTICOS, CON ALGUNAS ALTERACIONES CONDUCTUALES, LAS CUALES PERSISTEN A PESAR DE MEDICACION. REVISO ESQUEMA FARMACOLÓGICO Y ENCUENTRO QUE EL PACIENTE NO ESTA TOMADNO LA RISPERIDONA NI LA BENZODIAZEPINA. EN EL MOMENTO CONSIDERO NO REQUIERE MANEJO CON BENZODIZEPINAS.

EN ANTERIOR CONTROL SE SOLICITO DENSITOMETRIA OSEA, LA ORDEN SE VENCIO Y NO LA AUTORIZO POR ENDE LA RENUOVO. TAMBIEN SE LE VENCIO LA ORDEN DE ENDOCRINOLOGIA, SE RENUOVA.

SE EXPLICA CONDICIÓN Y CONDUCTA. INDICO DEBE ASISTIR A CONTROLES POR PSIQUIATRÍA SEGÚN LO INDICADO EN LA CONSULTA, SE EXPLICA DEBE TOMARSE LOS EXÁMENES MÉDICOS QUE SE HAYAN INDICADO (SI ES EL CASO). SE EXPLICA DEBE CONSULTAR AL SERVICIO DE URGENCIAS EN CASO DE: AUMENTO EN LOS SINTOMAS, LA PRESENCIA DE IDEAS DE MUERTE, SUICIDIO O DE DAÑO A



No. Historia clínica: 2551702

Fecha registro : 26 junio 2018 15:16

Folio: 12

120

Nombre del paciente: JOSE MARIA REINA

Ingreso : 0000486324

EVOLUCION CONSULTA EXTERNA

OTROS, PRESENTAR ALUCINACIONES, NO DORMIR, AL IGUAL QUE SI PRESENTA REACCIONES ADVERSAS A LOS MEDICAMENTOS (TEMBLOR, RIGIDEZ, ESPASMOS MUSCULARES DOLOROSOS EN CARA, CUELLO, EXTREMIDADES Y TORAX, IMPOSIBILIDAD PARA QUEDARSE QUIETO, MOVIMIENTOS REPETITIVOS EN BOCA Y LENGUA). SE HACE ÉNFASIS EN NO SUSPENDER LA MEDICACIÓN HASTA QUE EL MÉDICO TRATANTE NO LO INDIQUE. SI LOS MEDICAMENTOS SE TERMINAN Y NO TIENE CITA CERCANA CON PSIQUIATRIA, EL MEDICO GENERAL PUEDE FORMULARLOS HASTA EL PRÓXIMO CONTROL POR ESPECIALISTA.

Adherencia: Si Efecto Sin Dato Mejoría: Mejor
 Falta de Recursos Economicos Falta Red de Apoyo Automedicación
 Falla en la Entrega de Medicamentos No Conciencia Enfermedad Otra...Especifique:

Plan

RISPERIDONA GOTAS, DAR 15 GOTAS EN LA NOCHE
 MEMANTINA TB X 20 MG 0-1-0 VO
 SERTRALINAX 50 MG 1-0-0 VO
 RIVASTIGMINA PARCHES X 18 MG , UNO AL DIA
 CIANOCOBALAMINA. UN AMP IM AL MES.
 SE SOLICITA VALORACION POR ENDOCRINOLOGIA
 SE SOLICITA DENSITOMERIA OSEA
 CONTROL POR PSIQUAITRIA EN 6 MESES

DIAGNOSTICO

F009 DEMENCIA EN LA ENFERMEDAD DE ALZHEIMER, NO ESPECIFICADA (G30.9†)
 F019 DEMENCIA VASCULAR, NO ESPECIFICADA

PLAN DE MANEJO

Descripcion	Cantidad
Dosificacion CONTROL POR PSIQUIATRIA EN 6 MESES	1
CIANOCOBALAMINA (VITA. B12) AMP 1 MG	1
Dosificacion APLICAR UNA AMPOLLA AL MES	
SERTRALINA 50 MG TAB	30
Dosificacion TOMAR UNA TABLETA CON EL DESAYUNO	
RIVASTIGMINA 18 mg PARCHES	30
Dosificacion UN PARCHES AL DIA	
MEMANTINA 20 MG	30
Dosificacion TOMAR UNA TABLETA CON EL ALMUERZO	
RISPERIDONA 01% GOT.X 20ml NPC	2
Dosificacion TOMAR 15 GOTAS A LAS 8 DE LA NOCHE	

EXAMENES

Descripcion	Cantidad
OSTEODENSITOMETRIA POR ABSORCION DUAL DE RX	1
CONSULTA AMBULATORIA DE MEDICINA ESPECIALIZADA	1

INDICACIONES MEDICAS

Profesional Psiquiatra: JULIANA DIAZ CASTRO
 Registro Medico: 1112466585



No. Historia clínica: 2551702
Nombre del paciente: JOSE MARIA REINA

Fecha registro : 21 noviembre 2017 16:34

Folio: 11
Ingreso : 0000449473

EVOLUCION CONSULTA EXTERNA

Datos personales Identificación: 000000002551702 Sexo: Masculino Edad: 82 Años 8 Meses 21 Días
Dirección: CL 33B # 11C56 B/ MUNICIPAL Fec. Nacimiento: 09/01/1939 Estado Civil: Soltero (a)
Procedencia: CALI (SANTIAGO DE CALI) Teléfono: 3048441 Ocupación: GENERAL
Datos de afiliación Entidad: (CONSULTA) NUEVA EMPRESA PROMOTORA DE SALUD Plan: CONTRIBUTIVO
Tipo regimen: Contributivo Nivel: NIVEL 1 RANGO A
Datos del ingreso: Fecha ingreso : 21 noviembre 2017 15:45 Finalidad de la consulta: NO APLICA

121

Subjetivo

ME FALTO LA FORMULACION DE LOS PARCEHS DE RIVASTIGMINA

Objetivo

Analisis

Adherencia: Si Efecto Sin Dato Mejoría: Mejor
 Falta de Recursos Economicos Falta Red de Apoyo Automedicacion
 Falla en la Entrega de Medicamentos No Conciencia Enfermedad Otra...Especifique:

Plan

DIAGNOSTICO

F013 DEMENCIA VASCULAR MIXTA, CORTICAL Y SUBCORTICAL

PLAN DE MANEJO

Descripcion	Cantidad
RIVASTIGMINA 18 mg PARCHE	30
Dosificacion 1 PARCHE DIARIO	

EXAMENES

Descripcion	Cantidad
-------------	----------

INDICACIONES MEDICAS

Profesional Psiquiatra: GLORIA ELIZABETH LOOR ZAPATA
Registro Medico: 761248



No. Historia clínica: 2551702

Fecha registro : 21 noviembre 2017 16:26

Folio: 10

Nombre del paciente: JOSE MARIA REINA

Ingreso : 0000449473

EVOLUCION CONSULTA EXTERNA

Datos personales Identificación: 000000002551702 Sexo: Masculino Edad: 82 Años 8 Meses 21 Días
Dirección: CL 33B # 11C56 B/ MUNICIPAL Fec. Nacimiento: 09/01/1939 Estado Civil: Soltero (a)
Procedencia: CALI (SANTIAGO DE CALI) Teléfono: 3048441 Ocupación: GENERAL
Datos de afiliación Entidad: (CONSULTA) NUEVA EMPRESA PROMOTORA DE SALUD Plan: CONTRIBUTIVO
Tipo regimen: Contributivo Nivel: NIVEL 1 RANGO A
Datos del ingreso: Fecha ingreso : 21 noviembre 2017 15:45 Finalidad de la consulta: NO APLICA

122

Subjetivo

E: 78 A
O/p CALI BARRIO SANTA FE
CASADO
2 HIJOS DE 48 Y 43 A
NO PENSIONADO
AGRICULTOR
3ER GRADO.
VINO CON EL YERNO. OSCAR.

MC CONTROL
SE QUEJA DE MUCHO CANSANCIO DE LA CINTURA PARA ABAJO
NO LE HAN ENTREGADO LA MEDICACION
VIVE MUY PREOCUPADO, PIENSA QUE LE VAN A DAR MALAS NOTICIAS, LE DA LA CAMINADERA, HA PERDIDO EL EQUILIBRIO, Y POR ESTO PREFIERE YA NO SALIR TANTO DE SU CASA.
SUEÑO CONTROLADO
HIPOREXIA.
DICE QUE DEBIDO AL CANSANCIO PIERDE EL EQUILIBRIO.
CONTINUA CON SU MASCOTA
SE NEGÓ A VENIR A LAS CITAS CON HOSPITAL DIA, NO VOLVIO A IR A LA FINCA DONDE LE GUSTABA TRABAJAR.

PACIENTE HIPERTENSO, AP DE 2 DERRAMES CEREBRALES. EL ULTIMO FUE EL 31 DE MARZO 2016. ES CONCIENTE DE LA PERDIDA DE LA MEMORIA SECUNDARIA, REPETITIVO CON LAS PREGUNTAS, LAS HIJAS SE DESESPERAN DELIRIOS Y AGRESIVIDAD CONTROLADOS CON LA RISPERIDONA
NEGO CONSUMO DE LICOR.

Objetivo

TA 140/77, FC 80 X", TALLA 167 CM, PESO 62.6
SIN TEMBLOR
ADECUADA HIGIENE Y PRESENTACION PERSONAL
AFECTO APLANADO
COHERENTE, RELEVANTE, PRODUCCION IDEO VERBAL ADECUADA, SIN IDEAS DE AUTO O HETERO AGRESION NO DELIRIOS
SIN ALUCINACIONES.
MEMORIA RECIENTE COMPROMETIDA.
INTROSPECCION PARCIAL

Analisis

PACIENTE CON HISTORIA DE HTA, 2 ACV, EL ULTIMO FUE EL 31 DE MARZO 2016, DEPRESION LEVE, DEFICIT DE VIT B12. SX DEMENCIAL EN CURSO
MEJORO DE LA AGRESIVIDAD CON EL USO DE LA RISPERIDONA
AF MADRE CON DEMENCIA.
JUSTIFICACION USO DE RISPERIDONA: CONTROL DE AGRESIVIDAD, POSTERIOR A ACV. NO ES CANDIDATO PARA USO DE HALOPERIDOL POR EL EXTRAPIRAMIDALISMO Y TAMPOCO PARA EL USO DE LA CLOZAPINA POR SU AP DE DISLIPIDEMIA.
RECHAZA LA ASISTENCIA A H DIA
21/11/17 AUMENTO DOSIS DE LA MEMANTINA PARA MINIMIZAR VELOCIDAD DE DETERIORO COGNITIVO
15/8/17 ADICIONO MEMANTINA PARA MINIMIZAR VELOCIDAD DE DETERIORO COGNITIVO

Adherencia: Si Efecto Sin Dato Mejoria: Mejor
 Falta de Recursos Economicos Falta Red de Apoyo Automedicacion
 Falla en la Entrega de Medicamentos No Conciencia Enfermedad Otra...Especifique:

Plan

RISPERIDONA TB X 2 MG 1 TB EN LAS NOCHES VO 20171121173003663520 POR 6 M ESES
MEMANTINA TB X 20 MG 1-0-0 VO aumento dosis 20171121173003663520 POR 6 MESES
SERTRALINAX 50 MG 1-0-0 VO



No. Historia clínica: 2551702

Fecha registro : 21 noviembre 2017 16:26

Folio: 10

Nombre del paciente: JOSE MARIA REINA

Ingreso : 0000449473

EVOLUCION CONSULTA EXTERNA

RIVASTIGMINA PARCHES X 18 MG , 1 PARCHE EN LA ESPALDA DIAIRO . ROTAR EL SITIO DE APLICACION
 CIANOCOBALAMINA. AMP IM MENSUALES. DE POR VIDA.
 MEXAZOLAM TBX 1 MG 1 TB CAD 8 HORAS VO.
 SE REMITE A ENDOCRINOLOGIA
 S/S DENSITOMETRIA PARA DESCARTAR OSTEOPENIA

123

DIAGNOSTICO

- F013 DEMENCIA VASCULAR MIXTA, CORTICAL Y SUBCORTICAL
- F062 TRASTORNO DELIRANTE [ESQUIZOFRENIFORME], ORGANICO
- F063 TRASTORNOS DEL HUMOR [AFECTIVOS], ORGANICOS

PLAN DE MANEJO

Descripcion	Cantidad
Dosificacion CONTROL EN 6 MESES MEXAZOLAM TB X 1 MG CAJA 3 TRES1 TB CADA 8 HORAS V. O.	1
CIANOCOBALAMINA (VITA. B12) AMP 1 MG	1
Dosificacion. 1 AMP IM MENSUAL	
SERTRALINA 50 MG TAB	30
Dosificacion 1 TB CADA MAÑANA VO	

EXAMENES

Descripcion	Cantidad
OSTEODENSITOMETRIA	1
CONSULTA DE CONTROL O DE SEGUIMIENTO POR MEDICINA ESPECIALIZADA	1

INDICACIONES MEDICAS

Profesional Psiquiatra: GLORIA ELIZABETH LOOR ZAPATA
 Registro Medico: 761248



No. Historia clínica: 2551702

Fecha registro : 15 agosto 2017 08:45

Folio: 9

Nombre del paciente: JOSE MARIA REINA

Ingreso : 0000431552

EVOLUCION CONSULTA EXTERNA

Datos personales Identificación: 000000002551702 Sexo: Masculino Edad: 82 Años 8 Meses 21 Días
Dirección: CL 33B # 11C56 B/ MUNICIPAL Fec. Nacimiento: 09/01/1939 Estado Civil: Soltero (a)
Procedencia: CALI (SANTIAGO DE CALI) Teléfono: 3048441 Ocupación: GENERAL
Datos de afiliación Entidad: (CONSULTA) NUEVA EMPRESA PROMOTORA DE SALUD Plan: CONTRIBUTIVO
Tipo regimen: Contributivo Nivel: NIVEL 1 RANGO A
Datos del ingreso: Fecha ingreso : 15 agosto 2017 07:03 Finalidad de la consulta: NO APLICA

124

Subjetivo

E: 78 A
O/p CALI BARRIO SANTA FE
CASADO
2 HIJOS DE 48 Y 43 A
NO PENSIONADO
AGRICULTOR
3ER GRADO.
VINO CON EL YERNO. OSCAR.

MC CONTROL

PACIENTE HIPERTENSO, AP DE 2 DERRAMES CEREBRALES. EL ULTIMO FUE EL 31 DE MARZO 2016. ES CONCIENTE DE LA PERDIDA DE LA MEMORIA SECUNDARIA
CONTINUA QUEJANDOSE DE SENSACION DE PERDIDA DEL EQUILIBRIO CANSANCIO DIURNO . HIPERFAGIA EN EL DIA.
DELIRIOS Y AGRESIVIDAD CONTROLADOS CON LA RISPERIDONA
TIENE POCAS ACTIVIDADES EN EL DIA, REPORTA BARRER Y SACAR AL PERRO AL PARQUE UNICAMENTE . NO HA VUELTO AL CAMPO QUE ERA LO QUE LE GUSTABA. AHORA LA ANSIEDAD ES POR LAS TARDES.
NEGO CONSUMO DE LICOR.
SU ESPOSA DICE QUE HA EMPEORADO DE SU DEFICIT COGNITIVO , PREGUNTA LO MISMO AL PUNTO DE QUE LAS HIJAS SE DESESPERAN .

RXS SENSACION DE CALOR EN LOS PIES, INESTABILIDAD AL CAMINAR
DESALIENTO DE LA CINTURA HACIA ABAJO
FRIALDAD.

Objetivo

TALLA 158 CM FC 78 TA 135/71 PESO 59.3 KG
SIN TEMBLOR
ADECUADA HIGIENE Y PRESENTACION PERSONAL
AFECTO APLANADO
COHERENTE, RELEVANTE, PRODUCCION IDEO VERBAL ADECUADA , SIN IDEAS DE AUTO O HETERO AGRESION NO DELIRIOS
SIN ALUCINACIONES.
MEMORIA RECIENTE COMPROMETIDA.
INTROSPECCION PARCIAL

Analisis

PACIENTE CON HISTORIA DE HTA , 2 ACV, EL ULTIMO FUE EL 31 DE MARZO 2016 . , DEPRESION LEVE , DEFICIT DE VIT B12. SX DEMENCIAL EN CURSO
MEJORO CON EL USO DE LA RISPERIDONA DE LA AGRESIVIDAD
MADRE CON A DE DEMENCIA.
JUSTIFICACION USO DE RISPERIDONA: CONTROL DE AGRESIVIDAD , POSTERIOR A ACV. NO ES CANDIDATO PARA USO DE HALOPERIDOL POR EL EXTRAPIRAMIDALISMO Y TAMPOCO PARA EL USO DE LA CLOZAPINA POR SU AP DE DISLIPIDEMIA.
SE REMITE NUEVAMENTE A HOSPITAL DIA PARA , ESTRUCTURAR SU DIA, CONTROL DE LOS SINTOMAS, INTERVENCION A LA FAMILIAR . PSICOEDUCACION SOBRE EL MANEJO DE LOS SINTOMAS.
15/8/17 ADICIONO MEMANTINA PARA MINIMIZAR VELOCIDAD DE DETERIORO COGNITIVO

Adherencia: Si Efecto Sin Dato Mejoria: Mejor
 Falta de Recursos Economicos Falta Red de Apoyo Automedicacion
 Falla en la Entrega de Medicamentos No Conciencia Enfermedad Otra...Especifique:

Plan

RISPERIDONA TB X 2 MG 1 TB EN LAS NOCHES VO mipres 20170512125000956723 por 6 meses 12/5/17
MEMANTINA TB X 10 MG 1-0-0 VO 20170815112002226490 por 3 meses 15/8/17
SERTRALINAX 50 MG 1-0-0 VO



No. Historia clínica: 2551702
Nombre del paciente: JOSE MARIA REINA

Fecha registro : 15 agosto 2017 08:45

Folio: 9
Ingreso : 0000431552

EVOLUCION CONSULTA EXTERNA

RIVASTIGMINA PARCHES X 18 MG , 1 PARCHE EN LA ESPALDA DIAIRO . ROTAR EL SITIO DE APLICACION
CIANOCOBALAMINA, AMP IM MENSUALES, DE POR VIDA.

125

REMISION A H DIA.

CONTROL EN 3 MESES.

DIAGNOSTICO

F013 DEMENCIA VASCULAR MIXTA, CORTICAL Y SUBCORTICAL
F053 TRASTORNOS DEL HUMOR [AFECTIVOS], ORGANICOS

PLAN DE MANEJO

Descripcion	Cantidad
Dosificacion control en 3 meses	1
CIANOCOBALAMINA (VITA. B12) AMP 1 MG	1
Dosificacion 1 amp im mensual	
SERTRALINA 50 MG TAB	30
Dosificacion 1 tb cada mañana vo	
RIVASTIGMINA 18 mg PARCHE	30
Dosificacion 1 parche diario en la espalda	

EXAMENES

Descripcion	Cantidad
CONSULTA DE CONTROL O DE SEGUIMIENTO POR MEDICINA ESPECIALIZADA	1
PERMANENCIA DIURNA PARA TRATAMIENTO AMBULATORIO DEL PACIENTE	30

INDICACIONES MEDICAS

Profesional Psiquiatra: GLORIA ELIZABETH LOOR ZAPATA
Registro Medico: 761248



No. Historia clínica: 2551702

Fecha registro : 12 mayo 2017 11:28

Folio: 8

Nombre del paciente: JOSE MARIA REINA

Ingreso : 0000414980

EVOLUCION CONSULTA EXTERNA

Datos personales Identificación: 000000002551702 Sexo: Masculino Edad: 82 Años 8 Meses 21 Días
Dirección: CL 33B # 11C56 B/ MUNICIPAL Fec. Nacimiento: 09/01/1939 Estado Civil: Soltero (a)
Procedencia: CALI (SANTIAGO DE CALI) Teléfono: 3048441 Ocupación: GENERAL
Datos de afiliación Entidad: (CONSULTA) NUEVA EMPRESA PROMOTORA DE SALUD Plan: CONTRIBUTIVO
Tipo regimen: Contributivo Nivel: NIVEL 1 RANGO A
Datos del ingreso: Fecha ingreso : 12 mayo 2017 10:27 Finalidad de la consulta: NO APLICA

Subjetivo

E: 78 A
O/p CALI BARRIO SANTA FE
CASADO
2 HIJOS DE 48 Y 43 A
NO PENSIONADO
AGRICULTOR
3ER GRADO.
VINO CON EL YERNO. OSCAR.

MC CONTROL

PACIENTE HIPERTENSO, AP DE 2 DERRAMES CEREBRALES. EL ULTIMO FUE EL 31 DE MARZO 2016. ES CONCIENTE DE LA PERDIDA DE LA MEMORIA SECUNDARIA
PERDIDA DEL EQUILIBRIO CANSANCIO DIURNO . HIPERFAGIA EN EL DIA.
AGRESIVIDAD EN EL PASADO ESPECIALMENTE CON LA PAREJA. DELIRIOS Y AGRESIVIDAD CONTROLADOS CON LA RISPERIDONA
AHORA EVITA DISCUTIR CON LOS DEMAS, PORQUE SIENTE QUE NO LE CAE BIEN . PREFIERE SER CUSUMBO SOLO.
POR EL CLIMIA FRIO Y CON LLUVIA, HA DEJADO DE HACER LAS LABORES DEL CAMPO Y EVITA SALIR DE LA CASA.
EN LA CASA ESTA SACANDO UN PERRO, "CHIMBILIN". EL HABIA TENIDO MASCOTAS EN EL PASADO. Y HAY UN GATO.
PARECE QUE SE LE QUITO LA ANSIEDAD DE LAS MAÑANAS.
CONSIDERA QUE TIENE UNA MUJER 1A.
NEGO CONSUMO DE LICOR.

RXS SENSACION DE CALOR EN LOS PIES
DESALIENTO DE LA CINTURA HACIA ABAJO
FRIALDAD.

Objetivo

TALLA 165 CM FC 90 TA 140/80 PESO 60 KG(BAJO 1 KG)

ADECUADA HIGIENE Y PRESENTACION PERSONAL
AFECTO APLANADO
COHERENTE, RELEVANTE, PRODUCCION IDEO VERBAL ADECUADA , SIN IDEAS DE AUTO O HETERO AGRESION NO DELIRIOS
SIN ALUCINACIONES.
MEMORIA RECIENTE COMPROMETIDA.
INTROSPECCION PARCIAL

Analisis

PACIENTE CON HISTORIA DE HTA , 2 ACV, EL ULTIMO FUE EL 31 DE MARZO 2016 . AGRESIVIDAD VERBAL QUE HA EMPEORADO LUEGO DEL ACV. SINTOMAS DEPRESIVOS SUTILES, MEJORO CON EL USO DE LA RISPERIDONA . DEFICIT DE VIT B12. SX DEMENCIAL EN CURSO
MADRE CON AP DE DEMENCIA.
JUSTIFICACION USO DE RISPERIDONA: CONTROL DE AGRESIVIDAD , POSTERIOR A ACV. NO ES CANDIDATO PARA USO DE HALOPERIDOL POR EL EXTRAPIRAMIDALISMO Y TAMPOCO PARA EL USO DE LA CLOZAPINA POR SU AP DE DISLIPIDEMIA.
SE REMITIO A HOSPITAL DIA PARA CONTROL DE LOS SINTOMAS, INTERVENCION A LA FAMILIAR . PSICOEDUCACION SOBRE EL MANEJO DE LOS SINTOMAS. PERO NO ASISTIERON
CUENTA CON DATOS DE IDENTIFICACION .

Adherencia: Si Efecto Sin Dato Mejoría: Mejor
 Falta de Recursos Economicos Falta Red de Apoyo Automedicación
 Falla en la Entrega de Medicamentos No Conciencia Enfermedad Otra...Especifique:

Plan

RISPERIDONA TB X 2 MG 1 TB EN LAS NOCHES VO mipres 20170512125000956723 por 6 meses
SERTRALINAX 50 MG 1-0-0 VO



No. Historia clínica: 2551702

Fecha registro : 12 mayo 2017 11:28

Folio: 8

Nombre del paciente: JOSE MARIA REINA

Ingreso : 0000414980

EVOLUCION CONSULTA EXTERNA

RIVASTIGMINA PARCHES X 18 MG , 1 PARCHE EN LA ESPALDA DIAIRO . ROTAR EL SITIO DE APLICACION
CIANOCOBALAMINA. AMP IM MENSUALES. DE POR VIDA.

CONTROL EN 3 MESES.

127

DIAGNOSTICO

F03X DEMENCIA , NO ESPECIFICADA

F063 TRASTORNOS DEL HUMOR [AFECTIVOS], ORGANICOS

PLAN DE MANEJO

Descripcion	Cantidad
Dosificacion CONTROL EN 3 MESES.	1
CIANOCOBALAMINA (VITA. B12) AMP 1 MG	1
Dosificacion 1AMP IM MENSUAL.	
SERTRALINA 50 MG TABLETA	30
Dosificacion 1 TB CADA MAÑANA VO	
RIVASTIGMINA 18 mg PARCHE	30
Dosificacion 1 PARCHE DIARIO EN LA ESPALDA.	

EXAMENES

Descripcion	Cantidad
-------------	----------

INDICACIONES MEDICAS

Profesional Psiquiatra: GLORIA ELIZABETH LOOR ZAPATA

Registro Medico: 761248



No. Historia clínica: 2551702

Fecha registro : 13 febrero 2017 10:25

Folio: 7

Nombre del paciente: JOSE MARIA REINA

Ingreso : 0000397807

EVOLUCION CONSULTA EXTERNA

Datos personales Identificación: 000000002551702 Sexo: Masculino Edad: 82 Años 8 Meses 21 Días
 Dirección: CL 33B # 11C56 B/ MUNICIPAL Fec. Nacimiento: 09/01/1939 Estado Civil: Soltero (a)
 Procedencia: CALI (SANTIAGO DE CALI) Teléfono: 3048441 Ocupación: GENERAL
 Datos de afiliación Entidad: (CONSULTA) NUEVA EMPRESA PROMOTORA DE SALUD Plan: CONTRIBUTIVO
 Tipo regimen: Contributivo Nivel: NIVEL 1 RANGO A
 Datos del ingreso: Fecha ingreso : 13 febrero 2017 09:41 Finalidad de la consulta: NO APLICA

Subjetivo

E: 78 A
 O/p CALI BARRIO SANTA FE
 CASADO
 2 HIJOS DE 48 Y 43 A
 NO PENSIONADO
 AGRICULTOR
 3ER GRADO.
 MC CONTROL
 PACIENTE HIPERTENSO, SUFRIO 2 DERRAMES CEREBRALES. EL ULTIMO FUE EL 31 DE MARZO 2016. PERDIDA DE LA MEMORIA SECUNDARIA.
 REPORTA SENSACION DE PERDIDA DEL EQUILIBRIO , A VECES DE VA DE LADO.
 CANSANCIO EN EL DIA . HIPERFAGIA EN EL DIA.
 AGRESIVIDAD ESPECIALMENTE CON LA PAREJA. EL CONTINUA IRRITABLE, NO SE LE PUEDE CONTRADECIR.
 EN EL DIA SE DEDICA A LAS LABORES DEL CAMPO
 DESDE QUE SE LEVANTA, CAMINA MUCHO, PARECE CON "ANSIEDAD"
 YA HIZO LA TAREA , DE TENER SUS DATOS DE IDENTIFICACION
 DISFRUTA DE TENER CHARLAS CON EMPLEADOS DESPLAZADOS.
 NEGO CONSUMO DE LICOR.

Objetivo

TA 139/81 FC 71 PESO 61.5 PESO ESTABLE. TALLA 167
 ADECUADA HIGIENE Y PRESENTACION PERSONAL
 AFECTO APLANADO
 COHERENTE, RELEVANTE, PRODUCCION IDEO VERBAL ADECUADA , SIN IDEAS DE AUTO O HETERO AGRESION NO DELIRIOS SIN ALUCINACIONES.
 MEMORIA RECIENTE COMPROMETIDA.
 INTROSPECCION PARCIAL

Analisis

PACIENTE CON HISTORIA DE HTA CON 2 ACV, EL ULTIMO FUE EL 31 DE MARZO . AGRESIVIDAD VERBAL QUE HA EMPEORADO LUEGO DEL ACV, SINTOMAS DEPRESIVOS SUTILES, MEJORO CON EL USO DE LA RISPERIDONA . DEFICIT DE VIT B12. SX DEMENCIAL EN CURSO
 MADRE CON AP DE DEMENCIA.
 JUSTIFICACION USO DE RISPERIDONA: CONTROL DE AGRESIVIDAD , POSTERIOR A ACV. NO ES CANDIDATO PARA USO DE HALOPERIDOL POR EL EXTRAPIRAMIDALISMO Y TAMPOCO PARA EL USO DE LA CLOZAPINA POR SU AP DE DISLIPIDEMIA.
 SE REMITIO A HOSPITAL DIA PARA CONTROL DE LOS SINTOMAS, INTERVENCION A LA FAMILIAR . PSICOEDUCACION SOBRE EL MANEJO DE LOS SINTOMAS. PERO NO ASISTIERON
 HIZO LA TAREA , DE TENER SUS DATOS DE IDENTIFICACION .

Adherencia: Si Efecto Sin Dato Mejoría: Mejor
 Falta de Recursos Economicos Falta Red de Apoyo Automedicacion
 Falta en la Entrega de Medicamentos No Conciencia Enfermedad Otra...Especifique:

Plan

RISPERIDONA TB X 1 MG 2 TB EN LAS NOCHES VO AUMENTO LA DOSIS
 SERTRALINAX 50 MG 1-0-0 VO AUMENTO LA DOSIS.
 RIVASTIGMINA PARCHES X 18 MG , 1 PARCHE EN LA ESPALDA DIAIRO . ROTAR EL SITIO DE APLICACION
 CIANOCOBALAMINA. AMP IM MENSUALES. DE POR VIDA.
 CONTROL EN 3 MESES.

DIAGNOSTICO



No. Historia clínica: 2551702

Fecha registro : 13 febrero 2017 10:25

Folio: 7

Nombre del paciente: JOSE MARIA REINA

Ingreso : 0000397807

EVOLUCION CONSULTA EXTERNA

F03X DEMENCIA , NO ESPECIFICADA
F063 TRASTORNOS DEL HUMOR [AFECTIVOS], ORGANICOS

129

PLAN DE MANEJO

Descripcion	Cantidad
Dosificacion CONTROL EN 3 MESES.	1
CIANOCOBALAMINA (VITA. B12) AMP 1 MG	1
Dosificacion 1 AMP IM MENSUAL.	
SERTRALINA 50 MG TABLETA	30
Dosificacion 1 TB CADA MAÑANA VO	
RISPERIDONA 1 MG TAB np	60
Dosificacion 2 TB CADA NOCHE VOCANTIDAD PARA 90 DIAS 180 CIENTO OCHENTA TB 2 MG NOCHE	
RIVASTIGMINA 18 mg PARCHE	30
Dosificacion 1 PARCHE EN LA ESPALDA DIARIAMENTE	

EXAMENES

Descripcion	Cantidad
-------------	----------

INDICACIONES MEDICAS

Profesional Psiquiatra: GLORIA ELIZABETH LOOR ZAPATA

Registro Medico: 761248



No. Historia clínica: 2551702

Fecha registro : 11 noviembre 2016 11:03

Folio: 6

Nombre del paciente: JOSE MARIA REINA

Ingreso : 0000381757

EVOLUCION CONSULTA EXTERNA

Datos personales Identificación: 000000002551702 Sexo: Masculino Edad: 82 Años 8 Meses 21 Días
Dirección: CL 33B # 11C56 B/ MUNICIPAL Fec. Nacimiento: 09/01/1939 Estado Civil: Soltero (a)
Procedencia: CALI (SANTIAGO DE CALI) Teléfono: 3048441 Ocupación: GENERAL
Datos de afiliación Entidad: (CONSULTA) NUEVA EMPRESA PROMOTORA DE SALUD Plan: CONTRIBUTIVO
Tipo regimen: Contributivo Nivel: NIVEL 1 RANGO A
Datos del ingreso: Fecha ingreso : 11 noviembre 2016 09:12 Finalidad de la consulta: NO APLICA

30

Subjetivo

FORMULA DE CIANOCOBALAMINA

Objetivo

Analisis

Adherencia: Si Efecto Sin Dato Mejoria: Mejor
 Falta de Recursos Economicos Falta Red de Apoyo Automedicacion
 Falla en la Entrega de Medicamentos No Conciencia Enfermedad Otra...Especifique:

Plan

CIANOCOBALAMINA AMP 1 AMP IM MENSUAL.

DIAGNOSTICO

F03X DEMENCIA , NO ESPECIFICADA

PLAN DE MANEJO

Descripcion	Cantidad
CIANOCOBALAMINA (VITA. B12) AMP 1 MG	1
Dosificacion 1 AMP IM MENSUAL.	

EXAMENES

Descripcion	Cantidad
-------------	----------

INDICACIONES MEDICAS

Profesional Psiquiatra: GLORIA ELIZABETH LOOR ZAPATA
Registro Medico: 761248



Nó. Historia clínica: 2551702

Fecha registro : 11 noviembre 2016 10:56

Folio: 5

Nombre del paciente: JOSE MARIA REINA

Ingreso : 0000381757

EVOLUCION CONSULTA EXTERNA

Datos personales Identificación: 000000002551702 Sexo: Masculino Edad: 82 Años 8 Meses 21 Días
Dirección: CL 33B # 11C56 B/ MUNICIPAL Fec. Nacimiento: 09/01/1939 Estado Civil: Soltero (a)
Procedencia: CALI (SANTIAGO DE CALI) Teléfono: 3048441 Ocupación: GENERAL
Datos de afiliación Entidad: (CONSULTA) NUEVA EMPRESA PROMOTORA DE SALUD Plan: CONTRIBUTIVO
Tipo regimen: Contributivo Nivel: NIVEL 1 RANGO A
Datos del ingreso: Fecha ingreso : 11 noviembre 2016 09:12 Finalidad de la consulta: NO APLICA

13

Subjetivo

E: 77 A
O/p CALI BARRIO SANTA FE
CASADO
2 HIJOS DE 48 Y 43 A
NO PENSIONADO
AGRICULTOR
3ER GRADO.

MC CONTROL
EA PACIENTE HIPERTENSO, SUFRIO 2 DERRAMES CEREBRALES. EL ULTIMO FUE EL 31 DE MARZO 2016. PERDIDA DE LA MEMORIA SECUNDARIA.
DESDE HACE 4 MESES REPORTA SENSACION DE CALOR EN LOS PIES, SE LE EDEMATIZAN . SIENTE PERDIDA DE LA VISION . SUEÑO CONTROLADO. PERO RONCA MUCHO .
DESDE QUE SE LEVANTA, CAMINA MUCHO, PARECE CON "ANSIEDAD"
LE GUSTA IRSE PARA UNOS TERRENOS Y TRABAJAR LA TIERRA. ALLA TIENE UNOS DESPLAZADOS . Y LE ATIENDEN, SE ESTA 8 O 10 DIAS Y SE REGRESA CON LA PAREJA.
NO QUISO IR A HOSPITAL DIA, PORQUE DICE QUE NO LE HAN GUSTADO LAS AMISTADES, HA SIDO "CUSUMBO SOLO"
EL CONTINUA IRRITABLE, NO SE LE PUEDE CONTRADECIR.
EN LA CONSULTA PASADA SE RECOMENDO UNA MANILLA PERO AUN NO LA TIENE.
SE BAÑA VARIAS VECES EN EL DIA PERO SIN JABON. ES UN PROBLEMA QUE SE CAMIBE DE ROPA SE AFEITE O CORTE EL CABELLO.
YA TIENE SU IDENTIFICACION .

