

**PROCESO DECLARATIVO VERBAL RAD. 2021-00088-00**

ADRIANA CUENTAS MORENO &lt;adriana.cuentasmo@gmail.com&gt;

Vie 6/05/2022 10:37 AM

Para: Juzgado 11 Civil Circuito - Santander - Bucaramanga &lt;j11ccbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co&gt;

CC: Equipo de Importancia <practica.laboral@hotmail.com>;gerente@monsalveabogados.com  
<gerente@monsalveabogados.com>

Señor

JUEZ 11 CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA

ESD

Ref. PROCESO VERBAL RAD. 2021-00088-00

Dte. JOSE RICARDO ORTÍZ SOTO

Ddo. DANY AUGUSTO LÓPEZ RODRÍGUEZ Y OTRO

Cordial saludo,

Obrando como Apoderada del demandado DANY AUGUSTO LÓPEZ RODRÍGUEZ me permito allegar  
Contestación de Demanda y Demanda de Reconvención, con sus respectivas pruebas.

Consta de 2 archivos en formato PDF.

Con deferencia,

--

**ADRIANA CUENTAS MORENO****ABOGADA****ESPECIALISTA EN DERECHO URBANO****Mg (C) ORDENAMIENTO TERRITORIAL****Calle 35 # 17-77 Oficina 703 Edificio Bancoquia****315-8982134****[adriana.cuentasmo@gmail.com](mailto:adriana.cuentasmo@gmail.com)**

Señor

**JUEZ ONCE (11) CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA**

**E.S.D.**

**Ref. PROCESO VERBAL DE MAYOR CUANTÍA Rad. 2021-00088**

**Dte. JOSÉ RICARDO ORTÍZ SOTO**

**Ddo. DANY AUGUSTO LÓPEZ RODRÍGUEZ Y OTRO**

**Asunto. CONTESTACIÓN DEMANDA- EXCEPCIONES DE FONDO**

**ADRIANA DEL ROSARIO CUENTAS MORENO** mayor de edad identificada con cédula de ciudadanía número 1.098.615.471 de Bucaramanga **ABOGADA** portadora de la T.P. 208.118 del C.S. de la J., obrando como Apoderada Especial de la parte Demandada señor **DANY AUGUSTO LÓPEZ RODRÍGUEZ** también mayor de edad domiciliado en la ciudad de Bucaramanga, identificado con cédula de ciudadanía número 13.722.945 expedida en Bucaramanga, en el proceso de la referencia, asisto al Despacho a fin de **CONTESTAR LA DEMANDA** y **PROPONER EXCEPCIONES DE FONDO**, estando dentro del término adjetivo de rigor. A tal efecto, desarrollo el siguiente orden de exposición.

### **1. DE LA CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA**

En orden a rebatir los fundamentos fácticos y las pretensiones acopiadas por el actor, informo al Despacho lo que sigue, en nombre del señor **DANY AUGUSTO LÓPEZ RODRÍGUEZ**:

#### **PRONUNCIAMIENTO FRENTE A LOS HECHOS DE LA DEMANDA**

**AL HECHO PRIMERO** – **ES CIERTO** que entre las partes se suscribió el contrato de promesa de compraventa, pero se aclara, conforme a la cláusula primera y su parágrafo, que el bien prometido en venta no es el que se identifica con matrícula inmobiliaria 314-66663 de la ORIP de Piedecuesta sino de un predio que nacería a la vida jurídica en virtud de la subdivisión rural del mismo que se encontraba en trámite.

#### **Ilustración 1 Parágrafo de la cláusula primera**

**PARÁGRAFO PRIMERO:** NO OBSTANTE la especificación anteriormente consignada se deja expresa claridad, que el inmueble objeto de la presente promesa, actualmente se encuentra en trámite de subdivisión por licencia expedida por autoridad urbanística, el cual se segregará del lote de terreno rural de mayor extensión, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 314-66663 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Piedecuesta. Así las cosas, el área, descripción y linderos definitivos serán aquellos que consten en la escritura pública de subdivisión, así como su identificación registral. Sin perjuicio de las descripciones consignadas, la venta del inmueble anteriormente descrito se efectúa como cuerpo cierto

**AL HECHO SEGUNDO** – **ES CIERTA** la forma de pago descrita en este numeral ya que se trata de una transcripción textual de la cláusula tercera del contrato, **sin embargo**, la fecha de pago de la primera cuota pactada se realizó el día 22 de febrero de 2019 conforme a la prueba documental aportada por el demandante en el escrito por el cual recorrió el traslado de la contestación de la demanda por parte de la señora CLAUDIA PATRICIA ESPARZA.

**Ilustración 2 Recibo de caja menor aportado por el Dte.**

**ORTIZ OROZCO**  
**CONSTRUCTORES**  
NIT: 900.696.384-9

**RECIBO DE CAJA MENOR**

**CIUDAD Y FECHA:** Bucaramanga, 22-FEB-2019.

**PAGADO A:** DANNY LOPEZ - Claudia Esparza \$30.000.000=

**POR CONCEPTO DE:** ABONO PASO LOTE TRIMINARIO  
5 HECTARIAS

**SON LETRAS:** TRENTA MILLONES DE PESOS  
MCTG.

**CÓDIGO:**

**APROBADO:**

**FIRMA Y SELLO DEL BENEFICIARIO**  
C.C. / NIT: 13722945

**AL HECHO TERCERO** – **NO ES CIERTO** que el día 13 de marzo de 2019 las partes hubieran pactado la modificación de la forma de pago con la negociación referida en este numeral. Si bien se aporta un recibo de caja menor por valor de \$20.000.000= de fecha 13 de marzo de 2019, en él se aprecia que se trata de un pago realizado por el señor RAFAEL BARAJAS a RICARDO ORTIZ cuya firma aparece como constancia de haber recibido ese dinero, documento que no acredita ni demuestra la modificación del contrato en relación con el precio y la forma de pago pactada en la promesa de compraventa.

**AL HECHO CUARTO** – **ES CIERTO**, sin embargo, este pago correspondía al saldo segundo anticipo o cuota pactada en el # 2 de la cláusula 3 del contrato y debía hacerse el día 30 de marzo de 2019 por valor total de \$50.000.000=, de lo cual se evidencia el incumplimiento por parte del demandante tanto en la fecha como en el valor de pago.

**AL HECHO QUINTO** – **ES CIERTO**, sin embargo, este pago correspondía al saldo segundo anticipo o cuota pactada en el # 2 de la cláusula 3 del contrato que debió hacerse el día 30 de marzo de 2019 por valor total de

\$50.000.000=, de lo cual se evidencia el incumplimiento por parte del demandante pues el pago fue posterior a la fecha pactada.

**AL HECHO SEXTO – ES CIERTO**, sin embargo, este pago corresponde a un abono de la Cuota 1 pactada en el numeral 3 de la cláusula tercera del contrato que debió hacerse el día 30 de junio de 2019 por valor total de \$50.000.000=, de lo cual se evidencia el incumplimiento por parte del demandante tanto en la fecha como en el valor de pago.

**AL HECHO SÉPTIMO – ES CIERTO**, sin embargo, este pago corresponde a un abono de la Cuota 1 pactada en el numeral 3 de la cláusula tercera del contrato que debió hacerse el día 30 de junio de 2019 por valor total de \$50.000.000=, de lo cual se evidencia el incumplimiento por parte del demandante tanto en la fecha como en el valor de pago.

**AL HECHO OCTAVO – NO ME CONSTA**. Si bien en el párrafo primero de la cláusula séptima del contrato las partes acordaron que los promitentes vendedores autorizaron al promitente comprador para realizar adecuaciones al terreno con fines urbanísticos, no me consta el monto de los dineros invertidos por el demandante en las obras e insumos a que se refiere en este numeral, máxime porque no allega prueba alguna con la cual se acredite el pago de tales emolumentos.

Aunado a lo anterior, en el párrafo tercero de la cláusula en comento se acordó que los trabajos, obras o mejoras ejecutados por el promitente comprador no serían objeto de reconocimiento por parte de los promitentes vendedores.

### Ilustración 3 Parágrafos cláusula séptima

**PARÁGRAFO PRIMERO:** No obstante la fecha indicada para la entrega material del bien inmueble futuro prometido en venta, LOS PROMITENTES VENDEDORES autorizarán a EL PROMITENTE COMPRADOR, para que desde la fecha de suscripción de este instrumento, haga presencia en el predio, se insiste, con previa autorización, y ejecute labores u obras civiles de adecuación del terreno con fines urbanísticos, tales como movimiento de tierras, descapote, terraceo etc., autorización que no implica la presencia permanente y continua del EL PROMITENTE COMPRADOR, en el inmueble.

**PÁRAGRAFO SEGUNDO:** LOS PROMITENTES VENDEDORES, extenderán a EL PROMITENTE COMPRADOR, autorización para firmar y tramitar las licencias o permisos ante la alcaldía, área metropolitana autoridad ambiental, planeación municipal, o cualquier entidad que se requiera para adelantar el proyecto urbanístico.

**PARÁGRAFO TERCERO:** De los trabajos que se vayan a ejecutar, que puedan constituir mejoras, se hace claridad que LOS PROMITENTES VENDEDORES, no reconocerán las mismas a EL PROMITENTE COMPRADOR, quien así lo acepta.



**AL HECHO NOVENO – NO ME CONSTA** el monto de los dineros invertidos por el demandante en el mencionado levantamiento topográfico, máxime porque no allega prueba alguna con la cual se acredite el pago de tal concepto.

**AL HECHO DÉCIMO – PARCIALMENTE CIERTO**, teniendo en cuenta que el demandante relaciona dos hechos en este mismo numeral se responde de la siguiente forma:

El pago realizado el día 01 de octubre de 2019 por valor de \$10.000.00, sin embargo, como se respondió al hecho séptimo, este pago corresponde a un abono de la Cuota 1 pactada en el numeral 3 de la cláusula tercera del contrato que debió hacerse el día 30 de junio de 2019 por valor total de \$50.000.000=, de lo cual se evidencia el incumplimiento por parte del demandante tanto en la fecha como en el valor de pago.

Por otro lado, es cierto que la señora CLAUDIA PATRICIA ESPARZA le manifestó al señor RICARDO ORITZ su deseo de no continuar con la ejecución de la promesa de compraventa en atención al reiterado incumplimiento en el pago del precio en las condiciones pactadas en el contrato.

Las demás manifestaciones hechas en este numeral **NO ME CONSTAN**.

**AL HECHO DÉCIMO PRIMERO – NO ES CIERTO** lo manifestado en este numeral, sin embargo, es cierto que mi poderdante en varias oportunidades le puso de presente al señor RICARDO ORTIZ su inconformidad por el incumplimiento en el pago del precio pactado. No es cierto que para el mes de octubre de 2019 el predio se hubiera vendido.

