

**REPÚBLICA DE COLOMBIA**  
**JUZGADO SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO DE MANIZALES**

**FIJACIÓN EN LISTA**

**EXCEPCIONES DE MERITO**

**ARTÍCULOS 370 y 110 del CGP y 9 de la LEY 2213 de 2022**

<b>PROCESO</b>	<b>RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL</b>
<b>RADICADO</b>	<b>17001-31-03-006-2022-00214-00</b>
<b>DEMANDANTES</b>	<b>RICARDO AUGUSTO RIVERA SERNA</b>
	<b>JOSÉ MARÍA RIVERA SERNA</b>
	<b>PATRICIA LILIANA SERNA TORO</b>
	<b>VALENTINA RIVERA SERNA</b>
	<b>ALEJANDRA TORRES MUÑOZ</b>
<b>DEMANDADOS</b>	<b>JOSÉ SILVIO ARROYAVE BUITRAGO</b>
<b>TRASLADO</b>	Excepciones de mérito propuestas por el demandado señor <b>JOSÉ SILVIO ARROYAVE BUITRAGO</b>

<b>SE FIJA</b>	HOY VIERNES 11 DE AGOSTO DE 2023 A LAS 7:30 A.M.
	<b>MANUELA ESCUDERO CHICA</b> <b>SECRETARIA</b>
<b>TRASLADO</b>	CINCO DÍAS 14, 15, 16, 17 y 18 de agosto de 2023
<b>DESEFIJA</b>	HOY VIERNES 11 DE AGOSTO DE 2023 A LAS 5:00 P.M.
	<b>MANUELA ESCUDERO CHICA</b> <b>SECRETARIA</b>

 <p>Rama Judicial Consejo Superior de la Judicatura República de Colombia</p>	<p><b>PROCESO:</b> GESTION DOCUMENTAL</p>	<p><b>CÓDIGO:</b> CSJCF-GD-F04</p>	
	<p><b>ACUSE DE RECIBIDO:</b> ACUSE DE RECIBIDO PARA LOS DOCUMENTOS ENTRANTES PARA LOS DESPACHOS</p>	<p><b>VERSIÓN:</b> 2</p>	

## Centro de Servicios Judiciales Civil y Familia - Manizales En Apoyo a los Juzgados Laborales del Circuito de Manizales

### Acuse de Recibido

**FECHA: Viernes 19 de Mayo del 2023**

**HORA: 3:18:50 pm**

**Se ha registrado en el sistema, la carga de 1 archivo suscrito a nombre de; JOSE HERNANDO DURAN LOAIZA, con el radicado; 202200214, correo electrónico registrado; hernandoduran59@hotmail.com, dirigido al JUZGADO 6 CIVIL DEL CIRCUITO.**

**Si necesita comunicarse con el Centro de Servicios, puede hacerlo dentro de los horarios establecidos al teléfono de atención al usuario, (606) 8879620 ext. 11611**

<b>Archivo Cargado</b>
CONTESTANEXOS.pdf

**CÓDIGO DE RECIBIDO: AR-17001-20230519151904-RJC-1179**

Palacio de Justicia 'Fany Gonzales Franco'  
Carrera 23 # 21-48 Oficina 108 Manizales - Caldas  
csjcfma@cendoj.ramajudicial.gov.co

8879620 ext. 11600

*Hernando Durán Loaiza*  
*Doctor en Derecho*  
*Abogado Titulado*



Manizales, mayo 19 de 2023

Señores  
Juzgado 6° Civil Circuito Manizales  
E.S.D.

Rdo. No 2022-00214  
Asunto: contestación demanda

JOSE HERNANDO DURAN LOAIZA, abogado titulado, con cédula 2.775.729 y T.P. 49.354, mail: hernandoduran59@hotmail.com, y dirección profesional en la calle 15 No 6-05 Tel: 317 783 29 61 de Chinchiná, en virtud de poder otorgado por JOSE SILVIO ARROYAVE BUITRAGO (c.c. #10.215.976), demandado en proceso verbal de responsabilidad civil por: 1) Ricardo Augusto Rivera Serna, 2) Patricia Liliana Serna Toro, 3) Valentina Rivera Serna, 4) Alejandra María Torres Muñoz y 5) José María Rivera Serna, procedo a contestar demanda, así:

**ACLARACION PREVIA:** se advierte de manera antelada que este contrato fue simulado y hace parte -verbalmente- de otro contrato de promesa de compraventa (de la Sociedad Mario Arroyave e Hijos con Ricardo Augusto Rivera Serna y José María Rivera Serna), cuyo trámite de cumplimiento se halla en el Juzgado 3° Civil Circuito Manizales, Rdo. No 2022-00241, demandantes: Ricardo Augusto Rivera Serna y José María Rivera Serna; demandada la Sociedad Mario Arroyave e Hijos.

Quiero significar, que los contratos de Ricardo Rivera (como promitente comprador); de la sociedad demandada y de don Silvio Arroyave (como promitentes vendedores), guardan íntima conexión, pues fueron producto de un convenio verbal encaminado a adquirir 4 lotes en \$4.500.000.000

Es decir, el señor José Silvio Arroyave Buitrago y la referida sociedad firmaron sendos documentos mediante los cuales prometían vender (englobados) cuatro predios (Alegrías y el Mango hacen parte de la

MI # 100-61761 y se cuenta como uno solo) con una cabida de 30-0000 Hcts, por un total de \$4.500.000.000,00, así:

a.) Predio perteneciente a Silvio Arroyave:

PREDIO	MI	AREA HCTAS	PRECIO
Los Mangos	100-124427	6-0000	0

Promitente vendedor : Silvio Arroyave  
Promitente comprador : Ricardo Augusto Rivera Serna  
Precio en documento : \$700.000.000  
Precio real : \$ - 0 -  
Forma de pago en documento : \$325.000.000 representados en el 41.1% del inmueble con MI 100-233329 (propiedad de Patricia Liliana Serna Toro, Valentina Rivera Serna, Alejandra María Torres Muñoz y José María Rivera Serna); \$375.000.000 pagaderos con recursos propios a la firma de la escritura (1° de agosto de 2022).  
Entrega de inmuebles en documento : El predio con MI 100-124427 (de Silvio Arroyave) a la firma de la escritura (1° de agosto de 2022). No se pactó entrega del 41.1% del inmueble con MI 100-233329, pues se trataba de un contrato simulado.  
Entrega de inmuebles real : El señor Silvio Arroyave, en la medida que se trataba de una sola negociación (incluidos los predios de la sociedad, para un total de 30-0000 Hcts), pactó y coadyuvó en la promesa de venta con la sociedad, que entregaría su predio el 1° de agosto de 2022, firmando contrato de arrendamiento (como arrendatario) al señor Ricardo Augusto Rivera (como arrendador). No se pactó entrega del 41.1% del inmueble con MI 100-233329, pues se trataba de un contrato ficticio.

b.) Predios de la Sociedad Mario Arroyave e Hijos:

PREDIO	MI	AREA HCTAS
Alegrias	100-61761 *	10-6050
El Mango	100-61761	4-000
El Pilar	100-1564	8-3200
Los Mangos	100-124394	4-8000

\* De este predio la sociedad se reservaba una hectárea.

Promitente vendedor : Sociedad Mario Arroyave e Hijos

Promitente comprador : Ricardo Augusto Rivera Serna

Precio en documento : \$4.500.000.000

Precio real : \$4.500.000.000

Forma de pago en documento : \$50.000.000 al momento de la firma de la promesa; \$2.000.000.000 representados en el 100% del inmueble con MI 100-149906 (propiedad de José María Rivera Serna); \$2.450.000.000 pagaderos con recursos propios a la firma de la escritura (1° de agosto de 2022).

Entrega de inmuebles en documento : Los predios con MI 100-61761 100-1564 y 100-124394 se entregarían el 1° de agosto de 2022, firmando don Silvio Arroyave contrato de arrendamiento (como arrendatario) al señor Ricardo Augusto Rivera (como arrendador). De mala fé, no se pactó entrega del MI 100-149906, pues fue el señor Ricardo Rivera quien elaboró el documento.

Entrega de inmuebles real : Los predios con MI 100-61761, 100-1564 100-124394 y 100-124427 (de Silvio Arroyave) entregaría su predio el 1° de agosto de 2022, firmando contrato de arrendamiento (como arrendatario) al señor Ricardo Augusto Rivera (como arrendador). El 100% del inmueble con MI 100-149906 se entregaría a la firma de la escritura (1° de agosto de 2022).

Con esta reserva debe dársele alcance a la contestación de cada hecho.

**AL HECHO UNO:** Es cierto que el 28 de junio de 2022 se firmó el documento de promesa de compraventa sobre el inmueble con MI #100-124427, pero la voluntad de la compraventa global era sobre tres predios adicionales (con MI 100-61761, 100-1564 100-124394, de propiedad de la sociedad Mario Arroyave e Hijos) que midieran 30 Hctas, donde la sociedad se reservaba una hectárea sobre el predio con MI 100-61761.

**AL HECHO DOS:** Es cierta la tradición, según títulos de adquisición.

**AL HECHO TRES:** Es cierta la cláusula del documento respecto de medición de mutuo acuerdo del terreno, pero esta nunca se llevó a cabo.

**AL HECHO CUATRO:** Es cierto que se acordó en dicho documento que el precio era de \$116.666.666,66/Hct, pero en la realidad se convino, en el contrato de promesa de compraventa con la sociedad, que el precio era de \$150.000.000 /Hct sobre las 30-0000 Hcts que figuraban en las escrituras de los cuatro predios (con MI 100-61761, 100-1564 100-124394 y 100-124427), para un total de \$4.500.000.000.

**AL HECHO CINCO:** Es cierto que así se pactó en el documento, pero el precio real total de la negociación era de \$150.000.000 /Hct sobre las 30-0000 Hcts que figuraban en las escrituras de los cuatro predios (con MI 100-61761, 100-1564 100-124394 y 100-124427), para un total de \$4.500.000.000.

El precio que allí se indica es simulado y el área construida que allí se indica (175.10 mts<sup>2</sup>) no corresponde con lo prometido (1.758,10 mts<sup>2</sup>).

Además, el excedente de \$375.000.000 jamás lo erogarían el promitente vendedor, ni lo recibiría la otra parte, pues era un contrato ficticio.

**AL HECHO SEIS:** Es cierto, según documento; pero, en la medida que el 41.1% del inmueble con MI 100-233329 no hacía parte de la negociación global de los cuatro predios con la sociedad, los citados Patricia Liliana Serna Toro, Valentina Rivera Serna, Alejandra María Torres Muñoz y José María Rivera Serna nunca iban a entregar el porcentaje del inmueble, ni don Silvio iba a recibirlo.

**AL HECHO SIETE:** No es cierto. Quien al parecer realizó la medición -de mala fe, de manera unilateral, inconsulta y previa a la firma del documento- fue el señor Ricardo Rivera. Jamás se hizo de común acuerdo.

**AL HECHO OCHO:** Es cierto, según documento; pero, el precio pactado en este contrato era ficticio, puesto se convino que jamás se haría tradición, ni entrega del 41.1% del inmueble con MI 100-233329.