Objetivo

TA 158/78 FC 79 PESO M61.6 KG TALLA 1.67 CM
ADECUADA HIGIENE Y PRESENTACION PERSONAL
AFECTO APLANADO
COHERENTE, RELEVANTE, PRODUCCION IDEO VERBAL ADECUADA , SIN IDEAS DE AUTO O HETERO AGRESION NO DELIRIOS SIN ALUCINACIONES.
MEMORIA RECIENTE COMPROMETIDA.
INTROSPECCION PARCIAL

Análisis

PACIENTE CON HISTORIA DE HTA CON 2 ACV, EL ULTIMO FUE EL 31 DE MARZO . AGRESIVIDAD VERBAL QUE HA EMPEORADO LUEGO DEL ACV, SINTOMAS DEPRESIVOS SUTILES, MEJORO CON EL USO DE LA RISPERIDONA . DEFICIT DE VIT B12. SX DEMENCIAL EN CURSO
MADRE CON AP DE DEMENCIA.
JUSTIFICACION USO DE RISPERIDONA: CONTROL DE AGRESIVIDAD , POSTERIOR A ACV. NO ES CANDIDATO PARA USO DE HALOPERIDOL POR EL EXTRAPIRAMIDALISMO Y TAMPOCO PARA EL USO DE LA CLOZAPINA POR SU AP DE DISLIPIDEMIA.
SE REMITIO A HOSPITAL DIA PARA CONTROL DE LOS SINTOMAS, INTERVENCION A LA FAMILIAR . PSICOEDUCACION SOBRE EL MANEJO DE LOS SINTOMAS. PERO NO ASISTIERON

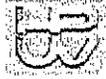
Adherencia: Si Efecto Sin Dato Mejoría: Mejor
 Falta de Recursos Economicos Falta Red de Apoyo Automedicacion
 Falla en la Entrega de Medicamentos No Conciencia Enfermedad Otra...Especifique:

Plan

RISPERIDONA GOTAS 0-0-8 VO YA LA EPS LA EMPEZO A ENTREGAR , EL TIENE FORMULAS. DEBIERON ENTUTELAR.
SERTRALINAX 50 MG 1/2-0-0 VO
RIVASTIGMINA PARCHES X 18 MG , 1 PARCHE EN LA ESPALDA DIAIRO . ROTAR EL SITIO DE APLICACION
CIANOCOBALAMINA. AMP IM MENSUALES. DE POR VIDA.

SE REMITE AL OFTALMOLOGO Y AL OPTOMETRA

CONTROL EN 3 MESES.



No. Historia clínica: 2551702

Fecha registro : 11 noviembre 2016 10:56

Folio: 5

Nombre del paciente: JOSE MARIA REINA

Ingreso : 0000381757

EVOLUCION CONSULTA EXTERNA

DIAGNOSTICO

F03X DEMENCIA , NO ESPECIFICADA

PLAN DE MANEJO

Descripcion	Cantidad
Dosificacion CONTROL EN 3 MESES SERTRALINA 50 MG TABLETA	1 15
Dosificacion 1/2 TB CADA MAÑANA VO	
RIVASTIGMINA 18 mg PARCHE	30
Dosificacion 1 PARCHE DIARIO.	

EXAMENES

Descripcion	Cantidad
EXAMEN OPTOMETRICO	1
INTERCONSULTA POR OFTALMOLOGIA	1

INDICACIONES MEDICAS

Profesional Psiquiatra: GLORIA ELIZABETH LOOR ZAPATA

Registro Medico: 761248



No. Historia clínica: 2551702

Fecha registro : 27 octubre 2016 16:21

Folio: 4

Nombre del paciente: JOSE MARIA REINA

Ingreso : 0000366586

EVOLUCION CONSULTA EXTERNA

Datos personales Identificación: 000000002551702 Sexo: Masculino Edad: 82 Años 8 Meses 21 Días
Dirección: CL 33B # 11C56 B/ MUNICIPAL Fec. Nacimiento: 09/01/1939 Estado Civil: Soltero (a)
Procedencia: CALI (SANTIAGO DE CALI) Teléfono: 3048441 Ocupación: GENERAL
Datos de afiliación Entidad: (CONSULTA) NUEVA EMPRESA PROMOTORA DE SALUD Plan: CONTRIBUTIVO
Tipo regimen: Contributivo Nivel: NIVEL 1 RANGO A
Datos del ingreso: Fecha ingreso : 12 agosto 2016 08:47 Finalidad de la consulta: NO APLICA

133

Subjetivo

E: 77 A
O/p CALI BARRIO SANTA FE
CASADO
2 HIJOS DE 48 Y 43 A
NO PENSIONADO
AGRICULTOR
3ER GRADO.
MC CONTROL
EA PACIENTE HIPERTENSO, SUFRIÓ 2 DERRAMES CEREBRALES. EL ULTIMO FUE EL 31 DE MARZO 2016. PERDIDA DE LA MEMORIA SECUNDARIA.
TRAE REPORTE DE PARACLINICOS SOLICITADOS DEL 27/7/2016 : TSH 0.76, VRDL NO R, VIT B12 413, ACIDO FOLICO 10.1 .
EL CONTINUA IRRITABLE, ALGO DE AGRESIVIDAD, LO QUE MAS LE MOLESTA ES LA ANSIEDAD, SIENTE TEMOR.
SU PAREJA LE SUPERVISA EL TTO.
SUEÑO CONTROLADO. AFECTO EUTIMICO. APETITO VARIABLE.
EN LA CONSULTA PASADA SE RECOMENDO UNA MANILLA PERO AUN NO LA TIENE.
SE BAÑA VARIAS VECES EN EL DIA.
SE DEPRIME DE VERSE ENCERRADO.

Objetivo

TA 110/70 FC 78 PESO 56.5 KG TALLA 1.68
UN POCO DE DESCUIDO EN EL CUIDADO DE SU BARBA
AFECTO APLANADO
NO DELIRIOS , NO IDEAS SUICIDAS.
NO ALUCINACIONES
INTROSPECCION PARCIAL

Analisis

PACIENTE CON HISTORIA DE HTA CON 2 ACV, EL ULTIMO FUE EL 31 DE MARZO . AGRESIVIDAD VERBAL QUE HA EMPEORADO LUEGO DEL ACV, SINTOMAS DEPRESIVOS SUTILES, MEJORO CON EL USO DE LA RISPERIDONA DEFICIT DE VIT B12.
MADR E CON AP DE DEMENCIA. RIESGO ALTO PARA DEMENCIA.
JUSTIFICACION USO DE RISPERIDONA: CONTROL DE AGRESIVIDAD , POSTERIOR A ACV. SX DEMENCIAL EN CURSO. NO ES CANDIDATO PARA USO DE HALOPERIDOL POR EL EXTRAPIRAMIDALISMO Y TAMPOCO PARA EL USO DE LA CLOZAPINA POR SU AP DE DISLIPIDEMIA.
SE REMITE A HOSPITAL DIA PARA CONTROL DE LOS SINTOMAS, INTERVENCION A LA FAMILIAR . PSICOEDUCACION SOBRE EL MANEJO DE LOS SINTOMAS.

Adherencia: Si Efecto Sin Dato Mejoria: Mejor
 Falta de Recursos Economicos Falta Red de Apoyo Automedicacion
 Falla en la Entrega de Medicamentos No Conciencia Enfermedad Otra...Especifique:

Plan

RISPERIDONA GOTAS 0-0-8 VO
SERTRALINAX 50 MG 1/2-0-0 VO
SE INICIA RIVASTIGMINA PARCHES , 1 PARCHEN EN LA ESPALDA DIAIRO . ROTAR EL SITIO DE APLICACION
1 AMP IM DIARIA POR 7 DIAS, LUEGO 1 AMP IM CADA 8 DIAS, POR 1 MES. LUEGO 1 AMP IM MENSUAL DE POR VIDA.
TRAER EL TAC A LA PX CIATA
SE REMITE A HOSPITAL DIA.
CONTROL EN 3 MESES.

DIAGNOSTICO

F03X DEMENCIA , NO ESPECIFICADA
F06Z TRASTORNO DELIRANTE [ESQUIZOFRENIFORME], ORGANICO



No. Historia clínica: 2551702

Fecha registro : 27 octubre 2016 16:21

Folio: 4

Nombre del paciente: JOSE MARIA REINA

Ingreso : 0000366586

EVOLUCION CONSULTA EXTERNA

PLAN DE MANEJO

Description	Cantidad
RISPERIDONA SOLUCION 1MG/1ML FCO X 60 ML	1
Dosificacion 5 GOTAS CADA NOCHE VO. CANTIDAD PARA 3 MESES 3 FRASCOS 5 MG DIA.	134

EXAMENES

Description	Cantidad
-------------	----------

INDICACIONES MEDICAS

Profesional Psiquiatra: GLORIA ELIZABETH LOOR ZAPATA
Registro Medico: 761248



No. Historia clínica: 2551702

Fecha registro : 12 agosto 2016 10:53

Folio: 3

Nombre del paciente: JOSE MARIA REINA

Ingreso : 0000366586

EVOLUCION CONSULTA EXTERNA

Datos personales Identificación: 00000002551702 Sexo: Masculino Edad: 82 Años 8 Meses 21 Días
Dirección: CL 33B # 11C56 B/ MUNICIPAL Fec. Nacimiento: 09/01/1939 Estado Civil: Soltero (a)
Procedencia: CALI (SANTIAGO DE CALI) Teléfono: 3048441 Ocupación: GENERAL
Datos de afiliación Entidad: (CONSULTA) NUEVA EMPRESA PROMOTORA DE SALUD Plan: CONTRIBUTIVO
Tipo regimen: Contributivo Nivel: NIVEL 1 RANGO A
Datos del ingreso: Fecha ingreso : 12 agosto 2016 08:47 Finalidad de la consulta: NO APLICA

Subjetivo

E: 77 A
O/p CALI BARRIO SANTA FE
CASADO
2 HIJOS DE 48 Y 43 A
NO PENSIONADO
AGRICULTOR
3ER GRADO.

MC CONTROL
EA PACIENTE HIPERTENSO, SUFRIÓ 2 DERRAMES CEREBRALES. EL ULTIMO FUE EL 31 DE MARZO 2016. PERDIDA DE LA MEMORIA SECUNDARIA.
TRAJE REPORTE DE PARACLINICOS SOLICITADOS DEL 27/7/2016 : TSH 0.76, VRDL NO R, VIT B12 413, ACIDO FOLICO 10.1 .
EL CONTINUA IRRITABLE, ALGO DE AGRESIVIDAD, LO QUE MAS LE MOLESTA ES LA ANSIEDAD, SIENTE TEMOR.
SU PAREJA LE SUPERVISA EL TTO.
SUEÑO CONTROLADO. AFECTO EUTIMICO. APETITO VARIABLE.
EN LA CONSULTA PASADA SE RECOMENDO UNA MANILLA PERO AUN NO LA TIENE.
SE BAÑA VARIAS VECES EN EL DIA.
SE DEPRIME DE VERSE ENCERRADO.

Objetivo

TA 110/70 FC 78 PESO 56.5 KG TALLA 1.68
UN POCO DE DESCUIDO EN EL CUIDADO DE SU BARBA
AFECTO APLANADO
NO DELIRIOS , NO IDEAS SUICIDAS.
NO ALUCINACIONES
INTROSPECCION PARCIAL

Analisis

PACIENTE CON HISTORIA DE HTA CON 2 ACV, EL ULTIMO FUE EL 31 DE MARZO . AGRESIVIDAD VERBAL QUE HA EMPEORADO LUEGO DEL ACV, SINTOMAS DEPRESIVOS SUTILES, MEJORO CON EL USO DE LA RISPERIDONA DEFICIT DE VIT B12.
MADR E CON AP DE DEMENCIA. RIESGO ALTO PARA DEMENCIA.
JUSTIFICACION USO DE RISPERIDONA: CONTROL DE AGRESIVIDAD , POSTERIOR A ACV. SX DEMENCIAL EN CURSO. NO ES CANDIDATO PARA USO DE HALOPERIDOL POR EL EXTRAPIRAMIDALISMO Y TAMPOCO PARA EL USO DE LA CLOZAPINA POR SU AP DE DISLIPIDEMIA.
SE REMITE A HOSPITAL DIA PARA CONTROL DE LOS SINTOMAS, INTERVENCION A LA FAMILIAR . PSICOEDUCACION SOBRE EL MANEJO DE LOS SINTOMAS.

Adherencia: Si Efecto Sin Dato Mejoría: Mejor
 Falta de Recursos Economicos Falta Red de Apoyo Automedicacion
 Falla en la Entrega de Medicamentos No Conciencia Enfermedad Otra...Especifique:

Plan

RISPERIDONA GOTAS 0-0-8 VO
SERTRALINAX 50 MG 1/2-0-0 VO
SE INICIA RIVASTIGMINA PARCHES , 1 PARCHA EN LA ESPALDA DIAIRO . ROTAR EL SITIO DE APLICACION
1 AMP IM DIARIA POR 7 DIAS, LUEGO 1 AMP IM CADA 8 DIAS, POR 1 MES. LUEGO 1 AMP IM MENSUAL DE POR VIDA.
TRAER EL TAC A LA PX CIATA
SE REMITE A HOSPITAL DIA.
CONTROL EN 3 MESES.

DIAGNOSTICO

F03X DEMENCIA , NO ESPECIFICADA

PLAN DE MANEJO



No. Historia clínica: 2551702

Fecha registro : 12 agosto 2016 10:53

Folio: 3

Nombre del paciente: JOSE MARIA REINA

Ingreso : 0000366586

EVOLUCION CONSULTA EXTERNA

Descripción	Cantidad
Dosificación CONTROL EN 3 MESES.	1
CIANOCOBALAMINA (VITA. B12) AMP 1 MG	10
Dosificación 1 AMP IM DIARIA POR 7 DIAS, LUEGO 1 AMP IM CADA 8 DIAS, POR 1 MES. LUEGO 1 AMP IM MENSUAL DE POR VIDA.	36
RIVASTIGMINA 9.0 mg PARCHE	1
Dosificación 1 PARCHE DIARIO . SI PRESENTA ALERGIA EN EL SITIO DE APLICACION , NAUSEAS , VOMITOS O DIARREAS, SE DEBE SUSPENDER EL PARCHE.	

Descripción	EXAMENES	Cantidad
PERMANENCIA DIURNA PARA TRATAMIENTO AMBULATORIO DEL PACIENTE		30

INDICACIONES MEDICAS

Profesional Psiquiatra: GLORIA ELIZABETH LOOR ZAPATA
Registro Medico: 761248



No. Historia clínica: 2551702

Fecha registro : 13 julio 2016 10:58

Folio: 2

Nombre del paciente: JOSE MARIA REINA

Ingreso : 0000361219

EVOLUCION CONSULTA EXTERNA

Datos personales Identificación: 000000002551702 Sexo: Masculino Edad: 82 Años 8 Meses 21 Días
Dirección: CL 33B # 11C56 B/ MUNICIPAL Fec. Nacimiento: 09/01/1939 Estado Civil: Soltero (a)
Procedencia: CALI (SANTIAGO DE CALI) Teléfono: 3048441 Ocupación: GENERAL
Datos de afiliación Entidad: (CONSULTA) NUEVA EMPRESA PROMOTORA DE SALUD Plan: CONTRIBUTIVO
Tipo regimen: Contributivo Nivel: NIVEL 1 RANGO A
Datos del ingreso: Fecha ingreso : 13 julio 2016 09:01 Finalidad de la consulta: NO APLICA

137

Subjetivo

E: 77 A
O/p CALI BARRIO SANTA FE
CASADO
2 HIJOS DE 48 Y 43 A
NO PENSIONADO
AGRICULTOR
3ER GRADO.
MC CONTROL
EA PACIENTE HIPERTENSO, SUFRIO 2 DERRAMES CEREBRALES. EL ULTIMO FUE EL 31 DE MARZO 2016. PERDIDA DE LA MEMORIA SECUNDARIA. NO LE HAN PODIDO REALIZAR LOS PARACLINICOS. HA SIDO DIFICIL PEDIR LA CITA. CON EL TTO DISMINUYO LA AGRESIVIDAD. SUEÑO CONTROLADO. AFECTO EUTIMICO. MEJOR APETITO. TODAVIA SALE A LA CALLE. HACE ALGUNAS DILIGENCIAS. NO USA CELULAR, NO TIENE MANILLA CON SUS DATOS.

Objetivo

TA 110/70 FC 84 PESO 59.2 KG TALLA 1.62
UN POCO DE DESCUIDO EN EL CUIDADO DE SU BARBA
AFECTO APLANADO
NO DELIRIOS, NO IDEAS SUICIDAS.
NO ALUCINACIONES
INTROSPECCION PARCIAL

Analisis

PACIENTE CON HISTORIA DE HTA CON 2 ACV, EL ULTIMO FUE EL 31 DE MARZO. AGRESIVIDAD VERBAL QUE HA EMPEORO LUEGO DEL ACV, SINTOMAS DEPRESIVOS SUTILES, MEJORO CON EL USO DE LA RISPERIDONA MADR E CON AP DE DEMENCIA. RIESGO ALTO PARA DEMENCIA. JUSTIFICACION USO DE RISPERIDONA: CONTROL DE AGRESIVIDAD, POSTERIOR A ACV. POSIBLE SX DEMENCIAL EN CURSO. NO ES CANDIDATO PARA USO DE HALOPERIDOL POR EL EXTRAPIRAMIDALISMO Y TAMPOCO PARA EL USO DE LA CLOZAPINA POR SU AP DE DISLIPIDEMIA.

Adherencia: Si Efecto Sin Dato Mejoría: Mejor
 Falta de Recursos Economicos Falta Red de Apoyo Automedicacion
 Falta en la Entrega de Medicamentos No Conciencia Enfermedad Otra...Especifique:

Plan

RISPERIDONA GOTAS 0-0-5 VO
SERTRALINAX 50 MG 1/2-0-0 VO
CONTROL EN 1 MES.
PTE REMITIR AL DR RIVAS CUANDO TENGA LOS ESTUDIOS COMPLETOS PARA DECIDIR INICIO DE ANTIDEMENCIAL
S/S VIT B 12, ACIDO FOLICO, TSH, VRDL.

DIAGNOSTICO

F03X DEMENCIA, NO ESPECIFICADA
F062 TRASTORNO DELIRANTE [ESQUIZOFRENIFORME], ORGANICO

PLAN DE MANEJO

Descripcion	Cantidad
SERTRALINA 50 MG TABLETA	30
Dosificacion 1 TB CADA MAÑANA VO	
RISPERIDONA SOLUCION 1MG/1ML FCO X 60 ML	1



No. Historia clínica: 2551702

Fecha registro : 13 julio 2016 10:58

Folio: 2

Nombre del paciente: JOSE MARIA REINA

Ingreso : 0000361219

EVOLUCION CONSULTA EXTERNA

Dosificación 5 GOTAS CADA NOCHE VOCANTIDAD PARA 3 MESES 3 FRASCOS 5 MG DIA

Descripcion	EXAMENES	Cantidad
ACIDO FOLICO		1
SIFILIS SEROLOGIA PRESUNTIVA CARDIOLIPINA O VDRL		1
TIROIDEA ESTIMULANTE TSH		1
VITAMINAS B12		1

INDICACIONES MEDICAS

Profesional Psiquiatra: GLORIA ELIZABETH LOOR ZAPATA

Registro Medico: 761248



No. Historia clínica: 2551702
Nombre del paciente: JOSE MARIA REINA

Fecha registro : 18 abril 2016 10:09

Folio: 1
Ingreso : 0000346996

EVOLUCION CONSULTA EXTERNA

Datos personales Identificación: 000000002551702 Sexo: Masculino Edad: 82 Años 8 Meses 21 Días
Dirección: CL 33B # 11C56 B/ MUNICIPAL Fec. Nacimiento: 09/01/1939 Estado Civil: Soltero (a)
Procedencia: CALI (SANTIAGO DE CALI) Teléfono: 3048441 Ocupación: GENERAL
Datos de afiliación Entidad: (CONSULTA) NUEVA EMPRESA PROMOTORA DE SALUD Plan: CONTRIBUTIVO
Tipo regimen: Contributivo Nivel: NIVEL 1 RANGO A
Datos del ingreso: Fecha ingreso : 18 abril 2016 08:13 Finalidad de la consulta: NO APLICA

139

Subjetivo

E: 77 A
O/p CALI BARRIO SANTA FE
CASADO
2 HIJOS DE 48 Y 43 A
NO PENSIONADO
AGRICULTOR
3ER GRADO.
MC
EA PACIENTE HIPERTENSO, SUFRIO 2 DERRAMES CEREBRALES. EL ULTIMO FUE EL 31 DE MARZO. .
REPORTA MUCHO DECAIMIENTO EN LAS PIERNAS. INESTABILIDAD EN LAS PIERNAS. ESTREÑIMIENTO DESDE EL 31 DE MARZO. .
HECES MUY DURAS, SANGRADO EN LAS HECES, DEPOSICIONES CADA 8 DIAS SIN DOLOR ABDOMINAL, PEDIDA DE PESO. IDEAS D
EMUERTE SIN INTENTOS SUICIDA. SE ESTRESA VIENDO TV. LE MOLESTAN LAS NOTICIAS. NO SALE DE LA CASA.
EL DICE QUE TIENE UNA BUENA RELACION CON LA FAMILIA, PERO LOS FAMILIARES DICEN QUE EL SIEMPRE HA SIDO AGRESIVO
VERBALMENTE PERO DESDE QUE SUFRIO LOS DERRAMES HA ESTADO PEOR, AL PUNTO QUE LA ESPOSA PREFIERE DORMIR CON UNA
HIJA PORQUE TEME QUE EL LE HAGA DAÑO.
SUEÑO CONTROLADO. EL DICE QUE SE IRRITA CON FACILIDAD. SE SIENTE MAL DE NO PRODUCIR ECONOMICAMENTE.
NEGO DELIRIOS. FALLAS EN LA MEMORIA DESDE QUE SUFRIO LOS DERRAMES CEREBRALES.

Objetivo

TALLA 166 CM FC 88 TA 120/70 PESOP 54.9 KG
ADECUADA HIGIENE Y PRESENTACION PERSONAL.
AFECTO EUTIMICO FONDO IRRITABLE
NO DELIRIOS, IDEAS DE MINUSVALIA, " UNO YA SIN TRABAJAR " IDEAS DE MUERTE SIN IDEAS SUICIDAS
NO ALUCINACIONES
MEMORIA ORIENTADO EN PERSONA, LUGAR, Y TIEMPO
MINIMENTAL 27/30
INTROSPECCION AUSENTE
J Y R DEBILITADOS.

Analisis

PACIENTE CON HISTORIA DE HTA CON 2 ACV, EL ULTIMO FUE EL 31 DE MARZO .
TIENE ANTECEDENTE DE AGRESIVIDAD VERBAL QUE HA EMPEORADO LUEGO DEL ACV, SINTOMAS DEPRESIVOS SUTILES.
TIENE GLICEMIA, CREATININA NORMALES. PA CONTROLADA.
MADR E CON AP DE DEMENCIA, RIESGO ALTO PARA DEMENCIA.

Adherencia: Si Efecto Sin Dato Mejoria: Mejor
 Falta de Recursos Economicos Falta Red de Apoyo Automedicacion
 Falla en la Entrega de Medicamentos No Conciencia Enfermedad Otra...Especifique:

Plan

RISPERIDONA GOTAS 0-0-5 VO
SERTRALINAX 50 MG 1/2-0-0 VO
CONTROL EN 1 MES.
S/S VIT B 12, ACIDO FOLICO, TSH, VRDL.
FISIOTERAPIA 10 SESIONES. POR DEBILIDAD EN PIERNAS

DIAGNOSTICO

F063 TRASTORNOS DEL HUMOR [AFECTIVOS], ORGANICOS

PLAN DE MANEJO

Descripcion	Cantidad
	1



No. Historia clínica: 2551702

Fecha registro : 18 abril 2016 10:09

Folio: 1

Nombre del paciente: JOSE MARIA REINA

Ingreso : 0000346996

EVOLUCION CONSULTA EXTERNA

Dosificación TRACTAL GOTAS FRASCO 1 UNO 5 GOTAS EN LAS NOCHES VO.

1

Dosificación CONTROL EN UN MESREMISION A FISITERAPIA PARA 10 SESIONES PARA FORTALECIMIENTO, ANTECEDENTE DE ACV , SE QUEJA DE DEBILIDAD EN LAS PIERNAS. FM MII 4/5 MARCHA INESTABLE.

SERTRALINA 50 MG TABLETA

15

Dosificación 1/2 TB CADA MAÑANA VO.

Descripción	EXAMENES	Cantidad
ACIDO FOLICO		1
SIFILIS SEROLOGIA PRESUNTIVA CARDIOLIPINA O VDRL		1
TIROIDEA ESTIMULANTE TSH		1
VITAMINAS B12		1

INDICACIONES MEDICAS

Profesional Psiquiatra: GLORIA ELIZABETH LOOR ZAPATA
Registro Medico: 761248

SEÑORES:

FISCALIA GENERAL DE LA NACION

E.S.D.



PLANTILLA UNICA DE CORRESPONDENCIA - CALI

CALI-MCGIT - No. 20210060211342

Fecha Radicado: 2021-08-11 11:29:10

Anexos: 79folios sv.

REF: DENUNCIA PENAL

DENUNCIANTE: SONIA ANDRADE REINA C.C. No. 31.972.873

DIRECCION: CARRERA 20 No. 36 – 92 EDIFICIO BIFAMILIAR REYNA APARTAMENTO 202
– 2do Piso CALI – VALLE DEL CAUCA

TELEFONO: 302 4663133

MAIL:

DENUNCIADOS:

OMAR BUESAQUILLO PARADA C.C. No. 94.265.322

DIRECCION: CARRERA 4 No. 9-53 OFICINA 302 CALI VALLE

TELEFONO: 889 0137

ESTADO CIVIL: CASADO

PRESUNTA COMISIÓN DE DELITOS:

Solicito que la FISCALIA GENERAL DE LA NACION; investigue la presunta comisión de los siguientes delitos:

ESTAFA CON SITUACION DE AGRAVACION PUNITIVA Arts. 246; 247 #1 Código Penal Colombiano.

FECHA ULTIMO HECHO ENGAÑOSO: 20 de Mayo de 2021.-

FRAUDE PROCESAL Art., 453 Código Penal Colombiano.

CONCIERTO PARA DELINQUIR: Art. 340 Código Penal Colombiano.

HECHOS:

1. OMAR BUESAQUILLO PARADA

Es el artífice "capitalista"

A mediados del mes de Octubre del año 2017; acudí a las oficinas del señor OMAR BUESAQUILLO PARADA; ubicadas a la altura de la CARRERA 4 No. 9 – 63 OFICINA 302 EDIFICIO TRUJILLO DE CALI; donde funciona la empresa BOLSA DE HIPOTECAS SAS., NIT. 300.213.208-1; a quienes les solicité préstamo mediante la modalidad de HIPOTECA, sobre el bien inmueble de propiedad de mi hija LUISA MARIA CONCHA REINA C.C. No. 1.143.844.491; ubicado a la altura de la CARRERA 20 No. 36 – 92 EDIFICIO BIFAMILIAR REYNA APARTAMENTO 202 – 2do Piso de Cali, MATRICULA INMOBILIARIA No. 370-618688 FICHA CATASTRAL No. D061100140000. Ello para pagar deudas de carácter moratorias.

Fui atendida personalmente por el señor YAMEL ARBOLEDA ALVAREZ C.C. No. 5.943.079; quién me dijo que allí, por medio de BOLSA HIPOTECARIA SAS y una persona que era el "capitalista"; era viable mi solicitud de préstamo de dinero mediante hipoteca sobre el bien inmueble de propiedad de mi hija LUISA MARIA CONCHA REINA.

2. YAMEL ARBOLEDA ALVAREZ C.C. No. 5.943.079

Se puede ubicar en la CARRERA 4 No. 9-63 Oficina 302 Edificio Trujillo Cali – Tels: 883 0363 – 889 0137 CALI.

Es el Artífice de logística comercial.

El Señor YAMEL ARBOLEDA ALVAREZ, quién figura en calidad de Suplente de gerente de la BOLSA DE HIPOTECAS SAS, me atendiendo personalmente y me explicó que "ellos" manejaban un contrato hipotecario especial denominado – "hipoteca con pacto de retroventa" mediante el cual, previa la firma y autenticación documental ante Notaría; harían el desembolso hipotecario correspondiente; y que mi hija quedaba en calidad de propietaria, incluso que continuaríamos viviendo en nuestra misma residencia la cual la íbamos a hipotecar; nos indicó también que como propietaria, mi hija y Yo, debíamos continuar pagando impuesto predial, arreglos ordinarios y extraordinarios; porque mi hija LUISA MARIA CONCHA REINA, continuaría siendo la "propietaria" de dicho inmueble. También me dijo, que la encargada de los trámites jurídico – hipotecarios con pacto de retroventa que ellos manejaban, era la Abogada MARIA DEL PILAR SALAZAR SANCHEZ; con quién debía adelantar todos los trámites que ella nos indicara.

3. MARIA DEL PILAR SALAZAR SANCHEZ; Abogada

quién se puede ubicar en la CALLE 6 Norte No. 2N -36 EDIFICIO CAMPANARIO OFICINA 339 CALI - TELEFONOS 379 8414 – 310 845 7450 ; MAIL:

Encargada de las maniobras y gestiones jurídicas.

143

Es la persona que se encarga de todos los temas jurídicos; elaboración de contratos, documentos, envía requerimientos de pagos, solicita la entrega del inmueble, cobra el monto de sus propios honorarios, es quién organiza toda logística jurídica entre el señor OMAR BUESAQUILLO; BOLSA HIPOTECARIA SAS – YAMEL ARBOLEDA ALVAREZ y los incautos clientes con necesidad imperiosa de flujo de capital; es la encargada de mantener una información tergiversada del verdadero fundamento de los negocios jurídicos que previamente han diseñado y así ocultar el destino real de nuestros inmuebles – que no es cosa diferente – la pérdida del derecho de propiedad - mediante artimañas engañosas y concertadas entre ellos.

Se encarga además, de requerir la entrega de los inmuebles, según su dicho y por escrito y mensajes de texto, que iniciará proceso por la vía extrajudicial o judicial; manifestando, que una vez se les haya entregado la casa de habitación de manera "voluntaria" también se harán efectivos los cobros por conceptos de daños y perjuicios, intereses por el incumplimiento del contrato de promesa de venta y adicionalmente el pago totalitario del contrato de arrendamiento ; además de ello, la mencionada Abogada es quién direcciona y ordena los pagos con destino a BOLSA DE HIPOTECAS SAS

4. BOLSA DE HIPOTECAS SAS NIT. 800.213.208-1

Se ubica a la altura de la CARRERA 4 No. 9 – 63 OFICINA 302 EDIFICIO TRUJILLO CALI – TELEFONO 883 0363 – 889 0137

Persona Jurídica.

GERENTE: LINA MARIA ARBOLEDA DE ARBOLEDA CC 31.256.369

SUPLENTE: YEMEL ARBOLEDA ALVAREZ CC 5.943.079

Este es el eslabón comercial, encargada de recolectar los pagos; emitir recibos de caja numerados y fechados; proyectar la aplicación de cada pago en un 100% a intereses - extender recibos de abonos.

Es la Abogada MARIA DEL PILAR SALAZAR SANCHEZ junto con el señor YAMEL ALBOREDA ALVAREZ, quienes nos indicaron a mi hija y a mi, que los depósitos debíamos hacerlos efectivos a favor de BOLSA HIPOTECARIA SAS; los prenombrados laboran para y en coordinación con el señor OMAR BUESAQUILLO PARADA.

Se aporta certificado de existencia y representación.

5. HERMILSON BUESAQUILLO PARADA

Es quién solicita extrajudicialmente la entrega del inmueble.

El día 10 Junio de 2021; se hizo presente conduciendo una camioneta de color rojo, en mi casa de habitación; CARRERA 20 No. 36-92 de Cali – El señor HERMILSON BUESAQUILLO PARADA ; quién afirmó ser el “hermano” del señor OMAR BUESAQUILLO PARADA; manifestándome que el motivo de su presencia, era el de hacer “visita ocular” a la vivienda; ya que necesitaba que le hiciera la entrega material inmediata de la misma, por orden de su hermano OMAR BUESAQUILLO PARADA.

Aporto tomas fotográficas de su visita.

DEL ACONTECER FACTICO:

PRIMERO:

8 Noviembre de 2017.-

Firma CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

El señor; OMAR BUESAQUILLO PARADA C.C. No. 94.265.322, en esta fecha firmó en calidad de “ARRENDADOR” CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA URBANA, sin figurar como propietario, administrador, autorizado o poseedor en esta fecha del inmueble ubicado a la altura de la CARRERA 20 No. 36 – 92 EDIFICIO BIFAMILIAR REYNA APARTAMENTO 202 – 2do Piso, de Cali.

Firme en calidad de ARRENDATARIA, SONIA REINA ANDRADE C.C. No. 31.972.873

CANON DE ARRENDAMIENTO MENSUAL: \$1.615.000 y adicionalmente el pago de servicios públicos y administración.

TERMINO DEL CONTRATO 1 AÑO.

CLAUSULA PENAL: 2 Cánones de arrendamiento.

DESTRATE: 1 Cánon de arrendamiento.

INTERESES DE MORA: Tasa Interés Máximo Legal

PAGO HONORARIOS ABOGADO: A cargo de la ARRENDATARIA

LINDEROS GENERALES: No especifica

LINDEROS ESPECIALES: No especifica

REMITE A LA ESCRITURA 3759 de fecha 23 de Diciembre de 2016 Notaría 13 de Cali.

CUOTAS DE ADMINISTRACION: A cargo de la ARRENDATARIA

INCREMENTO CANON ANUAL: 100% del IPC

REPARACIONES LOCATIVAS Y NECESARIAS: A cargo de la ARRENDATARIA

SERVICIOS PUBLICOS: A cargo de la ARRENDATARIA

Ley 820 de 2003 Artículo 18; regula el valor del cánon de arrendamiento, mismo que no puede exceder del 1% del valor comercial del inmueble.