**AL HECHO DÉCIMO SEGUNDO – NO ME CONSTA** que el señor RICARDO ORTÍZ haya hecho presencia en la referida oficina ni la reunión sostenida con el Profesional del Derecho, sin embargo, en este hecho el demandante admite haber incumplido la forma de pago del precio pactado en el contrato, lo cual constituye una confesión que deberá ser tenida en cuenta por el Despacho al momento de la fijación del litigio.

**AL HECHO DÉCIMO TERCERO – NO ME CONSTA** las manifestaciones hechas en este numeral, máxime que no se aportan pruebas que así lo acrediten.

**AL HECHO DÉCIMO CUARTO – NO ME CONSTA** las manifestaciones hechas en este numeral, máxime que no se aportan pruebas que así lo acrediten.

**AL HECHO DÉCIMO QUINTO – NO ME CONSTA** que el demandante haya sufragado los gastos a que se refiere este numeral, máxime que no se aportan pruebas que así lo acrediten.

**AL HECHO DÉCIMO SEXTO – NO ES CIERTO** que los promitentes vendedores hayan incumplido las obligaciones contractuales adquiridas con el señor RICARDO ORTIZ a pesar de que en este numeral no se indica de manera específica cuáles obligaciones y de qué forma han sido incumplidas; por el contrato, es el demandante quien



faltó al cumplimiento de la principal obligación que como promitente comprador asumió, es decir, el pago del precio en la forma pactada.

Todo lo anterior se demostrará adelante.

**AL HECHO DÉCIMO SÉPTIMO – NO ES CIERTO** que mi poderdante haya “sustraído” el proyecto que pretendía desarrollar el demandante en el predio objeto de promesa de compraventa ni que haya ofrecido a la comunidad un nuevo proyecto.

#### **PRONUNCIAMIENTO FRENTE A LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA**

En armonía con lo expuesto anteladamente, respetuosamente manifiesto al Despacho en nombre y representación judicial del señor **DANY AUGUSTO LÓPEZ RODRÍGUEZ** que **ME OPONGO** a la prosperidad de todas las súplicas de la demanda, a excepción de la pretensión primera relacionada con la declaratoria de Resolución del Contrato de Promesa de Compraventa en virtud del incumplimiento del promitente comprador en las obligaciones adquiridas.

#### **2. FORMULACIÓN DE EXCEPCIONES PERENTORIAS**

En orden a enervar las pretensiones de la parte actora, propongo las siguientes excepciones de fondo para que sean despachadas favorablemente en la sentencia. Tales, son los fundamentos de hecho y derecho en que se fundan:

#### **INEXISTENCIA DE INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO POR PARTE DE DANY AUGUSTO LÓPEZ RODRÍGUEZ**

De los hechos de la demanda se infiere que la parte demandante aduce incumplimiento de las obligaciones pactadas en el Contrato de Promesa de Compraventa de bien inmueble futuro celebrado el día 27 de febrero de 2019, por parte del PROMITENTE VENDEDOR.

Para desvirtuar tal premisa, se tiene lo siguiente:

#### **Obligaciones principales del PROMITENTE VENDEDOR:**

**PRIMERA:** Transferir mediante Escritura Pública debidamente registrada a título de venta a favor del PROMITENTE COMPRADOR el siguiente bien inmueble:



A) En primera instancia se enajenará una cuota parte correspondiente al treinta por ciento (30%) de un Lote de terrero denominado como LOTE A, ubicado en la fracción de Malpaso de la Jurisdicción Municipal de Piedecuesta – Santander -, cuenta con un área de **CINCO (5) HECTÁREAS MÁS MIL TRESCIENTOS VEITIDOS** metros cuadrados (**51.322 Mts<sup>2</sup>**), y cuyos linderos son los siguientes: Por el **OESTE**, del punto 8 se sigue en dirección general noroeste, siguiendo la colindancia con la cañada en una distancia de 480,36 metros hasta encontrar el punto 23 de coordenadas planas X=1106988.28 E y Y=1262912.90 N, donde limita con la quebrada El Guaque; **Por el NORTE**, del punto 23 se sigue en dirección general noreste en una distancia de 18,49 metros hasta el punto 34 de coordenadas planas X=1109347.85 E y Y=1262902.94 N, donde limita con el colindante Herwing Ortiz y Eduviges Velandía; **por el ESTE**, del punto 34 se sigue en dirección general sur, siguiendo la colindancia con el resultante Lote B

en una distancia de 389,66 metros hasta encontrar el punto 36 de coordenadas planas X=1109423.23 E y Y=1262711.80 N; **por el SUR**, del punto 36 se sigue en dirección general suroeste, siguiendo la colindancia con la vía en una distancia de 218,94 metros hasta encontrar el punto 8 y encierra.

B) Posteriormente, y luego de haberse dado el cumplimiento de las obligaciones contraídas por la negociación de la cuota parte del 30% del bien inmueble prometido en venta, se procederá a su respectiva escrituración en la fecha y forma plasmadas en cláusula posterior. Cumplido lo anterior se procederá a la escrituración de la cuota parte restante y equivalente al setenta por ciento (70%), del bien inmueble futuro prometido en venta, previa constatación del cumplimiento de las estipulaciones contractuales que mas adelante se especificaran.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** NO OBSTANTE la especificación anteriormente consignada se deja expresa claridad, que el inmueble objeto de la presente promesa, actualmente se encuentra en trámite de subdivisión por licencia expedida por autoridad urbanística, el cual se segregará del lote de terreno rural de mayor extensión, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 314-66663 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Piedecuesta. Así las cosas, el área, descripción y linderos definitivos serán aquellos que consten en la escritura pública de subdivisión, así como su identificación registral. Sin perjuicio de las descripciones consignadas, la venta del inmueble anteriormente descrito se efectúa como cuerpo cierto

*Esta obligación del VENDEDOR se encontraba prevista para el día 27 de abril de 2019 correspondiente al 30% del bien y para el día 30 de junio de 2021 la del 70% restante y sujeta al pago total del precio pactado en la cláusula tercera del contrato, tal como quedó establecido en el parágrafo de la cláusula sexta del mismo documento.*

*Finalmente, no se llevó a cabo la entrega del inmueble ni el otorgamiento de la Escritura Pública de compraventa ya que para el día 27 de abril de 2019 el PROMITENTE COMPRADOR tan sólo había cancelado la suma de **\$30.000.000=** pago realizado el día 22 de febrero de 2019 y para tal fecha debía haber pagado la suma de **\$80.000.000=.***



Con posterioridad al 17 de abril de 2019, el PROMITENTE COMPRADOR canceló la suma total de \$75.500.000= de la siguiente forma, debiendo haber cancelado la totalidad del precio pactado para procederse con el otorgamiento de la Escritura Pública:

FECHA	VALOR
2/07/2019	\$ 30.000.000
30/07/2019	\$ 25.000.000
12/09/2019	\$ 10.000.000
1/10/2010	\$ 10.000.000
22/10/2019	\$ 500.000

Es preciso aclarar en este punto que el objeto de la venta recaía sobre un bien inmueble que nacería producto de la subdivisión rural del predio de mayor extensión identificado con matrícula inmobiliaria 314-66663, la cual se realizó a través de la Licencia de Subdivisión 68547-2-18-0387 del 07 de diciembre de 2018 otorgada por la Curaduría Urbana 2 de Piedecuesta protocolizada en la Escritura Pública 0232 del 13 de febrero de 2019 de la Notaria Novena del Círculo de Bucaramanga denominado como LOTE A con un área de 51.322,295 m<sup>2</sup> y que actualmente se identifica con matrícula inmobiliaria 314-79208 de la ORIP de Piedecuesta.

**SEGUNDA:** Entregar el inmueble prometido en venta libre de embargos, medidas cautelares, demandas, servidumbres, usufructo, habitación, censo, arrendamiento por escritura pública, condiciones resolutorias, desmembraciones y limitaciones al dominio, así como al saneamiento por evicción y por vicios redhibitorios en los casos que establece la ley, con excepción de la servidumbre de energía eléctrica que se encuentra constituida de manera permanente e irrevocable.

Como se indicó anteriormente, la entrega del inmueble prometido en venta no se llevó a cabo por causas atribuibles exclusivamente al PROMITENTE COMPRADOR al no cumplir su obligación de pago del precio pactado, para el día 30 de junio de 2021 el inmueble prometido en venta se encontraba libre de cualquier limitación.

**TERCERA:** Entregar el inmueble prometido en venta cuando se esté cancelado en su totalidad el valor acordado como precio de la venta y se formalice la Escritura Pública de compraventa, es decir, a partir del día 30 de junio de 2021 tal como quedó pactado en la cláusula séptima del contrato. Aunado a lo anterior, los PROMITENTES VENEDORES autorizaron al PROMITENTE COMPRADOR para que hiciera presencia en el predio objeto de venta con el fin de realizar adecuaciones urbanísticas al mismo ya que pretendía desarrollar un proyecto de vivienda.

Como se indicó anteriormente, la entrega del inmueble prometido en venta no se llevó a cabo por causas atribuibles exclusivamente al PROMITENTE COMPRADOR al no cumplir su obligación de pago del precio pactado, por lo tanto, no surgió para mi poderdante, la responsabilidad de cumplir con esta obligación, de conformidad con lo expresamente pactado en la cláusula octava del contrato.

Sin embargo, los VENEDORES sí le permitieron al COMPRADOR la realización de las adecuaciones al terreno tal como él mismo lo reconoce en las manifestaciones realizadas en los hechos octavo y noveno de la demanda.

**CUARTA:** Asumir el pago del 50% de los gastos notariales que se generes por el otorgamiento de la escritura pública y su registro, así como el 100% de la retención en la fuente.

Como se indicó anteriormente, el otorgamiento de la escritura pública de compraventa nunca se realizó por causas atribuibles exclusivamente al PROMITENTE COMPRADOR al no cumplir su obligación de pago del precio pactado por lo tanto esta obligación no nació para mi poderdante.

Corolario, es que mi poderdante no incumplió las obligaciones que asumió como PROMITENTE VENDEDOR, por lo tanto, este medio exceptivo está llamado a prosperar.