Se afirma que era ficticio, porque el precio total acordado por los cuatro predios (con MI 100-61761, 100-1564 100-124394 y 100-124427) fue de \$4.500.000.000.

Igualmente, el "reajuste del precio" conforme al área real, consistía en que se dividiría el precio real de la negociación (\$4.500.000.000) entre el área real de los cuatro predios para que arrojara el valor real de la hectárea. A guisa de ejemplo, si el área real arrojaba 20 hectáreas, cada una se reajustaba a \$225.000.000 c/u. Es decir, el valor total de la negociación siempre fue de \$4.500.000.000.

No es cierto, que el precio del predio de don Silvio (MI 100-124427) se ofreciera -con los otros tres predios negociados con la sociedad- en \$411.879.999,97. Su precio fue acordado con don Silvio dentro de la promesa con la sociedad en \$900.000.000 (6-000 Hcts x \$150.000.000/Hcta). No se pactó que se reajustaría a \$411.879.999,97 (obtenidos de multiplicar 3-5304 Hcts por \$116.666.666,66).

**AL HECHO NUEVE:** No es cierto. Jamás convocó a don Silvio a hacer el reajuste. El precio convenido -dentro de la promesa con la sociedad- fue a \$150.000.000/Hcta, para un total de \$900.000.000, pues el área, según promesa, era de 6-000 Hcts.

**AL HECHO DIEZ:** Es cierto que el señor Silvio se obligó a entregar el inmueble en esas condiciones (dentro de la negociación con la sociedad y por ello coadyuvó la promesa). Ni el señor Ricardo Rivera, ni sus propietarios pactaron que se obligaban a entregar el 41.1% del inmueble con MI 100-233329, porque se trataba de un contrato absolutamente simulado.

No obstante, lo ficta la negociación, efectivamente, el día de la firma de la escritura (el 1º de agosto de 2022) hizo entrega material del inmueble con MI 100-124427, firmando -don Silvio Arroyave-

*Hernando Durán Loaiza*  
*Doctor en Derecho*  
*Abogado Titulado*



contrato de arrendamiento (como arrendatario) al señor Ricardo Augusto Rivera (como arrendador).

**AL HECHO ONCE:** Es cierto, según documento; pero, estos gastos de notaría, retención, rentas y registro jamás se iban a erogar, porque no había intención de la parte promitente vendedora de transferir el 41.1% del inmueble con MI 100-233329; ni de la promitente compradora de adquirirlo.

Según contrato, es cierto los gastos de medición. Pero, esta jamás se llevó a cabo de común acuerdo.

**AL HECHO DOCE:** Es cierto, que los gastos de notaría, retención, rentas y registro del inmueble con MI 100-124427 correrían por la promitente vendedora, pero dentro de la negociación global con la sociedad.

**AL HECHO TRECE:** Es cierto, pero solo respecto al predio de don Silvio. Ni el señor Ricardo Rivera, ni sus propietarios pactaron que se obligaban a entregar el 41.1% del inmueble con MI 100-233329, porque se trataba de un contrato absolutamente simulado.

**AL HECHO CATORCE:** Es cierto, según documento y verbalmente fue la fecha, hora y notaría convenida para la firma de la escritura de los cuatro predios englobados.

**AL HECHO QUINCE:** No es cierto como está redactado y explico. i) el señor Ricardo Rivera, siempre actuó en nombre propio; jamás a don Silvio le manifestó, ni le exhibió poder que actuaba en nombre de Patricia Liliana Serna Toro, Valentina Rivera Serna, Alejandra María Torres Muñoz. Tampoco las propietarias del inmueble concurren a la Notaría. No es cierto que estas comparecieron, tal como consta en la minuta que se puso a consideración para firma el día del cumplimiento del contrato, pues únicamente lo hicieron los señores Ricardo y José María Rivera.

Se esperaba que a la Notaría solo concurren el señor Ricardo Rivera para que -si estaba actuando de buena fe- se firmara la escritura sobre los cuatro lotes englobados, en vista que el 41.1% del inmueble

con MI 100-233329 no se iba a llevar a cabo, porque no hacía parte del precio de lo convenido con la sociedad.

Respecto a los documentos acompañados como anexos de la demanda para la firma de escritura, debo informar:

- i) Que los paz y salvos de predial y valorización del 41.1% del inmueble con MI 100-233329 son válidos hasta el 3-2021 y 31-05-2021, respectivamente, fechas anteriores a la firma de la escritura;
- ii) Que los dos documentos de movimientos de cuentas auxiliares JORGE MARIQUE ANDRADE - Depósitos Notariales, contaba a 1º de agosto de 2022 (fecha convenida para la firma de la escritura) con \$290.000.000 + \$200.000.000 = \$490.000.000, dinero insuficiente para cubrir:
  - a) los \$700.000.000 del precio irreal que se había fijado en la simulada promesa con don Silvio, pues no había intención de entregar, ni de recibir el porcentaje del inmueble; o,
  - b) los \$900.000.000 para cancelarlos a don Silvio en la promesa con la sociedad, que fue el precio real pactado verbalmente; o,
  - c) los \$2.450.000.000 para cancelar el saldo en efectivo convenidos en la promesa con la sociedad; o,
  - d.) los \$635.439.999,00 que daría el área reclamada por la parte demandante: 3-5304 Hcts del predio de don Silvio contenido en la promesa ficticia, a \$116.666.666,66 = \$411.879.999,97 + \$323.560.000.000 del excedente de los tres predios (15-4904<sup>1</sup> Hcts a \$150.000.000 = \$ 2.323.560.000.000 a este se le deducen los \$2.000.000.000 del valor del predio con MI 100-149906 (propiedad de José María Rivera Serna) y los \$50.000.000 de pago inicial; o,
  - e) los \$ 2.323.560.000.000 en efectivo que arrojaría (15-4904<sup>2</sup> Hcts a \$150.000.000), pues no se pactó -ni la parte demandante se allanó a la entrega-, que en caso de diferencia

---

<sup>1</sup> Según el demandante, el área real de los tres predios fue de 16-4904 Hcts, por lo que se descuenta la hectárea que se reservaba la sociedad -en aras de comprobar la insuficiencia de dinero para cumplir el contrato- para un total de 15-4904 Hcts.

<sup>2</sup> Ibídem

de áreas tenía que recibirse el bien con MI 100-149906, pues no se trataba de permuta; o,

f) los \$803.312.000 de excedente para cancelarlos a don Silvio y a la sociedad, del área total reclamada (con la sociedad y en el contrato con don Silvio), así explicados: total área reclamada en ambos contratos = 19,0208 Hcts, discriminadas, así: i) 3-5304 Hcts (de don Silvio) x \$150.000.000 = \$529.560.000; más, ii) 15-4904<sup>3</sup> Hcts (de la sociedad) x \$150.000.000 = \$2.323.560.000). De acá se descontaron los \$2.000.000.000 del bien con MI 100-149906 y los \$50.000.000 iniciales.

iii) Que del levantamiento topográfico no puede decirse que hubiera sido medido por ambas partes (promitente vendedora realmente negociados (#3 de la sociedad y #1 de don Silvio);

iv) Que en el documento se promete vender, del 100% del inmueble con MI 100-233329, un área privada de 167.70 mts<sup>2</sup> y construida de 1.758,10 mts<sup>2</sup>. Mientras que en la EP #3.204 del 18-05-2021 de la Not. 2<sup>a</sup> de Manizales consta que apenas cuenta con un área privada construida de 175,10 mts<sup>2</sup>. Esto es, 1,583 mts<sup>2</sup> de diferencia iiiii.

**AL HECHO DIECISEIS:** No es cierto como está redactado y explico.

i) Jamás exhibió a mi mandante los \$15.000.000 que dice tenía en efectivo el señor Ricardo Rivera; y, ii) los \$490.000.000 en depósito en Notaría, tampoco nunca exhibió esa certificación a mi mandante, a la fecha de firma de escrituras; es decir, jamás demostró la disponibilidad de dineros; además que esa suma era insuficiente para cumplir la promesa global: tanto directamente a don Silvio, como a la sociedad, por lo ya explicado en respuesta al hecho 15, lit. ii).

**AL HECHO DIECISIETE:** No es cierto. Mi mandante siempre estuvo presto a cumplir el contrato real: traidar el inmueble de su propiedad para así darle cumplimiento a la negociación global que se tenía con los tres lotes adicionales de la sociedad. Para ello se allanó a darle cumplimiento al contrato ficticio que en este proceso se demanda: asistiendo el día y hora a la Notaría, aportando el paz y salvo de su

---

<sup>3</sup> Ibídem

predio y efectuando la entrega del bien, a través de la firma y radicación en la Notaría del contrato de arrendamiento mencionado. Mi mandante no firmó la escritura dado el incumplimiento de los señores Ricardo Rivera y José María Rivera, que se expondrá en la excepción de incumplimiento.

**AL HECHO DIECIOCHO:** Es cierto que se pactó esa multa a la que desde la etapa precontractual se opuso mi mandante, porque se trataba de una promesa simulada.

**AL HECHO DIECINUEVE:** No es un hecho susceptible de responderse asertivamente.

## EXCEPCIONES

### A. INCUMPLIMIENTO CONTRACTUAL DE LA PARTE ACTORA Y CUMPLIMIENTO DE LA PARTE DEMANDADA

1° La que sustento en que la parte contratante demandante incumplió sus obligaciones contractuales, pues:

1. No comparecieron a la Notaría PATRICIA LILIANA SERNA TORO, VALENTINA RIVERA SERNA, ni ALEJANDRA MARÍA TORRES MUÑOZ, quienes debían suscribir la escritura del porcentaje del inmueble de Manizales. Como tampoco el señor Ricardo Rivera exhibió o hizo saber que tenía poderes de estos.
2. No aportaron paz y salvos vigentes de predial y valorización del 41.1% del inmueble con MI 100-233329. Los aportados son válidos hasta el 3-2021 y 31-05-2021, respectivamente, fechas anteriores a la firma de la escritura
3. No aportaron paz y salvos de administración del inmueble de Manizales, pues el 41.1% del inmueble con MI 100-233329 estaba sometido a propiedad horizontal.
4. No entregaron -ni demostraron voluntad o disponibilidad de entrega- del 41.1% del inmueble con MI 100-233329, porque no entregaron llaves o cedieron contrato de arrendamiento;
5. En la minuta de venta (para firmar escritura de compraventa en la Notaría 2ª de Manizales), del 41.1% del inmueble con MI 100-

233329, se decía que se entregaba real y materialmente el inmueble, sin ser cierto.