ESTRATEGIA JURIDICA ENGAÑOSA:

Mediante este contrato de arrendamiento de vivienda urbana; el señor OMAR BUSAQUEILLO PARADA; automáticamente logra 3 propósitos jurídicos para lograr el desalojo:

- Proceso de restitución de bien inmueble ágil, alegando como única causal mora en pago canones arrendamiento.
- Proceso que sea de única instancia
- Proceso que sea de grado preferencial
- Que la arrendataria; NO SEA ESCUCHADA HASTA NO PRESENTAR PAZ Y SALVOS POR CONCEPTO DE MORA EN PAGO DE ARRENDAMIENTO

Nótese: Ninguno de los abonos o pagos efectuados se aplicaron al CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

Aporto copia de contrato.

SEGUNDO:

9 de Noviembre de 2017.-

6

COMPRAVENTA INMUEBLE

CARRERA 20 No. 36 – 92 Cali

ESCRITURA No. 3192 de fecha 9 Noviembre de 2017

NOTARIA: 13 del Círculo de Cali

VENDERORA: LUISA MARIA CONCHA REINA C.C. No. 1.143.344.491

COMPRADOR: OMAR BUESAQUILLO PARADA C.C. No. 94.265.322

VALOR VENTA: \$90.700.000

FECHA ENTREGA MATERIAL: 9 de Noviembre de 2017 (cláusula 5)

MODALIDAD DE PAGO: De contado y en efectivo.

AVALUO GLOBAL: \$90.665.000

ACCION RESOLUTORIA

Artículo 1596 del código civil:

«REBAJA DE PENA POR CUMPLIMIENTO PARCIAL. Si el deudor cumple solamente una parte de la obligación principal y el acreedor acepta esta parte, tendrá derecho para que se rebaje proporcionalmente la pena estipulada por falta de cumplimiento de la obligación principal.»

DE LA ESTRATEGIA JURIDICA ENGAÑOSA.

CONTRATOS LEONINOS.

Jamás se firmó ESCRITURA DE HIPOTECA; como lo prometió el señor YEMEL ARBOLEDA ALVAREZ, quién nos engañó, ya que en realidad se enajenó el derecho de propiedad, que paso de manos de mi hija MARIA LUISA CONCHA REINA a favor del señor OMAR BUESAQUILLO PARADA.

El engaño radica, en que también, se exigió la firma adicional de "CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA" que suscribí con el señor OMAR BUESAQUILLO PARADA; según sus asesores, esta es una innovadora forma de hipoteca con pacto de retroventa de bien inmueble y adicionalmente un CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA URBANA" y sobre los 2 contratos, debemos pagar, capitales, intereses corrientes, intereses moratorios, multas, sanciones, indemnizaciones, cláusulas penales, destrates, impuestos, entre otras obligaciones.

Aporto copia de escritura.

147

TERCERO:

22 de Noviembre de 2017

REGISTRO INSTRUMENTOS PUBLICOS

ANOTACION: No. 022

FECHA REGISTRO COMPRAVENTA: 22 de Noviembre de 2017

ESCRITURA REGISTRADA: 3192 de 9 de Noviembre de 2017

NOTARIA: 13 Círculo de Cali

Aporto copia certificado de tradición.

CUARTO:

9 de Noviembre de 2017

CONTRATO PROMESA DE COMPRAVENTA INMUBLE

DIRECCION : CARRERA 20 No. 36-92 CALI

PROMITENTE VENDEDOR: OMAR BUESAQUILLO PARADA C.C. No. 94.265.322

PROMITENTE COMPRADORA: SONIA REINA ANDRADE C.C. No. 31.972.873

PRECIO: \$115.000.000

PAGO INICIAL: \$30.000.000

SALDO: \$85.000.000

PLAZO PAGO SALDO: 8 años contados a partir del 9 del mes Noviembre de 2017 firma promesa. (Hasta el 2025)

TOTAL MESES PLAZO PAGO SALDO: 96 meses

INTERESES CORRIENTES COBRADOS: 1.9 % sobre valor saldo pendiente; mensuales anticipados contados desde el día 8 de Noviembre de 2017; en forma permanente e ininterrumpida.

INTERESES MORATORIOS COBRADOS: Tasa Máxima Legal Mensual Vigente; sobre saldo capital.

FIRMA ESCRITURA COMPRAVENTA: 8 de Noviembre de 2032

HORA 2:00 P.M. NOTARIA 13 de Cali.

OBLIGACIONES ADICIONALES A CARGO PROMITENTE COMPRADORA: 100% pago de: Gastos notariales, impuesto de redefuente, boleta fiscal, registro venta.

CLAUSULA PENAL EN MI CONTRA: \$30.000.000

CONDICION RESOLUTORIA: Art. 1546 C.C.

ESTRATEGIA JURIDICA ENGAÑOSA:

Mediante la firma de este: CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DEL BIEN INMUEBLE; el señor OMAR BUESASQUILLO PARADA, exigió el pago de "intereses" forjando y conservando sus estrategias de engaño; no siendo este un contrato de "mutuo" por su espíritu y naturaleza del que si se procuraría el pago de intereses corrientes o moratorios; sino únicamente lo que el verdadero espíritu dice sobre este tipo de contratos de promesa de compraventa – pagar una suma de dinero a cambio de la propiedad de un inmueble -

Aporto copia contrato.

QUINTO:

DE MIS ABONOS Y PAGOS REALIZADOS

QUIEN PAGA: SONIA REINA ANDRADE

QUIEN RECIBE: BOLSA DE HIPOTECAS SAS NIT. 800.213.208-1

PROMESA COMPRAVENTA

9 Noviembre de 2017 \$ 30.000.000 (se observa constancia en contrato promesa compraventa)

RECIBO DE CAJA No.

134479 fecha 18 Diciembre de 2017

EXPIDE: BOLSA DE HIPOTECAS SAS Nit. 800.213.208-1

VALOR: \$ 1.604.500

APLICACIÓN:

Intereses y gastos de administración desde Diciembre 9 Hasta 9 Enero de 2017
: \$ 1.530.000

Abono a capital : \$ 64.500
Otros: \$ 10.000
Saldo capital: \$ 84.935.500

Se aporta copia

RECIBO DE CAJA No.

134968 fecha 22 Enero de 2018

EXPIDE: BOLSA DE HIPOTECAS SAS Nit. 800.213.208-1

VALOR: \$ 1.625.500

APLICACIÓN:

Otros por corrección 134479 : \$ 10.000

Intereses de 9 Enero hasta 9 Febrero 2018 \$ 1.615.500

CAPITAL: Cero.

Se aporta copia.

RECIBO DE CAJA No.

135836 fecha 20 de Marzo de 2018

EXPIDE: BOLSA DE HIPOTECAS SAS Nit. 800.213.208-1

VALOR: \$ 1.615.000

APLICACIÓN:

Intereses y gastos de administración desde 9 Marzo hasta 9 Abril de 2018:
\$ 1.615.000

CAPITAL: Cero.

Se aporta copia.

RECIBO DE CAJA No.

136254 fecha 19 Abril de 2018

EXPIDE: BOLSA DE HIPOTECAS SAS Nit. 800.213.208-1

VALOR: \$ 1.615.000

APLICACIÓN:

Intereses y gastos de administración desde 9 Abril hasta 9 Mayo de 2018:
\$ 1.615.000

Abono a capital: Cero.

Se aporta copia.

RECIBO DE CAJA No.

136662 fecha 18 de Mayo de 2018

EXPIDE: BOLSA DE HIPOTECAS SAS Nit. 800.213.208-1

VALOR: \$ 1.615.000

APLICACIÓN:

Intereses y gastos de administración desde Mayo 9 hasta Junio 9 de 2018:
\$ 1.615.000

Abono a capital: Cero.

Se aporta copia.

RECIBO DE CAJA No.

137067 fecha 14 de Junio de 2018

EXPIDE: BOLSA DE HIPOTECAS SAS Nit. 800.213.208-1

VALOR: \$ 1.615.000

APLICACIÓN:

Intereses y gastos de administración: \$ 1.615.000

Abono a capital: Cero.

Se aporta copia.

RECIBO DE CAJA No.

137605 de fecha 23 de Julio de 2018

EXPIDE: BOLSA DE HIPOTECAS SAS Nit. 800.213.208-1

VALOR: \$ 1.615.000

APLICACIÓN:

Intereses y gastos de administración desde el 9 de Julio hasta 9 de Agosto de 2018:
\$ 1.615.000

Abono a capital: Cero.

Se aporta copia.

RECIBO DE CAJA No.

137981 de fecha 17 de Agosto de 2018

EXPIDE: BOLSA DE HIPOTECAS SAS Nit. 800.213.208-1

VALOR: \$ 1.615.000

APLICACIÓN:

Intereses y gastos de administración desde el 9 de Agosto 9 hasta 9 de Septiembre de 2018:
\$ 1.615.000

Abono a capital : Cero.

Se aporta copia.

RECIBO DE CAJA No.

138939 de fecha 26 de Octubre de 2018

EXPIDE: BOLSA DE HIPOTECAS SAS Nit. 800.213.208-1

VALOR: \$ 1.617.500

APLICACIÓN:

Intereses y gastos de administración desde el 9 de Septiembre hasta 9 de Octubre de 2018:
\$ 1.615.000

Correspondencia \$ 2.500

Abono a capital : Cero.

Se aporta copia.

RECIBO DE CAJA No.

138997 de fecha 31 de Octubre de 2018

EXPIDE: BOLSA DE HIPOTECAS SAS Nit. 800.213.208-1

VALOR: \$ 1.615.000

APLICACIÓN:

Intereses y gastos de administración desde el 9 de Octubre hasta 9 de Noviembre de 2018:
\$ 1.615.000

Abono a capital : Cero.

Se aporta copia.

RECIBO DE CAJA No.

139294 de fecha 23 de Noviembre de 2018

EXPIDE: BOLSA DE HIPOTECAS SAS Nit. 800.213.208-1

VALOR: \$ 1.615.000

APLICACIÓN:

Intereses y gastos de administración desde el 9 de Noviembre hasta 9 de Diciembre de 2018:
\$ 1.615.000

Abono a capital : Cero.

Se aporta copia.

152

RECIBO DE CAJA No.

139755 de fecha 28 de Diciembre de 2018

EXPIDE: BOLSA DE HIPOTECAS SAS Nit. 800.213.208-1

VALOR: \$ 2.615.000

APLICACIÓN:

Intereses y gastos de administración desde el 9 de Diciembre de 2018 hasta 9 de Enero de 2019: \$ 2.615.000

Abono a capital : Cero.

Se aporta copia.

RECIBO DE CAJA No.

140241 de fecha 01 de Febrero de 2019

EXPIDE: BOLSA DE HIPOTECAS SAS Nit. 800.213.208-1

VALOR: \$ 1.615.000

APLICACIÓN:

Intereses y gastos de administración desde el 9 de Febero hasta 9 de Marzo de 2019:
\$ 1.615.000

Abono a capital : Cero.

Se aporta copia.

RECIBO DE CAJA No.

140507 de fecha 21 de Febrero de 2019

EXPIDE: BOLSA DE HIPOTECAS SAS Nit. 800.213.208-1

VALOR: \$ 1.615.000

APLICACIÓN:

Intereses y gastos de administración desde el 9 de Enero hasta 9 de Febrero de 2019:
\$ 1.615.000

Abono a capital : Cero.

Se aporta copia.

RECIBO DE CAJA No.

141253 de fecha 12 de Abril de 2019

EXPIDE: BOLSA DE HIPOTECAS SAS Nit. 800.213.208-1

VALOR: \$ 3.230.000

APLICACIÓN:

Intereses y gastos de administración desde el 9 de Marzo hasta 9 de Mayo de 2019:
\$ 3.230.000

Abono a capital : Cero.

Se aporta copia.

RECIBO DE CAJA No.

143790 de fecha 12 de Octubre de 2019

EXPIDE: BOLSA DE HIPOTECAS SAS Nit. 800.213.208-1

VALOR: \$ 3.000.000

APLICACIÓN:

Intereses y gastos de administración desde el 9 de Mayo hasta 9 de Junio de 2019:
\$ 1.615.000

Intereses y gastos de administración desde 9 de Junio hasta 9 de Julio de 2019:
\$ 1.382.500

Saldo pendiente: \$ 232.500

Correspondencia: \$ 2.500

Abono a capital : Cero.

Se aporta copia.

RECIBO DE CAJA No.

145204 de fecha 30 de Enero de 2020

EXPIDE: BOLSA DE HIPOTECAS SAS Nit. 800.213.208-1

VALOR: \$ 9.000.000

APLICACIÓN:

Excedente de Intereses y gastos de administración desde el 9 de Junio hasta 9 de Julio de 2019: \$ 232.500

Intereses desde el 9 de Julio hasta el 9 de Diciembre 2019

\$ 8.075.000

Abono a intereses desde el 9 de Diciembre 2019 a Enero 9 de 2020

\$ 692.000

Saldo pendiente: \$ 922.500

Abono a capital: Cero.

Se aporta copia.

SEXTO:

01 Septiembre de 2020.-

MARIA DEL PILAR SALAZAR SANCHEZ, (abogada) remite requerimiento denominado:

" OBLIGACIÓN CNTRATO PROMESA DE COMPRAVENTA APTO. No. 202 ED. REYNA – Carrera 20 No. 36 – 92 Cali"

DESTINATARIA: SONIA REINA ANDRADE

TOTAL OBLIGACION CAPITAL: \$85.000.000

INTERESES ADEUDADOS: \$ 922.500

ESTADO: Cobranza prejudicial.

COBRO HONORARIOS: 7% sobre valor adeudado intereses.

01 Septiembre de 2020.-

MARIA DEL PILAR SALAZAR SANCHEZ, (abogada) remite requerimiento denominado:

" OBLIGACIÓN CONTRATO PROMESA DE COMPRAVENTA APTO. No. 202 ED. REYNA – Carrera 20 No. 36 – 92 Cali"

DESTINATARIA: SONIA REINA ANDRADE

TOTAL OBLIGACION CAPITAL: \$85.000.000

Conforme a cláusula 3ra contrato promesa compraventa.

Se aporta copia.

SEPTIMO:

REQUERIMIENTO DE PAGO DE LA

ABOGADA MARIA DEL PILAR SALAZAR SANCHEZ

De los correos electrónicos; de los cuales se aporta copia de cada uno de ellos:

De: María del Pilar Salazar Sánchez <
Date: mié., 4 de nov. de 2020 4:22 p. m.
Subject: Re: Fw: Propuesta de pago Sonia Reina
To: <>>

Buena tarde,

Frente a la propuesta de pago del caso Sonia Reina de la obligación del Contrato de Promesa de Compraventa, le presento la liquidación actualizada a la fecha:

SALDO ADEUDADO:	\$85.000.000
Saldo intereses a Enero 9/2020:	922.500
Intereses Moratorios liquidados de Ene.10/2020 a Nov. 9/2020:	16.150.000 (10 meses x 1,9% mes)
Honorarios Abogada:	<u>1.000.000</u>
<u>Total liquidación a Nov.9/2020:</u>	<u>\$103.072.500</u>

Le informo que el Sr. Omar Buesaquillo manifiesta lo siguiente:

1) Le recibe la suma ofrecida de \$10.800.000 para abonar a los intereses y cancelar los honorarios de la abogada.

2) Tenga en la cuenta que no se está cobrando la tasa de interés moratorio, se le está liquidando los intereses al 1,9% mes.

3) Debe hacer un compromiso de pago, frente a los intereses pendientes de pago.

3) Una vez recibido el abono ofrecido por la suma de \$10.800.000, la liquidación quedaría así:

SALDO ADEUDADO:	\$85.000.000
Saldo intereses a Julio 9/2020:	812.500
Intereses Moratorios liquidados	
de Jul.10/2020 a Nov. 9/2020:	6.460.000
(4 meses x 1,9% mes)	
Total liquidación a Nov.9/2020:	\$92.272.500

Atentamente,
MARIA DEL PILAR SALAZAR SANCHEZ.
Tel. 8961305 - 3798414 Celular: 310-8457450.
Calle 6 Norte No.2N-36 Edificio Campanario Of.339 Cali.

En Mie, 4 Noviembre, 2020 en 10:38, asceneth orozco < > escribió:

Hora: María del Pilar Salazar Sánchez
Bns días... Estamos atentos a su respuesta.. Gracias

El jue., 22 de oct. de 2020 3:49 p. m., María del Pilar Salazar Sánchez < > escribió:

Buena tarde Sra. Asceneth,

Acuso recibo de la propuesta presentada. Procederé a remitirla al acreedor para que me informe que decide al respecto y le estaré respondiendo una vez tenga la información de mi cliente.

Atentamente,
MARIA DEL PILAR SALAZAR SANCHEZ.
Tel. 8961305 - 3798414 Celular: 310-8457450
Calle 6 Norte No.2N-36 Edificio Campanario Of.339 Cali.

En Jue, 22 Octubre, 2020 en 15:13, asceneth orozco <

> escribió:

Para: María del Pilar Salazar Sánchez

Bris tardes Dra. María del Pilar: en vista de que no se pudo llegar a un acuerdo para el pago total de la obligación. La señora no se le puede recoger la deuda por que se pasa del valor que se le puede ofrecer.. Es por eso que le hicimos un pequeño filtro con su desprendible para que por lo menos quede al día en sus intereses y pueda seguir pagando sus intereses y pueda empezar hacer abonos a su capital ya que es su deseo según nos manifiesta.. Cabe resaltar que la capacidad le dio para \$10800.000 son en letras (Diez millones ochocientos mil pesos M/c.) donde le solicitamos nos pueda aceptar este valor para que la sra pueda quedar al día en sus intereses y tenga la posibilidad de poder seguir pagando su hipoteca como lo venia haciendo, tratandose de que básicamente sus atrazo empezaron aproximadamente en el tema pandemia.. En este momento el preaprobado según su capacidad de desprendible le da para este monto.. Pedimos su colaboración para que nos acepte este valor para cancelación total de los intereses a la. Fecha y pueda seguir pagando su deuda y realizando sus respectivos abonos a capital.. Mil Gracias por su cooperación..

En calidad de apoderada del señor OMAR BUESAQUILLO y con respecto a su obligación del Contrato de Promesa de Compraventa, le informo que el Sr. BUESQUILLO recibió su propuesta de pago y manifestó que no la acepta.

Le reitera que la obligación a la fecha es la siguiente:

SALDO ADEUDADO:	\$85.000.000
Saldo intereses a Enero 9/2020:	922.500
Intereses Moratorios liquidados de Ene.10/2020 a Octubre 9/2020:	14.535.000
Honorarios Abogada:	<u>1.082.000</u>
<u>Total liquidación a Oct.9/2020:</u>	<u>\$101.539.500</u>

Quedo atenta que se presente para realizar un abono a su obligación y/o efectuar un Compromiso de Pago.

Atentamente,
MARIA DEL PILAR SALAZAR SANCHEZ.
Tel. 8961305 - 3798414 Celular: 310-8457450.
Calle 6 Norte No.2N-36 Edificio Campanario Of.339 Cali.

En Lun, 5 Octubre, 2020 en 17:6, asceneth orozco <

> escribió:

Para: [Redacted]

173

De: María del Pilar Salazar Sánchez [mailto: [Redacted]]
Enviado el: martes, 27 de abril de 2021 1:58 p. m.
Para: Sonia Reina Andrade < [Redacted] >
Asunto: NEGOCIACIÓN APTO. 202 ED. BIFAMILIAR REYNA - Kra 20 No.36-92 Cali
- SONIA REINA ANDRADE
Importancia: Alta

Buena tarde Sra. Sonia Reina Andrade,

De acuerdo a su solicitud vía WhatsApp le envío a su correo electrónico la información sobre el incumplimiento en el Contrato de Promesa de Compraventa, contrato suscrito con el Sr. OMAR BUESAQUILLO PARADA el día 09 de noviembre de 2017, respecto del inmueble ubicado en la Carrera 20 No.36-92 de Cali, Apto.202.

1. COMPROMISO DE PAGO:

Como primera opción sería llegar a un acuerdo conciliatorio con Ud., con el fin de darle la oportunidad de cancelar todo lo adeudado.

La liquidación de lo que Ud. adeuda actualmente es:

Saldo adeudado:	\$85.000.000,00
Saldo intereses a Enero 9/2020:	922.500,00
Intereses Moratorios liquidados de Ene. 10/2020 a Mayo 9/2021:	
(16 meses x 1,9% mes)	25.840.000,00
Honorarios Abogada	2.500.000,00
Total Liquidación a Mayo 9/2021:	\$114.262.500,00

2. ENTREGA DEL INMUEBLE:

En el evento que Ud. no pueda cancelar lo adeudado en el contrato de promesa de compraventa, deberá realizar la entrega voluntaria del inmueble al Sr. OMAR BUESAQUILLO PARADA con ocasión del incumplimiento de la negociación y se resolverá el contrato, debiendo Ud. cancelar el valor de la cláusula penal y el valor de los cánones de arrendamiento adeudados desde noviembre 08 de 2017.

Quedo atenta,
MARIA DEL PILAR SALAZAR SANCHEZ.
Tel. 8961305 - 3798414 Celular: 310-8457450.
Calle 6 Norte No.2N-36 Edificio Campanario Of.339 Cali.

22 de Abril de 2021.-

REQUERIMIENTO:

EMITE: Abogada: MARIA DEL PILAR SALAZAR SANCHEZ

ASUNTO: Requiere cumplimiento CONTRATO PROMESA COMPRAVENTA de fecha 9 de Noviembre de 2017; afirma demanda en contra de la señora SONIA REINA ANDRADE.

SOLICITA: Entrega voluntaria inmueble.

09

27 Abril de 2021.-

Vía Whats app

REMITE: Abogada

DESTINATARIA: SONIA REINA ANDRADE

El valor del arrendamiento se calcula en el caso que Ud. decida no continuar con la promesa de venta y entregue la casa. Le sugiero que esos valores los revisemos en mi oficina, igualmente, me comunico con el Sr. Buesaquillo y le expreso de nuevo lo que me manifestó.

4 de Mayo de 2021.-

10:46 AM

Vía Whats app

MENSAJE DE VOZ:

REMITE: SONIA REINA ANDRADE

DESTINATARIA: Abogada

Se solicita liquidación, información canones arrendamiento.

REMITE: Abogada

DESTINATARIA: SONIA REINA ANDRADE

Buen día Sra Sonia Reina. No le he enviado la información sobre la segunda opción, porque estoy pendiente recibir instrucciones del Sr Buesaquillo. Por ahora no estoy en la oficina , por razones de orden público. Apenas le tenga la información se la hago saber.

20 de Mayo de 2021.-

Mensaje de texto vía Whats app

REMITE: Abogada

DESTINATARIA: SONIA REINA ANDRADE

Si Sra., permitame le voy a reiterar su solicitud al Sr. Buesquillo y ya le informo

Lo último que había hablado con él, es que necesitaba vender el inmueble para recuperar la inversión. Pero, le estoy reiterando su solicitud

OTROS:

SONIA REINA - VELEZ

23 Abril 2021

ACUERDOS PARA PAGOS SRA. SONIA REINA:

Total, Intereses casa al 9 nov 2020	valor \$ 17.000.000 al 9 de nov 2020
Anticipo de intereses deuda casa	\$ 10.800.000 al 9 de nov 2020
Saldo de intereses deuda casa	\$ 6.460.000 al 9 de nov 2020
Capital pendiente	\$ 85.000.000 al 9 de nov 2020

NOTA: Es importante Resaltar que si se toman los \$13.000.000 Son en letras (Trece Millones de pesos M/c). se deben cancelar a partir del 30 de noviembre 2020 un interés del 5% del valor prestado tabulado de la siguiente manera:

Noviembre 30 2020 valor a pagar Intereses \$650.000

Diciembre 30 2020 valor a pagar intereses \$ 650.000

Enero 30 2020 valor a pagar intereses \$650.000

Al 30 de enero del 2021 se deberá cancelar el total del valor prestado por valor de
\$13.000.000

Saldos a favor de la señora SONIA REINA. Por valor de:

\$13.000.000 (Préstamo realizado a la señora Sonia Reina)
\$ 1.400.000 (Préstamo realizado a la Señora Sonia Reina)
\$ 14.400.000 Sub Total.
\$10. 800.000 (Menos este Valor que se entregara a la deuda que presenta en intereses de la casa)
\$ 3.600.000 (Menos este valor que se le entregara a la señora Sonia Reina para pagos de Bancos)

SOLICITUD ESPECIAL

DERECHO PETICION ART. 23 Constitución Política de Colombia.

Con la única finalidad de proteger el derecho a justicia, verdad, reparación y no repetición a favor de víctimas, de manera muy comedida, me permito solicitar lo siguiente:

1. Que en el evento que el señor OMAR BUESAQUILLO PARADA, inicie proceso ejecutivo por contrato de arrendamiento de vivienda urbana, de restitución de bien inmueble, resolución de contrato o cualquier otra figura jurídica ante la jurisdicción civil, se de aplicación al principio de PREJUDICIALIDAD contemplado en el artículo 161 del Código General del Proceso; ORDENANDO LA SUSPENSION de dichos procesos en lo concerniente con el bien inmueble ubicado a la altura de la CARRERA 20 No. 36 – 92 EDIFICIO BIFAMILIAR REYNA APARTAMENTO 202 – 2do Piso de Cali, MATRICULA INMOBILIARIA No. 370-618688 FICHA CATASTRAL No. D061100140000; hasta tanto se haya emitido fallo definitivo dentro de la presente actuación.
2. Que la FISCALIA GENERAL DE LA NACION; por intermedio de la POLICIA JUDICIAL – CUERPO TECNICO DE INVESTIGACIÓN; agote todas y cada una de las tareas técnico – investigativas, con el fin de esclarecer, ubicar y determinar el tipo de negociaciones mediante los cuales el señor OMAR BUESAQUILLO PARADA; BOLSA HIPOTECARIA SAS; YEMEL ARBOLEDA ALVAREZ; han obtenido la propiedad de BIENES INMUEBLES SUJETOS A INSCRIPCION DE REGISTRO ANTE LAS DIFERENTES OFICINAS DE INSTRUMENTOS PUBLICOS-Entre ellos: 370-33504; 370-618688; 370-585116; 370-540107; 370-110315; 370-157209; 370-453174; 370-539998; 370-988330; 370-988181; investigando y entrevistando al respecto a sus anteriores inmediatos propietarios y de las propiedades que en su histórico pudieran figurar.
3. Que se ORDENE LA SUSUPENSION DEL PODER DISPOSITIVO del bien inmueble ubicado a la altura de la CARRERA 20 No. 36 – 92 EDIFICIO BIFAMILIAR REYNA APARTAMENTO 202 – 2do Piso de Cali, MATRICULA INMOBILIARIA No. 370-618688 FICHA CATASTRAL No. D061100140000. Artículo 85 del C.P.P. hasta tanto se emita sentencia definitiva dentro de la presente actuación.

4. Que se identifique e individualice a la abogada MARIA DEL PILAR SALAZAR SANCHEZ.

Quedo atenta, al llamado de la FISCALIA GENERAL DE LA NACION, reservándome el derecho de ampliar denuncia y manifiesto bajo la gravedad del juramento, que no he puesto en conocimiento estos mismos hechos ante ninguna otra autoridad.

Aporto además:

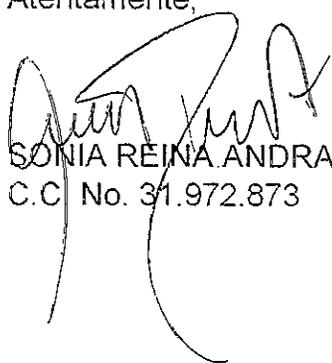
Copia del Registro Civil de Nacimiento de mi hija, MARIA LUISA CONCHA REINA.
18521569 – 920916/58633

Requerimiento de fecha 22 de Abril de 20'21; emitido por la abogada MARIA DEL PILAR SALAZAR SANCHEZ.

Aporto copia impresa de algunos mensajes de texto emitidos por la mencionada a mi teléfono celular.

Copia del original de recibo de pago IMPUESTO PREDIAL que hemos efectuado sobre el inmueble que es nuestra residencia: CARRERA 20 No. 36 – 92 EDIFICIO BIFAMILIAR REYNA APARTAMENTO 202 – 2do Piso de Cali, MATRICULA INMOBILIARIA No. 370-618688 FICHA CATASTRAL No. D061100140000
\$600.000 el 19 de Enero de 2021
\$500.000 el 16 de Junio de 2021
\$1.083.750 el 30 de Abril de 2019
\$942.650 el 21 de Marzo de 2018

Atentamente,



SONIA REINA ANDRADE
C.C No. 31.972.873



Camara de Comercio de Cali
CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL
Fecha expedición: 21/12/2021 10:42:24 pm

163

Recibo No. 8305868, Valor: \$6.200

CODIGO DE VERIFICACIÓN: 0821GGL6N9

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccc.org.co y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

CON FUNDAMENTO EN LA MATRÍCULA E INSCRIPCIONES EFECTUADAS EN EL REGISTRO MERCANTIL, LA CÁMARA DE COMERCIO CERTIFICA:

NOMBRE, IDENTIFICACIÓN Y DOMICILIO

Razón social: BOLSA DE HIPOTECAS S.A.S.
Nit.: 800213208-1
Domicilio principal: Cali

MATRÍCULA

Matrícula No.: 356762-16
Fecha de matrícula en esta Cámara: 24 de noviembre de 1993
Último año renovado: 2021
Fecha de renovación: 28 de junio de 2021
Grupo NIIF: Grupo 3

UBICACIÓN

Dirección del domicilio principal: KR 4 # 9 - 63 OF 302
Municipio: Cali - Valle
Correo electrónico: bhyy@hotmail.com
Teléfono comercial 1: 8830363
Teléfono comercial 2: 8890137
Teléfono comercial 3: No reportó

Dirección para notificación judicial: KR 4 # 9 - 63 OF 302
Municipio: Cali - Valle
Correo electrónico de notificación: bhyy@hotmail.com
Teléfono para notificación 1: 8830363
Teléfono para notificación 2: 8890137
Teléfono para notificación 3: No reportó

La persona jurídica BOLSA DE HIPOTECAS S.A.S. SI autorizó recibir notificaciones personales a través de correo electrónico, de conformidad con lo establecido en los artículos 291 del Código General del Proceso y 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.



Cámara de
Comercio de
Cali

Camara de Comercio de Cali
CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL
Fecha expedición: 21/12/2021 10:42:24 pm

164

Recibo No. 8305868, Valor: \$6.200

CODIGO DE VERIFICACIÓN: 0821GGL6N9

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccc.org.co y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

CONSTITUCIÓN

Por Escritura Pública No. 8946 del 22 de noviembre de 1993 Notaria Segunda de Cali ,inscrito en esta Cámara de Comercio el 24 de noviembre de 1993 con el No. 71999 del Libro IX ,se constituyó sociedad de naturaleza Comercial denominada BOLSA DE HIPOTECAS LIMITADA

REFORMAS ESPECIALES

Por Acta No. 24 del 16 de septiembre de 2013 Junta De Socios ,inscrito en esta Cámara de Comercio el 10 de octubre de 2013 con el No. 11926 del Libro IX ,se transformó de SOCIEDAD LIMITADA en SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA bajo el nombre de BOLSA DE HIPOTECAS S.A.S.

TERMINO DE DURACIÓN

La persona jurídica no se encuentra disuelta y su duración es INDEFINIDA

OBJETO SOCIAL

OBJETO SOCIAL. EL OBJETO PRINCIPAL DE LA SOCIEDAD, SE HALLA CONSTITUIDO POR LAS SIGUIENTES ACTIVIDADES Y NEGOCIOS:
NEGOCIOS DE PROPIEDAD RAÍZ, COMPRA Y VENTAS DE INMUEBLES, AVALÚOS DE BIENES MUEBLE E INMUEBLES, ADMINISTRACIONES DE PROPIEDAD RAÍZ, CONSTITUCIÓN Y CANCELACIÓN DE HIPOTECAS, ASÉSORÍAS CONTABLES, ECONÓMICA Y FINANCIERA, DAR Y RECIBIR DINERO EN MUTUO, CON O SIN INTERESES, REPRESENTACIONES, ETC, LA CONSTITUCIÓN Y PARTICIPACIÓN EN SOCIEDADES, LA COMPRA, EXPLOTACIÓN Y VENTA DE ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO, CUYA ACTIVIDAD SE RELACIONE DIRECTAMENTE CON EL OBJETO SOCIAL. LA SOCIEDAD QUEDA EXPRESAMENTE AUTORIZADA PARA CELEBRAR: TODA CLASE DE OPERACIONES DE CRÉDITO ACTIVO O PASIVO, ABRIR CUENTAS CORRIENTES, GIRAR SOBRE LAS MISMAS, ENDOSAR O ACEPTAR TÍTULOS VALORES, TOMAR Y DAR EN ARRENDAMIENTO O EN OPCIÓN BIENES DE CUALQUIER NATURALEZA Y EN GENERAL EFECTUAR TODO ACTO, CELEBRAR TODO CONTRATO CIVIL, COMERCIAL O ADMINISTRATIVO QUE SE RELACIONE CON SU OBJETO SOCIAL Y EJECUTAR TODOS LOS ACTOS QUE TENGAN COMO FINALIDAD EJERCER LOS DERECHOS Y CUMPLIR LAS OBLIGACIONES LEGALES COMERCIALES DERIVADOS DE LA EXISTENCIA Y ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD. EN FIN, PODRÁ EFECTUAR LA REALIZACIÓN DE CUALQUIER ACTIVIDAD COMERCIAL O CIVIL, LÍCITA.



Camara de Comercio de Cali
CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL
Fecha expedición: 21/12/2021 10:42:24 pm

Recibo No. 8305868, Valor: \$6.200

CODIGO DE VERIFICACIÓN: 0821GGL6N9

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccc.org.co y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

CAPITAL

CAPITAL AUTORIZADO
Valor: \$13,700,000
No. de acciones: 13,700
Valor nominal: \$1,000

CAPITAL SUSCRITO
Valor: \$13,700,000
No. de acciones: 13,700
Valor nominal: \$1,000

CAPITAL PAGADO
Valor: \$13,700,000
No. de acciones: 13,700
Valor nominal: \$1,000

REPRESENTACIÓN LEGAL

DE LA ADMINISTRACIÓN. LA DIRECCIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE LOS NEGOCIOS SOCIALES, QUEDAN DELEGADOS EN LA ASAMBLEA DE ACCIONISTAS, LA JUNTA DIRECTIVA Y EL GERENTE GENERAL, QUIENES EN EJERCICIO DE SUS FUNCIONES TENDRÁN LAS ATRIBUCIONES QUE LES SEÑALEN LA LEY Y ESTOS ESTATUTOS.

COMPOSICIÓN. LA JUNTA DIRECTIVA SE COMPONE DE CINCO (5) MIEMBROS PRINCIPALES, O EN SU DEFECTO, DE SUS SUPLENTE, UNOS Y OTROS DESIGNADOS POR LA ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS PARA PERÍODOS DE UN (1) AÑO, RELEGIBLES INDEFINIDAMENTE Y REMOVIBLES LIBREMENTE POR LA MISMA ASAMBLEA EN CUALQUIER TIEMPO.