#### **INCUMPLIMIENTO EN EL PAGO DEL PRECIO ACORADO EN EL CONTRATO DE PROMESA DE COMRAVENTA POR PARTE DEL PROMITENTE COMPRADOR**

Contrario a lo ligeramente expresado por la parte actora, en el presente caso lo que es demostrable es el incumplimiento del PROMITENTE COMPRADOR en las obligaciones que asumió al suscribir el contrato de promesa de compraventa, por las razones que se exponen a continuación:

#### **Obligaciones principales del PROMITENTE COMPRADOR:**

**PRIMERA:** Pagar el precio total de la venta en las condiciones pactadas en la cláusula tercera de contrato.

A continuación, se relaciona la forma de pago pactada y los pagos efectuados por el PROMITENTE COMPRADOR con el fin de evidenciar el incumplimiento:



**Ilustración 4 Precio, forma de pago y valores pagados**

VALOR TOTAL DE LA VENTA	FORMA DE PAGO ACORDADA			PAGOS REALIZADOS POR EL COMPRADOR			
	CONCEPTO	FECHA	VALOR	FECHA	VALOR	COMPROBANTE DE PAGO	OBSERVACIONES
\$ 2.150.000.000	Pago 1	19/02/2019	\$ 30.000.000	22/02/2019	\$ 30.000.000	Recibo caja menor sin número	OK cumplido
	Pago 2	30/03/2010	\$ 50.000.000	2/07/2019	\$ 30.000.000	Recibo caja menor sin número	Abono al Anticipo 2, saldo 20 millones
	Pago 3 - Cuota 1	30/06/2019	\$ 50.000.000	30/07/2019	\$ 25.000.000	Recibo caja menor sin número	Pago saldo Anticipo 2 - abono de 5 millones a la Cuota 1 quedando saldo de 45 millones
				12/09/2019	\$ 10.000.000	Recibo caja menor sin número	Abono Cuota 1 quedando saldo de 35 millones
				1/10/2010	\$ 10.000.000	Recibo caja menor sin número	Abono Cuota 1 quedando saldo de 25 millones
				22/10/2019	\$ 500.000	Recibo caja menor sin número	Abono Cuota 1 quedando saldo de 24.5 millones de la Cuota 1/24
	Pago 3 - Cuota 2	30/07/2019	\$ 50.000.000	N/A	N/A	N/A	N/A
	Pago 3 - Cuota 3	30/08/2019	\$ 50.000.000				
	Pago 3 - Cuota 4	30/09/2019	\$ 50.000.000				
	Pago 3 - Cuota 5	30/10/2019	\$ 50.000.000				
	Pago 3 - Cuota 6	30/11/2019	\$ 50.000.000				
	Pago 3 - Cuota 7	30/12/2019	\$ 50.000.000				
	Pago 3 - Cuota 8	30/01/2020	\$ 50.000.000				
	Pago 3 - Cuota 9	29/02/2020	\$ 50.000.000				
	Pago 3 - Cuota 10	30/03/2020	\$ 50.000.000				
	Pago 3 - Cuota 11	30/04/2020	\$ 50.000.000				
	Pago 3 - Cuota 12	30/05/2020	\$ 50.000.000				
	Pago 3 - Cuota 13	30/06/2020	\$ 50.000.000				
	Pago 3 - Cuota 14	30/07/2020	\$ 50.000.000				
	Pago 3 - Cuota 15	30/08/2020	\$ 50.000.000				
	Pago 3 - Cuota 16	30/09/2020	\$ 50.000.000				
	Pago 3 - Cuota 17	30/10/2020	\$ 50.000.000				
	Pago 3 - Cuota 18	30/11/2020	\$ 50.000.000				
	Pago 3 - Cuota 19	30/12/2020	\$ 50.000.000				
	Pago 3 - Cuota 20	30/01/2021	\$ 50.000.000				
Pago 3 - Cuota 21	28/02/2021	\$ 50.000.000					
Pago 3 - Cuota 22	30/03/2021	\$ 50.000.000					
Pago 3 - Cuota 23	30/04/2021	\$ 50.000.000					
Pago 3 - Cuota 24	30/05/2021	\$ 50.000.000					
Saldo	30/06/2021	\$ 870.000.000					
<b>TOTAL PAGADO</b>			<b>\$ 105.500.000</b>				
<b>SALDO PENDIENTE POR PAGAR</b>			<b>\$ 2.044.500.000</b>				

Como se aprecia, la principal obligación del COMPRADOR fue incumplida toda vez que:

- i. El día 30 de marzo de 2019 debió haber pagado la suma de \$50.000.000= pero sólo lo hizo hasta el día 02 de julio de 2019 con un abono de \$30.000.000= y el 30 de julio de 2019 con el saldo.
- ii. El día 30 de junio de 2019 debía pagar la Cuota 1 del Pago 3 por valor de \$50.000.000= pero sólo pagó \$25.000.000= y con posterioridad a la fecha pactada, así:
  - a. El 30 de julio de 2019 pagó \$25.000.000= de los cuales \$20.000.000= correspondían al saldo del Pago 2 y sólo \$5.000.000= fue un abono a esta cuota
  - b. El día 12 de septiembre de 2019 pagó \$10.000.000=
  - c. El día 01 de octubre de 2019 pagó \$10.000.000=
  - d. El día 22 de octubre de 2019 pagó \$500.000=



- iii. Las Cuotas 2 a 24 por valor de \$50.000.000= cada una del Pago 3 y el saldo de \$870.000.000= nunca fueron cancelados, quedando un saldo total a pagar de **\$2.044.500.000=**.

**SEGUNDA:** Pagar intereses en caso de mora en el pago sobre las cuotas incumplidas estipuladas en el contrato a la tasa máxima permitida por la Superintendencia, tal como se pactó en el parágrafo primero de la cláusula tercera.

En el presente caso, se encuentra evidenciado que el PROMITENTE COMPRADOR incurrió en mora en el pago de las 24 cuotas correspondientes al Pago 3 y no han efectuado el reconocimiento y pago de los intereses acordados, por lo tanto, es procedente su reconocimiento dentro del proceso a favor de los PROMITENTES VENDERORES.

**TERCERA:** Asumir el 50% de los gastos notariales, boleta fiscal y registro de la Escritura Pública de Compraventa.

Finalmente esta obligación no se cumplió ya que ni siquiera se alcanzó a cancelar el precio total de la venta, requisito indispensable para proceder al otorgamiento de la Escritura Pública de Compraventa.

### **IMPROCEDENCIA DE LA RESOLUCIÓN DEL CONTRATO A PETICIÓN DE LA PARTE INCUMPLIDA E IMPROCEDENCIA DE INDEMNIZACIÓN A FAVOR DE LOS DEMANDANTES**

Este medio de defensa se ha denominado “improcedencia de la resolución del contrato a petición de la parte incumplida” para significar al Despacho que, demostrado como están los hechos en que se fundan las anteriores excepciones, esto es, que existió incumplimiento por parte del PROMITENTES COMPRADOR, jurídicamente no es procedente que exija la resolución del contrato con indemnización de perjuicios.

De conformidad con lo previsto en el artículo 1546 del Código Civil Colombiano en armonía con el artículo 1859, en todo contrato bilateral va envuelta una condición resolutoria lo cual significa que, en caso de no cumplirse por uno de los contratantes, puede el otro contratante pedir: **i)** el cumplimiento forzado, **ii)** la resolución con indemnización de perjuicios o **iii)** la terminación del contrato.

De lo anterior se infiere que uno de los presupuestos para promover judicialmente el cumplimiento, la resolución o terminación de un contrato bilateral como lo es el contrato de promesa de compraventa es que



quien lo haga sea un contratante cumplido o se haya allanado a cumplir las obligaciones dispuestas a su cargo.

En el presente caso no posible hablar de un incumplimiento simultáneo de las partes contratantes toda vez que las obligaciones a cargo de los PROMITENTES VENDEDORES se encontraban supeditada al cumplimiento de la principal obligación del COMPRADOR, es decir, el pago del precio pactado, éste es precisamente el alcance de lo previsto en el artículo 1609 del Código Civil, según el cual en los contratos bilaterales ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado mientras el otro no cumpla o no se allane a cumplirlo en la forma y tiempo debidos.

En consecuencia, en el presente caso el incumplimiento primigenio deviene del señor RICARDO ORTIZ en su condición de PROMITENTE COMPRADOR ya que no pagó el precio de la venta en las fechas y montos pactados en la cláusula tercera del contrato de promesa de compraventa suscrito el día 27 de febrero de 2019, por lo tanto, al ser un contratante incumplido no se encuentra legitimado para promover la resolución del contrato alegando un incumplimiento de su contraparte, es decir, de los PROMITENTES VENDEDORES.

En Sentencia SC1209-2018 proferida el día 20 de abril de 2019 por la Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil MP. Dr. Arnoldo Wilson Quiroz Monsalvo se señaló que **“En tratándose de contratos bilaterales, el artículo 1546 del Código Civil consagra la condición resolutoria que consiste en la facultad a favor del contratante cumplido para pedir la resolución o el cumplimiento del Pacto, en uno y otro caso, con indemnización de perjuicios, frente al extremo contrario del negocio que no respetó las obligaciones que adquirió”**. Y a su turno, al citar la Sentencia del 7 de marzo de 2000 proferida dentro del radicado 5319 de la misma Corporación, señaló:

**“En el ámbito de los contratos bilaterales y en cuanto toca con la facultad legal que, según los términos del artículo 1546 del Código Civil, en ellos va implícita de obtener la resolución por incumplimiento, hoy en día se tiene por verdad sabida que es requisito indispensable para su buen suceso en un caso determinado, la fidelidad a sus compromisos observada por quien ejercita esa facultad habida cuenta que, como lo ha señalado la Corte, el contenido literal de aquél precepto basta para poner de manifiesto que el contratante incumplido utilizando el sistema de la condición resolutoria tácita, no puede pretender liberarse de las obligaciones que contrajo.**



*Es preciso entender, entonces, que no hay lugar a resolución de este linaje en provecho de aquella de las partes que sin motivo también ha incurrido en falta y por lo tanto se encuentra en situación de incumplimiento jurídicamente relevante, lo que equivale a afirmar que la parte que reclama por esa vía ha de estar por completo limpia de toda culpa, habiendo cumplido rigurosamente con sus obligaciones, al paso que sea la otra quien no haya hecho lo propio, de donde se sigue que “...el titular de la acción resolutoria indefectiblemente lo es el contratante cumplido o que se ha allanado a cumplir con las obligaciones que le corresponden y, por el aspecto pasivo, incuestionablemente debe dirigirse la mencionada acción contra el contratante negligente, puesto que la legitimación para solicitar el aniquilamiento de la convención surge del cumplimiento en el actor y del incumplimiento en el demandado u opositor...”*

Ahora bien, siendo improcedente la resolución solicita por el PROMITENTE COMPRADOR, la misma suerte corre la pretensión indemnizatoria deprecada.