6. Por la diferencia de área construida del 100% del inmueble con MI 100-233329, prometida en venta (1.758,10 mts<sup>2</sup>); y, la real de la escritura (175.10 mts<sup>2</sup>).
7. No demostraron a mi mandante la disponibilidad de los \$900.000.000 ó los \$550.000.000 de diferencia (\$900.000.000 menos \$350.000.000 del valor del 41.1% del predio) para pagar el precio por el bien de don Silvio. Me explico: el precio acordado por la venta del predio de don Silvio fue de \$900.000.000, así que si nos atenemos al contrato simulado, los Rivera debían sufragar \$550.000.000.
8. El precio declarado en la minuta de venta de la Notaría, no correspondía al realmente pactado, en clara violación de la Ley 1943 de 2018, pues allí se afirmaba -bajo juramento- que el precio que figura en las escrituras es el real y que no hay pactos de pago de precio distinto, sin ser cierto.
9. Debido a los reclamos del señor Ricardo Rivera por la diferencia de áreas de los 4 predios a vender se incurrió en *indeterminación y falta de claridad* del precio ficticio, lo que imposibilitó la negociación. Explico, debido a la ausencia de reglas para cuantificar el nuevo precio, careció de claridad el dinero en efectivo a recibir, que arrojó la medición que dice el señor Rivera realizó, pues este argumentó que debía disminuirse el precio de la negociación global y recibirse primeramente el inmueble como parte de pago; mientras que don Silvio y la sociedad argumentaron que debía reajustarse el precio de cada hectárea (más o menos a \$225.000.000, resultante de dividir 20 Hcts en \$4.500.000.000); o, que de ponerse de acuerdo en el nuevo precio no estaban obligados a recibir -como pago inicial- inmuebles, pues en los contratos no se pactó qué sucedería y cómo se pagarían los 4 lotes, en caso de disminución de área.
10. El área prometida en venta de la finca no coincidía con la real tomada por la reclamada por el señor Ricardo; ni con la del IGAC (que es de 3-6199 mts<sup>2</sup>), ni con la prometida en venta (6-000 Hcts). Y, el trámite de rectificación de área no es posible a la firma de la escritura.

2° A su vez, hubo cumplimiento de las obligaciones de mi mandante, ya que: i) compareció a la Notaría 2ª de Manizales, el día y hora

acordada; aportó el paz y salvo de su predio; y, ii) a pesar de que se trataba de una sola negociación ficticia (y que incluía los 3 predios de la sociedad), realizó entrega del inmueble, firmando contrato de arrendamiento (como arrendatario) al señor Ricardo Augusto Rivera (como arrendador) y radicándolo en la Notaría, tal como consta en el acta de comparecencia de la Notaría.

## **B. SIMULACION ABSOLUTA DEL CONTRATO**

Con apoyo en el artículo 282-4° CGP<sup>4</sup> que la autoriza, aun de oficio, la sustento en estos hechos:

1° Ausencia total de voluntad contractual de las partes de traditarse el 41.1% del inmueble con MI 100-233329, pues a la parte actora nunca le asistió la intención de transferir el inmueble, ni a la parte demandada de adquirirlo.

2° Tampoco había intención de las partes contratantes de recibir, ni de hacer entrega real y material de la cuota parte del mencionado bien.

3° Precio pactado irreal: el precio real de la negociación fue pactado en la promesa de compraventa con la sociedad en \$4.500.000.000, correspondiéndole a don Silvio \$900.000.000 (resultantes de multiplicar 6-000 Hcst por \$150.000.000/Hcta).

4° De la suma de \$700.000.000 o el saldo de \$375.000.000 a pagar, pactados como precio, no había intención de los demandantes de erogarlos, ni de mi mandante de recibirlos, puesto que el precio se

---

<sup>4</sup> “**Art. 282 CGP. RESOLUCIÓN SOBRE EXCEPCIONES.** En cualquier tipo de proceso, cuando el juez halle probados los hechos que constituyen una excepción deberá reconocerla oficiosamente en la sentencia, salvo las de prescripción, compensación y nulidad relativa, que deberán alegarse en la contestación de la demanda.

Cuando no se proponga oportunamente la excepción de prescripción extintiva, se entenderá renunciada. Si el juez encuentra probada una excepción que conduzca a rechazar todas las pretensiones de la demanda, debe abstenerse de examinar las restantes. En este caso si el superior considera infundada aquella excepción resolverá sobre las otras, aunque quien la alegó no haya apelado de la sentencia.

Cuando se proponga la excepción de nulidad o la de simulación del acto o contrato del cual se pretende derivar la relación debatida en el proceso, el juez se pronunciará expresamente en la sentencia sobre tales figuras, siempre que en el proceso sean parte quienes lo fueron en dicho acto o contrato; en caso contrario se limitará a declarar si es o no fundada la excepción (subrayas fuera de texto)”

pagaría en cumplimiento del contrato con la sociedad, en las condiciones allí acordadas.

5° A las partes no les asistió nunca la voluntad inequívoca de realizar dicho contrato de promesa de compraventa demandado. La intención de ambas partes era celebrar el contrato con la sociedad, dentro del cual estaba el precio y pago del inmueble de don Silvio

6° Hubo acuerdo previo de los contratantes para firmar dicho contrato ficticio, pues el señor Ricardo Rivera quería exhibirlo a sus socios para obtener dicha utilidad para su propio beneficio.

### **C. NULIDAD ABSOLUTA YO RELATIVA DEL CONTRATO**

Respaldado en el mismo artículo 282-4° CGP<sup>5</sup> que la autoriza, aun de oficio, la parapeto en estos hechos:

1° Causa ilícita: se asevera que hubo causa ilícita, porque la intención del señor Ricardo Rivera y José Rivera fue la de construir un entramado negocial para intentar defraudar el patrimonio de don Silvio (y de la sociedad), ya que: i) no tenían el dinero suficiente para pagar el saldo en efectivo, ni demostraron tener la suma total de la negociación en la Notaría para que todo fuera simultáneo: firma de la escritura del predio de don Silvio y entrega del dinero; ii) no pactaron fecha de entrega -ni estuvieron dispuestos los demandantes- del 41.1% del inmueble con MI 100-233329 (es más, tampoco estuvieron dispuesto a la entrega del inmueble objeto de precio en el contrato con la sociedad); iii) el negocio global comprendía los cuatro predios en \$4.500.000.000, pero con la elaboración del contrato de promesa de venta ficticio, con don Silvio, la sumatoria de la negociación

---

<sup>5</sup> “**Art. 282 CGP. RESOLUCIÓN SOBRE EXCEPCIONES.** En cualquier tipo de proceso, cuando el juez halle probados los hechos que constituyen una excepción deberá reconocerla oficiosamente en la sentencia, salvo las de prescripción, compensación y nulidad relativa, que deberán alegarse en la contestación de la demanda.

Cuando no se proponga oportunamente la excepción de prescripción extintiva, se entenderá renunciada. Si el juez encuentra probada una excepción que conduzca a rechazar todas las pretensiones de la demanda, debe abstenerse de examinar las restantes. En este caso si el superior considera infundada aquella excepción resolverá sobre las otras, aunque quien la alegó no haya apelado de la sentencia.

Cuando se proponga la excepción de nulidad o la de simulación del acto o contrato del cual se pretende derivar la relación debatida en el proceso, el juez se pronunciará expresamente en la sentencia sobre tales figuras, siempre que en el proceso sean parte quienes lo fueron en dicho acto o contrato; en caso contrario se limitará a declarar si es o no fundada la excepción (subrayas fuera de texto)”

ascendió a \$5.200.000.000, pues según el señor Ricardo ese contrato por \$700.000.000 era para mostrárselos a unos socios para ganarse él ese excedente; iv) falsearon el área construida del 100% del inmueble con MI 100-233329, prometida en venta (1.758,10 mts<sup>2</sup>); y, la real de la escritura (175.10 mts<sup>2</sup>).

Estas conductas pueden constituir tentativa de estafa, fraude procesal y posible incremento patrimonial no justificado de las que se pedirá se acumulen a las actuaciones que -como indiciados- adelanta la Fiscalía General de la Nación en contra de los señores Ricardo Rivera y José Rivera, por similares delitos, pues: i) Pretendían que don Silvio les firmara escritura sin que ellos entregaran dinero, ni entregaran bienes prometidos como parte de pago; ii) no dieron cumplimiento a la cláusula 11 del contrato para demostrar que el origen de los dinero proviene de actividades lícitas; que no se encuentran en listado de lavado de activos. Y se duda del origen de los dineros, porque el señor Ricardo Rivera -al momento de la negociación- carecía de bienes inmuebles suficientes y maneja sumas de dinero considerables en efectivo (según constancia de la Notaría 2<sup>a</sup> de Manizales); además, que actúa como apoderado general de los demandantes -con amplísimas facultades- dando a entender que se sirve de interpuestas personas o intermediarios para sus negociaciones; iii) falsedad y fraude procesal, porque a sabiendas que el contrato con don Silvio es simulado, pretende hacerlo valer en este proceso, induciendo al juez a error.

2° Falta de causa: se afirma que no hubo, porque no había intención ni de vender, ni de comprar; solo aparentar un acto.

3° Indeterminación del precio y objeto: dicha indeterminación surge desde el mismo de la celebración del contrato, por estas razones: i) porque el precio del inmueble de don Silvio estaba incluido en la promesa de compraventa de la sociedad; ii) el precio de la promesa sub júdice es irreal; o sea, no puede determinarse; iii) como la venta no fue por cuerpo cierto, pierde identidad el predio a transferir: o es de 6-000 Hcts o es de 3-620 Hcts. La diferencia de casi 2 $\frac{1}{2}$  desfigura cualquier inmueble rural, confundiendo hasta sus linderos; iv) ante la modificación del área que reclama el demandante del predio de don Silvio o los 3 de la sociedad, faltó claridad en la forma de pago; es

decir, si debía o no recibirse primeramente el porcentaje de inmueble o primeramente el efectivo, pues no se habló de permuta; v) también faltó claridad en la forma de determinar el precio, según área reclamada por la parte demandante: no se fijaron reglas ni criterios claros a seguir en el evento de percibir diferencia de áreas; esto es: a.) si se reajustaba el valor del área a \$225.000.000 (pues la negociación de los 4 lotes fue por \$4.500.000.000); o, b.) se disminuía el precio global de la negociación

### OPOSICION

Por lo antes expuesto, me opongo a las pretensiones solicitando la condena en costas, así:

1° Frente a la pretensión primera: en la medida que la parte demandada incumplió sus deberes contractuales y la parte demandada se allanó a ellos, no debe obligarse a esta a cumplir el contrato.

2° Frente a la pretensión segunda: no es posible ordenar a mi mandante que reajuste el precio a \$116.666.666,66/Hcta, por estas razones: i) se trata de un precio irreal, producto de un contrato simulado o nulo; ii) en la medida que el objeto del contrato no es *claro e indeterminado*, pues el área también lo fue desde la celebración del contrato, no se fijaron reglas ni criterios claros a seguir en el evento de percibir diferencia de áreas, según lo ya expresado.

3° Para ser más específico: desde el comienzo de la negociación se limitaron a transcribir linderos y áreas indefinidas, impidiendo identificar con exactitud la longitud del terreno -y por ende, el predio a vender y, consecuentemente el precio a fijar por ambas partes-. Igual suerte corrió el área prometida en venta: 6-000 Hcts.