REPRESENTACIÓN LEGAL. LAS FUNCIONES DE REPRESENTACIÓN LEGAL DE LA SOCIEDAD Y DE ADMINISTRACIÓN DE LA MISMA, ESTARÁN A CARGO DEL GERENTE GENERAL Y UN (1) SUPLENTE. EL PERÍODO DEL GERENTE GENERAL Y DE SU SUPLENTE ES DE UN AÑO CONTADOS A PARTIR DE LA INSCRIPCIÓN DE SU DESIGNACIÓN EN EL REGISTRO MERCANTIL, SIN PERJUICIO DE QUE PUEDAN SER REELEGIDOS POR LA JUNTA DIRECTIVA EN CUALQUIER TIEMPO. EL SUPLENTE DEL GERENTE GENERAL REMPLAZARÁ A ÉSTE EN SUS AUSENCIAS TEMPORALES DEFINITIVAS, COMO TAMBIÉN EN LOS CASOS EN QUE EL GERENTE GENERAL SE DECLARE IMPEDIDO. EL SUPLENTE TENDRÁ LAS MISMAS ATRIBUCIONES DEL GERENTE GENERAL, CUANDO ENTREN A REMPLAZARLO.

FACULTADES DE LOS REPRESENTANTES LEGALES. EL GERENTE GENERAL Y SUS SUPLENTE ESTÁN FACULTADOS PARA EJECUTAR A NOMBRE DE LA SOCIEDAD, TODOS LOS ACTOS Y CONTRATOS DE QUE SE RELACIONEN DIRECTAMENTE CON LA EXISTENCIA Y EL FUNCIONAMIENTO DE LA MISMA. SERÁN FUNCIONES ESPECÍFICAS DEL CARGO, LAS SIGUIENTES:

A. REPRESENTAR A LA SOCIEDAD JUDICIAL O EXTRAJUDICIALMENTE, Y AUTORIZAR CON SU FIRMA LOS ACTOS Y CONTRATOS EN QUE ELLA INTERVENGA.

166

Recibo No. 8305868, Valor: \$6.200

CODIGO DE VERIFICACIÓN: 0821GGL6N9

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccc.org.co y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

- B. EJECUTAR TODAS LAS OPERACIONES EN QUE LA SOCIEDAD HAYA DE OCUPARSE, SUJETÁNDOSE A LOS ESTATUTOS Y A LAS RESOLUCIONES DE LA ASAMBLEA DE ACCIONISTAS Y DE LA JUNTA DIRECTIVA.
- C. CONSTITUIR MANDATARIOS QUE REPRESENTEN A LA SOCIEDAD EN NEGOCIOS JUDICIALES Y EXTRAJUDICIALES.
- D. CONVOCAR A LA JUNTA DIRECTIVA Y A LA ASAMBLEA DE ACCIONISTAS A SESIONES EXTRAORDINARIAS CUANDO LO JUZGUEN CONVENIENTE O CUANDO LO SOLICITE UN NÚMERO PLURAL DE ACCIONISTAS SOCIOS QUE REPRESENTEN POR LO MENOS EL VEINTICINCO POR CIENTO (25%) DE LAS ACCIONES SUSCRITAS.
- E. PRESENTAR A LA JUNTA DIRECTIVA EN SUS REUNIONES ORDINARIAS, LOS ESTADOS FINANCIEROS DE LA SOCIEDAD, ACOMPAÑADOS DE SUS RESPECTIVOS ANEXOS.
- F. PRESENTAR A LA ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS EN SUS SESIONES ORDINARIAS, UN INFORME DE GESTIÓN QUE DEBERÁ CONTENER UNA EXPOSICIÓN FIEL SOBRE LA EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS Y LA SITUACIÓN JURÍDICO, ECONÓMICA Y ADMINISTRATIVA DE LA SOCIEDAD, ASÍ COMO LAS INDICACIONES, EXPLICACIONES O SALVEDADES DE QUE TRATA EL ARTÍCULO 47 DE LA LEY 222 DE 1.995.
- G. PRESENTAR IGUALMENTE A CONSIDERACIÓN DE LA ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS EN SUS REUNIONES ORDINARIAS, CONJUNTAMENTE CON LA JUNTA DIRECTIVA, LOS ESTADOS FINANCIEROS DE PROPÓSITO GENERAL, JUNTO CON SUS NOTAS, CORTADOS A FIN DEL RESPECTIVO EJERCICIO, LO MISMO QUE UN PROYECTO DE DISTRIBUCIÓN DE UTILIDADES REPARTIBLES Y LOS DEMÁS DATOS QUE EXIGE LA LEY.
- H. INFORMAR A LA JUNTA DIRECTIVA SOBRE LAS OPERACIONES DE LA COMPAÑÍA Y PRESENTARLE, EN FORMA DETALLADA, LOS INFORMES QUE ÉSTA LE SOLICITE.
- I. PRESENTAR A LA JUNTA DIRECTIVA EL BALANCE DE PRUEBA, QUE DEBE CONFECCIONAR EL ÚLTIMO DÍA DE CADA MES.
- J. CELEBRAR TODA CLASE DE ACTOS, CONTRATOS Y OPERACIONES TENDIENTES A LA REALIZACIÓN DEL OBJETO SOCIAL, DENTRO DE LAS LIMITACIONES CONSIGNADOS EN ESTOS ESTATUTOS.
- K. CELEBRAR EL CONTRATO COMERCIAL DE CAMBIO EN TODAS SUS MANIFESTACIONES, GIRANDO, ENDOSANDO, AVALANDO Y ACEPTANDO TODA CLASE DE TÍTULOS VALORES.
- L. TRANSIGIR, DESISTIR, SUSTITUIR, COMPROMETER Y RECIBIR LOS NEGOCIOS SOCIALES.
- M. NOMBRAR LOS EMPLEADOS QUE CONSIDERE NECESARIOS PARA LA BUENA ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD.
- N. FIJAR LAS FUNCIONES Y LAS REMUNERACIONES DE LOS EMPLEADOS Y FUNCIONARIOS DE SU ELECCIÓN.
- O. CUMPLIR LAS DEMÁS FUNCIONES QUE LE SEÑALEN LA ASAMBLEA DE ACCIONISTAS, LA JUNTA DIRECTIVA Y AQUELLAS QUE LE SON PROPIAS DE ACUERDO CON LAS LEYES, COMO ÓRGANO EJECUTIVO DE LA SOCIEDAD.



Camara de Comercio de Cali
CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL
Fecha expedición: 21/12/2021 10:42:24 pm

Handwritten mark or signature

Recibo No. 8305868, Valor: \$6.200

CODIGO DE VERIFICACIÓN: 0821GGL6N9

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccc.org.co y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

NOMBRAMIENTOS

REPRESENTANTES LEGALES

Por Escritura Pública No. 8946 del 22 de noviembre de 1993, de Notaria Segunda de Cali, inscrito en esta Cámara de Comercio el 24 de noviembre de 1993 con el No. 71999 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
GERENTE	LINA MARIA ARBOLEDA DE ARBOLEDA	C.C.31256369
SUPLENTE	YAMEL ARBOLEDA ALVAREZ	C.C.5943079

Por Escritura Pública No. 3587 del 22 de octubre de 2009, de Notaria Trece de Cali, inscrito en esta Cámara de Comercio el 09 de noviembre de 2009 con el No. 12810 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
SEGUNDO SUPLENTE DEL GERENTE	MARIO FERNANDO ARBOLEDA ARBOLEDA	C.C.94458494

REFORMAS DE ESTATUTOS

Los estatutos de la sociedad han sido reformados así:

DOCUMENTO	INSCRIPCIÓN
E.P. 1762 del 13/10/1999 de Notaria Octava de Cali	7005 de 15/10/1999 Libro IX
E.P. 1491 del 16/04/2004 de Notaria Trece de Cali	4630 de 27/04/2004 Libro IX
E.P. 3587 del 22/10/2009 de Notaria Trece de Cali	12809 de 09/11/2009 Libro IX
ACT 24 del 16/09/2013 de Junta De Socios	11926 de 10/10/2013 Libro IX

RECURSOS CONTRA LOS ACTOS DE INSCRIPCIÓN

De conformidad con lo establecido en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y la Ley 962 de 2005, los actos administrativos de registro, quedan en firme dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de inscripción, siempre que no sean objeto de recursos. Para estos efectos, se informa que para la Cámara de Comercio de Cali, los sábados NO son días hábiles.

Una vez interpuestos los recursos, los actos administrativos recurridos quedan en efecto suspensivo, hasta tanto los mismos sean resueltos, conforme lo prevé el artículo 79 del Código de Procedimiento Administrativo y de los Contencioso Administrativo.

A la fecha y hora de expedición de este certifica, NO se encuentra en trámite ningún recurso.



Recibo No. 8305868, Valor: \$6.200

CODIGO DE VERIFICACIÓN: 0821GGL6N9

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccc.org.co y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS - CIIU

Actividad principal Código CIIU: 6820
Actividad secundaria Código CIIU: 6499

ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO

A nombre de la persona jurídica figura(n) matriculado(s) en la Cámara de Comercio de Cali el(los) siguiente(s) establecimiento(s) de comercio/sucursal(es) o agencia(s):

Nombre: BOLSA DE HIPOTECAS S.A.S
Matrícula No.: 356763-2
Fecha de matricula: 24 de noviembre de 1993
Ultimo año renovado: 2021
Categoría: Establecimiento de comercio
Dirección: KR 4 # 9 - 63 OF 303
Municipio: Cali

SI DESEA OBTENER INFORMACIÓN DETALLADA DE LOS ANTERIORES ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO O DE AQUELLOS MATRICULADOS EN UNA JURISDICCIÓN DIFERENTE A LA DEL PROPIETARIO, DEBERÁ SOLICITAR EL CERTIFICADO DE MATRÍCULA MERCANTIL DEL RESPECTIVO ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO.

LA INFORMACIÓN CORRESPONDIENTE A LOS ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO QUE TIENE MATRICULADOS EL COMERCIANTE EN OTRAS CÁMARAS DE COMERCIO DEL PAÍS, PODRÁ CONSULTARLA EN WWW.RUES.ORG.CO.

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

TAMAÑO EMPRESARIAL

De conformidad con lo provisto en el artículo 2.2.1.13.2.1 del Decreto 1074 de 2015 y la Resolución 2225 de 2019 del DANE el tamaño de la empresa es: MICRO

Lo anterior de acuerdo a la información reportada por el matriculado o inscrito en el formulario RUES:

Ingresos por actividad ordinaria \$163,526,685



Cámara de Comercio de Cali

Camara de Comercio de Cali
 CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL
 Fecha expedición: 21/12/2021 10:42:24 pm

169

Recibo No. 8305868, Valor: \$6.200

CODIGO DE VERIFICACIÓN: 0821GGL6N9

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccc.org.co y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

Actividad económica por la que percibió mayores ingresos en el período - CIIU:6820

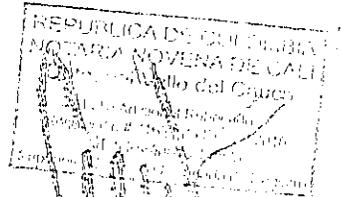
Este certificado refleja la situación jurídica del inscrito hasta la fecha y hora de su expedición.

Que no figuran otras inscripciones que modifiquen total o parcialmente el presente certificado.

De conformidad con lo establecido en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, y de la Ley 962 de 2005, los actos administrativos de registro aquí certificados quedan en firme diez (10) días hábiles después de la fecha de inscripción, siempre que no sean objeto de recursos; el sábado no se tiene como día hábil para este conteo.

En cumplimiento de los requisitos sobre la validez jurídica y probatoria de los mensajes de datos determinados en la Ley 527 de 1999 y demás normas complementarias, la firma digital de los certificados generados electrónicamente se encuentra respaldada por una entidad de certificación digital abierta acreditada por el organismo nacional de acreditación (onac) y sólo puede ser verificada en ese formato.

ARMANDO PERAFAN
ABOGADO
UNIVERSIDAD DEL CAUCA
ESPECIALIZACION
UNIVERSIDAD SAN BUENAVENTURA CALI

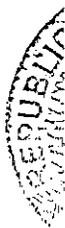


SEÑOR
JUEZ CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI VALLE REPARTO
E.S.D.

SONIA REINA ANDRADE, mayor de edad e identificada con la cedula de ciudadanía No 31.972.873 de Cali Valle, y LUISA MARIA CONCHA REINA, mayor de edad e identificada con la cedula de ciudadanía No. 1.143.844.491, mediante el presente escrito manifiéstanos que conferimos poder especial amplio y suficiente a los doctores ARMANDO PERAFAN y ESTELLA MUÑOZ MORENO abogados en ejercicio quienes se identifican como aparece al pie de sus respectivas firmas, para que en nuestro nombre y representación presenten DEMANDA DE RESOLUCION DE PROMESA DE COMPRAVENTA de fecha 9 de noviembre de 2017, sobre un bien inmueble ubicado en la carrera 20 No 36-92 edificio BIFAMILIAR REINA apartamento 202 segundo piso sometido a reglamento de propiedad horizontal, predio bajo matricula inmobiliaria número 370-618688 de la oficina de registro e instrumentos públicos de Cali Valle, firmado entre la suscrita SONIA REINA ANDRADE en calidad de PROMITENTE COMPRADORA y el señor OMAR BUESAQILLO PARADA EN CALIDAD de PROMITENTE VENDEDOR, igualmente mayor de edad quien se identifica con la cedula de ciudadanía No. 94.265.322 de calima Valle.

Esta demanda se fundamenta en los preceptos legales de los artículos 1602 1611, 1502 1511, 1740, 1741, 1742, 1746 del código civil, artículo 89 de la ley 153 de 1.887.

Además esta acción de RESOLUCION DE PROMESA DE COMPRAVENTA y LA NULIDAD ABSOLUTA del negocio jurídico de venta que consta en la escritura pública No. 3192 del 9 de noviembre de 2017 otorgada en la NOTARIA TRECE DEL CIRCULO DE CALI VALLE, se instaura contra LA BOLSA DE HIPOTECAS S.A.S de la ciudad de Cali Valle, persona jurídica con NIT No. 800.213.208-1 y domicilio en la carrera 4ª No 9-63 oficina 302 en la ciudad de Cali Valle, quien expide los recibos de cobro y pago por una supuesta deuda hipotecaria documentos estos firmados por el supuesto "acreedor hipotecario" OMAR



BUESAQUILLO PARADA, dentro de una HIPOTECA QUE NO EXISTE Y por UNA COMPRAVENTA CON PAGTO DE RETROVENTA que TAMPOCO EXISTE y MENOS EXISTE EXTINCIÓN DEL PACTO DE RETROVENTA, negocios jurídicos de venta y retroventa que nunca se legalizo por escritura pública ni se solemnizo como la ley lo ordena ante el registro en la oficina de registro en la ciudad de Cali, tal como se puede observar en el certificado de tradición del inmueble, en la fraudulenta promesa de venta del bien inmueble ubicado en la carrera 20 No 36-92 edificio BIFAMILIAR REINA apartamento 202 segundo piso de reglamento de propiedad horizontal, predio bajo matricula inmobiliaria número 370-618688 de la oficina de registro e instrumentos públicos de Cali Valle .

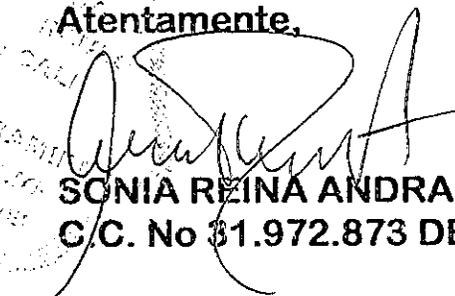
Como consecuencia de lo anterior en la definición de la RESOLUCION DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA, igualmente se anule EL NEGOCIO JURIDICO DE COMPRAVENTA, y se ANULE LA ESCRITURA PUBLICA de fecha 9 de noviembre de 2017 que consta en la escritura pública número 3192 del 9 de noviembre de 2017 otorgada en la NOTARIA TRECE DEL CIRCULO DE CALI VALLE, negocio realizado entre la señora LUISA MARIA CONCHA REINA en calidad de VENDEDORA quien se identifica con la C. de C. No. 1.143.844.491 y OMAR BUESAQUILLO PARADA en calidad de COMPRADOR, quien se identifica con la C. de C. No. 94.265.322 de calima Valle, donde se realizó UNA COMPRAVENTA SIN AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR predio bajo matricula inmobiliaria número 370-618688, de la oficina de registro e instrumentos públicos de Cali.

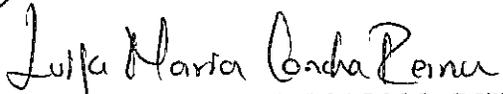
Se solicitara en la demanda la NULIDAD ABSOLUTA de dicho instrumento público, ESCRITURA PUBLICA No 3192 del 9 de noviembre de 2017 otorgada en la NOTARIA TRECE DEL CIRCULO DE CALI VALLE por contener en su contexto ilegalidades y VICIOS EN EL CONSENTIMIENTO ERROR FUERZA Y DOLO, MALA FE Y TEMERIDAD EN LOS NEGOCIOS JURIDICOS como consecuencia de la declaración de la resolución de la promesa de compraventa, todo esto de acuerdo con los argumentos y pretensiones que nuestros abogados presenten por escrito en demanda en su debida oportunidad.

Nuestros apoderados quedan facultados para transigir, desistir, conciliar, recibir, tramitar, sustituir, reasumir este poder y con las facultades que consagra el art. 77 del código general del proceso, en fin para todo lo necesario en fiel cumplimiento del presente mandato, y además para presentar tutelas, procedimientos administrativos, y los recursos de ley que se requieran en este mismo asunto.

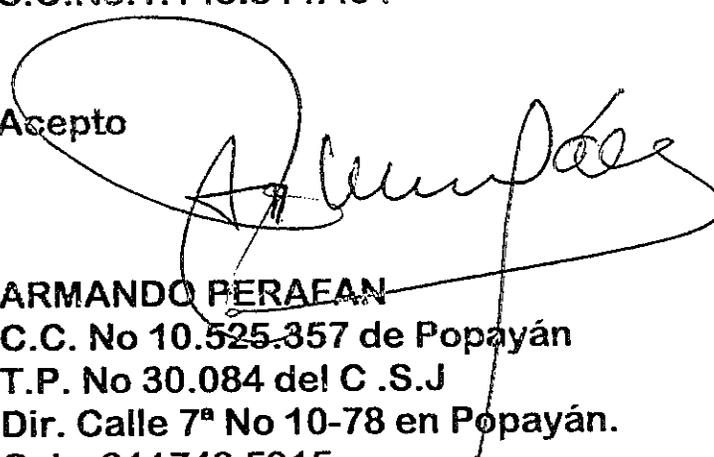
Sírvase reconocer personería para actuar a nuestros apoderados

Atentamente,

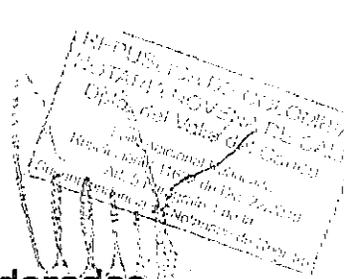

SONIA REINA ANDRADE
C.C. No 31.972.873 DE CALI


LUISA MARIA CONCHA REINA
C.C.No.1.143.844.491

Acepto


ARMANDO PERAFAN
C.C. No 10.525.357 de Popayán
T.P. No 30.084 del C.S.J
Dir. Calle 7ª No 10-78 en Popayán.
Cel. 311743 5915
Correo electrónico: armandoperafan90@gmail.com


ESTELLA MUÑOZ MORENO
C.C. No. 25.517.211
T.P. No 85.553 C.S.J.
Cel: 315 778 0053
Correo electrónico: estrella.mmoreno@gmail.com



NOTARIA NOVENA DE CALI

notariacali9@yahoo.com.mx

**DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE
CONTENIDO, FIRMA Y HUELLA**

Ante la Notaría Novena (9) del Circulo de Cali,
Compareció:



REINA ANDRADE SONIA

quien exhibió C.C. 31972873 de cali

y declaró que la firma y huella que aparecen en el
presente documento son suyas y que el contenido
del mismo es cierto.

zqexa3xzaaqaa1aq

CALI 22/12/2021 a las 3:21:00 p. m.

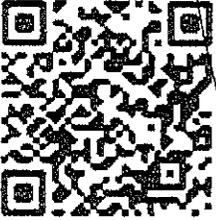
Verifique los datos ingresando a
www.notariaenlinea.com

JSRF

Huella

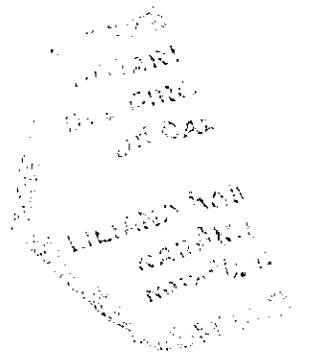
Esta diligencia se tramita a
solicitud del Concedente
Previo advertencia del
Decreto 2150/95 y Decreto
2146/83

DMJA4BCAEZVLLRX8



Maria Cecilia Alvarez Perez
FIRMA

MARIA CECILIA ALVAREZ PEREZ
NOTARIA NOVENA (E) DE CALI





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



7868182

En la ciudad de Cali, Departamento de Valle, República de Colombia, el veintisiete (27) de diciembre de dos mil veintiuno (2021), en la Notaría Tercera (3) del Círculo de Cali, compareció: LUISA MARIA CONCHA REINA, identificado con Cédula de Ciudadanía / NUIP 1143844491 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

Luisa Maria Concha Reina



drzpkpr01m1w
27/12/2021 - 10:48:22

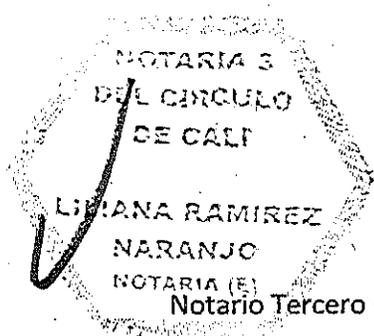


----- Firma autógrafa -----

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

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

Este folio se vincula al documento de PODER ESPECIAL signado por el compareciente, en el que aparecen como partes LUISA MARIA CONCHA REINA, sobre: JUEZ CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI VALLE- REPARTO.



LILIANA RAMIREZ N



LILIANA RAMIREZ NARANJO

Notario Tercero (3) del Círculo de Cali, Departamento de Valle - Encargado

Consulte este documento en www.notariasegura.com.co
 Número Único de Transacción: drzpkpr01m1w

ARMANDO PERAFAN
ABOGADO
UNIVERSIDAD DEL CAUCA
ESPECIALIZACION
UNIVERSIDAD DE SAN BUENAVENTURA CALI

Señor(a)
JUEZ CIVIL DEL CIRCUITO (REPARTO)
Cali, Valle.
E. S. D.

ARMANDO PERAFAN, abogado en ejercicio identificado con C.C.No.10.525.357 de Popayán, Cauca, y portador de la T.P.No.30.084 del C.S.J.; **ESTELLA MUÑOZ MORENO**, igualmente abogada en ejercicio identificada con C.C.No.25.517.211 de Mercaderes, Cauca, y portadora de la T.P.No.85.553 del C.S.J., obrando como apoderados y en representación de la Sra. **SONIA REINA ANDRADE**, mayor de edad e identificada con C.C.No.31.972.873 de Cali, Valle, según poder adjunto. Muy respetuosamente nos permitimos invocar ante su Despacho demanda de **RESOLUCIÓN DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA** con fundamento en los preceptos legales de los artículos 1932 y siguientes del Código Civil, y artículo 374 del código general del proceso, para que por medio de esta acción se **RESCINDA LA PROMESA DE COMPRAVENTA** de fecha 9 de noviembre de 2017, firmado entre la suscrita **COMPRADORA**, Sra. **SONIA REINA ANDRADE**, y el Sr. **OMAR BUESAQUILLO PARADA**, en calidad de **VENDEDOR**, igualmente mayor de edad quien se identifica con C.C.No.94.265.322 de Calima, Valle.

Además, esta acción de resolución de la promesa de compraventa se instaura contra **LA BOLSA DE HIPOTECAS S.A.S**, de la ciudad de Cali, Valle, persona jurídica con NIT.No.800.213.208-1 y domicilio en la carrera 4A No.9-63 oficina 302 de Cali, Valle, quien expide los recibos de cobro y pago por una supuesta deuda hipotecaria firmados por el **ACREEDOR HIPOTECARIO**, Sr. **OMAR BUESAQUILLO PARADA**, **DENTRO DE UNA HIPOTECA que NO EXISTE** y por **UNA COMPRAVENTA CON PACTO DE RETROVENTA que TAMPOCO EXISTE y MENOS EXISTE EXTINCIÓN DEL PACTO DE RETROVENTA**, lo cual nunca se legalizó por escritura ni se realizó el registro ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente de Cali, Valle, tal como se puede observar en

certificado de tradición del inmueble en la fraudulenta promesa de compraventa de un bien inmueble ubicado en la carrera 20 No.36-94 edificio Bifamiliar Reina apartamento 202, segundo piso de reglamento de propiedad horizontal, predio bajo matrícula inmobiliaria No.370-618688 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Cali, Valle.

Para la supuesta promesa de compraventa se solicitará en esta demanda más adelante con los detalles legales y jurídicos que se declare la **nulidad absoluta** de dicho instrumento público por contener en su contexto **ILEGALIDADES y VICIOS EN EL CONSENTIMIENTO, ERROR, FUERZA Y DOLO, MALA FE Y TEMERIDAD EN LOS NEGOCIOS JURÍDICOS** y como consecuencia de esta declaración de nulidad se revoque y archive el proceso promovido en el Juzgado Dieciocho Civil Municipal de Cali, Valle, radicado al No.76001400301820210077000, donde se admitió por auto interlocutorio No. 3498 de fecha 20 de octubre de 2021 notificado por aviso el día 22 de noviembre de 2021, demanda por proceso **VERBAL SUMARIO DE RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO**, promovido por el Sr. **OMAR BUESAQUILLO PARADA** a través de apoderada en contra de la Sra. **SONIA REINA ANDRADE**, donde ilegalmente se tramita en su contra un proceso de restitución del bien inmueble, todo esto de acuerdo con los argumentos y pretensiones que vamos a presentar por escrito en demanda en su debida oportunidad.

La demanda precitada es en defensa del derecho de propiedad protegido por el artículo 58 de la C.N., por el dominio y propiedad de la demandante, todo lo anterior se sustenta dentro de los siguientes

HECHOS

1. La Sra. **SONIA REINA ANDRADE** identificada con C.C.No.31.972.873, en busca de un préstamo hipotecario, acude a la empresa **BOLSA DE HIPOTECAS S.A.S.**, donde se entrevista con el Sr. **YAMEL ARBOLEDA ALVAREZ**, quien le ofrece una supuesta hipoteca con pacto de retroventa.
2. La Sra. **SONIA REINA ANDRADE**, gestionó ante la empresa **BOLSA DE HIPOTECAS S.A.S.**, de la ciudad de Cali, Valle, persona jurídica con NIT.No.800.213.208-1 y domicilio en la carrera 4A No.9 - 63 oficina 302 en la ciudad de Cali, Valle, un supuesto préstamo hipotecario con garantía hipotecaria de su vivienda ubicada en la carrera 20 No.36 - 94 edificio Bifamiliar Reina, apartamento 202 segundo piso de reglamento de

propiedad horizontal, predio bajo matrícula inmobiliaria No.370-618688 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Cali, Valle.

3. Después de varias conversaciones con esta **BOLSA DE HIPOTECAS S.A.S.**, no se logró legalizar ni hacer escritura pública ni registro ninguno de hipoteca sobre el bien inmueble antes descrito; por el contrario esta firma a través del Sr. **YAMEL ARBOLEDA ALVAREZ**, le hicieron firmar un **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** de fecha 8 de noviembre de 2017, firmado entre la suscrita **ARRENDATARIA**, Sra. **SONIA REINA ANDRADE**, y el Sr. **OMAR BUESAQUILLO PARADA**, en calidad de supuesto **ARRENDADOR**, igualmente mayor de edad quien se identifica con C.C.No.94.265.322 de Calima, Valle. Se adjunta contrato de arrendamiento.
4. El antes citado contrato lo firmó a petición de la **BOLSA DE HIPÓTECAS S.A.S.** o del Sr. **OMAR BUESAQUILLO PARADA**, con la promesa que se le prestaría el dinero que necesitaba por valor de **OCHENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS** (\$85.000.000.00) M/cte, y dentro de las cláusulas del contrato de arrendamiento que le indujeron a firmar, existe un canon de arrendamiento por valor de **UN MILLÓN SEICIENTOS QUINCE MIL PESOS** (\$1.615.000.00) M/cte, con el fin de asegurar con este desembolso la garantía del préstamo que le harían posteriormente, dinero y préstamo que no se hizo de manera regular.
5. En concordancia con el anterior hecho, al momento de realizar el contrato de venta entre la Sra. **LUISA MARÍA CONCHA REINA** y el Sr. **OMAR BUESAQUILLO PARADA**, la suma que se estipuló fue de **NOVENTA MILLONES SETECIENTOS MIL PESOS** (\$90.700.000.00) M/cte. Sin embargo, más adelante solo se le haría entrega a nuestra poderdante la suma de **OCHENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS** (\$85.000.000.00) M/cte; los demás **CINCO MILLONES SETECIENTOS MIL PESOS** (\$5.700.000.00) M/cte fueron para la comisión del Sr. **YAMEL ARBOLEDA ALVAREZ**.
6. Al otro día de haber firmado el susodicho contrato de arrendamiento, o sea, el día 9 de noviembre de 2017, el Sr. **YAMEL ARBOLEDA ALVAREZ**, quien figura como suplente de la empresa **BOLSA DE HIPOTECAS S.A.S.**, identificado con la

C.C.No.5.943.079 *llamó en primer momento* para que la Sra. **LUISA MARIA CONCHA REINA** (hija de la Sra. **SONIA REINA ANDRADE**), identificada con C.C.No.1.143.844.491 firmara una **HIPÓTECA CON PACTO DE RETROVENTA** a favor del Sr. **OMAR BUESAQUILLO PARADA**, por un valor de **NOVENTA MILLONES SETECIENTOS MIL PESOS** (\$90.700.000.00) M/cte, en la Notaria Trece del Circulo de Cali, Valle, esta venta está registrada bajo escritura pública No.3192 del mismo día, sobre el mismo bien inmueble que contenía el arrendamiento que se había firmado un (1) día antes, esto con el fin de efectuar la supuesta **HIPÓTECA** y que ello sería para garantizar el préstamo que les había solicitado.

7. Ese mismo día, 9 de noviembre de 2017, el Sr. **YAMEL ARBOLEDA ALVAREZ**, *en segundo lugar* le indicó a la Sr. **SONIA REINA ANDRADE**, que debía firmar un contrato de promesa de venta, en el que ella figuraba como compradora del bien inmueble en litigio, y el Sr. **OMAR BUESAQUILLO PARADA**, figuraba como vendedor; esta compraventa ocurrió minutos después de la primera venta (ocurrida en el hecho anterior), se hizo por un valor de **CIENTO QUINCE MILLONES DE PESOS** (\$115.000.000.00) M/cte. en la Notaria Trece del Circulo de Cali, Valle.

Nótese el aumento desproporcionado del valor del inmueble con minutos de diferencia sobre la primera venta relatada en el hecho sexto.

Como. puede observar Sr. Juez, en la secuencia que hago en los numerales anteriores y que está sustentado con los documentos de rigor, puede ver que esta firma como actuaron tanto el Sr. **OMAR BUESAQUILLO PARARA** y **LA BOLSA DE HIPOTECAS S.A.S.**, no es el trámite correcto de los negocios jurídicos de carácter legal para que una empresa o firma llámese como se llame o una persona natural, haga o realice para el préstamo de dinero de mutuo con intereses amparados en garantía hipotecaria, o sea que todo lo actuado por los señores antes mencionados Sr. **OMAR BUESAQUILLO PARADA** y **BOLSA DE HIPOTECAS S.A.S.**, lo hicieron para que nuestra mandante, de manera inexperta en los negocios, firmara una secuencia de documentos que empezó por un contrato de arrendamiento el día 8 de noviembre de 2017, continuó con una venta el día 9 de noviembre de 2017 y una compraventa minutos después de la venta el mismo día 9 de noviembre de 2017; para que su hija, Sra. **LUISA MARÍA CONCHA REINA**, también presionada por las circunstancias antes expuestas, les transfiriera el dominio del bien inmueble ubicado en la carrera 20 No.36 -

94 edificio Bifamiliar Reina apartamento 202, segundo piso de reglamento de propiedad horizontal, predio bajo matrícula inmobiliaria No.370-618688 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Cali, Valle.

123

8. la Sra. **SONIA REINA ANDRADE** y su hija Sra. **LUISA MARÍA CONCHA REINA**, en ningún momento expresaron su voluntad de vender ni arrendar, sino conseguir un préstamo con garantía de hipoteca; sin embargo, las maquinaciones que realizaron tanto el Sr. **OMAR BUESAQUILLO PARADA** y **LA BOLSA DE HIPOTECAS S.A.S.**, es una prueba más que se trata de un engaño disfrazado de legal para apropiarse de los bienes de las personas que de buena fe se acercan por la necesidad de conseguir un préstamo de mutuo para satisfacer alguna necesidad económica, y se encuentran con esta clase de elemento y de sujetos amparados en una legalidad comercial para cometer ilícitos como el que han cometido contra la Sra. **SONIA REINA ANDRADE** y su hija Sra. **LUISA MARÍA CONCHA REINA**

9. Sr. Juez, si usted analiza los documentos anexos, en especial el certificado de tradición del inmueble, encontrará que en ningún momento mi mandante y su hija firmaron escritura pública y su registro correspondiente de hipoteca, ni elevaron a escritura pública con su registro venta con pacto de retroventa; en ese proceso de conversación con nuestra mandante lo que hicieron fue engañarla, asaltarle la buena fe, y por consiguiente ha existido **VICIOS EN EL CONSENTIMIENTO, ERROR, FUERZA, DOLO, MALA FE Y TEMERIDAD EN LOS NEGOCIOS JURIDICOS**, por parte de los demandados en este proceso;

10. En el presente asunto se ha presentado de manera clara, unas circunstancias que no tienen una lógica jurídica lineal, ya que debemos preguntarnos, dentro de los hechos narrados antes, porqué y bajo qué legalidad actuó el Sr. **OMAR BUESAQUILLO PARADA**, al hacerle firmar un contrato de arrendamiento el día 8 de noviembre del 2017, cuando ni siquiera este sujeto tenía la propiedad ni la autorización de su hija, la real propietaria del bien inmueble objeto de este litigio, para hacerle firmar dicho adefesio de contrato de arrendamiento a la señora **SONIA REINA**

ANDRADE; otra pregunta que asalta todas las dudas en este asunto, señor Juez, ¿por qué al otro día o sea el 9 de noviembre le hacen firmar a la Sra. **SONIA REINA, LA PROMESA DE COMPRAVENTA** y ese mismo día corren la escritura pública en la Notaria Trece del Circulo de Cali, donde **LUISA MARIA CONCHA REINA** le trasfiere el dominio del bien inmueble ya descrito antes a **OMAR BUESAQUILLO PARADA**? Estos trámites tan rápidos y consecutivos demuestran que **ASALTARON LA BUENA FE** y **OBRARON CON TEMERIDAD Y DOLO** frente a las señoras **SONIA REINA ANDRADE** y **LUISA MARIA CONCHA REINA**, y por consiguiente se presentó de manera vicios en el consentimiento, ya que la Sra. **SONIA REINA ANDRADE** fue objeto desde el inicio de maquinación, trampa, artificio o astucia, engaño, y otras maniobras fraudulentas, encaminados a sorprender a la víctima y provocar su adhesión, para caer en error de hecho, que castiga nuestro ordenamiento civil y penal colombiano.