En el contrato de promesa de compraventa suscrito el día 27 de febrero de 2019 las partes acordaron en la cláusula décima segunda lo siguiente:

**DECIMA SEGUNDA: CLÁUSULA PENAL.** Se entenderá que para el presente contrato, existirá, el régimen de cláusulas penales, que deberá ser entendido conforme lo regula el Código Civil Colombiano, en materia y cual se regirá por las siguientes reglas: Se establece que en el momento en que una de las partes, incumpla la totalidad o de alguna o algunas de las obligaciones derivadas del presente contrato, da derecho a la parte cumplida, para exigir de inmediato a título de clausula penal, el pago de la suma equivalente al **QUINCE POR CIENTO (15%)** de la totalidad del precio pactado por el inmueble futuro prometido en venta, sin perjuicio de exigir el cumplimiento de la obligación principal y el resarcimiento de los perjuicios en caso de que estos sean superiores; para lo cual la parte incumplida, contara con un plazo de treinta (30) días a fin de cancelar la suma acordada en la presente clausula. Las partes renuncian a la declaratoria de la cláusula penal por vía judicial, por lo cual esta cláusula se podrá aplicar de manera inmediata al cumplimiento de alguna de las obligaciones impuestas a las partes pactadas en este contrato. Para su aplicación bastara la simple notificación del incumplimiento.....

Por su parte, el artículo 1592 del Código Civil Colombiano define la cláusula penal como: **“La cláusula penal es aquella en que una persona, para asegurar el cumplimiento de una obligación, se sujeta a una pena que consiste en dar o hacer algo en caso de no ejecutar o retardar la obligación principal”**.

La cláusula penal se hace efectiva cuando algún contratante incurre en cualquiera de los siguientes eventos: **i)** cuando incumple el contrato, **b)** cuando lo cumple fuera del plazo o de forma tardía y **c)** cuando lo cumple defectuosamente o de forma imperfecta.



Tiene por características que es una obligación **a)** accesoria: cuyo objeto es garantizar o asegurar el cumplimiento de la obligación principal y **b)** condicional: en la medida en que sólo procede cuando se incumple la obligación principal, que es la condición para que pueda hacerse efectiva.

En el presente caso, se evidencia que el PROMITENTE COMPRADOR incumplió su principal obligación, la de pagar el precio de la venta, tal como lo acreditan los soportes de pago relacionados y aportados, luego entonces, el reconocimiento y pago de la cláusula penas deprecada en la demanda no está llamada a prosperar como consecuencia lógica de su propio incumplimiento.

### **OBJECCIÓN AL JURAMENTO ESTIMATORIO**

Sobre el Juramento estimatorio establece el Código General del Proceso lo siguiente:

- \* **Artículo 206. Juramento estimatorio. Quien pretenda el reconocimiento de una indemnización, compensación o el pago de frutos o mejoras, deberá estimarlo razonadamente bajo juramento en la demanda o petición correspondiente, discriminando cada uno de sus conceptos. Dicho juramento hará prueba de su monto mientras su cuantía no sea objetada por la parte contraria dentro del traslado respectivo. Solo se considerará la objeción que especifique razonadamente la inexactitud que se le atribuya a la estimación.**
- \* **Si la cantidad estimada excediere en el cincuenta por ciento (50%) la que resulte probada, se condenará a quien la hizo a pagar a la otra parte una suma equivalente al diez por ciento (10%) de la diferencia.**
- \* **El juez no podrá reconocer suma superior a la indicada en el juramento estimatorio, salvo los perjuicios que se causen con posterioridad a la presentación de la demanda o cuando la parte contraria lo objete. Serán ineficaces de pleno derecho todas las expresiones que pretendan desvirtuar o dejar sin efecto la condición de suma máxima pretendida en relación con la suma indicada en el juramento.**
- \* **Parágrafo. Modificado por el art. 13, Ley 1743 de 2014. También habrá lugar a la condena a que se refiere este artículo, en los eventos en que se nieguen las pretensiones por falta de demostración de los perjuicios. En este evento la sanción equivaldrá al cinco (5) por ciento del valor pretendido en la demanda cuyas pretensiones fueron desestimadas.**

La parte actora manifestó en la demanda, bajo el apremio del juramento, que la indemnización a pagar por parte de la demandada es la suma de **\$272.180.000=** discriminados de la siguiente forma, la cual me permito **OBJETAR** por los fundamentos que siguen:

**a) La suma de \$84.000.000= correspondiente a adecuación de terreno**

Los conceptos que conforman lo que el demandante denomina “adecuación de terreno” se objetan toda vez que no se allegó ningún soporte con el cual se acredite el monto de cada pago, la fecha, el proveedor de los insumos y/o servicios ni la demostración de que fueron invertidos en el predio que fue objeto de promesa de compraventa. Si bien se aportan unas fotografías del predio donde aparece presuntamente el demandante y se solicitan testimonios de personas que presuntamente prestaron los servicios, esto no sirve para demostrar los conceptos cobrados ya que la prueba idónea la constituye el documento tal como factura de venta, cuenta de cobro, recibo de pago o documento equivalente.

**b) La suma de \$3.000.000= por concepto de topografía**

En la demanda se aporta una copia de un plano, pero no el informe topográfico completo donde conste los linderos georreferenciados y demás especificaciones técnicas, así como se echa de menos la factura de venta, cuenta de cobro o comprobante de pago al profesional que lo realizó, por lo tanto es una suma de dinero que no cuenta con soporte probatorio alguno.

**c) La suma de \$125.000.000= por concepto de pagos realizados a los VENDEDORES**

Se calculó erróneamente el valor pagado por el COMPRADOR toda vez que de conformidad con los recibos aportados junto con el escrito que recorrió el traslado de contestación de demanda de la señora CLAUDIA PATRICIA ESPARZA, la suma pagada asciende a \$107.000.000= y no a \$125.000.000=.

Aunado a lo anterior, al demandante no le asiste el derecho a la restitución del dinero pagado ya que esta es una consecuencia de la declaratoria de resolución del contrato, siempre y cuando se trate de un contratante cumplido y como quedó ampliamente expuesto en el desarrollo de las excepciones, el COMPRADOR incumplió su obligación de pago del precio de la venta, por lo tanto, no es procedente la resolución invocada.

**d) La suma de \$7.000.000= por concepto de ESTAMBAY**

La particular denominación de este concepto y su valor se objeta teniendo en cuenta que el demandante no aporta prueba alguna que acredite el “cese” de las actividades que presuntamente ejecutaba en el predio ni



*prueba del alquiler de la maquinaria ni su monto, es decir, no existe forma de demostrar que la misma se mantuvo allí por el término mencionado en el hecho quince de la demanda.*

**e) La suma de \$48.818.000= por concepto de intereses al 2.2% sobre la suma de \$219.000.000=**

*Teniendo en cuenta que el demandante no se encuentra legitimado para promover la resolución del contrato en virtud de ser un contratante incumplido y ante la falta de prueba de los conceptos que según él suman el monto sobre el cual se calculan los intereses (\$219.000.000=), se torna improcedente también este cobro de interés.*

*Ahora bien, contractualmente no se pactó reconocimiento de pago de intereses ante la especial circunstancia en que se fundamenta la demanda, al contrario, en el párrafo primero de la cláusula tercera del contrato se estableció el pago de intereses a favor de los PROMITENTES VENDEDORES y a cargo del PROMITENTE COMPRADOR ante la mora en el pago de las cuotas pactadas.*

*Finalmente, los intereses que en derecho son procedente, serían aquellos que se causen sobre las sumas de dinero que a título de condena se decreten en la sentencia definitiva y a partir de la fecha en que se hagan exigibles, más no desde la fecha que pretende el demandante, es decir, desde el mes de octubre de 2019 hasta la presentación de la demanda, queriendo significa que mi poderdante está obligado al reconocimiento y pago de intereses sobre los dineros recibidos por concepto de pago del precio desde el momento en que dejó de pagarlos; en otros términos, desde que el mismo demandante incurrió en incumplimiento, planteamiento abiertamente improcedente.*

**f) La suma de \$5.000.000= por concepto de gastos de representación**

*Como gastos de representación, el demandante incluye conceptos como transporte, papelería, documentación y honorarios de abogado, los cuales se objetan teniendo en cuenta que no se aportan documentos que acredite que se incurrió en tales gastos, aunado a que estos conceptos eventualmente serían objeto de inclusión en una liquidación de costas siempre y cuando estén demostrados en el expediente, pero no a título de indemnización.*

*En consecuencia, de lo anterior, solicito al Despacho que se imprima el trámite correspondiente a la presente objeción y en el evento de negarse las pretensiones de la demanda, se imponga la sanción prevista en el párrafo del artículo 206 del C.G.P.*

*Con arraigo en lo expuesto en precedencia, me permito formular las siguientes:*

### **PETICIONES ESPECIALES**

**PRIMERA** – Solicito que se tenga por contestada la demanda dentro del término legal, de conformidad con el auto calendarado el día 31 de marzo de 2022 mediante el cual se tuvo por notificado a mi poderdante. En consecuencia de lo anterior, solicito que se declaren probadas las excepciones formuladas y así se consigne en la sentencia.

**SEGUNDA**- Respetuosamente solicito al señor Juez que en aplicación del artículo 282 del Código General del Proceso declare de Oficio todas las excepciones cuyos hechos en que se fundamenten se hallen probados en la actuación procesal.

### **PRUEBAS**

#### **DOCUMENTALES**

1. Certificado de tradición y libertad del folio 314-66663 de la ORIP de Piedecuesta, **en 3 folios en formato pdf.**
2. Certificado de tradición y libertad del folio 314-79208 de la ORIP de Piedecuesta, **en 4 folios.**
3. Escritura Pública 0232 del 13 de febrero de 2019 de la Notaria Novena del Círculo de Bucaramanga, **en 7 folios.**

#### **INTERROGATORIO DE PARTE**

Respetuosamente solicito que se ordene la comparecencia del señor **JOSE RICARDO ORTIZ SOTO** para que bajo el apremio del juramento, absuelva el Interrogatorio que formularé por escrito, ora verbalmente en la diligencia que para tal efecto sea programada por el Despacho.

#### **DECLARACIÓN DE PARTE**

Solicito al Despacho, de conformidad con lo previsto en el artículo 191 y siguientes del Código General del Proceso que, dentro del interrogatorio realizado a los Demandados **DANY AUGUSTO LÓPEZ RODRÍGUEZ y CLAUDIA PATRICIA ESPARZA**, se permita que la suscrita apoderada formule las preguntas a que haya lugar, las presentaré por escrito o de manera oral en la Audiencia Inicial.