4° Cuando existen inconvenientes entre las partes sobre áreas de terreno -que determinen el precio- jamás la regla contractual válida será que la voluntad de las partes lo fijen, despojadas de reglas, criterios y parámetros inequívocos. Baste leer la ambigua cláusula 4ª (parágrafo) que acordaron:

*"[En] caso de que el área del inmueble sea menor, una vez efectuada la medición, las partes acuerdan que el precio se reajustará con base en el área real del inmueble"*

... se reajustará el precio? Si este se fijó en \$4.500.000.000 basta calcularlo con el área de 3-620? O, basta acudir a la promesa de la sociedad que está caracterizado de plena nulidad, porque no consta por escrito la promesa de compraventa respecto al inmueble de don Silvio (art Artículo. 1611 C.C.)<sup>6</sup>.

5° Igualmente, me opongo al decreto de todas las pruebas solicitadas por el parte demandante, pues no indican sucintamente el objeto de la misma, tal como lo ordena el art. 212 CGP<sup>7</sup>.

## PRUEBAS

**A. PRUEBA DOCUMENTAL**, sírvase tener como tales estas que se hallan en poder de la parte demandada y que se aportan con la contestación de la demanda:

1° Contrato de promesa de compraventa del 28 de junio de 2022, suscrito entre la Sociedad Mario Arroyave e Hijos y Ricardo Augusto Rivera Serna sobre los predios con MI 100-61761 100-1564 y 100-124394. Objeto: acreditar i) íntima conexidad de este contrato con la negociación global que convinieron la sociedad con el demandante Ricardo Rivera; ii) que el señor Silvio lo coadyuvó en cuanto a la entrega de su inmueble; iii) que el precio global por \$4.500.000.000 era por 4 predios (incluía el área del predio del acá demandado, por ello se dijo que la sumatoria de los inmuebles era de 3-0000 Hcst); iv) que la forma de pago del inmueble a don Silvio era la convenida en el contrato celebrado por la sociedad, y no el ficticio acordado en el contrato acá demandado; v) simultaneidad y relación en la firma de las escrituras públicas de los 4 predios.

---

<sup>6</sup> "Art Artículo. 1611 CC. La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna, salvo que concurren las circunstancias siguientes:

1. Que la promesa conste por escrito (...)"

<sup>7</sup> ARTÍCULO 212 CGP. PETICIÓN DE LA PRUEBA Y LIMITACIÓN DE TESTIMONIOS. Cuando se pidan testimonios deberá expresarse el nombre, domicilio, residencia o lugar donde pueden ser citados los testigos, y enunciarse concretamente los hechos objeto de la prueba

*Hernando Durán Loaiza*  
*Doctor en Derecho*  
*Abogado Titulado*



2° Actas de comparecencia N° 248 y 249 de 2022 de la Notaría. Objeto: acreditar: i) simultaneidad y relación en la firma de las escrituras públicas de los 4 predios; ii) que el demandado estuvo presto a cumplir el contrato; ii) que se entregaban cuatro predios, mediante la entrega del contrato de arrendamiento; y, iii) que allegó los paz y salvos de predial de los cuatro inmuebles prometido en venta.

3° Contratos de arrendamiento del señor Silvio Arroyave (como arrendatario) al señor Ricardo Augusto Rivera (como arrendador), sobre los inmuebles con MI 100-61761, 100-1564 100-124394 y 100-124427. Objeto: acreditar entrega -por parte del demandado Arroyave- del inmueble prometido en venta.

4° Paz y salvos de los predios prometidos en venta, vigentes a la fecha señalada para la firma de la escritura. Objeto: acreditar cumplimiento de las obligaciones de la promitente vendedora.

5° Minuta de escritura de compraventa respecto al 41.1% del inmueble con MI 100-233329, para firmarla el 1° de agosto en la Notaría 2ª de Manizales Objeto: acreditar i) que el precio declarado en la minuta de venta de la Notaría, no correspondía al realmente pactado, en clara violación de la Ley 1943 de 2018; ii) que el precio allí fijado por \$325.000.000 no corresponde a lo pactado (\$350.000.000); iii) que dicho precio se dice fue recibido de estricto contado, sin ser cierto; iv) que el porcentaje del área construida realmente a transferir no coincidía con la prometida en venta; y, v) que allí se decía que la parte vendedora entrega la cuota parte, sin ser cierto.

6° Minuta de escritura de compraventa respecto al inmueble con MI 100-124427, para firmarla el 1° de agosto en la Notaría 2ª de Manizales. Objeto: acreditar i) que allí se establece que el precio de venta es por \$417.000.000, sin ser ese el valor acordado; y, ii) que el área a escriturar (3-620 Hcts), no coincidía con la prometida en venta (6-000 Hcts) ni con la tomada y reclamada por el señor Ricardo.

7° Derecho de petición dirigido a Fiscalía General de la Nación en para que certifiquen y envíen diligencias que allí reposen contra los señores Ricardo Augusto Rivera Serna (C.C. No. 1.053.776.371) y José María Rivera Serna (C.C. No. 4.356.173). Objeto: acreditar: i) que el origen

*Hernando Durán Loaiza*  
*Doctor en Derecho*  
*Abogado Titulado*



de los dineros proviene de actividades lícitas; y, ii) que las conductas por lo que están vinculados como indiciados por falsedad, estafa y constreñimiento ilegal son similares al *modus operandi* contractual, constitutiva de causa ilícita.

8° Registro de bienes inmuebles de los demandantes expedida por la ORIP. Objeto: acreditar causa ilícita en la negociación.

9° Petición del link -con destino a este proceso- al Juzgado 3° Civil del Circuito de Manizales del proceso verbal de cumplimiento de contrato Rdo. No 2022-00241, demandantes: Ricardo Augusto Rivera Serna y José María Rivera Serna; demandada la Sociedad Mario Arroyave e Hijos. Objeto: acreditar conexidad del *sub júdice* con el proceso solicitado.

10° Demanda de cumplimiento contractual, auto admisorio y contestación demanda dentro del proceso #2022-00241 que se tramita en el Juzgado 3° Civil del Circuito de Manizales donde los demandantes son: Ricardo Augusto Rivera Serna y José María Rivera Serna y demandada la Sociedad Mario Arroyave e Hijos en comandita simple. Objeto: acreditar simulación de este contrato y que se trataba de una sola negociación por \$4.500.000.000 sobre cuatro inmuebles: tres de propiedad de la citada sociedad y uno de don Silvio Arroyave.

**B. QUE SE APORTARÁ EN AUDIENCIA DE INSTRUCCIÓN (ART. 372 CGP)**, pues desde ahora se solicitará su expedición:

1. Certificación y diligencias penales expedida por la Fiscalía General de la Nación contra los señores Ricardo Augusto Rivera Serna (C.C. No. 1.053.776.371) y José María Rivera Serna (C.C. No. 4.356.173), donde la parecer están vinculados como indiciados por falsedad y estafa (el primero) y constreñimiento ilegal (el segundo). Objeto: acreditar: i) que el origen de los dineros proviene de actividades lícitas; y, ii) que las conductas por lo que están vinculados como indiciados por falsedad, estafa y constreñimiento ilegal son similares al *modus operandi* contractual, constitutiva de causa ilícita.

2. Link del proceso verbal de cumplimiento de contrato Rdo. No 2022-00241, demandantes: Ricardo Augusto Rivera Serna y José María Rivera Serna; demandada la Sociedad Mario Arroyave e Hijos. Objeto: acreditar conexidad del *sub júdice* con el proceso solicitado.

**C. SOLICITUD DE PRUEBAS NO RESPONDIDAS VIA DERECHO DE PETICION:** en el evento de no haber sido respondida o expedida la certificación o las copias de literal A) numerales 6° y 7° del ítem de pruebas, ruego al Juez decretarla dentro de la audiencia de instrucción. Objeto: acreditar: i) que el origen de los dineros proviene de actividades lícitas; y, ii) que las conductas por lo que están vinculados como indiciados por falsedad, estafa y constreñimiento ilegal son similares al *modus operandi* contractual, constitutiva de causa ilícita; y, conexidad del *sub júdice* con el proceso solicitado.

**D. CARGA DINAMICA DE LA PRUEBA.**- Las que se pueden solicitar en virtud del art. 167 CGP, no hay lugar a ellas.

**E. INTERROGATORIO DE PARTE** que le formularé a todos y cada uno de los demandantes y litisconsortes. Objeto: provocar confesión sobre los hechos de la demanda y su contestación.

**F. DECLARACIÓN DE PARTE** que le haré a la parte que represento. Objeto: acreditar condiciones del contrato; objeto; precio; incumplimiento de la parte demandante; cumplimiento de la parte demandada.

**G. - DECLARACIÓN JURAMENTADA:** recíbasele declaración juramentada a esta persona mayor de edad, vecina y residente en la dirección indicada. Objeto: acreditar lo que sucedió en la Notaría el día acordado para la firma de las escrituras: negativa de la parte demandante a entregar el dinero e inmueble prometido en venta; y entrega de inmueble -mediante la firma y entrega de contrato de arrendamiento, por parte del demandado:

- **MARIA ZAIDER PULGARIN CORREA** (c.c. #30.354.018): mayor, Carrera 4 No 16-140 Condominio Campestre "El Portal", casa 49. Chinchiná. Cel: 300 872 0706. Mail: [zaiderc@hotmai.com](mailto:zaiderc@hotmai.com).

- **DECLARACIÓN JURAMENTADA:** recíbasele declaración juramentada a estas personas mayores de edad, vecinas y residentes en las direcciones indicadas. Objeto: acreditar condiciones del contrato; objeto; precio; incumplimiento de la parte demandante; cumplimiento de la parte demandada.
  
- **CARLOS MARIO RAMIREZ HEREDIA** (C.C. No. 75.102.098): mayor, Apto No. 603. Carrera 18 No. 3 D-41 Chinchiná. Celular: 312 420 2862. correo electrónico: [carlosmario646@hotmail.com](mailto:carlosmario646@hotmail.com)
  
- **GERMAN RODRIGO ARROYAVE BUITRAGO** (c.c. #10.240.487), mayor, Carrera 4 No 16-140 Condominio Campestre "El Portal", casa 49. Chinchiná. Sin celular, sin mail.
  