11. Más aún una circunstancia que muestra la mala fe de **BOLSA HIPOTECARIA S.A.S.** y el Sr. **OMAR BUESAQUILLO PARADA** (acreedor hipotecario [que firma en aviso del 12 de octubre de 2018]), es que esta expide los recibos de cobro y pago de intereses por una supuesta deuda hipotecaria; **DENTRO DE UNA HIPOTECA QUE NO EXISTE** y por **UNA COMPRAVENTA CON PACTO DE RETROVENTA** que **TAMPOCO EXISTE** y **MENOS EXISTE EXTINCIÓN DEL PACTO DE RETROVENTA**, lo cual nunca se legalizó por escritura ni se realizó el registro ante la Oficina de Registro correspondiente en la ciudad de Cali, Valle, tal como se puede observar en certificado de tradición del inmueble en la fraudulenta promesa de venta del bien inmueble objeto de este litigio.
12. Nuestra poderdante, Sra. **SONIA REINA ANDRADE**, a través de oficio del mes de noviembre de 2020, propuso: *"Me dirijo a ustedes muy comedidamente, con el fin de realizar una propuesta de pago por valor de \$90.000.000 son en letras (NOVENTA MILLONES DE PESOS M/C.) con el fin de dar por terminada la negociación que tengo con ustedes, ya que me ha sido muy difícil seguir con los pagos por esta razón me vi obligada a solicitar otro préstamo para poder cancelarles dicha obligación pero solo me aprobaron \$90.000.000 por tal razón ruego a ustedes me puedan colaborar ya que he tenido demasiados inconvenientes con mis padres que son adultos mayores y están*

a mi cargo".

Para este punto Sr. Juez, que se tenga en cuenta las situaciones generadas a partir de la pandemia por Sars-Cov-2. La Sra. **SONIA REINA ANDRADE** es una mujer cabeza de familia, quien tiene a cargo a sus padres, y estos no poseen otro método de subsistencia y dependen completamente de ella.

13. La Sra. **SONIA REINA ANDRADE** fue demandada en proceso de **RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO** por el Sr. **OMAR BUESAQUILLO PARADA**, a través de apoderada abogada **MARIA DEL PILAR SALAZAR SÁNCHEZ**, con C.C.No.31.970.738 y T.P.No.61.921 del C.S.J., que se adelanta en la actualidad en el Juzgado Dieciocho Civil Municipal de Cali, Valle, radicado al No.760014003018-2021-00770-00, donde se admitió por auto interlocutorio No.3498 del 20 de octubre de 2021 notificado por aviso el día 22 de noviembre de 2021; demanda por proceso **VERBAL SUMARIO DE RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO**, promovido por el Sr. **OMAR BUESAQUILLO PARADA** a través de su apoderada, en contra de nuestra mandante, Sra. **SONIA REINA ANDRADE**, donde ilegalmente se tramita dicho proceso.
14. La Sra. **SONIA REINA ANDRADE**, le ha pagado a **BOLSA DE HIPOTECAS S.A.S.**, la suma de **CUARENTA MILLONES DE PESOS** (\$40.000.000.00) M/cte por concepto de intereses (se anexan recibos de la misma empresa).
15. Del mismo modo, es imperativo señalar Sr. Juez que nuestra poderdante jamás ha hecho un pago por concepto de canon de arrendamiento a ninguno de los aquí involucrados. Y es que los involucrados utilizaron el supuesto contrato de arrendamiento para poder iniciar un proceso de **RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE**, con el fin de apropiarse del bien inmueble y desalojarlas miserablemente; todo esto, sin enterar al Sr.(a) Juez Dieciocho Civil Municipal de la verdad verdadera y la verdad absoluta sobre los movimientos, artimañas, engaños y completa documentación irregular que genera este litigio
16. En el presente asunto se ha presentado de manera clara los vicios en el consentimiento, ya que la Sra. **SONIA REINA ANDRADE** y su hija, Sra. **LUISA MARIA CONCHA ANDRADE**, fueron objeto de maquinación, trampa, artificio o astucia, engaño,

y otras maniobras fraudulentas, encaminadas a sorprender a la víctima y provocar su adhesión, para caer en error de hecho, que castiga nuestro ordenamiento civil y penal colombiano.

17. En el trámite del **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** como en el negocio de compraventa con nuestra poderdante, intervinieron de manera clara la **BOLSA DE HIPOTECA S.A.S.** y **OMAR BUESAQUILLO PARADA**, quienes aprovechando de la inexperiencia en los negocios de mi mandante, la convencieron para firmar de manera engañosa haciéndola creer que se trataba de una escritura de préstamo de mutuo intereses con respaldo de hipoteca (supuesta acción que respalda los documentos emanados por **BOLSA DE HIPOTECAS S.A.S.**, la abogada **MARIA DEL PILAR SALAZAR SÁNCHEZ**, al igual que el acreedor hipotecario **OMAR BUESAQUILLO PARADA** como reconoce el acreedor hipotecario que firma en aviso del 12 de octubre de 2018), que era lo que perseguía la Sra. **SONIA REINA ANDRADE**; y terminó firmando su hija, **LUISA MARIA CONCHA REINA**, **LA TRASFERENCIA DEL DOMINIO DEL BIEN INMUEBLE** contenido en la escritura pública No.3192 del 9 de noviembre de 2017.
18. Así, la Sra. **SONIA REINA ANDRADE** siguiendo la asesoría de **YAMEL ARBOLEDA ALVAREZ** quien figura como suplente de gerente de **BOLSA DE HIPOTECAS S.A.S.**, por la manera tan concreta como manejaba el asunto la Sra. **SONIA REINA ANDRADE** y su hija, **LUISA MARIA CONCHA REINA**, cayeron en el gran error de hecho y **DOLOSAMENTE** manipuladas por los asesores citados al firmar la escritura pública de venta a cambio de la supuesta hipoteca con pacto de retroventa, situación esta que contempla *el artículo 1510 del Código Civil* colombiano, donde se configura si uno de los agentes o ambos declaran celebrar un acto que no corresponde al que según su real voluntad han querido celebrar. Como en el ejemplo dado por el mismo código, las partes hacen declaraciones correspondientes a un contrato de mutuo o de compraventa, pero una de ellas entiende recibir en donación.
19. En la actualidad se investiga en la Fiscalía 16 Seccional de Cali, Valle, bajo el radicado No.760016000199202154116, unidad de hurtos y estafas, por los delitos de fraude procesal, estafa agravada, concierto para delinquir y otros delitos conexos, los hechos antes narrados en esta demanda por los supuestos delitos

antijurídicos dolosos y culpables en que incurrieron los personajes ya mencionados; que por su actuar causaron a mi mandante un perjuicio notorio personal y económico el cual deben indemnizar.

20. Para reafirmar el dolo con que actuaron los demandados mencionados, es preciso sustraer que la actuación de estos personajes. Su conducta estaba dirigida a engañar dolosamente a nuestra poderdante, habida cuenta que de observar sin lugar a equivocarse se ve la intención dolosa y engañosa que le imprimieron en la negociación tantas veces mencionada para apropiarse de manera dolosa del bien inmueble de nuestra poderdante, quien en estos momentos y por la mala valoración probatoria no atendida con suficiencia por la Fiscalía 16 Seccional de Cali, Valle, bajo el radicado No.760016000199202154116, unidad de hurtos y estafas, la Sra. **SONIA REINA** se le ha perjudicado notablemente en detrimento patrimonial que afectó sus intereses, familiares, personales y morales, los cuales deberán ser resarcidos legalmente por quienes dolosamente actuaron en contra de mi poderdante.

Ante estas circunstancias planteadas, nuestra legislación civil colombiana es muy clara al preceptuar que existe un **ERROR DE HECHO DIRIMENTE**. El código civil enuncia en forma taxativa las hipótesis en que el error de hecho constituye un vicio de la voluntad, además de una lesión enorme para la vendedora y por ende, una causal de nulidad del acto respectivo, que se sustenta en:

1. **ERROR ACERCA DE LA NATURALEZA DEL ACTO O NEGOCIO.** (*Art. 1510 del Código Civil*): Se configura si uno de los agentes o ambos declaran celebrar un acto que no corresponde al que, según su real voluntad, han querido celebrar, como en el ejemplo dado por el mismo código, las partes hacen declaraciones correspondientes a un contrato de mutuo o de compraventa, pero una de ellas entiende recibir en donación.

Por analogía al presente asunto esta figura de nuestro código civil deberá aplicarse al caso de mi poderdante ya que su voluntad y su consentimiento era de mutuo con intereses respaldada con hipoteca y no de una venta con pacto de retroventa, relaciones jurídicas totalmente diferentes con efectos igualmente diferentes pero la venta afectó notablemente el patrimonio de **SONIA REINA ANDRADE** y su hija **LUISA MARIA CONCHA REINA**, que cerró con broche de oro la nefasta negociación.

PARTES

Para efectos de la Nulidad que mediante esta demanda propongo, y para dar cumplimiento a las exigencias de los artículos 1502, 1510, 1740 y siguientes del código civil colombiano y del código general del proceso.

A. A NOMBRE Y DOMICILIO DE LA DEMANDANTE: Sra. **SONIA REINA ANDRADE**, quien se identifica con la C.C.No.31.972.873 de Cali, Valle, domiciliada en Cali, Valle, en la carrera 20 No.36-92 Edificio Bifamiliar Reina, apartamento 202 segundo piso de reglamento de propiedad horizontal, predio bajo matrícula inmobiliaria No.370-618688 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, Valle.

LOS DEMANDADOS: **OMAR BUESAQUILLO PARADA**, en calidad de arrendador, mayor de edad quien se identifica con la C.C.No.94.265.322 de Calima, Valle, con domicilio en la Carrera 4A No.9-63 oficina 302 en la ciudad de Cali, Valle; **LA BOLSA DE HIPOTECAS S.A.S** de la ciudad de Cali, Valle, persona jurídica con NIT.No.800.213.208-1 y domicilio en la carrera 4A No.9-63 oficina 302 en la ciudad de Cali, Valle.

B. DESIGNACIÓN DEL PROCESO: Proceso de nulidad absoluta.

C. LA CAUSAL DE NULIDAD: Se fundamenta en los preceptos de los artículos 1502, 1740, 1741, 1742, 1746 del código civil.

D. PRUEBAS: Las solicitamos más adelante.

PRETENSIONES Y CONDENAS

Con fundamento en los hechos relatados, en nuestra condición de apoderados judiciales y en representación de la Sra. **SONIA REINA ANDRADE**, según poder adjunto, se sirva resolver:

1. **DECLARAR LA RESOLUCION DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA** firmada el día 9 de noviembre de 2017, entre

los señores **SONIA REINA ANDRADE** en calidad de **COMPRADORA**, y **OMAR BUESAQUILLO PARADA**, en calidad de **VENDEDOR**.

2. Como consecuencia de lo anterior, **DECLARAR LA NULIDAD DEL PROCESO** que se adelanta en la actualidad en el Juzgado Dieciocho Civil Municipal de Cali, Valle, bajo el radicado No.760014003018-2021-00770-00, donde se admitió por auto interlocutorio No.3498 de fecha 20 de octubre de 2021 notificado por aviso el día 22 de noviembre de 2021, demanda por proceso **VERBAL SUMARIO DE RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO**, promovido por el Sr. **OMAR BUESAQUILLO PARADA**, representado legalmente por su abogada **MARIA DEL PILAR SALAZAR SÁNCHEZ**, en contra de **SONIA REINA ANDRADE**, por estar viciados de **NULIDAD ABSOLUTA** al contener dos aspectos ilegales que determina y castiga el Código Civil colombiano en sus artículos 1508 al 1516 donde se preceptúa los *vicios del consentimiento*, y los artículos 1946 y 1947 del Código Civil donde se preceptúa la *rescisión y nulidad* que están claramente definidos en esta demanda como son el *vicio del consentimiento, error, fuerza y dolo* con el fin de que la Sra. **SONIA REINA ANDRADE**, **RETOME EL DOMINIO, PROPIEDAD Y POSESION PLENA** del bien inmueble ya mencionado donde se pretende desalojarla irregular e ilegalmente.
3. **CONDENAR** a las partes demandadas al pago de perjuicios tanto personales, morales, materiales que se consideren pertinentes para la protección, amparo de los derechos fundamentales de acuerdo al contenido en el juramento estimatorio que se expresa en esta demanda.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Cito como normas aplicables las del Código Civil y del C.G.P., aplicables al caso en litigio.

DERECHO AL DEBIDO PROCESO

El mecanismo procedimental adoptado por el Juzgado Dieciocho Civil Municipal de Cali, Valle, radicado bajo No.760014003018-2021-00770-00, donde se admitió POR AUTO INTERLOCUTORIO No. 3498 de fecha 20 de octubre de 2021 notificado por aviso el día 22 de noviembre de 2021, demanda por proceso VERBAL SUMARIO DE RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO, promovido por el señor OMAR BUESAQUILLO PARADA en contra de SONIA REINA ANDRADE, constituye en si mismo una evidente CONFIGURACIÓN MATERIAL PRODUCIENDO UN PERJUICIO IRREMEDIABLE EN EL DERECHO al DEBIDO PROCESO, AL DERECHO A LA PROPIEDAD ARTICULO 58 DE LA CONSTITUCION NACIONAL, y los demás derechos que permiten el desarrollo de este en su plenitud, ya que se ha cometido una ilegalidad, que atenta contra el derecho de propiedad o contra una libertad pública.

Según las explicaciones presentadas se tiene que la ilegalidad, que se menciona en este concepto está dada por una ilegalidad “manifiesta” o “flagrante”, es decir que se trata de un caso en que no hubo una valoración legal de las pruebas. Es importante entender que dicha autonomía judicial no puede desafiar los límites de la racionalidad: La autonomía es, pues, connatural pero siempre debe estar regida por criterios de racionalidad y equidad frente a los hechos en concordancia con las normas sustanciales previstas en la ley

En primer lugar, contiene un grave DEFECTO SUSTANTIVO Y ORGÁNICO por cuanto se desconoce abiertamente el artículo 29 y 58 de la constitución nacional y se viola claras normas del código civil colombiano en cuanto al derecho a la propiedad del bien inmueble como legítima propietaria que ha demostrado y sigue demostrando en esta acción con documentos legales y validos frente al derecho constitucional que le asiste como propietaria

En segundo lugar, se configura un DEFECTO FÁCTICO en la medida en que la decisión no es proporcional a los hechos que le sirven de causa, existe UN EFECTO LESIVO PARA LA PROPIETARIA del bien inmueble, quien quiere demostrar y probar por los medios de prueba legales que ese litigio es NULO, como NULO es el contrato de arrendamiento

Como en nuestro caso dentro de esta acción de NULIDAD es de demostrar que con pruebas posteriores al hecho fundamental que ha

136

dado origen al DETRIMENTO PATRIMONIAL de mi poderdante por la conducta dolosa de quienes engañaron a la señora SONIA REINA ANDRADE, preciso e importante analizar cómo se menoscabo de manera dolosa y fraudulenta el consentimiento de la víctima y se configuró el error de hecho en que se sumió mi poderdante por la conducta dolosa que le imprimieron los señores OMAR BUESAQUILLO PARADA Y LA BOLSA DE HIPOTECAS SAS, para sustentar lo esgrimido a lo largo de esta demanda, me permito transcribir algunos apartes jurídico-legales y jurisprudenciales que son aplicables al caso en litigio, en los siguientes términos:

EL CONSENTIMIENTO

Es el acuerdo o concurso de voluntades individuales de quienes intervienen en la celebración de las convenciones y de los actos unilaterales complejos y no sólo denota la pluralidad de las manifestaciones individuales de la voluntad de los agentes, sino también la concurrencia y unificación de ellas en un solo querer.

Al respecto el artículo 1502 del Código Civil, dice que para que una persona se obligue a otra por un acto o declaración de voluntad, es necesario que consienta en dicho acto o declaración de voluntad y su consentimiento no adolezca de vicios.

VICIOS DEL CONSENTIMIENTO

Para la validez de un acto jurídico es necesaria la manifestación de la voluntad del agente o agentes que intervienen en su declaración; pero para su validez de dicho acto es indispensable que dicha voluntad sea sana, es decir, que no adolezca de vicios pues su presencia destruye la libertad y la conciencia que la ley presupone en el agente o agentes al reconocerles poder suficiente para crear, modificar o extinguir relaciones jurídicas.

El artículo 1508 del Código Civil dispone que los vicios del consentimiento son: ***EL ERROR, LA FUERZA Y EL DOLO.***

EL ERROR

En sentido estricto, el error se puede definir diciendo que es la falsa noción de la realidad; o en la discrepancia entre una idea y la realidad que esta pretende representar.

En el campo filosófico no es lo mismo error que ignorancia porque el error implica una oposición entre el concepto y la realidad, mientras que la ignorancia se caracteriza por la ausencia del concepto. Ejemplo: Yerra quien cree que un vidrio es un diamante, pero ignora quien no sabe que es un diamante.

Pero en el terreno jurídico la ignorancia y el error deben equipararse, especialmente cuando se trata de proteger la autonomía de la voluntad privada porque esta queda amenazada no solamente por las ideas falsas de los agentes sino por la ignorancia de estos.

En la mayoría de los casos el error proviene de la ignorancia, el concepto falso tiene su origen en el desconocimiento de la realidad.

ERROR DE HECHO Y ERROR DE DERECHO

El error puede ser de hecho o de derecho según qué verse sobre una norma jurídica o sobre los elementos constitutivos de una situación de hecho respectivamente. Ejemplo: Si una persona celebra contrato con un menor de edad, creyendo que es mayor de edad, comete error de hecho; pero si dicha persona, a sabiendas de que está negociando con un menor de edad supone que puede pretermitir las formalidades legales protectoras de los incapaces, incurre en un error de derecho.

ERROR DE DERECHO

El artículo 1509 del Código Civil indica que el error de derecho no vicia el consentimiento y esto se explica porque el artículo 9 del código Civil indica que la ignorancia de la ley no sirve de excusa.

En consecuencia, como el error de derecho no afecta la validez de los actos, las obligaciones provenientes de él existen válidamente. **Ejemplo:** En el caso del que contrata con el menor de edad aun sabiendo que lo era pero creyendo que no es necesario observar las formalidades legales que tutelan la incapacidad de los menores de edad, nunca puede repetir lo dado o pagado en razón del contrato alegando error de derecho aunque tal contrato este afectado por la incapacidad del menor; ese contrato surte todos sus efectos mientras el menor de edad no solicite la declaración de nulidad

con fundamento en dicha incapacidad. Otra cosa es que la otra parte adquiriera una acción de repetición contra el menor, esto no se debería al error de derecho cometido sino a la anulación del contrato por la incapacidad del menor y a la destrucción retroactiva de los efectos producidos por el contrato.

188

ERROR DE HECHO

Según el Código Civil Colombiano, no todo error que cometan los agentes repercute sobre la eficacia de los actos jurídicos, sino solamente aquel que, real o presuntamente, llegue a convertirse en el móvil determinante de la voluntad, o sea, en la causa de la prestación de dicha voluntad, pues el artículo 1524 no puede haber obligación sin una causa real y lícita, el error accesorio o no esencial, no repercute en la eficacia del acto en que incide.

El error se clasifica en:

1. Error dirimente o error nulidad: Es aquel que, por ser esencial, afecta la validez del acto y lo condena a su anulación o rescisión judicial.
2. Error Indiferente: Carece de influencia respecto de la eficacia del acto.

ERROR DE HECHO DIRIMENTE

El código civil enuncia en forma taxativa las hipótesis en que el error de hecho constituye un vicio de la voluntad, y por ende, una causal de nulidad relativa del acto respectivo, en las siguientes normas:

1. **ERROR ACERCA DE LA NATURALEZA DEL ACTO O NEGOCIO.** (Art.1510): Se configura si uno de los agentes o ambos declaran celebrar un acto que no corresponde al que según su real voluntad, han querido celebrar, como en el ejemplo dado por el mismo código, las partes hacen declaraciones correspondientes a un contrato de mutuo o de compraventa , pero una de ellas entiende recibir en donación.

ERROR EN LA CAUSA (ART. 1524)

El artículo 1524 del Código Civil, dispone que no puede haber obligación sin causa real y lícita y el mismo artículo define lo que se entiende por causa de las obligaciones, diciendo que ésta es el móvil que induce al acto o contrato.

Pero dicha norma no indica claramente si para que se declare la invalidez de dicho acto o contrato se requiere que dichos móviles o motivos hayan sido conocidos por la otra parte; la Jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia ha decidido este problema indicando que la expresión "el motivo que induce al acto o contrato" para definir la noción de causa, significa los móviles determinantes del acto jurídico que han sido conocidos de las partes. En consecuencia, el error en los móviles o motivos determinantes de los actos jurídicos, o sea, la causa falsa o irreal, solamente conduce a la invalidez de dichos actos, cuando tales móviles han sido conocidos por las partes, pero no cuando han permanecido en el fuero interno de una de ellas, o cuando las otras partes lo han ignorado.

En síntesis, son dos las condiciones que se requieren para que el error en los móviles de los actos jurídicos implique la nulidad de estos: a) que los móviles sean determinantes y b) que los móviles sean conocidos de las partes al tiempo de celebrarse el acto.

EFECTOS DEL ERROR DIRIMENTE

Los vicios de la voluntad en el Código Civil están sancionados con la nulidad relativa del respectivo acto.

EL ERROR DIRIMENTE Y LA CULPA

La parte contraria de la que invoca el error en que incurrió en la celebración del contrato puede valerse de su buena fe y exigir que se les indemnicen los perjuicios que hayan sufrido a causa del descuido y ligereza de su contraparte. Quien interviene en la celebración del acto jurídico garantiza tácitamente a validez de este a los otros interesados.

Tal afirmación se deduce del artículo 1512 del C.C. conforme al cual la nulidad del contrato por error acerca de la persona de uno de los contratantes no se opone a que este tenga derecho a pedir indemnización de perjuicios en que de buena fe haya incurrido; esta indemnización puede ser pedida en cualquier caso de nulidad por error

y, en cualquier caso, de invalidez de una convención por culpa de una de las partes.

EL DOLO

El dolo consiste en cualquier maquinación, trampa, artificio o astucia encaminados a sorprender a la víctima y provocar su adhesión, bien sea sobre el acto en general o sobre ciertas condiciones de él.

En síntesis, habrá dolo siempre que alguien con la intención positiva de inferir daño observe cualquier conducta apta para inducir a otra persona a celebrar un acto jurídico o a aceptar ciertas condiciones de éste, se puede presentar mediante un acto o mediante una omisión. El inciso final del artículo 63 del Código Civil, define que es el dolo como: El dolo consiste en la intención positiva de inferir injuria a la persona o propiedad de otro.

CLASIFICACIÓN DEL DOLO EN LA FORMACIÓN DE LOS ACTOS JURÍDICOS

El artículo 1515 del Código Civil indica que el dolo no vicia el consentimiento sino cuando es obra de una de las partes, y, cuando además, aparece claramente que sin él no hubiera contratado; en los demás casos, el dolo da lugar solamente a la acción de perjuicios contra la persona o personas que lo han fraguado, o que se han aprovechado de él, contra las primeras por el total valor de los perjuicios, y contra las segundas, hasta concurrencia del provecho que han reportado del dolo.

La doctrina reconoce la existencia de una tercera clase de dolo en la contratación, que no produce efecto alguno y es denominado dolo indiferente o tolerado.

Conforme a lo dicho existen tres clases de dolo:

1. Dolo dirimente o vicio de la voluntad.
2. Dolo incidental, fuente de responsabilidad civil, y
3. Dolo indiferente o tolerado.

DOLO DIRIMENTE O VICIO DE LA VOLUNTAD

Para que el dolo conduzca a la invalidez del acto jurídico en cuya formación interviene, se requieren dos condiciones: 1. Que sea la obra de una de las partes; y 2. Que sea determinante del acto o contrato.

1. Dolo como obra de las partes: El *artículo 1515* indica que si los artificios, maquinaciones, o engaños provienen de un tercero, el acto es válido y debe ser mantenido. Pero este requisito no debe limitarse a los casos en que las maniobras fraudulentas provengan directamente de uno de los contratantes, porque basta la complicidad de estos en el dolo de un tercero para que dicho efecto se produzca; la doctrina considera que ni siquiera es indispensable la complicidad positiva de las partes en el dolo de un tercero, sino que es suficiente su complicidad negativa, o sea que no es necesaria la participación activa de estas en las maniobras engañosas, sino que basta con que una de ellas tenga conocimiento de que un tercero está engañando a la otra parte para que su solo-silencio implique complicidad.

La doctrina también admite como vicio del consentimiento el dolo cometido por el mandatario o representante legal o convencional de una de las partes contratantes; en consecuencia, el dolo del apoderado, del padre de familia, o del guardador es causa de nulidad de los actos o contratos en que incide, como si dicho dolo fuera obra del mandante, del hijo o del pupilo, respectivamente.

2. El dolo debe ser determinante: El segundo requisito exigido por la ley para que el dolo constituya vicio de la voluntad es el de que sea la causa determinante del acto o contrato, es decir, que induzca a la víctima a celebrar un acto, que de no haber mediado el dolo, no habría incurrido en él. Pero si la víctima está decidida a celebrar el acto o contrato y el dolo no se emplea para obtener un consentimiento que aquella ya está dispuesta a prestar, sino para inducirla a aceptar condiciones más gravosas, dicho dolo no es causal de invalidez del acto jurídico, sino que solamente constituye fuente de la obligación de indemnizar los perjuicios irrogados con él.

El código distingue dos clases de dolo dirimente tales como el dolo principal o determinante y el dolo incidental o accidental.

1. Dolo principal o determinante: Es el que lleva o determina a la víctima a prestar su consentimiento, constituye un vicio y produce la

invalidez del acto respectivo y la obligación de indemnizar los perjuicios irrogados a la víctima.

EL DOLO CIVIL Y EL DOLO PENAL

Tanto en lo civil como en lo penal el delito consiste en un acto o en una omisión ilícitos cometidos con la intención positiva de inferir injuria o daño, o con dolo propiamente dicho. En consecuencia, no existe diferencia específica entre el dolo civil y el dolo penal. Se distinguen en la mayor o menor gravedad del hecho o de la omisión, gravedad que se mide por el daño social que estos producen, lo que determina que la ley no se contente en ciertos casos con deducir de ellos consecuencias puramente civiles como la nulidad de los actos jurídicos y la obligación de indemnizar los perjuicios, sino que también los sanciona penalmente.

PRUEBA DEL DOLO

El artículo 1516 del Código Civil dispone que el dolo no se presume sino en los casos especiales previstos por la ley, en los demás debe probarse.

En consecuencia, en los casos en que la ley presume el dolo, como el efecto propio de la presunción legal es exonerar de la carga de la prueba a quien alega un hecho, si la ley presume el dolo en ciertos casos, es claro que quien lo alega no necesita probarlo. En cambio, si la ley no presume el dolo, quien lo alega debe producir su prueba conforme a los principios generales del derecho probatorio.

El dolo puede ser establecido judicialmente por cualquier medio probatorio autorizado por la ley, confesión, testimonio, indicios, etc.

Por fuerza o violencia se entiende toda presión física o moral que se ejerce sobre una persona para inducirla a prestar su consentimiento en un acto jurídico. Dicha presión produce en la víctima un sentimiento de miedo o temor que la coloca en un estado de necesidad o que le resta libertad de decisión requerida por la ley para cualquier manifestación de la voluntad privada.

Por tanto, la voluntad prestada bajo el imperio de la fuerza o violencia es imperfecta, está viciada de falta de espontaneidad, aunque el verdadero vicio de la voluntad no está constituido por la fuerza en sí misma, sino por la impresión de temor que infunde en el ánimo de la víctima.

FUERZA FISICA Y FUERZA MORAL

La fuerza física consiste en toda coacción material sobre la persona de la víctima, como los maltratos, la tortura, el secuestro, el hipnotismo, etc.

La fuerza moral consiste en amenazas encaminadas a intimidar a la víctima y a crear en su ánimo la resolución de consentir en el acto jurídico para librarse del mal con que se la conmina, como las amenazas de muerte, de secuestro de un pariente, de destrucción de una fábrica, etc.

El Código Civil Colombiano en su artículo 1513 indica que la fuerza no vicia el consentimiento sino cuando es capaz de producir una impresión fuerte en una persona de sano juicio, tomando en cuenta su edad, sexo y condición. En consecuencia, la única clasificación de fuerza que admite el Código Civil es la fuerza dirimente, es decir, la que alcanza la intensidad requerida por la ley, que constituye vicio de la voluntad y la fuerza indiferente, que es la que le falta el grado necesario para producir dicho efecto.

FUERZA DIRIMENTE

Para que esta fuerza vicie la voluntad se requiere que alcance cierta intensidad y que sea injusta; por lo tanto, las exigencias se pueden denominar de orden cuantitativo y de orden cualitativo.

A. Condición cuantitativa:

El artículo 1513 dispone que: "La fuerza no vicia el consentimiento sino cuando es capaz de producir una impresión fuerte en una persona de sano juicio, tomando en cuenta su edad, sexo y condición. Se mira como una fuerza de este género todo acto que infunde a una persona un justo temor de verse expuesta ella, su consorte o alguno de sus ascendientes o descendientes a un mal irreparable y grave".

La intensidad de la fuerza varía según que se ejerza sobre un hombre o una mujer, sobre un adolescente o sobre un hombre maduro, sobre

un enfermo o sobre una persona sana, sobre un ignorante o sobre un sabio, etc. Lo que quiere decir que la edad, la instrucción, la profesión, la práctica en los negocios y las demás circunstancias personales de la víctima son factores que influyen decisivamente en la determinación concreta de la intensidad de la fuerza.

Además, se debe combinar la investigación subjetiva con los hechos constitutivos de la fuerza, porque el artículo 1513 exige que estos sean capaces de producir en la víctima una impresión fuerte, un justo temor de un mal irreparable y grave.

Ahora bien, el *artículo 1513* reconoce que también constituye vicio del consentimiento cuando esa amenaza que impresiona o conmueve al agente se da ante el peligro de otras a quienes se encuentra unida por vínculos de afecto, el legislador ha reconocido expresamente como constitutivo de fuerza todo acto que infunde a una persona un justo temor de verse expuesta ella, su consorte o alguno de sus ascendientes o descendientes a un mal irreparable y grave.

Pero en vista de esa enumeración que trae el *artículo 1513* los comentaristas se preguntan si el consentimiento también queda viciado cuando se ha obtenido mediante la amenaza de causar mal irreparable y grave a personas distintas del cónyuge, los ascendientes o descendientes de la víctima, como a un hermano, a un tío o sobrino, a la persona con quien aquella tiene promesa de matrimonio, etc. Tal problema ha sido resuelto en el sentido de declarar viciado el consentimiento en todo caso en que para obtenerlo se haya infundido a la víctima el temor de ver expuesta a un mal grave a cualquier persona cuya desgracia deba conmover.

En consecuencia partiendo de la base de que el legislador no quiso limitar los casos en que la voluntad puede quedar viciada por la fuerza violencia contra terceras personas, se debe concluir, según la doctrina aceptada por la mayoría de los interpretes que Franceses y Colombianos que la referida enumeración legal equivale a una presunción de vicio de la voluntad por el empleo de la fuerza o violencia contra el cónyuge, los ascendientes o descendientes de la víctima y en virtud de esa presunción, la carga de la prueba se desplaza y corresponde al interesado en el mantenimiento del acto establecer que la víctima no ha sufrido la intimidación que se presume;

pero en tratándose de personas distintas a las relacionadas en la norma, no hay ninguna presunción y, en consecuencia, quien alegue haber consentido para evitar un mal a estas, debe probar que la fuerza ha sido suficiente para producirle una fuerte impresión, debido a los vínculos de afecto que con ella le ligan.

CONDICIÓN CUALITATIVA

Para que la fuerza sea capaz de viciar la voluntad, la doctrina y la jurisprudencia exigen que ella sea injusta y se entiende por tal todo acto de violencia física o moral que no encuentre legitimación en el ordenamiento jurídico. En cambio, la fuerza es justa y lícita cuando está autorizada por el ordenamiento jurídico como la que consiste en ejercer acciones judiciales reconocidas por la ley para la eficacia de los derechos.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA SALA DE CASACIÓN CIVIL

Bogotá, D. C., seis (06) de marzo de dos mil doce (2012) Magistrado ponente WILLIAM NAMÉN VARGAS Discutida y aprobada en Sala de trece (13) de febrero de dos mil doce (2012) Referencia: 11001-3103-010-2001-00026-01 Se decide el recurso de casación interpuesto por Hugo Humberto Rodríguez Cortés, Mario Gabriel Rodríguez Alvira y Susana Alvira de Rodríguez respecto de la sentencia de 12 de noviembre de 2009, proferida por el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá, Sala Civil, en el proceso ordinario de los recurrentes contra Banco Popular S. A., Arprint S. A., Daniel Nova Pradilla y Ramón Nova Pradilla”.

“ CUARTO CARGO 1. Con base en la causal primera de casación, invoca la trasgresión indirecta de los artículos 98 y 900 del Código de Comercio y 63, 1516 y 1741 del Código Civil a causa de error de hecho manifiesto en la apreciación de unas pruebas. 2. Para el casacionista, el ad quem desconoció los testimonios rendidos por Jorge Nelson Guzmán Parra, Yenny Cecilia Garzón Espitia y Marco Fidel Urbano Franco, tres pagarés, el Acta de 16 de noviembre de 1996 de la Junta de Socios de Arprint de Colombia Ltda., la Escritura Pública N° 945 de 26 de febrero de 1997 otorgada en la Notaría Segunda del Círculo de Bogotá y “el mismo acto de transformar a [Arprint de Colombia Ltda.], en [Arprint, S. A.]”. 3. En su sentir, las pruebas demuestran el dolo desplegado contra los actores con la artimaña o maquinación de los préstamos en dólares para obtener su consenso en su ingreso como socios de Arprint S.A., otorgar escrituras públicas y suscribir los

pagarés, el pago de las deudas de Arprint de Colombia Ltda. a favor del banco, el cambio de la destinación indicada en los títulos valores “[capitalización con el propósito de desarrollar proyectos]”, y la falta de adquisición de la calidad de accionistas en Arprint S. A., al no realizar los aportes, así como la falsedad del acta y escritura pública mencionadas, atribuyéndoles esa condición.