**NOTIFICACIONES**

*Las partes las recibirán en el lugar indicado en la demanda.*

*La suscrita Apoderada **ADRIANA DEL ROSARIO CUENTAS MORENO** las recibirán en la Calle 35 # 17 – 77 Oficina 703 del Edificio Bancoquia en Bucaramanga; Teléfono 6819546 – Celular 315-8982134, correo electrónico [adriana.cuentasmo@gmail.com](mailto:adriana.cuentasmo@gmail.com)*

*Del Señor Juez, con deferencia*



**ADRIANA CUENTAS MORENO**

**C.C. 1.098.615.471 DE BUCARAMANGA**

**T.P. 208.118 DEL C. S. DE LA J.**





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

Certificado generado con el Pin No: 220505891358661671

Nro Matrícula: 314-66663

FOLIO CERRADO

Pagina 1 TURNO: 2022-314-1-21845

Impreso el 5 de Mayo de 2022 a las 06:25:45 PM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 314 - PIEDECUESTA DEPTO: SANTANDER MUNICIPIO: PIEDECUESTA VEREDA: MALPADO

FECHA APERTURA: 14-07-2015 RADICACIÓN: 2015-314-6-5271 CON: ESCRITURA DE: 08-07-2015

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: CERRADO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

UNO (1) CON AREA DE 10 HECTÁREAS 2.644.59 MTS 2 CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 3266, 2015/07/08, NOTARIA QUINTA BUCARAMANGA. ARTICULO 8 PARÁGRAFO 1º. DE LA LEY 1579 DE 2012. LINDEROS. NORTE: FINCA VILLA ESTELLA, FAMILIA GOMEZ GUARIN. ESTE: SOCIEDAD JARANTIVA. SUR: VIA PALOGORDO. OESTE: CAÑADA.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS : CENTIMETROS :

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

COMPLEMENTACIÓN. ESCRITURA 1013 DEL 30/4/2014 NOTARIA UNICA 1 DE PIEDECUESTA REGISTRADA EL 19/5/2014 POR ADJUDICACION LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD CONYUGAL DERECHO DE CUOTA DE: WILLINGTON ALVAREZ DELGADO , DE: CLAUDIA PATRICIA ESPARZA DIAZ , A: CLAUDIA PATRICIA ESPARZA DIAZ , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-1070 . ESCRITURA 3294 DEL 12/10/2011 NOTARIA DECIMA 10 DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 20/10/2011 POR COMPRAVENTA DE: EUDORO TRILLOS PACHECO , A: WILLINGTON ALVAREZ DELGADO , A: DANY AUGUSTO LOPEZ RODRIGUEZ , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-1070 . OFICIO 568 DEL 2/7/2009 INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI 04 DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 10/7/2009 POR OTRO DE: INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-1070 .-- 22. - ESCRITURA 1689 DEL 7/4/2008 NOTARIA SEPTIMA 7 DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 30/4/2008 POR ACLARACION A: EUDORO TRILLOS PACHECO , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-1070 .-- 21. - ESCRITURA 184 DEL 18/1/2008 NOTARIA SEPTIMA 7 DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 30/4/2008 POR DECLARACION PARTE RESTANTE A: EUDORO TRILLOS PACHECO , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-1070 . ESCRITURA 2816 DEL 21/9/1988 NOTARIA 5 DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 13/10/1988 POR COMPRA-VENTA DE: NELSON PEÑALOZA GALVIS , A: EUDORO TRILLOS PACHECO , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-1070 . ESCRITURA 1403 DEL 5/4/1983 NOTARIA TERCERA DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 24/5/1983 POR COMPRA-VENTA DE: VALDERRAMA CORSO HOY DE ORDUZ STELLA , A: NELSON PEÑALOZA GALVIS , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-1070 . ESCRITURA 1681 DEL 20/5/1981 NOTARIA TERCERA DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 4/6/1981 POR COMPRA-VENTA DE: LUIS ANTONIO CABALLERO CASTAÑEDA , A: VALDERRAMA CORSO HOY DE ORDUZ STELLA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-1070 . ESCRITURA 1037 DEL 26/3/1981 NOTARIA TERCERA 3 DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 4/5/1981 POR COMPRAVENTA DE: CARLOS ALIRIO PICON GAMBOA , A: LUIS ANTONIO CABALLERO CASTAÑEDA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-1070 . ESCRITURA 1917 DEL 25/7/1977 NOTARIA TERCERA DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 12/8/1977 POR COMPRA-VENTA DE: LEONOR BECERRA DE CACERES , DE: EDUARDO CACERES CECERES , A: CARLOS ALIRIO PICON GAMBOA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-1070 . CACERES CACERES, EDUARDO Y BECERRA DE CACERES, LEONOR, ADQUIRIERON EN MAYOR EX TENSION POR COMPRA QUE HICIERON A JULIO CASTRO REYES, SEGUN ESCRITURA NRO. 681 DEL 28 DE FEBRERO DE 1.962 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 25 DE ABRIL DE 1.962, A LA PARTIDA NO. 225, FOLIO 141 DEL LIBRO 10. TOMO 20. IMPAR JULIO CASTRO REYES, ADQUIRIO A SU VEZ EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A RUBEN ACE VEDO SERRANO, SEGUN ESCRITURA NRO. 1.862 DE 2 DE JULIO DE 1.957 DE LA NOTARIA PRIMERA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 2 DE AGOSTO DE 1.957, A LA PARTIDA 512, FOLIO 420 L.10. T. 20. PAR. EXPEDIDO EN PIEDECUESTA, A LOS DOS DIAS DEL MES DE OCTUBRE DE MIL NOVECIENTOS SETENTA Y OCHO (1.978). EL REGISTRADOR,

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

1) LOTE DE TERRENO UNO (1)



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PIEDECUESTA  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 220505891358661671**

**Nro Matrícula: 314-66663**

**FOLIO CERRADO**

Pagina 2 TURNO: 2022-314-1-21845

Impreso el 5 de Mayo de 2022 a las 06:25:45 PM

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

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

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

314 - 1070

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 19-04-2001 Radicación: 1916

Doc: ESCRITURA 392 DEL 02-03-2001 NOTARIA DE PIEDECUESTA

VALOR ACTO: \$9,000,000

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 326 SERVIDUMBRE ENERGIA ELECTRICA Y TELECOMUNICACIONES

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

DE: TRILLOS PACHECO EUDORO

X

**A: INTERCONEXION ELECTRICA S.A ESP**

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 20-10-2011 Radicación: 2011-314-6-8435

Doc: ESCRITURA 3294 DEL 12-10-2011 NOTARIA DECIMA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0204 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA.

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

DE: ALVAREZ DELGADO WILLINGTON

CC# 91294975 X

DE: LOPEZ RODRIGUEZ DANY AUGUSTO

CC# 13722945 X

**A: TRILLOS PACHECO EUDORO**

**CC# 9075924**

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 10-07-2015 Radicación: 2015-314-6-5271

Doc: ESCRITURA 3266 DEL 08-07-2015 NOTARIA QUINTA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0918 DIVISION MATERIAL LICENCIA DE SUBDIVISIÓN 194-2015,22-06-2015,SECRETARÍA DE PLANEACIÓN.

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

**A: ESPARZA DIAZ CLAUDIA PATRICIA**

**CC# 63513517 X**

**A: LOPEZ RODRIGUEZ DANY AUGUSTO**

**CC# 13722945 X**

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 04-10-2017 Radicación: 2017-314-6-9423

Doc: ESCRITURA 773 DEL 24-03-2017 NOTARIA DECIMA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$20,000,000

Se cancela anotación No: 2

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

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

DE: TRILLOS PACHECO EUDORO

CC# 9075924



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

Certificado generado con el Pin No: 220505891358661671

Nro Matrícula: 314-66663

**FOLIO CERRADO**

Pagina 3 TURNO: 2022-314-1-21845

Impreso el 5 de Mayo de 2022 a las 06:25:45 PM

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

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

A: ALVAREZ DELGADO WILLINGTON

CC# 91294975

A: LOPEZ RODRIGUEZ DANY AUGUSTO

CC# 13722945

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 27-02-2019 Radicación: 2019-314-6-1781

Doc: ESCRITURA 0232 DEL 13-02-2019 NOTARIA NOVENA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0918 DIVISION MATERIAL DOS LOTES, RESOLUCIÓN 18-0313,06-12-18, CURADURÍA URBANA 2 DE PIEDECUESTA.

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

A: ESPARZA DIAZ CLAUDIA PATRICIA

CC# 63513517

A: LOPEZ RODRIGUEZ DANY AUGUSTO

CC# 13722945

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*5\*

CON BASE EN LA PRESENTE SE ABRIERON LAS SIGUIENTES MATRICULAS

5 -> 79208

5 -> 79209

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2022-314-1-21845

FECHA: 05-05-2022

EXPEDIDO EN: BOGOTA

**FOLIO CERRADO**

El Registrador: OSMIN ALEXANDER SAAVEDRA LAGOS



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

Certificado generado con el Pin No: 220505835458661673

Nro Matrícula: 314-79208

Pagina 1 TURNO: 2022-314-1-21844

Impreso el 5 de Mayo de 2022 a las 06:25:45 PM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 314 - PIEDECUESTA DEPTO: SANTANDER MUNICIPIO: PIEDECUESTA VEREDA: MALPASO

FECHA APERTURA: 06-03-2019 RADICACIÓN: 2019-314-6-1781 CON: ESCRITURA DE: 13-02-2019

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

A CON AREA DE 51.322.295 MTS 2 CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 0232, 2019/02/13, NOTARIA SEPTIMA BUCARAMANGA. ARTICULO 8 PARÁGRAFO 1º. DE LA LEY 1579 DE 2012. ALINDERADO ASÍ: POR EL OESTE: DEL PUNTO 8 SE SIGUE EN DIRECCIÓN GENERAL NOROESTE, SIGUIENDO LA COLINDANCIA CON LA CAÑADA EN UNA DISTANCIA DE 480.36 METROS HASTA ENCONTRAR EL PUNTO 23 DE COORDENADAS PLANAS X=1106988.28 E Y Y=1262912.90 N, DONDE LIMITA CON LA QUEBRADA EL GUAQUE, POR EL NORTE: DEL PUNTO 23 SE SIGUE EN DIRECCIÓN GENERAL NORESTE EN UNA DISTANCIA DE 18.49 METROS HASTA EL PUNTO 34 DE COORDENADAS PLANAS X=1109347.85 E Y Y=1262902.94 N, DONDE LIMITA CON EL COLINDANTE HERMINIO ORTIZ Y EDUVIGES VELANDIA, POR EL ESTE: DEL PUNTO 34 SE SIGUE EN DIRECCIÓN GENERAL SUR, SIGUIENDO LA COLINDANCIA CON EL RESULTANTE LOTE B EN UNA DISTANCIA DE 389.66 METROS HASTA ENCONTRAR EL PUNTO 36 DE COORDENADAS PLANAS X=1109423.33 E Y Y=1262520.66 N, POR EL SUR: DEL PUNTO 36 SE SIGUE EN DIRECCIÓN GENERAL SUROESTE, SIGUIENDO LA COLINDANCIA CON LA VÍA EN UNA DISTANCIA DE 218.94 METROS HASTA ENCONTRAR EL PUNTO 8 Y ENCIERRA.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS : CENTIMETROS :