- **CLAUDIA LUCIA ARROYAVE BUITRAGO** (c.c. #42.091.223), mayor, Carrera 4 No 16-140 Condominio Campestre "El Portal", casa 49. Chinchiná correo: [claudia.arroyave.yanbal@gmail.com](mailto:claudia.arroyave.yanbal@gmail.com), Celular y WhatsApp: 300 738 3772
  
- **MARIO ALEXANDER ARROYAVE BUITRAGO** (c.c. #70.032.111), mayor, mayor, Carrera 4 No 16-140 Condominio Campestre "El Portal", casa 49. Chinchiná, correo: [aaarroyave@yahoo.com.mx](mailto:aaarroyave@yahoo.com.mx), Cel: 300 6089351
  
- **BEATRIZ ELENA ARROYAVE BUITRAGO** (c.c. #24.319.461), mayor, mayor, Carrera 4 No 16-140 Condominio Campestre "El Portal", casa 49. Chinchiná, correo: [beatrizarrovave1953@gmail.com](mailto:beatrizarrovave1953@gmail.com) Cel: 316 4942762
  
- **MARTHA LUCIA ARROYAVE DE CALDERÓN** (c.c. #24.308.877), mayor, mayor, Carrera 4 No 16-140 Condominio Campestre "El Portal", casa 49. Chinchiná, Caldas, correo: [2015marthaluciarroyave@gmail.com](mailto:2015marthaluciarroyave@gmail.com) Celular y WhatsApp: 300 738 3772
  
- **MARÍA DEL PILAR ARROYAVE BUITRAGO** (c.c. #42.879.405), mayor, mayor, Carrera 4 No 16-140 Condominio Campestre "El Portal", casa 49. Chinchiná, correo: [pilyarroyave@hotmail.com](mailto:pilyarroyave@hotmail.com) Celular y WhatsApp: 300 738 3772

*Hernando Durán Loaiza*  
*Doctor en Derecho*  
*Abogado Titulado*



- **CLARA INÉS ARROYAVE BUITRAGO** (c.c. #24.328.858), mayor,  
mayor, Carrera 4 No 16-140 Condominio Campestre "El Portal", casa  
49. Chinchiná, correo: [clararroyave@hotmail.com](mailto:clararroyave@hotmail.com) Celular y  
WhatsApp: 300 738 3772

Remito copia de este escrito a la apoderada de la otra parte:  
[alexandra.castellanos@deprevisores.com](mailto:alexandra.castellanos@deprevisores.com)

Atentamente,

**JOSÉ HERNANDO DURÁN LOAIZA (Ph.D.)**  
T.P. 49.354 del C.S. de la J.  
C.C. 2.775.729



## CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA

Entre los suscritos, por una parte, el señor **GERMAN RODRIGO ARROYAVE BUITRAGO**, identificado con la cédula de ciudadanía número 10.240.487 expedida en Manizales, actuando en calidad de socio gestor de la sociedad **MARIO ARROYAVE E HIJOS SOCIEDAD EN COMANDITA SIMPLE, NIT. 890.802.163-3** (ANTES MARIO ARROYAVE E HIJOS LIMITADA), sociedad con domicilio principal en la ciudad de Manizales, legalmente constituida por medio de la escritura pública número 1306 de fecha 26 de julio de 1972, otorgada en la notaría Cuarta del círculo de Manizales, debidamente inscrita en la cámara de comercio de Manizales por Caldas, el día 26 de julio de 1972, bajo el número 346 del libro IX del registro mercantil; posteriormente por medio de la escritura pública número 3299 de fecha 21 de diciembre de 1992 otorgada en la Notaría Primera de Manizales, debidamente inscrita en la Cámara de Comercio de Manizales por Caldas, el día 07 de mayo de 1993 bajo el número 29269 del libro IX, la sociedad se transformó al tipo de las en comandita simple y cambio su nombre por su actual razón social **MARIO ARROYAVE E HIJOS SOCIEDAD EN COMANDITA SIMPLE**; calidades y circunstancias que se acreditan con el certificado de existencia y representación legal expedido por la cámara de comercio de Manizales por Caldas; debidamente autorizado mediante acta de junta de socios No. 44 de fecha 15 de junio de 2022, la cual se anexa como parte integrante del presente trámite; y quien en adelante se denominará **EL PROMITENTE VENDEDOR**, y por la otra, el señor **RICARDO AUGUSTO RIVERA SERNA**, mayor de edad, vecino de Manizales, identificado con la cédula de ciudadanía número 1.053.776.371 expedida en Manizales, de estado civil soltero con unión marital de hecho, quien obra en nombre



propio, y quien en el texto de este contrato se denominará **EL PROMITENTE COMPRADOR**, hemos celebrado el presente contrato de Promesa de Compraventa, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 89 de la ley 153 de 1887 y los artículos 1592 y 1599 del Código Civil, la cual se registrará por las siguientes:

## CLÁUSULAS

**PRIMERA: OBJETO: EL PROMITENTE VENDEDOR** se obliga a transferir a título de venta al **PROMITENTE COMPRADOR**, quien a su vez se obliga a adquirir a título de compra y con arreglo a los términos y condiciones que a continuación se expresan, la posesión material y el derecho de dominio que **EL PROMITENTE VENDEDOR** tiene y ejerce sobre los siguientes inmuebles:

**1.1 UNA FINCA TERRITORIAL, COMPUESTA DE DOS LOTES DE TERRENO RURALES CONTIGUOS, DENOMINADOS "ALEGRÍAS" Y "EL MANGO"; UBICADAS EN EL MUNICIPIO DE PALESTINA – DEPARTAMENTO DE CALDAS**, con un área según la escritura pública número 2193 de fecha 29 de septiembre de 1983, otorgada en la Notaría Cuarta de Manizales, de 10-6050 hectáreas y 4.000 hectáreas, determinada por los siguientes linderos: ### PARTIENDO DE LA CAÑADA EN LINDERO CON PROPIEDAD DE HEREDEROS DE GUILLERMO GALVIS Y DONDE EXISTE UN NACIMIENTO DE AGUA; SE SIGUE HACIA ARRIBA POR UN CERCO DE ALAMBRE QUE RODEA UN BARRANCO, HASTA LLEGAR A UN MOJON DE PIEDRA COLOCADO EN LA MARGEN DERECHA DE LA CASA CAMPAMENTO EXISTENTE EN LOTE DE PROPIEDAD DE MARIO ARROYAVE, CH. LINDANDO CON LA CASA DE HABITACION DE PROPIEDAD DEL SEÑOR ELIAS HENAO E. HASTA SALIR A LA CARRETERA QUE



DE PALESTINA CONDUCE AL CORREGIMIENTO DE ARAUCA, DE AQUI SE GIRA HACIA LA IZQUIERDA DE TRAVESIA Y PASANDO POR LA CARRETERA HASTA ENCONTRAR OTRO MOJON DE PIEDRA SITUADO EN UN BARRANCO AL MARGEN DERECHO DE DICHA CARRETERA Y QUE SEPARA LOS PREDIOS DE PROPIEDAD DE MARIO ARROYAVE CH. Y ELLOTE DE LA ESCUELA DE NIÑOS DE LA VEREDA LA PLATA, PROPIEDAD DEL DEPARTAMENTO DE CALDAS, DE AQUI SE SIGUE HACIA ARRIBA EN LINEA RECTA, --- LINDANDO CON PREDIO DEL DEPARTAMENTO DE CALDAS, HASTA LLEGAR A UNA CHAMBA EN DONDE SE ENCUENTRA UN MOJON DE PIEDRA QUE DELIMITA LOS PREDIOS DE PROPIEDAD DE MARIO ARROYAVE E HIJOS - JAVIER SANCHEZ Y EL LOTE DE LA ESCUELA DE NIÑOS DEL DEPARTAMENTO DE CALDAS, DE AQUI SE GIRA HACIA LA IZQUIERDA Y EN DIRECCION NORTE Y SIGUIENDO POR UNA CHAMBA QUE DELIMITA LA VISUAL DEL FILO LINDANDO CON PROPIEDAD DE MARIO ARROYAVE E HIJOS, HASTA LLEGAR UN MOJON DE PIEDRA SITUADO AL BAJAR DEL FILO EN UNA ESPECIE DE VAGA, MOJON ESTE QUE SEPARA LOS PREDIOS DE PROPIEDAD DE MARIO ARROYAVE E HIJOS Y GUSTAVO BERMUDEZ, DE AQUI SE GIRA SOBRE LA IZQUIERDA Y HACIA ABAJO SIGUIENDO POR UNA CERCA DE ALAMBRE HASTA LLEGAR A LA CARRETERA QUE DE PALESTINA CONDUCE AL CORREGIMIENTO DE ARAUCA PUNTO EN EL CUAL EXISTE OTRO MOJON DE AQUI HACIA ABAJO Y ATRAVESANDO LA CARRETERA HASTA ENCONTRAR EL MOJON SITUADO AL PIE DE LA MARGEN IZQUIERDA DE DICHA CARRETERA MOJON ESTE QUE SEPARA LOS PREDIOS DE PROPIEDAD DE JOSE IGANACIO LONDOÑO A LA DERECHA Y MARIO ARROYAVE CH. A LA IZQUIERDA DE AQUI SE SIGUE HACIA ABAJO POR UNA VAGA, PASANDO POR UN NACIMIENTO DE AGUA QUE EXISTE PROINDIVISO DICHO LINDERO Y SIGUIENDO CAÑADA ABAJO HASTA LLEGAR A OTRO MOJON SITUADO EN LA MISMA MARGEN IZQUIERDA DE DICHA CAÑADA Y



AL FRENTE DE UN ARBOL LLAMADO QUIEBRABARRIGA, PUNTO ESTE QUE DELIMITA LOS PREDIOS DE PROPIEDAD DE JAVIER SANCHEZ Y DE JOSE IGNACIO LONDOÑO, SOBRE LA MARGEN DERECHA DE DICHA CAÑADA, DE AQUI CONTINUA CAÑADA ABAJO Y LINDANDO CON PROPIEDAD DE JAVIER SANCHEZ, HASTA LLEGAR A UN MOJON DE PIEDRA QUE ESTA EN UN PLAN AL BORDE DE LA CAÑADA, EN PREDIOS DE PROPIEDAD DE JAVIER SANCHEZ Y SILVIO ARROYAVE B., DE AQUI SE GIRA A LA IZQUIERDA Y HACIA ARRIBA HASTA LLEGAR A UN MOJON DE PIEDRA SITUADO EN EL PLAN AL PIE DE UN ARBOL LLAMADO MANGO, LINDANDO CON PREDIO DE PROPIEDAD DE SILVIO ARROYAVE B., DE AQUI SE SIGUE HACIA ABAJO , HASTA LLEGAR A UN MOJON DE PIEDRA EN LINDERO CON PREDIO DE PROPIEDAD DE SILVIO ARROYAVE B., DE AQUI SE GIRA SOBRE LA DERECHA Y HACIA ABAJO HASTA LLEGAR A UNA CORRIENTE DE AGUA EN DONDE EXISTE UN MOJON DE PIEDRA AL MARGEN DERECHO, EN LINDERO CON PROPIEDAD DE SILVIO ARROYAVE B., CONRADO CALDERON G. Y MARIO ARROYAVE CH. DE AQUI SE GIRA HACIA LA IZQUIERDA Y DE TRÁVESIA SUBIENDO HASTA LLEGAR A UN MOJON DE PIEDRA LINDERO CON PREDIO DE PROPIEDAD DE CONRADO CALDERON G. Y MARIO ARROYAVE E HIJOS DE AQUI SE GIRA HACIA LA IZQUIERDA Y EN LINEA RECTA A UN MOJON DE PIEDRA LINDERO CON PREDIOS DE PROPIEDAD DE MARIO ARROYAVE E HIJOS Y JOSE IGNACIO LONDOÑO. DE AQUI HACIA LA IZQUIERDA Y DE TRAVESIA HACIA ABAJO POR UNA MATAS DE PLATANO Y UN CERCO DE ALAMBRE HASTA LLEGAR A LA MARGEN IZQUIERDA DE LA CAÑADA DONDE EXISTE UN MOJON DE PIEDRA DE AQUI SE GIRA SOBRE LA DERECHA Y SIGUIENDO CAÑADA ARRIBA LINDANDO CON PREDIO DE PROPIEDAD DE JOSE IGNACIO LONDOÑO HASTA LLEGAR AL PRIMER MOJON, PUNTO DE PARTIDA SE EXCLUYE DEL ANTERIOR INMUEBLE Y POR LO MISMO NO ENTRA EN LA VENTA, UNA CASA DE HABITACION



ENCERRADA POR UNA CERCA DE ALAMBRE SITUADA A ORILLAS DE LA CARRETERA, CONSTANTE DE OCHO VARAS DE FRENTE, EQUIVALENTES A SEIS METROS CON CUARENTA (6.40) CENTIMETROS POR QUINCE VARAS MAS O MENOS DE CENTRO, EQUIVALENTES A DOCE(12.00) METROS.###  
Linderos tomados de la escritura pública número 2193 del 29 de septiembre de 1.983, otorgada en la Notaría Cuarta de Manizales. ###  
Inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número **100-61761** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales y con la ficha catastral número **17-524-00-01-00-00-0006-0013-0-00-00-0000**.