CONSIDERACIONES 1. El negocio jurídico, *rectius*, acto dispositivo de intereses jurídicamente relevante, y dentro de éste, el contrato o acuerdo dispositivo de dos o más partes o sujetos contratantes para constituir, modificar o extinguir relaciones jurídicas, por lo común, es fruto de una disposición volitiva, deliberada, madura, seria, reflexiva, libre, espontánea y desprovista de anomalías, irregularidades, vicio o defecto, aunque en ocasiones, preséntase *per relationem*, heterónoma e impuesta, ya por disposición legal, ora comercial, bien por la particular naturaleza dinámica del tráfico jurídico moderno, *ad exemplum*, dictado, forzado o impuesto, v.gr. remate, expropiación, contenido predispuesto por ley, decreto, acto administrativo, pliegos licitatorios, términos de referencia, condiciones generales de contratación, recetarios, formularios o moldes contractuales, mínimo legalmente impuesto, contratación en serie, en masa, estándar, contrato por adhesión, tipo, global, patrón, normativo, términos de referencia o reenvío, relaciones de hecho (*rebus ipsis et factis*), o por contacto social, conducta social típica, intercambio de mercado (“*contrahere sin consentire*”), u operación económica, etc.

Cuando la génesis del negocio es la voluntad, interesa al ordenamiento jurídico la sanidad y regularidad del consenso, en cuya protección y, más ampliamente de la libertad contractual o autonomía privada, el legislador disciplina en los presupuestos de validez del acto dispositivo, la ausencia de vicios destructivos de la conciencia o la libertad del sujeto, esto es, el error, dolo y la fuerza (artículos 1502, 1508 y ss Código Civil), y dispone en tales hipótesis la nulidad relativa (art. 1741 *eiusdem*). Esta condición de validez fue específicamente prevista en los negocios mercantiles, y en materia de sociedades (art. 101 del Código de Comercio), sancionado con nulidad relativa el acto dispositivo por tales defectos (art. 104 *ibídem*).

A dicho respecto, los de validez son presupuestos, requisitos o condiciones cuya observancia es menester no para la existencia del negocio, sino para su validez, a punto de generar su ineficacia por invalidez o nulidad cuando están ausentes o viciados. Vicios del consentimiento, voluntad o declaración, son expresiones utilizadas no

solo en la doctrina sino en los códigos y ordenamientos, para significar en todos los casos irregularidades en el querer del individuo (esfera volitiva), reducidas al contrato (*in idem placitum consensus*) o a la declaración, pero comprenden toda hipótesis de anormalidad de la voluntad en sentido abstracto tanto del negocio bilateral cuanto del unilateral, y entrañan no la inexistencia, sino invalidez por nulidad relativa o anulabilidad del negocio jurídico por circunstancias alteradoras de la voluntad cuando el acto dispositivo sea un acto voluntario para proteger la libertad contractual, la sanidad del consenso e interés de la parte afectada, por supuesto, con las restricciones inherentes a la tutela de la confianza legítima y el tráfico jurídico.

El dolo, concebido en sentido amplio como la intención de inferir o causar daño a alguien (art. 63 C.C.), en el negocio jurídico consiste en la maniobra, artificio, engaño, maquinación consciente y deliberada de una parte o sujeto contractual con suficiente aptitud para inducir o provocar un error de la otra parte y obtener su consentimiento o voluntad en la celebración del acto. Estricto sensu, el dolo difiere de la culpa grave a la cual se asimila (cas. civ. sentencia de noviembre 13 de 1956), del fraude cuanto concepto genérico (cas. civ. sentencia de marzo 14 de 1984), y tratándose del negocio, ha de ser obra de una de las partes (incluido el representante, mandatario, el beneficiario de la declaración, el tercero cuya conducta conoce y calla la parte, o del que se vale para desplegar la maquinación, engaño o artificio), determinante, esencial, definitivo e incidente en la obtención del consentimiento de la parte, en forma de aparecer claramente que sin él no habría contratado (art. 1515, C.C.), podrá consistir en una acción, reticencia u omisión y debe probarse por quien lo invoca en todas sus exigencias, salvo que la ley lo presuma (arts. 1516, 1025/5, 1358, 2284 C.C.; cas. civ. sentencias de junio 29 de 1911 y 23 de noviembre de 1936, XLIV, p.483).

En torno a este puntual aspecto, ha dicho la Corte, "el dolo tampoco constituye en sí mismo un vicio del consentimiento, sino que es la causa del error que genera en la mente de la víctima, protegida con la acción rescisoria del acto respectivo. Sólo que como el error es un estado intelectual muchas veces imperceptible e indemostrable, al paso que el dolo que lo produce, de ordinario deja tras de sí huellas o rastros de su comisión, el legislador para facilitar la convicción del Juez acerca de las circunstancias anormales en que el contrato se ha celebrado, califica el dolo como si éste fuese en realidad un vicio del consentimiento. Sin embargo, dicho legislador no ignora la verdadera naturaleza del fenómeno en cuestión y así el artículo 1515 del C. Civil no se limita a exigir la presencia del dolo cometido por uno de los contratantes, sino

que también mira a la influencia o repercusión que aquél tenga sobre el ánimo del otro contratante, bien sea para declarar la nulidad relativa del acto o bien para sólo imponer la sanción indemnizatoria que normalmente aparejan las conductas dolosas.

Así en este punto nuestra legislación civil (art. 1515) consagra la distinción clásica entre el dolo principal o determinante que es el que induce a la celebración misma del acto o contrato y el dolo incidental que no tiene esa virtualidad compulsiva, sino que sólo influye en las condiciones de un negocio que la víctima ya estaba dispuesta a concluir" (resaltado en el texto original. Cas. civ. Sentencia de 15 de diciembre de 1970, G.J. t. CXXXIV, p. 367). 2.

PRUEBA DE LA LESIÓN ENORME

Respecto a la lesión enorme, existen tres teorías, de las cuales, en Colombia opera sólo una: Teoría subjetiva, Teoría Objetiva y Teoría mixta.

La teoría subjetiva supone que para que haya lesión enorme debe existir y de hecho probar mala fe, engaño, presión o constreñimiento de una de las partes para conseguir el mayor o menor precio, según el caso. Que una de las partes se aproveche de la necesidad o ingenuidad de la otra, o de las mismas circunstancias para sacar ventaja, por lo que, si estos hechos no se prueban, no se puede alegar lesión enorme así el precio sea infinitamente superior o inferior al real.

La teoría objetiva supone que no es necesaria prueba diferente que la de probar que existe una desproporción entre el precio pagado y el valor real del bien, por lo que es indiferente las circunstancias, hechos y motivos que hayan rodeado el contrato de compraventa. Basta con demostrar que el precio o valor del contrato está dentro de los parámetros establecidos por la ley para que se configure la lesión enorme, que es la que opera en Colombia.

La teoría mixta es una combinación de la teoría subjetiva y objetiva, es decir, que además de existir desproporción entre el precio o valor del contrato y el valor real o justo del bien, debe existir engaño, mala fe, presiones, etc.

IMPOSIBILIDAD DE RENUNCIAR A INVOCAR LA LESIÓN ENORME

El artículo 1950 del código civil, de forma expresa establece que no es posible pactar en el contrato que las partes no podrán intentar la acción rescisoria por lesión enorme, o que se donará el exceso del "valor justo" por parte del vendedor. Cualquier cláusula en estos sentidos se tendrá como no escrita.

Esto es especialmente importante puesto es común encontrar personas que luego de "estafar" a un incauto, le hacen firmar un documento en los que renuncian a cualquier acción judicial posterior para reclamar sus derechos. Compromisos de este tipo son inválidos de pleno derecho.

OPORTUNIDAD PARA ALEGAR LA LESIÓN ENORME

Para solicitar la rescisión [anulación] de un contrato de compraventa alegando la lesión enorme, la ley prevé un plazo de cuatro [4] años a partir de la firma del contrato.

JURAMENTO ESTIMATORIO

De acuerdo a lo dispuesto por el artículo 206 del código general del proceso, me permito presentar una estimación razonada de los perjuicios causados por el proceso y posterior decisión de la NULIDAD, la cual estimo en cuanto al daño emergente consolidado, el lucro cesante consolidado, compensación, frutos mejoras, el valor del inmueble perdido, en un valor de \$, millones de pesos liquidación en el presente escrito, además que esta debe ser efectuada y actualizada por perito idóneo en la materia que designe el juzgado para los efectos pertinentes.

DAÑO EMERGENTE

Se detalla los valores que mi poderdante debe conseguir de manera mensual como prestamos particulares para atender el valor del canon de arrendamiento por valor de \$1.600.000 con destino a la bolsa de hipotecas S.A.S de Cali, Valle, por lo cual cancela mensualmente la suma de \$200.000 mil pesos por interés que paga desde el día 1 de enero del año 2018 hasta la fecha o sea 48 meses que arroja un valor de \$9.600.000.

En los asuntos judiciales ha tenido que contratar profesionales del derecho para su defensa técnica en un numero de 3 profesionales del derecho, lo cual arroja unos Honorarios de Abogados aproximadamente por valor de \$10.000.000

TOTAL DAÑO EMERGENTE	\$ 19.600.000
----------------------	---------------

LUCRO CESANTE

- a) La Sra. **SONIA REINA ANDRADE**, contribuye para el sustento diario de ella, de su hija y nieto, y sus padres que ya son de la tercera edad y no tienen pensión, mantenimiento del bien inmueble de su propiedad devengando un promedio mensual de \$3.000.000 millones de pesos M/cte, obligaciones estas mermadas por el acaecimiento los infortunados y lamentables hechos que se han esgrimido en esta demanda, resultado en consecuencia, un interés legítimo que permite calificar el perjuicio como cierto y directo, tomando como base desde la fecha de ocurrencia del hecho hasta la supuesta fecha de la sentencia o fallo definitivo, son 48 meses, por \$3.000.000 da un valor de \$144.000.000 millones de pesos

TOTAL LUCRO CESANTE	\$144.000.000
---------------------	---------------

Por razón de la pérdida del poder adquisitivo de la moneda, el daño o perjuicio actual, debe ser reparado en dinero de igual valor; por consiguiente la suma de CIENTO SESENTA Y TRES MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS MCTE \$163.600.000, deberá actualizarse de acuerdo con la fórmula de las matemáticas financieras desde la fecha de ocurrencia del hecho 8 DE NOVIEMBRE DE 2017, hasta la fecha del fallo definitivo.

TOTAL PERJUICIOS MATERIALES DEBIDOS (Suma Daño emergente y lucro cesante)	\$ 163.600.000
---	----------------

- b) INDEMNIZACIÓN FUTURA O ANTICIPADA: Este rubro de la indemnización que corresponde a la indemnización futura o anticipada, valor presente, es decir, la suma que se debe pagar hoy, como anticipo de los perjuicios futuros, atendiendo el mismo interés técnico del 6% anual, con que se castiga al capital por

razón de que se paga anticipadamente sobre el valor de los \$163.600.000 multiplicado por el 6% por ciento arroja un valor de intereses de \$ 9.816.000 millones por año esto multiplicado por 4 años o sea los 48 meses, arroja un valor de \$39.264.000.

TOTAL PERJUICIOS MATERIALES FUTUROS	\$ 39.264.000
TOTAL SUMA PERJUICIOS DEBIDOS Y FUTUROS	\$ 163.600.000

201

PERJUICIOS MORALES

El dolor sufrido por todos problemas que le imprimieron los personajes involucrados en el negocio comercial y la pérdida de la armonía de hogar en unión de sus hijos aunada al posible lanzamiento y pérdida de su residencia, por lo expuesto solicito al Señor Juez fijar la indemnización en el monto de QUINIENTOS (500) salarios mínimos mensuales vigentes a valor de \$ 1.950.000 de hoy el salario mínimo mensual vigente multiplicado por 200 salarios, arroja un valor de \$210.000.000.

El valor de la edificación o vivienda situada en la carrera 20 No 36-92 edificio BIFAMILIAR REINA apartamento 202 segundo piso de reglamento de propiedad horizontal, en la ciudad de Cali Valle, predio bajo matricula inmobiliaria número 370-618688 de la oficina de registro e instrumentos públicos de Cali Valle, de la que se pretende lanzar y despojar por vía judicial a la señora SONIA REINA ANDRADE y a su hija LUISA MARIA CONCHA REINA por la dolosa negociación de la venta que es de \$ doscientos cincuenta millones de pesos mcte \$250.000.000.

RESUMEN DE LOS PERJUICIOS

TOTAL PERJUICIOS MATERIALES	\$ 163.600.000
TOTAL PERJUICIOS MORALES	\$ 210.000.000
VALOR	

EDIFICACIÓN O VIVIENDA	\$ 250.000.000
GRAN TOTAL	\$ 623.600.000

SON: SEISCIENTOS VEINTITRES MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS MCTE 207

COPIAS DE LA DEMANDA

Acompaño una copia de la demanda para archivo, y otra con sus anexos, para el traslado al demandado.

COMPETENCIA Y CUANTIA

El Juzgado Civil del Circuito de Cali, Valle, es competente para conocer de la presente nulidad por estar radicado en el Juzgado 18 Civil Municipal de Cali, Valle, el proceso de restitución de bien inmueble además por la naturaleza constitucional del asunto y la cuantía en la suma de \$623.600.000.

SON: SEISCIENTOS VEINTITRES MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS MCTE

PRUEBAS

Ruego se sirvan tener en cuenta y decretar las siguientes:
DOCUMENTALES

1. Copias de los originales de los contratos: contrato de arrendamiento firmado el día 8 de noviembre de 2017, entre la Sra. **SONIA REINA ANDRADE**, en calidad de **ARRENDATARIA**, y **OMAR BUESAQUILLO PARADA** en calidad de **ARRENDADOR**.
2. Promesa de venta de fecha 9 de noviembre de 2017 firmado entre la Sra. **SONIA REINA ANDRADE** en calidad de **COMPRADORA**,

y **OMAR BUESAQUILLO PARADA** en calidad de **VENDEDOR**.

3. Escritura pública No.3192 del 9 de noviembre de 2017, otorgada en la Notaria Trece del Circulo de Cali, Valle, de la fraudulenta venta del bien inmueble de propiedad de la Sra. **LUISA MARIA CONCHA REINA**, ubicado en la carrera 20 No.36-94 edificio Bifamiliar Reina, apartamento 202 segundo piso de reglamento de propiedad horizontal, en la ciudad de Cali, Valle, predio bajo matricula inmobiliaria número 370-618688 de la oficina de registro e instrumentos públicos de Cali, Valle. 203
4. Copia de la providencia del auto interlocutorio No.3498 de fecha 20 de octubre de 2021 notificado por aviso el día 22 de noviembre de 2021, radicado al No.760014003018-2021-00770-00, donde se admitió la demanda notificada por aviso el día 22 de noviembre de 2021, en proceso **VERBAL SUMARIO DE RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO**, promovido por el Sr. **OMAR BUESAQUILLO PARADA** en contra de la Sra. **SONIA REINA ANDRADE**.
5. Copia de la denuncia penal ante la fiscalía seccional de Cali.
6. Copia de las actuaciones del llamado "acreedor hipotecario" y de los recibos y pagos hechos a la **BOLSA DE HIPOTECAS S.A.S.** de Cali.
7. Copia del certificado de tradición, del bien inmueble ubicado en la carrera 20 No 36-92 edificio Bifamiliar Reina apartamento 202, segundo piso de reglamento de propiedad horizontal, en la ciudad de Cali, Valle, predio bajo matricula inmobiliaria No.370-618688 de la oficina de registro e instrumentos públicos de Cali, Valle.

PRUEBA TRASLADADA

Solicito se sirvan pedir a nuestra costa el expediente del proceso de restitución de inmueble arrendado que se encuentra en el Juzgado Dieciocho Civil Municipal de Cali, Valle, radicado bajo No.760014003018-2021-00770-00, donde se admitió la demanda notificada por aviso el día 22 de noviembre de 2021, en proceso **VERBAL SUMARIO DE RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO**, promovido por el Sr. **OMAR BUESAQUILLO PARADA**, representado por su abogada **MARIA DEL PILAR SALAZAR**

SÁNCHEZ, en contra de la Sra. **SONIA REINA ANDRADE**, para que haga parte del expediente y que los documentos que interesen como carga probatoria para esta acción

PRUEBA PERICIAL: Sírvanse decretar una prueba pericial con perito idóneo de los auxiliares de la justicia, a fin de que se evalúe lo relativo a los perjuicios causados a la demandante Sra. **SONIA REINA ANDRADE** y fije el valor comercial del predio con sus linderos especiales y propiedad de la demandante.

204

TESTIMONIALES

Solicito Sr.(a) Juez, recepcionar las declaraciones del Sr. **LUIS EDUARDO ZULETA BERMUDEZ**, identificado con C.C.No.16.209.660, Cel.: 318 412 3903, para que depongan lo que les consta sobre los hechos de esta demanda y lo que el Juzgado estime conveniente.

INSPECCION JUDICIAL

Solicito a su despacho decretar una inspección judicial sobre el inmueble con intervención de peritos, para verificar:

1. La identificación del inmueble.
2. La posesión material por parte de las demandantes.
3. La explotación económica, mejoras, vías de acceso y estado de conservación actual.
4. El avalúo comercial, las mejoras, frutos civiles e indemnizaciones.

Las demás que de oficio consideren pertinentes.

INTERROGATORIO DE PARTE

Solicito se sirva decretar el interrogatorio, se sirva señalar fecha y hora para esa diligencia, sobre el interrogatorio que hare de forma verbal y personal sobre los hechos relatados en esta demanda, en la diligencia, a los señores **OMAR BUESAQUILLO PARADA** y **YAMEL ALVAREZ** y **AL** Gerente o representante legal de la firma **BOLSA DE HIPOTECAS S.A.S DE CALI**, con exclusividad en relación con el negocio jurídico que se celebró con mi poderdante y que estuvo motivado a base de la maniobra, artificio, engaño, maquinación consciente y deliberada de una parte o sujeto contractual con suficiente aptitud para inducir o provocar un error de la otra parte y obtener su consenso o voluntad en la celebración del acto, situaciones estas que le indujeron a la señora **SONIA REINA ANDRADE**, para que esta cayera en los errores de

hecho que culmina en la pérdida de su bien inmueble y el desalojo ilegal del mismo.

MEDIDA CAUTELAR

Solicito, que en cumplimiento a lo ordenado por el artículo 360 del código general del proceso, se sirvan, decretar como medida cautelar las siguientes:

1. **EI EMBARGO** y posterior **SECUESTRO** de acuerdo a lo ordenado por el artículo 593 numeral 1° del código general del proceso, del bien inmueble ubicado en la carrera 20 No 36-92 edificio BIFAMILIAR REINA apartamento 202 segundo piso sometido a reglamento de propiedad horizontal, predio bajo matrícula inmobiliaria número 370-618688 de la oficina de registro e instrumentos públicos de Cali Valle, que se determina por las siguientes especificaciones y linderos así: bien inmueble en la ciudad de Cali en la carrera 20 No 36-92 edificio BIFAMILIAR REINA apartamento 202 segundo piso sometido a reglamento de propiedad horizontal, construido sobre un lote de terreno, distinguido con el número 15 de la manzana D, con área de 135 metros cuadrados, comprendido dentro de los siguientes linderos generales: OCCIDENTE, en distancia de 22.50 metros, con predio que es o fue de Gladys González, NORTE, en distancia de 6 metros con la carrera 20 norte. ORIENTE, en distancia de 22,50 metros, con predio que es o fue de marina Manrique. SUR, en distancia de 6 metros, con predio que es o fue de Carlos Miranda. **LINDEROS ESPECIALES DEL APARTAMENTO 202 SEGUNDO PISO:** inmueble cuya descripción y linderos son los siguientes: NADIR: variable en + 2,52 y 2.88 metros, CENIT: 4.82 metros. ALTURA: 2.27 metros. AREA: 93.08 metros cuadrados. Consta de balcón, sala comedor, cocina, una alcoba, un baño; y patio C., común de uso exclusivo del apartamento 201 con área de 5.88 metros cuadrados, índice de coeficiente 47.53%.

Sus linderos particulares son: Del punto 1 al punto 2 en línea común divisoria de 6.68 metros, muro y columnas comunes que lo separan del balcón de acceso, del punto 2 al punto 3 en línea común divisoria de 22.22 metros, muro y columnas comunes que lo separan de vacío a predio que es o fue de Marina Manríquez; del punto 3 al punto 4 en línea común divisoria de 7.67 metros. Muro y columnas comunes que lo separan de vacío a predio que fue o es de Carlos Miranda y vacío a primer piso, del punto 4 al

punto de partido 1 en línea común divisoria de 17.15 metros, muro y columnas comunes que lo separan de vacío a predio que fue o es de Gladys González. Folio de matrícula inmobiliaria Número 370-618688.

206

2. Se sirva oficial para solicitar al Juzgado 18 Civil Municipal de Cali, Valle, se suspenda el trámite del **PROCESO DE RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO**, asunto radicado al número 760014003018-2021-00770-00, donde se admitió por auto interlocutorio No. 3498 de fecha 20 de octubre de 2021, notificado por aviso el día 22 de noviembre de 2021, demanda por proceso **VERBAL SUMARIO DE RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO**, promovido por el Sr. **OMAR BUESAQUILLO PARADA** en contra de **SONIA REINA ANDRADE**, suspensión del trámite hasta tanto se defina lo pedido en esta demanda de nulidad.

NOTIFICACIONES

Mi poderdante en la carrera 20 No 36-92 edificio Bifamiliar Reina apartamento 202, segundo piso de reglamento de propiedad horizontal, en la ciudad de Cali Valle, o en la calle 7ª No 10-78 en Popayán, Cauca. Cel.: 302 466 3133, correo: annick19921@gmail.com.

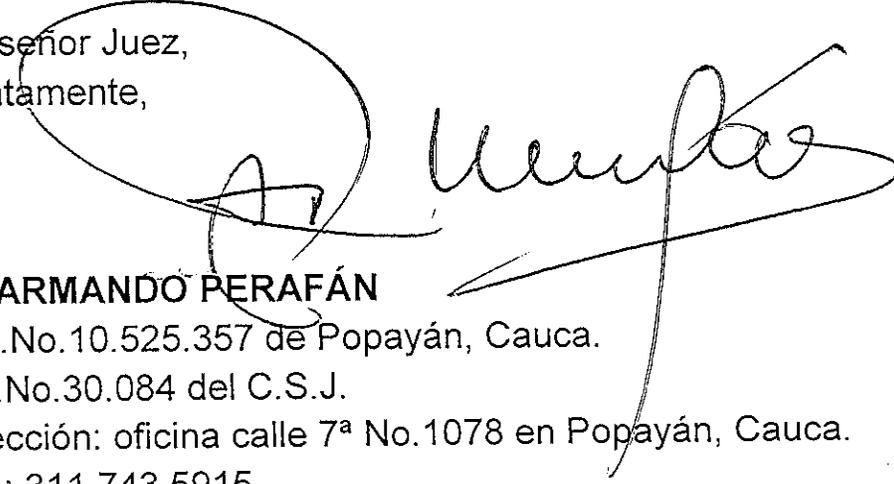
Las partes demandadas, el Sr. **OMAR BUESAQUILLO PARADA**, en la carrera 4A No 9-63 oficinas 302 – 303 en la ciudad de Cali, Valle, correo: pilarsalazar@telmex.net.co, Cel.: 310 845 7450; y **LA BOLSA DE HIPOTECAS S.A.S.** de la ciudad de Cali Valle, persona jurídica con NIT No. 800.213.208-1 y domicilio en la carrera 4ª No 9-63 oficina 302 en la ciudad de Cali, Valle. Correo: bhiy@hotmail.com.

Los señores que serán interrogados en las siguientes direcciones así: el Sr. **OMAR BUESAQUILLO PARADA** en la carrera 4ª No 9-63 oficina 302 en la ciudad de Cali Valle. Correo: pilarsalazar@telmex.net.co, Cel.: 310 845 7450.

Los suscritos apoderados en las secretarías de sus Despachos o en la dirección oficina calle 7ª No.1078 en Popayán, Cauca. A los Cel.: 311 743 5915 – 315 778 0053. Del mismo modo, le solicitamos de *acuerdo al artículo 3 y 4 del decreto 806 del 2020*, que al momento de la creación

de la carpeta digital esta sea compartida con acceso continuo durante el litigio para con nuestros correos electrónicos: armandoperafan90@gmail.com y estrella.mmoreno@gmail.com.

Del señor Juez,
atentamente,


Dr. **ARMANDO PERAFÁN**

C.C.No.10.525.357 de Popayán, Cauca.

T.P.No.30.084 del C.S.J.

Dirección: oficina calle 7ª No.1078 en Popayán, Cauca.

Cel.: 311 743 5915.

Correo: armandoperafan90@gmail.com

Dra. **ESTELLA MUÑOZ MORENO**

C.C.No.25.517.211 de Mercaderes, Cauca.

T.P.No.85.553 del C.S.J.

Correo: estrella.mmoreno@gmail.com

ARMANDO PERAFAN
ABOGADO
UNIVERSIDAD DEL CAUCA
ESPECIALIZACION
UNIVERSIDAD SAN BUENAVENTURA CALI

Señor
JUEZ CIVIL DEL CIRCUITO (REPARTO)
Cali, Valle.
E. S. D.

208

ARMANDO PERAFAN y **ESTELLA MUÑOZ MORENO**, abogados en ejercicio identificados con C.C.No.10.525.357 de Popayán, Cauca y C.C.No.25.517.211 de Mercaderes, Cauca, portadores de las T.P.No.30.084 del C.S.J. y T.P.No.85.553 del C.S.J., respectivamente, obrando el primero como apoderado principal y la segunda como abogada suplente y en representación de la Sra. **SONIA REINA ANDRADE**, mayor de edad, identificada con C.C.No.31.972.873 de Cali, Valle, según poder adjunto, muy respetuosamente me permito invocar ante su despacho demanda de **NULIDAD** con fundamento en los preceptos legales de los *artículos 1502, 1510, 1740, 1741, 1742, 1746 del Código Civil*, para que por medio de esta acción se anule el **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** de fecha 8 de noviembre de 2017, firmado entre la suscrita; supuesta arrendataria, **SONIA REINA ANDRADE**; y el Sr. **OMAR BUESAQUILLO PARADA**, en calidad de supuesto arrendador, igualmente mayor de edad, quien se identifica con C.C.No.94.265.322 de Cali, Valle.

Además, esta acción de nulidad se instaura contra **LA BOLSA DE HIPOTECAS S.A.S** de la ciudad de Cali, Valle, persona jurídica con NIT.No.800.213.208-1 y domicilio en la carrera 4A No.9-63 oficina 302 de Cali, Valle, quien expide los recibos de cobro y pago por una supuesta deuda hipotecaria firmados por el acreedor hipotecario, Sr. **OMAR BUESAQUILLO PARADA, DENTRO DE UNA HIPOTECA QUE NO EXISTE, UNA COMPRAVENTA CON PACTO DE RETROVENTA QUE TAMPOCO EXISTE y MENOS EXISTE EXTINCIÓN DEL PACTO DE RETROVENTA**, lo cual nunca se legalizó por escritura ni se realizó el registro ante la Oficina de Registro correspondiente de Cali, Valle; tal como se puede observar en certificado de tradición del inmueble en la supuesto contrato de arrendamiento de un bien inmueble ubicado en la carrera 20 No.36-92 edificio Bifamiliar Reina, apartamento 202 segundo piso de reglamento de propiedad horizontal, predio bajo matrícula inmobiliaria No.370-618688 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, Valle.

ARMANDO PERAFAN
ABOGADO
UNIVERSIDAD DEL CAUCA
ESPECIALIZACION
UNIVERSIDAD SAN BUENAVENTURA CALI

209

Para el citado y supuesto contrato de arrendamiento se solicitará en esta demanda más adelante con los detalles legales y jurídicos que se declare la **NULIDAD ABSOLUTA** de dicho instrumento público por contener en su contexto: ilegalidades, vicios en el consentimiento, error, fuerza, dolo, mala fe y temeridad en los negocios jurídicos. Y, como consecuencia de esta declaración de nulidad se revoque y archive el proceso promovido en el Juzgado Dieciocho Civil Municipal de Cali, Valle, radicado al No.760014003018-2021-00770-00, donde se admitió por auto interlocutorio No.3498 de fecha 20 de octubre de 2021 notificado por aviso el día 22 de noviembre de 2021, demanda por proceso **VERBAL SUMARIO DE RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO**, promovido por el Sr. **OMAR BUESAQUILLO PARADA** en contra de **SONIA REINA ANDRADE**, donde ilegalmente se tramita en su contra un proceso de restitución del bien inmueble de su supuesta propiedad, todo esto de acuerdo con los argumentos y pretensiones que presentaremos por escrito de esta demanda.

La nulidad precitada es en defensa del derecho de propiedad protegido por el *artículo 58 de la C.N.*, por el dominio y propiedad de la demandante, todo lo anterior se sustenta dentro de los siguientes hechos:

HECHOS

1. La Sra. **SONIA REINA ANDRADE** identificadas con C.C.No.31.972.87 es busca de un prestamo hipotecario, acude a la empresa **BOLSA DE HIPOTECAS S.A.S.**, donde se entrevista con el Sr. **YAMEL ARBOLEDA ALVAREZ**, quien le ofrece una supuesta hipoteca
2. La Sra. **SONIA REINA ANDRADE**, gestionó ante la empresa **BOLSA DE HIPOTECAS S.A.S.**, de la ciudad de Cali, Valle, persona jurídica con NIT.No.800.213.208-1 y domicilio en la carrera 4A No.9 - 63 oficina 302 en la ciudad de Cali, Valle, un préstamo hipotecario con garantía hipotecaria de su vivienda ubicada en la carrera 20 No.36 - 94 edificio Bifamiliar Reina, apartamento 202 segundo piso de reglamento de propiedad horizontal, predio bajo matricula inmobiliaria No.370-618688 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Cali, Valle.

ARMANDO PERAFAN
ABOGADO
UNIVERSIDAD DEL CAUCA
ESPECIALIZACION
UNIVERSIDAD SAN BUENAVENTURA CALI

- 210
3. Después de varias conversaciones con esta **BOLSA DE HIPOTECAS S.A.S.**, no se logró legalizar ni hacer escritura pública ni registro ninguno de hipoteca sobre el bien inmueble antes descrito; por el contrario esta firma a través del Sr. **YAMEL ARBOLEDA ALVAREZ**, le hicieron firmar un **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** de fecha 8 de noviembre de 2017, firmado entre la suscrita **ARRENDATARIA**, Sra. **SONIA REINA ANDRADE**, y el Sr. **OMAR BUESAQUILLO PARADA**, en calidad de **ARRENDADOR**, igualmente mayor de edad quien se identifica con C.C.No.94.265.322 de Calima, Valle. Se adjunta contrato de arrendamiento.

 4. El antes citado contrato lo firmó a petición de la **BOLSA DE HIPÓTECAS S.A.S.** o del Sr. **OMAR BUESAQUILLO PARADA**, con la promesa que se le prestaría el dinero que necesitaba por valor de **OCHENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS** (\$85.000.000.00) M/cte, y dentro de las cláusulas del contrato de arrendamiento que le indujeron a firmar, existe un canon de arrendamiento por valor de **UN MILLÓN SEICIENTOS QUINCE MIL PESOS** (\$1.615.000.00) M/cte, con el fin de asegurar con este desembolso la garantía del préstamo que le harían posteriormente, dinero y préstamo que no se hizo de manera regular.

 5. Al otro día de haber firmado el susodicho contrato de arrendamiento, o sea, el día 9 de noviembre de 2017, el Sr. **YAMEL ARBOLEDA ALVAREZ**, quien figura como suplente de la empresa **BOLSA DE HIPOTECAS S.A.S.**, identificado con la C.C.No.5.943.079 *llamó en primer momento* para que la Sra. **LUISA MARIA CONCHA REINA** (hija de la Sra. **SONIA REINA ANDRADE**), identificada con C.C.No.1.143.844.491 firmara una **VENTA** a favor del Sr. **OMAR BUESAQUILLO PARADA**, por un valor de **NOVENTA MILLONES SETECIENTOS MIL PESOS** (\$90.700.000.00) M/cte, en la Notaria Trece del Circulo de Cali, Valle, esta venta está registrada bajo escritura pública No.3192 del mismo día, sobre el mismo bien inmueble que contenía el arrendamiento que se había firmado un (1) día antes, esto con el fin de efectuar la supuesta **HIPÓTECA que no se realizó con los requisitos de ley**, y que ello sería para garantizar el préstamo que

ARMANDO PERAFAN
ABOGADO
UNIVERSIDAD DEL CAUCA
ESPECIALIZACION
UNIVERSIDAD SAN BUENAVENTURA CALI

le había solicitado.

6. Ese mismo día, 9 de noviembre de 2017, el Sr. **YAMEL ARBOLEDA ALVAREZ**, como comisionista, *en segundo lugar* le indicó a la Sra **SONIA REINA ANDRADE**, que debía firmar un contrato de promesa de venta, en el que ella figuraba como compradora del bien inmueble en litigio, y el Sr. **OMAR BUESAQUILLO PARADA**, figuraba como vendedor; esta compraventa ocurrió minutos después de la primera venta (ocurrída en el hecho anterior), se hizo por un valor de **CIENTO QUINCE MILLONES DE PESOS (\$115.000.000.00) M/cte.** en la Notaria Trece del Circulo de Cali, Valle.

Nótese el aumento desproporcionado del valor del inmueble con minutos de diferencia sobre la primera venta relatada en el hecho sexto.

Como puede observar Sr. Juez, en la secuencia que hago antes en los numerales anteriores y que está sustentado con los documentos de rigor, puede ver que esta firma tanto el Sr. **OMAR BUEASAQUILLO PARADA** y **LA BOLSA DE HIPOTECAS S.A.S.**, no ACTUARON dentro del trámite correcto de los negocios jurídicos de carácter legal para que una empresa o firma llámese como se llame o una persona natural, haga o realice para el préstamo de dinero de mutuo con intereses amparados en garantía hipotecaria, o sea que todo lo actuado por los señores antes mencionados Sr. **OMAR BUESAQUILLO PARADA** y **BOLSA DE HIPOTECAS S.A.S.**, lo hicieron para que nuestra mandante, de manera inexperta en los negocios, firmara una secuencia de documentos que empezó por un contrato de arrendamiento el día 8 de noviembre de 2017, continuó con una venta el día 9 de noviembre de 2017 y una compraventa minutos después de la venta el mismo día 9 de noviembre de 2017; para que su hija, Sra. **LUISA MARÍA CONCHA REINA**, también presionada por las circunstancias antes expuestas, les transfiriera el dominio del bien inmueble ubicado en la carrera 20 No.36 - 94 edificio Bifamiliar Reina apartamento 202, segundo piso de reglamento de propiedad horizontal, predio bajo matrícula inmobiliaria No.370-618688 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Cali, Valle.