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

ESCRITURA 3266 DEL 8/7/2015 NOTARIA QUINTA 5 DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 10/7/2015 POR DIVISION MATERIAL A: CLAUDIA PATRICIA ESPARZA DIAZ , A: DANY AUGUSTO LOPEZ RODRIGUEZ , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-66663. ESCRITURA 1013 DEL 30/4/2014 NOTARIA UNICA 1 DE PIEDECUESTA REGISTRADA EL 19/5/2014 POR ADJUDICACION LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD CONYUGAL DERECHO DE CUOTA DE: WILLINGTON ALVAREZ DELGADO , DE: CLAUDIA PATRICIA ESPARZA DIAZ , A: CLAUDIA PATRICIA ESPARZA DIAZ , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-1070. ESCRITURA 3294 DEL 12/10/2011 NOTARIA DECIMA 10 DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 20/10/2011 POR COMPRAVENTA DE: EUDORO TRILLOS PACHECO , A: WILLINGTON ALVAREZ DELGADO , A: DANY AUGUSTO LOPEZ RODRIGUEZ , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-1070 . OFICIO 568 DEL 2/7/2009 INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI 04 DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 10/7/2009 POR OTRO DE: INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-1070. ESCRITURA 1689 DEL 7/4/2008 NOTARIA SEPTIMA 7 DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 30/4/2008 POR ACLARACION A: EUDORO TRILLOS PACHECO , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-1070. ESCRITURA 184 DEL 18/1/2008 NOTARIA SEPTIMA 7 DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 30/4/2008 POR DECLARACION PARTE RESTANTE A: EUDORO TRILLOS PACHECO , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-1070 . ESCRITURA 2816 DEL 21/9/1988 NOTARIA 5 DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 13/10/1988 POR COMPRA-VENTA DE: NELSON PEÑALOZA GALVIS , A: EUDORO TRILLOS PACHECO , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-1070 . ESCRITURA 1403 DEL 5/4/1983 NOTARIA TERCERA DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 24/5/1983 POR COMPRA-VENTA DE: VALDERRAMA CORSO HOY DE ORDUZ STELLA , A: NELSON PEÑALOZA GALVIS , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-1070 . ESCRITURA 1681 DEL 20/5/1981 NOTARIA TERCERA DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 4/6/1981 POR COMPRA-VENTA DE: LUIS ANTONIO CABALLERO CASTAÑEDA , A: VALDERRAMA CORSO HOY DE ORDUZ STELLA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-1070 . ESCRITURA 1037 DEL 26/3/1981 NOTARIA TERCERA 3 DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 4/5/1981 POR COMPRAVENTA DE: CARLOS ALIRIO PICON GAMBOA , A: LUIS ANTONIO CABALLERO CASTAÑEDA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-1070 . ESCRITURA 1917 DEL 25/7/1977 NOTARIA TERCERA DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 12/8/1977 POR COMPRA-VENTA DE: LEONOR BECERRA DE CACERES , DE: EDUARDO CACERES CECERES , A: CARLOS ALIRIO PICON GAMBOA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 314-1070 . CACERES Caceres, EDUARDO Y BECERRA DE CACERES, LEONOR, ADQUIRIERON EN MAYOR EX TENSION POR COMPRA QUE HICIERON A JULIO CASTRO REYES, SEGUN ESCRITURA NRO. 681 DEL 28 DE FEBRERO DE 1.962 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 25 DE ABRIL DE 1.962, A LA PARTIDA NO. 225, FOLIO 141 DEL LIBRO 10. TOMO



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PIEDECUESTA  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 220505835458661673**

**Nro Matrícula: 314-79208**

Pagina 2 TURNO: 2022-314-1-21844

Impreso el 5 de Mayo de 2022 a las 06:25:45 PM

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

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

20. IMPAR JULIO CASTRO REYES, ADQUIRIO A SU VEZ EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A RUBEN ACE VEDO SERRANO, SEGUN ESCRITURA NRO.1.862 DE 2 DE JULIO DE 1.957 DE LA NOTARIA PRIMERA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 2 DE AGOSTO DE 1.957, A LA PARTIDA 512, FO LIO 420 L.10. T. 20. PAR. EXPEDIDO EN PIEDECUESTA, A LOS DOS DIAS DEL MES DE OCTUBRE DE MIL NOVECIENTOS SETENTA Y OCHO (1.978).

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: RURAL

1) LOTE DE TERRENO A

**DETERMINACION DEL INMUEBLE:**

DESTINACION ECONOMICA:

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

314 - 66663

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 19-04-2001 Radicación: 1916

Doc: ESCRITURA 392 DEL 02-03-2001 NOTARIA DE PIEDECUESTA

VALOR ACTO: \$9,000,000

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 326 SERVIDUMBRE ENERGIA ELECTRICA Y TELECOMUNICACIONES

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

DE: TRILLOS PACHECO EUDORO

X

**A: INTERCONEXION ELECTRICA S.A ESP**

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 27-02-2019 Radicación: 2019-314-6-1781

Doc: ESCRITURA 0232 DEL 13-02-2019 NOTARIA NOVENA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0918 DIVISION MATERIAL RESOLUCIÓN 18-0313,06-12-18, CURADURÍA URBANA 2 DE PIEDECUESTA.

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

**A: ESPARZA DIAZ CLAUDIA PATRICIA**

**CC# 63513517 X**

**A: LOPEZ RODRIGUEZ DANY AUGUSTO**

**CC# 13722945 X**

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 13-10-2020 Radicación: 2020-314-6-5194

Doc: ESCRITURA 1375 DEL 18-09-2020 NOTARIA SEGUNDA DE FLORIDABLANCA

VALOR ACTO: \$1,171,409,071

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0307 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA

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

DE: LOPEZ RODRIGUEZ DANY AUGUSTO

CC# 13722945

**A: GUEVARA RODRIGUEZ HENRY**

**CC# 91269657 X 25%**

**A: NAVARRO RODRIGUEZ NAYIBE**

**CC# 37548973 X 25%**

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 26-10-2020 Radicación: 2020-314-6-5735



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

Certificado generado con el Pin No: 220505835458661673

Nro Matrícula: 314-79208

Pagina 3 TURNO: 2022-314-1-21844

Impreso el 5 de Mayo de 2022 a las 06:25:45 PM

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

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

Doc: RESOLUCION 325 DEL 08-10-2020 PIEDECUESTANA DE SERVICIOS PUBLICOS DE PIEDECUESTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0444 EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA EXPEDIENTE 3153-2019.

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

DE: EMPRESA MUNICIPAL DE SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS DE PIEDECUESTA E.S.P.

NIT# 8040054414

A: ESPARZA DIAZ CLAUDIA PATRICIA

CC# 63513517 X CUOTA PARTE

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 04-12-2020 Radicación: 2020-314-6-7211

Doc: RESOLUCION 378 DEL 25-11-2020 PIEDECUESTANA DE SERVICIOS PUBLICOS DE PIEDECUESTA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA EMBARGO

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

DE: EMPRESA MUNICIPAL DE SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS DE PIEDECUESTA E.S.P.

NIT# 8040054414

A: ESPARZA DIAZ CLAUDIA PATRICIA

CC# 63513517

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 29-06-2021 Radicación: 2021-314-6-6390

Doc: OFICIO 425 DEL 25-06-2021 JUZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0492 DEMANDA EN PROCESO VERBAL RADICADO N° 2021-00088-00

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

DE: ORTIZ SOTO JOSE RICARDO

CC# 91512885

A: ESPARZA DIAZ CLAUDIA PATRICIA

CC# 63513517 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*6\*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

\*\*\*
\*\*\*
\*\*\*
\*\*\*
\*\*\*
\*\*\*
\*\*\*
\*\*\*
\*\*\*
\*\*\*
\*\*\*
\*\*\*
\*\*\*
\*\*\*
\*\*\*



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PIEDECUESTA  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 220505835458661673**

**Nro Matrícula: 314-79208**

Pagina 4 TURNO: 2022-314-1-21844

Impreso el 5 de Mayo de 2022 a las 06:25:45 PM

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

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

\*\*\*

=====

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2022-314-1-21844**

**FECHA: 05-05-2022**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: OSMIN ALEXANDER SAAVEDRA LAGOS



**SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO**  
La guarda de la fe pública



República de Colombia

No. 0232

Yoly... Rad....No. 37472.1



Aa057374336

NÚMERO DE ESCRITURA CERO DOSCIENTOS TREINTA Y DOS (0232)

FECHA DE OTORGAMIENTO TRECE (13) DE FEBRERO DEL AÑO DOS MIL DIECINUEVE (2019)

CLASE DE ACTO O CONTRATO: SUBDIVISIÓN MATERIAL

CÓDIGO REGISTRAL 0918

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO: DE: CLAUDIA PATRICIA ESPARZA DÍAZ C.C. # 63.513.517 DE BUCARAMANGA

DANY AUGUSTO LÓPEZ RODRÍGUEZ C.C. # 13.722.945 DE BUCARAMANGA

NUMERO DE MATRICULA INMOBILIARIA: 314-66663

PREDIO NÚMERO 00 00 0008 0002 000 (HACE PARTE)

DIRECCIÓN O NOMBRE DEL INMUEBLE: LOTE DE TERRENO UNO (1): UN LOTE DE TERRENO JUNTO CON LA CASA EN EL CONSTRUIDA DENOMINADO LOS TRINITARIOS, UBICADO EN LA FRACCIÓN DE MALPASO DE LA JURISDICCIÓN MUNICIPAL DE PIEDECUESTA - DEPARTAMENTO DE SANTANDER.

EN LA CABECERA DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA, DEPARTAMENTO DE SANTANDER, REPÚBLICA DE COLOMBIA, A LOS TRECE (13) DÍAS DEL MES DE FEBRERO DEL AÑO DOS MIL DIECINUEVE (2019) AL DESPACHO DEL DOCTOR JAIRO ANTONIO MONTERO FERNÁNDEZ NOTARIO NOVENO PRINCIPAL DEL CIRCULO DE BUCARAMANGA.