**TRADICIÓN:** El anterior inmueble, fue adquirido por la sociedad **MARIO ARROYAVE E HIJOS SOCIEDAD EN COMANDITA SIMPLE, NIT. 890.802.163-3** (ANTES MARIO ARROYAVE E HIJOS LIMITADA), por medio de COMPRAVENTA, realizada al señor MARIO ARROYAVE CHAVARRIAGA, como consta en la escritura pública número 2193 del 29 de septiembre del 1983, otorgada en la Notaría Cuarta del Círculo de Manizales; acto debidamente inscrito en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales, al folio de matrícula inmobiliaria número **100-61761**.

**1.2. UNA FINCA RURAL, DENOMINADA "EL PILAR"; UBICADAS EN LA VEREDA LA PLATA; DEL MUNICIPIO DE PALESTINA – DEPARTAMENTO DE CALDAS,** con un área según la escritura pública número 1325 de fecha 28 de julio de 1972, otorgada en la Notaría Cuarta de Manizales, de 8-3200 hectáreas determinada por los siguientes linderos: ### PARTIENDO DEL LÍMITE DE LOS INMUEBLES DE LA PROPIEDAD DE LA ENTIDAD MUNICIPIO DE PALESTINA Y DONDE FUNCIONA LA ESCUELA DE LAS NIÑAS DE LA PLATA CON EL PREDIO QUE ADQUIRIÓ EN ESTA MISMA FORMA JAVIER SÁNCHEZ OCAMPO Y DE PROPIEDAD DEL COMPRADOR MARIO ARROYAVE CHAVARRIAGA E HIJOS LIMITADA SE SIGUE POR UNA CHAMBA ABAJO



CON PREDIO DEL MISMA COMPRADOR HASTA ENCONTRAR EL LINDERO CON INMUEBLE DE PROPIEDAD DE LUIS BERMÚDEZ GALLEGO DONDE SE ENCUENTRA LA MISMA CHAMBA SE SIGUE EL LÍMITE CON PREDIO DE LUIS BERMÚDEZ GALLEGO DE PARA ARRIBA POR LA CHAMBA HASTA ENCONTRAR EL MOJÓN DE PIEDRA DONDE TERMINA EL LINDERO CON PREDIO DE BERMÚDEZ GALLEGO Y SE ENCUENTRA EL LÍMITE CON EL INMUEBLE DE ELÍAS Y HERNÁN GRANADA DE AQUÍ SE SIGUE CON ESTOS MISMOS LINDANTES Y EL LÍNEA RECTA PARA ABAJO POR EL ALAMBRADO HASTA LLEGAR A LA CARRETERA DE PENETRACIÓN QUE CONDUCE A LA PIEDRA SE ATRAVIESA ESTA VÍA PÚBLICA Y SE LLEGA A UN BARRANCO LÍMITE CON PREDIO DE LOS MISMOS GRANADA SE PARA ABAJO BORDEANDO EL BARRANCO HASTA DONDE TERMINA EL LINDERO CON ESTOS Y SE ENCUENTRA EL LINDERO CON DABEIBA DE PROPIEDAD DE CLÍMACO GIRALDO GARCÍA (SUCESIÓN) DONDE SE ENCUENTRA UN MOJÓN DE PIEDRA SE GIRA HACIA EL ORIENTE LÍMITE CON DABEIBA HASTA ENCONTRAR UN AMAGAMIENTO DE AGUA DE PARA ARRIBA HASTA DONDE SE ENCUENTRA UN TANQUE DE CEMENTO LÍMITE CON CLÍMACO GIRALDO G., DE AQUÍ DE BORDE EL TANQUE DE CEMENTO HASTA ENCONTRAR LA ESQUINA DE UN ALAMBRADO EN LINDERO CON DABEIBA SE SIGUE POR EL MISMO ALAMBRADO Y DE MEDIO SESGO A LA IZQUIERDA HASTA DONDE SE ENCUENTRA UN POSTE DE CEMENTO LÍMITE CON DABEIBA Y EN PREDIO QUE EN ESTA MISMA FECHA ADQUIRIÓ DEL VENDEDOR EL COMPRADOR JAVIER SÁNCHEZ OCAMPO DE AQUÍ DE PARA ARRIBA A LA DERECHA Y POR EL ALAMBRADO LINDERO CON JAVIER SÁNCHEZ OCAMPO HASTA ENCONTRAR LA CARRETERA DE PENETRACIÓN QUE VA PARA LA PIEDRA SIGUIENDO EN LA MISMA DIRECCIÓN QUE VA PARA LA PIEDRA SIGUIENDO EN LA MISMA DIRECCIÓN OCCIDENTE SE ATRAVIESA LA CARRETERA QUE VA PARA LA PIEDRA EN LINDERO CON



PREDIO QUE ADQUIRIÓ EN ESTA FECHA JAVIER SÁNCHEZ OCAMPO HASTA ENCONTRAR LÍMITES CON INMUEBLE DE LA PROPIEDAD DE ENTIDAD MUNICIPIO DE PALESTINA Y MARIO ARROYAVE CHAVARRIAGA PRIMER LINDERO PUNTO DE PARTIDA QUE EL INMUEBLE ANTERIOR SOLAMENTE ESTÁ GRAVADO POR LAS SIGUIENTES SERVIDUMBRES DE TRÁNSITO A). UNA POR CARRETERA CON PREDIO SIRVIENTE QUE LO ATRAVIESA DE LA PARTE SUR ORIENTAL AL A OCCIDENTE EL BENEFICIO DE VARIOS INMUEBLES Y QUE CONDUCE DEL CASERÍO DE LA PLATA A LA REGIÓN DE LA PIEDRA. B) OTRO POR CAMINO CON PREDIO DE SIRVIENTE QUE SE EJERCE DEL COSTADO SUR DE DABEIBA Y QUE PASA POR EL SECTOR DEL INMUEBLE ALINDERADO A LA SALIDA DE LA CASA PRINCIPAL DE DABEIBA LA CUAL SE EJERCE A CABALLO CON ANIMALES CARGOS Y DESCARGOS Y A PIE POR MEDIO DE PEATONES A SU VEZ EL PREDIO ALINDERADO COMO DOMINANTE TIENE DERECHO A SERVIRSE POR LA CARRETERA POR MEDIO DE VEHÍCULOS QUE CONDUCE DE LA PIEDRA AL CASERÍO DE LA PLATA.

### Linderos tomados de la escritura pública número 1325 del 28 de julio del 1972, otorgada en la Notaría Cuarta del Círculo de Manizales. ### Inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número **100-1564** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales y con la ficha catastral número **17-524-00-01-00-00-0005-0042-0-00-00-0000**.

**TRADICIÓN:** El anterior inmueble, fue adquirido por la sociedad **MARIO ARROYAVE E HIJOS SOCIEDAD EN COMANDITA SIMPLE, NIT. 890.802.163-3** (ANTES MARIO ARROYAVE E HIJOS LIMITADA), por medio de COMPRAVENTA, realizada al señor JOEL GARCIA GIRALDO, como consta en la escritura pública número 1325 del 28 de julio del 1972, otorgada en la Notaría Cuarta del Círculo de Manizales; acto debidamente inscrito en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales, al folio de matrícula inmobiliaria número **100-1564**.



**Y.3 UN LOTE DE TERRENO CON CASA DE HABITACION IDENTIFICADO COMO LOS MANGOS, UBICADO EN LA VEREDA LA PLATA, DEL MUNICIPIO DE PALESTINA – DEPARTAMENTO DE CALDAS,** con un área según la escritura pública número 70 de fecha del 10 de abril de 1995, otorgada en la Notaria Única de Palestina, de 4-8000 hectáreas determinada por los siguientes linderos: ### PARTIENDO DE UN MOJÓN DE PIEDRA QUE ESTÁ COLOCADO AL PIE DE UN ÁRBOL LLAMADO NACEDERO, LINDEROS CON PROPIEDAD DE JOSÉ IGNACIO LONDOÑO. SE CONTINÚA CON ESTE LINDERO HASTA LLEGAR A UNA QUIEBRABARRIGO. DE AQUÍ POR UNA CORRIENTE DE AGUA BORDEANDO UN GUADUAL HASTA LLEGAR A UN QUIEBRABARRIGO LINDERO CON PROPIEDAD DE JOSÉ SILVIO ARROYAVE. DE AQUÍ HACIA ARRIBA HASTA LLEGAR A UN MOJÓN DE PIEDRA CERCA DE UN CAÑO SIGUE HACIA ARRIBA DE TRAVESÍA EN LÍNEA RECTA LINDANDO CON PROPIEDAD DE MARIO ARROYAVE E HIJOS HASTA LLEGAR A UN MOJÓN DE PIEDRA PROPIEDAD DEL MISMO JOSÉ IGNACIO LONDOÑO Y DE AQUÍ SE SIGUE EN LA MISMA DIRECCIÓN HASTA LLEGAR AL PRIMER MOJÓN PUNTO DE PARTIDA. ### Linderos tomados de la escritura pública número 70 del 10 de abril de 1995, otorgada en la Notaria Única de Palestina. ### Inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número **100-124394** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales y con la ficha catastral número **17-524-00-01-00-00-0005-0014-0-00-00-0000**. **TRADICIÓN:** El anterior inmueble, fue adquirido por la sociedad **MARIO ARROYAVE E HIJOS SOCIEDAD EN COMANDITA SIMPLE, NIT. 890.802.163-3** (ANTES MARIO ARROYAVE E HIJOS LIMITADA), así: parte por compraventa realizada al señor JOSE PABLO SUAREZ SUAREZ, como consta en la escritura pública número **2136 del 29 de diciembre de 1978, otorgada en la Notaria Cuarta de Manizales,** acto inscrito al folio de

matrícula inmobiliaria número **100-7133** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales; y parte por medio de COMPRAVENTA, realizada al señor MARIO ALEXANDER ARROYAVE BUITRAGO, como consta en la escritura pública número **70 del 10 de abril de 1995, otorgada en la Notaría Única de Palestina;** acto inscrito al folio de matrícula inmobiliaria número **100-124393** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales; posteriormente la sociedad efectuó un englobe mediante la citada escritura pública número **70 del 10 de abril de 1995, otorgada en la Notaría Única de Palestina,** acto debidamente inscrito en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales, al folio de matrícula inmobiliaria número **100-124394**.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Manifiestan PROMITENTE VENDEDOR y PROMITENTE COMPRADOR, **que realizarán de mutuo acuerdo, la medición de los inmuebles** identificados con las matrículas inmobiliarias números **100-61761, 100-1564 y 100-124394**, y los respectivos levantamientos topográficos y que el área prometida en venta es de 30-0000 hectáreas. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** Las partes acuerdan que el valor de la hectárea sobre los bienes que se prometen en venta, asciende a la suma de **CIENTO CINCUENTA MILLONES DE PESOS M/CTE. (\$150.000.000)**. **PARÁGRAFO TER:** Acuerdan las partes que EL PROMITENTE VENDEDOR, se reservará del lote identificado con la matrícula inmobiliaria número 100-61761 una hectárea aproximadamente, dentro de la que se encuentra una casa de habitación de 400 mts<sup>2</sup> aproximados, una piscina, unas bodegas donde funciona una trilladora y una vivienda del casero o agregado, el cual se encuentra determinado por los siguientes linderos: ### El cual linda al frente con la carretera, que va desde Palestina hacia La Plata, por el otro costado con el lote del promitente vendedor, por el costado izquierdo con las Fincas Las