7. La Sra. **SONIA REINA ANDRADE** y su hija Sra. **LUISA MARÍA CONCHA REINA**, en ningún momento expresaron su voluntad de

ARMANDO PERAFAN
ABOGADO
UNIVERSIDAD DEL CAUCA
ESPECIALIZACION
UNIVERSIDAD SAN BUENAVENTURA CALI

212

vender ni arrendar, sino conseguir un préstamo con garantía de hipoteca; sin embargo, las maquinaciones que realizaron tanto el Sr. **OMAR BUESAQUILLO PARADA** y **LA BOLSA DE HIPOTECAS S.A.S.**, es una prueba más que se trata de un engaño disfrazado de legal para apropiarse del bien inmueble de mi mandante que de buena fe se acercó por la necesidad de conseguir un préstamo de mutuo para satisfacer alguna necesidad económica, y se encontró con esta clase de elementos y de sujetos amparados en una legalidad comercial para cometer ilícitos como el que han cometido contra la Sra. **SONIA REINA ANDRADE** y su hija Sra. **LUISA MARÍA CONCHA REINA**

8. Sr. Juez, si usted analiza los documentos anexos, en especial el certificado de tradición del inmueble, encontrará que en ningún momento mi mandante y su hija firmaron escritura pública y su registro correspondiente de hipoteca, ni elevaron a escritura pública con su registro venta con pacto de retroventa; en ese proceso de conversación con nuestra mandante lo que hicieron fue engañarla, asaltarle la buena fe, y por consiguiente ha existido **VICIOS EN EL CONSENTIMIENTO, ERROR, FUERZA, DOLO, MALA FE Y TEMERIDAD EN LOS NEGOCIOS JURIDICOS**, por parte de los demandados en este proceso;
9. Más aún una circunstancia que muestra la mala fe de **BOLSA HIPOTECARIA S.A.S.** y el Sr. **OMAR BUESAQUILLO PARADA** (acreedor hipotecario [que firma en aviso del 12 de octubre de 2018]), es que esta expide los recibos de cobro y pago de intereses por una supuesta deuda hipotecaria; **DENTRO DE UNA HIPOTECA QUE NO EXISTE** y por **UNA COMPRAVENTA CON PACTO DE RETROVENTA** que **TAMPOCO EXISTE** y **MENOS EXISTE EXTINCIÓN DEL PACTO DE RETROVENTA**, lo cual nunca se legalizó por escritura ni se realizó el registro ante la oficina de registro correspondiente en la ciudad de Cali, Valle, tal como se puede observar en certificado de tradición del inmueble en la supuesto contrato de arrendamiento y promesa de venta de un bien inmueble objeto de este litigio.
10. Nuestra poderdante, Sra. **SONIA REINA ANDRADE**, a través de oficio del mes de noviembre de 2020, propuso: "*Me dirijo*

ARMANDO PERAFAN
ABOGADO
UNIVERSIDAD DEL CAUCA
ESPECIALIZACION
UNIVERSIDAD SAN BUENAVENTURA CALI

713

a ustedes muy comedidamente, con el fin de realizar una propuesta de pago por valor de \$90.000.000 son en letras (NOVENTA MILLONES DE PESOS M/C.) con el fin de dar por terminada la negociación que tengo con ustedes, ya que me ha sido muy difícil seguir con los pagos por esta razón me vi obligada a solicitar otro préstamo para poder cancelarles dicha obligación pero solo me aprobaron \$90.000.000 por tal razón ruego a ustedes me puedan colaborar ya que he tenido demasiados inconvenientes con mis padres que son adultos mayores y están a mi cargo”.

Para este punto Sr. Juez, ruego a usted tener en cuenta las situaciones generadas a partir de la pandemia por Sars-Cov-2. La Sra. SONIA REINA ANDRADE es una mujer cabeza de familia, quien tiene a cargo a sus padres, y estos no poseen otro medio de subsistencia y dependen completamente de ella.

11.-La Sra. **SONIA REINA ANDRADE** fue demandada en proceso de **RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO** por el Sr. **OMAR BUESAQUILLO PARADA**, a través de apoderada Dra. **MARIA DEL PILAR SALAZAR SÁNCHEZ**, con C.C.No.31.970.738 y T.P.No.61.921 del C.S.J., que se adelanta en la actualidad en el Juzgado Dieciocho Civil Municipal de Cali, Valle, radicado al No.760014003018-2021-00770-00, donde se admitió por auto interlocutorio No.3498 del 20 de octubre de 2021 notificado por aviso el día 22 de noviembre de 2021; demanda por proceso **VERBAL SUMARIO DE RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO**, promovido por el Sr. **OMAR BUESAQUILLO PARADA** a través de su apoderada, en contra de nuestra mandante, Sra. **SONIA REINA ANDRADE**, donde se tramita dicho proceso.

12.- La Sra. **SONIA REINA ANDRADE**, le ha pagado a **BOLSA DE HIPOTECAS S.A.S.**, la suma de **CUARENTA MILLONES DE**

ARMANDO PERAFAN
ABOGADO
UNIVERSIDAD DEL CAUCA
ESPECIALIZACION
UNIVERSIDAD SAN BUENAVENTURA CALI

214

PESOS (\$40.000.000.00) M/cte por concepto de intereses (se anexan recibos de la misma empresa). Del mismo modo, es imperativo señalar Sr. Juez que nuestra poderdante jamás ha hecho un pago por concepto de canon de arrendamiento a ninguno de los aquí involucrados. Y es que los involucrados utilizaron el supuesto contrato de arrendamiento para poder iniciar un proceso de **RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE**, con el fin de apropiarse del bien inmueble y desalojarlas; todo esto, sin enterar al Sr. Juez Dieciocho Civil Municipal de la verdad verdadera y la verdad absoluta sobre los movimientos, artimañas, engaños y completa documentación irregular que genera este litigio.

En el presente asunto se ha presentado de manera clara los vicios en el consentimiento, ya que la Sra. **SONIA REINA ANDRADE** y su hija, Sra. **LUISA MARIA CONCHA ANDRADE**, fueron objeto de maquinación, trampa, artificio o astucia, engaño, y otras maniobras fraudulentas, encaminadas a sorprender a la víctima y provocar su adhesión, para caer en error de hecho, que castiga nuestro ordenamiento civil y penal colombiano.

13.- En el trámite del **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** como en el negocio de compraventa con nuestra poderdante, intervinieron de manera clara la **BOLSA DE HIPOTECA S.A.S.** y **OMAR BUESAQUILLO PARADA**, quienes aprovechando de la inexperiencia en los negocios de nuestra mandante, la convencieron para firmar de manera engañosa haciéndola creer que se trataba de una escritura de préstamo de mutuo intereses con respaldo de hipoteca (supuesta acción que respalda los documentos emanados por **BOLSA DE HIPOTECAS S.A.S.**, la abogada **MARIA DEL PILAR SALAZAR SÁNCHEZ**, al igual que el acreedor hipotecario **OMAR BUESAQUILLO PARADA** como reconoce el acreedor hipotecario que firma en aviso del 12 de octubre de 2018), que era lo que perseguía la Sra. **SONIA REINA ANDRADE**; y terminó firmando su hija, **LUISA MARIA CONCHA REINA**, **LA TRANSFERENCIA DEL DOMINIO DEL BIEN INMUEBLE** contenido en la escritura pública No.3192 del 9 de noviembre de 2017.

ARMANDO PERAFAN
ABOGADO
UNIVERSIDAD DEL CAUCA
ESPECIALIZACION
UNIVERSIDAD SAN BUENAVENTURA CALI

215

14.- Así, la Sra. **SONIA REINA ANDRADE** siguiendo la asesoría de **YAMEL ARBOLEDA ALVAREZ** quien figura como suplente de gerente de **BOLSA DE HIPOTECAS S.A.S.**, por la manera tan concreta como manejaba el asunto la Sra. **SONIA REINA ANDRADE** y su hija, **LUISA MARIA CONCHA REINA**, cayeron en el gran error de hecho y **DOLOSAMENTE** manipuladas por los asesores citados al firmar la escritura pública de venta a cambio de la supuesta hipoteca con pacto de retroventa, situación esta que contempla *el artículo 1510 del Código Civil* colombiano, donde se configura si uno de los agentes o ambos declaran celebrar un acto que no corresponde al que según su real voluntad han querido celebrar. Como en el ejemplo dado por el mismo código, las partes hacen declaraciones correspondientes a un contrato de mutuo o de compraventa, pero una de ellas entiende recibir en donación.

15.- En la actualidad se investiga en la Fiscalía 16 Seccional de Cali, Valle, bajo el radicado No.760016000199202154116, unidad de hurtos y estafas, por los delitos de fraude procesal, estafa agravada, concierto para delinquir y otros delitos conexos, los hechos antes narrados en esta demanda por los supuestos delitos antijurídicos dolosos y culpables en que incurrieron los personajes ya mencionados; que por su actuar causaron a nuestra mandante un perjuicio notorio personal y económico el cual deben indemnizar.

16.- Para reafirmar el dolo con que actuaron los demandados mencionados, es preciso sustraer que la actuación de estos personajes. Su conducta estaba dirigida a engañar dolosamente a nuestra poderdante, habida cuenta que de observar sin lugar a equivocarse se ve la intención dolosa y engañosa que le imprimieron en la negociación tantas veces mencionada para apropiarse de manera dolosa del bien inmueble de nuestra poderdante, quien en estos momentos y por la mala valoración probatoria no atendida con suficiencia por la Fiscalía 16 Seccional de Cali, Valle, bajo el radicado No.760016000199202154116, unidad de hurtos y estafas, la Sra. **SONIA REINA** se le ha perjudicado notablemente en detrimento patrimonial que afectó sus intereses, familiares, personales y morales, los cuales deberán ser resarcidos legalmente por quienes dolosamente.

ARMANDO PERAFAN
ABOGADO
UNIVERSIDAD DEL CAUCA
ESPECIALIZACION
UNIVERSIDAD SAN BUENAVENTURA CALI

Ante estas circunstancias planteadas, nuestra legislación civil colombiana es muy clara al preceptuar que existe un **ERROR DE HECHO DIRIMENTE**. El Código Civil enuncia en forma taxativa las hipótesis en que el error de hecho constituye un vicio de la voluntad, además de una lesión enorme para la vendedora y por ende, una causal de nulidad del acto respectivo, que se sustenta en:

1. **ERROR ACERCA DE LA NATURALEZA DEL ACTO O NEGOCIO.** (*Art. 1510 del Código Civil*): Se configura si uno de los agentes o ambos declaran celebrar un acto que no corresponde al que según su real voluntad, han querido celebrar, como en el ejemplo dado por el mismo código, las partes hacen declaraciones correspondientes a un contrato de mutuo o de compraventa, pero una de ellas entiende recibir en donación.

Por analogía al presente asunto esta figura de nuestro código civil deberá aplicarse al caso de mi poderdante ya que su voluntad y su consentimiento era de mutuo con intereses respaldada con hipoteca y no de una venta con pacto de retroventa, relaciones jurídicas totalmente diferentes con efectos igualmente diferentes pero que la retroventa afectó notablemente el patrimonio de mi poderdante, que cerró con broche de oro la nefasta negociación.

PARTES

Para efectos de la **NULIDAD** que mediante esta demanda propongo, y para dar cumplimiento a las exigencias de los artículos 1502, 1510, 1740 y ss del código civil colombiano y del Código General del Proceso.

- A. **A NOMBRE Y DOMICILIO DE LA DEMANDANTE:** Sra. **SONIA REINA ANDRADE**, quien se identifica con la C.C.No.31.972.873 de Cali, Valle, domiciliada en Cali, Valle, en la carrera 20 No.36-92 Edificio Bifamiliar Reina, apartamento 202 segundo piso de reglamento de propiedad horizontal, predio bajo matrícula inmobiliaria No.370-618688 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, Valle.

ARMANDO PERAFAN
ABOGADO
UNIVERSIDAD DEL CAUCA
ESPECIALIZACION
UNIVERSIDAD SAN BUENAVENTURA CALI

LOS DEMANDADOS: OMAR BUESAQUILLO PARADA, en calidad de arrendador, mayor de edad quien se identifica con la C.C.No.94.265.322 de Calima, Valle, con domicilio en la Carrera 4A No.9-63 oficina 302 en la ciudad de Cali, Valle; **LA BOLSA DE HIPOTECAS S.A.S** de la ciudad de Cali, Valle, persona jurídica con NIT.No.800.213.208-1 y domicilio en la carrera 4A No.9-63 oficina 302 en la ciudad de Cali, Valle.

B. DESIGNACIÓN DEL PROCESO: Proceso de nulidad absoluta.

C. LA CAUSAL DE NULIDAD: Se fundamenta en los preceptos de los artículos 1502, 1740, 1741, 1742, 1746 del código civil.

D. PRUEBAS: Las solicitamos más adelante.

PRETENSIONES Y CONDENAS

Con fundamento en los hechos relatados, en nuestra condición de apoderados judiciales y en representación de la Sra. **SONIA REINA ANDRADE**, según poder adjunto, se sirvan resolver:

1. **DECLARAR LA NULIDAD ABSOLUTA** del contrato de arrendamiento firmado el día 8 de noviembre de 2017, entre los señores **SONIA REINA ANDRADE** en calidad de **ARRENDATARIA** y Sr. **OMAR BUESAQUILLO PARADA** en calidad de **ARRENDADOR**.
2. Como consecuencia de lo anterior, **DECLARAR LA NULIDAD DEL PROCESO** que se adelanta en la actualidad en el Juzgado Dieciocho Civil Municipal de Cali, Valle, bajo el radicado No.760014003018-2021-00770-00, donde se admitió por auto interlocutorio No.3498 de fecha 20 de octubre de 2021 notificado por aviso el día 22 de noviembre de 2021, demanda por proceso **VERBAL SUMARIO DE RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO**, promovido por el Sr. **OMAR BUESAQUILLO PARADA**, representado legalmente por su abogada **MARIA DEL PILAR SALAZAR SÁNCHEZ**, en contra de **SONIA REINA ANDRADE**, por estar viciados de **NULIDAD ABSOLUTA** al contener dos aspectos ilegales que determina y castiga el Código Civil colombiano en sus artículos 1508 al 1516 donde se

ARMANDO PERAFAN
ABOGADO
UNIVERSIDAD DEL CAUCA
ESPECIALIZACION
UNIVERSIDAD SAN BUENAVENTURA CALI

preceptúa los *vicios del consentimiento*, y los artículos 1946 y 1947 del Código Civil donde se preceptúa la *rescisión y nulidad* que están claramente definidos en esta demanda como son el *vicio del consentimiento, error, fuerza y dolo* con el fin de que la Sra. **SONIA REINA ANDRADE, RETOME EL DOMINIO, PROPIEDAD Y POSESION PLENA** del bien inmueble ya mencionado donde se pretende desalojarla irregular e ilegalmente.

3. **CONDENAR** a las partes demandadas al pago de perjuicios tanto personales, morales, materiales que se consideren pertinentes para la protección y amparo de los derechos fundamentales de acuerdo al contenido en el juramento estimatorio que se expresa en esta demanda.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Cito como normas aplicables las del Código Civil y del Código General del Proceso aplicables al caso en litigio.

DERECHO AL DEBIDO PROCESO

El mecanismo procedimental adoptado por el Juzgado Dieciocho Civil Municipal de Cali, Valle, radicado al No.760014003018-2021-00770-00, donde se admitió por auto interlocutorio No.3498 de fecha 20 de octubre de 2021 notificado por aviso el día 22 de noviembre de 2021, demanda por proceso **VERBAL SUMARIO DE RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO**, promovido por el Sr. **OMAR BUESAQUILLO PARADA**, en contra de **SONIA REINA ANDRADE**, constituye en sí mismo una evidente configuración material produciendo un perjuicio irremediable en el derecho al *debido proceso, derecho a la propiedad articulo 58 de la constitución nacional*, y los demás derechos que permiten el desarrollo de este en su plenitud, debido que se ha cometido una ilegalidad que atenta contra el derecho de propiedad y contra una libertad pública.

Según las explicaciones presentadas se tiene que la ilegalidad, que se menciona en este concepto está dada por una ilegalidad "manifiesta" o "flagrante", es decir que se trata de un caso en el que no hubo una valoración legal de las pruebas. Es importante entender que dicha

ARMANDO PERAFAN
ABOGADO
UNIVERSIDAD DEL CAUCA
ESPECIALIZACION
UNIVERSIDAD SAN BUENAVENTURA CALI

autonomía judicial no puede desafiar los límites de la racionalidad: la autonomía es, pues, connatural pero siempre debe estar regida por criterios de racionalidad y **equidad** frente a los hechos en concordancia con las normas sustanciales previstas en la ley.

En primer lugar, contiene un grave **DEFECTO SUSTANTIVO** y **ORGÁNICO** por cuanto se desconoce abiertamente el *artículo 29 y 58 de la Constitución Nacional* y se viola claras normas del Código Civil colombiano; en cuanto al derecho a la propiedad del bien inmueble como legítima propietaria que ha demostrado y sigue demostrando en esta acción con documentos legales y validos frente al derecho constitucional que le asiste como propietaria.

En segundo lugar, se configura un **DEFECTO FÁCTICO** en la medida en que la decisión no es proporcional a los hechos que le sirven de causa, existe **UN EFECTO LESIVO PARA LA PROPIETARIA** del bien inmueble, quien quiere demostrar y probar por los medios de prueba legales que ese litigio es **NULO**, como nulo es el contrato de arrendamiento

Como en nuestro caso dentro de esta acción de **NULIDAD** es demostrar que con pruebas posteriores al hecho fundamental que ha dado origen al **DETRIMENTO PATRIMONIAL** de nuestra poderdante por la conducta dolosa de quienes engañaron a la Sra. **SONIA REINA ANDRADE**, preciso e importante analizar cómo se menoscabó de manera dolosa y fraudulenta el consentimiento de la víctima y se configuró el error de hecho en que se sumió nuestra poderdante por la conducta dolosa que le imprimieron tanto el Sr., **OMAR BUESAQUILLO PARADA**, y la empresa, **LA BOLSA DE HIPOTECAS SAS**, para sustentar lo esgrimido a lo largo de esta demanda, me permito transcribir algunos apartes jurídico-legales y jurisprudenciales que son aplicables al caso en litigio, en los siguientes términos:

EL CONSENTIMIENTO

Es el acuerdo o concurso de voluntades individuales de quienes intervienen en la celebración de las convenciones y de los actos unilaterales complejos, y no sólo denota la pluralidad de

ARMANDO PERAFAN
ABOGADO
UNIVERSIDAD DEL CAUCA
ESPECIALIZACION
UNIVERSIDAD SAN BUENAVENTURA CALI

las manifestaciones individuales de la voluntad de los agentes, sino también la concurrencia y unificación de ellas en un solo querer.

Al respecto *el artículo 1502 del Código Civil*, dice que para que una persona se obligue a otra por un acto o declaración de voluntad, es necesario que consienta en dicho acto o declaración de voluntad y su consentimiento no adolezca de vicios.

VICIOS DEL CONSENTIMIENTO

Para la validez de un acto jurídico es necesaria la manifestación de la voluntad del agente o agentes que intervienen en su declaración; pero para su validez de dicho acto es indispensable que dicha voluntad sea sana, es decir, que no adolezca de vicios pues su presencia destruye la libertad y la conciencia que la ley presupone en el agente o agentes al reconocerles poder suficiente para crear, modificar o extinguir relaciones jurídicas.

El artículo 1508 del Código Civil dispone que los vicios del consentimiento son: **EL ERROR, LA FUERZA y EL DOLO.**

EL ERROR

En sentido estricto, el error se puede definir diciendo que es la falsa noción de la realidad; o en la discrepancia entre una idea y la realidad que esta pretende representar.

En el campo filosófico no es lo mismo error que ignorancia, porque el error implica una oposición entre el concepto y la realidad, mientras que la ignorancia se caracteriza por la ausencia del concepto. *Ejemplo:* Yerra quien cree que un vidrio es un diamante, pero ignora quien no sabe que es un diamante.

Pero en el terreno jurídico la ignorancia y el error deben equipararse, especialmente cuando se trata de proteger la autonomía de la voluntad privada porque esta queda amenazada no solamente por las ideas falsas de los agentes sino por la ignorancia de estos.

ARMANDO PERAFAN
ABOGADO
UNIVERSIDAD DEL CAUCA
ESPECIALIZACION
UNIVERSIDAD SAN BUENAVENTURA CALI

En la mayoría de los casos el error proviene de la ignorancia, el concepto falso tiene su origen en el desconocimiento de la realidad.

221

ERROR DE HECHO Y ERROR DE DERECHO

El error puede ser de hecho o de derecho según qué verse sobre una norma jurídica o sobre los elementos constitutivos de una situación de hecho respectivamente. *Ejemplo*: Si una persona celebra contrato con un menor de edad, creyendo que es mayor de edad, comete error de hecho; pero si dicha persona, a sabiendas de que está negociando con un menor de edad supone que puede pretermitir las formalidades legales protectoras de los incapaces, incurre en un error de derecho.

ERROR DE DERECHO

El artículo 1509 del Código Civil indica que el error de derecho no vicia el consentimiento y esto se explica porque el artículo 9 del Código Civil indica que la ignorancia de la ley no sirve de excusa.

En consecuencia, como el error de derecho no afecta la validez de los actos, las obligaciones provenientes de él existen válidamente. *Ejemplo*: En el caso del que contrata con el menor de edad aun sabiendo que lo era, pero creyendo que no es necesario observar las formalidades legales que tutelan la incapacidad de los menores de edad, nunca puede repetir lo dado o pagado en razón del contrato alegando error de derecho aunque tal contrato este afectado por la incapacidad del menor; ese contrato surte todos sus efectos mientras el menor de edad no solicite la declaración de nulidad con fundamento en dicha incapacidad. Otra cosa es que la otra parte adquiriera una acción de repetición contra el menor, esto no se debería al error de derecho cometido sino a la anulación del contrato por la incapacidad del menor y a la destrucción retroactiva de los efectos producidos por el contrato.

ERROR DE HECHO

Según el Código Civil colombiano, no todo error que cometan los agentes repercute sobre la eficacia de los actos jurídicos, sino solamente aquel que, real o presuntamente, llegue a convertirse en el

ARMANDO PERAFAN
ABOGADO
UNIVERSIDAD DEL CAUCA
ESPECIALIZACION
UNIVERSIDAD SAN BUENAVENTURA CALI

móvil determinante de la voluntad, o sea, en la causa de la prestación de dicha voluntad, pues el *artículo 1524* no puede haber obligación sin una causa real y lícita, el error accesorio o no esencial, no repercute en la eficacia del acto en que incide.

El error se clasifica en:

1. Error dirimente o error nulidad: Es aquel que por ser esencial, afecta la validez del acto y lo condena a su anulación o rescisión judicial.
2. Error Indiferente: Carece de influencia respecto de la eficacia del acto.

ERROR DE HECHO DIRIMENTE

El *Código Civil* enuncia en forma taxativa las hipótesis en que el error de hecho constituye un vicio de la voluntad, y, por ende, una causal de nulidad relativa del acto respectivo, en las siguientes normas:

1. ***ERROR ACERCA DE LA NATURALEZA DEL ACTO O NEGOCIO*** (*artículo 1510*): Se configura si uno de los agentes o ambos declaran celebrar un acto que no corresponde al que según su real voluntad, han querido celebrar, como en el ejemplo dado por el mismo código, las partes hacen declaraciones correspondientes a un contrato de mutuo o de compraventa, pero una de ellas entiende recibir en donación.

ERROR EN LA CAUSA (ART. 1524)

El *artículo 1524 del Código Civil*, dispone que no puede haber obligación sin causa real y lícita y el mismo artículo define lo que se entiende por causa de las obligaciones, diciendo que ésta es el móvil que induce al acto o contrato.

Pero dicha norma no indica claramente si para que se declare la invalidez de dicho acto o contrato se requiere que dichos móviles o motivos hayan sido conocidos por la otra parte; la jurisprudencia de la *Corte Suprema de Justicia* ha decidido este problema indicando que la

ARMANDO PERAFAN
ABOGADO
UNIVERSIDAD DEL CAUCA
ESPECIALIZACION
UNIVERSIDAD SAN BUENAVENTURA CALI

expresión "el motivo que induce al acto o contrato" para definir la noción de causa, significa los móviles determinantes del acto jurídico que han sido conocidos de las partes. En consecuencia, el error en los móviles o motivos determinantes de los actos jurídicos, o sea, la causa falsa o irreal, solamente conduce a la invalidez de dichos actos, cuando tales móviles han sido conocidos por las partes, pero no cuando han permanecido en el fuero interno de una de ellas, o cuando las otras partes lo han ignorado.

En síntesis, son dos las condiciones que se requieren para que el error en los móviles de los actos jurídicos implique la nulidad de estos: a) que los móviles sean determinantes; y b) que los móviles sean conocidos de las partes al tiempo de celebrarse el acto.

EFFECTOS DEL ERROR DIRIMENTE

Los vicios de la voluntad en el *Código Civil* están sancionados con la nulidad relativa del respectivo acto.

EL ERROR DIRIMENTE Y LA CULPA

La parte contraria de la que invoca el error en que incurrió en la celebración del contrato puede valerse de su buena fe y exigir que se les indemnicen los perjuicios que hayan sufrido a causa del descuido y ligereza de su contraparte. Quien interviene en la celebración del acto jurídico garantiza tácitamente a validez de este a los otros interesados.

Tal afirmación se deduce del *artículo 1512 del C.C.* conforme al cual la nulidad del contrato por error acerca de la persona de uno de los contratantes no se opone a que este tenga derecho a pedir indemnización de perjuicios en que de buena fe haya incurrido; esta indemnización puede ser pedida en cualquier caso de nulidad por error y, en cualquier caso, de invalidez de una convención por culpa de una de las partes.

EL DOLO

223

ARMANDO PERAFAN
ABOGADO
UNIVERSIDAD DEL CAUCA
ESPECIALIZACION
UNIVERSIDAD SAN BUENAVENTURA CALI

El dolo consiste en cualquier maquinación, trampa, artificio o astucia encaminados a sorprender a la víctima y provocar su adhesión, bien sea sobre el acto en general o sobre ciertas condiciones de él.

En síntesis, habrá dolo siempre que alguien con la intención positiva de inferir daño observe cualquier conducta apta para inducir a otra persona a celebrar un acto jurídico o a aceptar ciertas condiciones de éste, se puede presentar mediante un acto o mediante una omisión. El inciso final del *artículo 63 del Código Civil*, define que es el dolo como: el dolo consiste en la intención positiva de inferir injuria a la persona o propiedad de otro.

CLASIFICACIÓN DEL DOLO EN LA FORMACIÓN DE LOS ACTOS JURÍDICOS

El *artículo 1515 del Código Civil* indica que el dolo no vicia el consentimiento sino cuando es obra de una de las partes, y, cuando además, aparece claramente que sin él no hubiera contratado; en los demás casos, el dolo da lugar solamente a la acción de perjuicios contra la persona o personas que lo han fraguado, o que se han aprovechado de él, contra las primeras por el total valor de los perjuicios, y contra las segundas, hasta concurrencia del provecho que han reportado del dolo.

La doctrina reconoce la existencia de una tercera clase de dolo en la contratación, que no produce efecto alguno y es denominado dolo indiferente o tolerado.

Conforme a lo dicho existen tres clases de dolo:

1. Dolo dirimente o vicio de la voluntad.
2. Dolo incidental, fuente de responsabilidad civil, y
3. Dolo indiferente o tolerado.

DOLO DIRIMENTE O VICIO DE LA VOLUNTAD

Para que el dolo conduzca a la invalidez del acto jurídico en cuya formación interviene, se requieren dos condiciones: 1. Que sea la obra de una de las partes; y 2. Que sea determinante del acto o contrato.

ARMANDO PERAFAN
ABOGADO
UNIVERSIDAD DEL CAUCA
ESPECIALIZACION
UNIVERSIDAD SAN BUENAVENTURA CALI

- 225
1. Dolo como obra de las partes: El *artículo 1515* indica que si los artificios, maquinaciones, o engaños provienen de un tercero, el acto es válido y debe ser mantenido. Pero este requisito no debe limitarse a los casos en que las maniobras fraudulentas provengan directamente de uno de los contratantes, porque basta la complicidad de estos en el dolo de un tercero para que dicho efecto se produzca; la doctrina considera que ni siquiera es indispensable la complicidad positiva de las partes en el dolo de un tercero, sino que es suficiente su complicidad negativa, o sea que no es necesaria la participación activa de estas en las maniobras engañosas, sino que basta con que una de ellas tenga conocimiento de que un tercero está engañando a la otra parte para que su solo silencio implique complicidad.

La doctrina también admite como vicio del consentimiento el dolo cometido por el mandatario o representante legal o convencional de una de las partes contratantes; en consecuencia, el dolo del apoderado, del padre de familia, o del guardador es causa de nulidad de los actos o contratos en que incide, como si dicho dolo fuera obra del mandante, del hijo o del pupilo, respectivamente.

2. El dolo debe ser determinante: El segundo requisito exigido por la ley para que el dolo constituya vicio de la voluntad es el de que sea la causa determinante del acto o contrato, es decir, que induzca a la víctima a celebrar un acto, que de no haber mediado el dolo, no habría incurrido en él. Pero si la víctima está decidida a celebrar el acto o contrato y el dolo no se emplea para obtener un consentimiento que aquella ya está dispuesta a prestar, sino para inducirla a aceptar condiciones más gravosas, dicho dolo no es causal de invalidez del acto jurídico, sino que solamente constituye fuente de la obligación de indemnizar los perjuicios irrogados con él.

El código distingue dos clases de dolo dirimente tales como el dolo principal o determinante y el dolo incidental o accidental.

1. Dolo principal o determinante: Es el que lleva o determina a la víctima a prestar su consentimiento, constituye un vicio y produce la

ARMANDO PERAFAN
ABOGADO
UNIVERSIDAD DEL CAUCA
ESPECIALIZACION
UNIVERSIDAD SAN BUENAVENTURA CALI

invalidez del acto respectivo y la obligación de indemnizar los perjuicios irrogados a la víctima.

EL DOLO CIVIL Y EL DOLO PENAL

Tanto en lo civil como en lo penal el delito consiste en un acto o en una omisión ilícitos cometidos con la intención positiva de inferir injuria o daño, o con dolo propiamente dicho. En consecuencia, no existe diferencia específica entre el dolo civil y el dolo penal. Se distinguen en la mayor o menor gravedad del hecho o de la omisión, gravedad que se mide por el daño social que estos producen, lo que determina que la ley no se contente en ciertos casos con deducir de ellos consecuencias puramente civiles como la nulidad de los actos jurídicos y la obligación de indemnizar los perjuicios, sino que también los sanciona penalmente.

PRUEBA DEL DOLO

El artículo 1516 del Código Civil dispone que el dolo no se presume sino en los casos especiales previstos por la ley, en los demás debe probarse.

En consecuencia, en los casos en que la ley presume el dolo, como el efecto propio de la presunción legal es exonerar de la carga de la prueba a quien alega un hecho, si la ley presume el dolo en ciertos casos, es claro que quien lo alega no necesita probarlo. En cambio, si la ley no presume el dolo, quien lo alega debe producir su prueba conforme a los principios generales del derecho probatorio.

El dolo puede ser establecido judicialmente por cualquier medio probatorio autorizado por la ley, confesión, testimonio, indicios, etc. Por fuerza o violencia se entiende toda presión física o moral que se ejerce sobre una persona para inducirla a prestar su consentimiento en un acto jurídico. Dicha presión produce en la víctima un sentimiento de miedo o temor que la coloca en un estado de necesidad o que le resta libertad de decisión requerida por la ley para cualquier manifestación de la voluntad privada.

Por tanto, la voluntad prestada bajo el imperio de la fuerza o violencia es imperfecta, está viciada de falta de espontaneidad, aunque el

ARMANDO PERAFAN
ABOGADO
UNIVERSIDAD DEL CAUCA
ESPECIALIZACION
UNIVERSIDAD SAN BUENAVENTURA CALI

verdadero vicio de la voluntad no está constituido por la fuerza en sí misma, sino por la impresión de temor que infunde en el ánimo de la víctima.

FUERZA FISICA Y FUERZA MORAL

La fuerza física consiste en toda coacción material sobre la persona de la víctima, como los maltratos, la tortura, el secuestro, el hipnotismo, etc.

La fuerza moral consiste en amenazas encaminadas a intimidar a la víctima y a crear en su ánimo la resolución de consentir en el acto jurídico para librarse del mal con que se la conmina, como las amenazas de muerte, de secuestro de un pariente, de destrucción de una fábrica, etc.

El *Código Civil* colombiano en su *artículo 1513* indica que la fuerza no vicia el consentimiento sino cuando es capaz de producir una impresión fuerte en una persona de sano juicio, tomando en cuenta su edad, sexo y condición. En consecuencia, la única clasificación de fuerza que admite el Código Civil es la fuerza dirimente, es decir, la que alcanza la intensidad requerida por la ley, que constituye vicio de la voluntad y la fuerza indiferente, que es la que le falta el grado necesario para producir dicho efecto.

FUERZA DIRIMENTE

Para que esta fuerza vicie la voluntad se requiere que alcance cierta intensidad y que sea injusta; por lo tanto, las exigencias se pueden denominar de orden cuantitativo y de orden cualitativo

A. Condición cuantitativa:

El *artículo 1513* dispone que: *“La fuerza no vicia el consentimiento sino cuando es capaz de producir una impresión fuerte en una persona de sano juicio, tomando en cuenta su edad, sexo y condición. Se mira como una fuerza de este género todo acto que infunde a una persona un justo temor de verse expuesta ella, su consorte o alguno de sus ascendientes o descendientes a un mal irreparable y grave”*.

ARMANDO PERAFAN
ABOGADO
UNIVERSIDAD DEL CAUCA
ESPECIALIZACION
UNIVERSIDAD SAN BUENAVENTURA CALI

La intensidad de la fuerza varía según que se ejerza sobre un hombre o una mujer, sobre un adolescente o sobre un hombre maduro, sobre un enfermo o sobre una persona sana, sobre un ignorante o sobre un sabio, etc. Lo que quiere decir que la edad, la instrucción, la profesión, la práctica en los negocios y las demás circunstancias personales de la víctima son factores que influyen decisivamente en la determinación concreta de la intensidad de la fuerza.

Además, se debe combinar la investigación subjetiva con los hechos constitutivos de la fuerza, porque el *artículo 1513* exige que estos sean capaces de producir en la víctima una impresión fuerte, un justo temor de un mal irreparable y grave.

Ahora bien, el *artículo 1513* reconoce que también constituye vicio del consentimiento cuando esa amenaza que impresiona o conmueve al agente se da ante el peligro de otras a quienes se encuentra unida por vínculos de afecto, el legislador ha reconocido expresamente como constitutivo de fuerza todo acto que infunde a una persona un justo temor de verse expuesta ella, su consorte o alguno de sus ascendientes o descendientes a un mal irreparable y grave.

Pero en vista de esa enumeración que trae el *artículo 1513* los comentaristas se preguntan si el consentimiento también queda viciado cuando se ha obtenido mediante la amenaza de causar mal irreparable y grave a personas distintas del cónyuge, los ascendientes o descendientes de la víctima, como a un hermano, a un tío o sobrino, a la persona con quien aquella tiene promesa de matrimonio, etc. Tal problema ha sido resuelto en el sentido de declarar viciado el consentimiento en todo caso en que para obtenerlo se haya infundido a la víctima el temor de ver expuesta a un mal grave a cualquier persona cuya desgracia deba conmover.