COMPARECIÓ (ERON): CLAUDIA PATRICIA ESPARZA DÍAZ, MAYOR DE EDAD, DOMICILIADA EN EL MUNICIPIO DE FLORIDABLANCA - DEPARTAMENTO DE SANTANDER, DE TRÁNSITO POR ESTA CIUDAD,

DE ESTADO CIVIL CASADA CON SOCIEDAD CONYUGAL DISUELTA Y LIQUIDADA, IDENTIFICADA CON LA CÉDULA DE CIUDADANÍA NÚMERO 63.513.517 EXPEDIDA EN BUCARAMANGA Y DANY AUGUSTO LÓPEZ RODRÍGUEZ, MAYOR DE EDAD, DOMICILIADO EN EL MUNICIPIO DE FLORIDABLANCA - DEPARTAMENTO DE SANTANDER, DE TRÁNSITO POR ESTA CIUDAD, DE ESTADO CIVIL CASADO CON SOCIEDAD CONYUGAL VIGENTE, IDENTIFICADO CON LA CÉDULA DE CIUDADANÍA NÚMERO 13.722.945 EXPEDIDA EN BUCARAMANGA, Y MANIFESTÓ(ARON):

PRIMERO: QUE ES(SON) PROPIETARIO(S) EN COMÚN Y PROINDIVISO DE EL(LOS) SIGUIENTE(S) BIEN(ES) INMUEBLE(S),

LOTE DE TERRENO UNO (1): UN LOTE DE TERRENO JUNTO CON LA CASA EN EL CONSTRUIDA DENOMINADO LOS TRINITARIOS, UBICADO EN LA FRACCIÓN DE MALPASO DE LA JURISDICCIÓN - MUNICIPAL DE PIEDECUESTA -



COPIA SIMPLE

EXPEDI 3 COPIAS

20 FEB 2019

107711010411PAMAP

02-11-18

Escalera S.A. 18.8995916

JAIRO ANTONIO MONTERO F. Notario Noveno del Circulo de Bucaramanga

DEPARTAMENTO DE SANTANDER. CON UN ÁREA DE 10 HECTAREAS 2.644.59 MTS<sup>2</sup>, COLINDA DE LA SIGUIENTE MANERA: NORTE: FINCA VILLA ESTRELLA, FAMILIA GÓMEZ GUARÍN, ESTE: SOCIEDAD JARANTIVA, SUR: VÍA PALOGORDO, OESTE: CAÑADA. -----

ESTE INMUEBLE SE IDENTIFICA EN LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE PIEDECUESTA CON LA MATRICULA INMOBILIARIA NÚMERO 314-66663 Y EN EL CATASTRO CON EL PREDIO NÚMERO 00 00 0008 0002 000 (HACE PARTE) -----

SEGUNDO: QUE EL INMUEBLE ANTERIORMENTE DESCRITO FUE ADQUIRIDO POR EL(LA)(LOS) EXPONENTE(S), ASI:-----

1.- DANY AUGUSTO LÓPEZ RODRÍGUEZ ADQUIRIÓ JUNTO CON WILLINGTON ÁLVAREZ DELGADO MEDIANTE COMPRAVENTA EFECTUADA A EUDORO TRILLOS PACHECO, SEGÚN ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO 3294 DE FECHA 12 DE OCTUBRE DE 2011, OTORGADA EN LA NOTARÍA DÉCIMA DEL CÍRCULO DE BUCARAMANGA, 2.- CLAUDIA PATRICIA ESPARZA DÍAZ, ADQUIRIÓ MEDIANTE ADJUDICACIÓN EN LA LIQUIDACIÓN DE LA SOCIEDAD CONYUGAL CONFORMADA CON WILLINGTON ÁLVAREZ DELGADO, MEDIANTE ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO 1013 DE FECHA 30 DE ABRIL DE 2014, OTORGADA EN LA NOTARÍA ÚNICA DEL CÍRCULO DE PIEDECUESTA, ESCRITURA(S) DEBIDAMENTE REGISTRADA(S) EN LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE PIEDECUESTA A LA MATRICULA INMOBILIARIA NÚMERO 314-1070. 3.- POSTERIORMENTE CLAUDIA PATRICIA ESPARZA DÍAZ y DANY AUGUSTO LÓPEZ RODRÍGUEZ, EFECTUARON DIVISIÓN MATERIAL LICENCIA DE SUBDIVISIÓN 194-2015, DE FECHA 22-09-2015, SECRETARIA DE PLANEACIÓN DE PIEDECUESTA, SEGÚN ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO 3266 DE FECHA 08 DE JULIO DE 2015, OTORGADA EN LA NOTARÍA QUINTA DEL CÍRCULO DE BUCARAMANGA, DANDO COMO RESULTADO ENTRE OTROS EL LOTE 1 DENOMINADO LOS TRINITARIOS CON ÁREA 10 HAS. 2.644.59 MTS<sup>2</sup> OBJETO DE LA PRESENTE SUBDIVISIÓN, INMUEBLE IDENTIFICADO CON LA MATRICULA INMOBILIARIA NÚMERO 314-66663 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE PIEDECUESTA. EL INMUEBLE ANTERIORMENTE DESCRITO SOPORTA UNA SERVIDUMBRE DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y TELECOMUNICACIONES, SEGÚN ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO 392 DE FECHA 02 DE MARZO DE 2001, OTORGADA EN LA NOTARÍA ÚNICA DEL CÍRCULO DE



# República de Colombia

Yoly... Rad....No. 37472.1

3



Aa057374337

~~PIEDECUESTA, DEBIDAMENTE REGISTRADA ANTE OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE PIEDECUESTA.~~

TERCERO: EL(LA)(LOS) EXPONENTE(S) AL SER INTERROGADA(OS) POR EL NOTARIO SOBRE LO DISPUESTO EN EL ARTICULO 6o. DE LA LEY 258 DEL 18 DE ENERO DE 1.996, BAJO LA GRAVEDAD DE JURAMENTO MANIFESTÓ(ARON): QUE SU(S) ESTADO(S) CIVIL(ES) ES(SON) EL(LÓS) CITADO(S) EN LA COMPARECENCIA DE LA PRESENTE ESCRITURA, QUE EL BIEN OBJETO DEL PRESENTE INSTRUMENTO NO SE ENCUENTRA AFECTADO AL RÉGIMEN DE VIVIENDA FAMILIAR CONSAGRADO EN LA LEY 258 /1996, MODIFICADA POR LEY 854/2003. --

CUARTO: QUE MEDIANTE ESTE PUBLICO INSTRUMENTO EL(LA)(LOS) EXPONENTE(S) PROCEDE(N) A SUBDIVIDIR EL INMUEBLE DESCRITO EN LA CLÁUSULA PRIMERA DEL PRESENTE ACTO DE CONFORMIDAD CON LA LICENCIA DE SUBDIVISIÓN - MODALIDAD: SUBDIVISIÓN RURAL No. 68547-2-18-0387, DE FECHA 07 DE DICIEMBRE DE 2018, EXPEDIDA POR LA CURADURÍA URBANA 2 DE PIEDECUESTA, DE UN PREDIO DE MAYOR EXTENSIÓN DE 102.644.59 MTS<sup>2</sup> DENOMINADO LOTE DE TERRENO UNO (1) DENOMINADO LOS TRINITARIOS EN LA VEREDA MALPASO, EL CUAL SE DIVIDE EN DOS (2) PREDIOS, DE LA SIGUIENTE MANERA: UN ÁREA A SEGREGAR DENOMINADO LOTE A CON UN ÁREA DE TERRENO DE 51.322.295 MTS<sup>2</sup> Y UN ÁREA RESTANTE DENOMINADO LOTE B CON UN ÁREA DE TERRENO DE 51.322.295 MTS<sup>2</sup>, CUYOS LINDEROS, ÁREA Y UBICACIÓN SON LOS SIGUIENTES: -----

LOTE A, UBICADO EN LA FRACCIÓN DE MALPASO DE LA JURISDICCIÓN MUNICIPAL DE PIEDECUESTA - DEPARTAMENTO DE SANTANDER, CON UN ÁREA DE TERRENO DE 51.322.295 MTS<sup>2</sup>, ALINDERADO ASÍ: POR EL OESTE: DEL PUNTO 8 SE SIGUE EN DIRECCIÓN GENERAL NOROESTE, SIGUIENDO LA COLINDANCIA CON LA CAÑADA EN UNA DISTANCIA DE 480.36 METROS HASTA ENCONTRAR EL PUNTO 23 DE COORDENADAS PLANAS X=1106988.28 E y Y=1262912.90 N, DONDE LIMITA CON LA QUEBRADA EL GUAQUE, POR EL NORTE: DEL PUNTO 23 SE SIGUE EN DIRECCIÓN GENERAL NORESTE EN UNA DISTANCIA DE 18.49 METROS HASTA EL PUNTO 34 DE COORDENADAS PLANAS X=1109347.85 E y Y=1262902.94 N, DONDE LIMITA CON EL COLINDANTE HERMINIO ORTIZ Y EDUVIGES VELANDIA, POR EL ESTE: DEL PUNTO 34 SE SIGUE EN DIRECCIÓN GENERAL SUR, SIGUIENDO LA COLINDANCIA CON EL RESULTANTE LOTE B EN UNA DISTANCIA DE 389.66 METROS HASTA ENCONTRAR EL PUNTO 36 DE COORDENADAS



Aa057374337

**COPIA SIMPLE**

10772PAUJAA3HMM

02-11-18

Cadenia S.A. 18-11-1996

JAIRO ANTONIO MONTAÑERO J.  
Notario Noveno del Circuito de Bucaramanga

1.05.054

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

PLANAS X=1109423.33 E y Y=1262520.66 N, POR EL SUR: DEL PUNTO 36 SE SIGUE EN DIRECCIÓN GENERAL SUROESTE, SIGUIENDO LA COLINDANCIA CON LA VÍA EN UNA DISTANCIA DE 218.94 METROS HASTA ENCONTRAR EL PUNTO 8 Y ENCIERRA. -----

LOTE B, UBICADO EN LA FRACCIÓN DE MALPASO DE LA JURISDICCIÓN MUNICIPAL DE PIEDECUESTA – DEPARTAMENTO DE SANTANDER, CON UN ÁREA DE TERRENO DE 51.322.295 MTS<sup>2</sup>, ALINDERADO ASÍ: POR EL OESTE: DEL PUNTO 36 SE SIGUE EN DIRECCIÓN GENERAL NORTE, SIGUIENDO LA COLINDANCIA CON EL RESULTANTE LOTE A EN UNA DISTANCIA DE 389.66 METROS HASTA ENCONTRAR EL PUNTO 34 DE COORDENADAS PLANAS X=1109347.85 E y Y=1262902.94 N, POR EL ESTE: DEL PUNTO 34 SE SIGUE EN DIRECCIÓN GENERAL SURESTE, SIGUIENDO LA COLINDANCIA CON HERMINIO ORTIZ Y EDUVIGES VELANDIA EN UNA DISTANCIA DE 402.74 METROS HASTA ENCONTRAR EL PUNTO 31 DE COORDENADAS PLANAS X=1107282.39 y E y Y=1262623.95 N, POR EL SUR: DEL PUNTO 31 SE SIGUE EN DIRECCIÓN GENERAL SUROESTE, SIGUIENDO LA COLINDANCIA CON LA VÍA EN UNA DISTANCIA DE 221.54 METROS HASTA ENCONTRAR EL PUNTO 36 Y ENCIERRA. -----