Marinitas y por el costado derecho con el lote del señor Alfonso López. ###

Para lo cual EL PROMITENTE VENDEDOR, se compromete a realizar todos los tramites que se requieran con el fin de obtener la respectiva licencia de subdivisión. **PARÁGRAFO CUARTO:** Acuerdan las partes que sobre el inmueble que se reserva EL PROMITENTE VENDEDOR, se constituirá servidumbre de tránsito vehicular y peatonal a favor del inmueble que adquiere EL PROMITENTE COMPRADORA, para lo cual se harán las respectivas determinaciones de las áreas objeto de la misma.

**SEGUNDA: LIBERTAD.** Garantiza EL PROMITENTE VENDEDOR que el inmueble objeto del presente contrato no se ha vendido, ni prometido en venta a ninguna otra persona y además se encuentra libre de gravámenes, tales como condición resolutoria tácita o expresa, pleito pendiente embargo judicial, y que se encuentra libre de impuestos, valorizaciones, contribuciones y tasas, y que en todo caso se compromete a salir al saneamiento de lo vendido en los casos de la ley. Así mismo EL PROMITENTE VENDEDOR declara bajo la gravedad de juramento no conocer que existan terceras personas con iguales o mejores derechos, y si aparecieren con posterioridad a la firma de esta promesa de compraventa, alguno o algunos, se obliga a salir al saneamiento de lo prometido en venta.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** EL PROMITENTE VENDEDOR se obliga además a entregar al PROMITENTE COMPRADOR el día de la firma de la escritura pública de venta, un certificado de tradición y libertad, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, con fecha no anterior a 30 días. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** EL PROMITENTE VENDEDOR garantiza haber saneado todo tipo de pasivos laborales, y entregará El bien inmueble completamente libre de obligaciones laborales, pleitos o demandas, y si las hubiere, EL PROMITENTE VENDEDOR se comprometen a salir al



saneamiento de sus obligaciones en todos los casos de la ley. **PARÁGRAFO TERCERO:** Así mismo, EL PROMITENTE VENDEDOR, entregará los inmuebles objeto de la presente promesa de compraventa, libre de arrendatarios, inquilinos y ocupantes. **PARÁGRAFO CUARTO:** 1) El inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número **100-61761** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales, Propiedad del PROMITENTE VENDEDOR soporta: HIPOTECA ABIERTA EN CUANTIA INDETERMINADA a favor del BANCO CAFETERO, por medio de la escritura pública número 1991 del 30 de septiembre de 1985 otorgada en la Notaría Cuarta de Manizales, acto(s) debidamente inscrito(s) en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales, al folio de matrícula inmobiliaria número **100-61761**. 2) El inmueble identificado con el folio de Matrícula Inmobiliaria número **100-124394** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales soporta: a) HIPOTECA EN MAYOR EXTENSION a favor del BANCO CAFETERO, mediante la escritura pública número 1077 del 14 de noviembre de 1970 otorgada en la Notaria de Chinchiná, posteriormente ampliada por medio de la escritura pública número 1227 del 21 de diciembre de 1977 de la Notaria de Chinchiná, y b) HIPOTECA EN MAYOR EXTENSION a favor del señor SALOMON GARCIA QUINTERO, mediante la escritura pública número 75 del 23 de junio de 1973 otorgada en la Notaria de Palestina, las cuales deberán ser canceladas por el promitente vendedor. **PARAGRAFO QUINTO:** Dado los trámites ante bancos y la liquidación de Bancafé se deja constancia que es imposible levantar dichas hipotecas antes de la fecha prevista para la firma de la escritura pública de compraventa, por lo que se exceptúa como causal de incumplimiento de esta promesa de compraventa la cancelación de aquellos gravámenes y en su reemplazo se fija como fecha para que el PROMITENTE VENDEDOR haga los trámites hasta obtener la CANCELACION

de LOS GRAVAMENES Y LIMITACIONES DE DOMINIO QUE SOPORTAN LOS INMUEBLES objeto de este contrato el día 20 de noviembre de 2022, prorrogable de común acuerdo por las partes.

**TERCERA: ENTREGA: EL PROMITENTE VENDEDOR**, realizará la entrega real y material del 100% del inmueble con todas sus anexidades, usos y costumbres, totalmente desocupado inmueble a paz y salvo por todo concepto, el 02 de enero de 2023. **PARÁGRAFO PRIMERO:** EL PROMITENTE COMPRADOR, a partir de 01 de agosto de 2022 suscribirá con el señor JOSÉ SILVIO ARROYAVE BUITRAGO, un contrato de arrendamiento sobre las 30-0000 hectáreas objeto de la presente promesa de compraventa, (El contrato de arrendamiento comprende la totalidad de los inmuebles descritos en la presente promesa de compraventa) y su término de duración será desde el 01 de agosto de 2022 hasta el 31 de diciembre del 2022, el cual tendrá un canon de arrendamiento mensual por un valor de dos millones quinientos mil pesos (\$2.500.000,00). Para solo este efecto el señor JOSE SILVIO ARROYAVE BUITRAGO, coadyuvará la presente promesa de compraventa.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** EL PROMITENTE COMPRADOR declara que conoce el estado de conservación y antigüedad del inmueble prometido en venta, factores estos que se tuvieron en cuenta para la fijación del precio. En tal estado lo recibirá en la fecha señalada para la entrega. EL PROMITENTE VENDEDOR hará entrega real y material del inmueble prometido en venta, a paz y salvo por concepto de pago de servicios públicos, pago de los impuestos prediales y complementarios, pago de valorización si los hubiere, además EL PROMITENTE VENDEDOR se compromete a entregar en buen estado el inmueble. Los pagos antes estipulados correrán por cuenta del PROMITENTE COMPRADOR a partir de



la fecha en que recibe a entera satisfacción el inmueble que por este documento se le promete en venta.

**CUARTA: PRECIO Y FORMA DE PAGO:** Que el precio acordado por las partes del inmueble es la suma de **CUATRO MIL QUINIENTOS MILLONES DE PESOS (\$4.500.000.000) MONEDA CORRIENTE**, suma que resulta de multiplicar un área de 30-0000 hectáreas, a razón de \$150.000.000 cada hectárea, precio que **EL PROMITENTE COMPRADOR**, pagará a **LOS PROMITENTES VENDEDORES**, así: **1)** La suma de **CINCuenta MILLONES DE PESOS M/CTE. (\$50.000.000)** que serán cancelados a la firma de la presente promesa de compraventa en dinero en efectivo, **2)** La suma de **DOS MIL MILLONES DE PESOS (\$2.000.000.000) MONEDA CORRIENTE** representados en el siguiente inmueble: **UN LOTE DE TERRENO MEJORADO CON CASA DE HABITACIÓN IDENTIFICADO CON EL NUMERO 02, UBICADO EN EL PARAJE ALTAR DE LOS DIOSES, DEL MUNICIPIO DE VILLAMARIA, DEPARTAMENTO DE CALDAS**, con un área aproximada de 1.117.96 metros cuadrados, cuyos linderos particulares son los siguientes: **###** PARTIENDO DEL MOJON 1 DEBAJO DE ALAMBRE DE PUAS, QUE SE ENCUENTRA EN VIA DE ACCESO A LA FINA (SIC). LA MARINA Y EN DIRECCION NORESTE, LINDANDO CON EL LOTE 1 HASTA BORDE DE TALUD EN LONGITUD DE 62.50 METROS, MOJON 3, DE AQUÍ, EN DIRECCION ESTE POR LA CUNETA DE CARRETEABLE HASTA MOJON 4 LONGITUD DE 30.50 METROS, DE AQUÍ EN DIRECCION SUROESTE EN LINDE (SIC) CON EL LOTE 3, EN LONGITUD DE 74.30 METROS HASTA CERCA DE ALAMBRE DE PUAS QUE ESTA EN LA VIA DE ACCESO A LA FINCA LA MARINA, MOJON 6, DE ESTE EN DIRECCION OESTE SIGUIENDO POR LA VIA EN UNA DISTANCIA DE 17.50 METROS HASTA MOJON 1 PUNTO DE PARTIDA. **###** Inmueble(s) identificado(s) con el(los) folio(s) de matrícula inmobiliaria número(s) **100-149906** de la oficina de Registro de instrumentos públicos de Manizales y la



ficha catastral número **0001000000320249000000000**. Linderos tomados de la escritura pública número 9117 del 06 de diciembre de 2016 otorgada en la Notaría Segunda de Manizales. **TÍTULO DE ADQUISICIÓN:** El señor **JOSE MARIA RIVERA SERNA**, adquirido en su actual estado civil, por compraventa realizada al señor NESTOR JAIME ARIAS LOPEZ, mediante la **escritura pública número 9117 del 06 de diciembre de 2016 otorgada en la Notaría Segunda de Manizales**, debidamente registrada bajo los Folios de Matrículas Inmobiliarias números **100-149906** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales. **PARÁGRAFO PRIMERO.** La casa que se encuentra en el lote numero 02 tiene la siguiente descripción: consta de 6 habitaciones, 4 baños, sala, comedor, cocina, patio de ropas, jacuzzi, terraza, parqueadero cubierto, cuarto útil entre otros. El mobiliario que se encuentra en la casa va incluido en el valor de la venta para la descripción de esto se envían fotos al correo [claudia.arroyave@hotmail.com](mailto:claudia.arroyave@hotmail.com). **3)** El saldo restante, es decir, La suma de **DOS MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$2.450.000.000) MONEDA CORRIENTE**, pagaderos con recursos propios **a la firma** de la escritura de compraventa la que se tiene prevista para el próximo 01 de agosto de 2022. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** Las partes acuerdan que el valor de la hectárea sobre el bien que transfiere la sociedad vendedora, asciende a la suma de \$150.000.000. **PARÁGRAFO TERCERO:** En caso de que el área del inmueble sea menor, una vez efectuada la medición, las partes acuerdan que el precio se reajustará con base en el área real del inmueble. **PARÁGRAFO CUARTO:** El inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número **100-149906** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales, y que se entrega como parte de pago soporta: a) HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA ABIERTA a favor de BANCOLOMBIA S.A., por medio de la escritura pública número 3544 del 09