En consecuencia partiendo de la base de que el legislador no quiso limitar los casos en que la voluntad puede quedar viciada por la fuerza violencia contra terceras personas, se debe concluir, según la doctrina aceptada por la mayoría de los interpretes que franceses y colombianos que la referida enumeración legal equivale a una presunción de vicio de la voluntad por el empleo de la fuerza o violencia contra el cónyuge, los ascendientes o descendientes de la

**ARMANDO PERAFAN
ABOGADO
UNIVERSIDAD DEL CAUCA
ESPECIALIZACION
UNIVERSIDAD SAN BUENAVENTURA CALI**

víctima y en virtud de esa presunción, la carga de la prueba se desplaza y corresponde al interesado en el mantenimiento del acto establecer que la víctima no ha sufrido la intimidación que se presume; pero en tratándose de personas distintas a las relacionadas en la norma, no hay ninguna presunción y, en consecuencia, quien alegue haber consentido para evitar un mal a estas, debe probar que la fuerza ha sido suficiente para producirle una fuerte impresión, debido a los vínculos de afecto que con ella le ligan.

CONDICIÓN CUALITATIVA

Para que la fuerza sea capaz de viciar la voluntad, la doctrina y la jurisprudencia exigen que ella sea injusta y se entiende por tal todo acto de violencia física o moral que no encuentre legitimación en el ordenamiento jurídico. En cambio la fuerza es justa y lícita cuando está autorizada por el ordenamiento jurídico como la que consiste en ejercer acciones judiciales reconocidas por la ley para la eficacia de los derechos.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA SALA DE CASACIÓN CIVIL

Bogotá, D. C., seis (06) de marzo de dos mil doce (2012) Magistrado ponente WILLIAM NAMÉN VARGAS Discutida y aprobada en Sala de trece (13) de febrero de dos mil doce (2012) Referencia: 11001-3103-010-2001-00026-01 Se decide el recurso de casación interpuesto por Hugo Humberto Rodríguez Cortés, Mario Gabriel Rodríguez Alvira y Susana Alvira de Rodríguez respecto de la sentencia de 12 de noviembre de 2009, proferida por el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá, Sala Civil, en el proceso ordinario de los recurrentes contra Banco Popular S. A., Arprint S. A., Daniel Nova Pradilla y Ramón Nova Pradilla”.

“CUARTO CARGO 1. Con base en la causal primera de casación, invoca la trasgresión indirecta de los artículos 98 y 900 del Código de Comercio y 63, 1516 y 1741 del Código Civil a causa de error de hecho manifiesto en la apreciación de unas pruebas. 2. Para el casacionista, el ad quem desconoció los testimonios rendidos por Jorge Nelson Guzmán Parra, Yenny Cecilia Garzón Espitia y Marco Fidel Urbano Franco, tres pagarés, el Acta de 16 de noviembre de 1996 de la Junta

ARMANDO PERAFAN
ABOGADO
UNIVERSIDAD DEL CAUCA
ESPECIALIZACION
UNIVERSIDAD SAN BUENAVENTURA CALI

de Socios de Arprint de Colombia Ltda., la Escritura Pública N° 945 de 26 de febrero de 1997 otorgada en la Notaría Segunda del Círculo de Bogotá y “el mismo acto de transformar a [Arprint de Colombia Ltda.], en [Arprint, S. A.]”. 3. En su sentir, las pruebas demuestran el dolo desplegado contra los actores con la artimaña o maquinación de los préstamos en dólares para obtener su consenso en su ingreso como socios de Arprint S.A., otorgar escrituras públicas y suscribir los pagarés, el pago de las deudas de Arprint de Colombia Ltda. a favor del banco, el cambio de la destinación indicada en los títulos valores “[capitalización con el propósito de desarrollar proyectos]”, y la falta de adquisición de la calidad de accionistas en Arprint S. A., al no realizar los aportes, así como la falsedad del acta y escritura pública mencionadas, atribuyéndoles esa condición.

CONSIDERACIONES 1. El negocio jurídico, *rectius*, acto dispositivo de intereses jurídicamente relevante, y dentro de éste, el contrato o acuerdo dispositivo de dos o más partes o sujetos contratantes para constituir, modificar o extinguir relaciones jurídicas, por lo común, es fruto de una disposición volitiva, deliberada, madura, seria, reflexiva, libre, espontánea y desprovista de anomalías, irregularidades, vicio o defecto, aunque en ocasiones, preséntase *per relationem*, heterónoma e impuesta, ya por disposición legal, ora comercial, bien por la particular naturaleza dinámica del tráfico jurídico moderno, *ad exemplum*, dictado, forzado o impuesto, v.gr. remate, expropiación, contenido predispuesto por ley, decreto, acto administrativo, pliegos licitatorios, términos de referencia, condiciones generales de contratación, recetarios, formularios o moldes contractuales, mínimo legalmente impuesto, contratación en serie, en masa, estándar, contrato por adhesión, tipo, global, patrón, normativo, términos de referencia o reenvío, relaciones de hecho (*rebus ipsis et factis*), o por contacto social, conducta social típica, intercambio de mercado (“*contrahere sin consentire*”), u operación económica, etc.

Cuando la génesis del negocio es la voluntad, interesa al ordenamiento jurídico la sanidad y regularidad del consenso, en cuya protección y, más ampliamente de la libertad contractual o autonomía privada, el legislador disciplina en los presupuestos de validez del acto dispositivo, la ausencia de vicios destructivos de la conciencia o la libertad del sujeto, esto es, el error, dolo y la fuerza (artículos 1502, 1508 y ss

ARMANDO PERAFAN
ABOGADO
UNIVERSIDAD DEL CAUCA
ESPECIALIZACION
UNIVERSIDAD SAN BUENAVENTURA CALI

Código Civil), y dispone en tales hipótesis la nulidad relativa (art. 1741 ejusdem). Esta condición de validez fue específicamente prevista en los negocios mercantiles, y en materia de sociedades (art. 101 del Código de Comercio), sancionado con nulidad relativa el acto dispositivo por tales defectos (art. 104 ibídem).

A dicho respecto, los de validez son presupuestos, requisitos o condiciones cuya observancia es menester no para la existencia del negocio, sino para su validez, a punto de generar su ineficacia por invalidez o nulidad cuando están ausentes o viciados. Vicios del consentimiento, voluntad o declaración, son expresiones utilizadas no solo en la doctrina sino en los códigos y ordenamientos, para significar en todos los casos irregularidades en el querer del individuo (esfera volitiva), reducidas al contrato (*in idem placitum consensus*) o a la declaración, pero comprenden toda hipótesis de anormalidad de la voluntad en sentido abstracto tanto del negocio bilateral cuanto del unilateral, y entrañan no la inexistencia, sino invalidez por nulidad relativa o anulabilidad del negocio jurídico por circunstancias alteradoras de la voluntad cuando el acto dispositivo sea un acto voluntario para proteger la libertad contractual, la sanidad del consenso e interés de la parte afectada, por supuesto, con las restricciones inherentes a la tutela de la confianza legítima y el tráfico jurídico.

El dolo, concebido en sentido amplio como la intención de inferir o causar daño a alguien (art. 63 C.C.), en el negocio jurídico consiste en la maniobra, artificio, engaño, maquinación consciente y deliberada de una parte o sujeto contractual con suficiente aptitud para inducir o provocar un error de la otra parte y obtener su consenso o voluntad en la celebración del acto. Estricto sensu, el dolo difiere de la culpa grave a la cual se asimila (cas. civ. sentencia de noviembre 13 de 1956), del fraude cuanto concepto genérico (cas.civ. sentencia de marzo 14 de 1984), y tratándose del negocio, ha de ser obra de una de las partes (incluido el representante, mandatario, el beneficiario de la declaración, el tercero cuya conducta conoce y calla la parte, o del que se vale para desplegar la maquinación, engaño o artificio), determinante, esencial, definitivo e incidente en la obtención del consenso de la parte, en forma de aparecer claramente que sin él no habría contratado (art. 1515, C.C.), podrá consistir en una acción, reticencia u omisión y debe probarse por quien lo invoca en todas sus exigencias, salvo que la ley

ARMANDO PERAFAN
ABOGADO
UNIVERSIDAD DEL CAUCA
ESPECIALIZACION
UNIVERSIDAD SAN BUENAVENTURA CALI

lo presuma (arts. 1516, 1025/5, 1358, 2284 C.C.; cas. civ. sentencias de junio 29 de 1911 y 23 de noviembre de 1936, XLIV, p.483).

En torno a este puntual aspecto, ha dicho la Corte, "el dolo tampoco constituye en sí mismo un vicio del consentimiento, sino que es la causa del error que genera en la mente de la víctima, protegida con la acción rescisoria del acto respectivo. Sólo que como el error es un estado intelectual muchas veces imperceptible e indemostrable, al paso que el dolo que lo produce, de ordinario deja tras de sí huellas o rastros de su comisión, el legislador para facilitar la convicción del Juez acerca de las circunstancias anormales en que el contrato se ha celebrado, califica el dolo como si éste fuese en realidad un vicio del consentimiento. Sin embargo, dicho legislador no ignora la verdadera naturaleza del fenómeno en cuestión y así el artículo 1515 del C. Civil no se limita a exigir la presencia del dolo cometido por uno de los contratantes, sino que también mira a la influencia o repercusión que aquél tenga sobre el ánimo del otro contratante, bien sea para declarar la nulidad relativa del acto o bien para sólo imponer la sanción indemnizatoria que normalmente aparejan las conductas dolosas.

Así en este punto nuestra legislación civil (art. 1515) consagra la distinción clásica entre el dolo principal o determinante que es el que induce a la celebración misma del acto o contrato y el dolo incidental que no tiene esa virtualidad compulsiva, sino que sólo influye en las condiciones de un negocio que la víctima ya estaba dispuesta a concluir" (resaltado en el texto original. Cas. civ. Sentencia de 15 de diciembre de 1970, G.J. t. CXXXIV, p. 367). 2.

PRUEBA DE LA LESIÓN ENORME

Respecto a la lesión enorme, existen tres teorías, de las cuales, en Colombia opera sólo una: Teoría subjetiva, Teoría Objetiva y Teoría mixta.

La teoría subjetiva supone que para que haya lesión enorme debe existir y de hecho probar mala fe, engaño, presión o constreñimiento de una de las partes para conseguir el mayor o menor precio, según el caso. Que una de las partes se aproveche de la necesidad o ingenuidad

**ARMANDO PERAFAN
ABOGADO
UNIVERSIDAD DEL CAUCA
ESPECIALIZACION
UNIVERSIDAD SAN BUENAVENTURA CALI**

de la otra, o de las mismas circunstancias para sacar ventaja, por lo que si estos hechos no se prueban, no se puede alegar lesión enorme así el precio sea infinitamente superior o inferior al real.

293

La teoría objetiva supone que no es necesaria prueba diferente que la de probar que existe una desproporción entre el precio pagado y el valor real del bien, por lo que es indiferente las circunstancias, hechos y motivos que hayan rodeado el contrato de compraventa. Basta con demostrar que el precio o valor del contrato está dentro de los parámetros establecidos por la ley para que se configure la lesión enorme, que es la que opera en Colombia.

La teoría mixta es una combinación de la teoría subjetiva y objetiva, es decir, que además de existir desproporción entre el precio o valor del contrato y el valor real o justo del bien, debe existir engaño, mala fe, presiones, etc.

IMPOSIBILIDAD DE RENUNCIAR A INVOCAR LA LESIÓN ENORME

El artículo 1950 del código civil, de forma expresa establece que no es posible pactar en el contrato que las partes no podrán intentar la acción rescisoria por lesión enorme, o que se donará el exceso del "valor justo" por parte del vendedor. Cualquier cláusula en estos sentidos se tendrá como no escrita.

Esto es especialmente importante puesto es común encontrar personas que luego de "estafar" a un incauto, le hacen firmar un documento en los que renuncian a cualquier acción judicial posterior para reclamar sus derechos. Compromisos de este tipo son inválidos de pleno derecho.

OPORTUNIDAD PARA ALEGAR LA LESIÓN ENORME

Para solicitar la rescisión [anulación] de un contrato de compraventa alegando la lesión enorme, la ley prevé un plazo de cuatro [4] años a partir de la firma del contrato.

JURAMENTO ESTIMATORIO

De acuerdo a lo dispuesto por el artículo 206 del código general del proceso, me permito presentar una estimación razonada de los

ARMANDO PERAFAN
ABOGADO
UNIVERSIDAD DEL CAUCA
ESPECIALIZACION
UNIVERSIDAD SAN BUENAVENTURA CALI

perjuicios causados por el proceso y posterior decisión de la NULIDAD, la cual estimo en cuanto al daño emergente consolidado, el lucro cesante consolidado, compensación, frutos mejoras, el valor del inmueble perdido, en un valor de \$623.600.000 SEISCIENTOS VEINTITRES MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS MCTE liquidación en el presente escrito, además que esta debe ser efectuada y actualizada por perito idóneo en la materia que designe el juzgado para los efectos pertinentes.

DAÑO EMERGENTE

Se detalla los valores que mi poderdante debe conseguir de manera mensual como prestamos particulares para atender el valor del canon de arrendamiento por valor de \$1.615.000 con destino a **LA BOLSA DE HIPOTECAS S.A.S.** de Cali, Valle, por lo cual cancela mensualmente la suma de \$200.000 mil pesos por interés que paga desde el día 1 de enero del año 2018 hasta la fecha o sea 48 meses que arroja un valor de \$9.600.000.

En los asuntos judiciales ha tenido que contratar profesionales del derecho para su defensa técnica en un numero de 3 profesionales del derecho, lo cual arroja unos Honorarios de Abogados aproximadamente por valor de \$10.000.000.

TOTAL: \$19.600.000

LUCRO CESANTE

- a) La Sra. **SONIA REINA ANDRADE**, contribuye para el sustento diario de ella, de su hija y nieto, y sus padres que ya son de la tercera edad y no tienen pensión, mantenimiento del bien inmueble de su propiedad devengando un promedio mensual de \$3.000.000 MILLONES DE PESOS MCTE, obligaciones estas mermadas por el acaecimiento los infortunados y lamentables hechos que se han esgrimido en esta demanda, resultado en consecuencia, un interés legítimo que permite calificar el perjuicio como cierto y directo, tomando como base desde la fecha de ocurrencia del hecho hasta la supuesta fecha de la sentencia o fallo definitivo, SON 48 MESES, por 3.000.000 da un valor de \$144.000.000 millones de pesos

ARMANDO PERAFAN
ABOGADO
UNIVERSIDAD DEL CAUCA
ESPECIALIZACION
UNIVERSIDAD SAN BUENAVENTURA CALI

Por razón de la pérdida del poder adquisitivo de la moneda, el daño o perjuicio actual, debe ser reparado en dinero de igual valor; por consiguiente la suma de CIENTO SESENTA Y TRES MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS MCTE \$163.600.000, deberá actualizarse de acuerdo con la fórmula de las matemáticas financieras desde la fecha de ocurrencia del hecho 8 DE NOVIEMBRE DE 2017, hasta la fecha del fallo definitivo.

235

TOTAL PERJUICIOS MATERIALES DEBIDOS (Suma Daño emergente y lucro cesante..... \$ 163.600.000

b) INDEMNIZACIÓN FUTURA O ANTICIPADA: Este rubro de la indemnización que corresponde a la indemnización futura o anticipada, valor presente, es decir, la suma que se debe pagar hoy, como anticipo de los perjuicios futuros, atendiendo el mismo interés técnico del 6% anual, con que se castiga al capital por razón de que se paga anticipadamente sobre el valor de los \$163.600.000 multiplicado por el 6% por ciento arroja un valor de intereses de \$ 9.816.000 millones por año esto multiplicado por años o sea los 48 meses, arroja un valor de \$ 39.264.000

TOTAL
PERJUICIOS MATERIALES FUTUROS 39.264.000

TOTAL
SUMA PERJUICIOS DEBIDOS Y FUTUROS \$ 163.600.000

2. PERJUICIOS MORALES:

El dolor sufrido por todos problemas que le imprimieron los personajes involucrados en el negocio comercial y la perdida de la armonía de hogar en unión de sus hijos aunada al posible lanzamiento y perdida de su residencia, por lo expuesto solicito al Señor Juez fijar la indemnización en el monto de QUINIENTOS (500) salarios mínimos mensuales vigentes a valor de \$ 1.950.000 de hoy el salario mínimo mensual vigente multiplicado por 200 salarios, arroja un valor

ARMANDO PERAFAN
ABOGADO
UNIVERSIDAD DEL CAUCA
ESPECIALIZACION
UNIVERSIDAD SAN BUENAVENTURA CALI

de.....,..... \$ 210.000.000

El valor de la edificación o vivienda situada en la carrera 20 No 36-92 edificio BIFAMILIAR REINA apartamento 202 segundo piso de reglamento de propiedad horizontal, en la ciudad de Cali Valle, predio bajo matrícula inmobiliaria número 370-618688 de la oficina de registro e instrumentos públicos de Cali Valle, de la que se pretende lanzar y despojar por vía judicial a la señora SONIA REINA ANDRADE y a su hija LUISA MARIA CONCHA REINA por la dolosa negociación de la venta que es de \$ doscientos cincuenta millones de pesos mcte \$ 250.000.000

RESUMEN DE LOS PERJUICIOS

TOTAL

PERJUICIOS MATERIALES.....\$ 163.600.000

TOTAL

PERJUICIOS MORALES.....\$ 210.000.000

VALOR

EDIFICACIÓN O VIVIENDA \$ 250.000.000

GRAN TOTAL \$ 623.600.000

SON: SEISCIENTOS VEINTITRES MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS MCTE

COPIAS DE LA DEMANDA

Acompaño una copia de la demanda para archivo, y otra con sus anexos, para el traslado al demandado.

COMPETENCIA Y CUANTIA

El juzgado civil del circuito de Cali, es competente para conocer de la presente nulidad por estar radicado en el juzgado 18 civil municipal de Cali el proceso de restitución de bien inmueble además por la naturaleza constitucional del asunto y la cuantía en la suma de \$623.600.000

SON: SEISCIENTOS VEINTITRES MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS MCTE

ARMANDO PERAFAN
ABOGADO
UNIVERSIDAD DEL CAUCA
ESPECIALIZACION
UNIVERSIDAD SAN BUENAVENTURA CALI

PRUEBAS

Ruego se sirvan tener en cuenta y decretar las siguientes:
DOCUMENTALES

230

1. Copias de los originales de los contratos: contrato de arrendamiento firmado el día 8 de noviembre de 2017, entre la Sra. **SONIA REINA ANDRADE**, en calidad de **ARRENDATARIA**, y **OMAR BUESAQUILLO PARADA** en calidad de **ARRENDADOR**.
2. Promesa de venta de fecha 9 de noviembre de 2017 firmado entre la Sra. **SONIA REINA ANDRADE** en calidad de **COMPRADORA**, y **OMAR BUESAQUILLO PARADA** en calidad de **VENDEDOR**.
3. Escritura pública No.3192 del 9 de noviembre de 2017, otorgada en la Notaria Trece del Circulo de Cali, Valle, de la fraudulenta venta del bien inmueble de propiedad de la Sra. **LUISA MARIA CONCHA REINA**, ubicado en la carrera 20 No.36-94 edificio Bifamiliar Reina, apartamento 202 segundo piso de reglamento de propiedad horizontal, en la ciudad de Cali, Valle, predio bajo matricula inmobiliaria número 370-618688 de la oficina de registro e instrumentos públicos de Cali, Valle.
4. Copia de la providencia del auto interlocutorio No.3498 de fecha 20 de octubre de 2021 notificado por aviso el día 22 de noviembre de 2021, radicado al No.760014003018-2021-00770-00, donde se admitió la demanda notificada por aviso el día 22 de noviembre de 2021, en proceso **VERBAL SUMARIO DE RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO**, promovido por el Sr. **OMAR BUESAQUILLO PARADA** en contra de la Sra. **SONIA REINA ANDRADE**.
5. Copia de la denuncia penal ante la fiscalía seccional de Cali.
6. Copia de las actuaciones del llamado "*acreedor hipotecario*" y de los recibos y pagos hechos a la **BOLSA DE HIPOTECAS S.A.S.** de Cali.
7. Copia del certificado de tradición, del bien inmueble ubicado en la carrera 20 No 36-92 edificio Bifamiliar Reina apartamento 202,

**ARMANDO PERAFAN
ABOGADO
UNIVERSIDAD DEL CAUCA
ESPECIALIZACION
UNIVERSIDAD SAN BUENAVENTURA CALI**

segundo piso de reglamento de propiedad horizontal, en la ciudad de Cali, Valle, predio bajo matricula inmobiliaria No.370-618688 de la oficina de registro e instrumentos públicos de Cali, Valle.

238

PRUEBA TRASLADADA

Solicito se sirvan pedir a nuestra costa el expediente del proceso de restitución de inmueble arrendado que se encuentra en el Juzgado Dieciocho Civil Municipal de Cali, Valle, radicado bajo No.760014003018-2021-00770-00, donde se admitió la demanda notificada por aviso el día 22 de noviembre de 2021, en proceso **VERBAL SUMARIO DE RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO**, promovido por el Sr. **OMAR BUESAQUILLO PARADA**, representado por su abogada **MARIA DEL PILAR SALAZAR SÁNCHEZ**, en contra de la Sra. **SONIA REINA ANDRADE**, para que haga parte del expediente y que los documentos que interesen como carga probatoria para esta acción

PRUEBA PERICIAL: Sírvanse decretar una prueba pericial con perito idóneo de los auxiliares de la justicia, a fin de que se evalúe lo relativo a los perjuicios causados a la demandante Sra. **SONIA REINA ANDRADE** y fije el valor comercial del predio con sus linderos especiales y propiedad de la demandante.

TESTIMONIALES

Solicito Sr.(a) Juez, recepcionar las declaraciones del Sr. **LUIS EDUARDO ZULETA BERMUDEZ**, identificado con C.C.No.16.209.660, Cel.: 318 412 3903, para que depongan lo que les consta sobre los hechos de esta demanda y lo que el Juzgado estime conveniente.

INSPECCION JUDICIAL

Solicito a su despacho decretar una inspección judicial sobre el inmueble con intervención de peritos, para verificar:

1. La identificación del inmueble.
2. La posesión material por parte de las demandantes.
3. La explotación económica, mejoras, vías de acceso y estado de

ARMANDO PERAFAN
ABOGADO
UNIVERSIDAD DEL CAUCA
ESPECIALIZACION
UNIVERSIDAD SAN BUENAVENTURA CALI

conservación actual.

4. El avalúo comercial, las mejoras, frutos civiles e indemnizaciones.

Las demás que de oficio consideren pertinentes.

INTERROGATORIO DE PARTE

Solicito se sirva decretar el interrogatorio, se sirva señalar fecha y hora para esa diligencia, sobre el interrogatorio que hare de forma verbal y personal sobre los hechos relatados en esta demanda, en la diligencia, a los señores **OMAR BUESAQUILLO PARADA** y **YAMEL ARBOLEDA ALVAREZ** al Gerente o representante legal de la firma **BOLSA DE HIPOTECAS S.A.S.** de Cali, Valle, con exclusividad en relación con el negocio jurídico que se celebró con mi poderdante y que estuvo motivado a base de la maniobra, artificio, engaño, maquinación consciente y deliberada de una parte o sujeto contractual con suficiente aptitud para inducir o provocar un error de la otra parte y obtener su consenso o voluntad en la celebración del acto, situaciones estas que le indujeron a la Sra. **SONIA REINA ANDRADE**, para que esta cayera en los errores de hecho que culmina en la pérdida de su bien inmueble y el desalojo ilegal del mismo.

MEDIDA CAUTELAR

Solicito, que en cumplimiento a lo ordenado por el artículo 360 del código general del proceso, se sirvan, decretar como medida cautelar las siguientes:

1. Inscripción de la demanda, según lo dispuesto por el artículo 591 del C.G.P., que por este escrito se solicita, para lo cual se deberá oficiar a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, Valle, para los efectos legales pertinentes de esta medida.
2. Se sirva oficiar para solicitar al Juzgado Dieciocho Civil Municipal de Cali, Valle, se suspenda el trámite del **PROCESO DE RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO**, asunto radicado al No.760014003018-2021-00770-00, donde se admitió por auto interlocutorio No.3498 de fecha 20 de octubre de 2021 notificado por aviso el día 22 de noviembre de 2021, demanda por proceso **VERBAL SUMARIO DE RESTITUCION DE INMUEBLE**

**ARMANDO PERAFAN
ABOGADO
UNIVERSIDAD DEL CAUCA
ESPECIALIZACION
UNIVERSIDAD SAN BUENAVENTURA CALI**

ARRENDADO, promovido por el Sr. **OMAR BUESAQUILLO PARADA** en contra de **SONIA REINA ANDRADE**, suspensión del trámite hasta tanto se defina lo pedido en esta demanda de nulidad.

200

NOTIFICACIONES

Mi poderdante en la carrera 20 No 36-92 edificio Bifamiliar Reina apartamento 202, segundo piso de reglamento de propiedad horizontal, en la ciudad de Cali Valle, o en la calle 7ª No 10-78 en Popayán, Cauca. Cel.: 302 466 3133, correo: annick19921@gmail.com.

Las partes demandadas, el Sr. **OMAR BUESAQUILLO PARADA**, en la carrera 4A No 9-63 oficinas 302 – 303 en la ciudad de Cali, Valle, correo: pilarsalazar@telmex.net.co, Cel.: 310 845 7450; y **LA BOLSA DE HIPOTECAS S.A.S.** de la ciudad de Cali Valle, persona jurídica con NIT No. 800.213.208-1 y domicilio en la carrera 4ª No 9-63 oficina 302 en la ciudad de Cali, Valle. Correo: bhiy@hotmail.com.

Los señores que serán interrogados en las siguientes direcciones así: el Sr. **OMAR BUESAQUILLO PARADA** en la carrera 4ª No 9-63 oficina 302 en la ciudad de Cali Valle. Correo: pilarsalazar@telmex.net.co, Cel.: 310 845 7450.

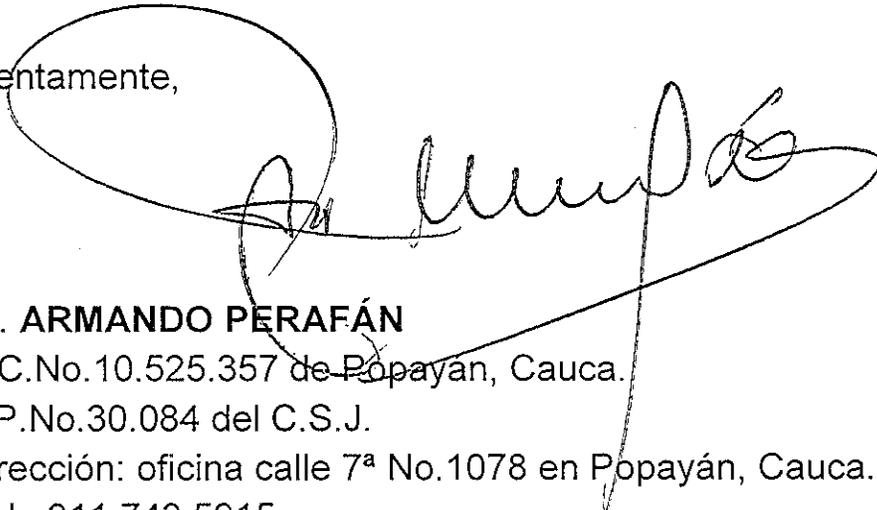
Los suscritos apoderados en las secretarías de sus Despachos o en la dirección oficina calle 7ª No.1078 en Popayán, Cauca. A los Cel.: 311 743 5915 – 315 778 0053. Del mismo modo, le solicitamos de *acuerdo al artículo 3 y 4 del decreto 806 del 2020*, que al momento de la creación de la carpeta digital esta sea compartida con acceso continuo durante el litigio para con nuestros correos electrónicos: armandoperafan90@gmail.com y estrella.mmoreno@gmail.com.

ARMANDO PERAFAN
ABOGADO
UNIVERSIDAD DEL CAUCA
ESPECIALIZACION
UNIVERSIDAD SAN BUENAVENTURA CALI

Del señor Juez,

271

Atentamente,


Dr. **ARMANDO PERAFÁN**

C.C.No.10.525.357 de Popayan, Cauca.

T.P.No.30.084 del C.S.J.

Dirección: oficina calle 7ª No.1078 en Popayán, Cauca.

Cel.: 311 743 5915.

Correo: armandoperafan90@gmail.com

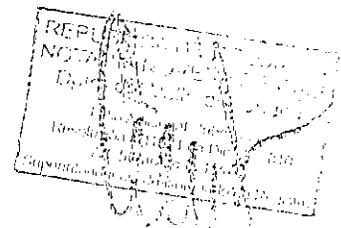
Dra. **ESTELLA MUÑOZ MORENO**

C.C.No.25.517.211 de Mercaderes, Cauca.

T.P.No.85.553 del C.S.J.

Correo: estrella.mmoreno@gmail.com

**ARMANDO PERAFAN
ABOGADO
UNIVERSIDAD DEL CAUCA
ESPECIALIZACION
UNIVERSIDAD SAN BUENAVENTURA CALI**



242

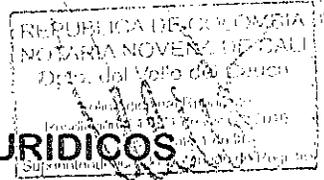
**SEÑOR
JUEZ CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI VALLE REPARTO
E.S.D.**

SONIA REINA ANDRADE, mayor de edad e identificada con la cedula de ciudadanía No 31.972.873 de Cali Valle, mediante el presente escrito manifiesto que confiero poder especial amplio y suficiente a los doctores **ARMANDO PERAFAN** y **ESTELLA MUÑOZ MORENO** abogados en ejercicio quienes se identifican como aparece al pie de sus respectivas firmas, para que en mi nombre y representación presenten **DEMANDA DE NULIDAD** con fundamento en los preceptos legales de los artículos 1502, 1740, 1741, 1742, 1746 del código civil, para que por medio de esta **ACCION** se anule el **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**, de fecha 8 de noviembre de 2017, firmado entre la suscrita **ARRENDATARIA SONIA REINA ANDRADE** y el señor **OMAR BUESAQUILLO PARADA EN CALIDAD DE ARRENDADOR**, igualmente mayor de edad quien se identifica con la cedula de ciudadanía No. 94.265.322 de calima valle.

Además esta acción de nulidad se instaura contra **LA BOLSA DE HIPOTECAS S.A.S** de la ciudad de Cali Valle, persona jurídica con NIT No. 800.213.208-1 y domicilio en la carrera 4ª No 9-63 oficina 302 en la ciudad de Cali Valle, quien expide los recibos de cobro y pago por una supuesta deuda hipotecaria firmados por el acreedor hipotecario **OMAR BUESAQUILLO PARADA**, **DENTRO DE UNA HIPOTECA QUE NO EXISTE Y por UNA COMPRAVENTA CON PACTO DE RETROVENTA que TAMPOCO EXISTE y MENOS EXISTE EXTINCIÓN DEL PACTO DE RETROVENTA**, lo cual nunca se legalizo por escritura ni se realizó el registro ante la oficina de registro correspondiente en la ciudad de cali, tal como se puede observar en certificado de tradición del inmueble en la fraudulenta promesa de venta de un bien inmueble ubicado en la carrera 20 No 36-92 edificio **BIFAMILIAR REINA** apartamento 202 segundo piso de reglamento de propiedad horizontal, predio bajo matricula inmobiliaria número 370-618688 de la oficina de registro e instrumentos públicos de Cali Valle .



Para el citado y supuesto contrato de arrendamiento se solicitara en la demanda respectiva que se declare la **NULIDAD ABSOLUTA** de dicho instrumento público por contener en su contexto ilegalidades y **VICIOS EN EL CONSENTIMIENTO ERROR FUERZA**



Y DOLO, MALA FE Y TEMERIDAD EN LOS NEGOCIOS JURIDICOS
 y como consecuencia de esta declaración de nulidad se revoque y archive el proceso promovido en el JUZGADO DIECIOCHO CIVIL MUNICIPAL DE CALI radicado al número 760014003018-2021-00770-00, donde se admitió POR AUTO INTERLOCUTORIO No. 3498 de fecha 20 de octubre de 2021 notificado por aviso el día 22 de noviembre de 2021, demanda por proceso VERBAL SUMARIO DE RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO, promovido por el señor OMAR BUESAQUILLO PARADA en contra de SONIA REINA ANDRADE, donde ilegalmente se tramita en mi contra un proceso de restitución del bien inmueble de mi propiedad, todo esto de acuerdo con los argumentos y pretensiones que mis abogados presenten por escrito en demanda en su debida oportunidad.

28

Mis apoderados quedan facultados para transigir, desistir, conciliar, recibir, tramitar, sustituir, reasumir este poder y con las facultades que consagra el art. 77 del código general del proceso, en fin para todo lo necesario en fiel cumplimiento del presente mandato, y además para presentar tutelas, procedimientos administrativos, y los recursos de ley que se requieran en este mismo asunto.

Sírvase reconocer personería para actuar a mis apoderados

Atentamente,


SONIA REINA ANDRADE
 C.C. No 31.972.873 DE CALI

Acepto

ARMANDO PERAFAN
 C.C. No 10.525.357 de Popayán
 T.P. No 30.084 del C .S.J
 Dir. Calle 7ª No 10-78 en Popayán.
 Cel. 311743 5915
 Correo electrónico: armandoperafan90@gmail.com


ESTELLA MUÑOZ MORENO
 C.C. No. 25.517.211 de Mercaderes
 T.P. No. 85.553 del C.S.J
 Cel. 315778 0053
 Correo electrónico : estrella.mmoreno@gmail.com



NOTARIA NOVENA DE CALI

notariacali9@yahoo.com.mx

**DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE
CONTENIDO, FIRMA Y HUELLA**

Ante la Notaría Novena (9) del Circulo de Cali,
Compareció:

REINA ANDRADE SONIA

quien exhibió C.C. 31972873 de cali
y declaró que la firma y huella que aparecen en el
presente documento son suyas y que el contenido
del mismo es cierto.

j6im8ijmm6mmym6

CALI 22/12/2021 a las 2:46:58 p. m.

JSR

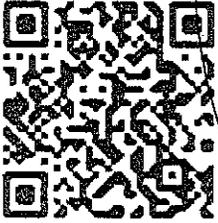


Huella

Esta diligencia se tramita a
solicitud del Comprocediente
Previo a la Verificación del
Decreto 1100 de 2015 y Decreto
2148 de 2013

Verifique los datos ingresando a
www.notariaenlinea.com

FOE2IJ23WQZNH9KK



[Handwritten Signature]
FIRMA

MARIA CECILIA ALVAREZ PEREIRA
NOTARIA NOVENA (E) DE CALI



24
2
29