**CUARTO:** PARA UNA MEJOR ESPECIFICACIÓN DE LAS ÁREAS DE LOS LOTES , SE HA ELABORADO EL SIGUIENTE CUADRO: -----

No. PREDIO .	ÁREA MTS <sup>2</sup>
LOTE A	51.322.295 MTS <sup>2</sup>
LOTE B	51.322.295 MTS <sup>2</sup>
TOTAL	102.644.59 MTS <sup>2</sup>

**PARÁGRAFO I:** LOS LOTES RESULTANTES DEL ANTERIOR LOTE O DIVISIÓN MATERIAL EN TANTO POSEAN UNA EXTENSIÓN INFERIOR A LA SEÑALADA PARA LA UNIDAD AGRÍCOLA FAMILIAR (UAF) EN EL MUNICIPIO DE PIEDECUESTA SERÁN DESTINADOS PARA UN FIN PRINCIPAL DISTINTO A LA EXPLOTACIÓN AGRÍCOLA O GANADERA SEGÚN EL ARTICULO 45 DE LA LEY 160 DE 1994, QUE PARA TAL EFECTO SE SOMETE AL CONTROL DE LAS ENTIDADES COMPETENTES, EN PARTICULAR A LA DEL MINISTERIO PUBLICO QUIEN PODRÁ SOLICITAR LA NULIDAD ABSOLUTA DEL CONTRATO EN EL SUPUESTO DE QUE AL PREDIO NO SE LE DE LA DESIGNACIÓN REQUERIDA (ARTÍCULO 4o. NUMERAL A DECRETO 3202/65)-----

**PARÁGRAFO II:** SE PROTOCOLIZA CON ESTE INSTRUMENTO PUBLICO LOS -----



# República de Colombia

5

Yoly... Rad....No. 37472.1



Aa057374255

**SIGUIENTES DOCUMENTOS:**

- \*- LICENCIA DE SUBDIVISIÓN – MODALIDAD: SUBDIVISIÓN RURAL N°. 68547-2-18-0387 DE FECHA 7 DE DICIEMBRE DE 2018, EXPEDIDA POR LA CURADURÍA URBANA No. 2 DE PIEDECUESTA.
- \*- RESOLUCIÓN 18-0313 DE 06 DIC 2018 POR LA CUAL SE CONCEDE UNA LICENCIA DE SUBDIVISIÓN EN LA MODALIDAD DE SUBDIVISIÓN RURAL, EXPEDIDA POR LA CURADURÍA URBANA No. 2 DE PIEDECUESTA.
- \*- ACTA DE NOTIFICACIÓN RENUNCIA A TÉRMINOS, FECHA DE NOTIFICACIÓN 06/12/2018, EXPEDIDA POR LA CURADURÍA URBANA No. 2 DE PIEDECUESTA.
- \*- ACTA DE NOTIFICACIÓN PERSONAL (ART. 67 LEY 1437 DE 2011) FECHA DE NOTIFICACIÓN 06/12/2018, EXPEDIDA POR LA CURADURÍA URBANA No. 2 DE PIEDECUESTA.
- \*- PLANO(S) DEBIDAMENTE APROBADO(S).

**NOTA:- RESOLUCIÓN No. 8103 DE FECHA 12 DE JULIO DE 2018 DE LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO**

El suscrito Notario manifiesta que se ha cumplido con la verificación y validación de la LICENCIA DE SUBDIVISIÓN – MODALIDAD: SUBDIVISIÓN RURAL N°. 68547-2-18-0387 DE FECHA 7 DE DICIEMBRE DE 2018, RESOLUCIÓN 18-0313 DE 06 DIC 2018 POR LA CUAL SE CONCEDE UNA LICENCIA DE SUBDIVISIÓN EN LA MODALIDAD DE SUBDIVISIÓN RURAL, y deja constancia que el(los) documento(s) aportado(s) y a la vista, es(son) el(los) mismo(s) que expidió el Curador Urbano y que se encuentra en el Link de la página Web de la Curaduría Urbana No. 2 de Piedecuesta, así como en el módulo del Repositorio del Sistema Integrado de Servicios y Gestión – SISG, del cual se anexa copia.

LEÍDO QUE LE (S) FUE EL INSTRUMENTO PRECEDENTE AL (A LOS) EXPONENTE(S) OTORGANTE(S) QUIEN(ES) DESPUÉS DE VERIFICAR CUIDADOSAMENTE SU(S) NOMBRE(S) COMPLETO (S), ESTADO(S) CIVIL(ES), EL NUMERO DE IDENTIDAD DE SU(S) DOCUMENTO(S) Y TODAS LAS INFORMACIONES DEL (LOS) INMUEBLE(S), ÁREAS, MATRICULA, NUMERO DE IDENTIFICACIÓN PREDIAL, UBICACIÓN. ASÍ COMO QUE LOS PAZ Y SALVOS PREDIAL Y DE VALORIZACIÓN CORRESPONDEN AL (LOS) INMUEBLE(S) OBJETO DE ESTA ESCRITURA, DECLARAN QUE TODAS LAS INFORMACIONES CONSIGNADAS EN EL PRESENTE INSTRUMENTO SON CORRECTAS Y EN CONSECUENCIA ASUME(N) LA RESPONSABILIDAD QUE SE DERIVE DE

*Realizar verificación SISG.*



Aa057374255

**COPIA SIMPLE**

Cadencia de vigencia 02-1-18 10775A/MI/MA/UPA

**JAIRO ANTONIO MORALES**  
 Notario del Circuito de Bucaramanga

CUALQUIER INEXACTITUD EN LOS MISMOS, CONOCEN LA LEY Y SABEN QUE EL NOTARIO RESPONDE DE LA REGULARIDAD FORMAL DE LOS INSTRUMENTOS QUE AUTORIZA PERO NO DE LA VERACIDAD DE LAS DECLARACIONES DE LOS INTERESADOS, TAMPOCO RESPONDE DE LA CAPACIDAD O APTITUD LEGAL DE ESTOS PARA CELEBRAR EL PRESENTE CONTRATO (ART. 9o. D.L. 960/70); POR LO ANTERIOR Y EN SEÑAL DE SU ASENTIMIENTO LO FIRMA (N) POR ANTE MI Y CONMIGO EL NOTARIO, QUIEN LE (S) ADVIRTIÓ SOBRE LAS FORMALIDADES LEGALES QUE DEL CONTRATO SE DERIVAN EN FORMA ESPECIAL LO RELACIONADO CON EL REGISTRO DE LA PRESENTE ESCRITURA EN LA OFICINA CORRESPONDIENTE, DENTRO DEL TERMINO PERENTORIO DE DOS (2) MESES, CONTADOS A PARTIR DEL OTORGAMIENTO DE ESTE INSTRUMENTO, CUYO INCUMPLIMIENTO CAUSARA INTERESES MORATORIOS POR MES O FRACCIÓN DE MES DE RETARDO, CONFORME A LO ESTIPULADO EN LA LEY 223 DE 1.995 Y DECRETO 650 DE 1.996.

DERECHOS NOTARIALES: \$59.400

SUPER: \$6.200

FONDO: \$6.200

RETEFUENTE: \$-0-

IVA: \$52.117

RESOLUCIÓN NÚMERO 0691 DE FECHA 24 DE ENERO DE 2019

LO ESCRITO EN OTRO TIPO DE LETRA SI VALE. DOY FE.

ESTA ESCRITURA SE EXTENDIÓ EN LAS HOJAS DE SEGURIDAD NÚMEROS:

Aa057374336/ Aa057374337/ Aa057374255/ Aa057374254/

LOS OTORGANTES




CLAUDIA PATRICIA ESPARZA DÍAZ  
 C.C. 63.513.517 B/m dny  
 Tel o Cel: 3043365925  
 Dirección: Q1118 # 27A15  
 Ciudad: Bucaramanga



# República de Colombia

Yoly... Rad....No. 37472.1



Aa057374254

E-Mail: ~~@lorodypad@hotmail.com~~<sup>7</sup>

Profesión u Oficio: Independiente

Actividad Económica:

Estado Civil: Casado con sociedad. conyugal liquidada

Persona Expuesta políticamente Decreto 1674 de 2016 SI  NO

Cargo:

Fecha de Vinculación:

Fecha de Desvinculación:

De conformidad con la Instrucción Administrativa No. 8 - 07/04/2017 expedida por la Superintendencia de Notariado y Registro.

NOTA: PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL: Los intervinientes aceptan la incorporación de sus datos y la copia del documento de identidad con el presente instrumento, con finalidad de realizar las funciones propias de la actividad Notarial y efectuar las comunicaciones de datos previstas en la Ley a la Administración Pública.

*276*

**DANY AUGUSTO LÓPEZ RODRÍGUEZ**

C.C. 13'722.945

Tel o Cel: 316-4686650

Dirección: Clle 85 #25-26

Ciudad: Bucaramanga

E-Mail: dany\_lopezrodriguez@yaho.com

Profesión u Oficio: Independiente

Actividad Económica: Proyectos obras civiles

Estado Civil: Casado

Persona Expuesta políticamente Decreto 1674 de 2016 SI  NO

Cargo:

Fecha de Vinculación:

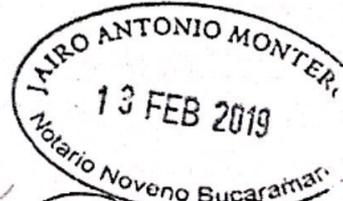
Fecha de Desvinculación:

De conformidad con la Instrucción Administrativa No. 8 - 07/04/2017 expedida por la Superintendencia de Notariado y Registro.

NOTA: PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL: Los intervinientes aceptan la incorporación de sus datos y la copia del documento de identidad con el presente instrumento, con finalidad de realizar las funciones propias de la actividad Notarial y efectuar las comunicaciones de datos previstas en la Ley a la Administración Pública.

EL NOTARIO,

**JAIRO ANTONIO MONTERO F.**  
Notario Noveno del Circulo de Bucaramanga



Recepción:	Extensión: <i>Vale la Escritura Clave</i>	Otorgamiento:	Revisión: <i>[Signature]</i>	Cierre: <i>Vale la Escritura Clave</i>
------------	--	---------------	---------------------------------	---



Aa057374254

**COPIA SIMPLE**

10774111111111111111

02-11-18

Escadema S.A. 16.899.95318