de mayo de 2013 otorgada en la Notaría Segunda de Manizales, y b) CONSTITUCION DE FIDEICOMISO CIVIL, por medio de la escritura pública número 1998 del 10 de junio de 2017 otorgada en la Notaría Cuarta de Manizales, acto(s) debidamente inscrito(s) en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales, al folio de matrícula inmobiliaria número **100-61761**, para lo cual el promitente vendedor se compromete a cancelar de manera inmediata el fideicomiso civil, con relación a la hipoteca, Dado los trámites ante bancos se deja constancia que es imposible levantar dicha hipotecas antes de la fecha prevista para la firma de la escritura pública de compraventa, por lo que se exceptúa como causal de incumplimiento de esta promesa de compraventa la cancelación de este gravamen y en su reemplazo se fija como fecha fijada para que el PROMITENTE VENDEDOR haga los trámites hasta obtener la CANCELACION del gravamen que soporta el citado inmueble objeto de este contrato el día 20 de noviembre de 2022, prorrogable de común acuerdo por las partes. **PARAGRAFO QUINTO.** Acuerdan las partes que la escritura pública que solemnice el traspaso del inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria número **100-149906**, **se realizará el día 01 de agosto de 2022 a las 2:00 p.m. en la notaría segunda del círculo de Manizales, fecha en la que se entregará totalmente desocupado el inmueble**, con todas sus anexidades, dependencias, servidumbres, usos, costumbres, inmuebles que deberán estar a paz y salvo con todo tipo de impuestos, gravámenes y servicios públicos, los que se causen a partir de la entrega de dichos inmuebles correrán por cuenta de cada uno de los contratantes.

**QUINTA: ESCRITURA:** Las partes acuerdan que las correspondientes escrituras públicas, que solemnicen el presente contrato, se firmarán así: La





escritura del área prometida en venta y que corresponde a 30-0000 Hectáreas, de los inmuebles identificados con las matrículas inmobiliarias números **100-61761**, **100-1564** y **100-124394**, de propiedad de la sociedad **MARIO ARROYAVE E HIJOS SOCIEDAD EN COMANDITA SIMPLE**, NIT. **890.802.163-3** (ANTES MARIO ARROYAVE E HIJOS LIMITADA) se realizará la escritura pública el día 01 de Agosto de 2022, en la Notaría Segunda del Círculo de Manizales, a las 2:00 p.m., esta fecha podrá adelantarse o postergarse por acuerdo común entre las partes; y la matrícula **100-149906** el señor **JOSÉ MARÍA RIVERA SERNA**, la suscribirá el día 01 de agosto de 2022, en la Notaría Segunda del Círculo de Manizales, a las 2:00 p.m., esta fecha podrá adelantarse o postergarse por acuerdo común entre las partes. Para efectos del otorgamiento de la escritura, las partes se obligan a entregar a la notaría los comprobantes fiscales necesarios, los documentos que acrediten la existencia y representación legal de la sociedad y los que acrediten, en caso de ser necesarias, las autorizaciones al representante legal para suscribir la escritura, y fijarán los valores por los cuales se efectuará la misma. y demás documentos necesarios para celebrar esta clase de negocio, así como la licencia de subdivisión y constitución de servidumbre sobre el área que se reservará EL PROMITENTE VENDEDOR.

**SEXTA. CLÁUSULA PENAL:** El incumplimiento por cualquiera de las partes de la totalidad o de alguna o algunas de las obligaciones derivadas del presente contrato, dará derecho a aquella que hubiere cumplido o se hubiere allanado a cumplir las obligaciones a su cargo, para exigir inmediatamente a título de pena a quien no cumplió o no se allanó a cumplir, el pago de la suma equivalente a **NOVECIENTOS MILLONES DE PESOS (\$900.000.000,00) MONEDA CORRIENTE**, a título de cláusula penal o

pena por incumplimiento, la cual será exigible por la vía ejecutiva al día siguiente a aquel en que debieron cumplirse las correspondientes prestaciones, sin necesidad de requerimiento privado o judicial para la constitución en mora, derecho al cual renuncian ambas partes en su recíproco beneficio. Por el pago de la pena no se extingue la obligación principal, la cual podrá ser exigida separadamente. El contratante que hubiere cumplido o se hubiere allanado a cumplir sus obligaciones, podrá demandar, en caso de que el otro no cumpla o no se allane a cumplir lo que le corresponde, bien el cumplimiento del contrato o bien la resolución del mismo. En ambos casos, tendrá derecho el contratante cumplido a pedir el pago de la pena, tal como lo permiten los artículos 870 del Código de Comercio y 1546 y 1600 del Código Civil.

**SÉPTIMA: GASTOS:** Los gastos que se generen por la elaboración de las escrituras serán cancelados así: con relación al inmueble que transfiere el señor JOSÉ MARÍA RIVERA SERNA, el señor RICARDO AUGUSTO RIVERA SERNA asumirá la totalidad de dichos gastos, tales como retención, en la fuente, gastos notariales, impuesto de rentas y registro en instrumentos públicos. En lo que respecta al inmueble que transfiere la sociedad MARIO ARROYAVE E HIJOS SOCIEDAD EN COMANDITA SIMPLE, los gastos serán asumidos así: el 100% de la retención en la fuente y el 50% de los gastos notariales, serán cancelados por dicha sociedad, y el 100% del impuesto de rentas, el 100% del impuesto de registro y el 50% de los gastos notariales, serán cancelados por el señor RICARDO AUGUSTO RIVERA SERNA. Los gastos que genere la subdivisión del área que se reserva EL PROMITENTE VENDEDOR y los gastos de constitución de la servidumbre de tránsito descrita en el presente contrato, serán asumidos por EL PROMITENTE VENDEDOR.



**OCTAVA: ACUERDOS POSTERIORES.** Cualquier acuerdo posterior a la firma del presente documento deberá hacerse por escrito.

**NOVENA: VIGENCIA:** El presente contrato se entenderá vigente hasta el momento en que se cumplan la totalidad de las obligaciones en el contenidas.

**DÉCIMA: MÉRITO EJECUTIVO:** Las partes declaran y aceptan que este contrato contiene obligaciones claras, expresas y exigibles, y que como tal presta mérito ejecutivo para exigirlas.

**DÉCIMA PRIMERA. CONTRATO DE LIBRE DISCUSIÓN.** Las cláusulas que gobiernan el presente contrato fueron ampliamente discutidas por las partes contratantes tipificándose un contrato de libre discusión.

**DÉCIMA SEGUNDA. ORIGEN DE INGRESOS.** - LAS PARTES declaran bajo la gravedad de juramento que sus ingresos provienen de actividades lícitas, que no se encuentra con registro negativo en listados de prevención de lavado de activos nacionales o internacionales, que no se encuentran dentro de una de las dos categorías de lavado de Activos (conversión o movimiento) y que, en consecuencia, se obligan a responder por todos los perjuicios que se llegaren a causar como consecuencia de esta afirmación. En igual sentido responderán ante terceros. Declaran igualmente, que sus conductas se ajustan a la ley y a la ética.

**DÉCIMA TERCERA. COAYUDANCIA:** Coadyuva el presente documento el señor **JOSE MARÍA RIVERA SERNA**, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Manizales, identificado con la cédula de ciudadanía



número 4.356.173, quien se compromete a suscribir la escritura pública de traspaso del Inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número **100-149906** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales, en los términos indicados en el presente contrato.

Así mismo coadyuva el presente contrato el señor **JOSE SILVIO ARROYAVE BUITRAGO**, mayor de edad, vecino de Manizales, identificado con la cédula de ciudadanía **10.215.976** expedida en Manizales, para efectos de la suscripción del contrato de arrendamiento, en los términos indicados en el presente contrato.

**DÉCIMA CUARTA. COMISION:** Se pagara una comisión gestión de venta del 3% sobre precio total acordado por la venta de los inmuebles en mención, al señor CARLOS MARIO RAMIREZ HEREDIA con cedula de ciudadanía número 75.102.098 de Manizales, pagados un 20% a la firma de promesa de compraventa el día 28 de junio de 2022 y el restante a la firma de escrituración 01 de agosto de 2022, pagaderos por el prometiente vendedor.

LOS CERTIFICADOS DE TRADICIÓN PARA LA ELABORACIÓN DEL PRESENTE CONTRATO SON DE FECHA DEL 25 DE MAYO DE 2022 Y FUERON APORTADOS POR LOS INTERESADOS AL MOMENTO DE LA FIRMA DEL PRESENTE INSTRUMENTO. -----



Para constancia y validez se firma en Manizales en dos ejemplares del mismo tenor a los veintiocho (28) días del mes de JUNIO del año DOS MIL VEINTIDOS (2022).



EL PROMITENTE VENDEADOR

**GERMAN RODRIGO ARROYAVE BUITRAGO,**

C.C. No. **10.240.487** EXPEDIDA EN MANIZALES.

SOCIO GESTOR DE LA SOCIEDAD **MARIO ARROYAVE E HIJOS SOCIEDAD EN COMANDITA SIMPLE**, NIT. **890802163-3**

EL PROMITENTE COMPRADOR

**RICARDO AUGUSTO RIVERA SERNA**

C.C. No. 1.053.776.371 EXPEDIDA EN MANIZALES

**Coadyuvan.**

**JOSE MARÍA RIVERA SERNA**

C.C. No. 4.356.173

**JOSE SILVIO ARROYAVE BUITRAGO**

C.C. No. 10.215.976 expedida en Manizales

**DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO**

Artículos 68 Dec 960 de 1970 y 31 Dec 2148 de 1983  
Ante el Notario Segundo de Manizales (Caldas) compareció  
Jose Silvio Arroyave Botrigo quien  
presentó su cédula 10215976 de Manizales  
Y expuso que el contenido de este documento es cierto y  
que la firma puesta en él es suya colocada en mi presencia  
En constancia se  
firma hoy

28 JUN. 2022



*[Handwritten signature]*

**DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO**

Artículos 68 Dec 960 de 1970 y 31 Dec 2148 de 1983  
Ante el Notario Segundo de Manizales (Caldas) compareció  
Jose maria rivera serna quien  
presentó su cédula 4.356.173 de Aranzazu  
Y expuso que el contenido de este documento es cierto y  
que la firma puesta en él es suya colocada en mi presencia  
En constancia se  
firma hoy

28 JUN. 2022



*[Handwritten signature]*

**DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO**

Artículos 68 Dec 960 de 1970 y 31 Dec 2148 de 1983  
Ante el Notario Segundo de Manizales (Caldas) compareció  
German rodrigo arroyave botrigo  
presentó su cédula 10240487 de Manizales  
Y expuso que el contenido de este documento es cierto y  
que la firma puesta en él es suya colocada en mi presencia  
En constancia se  
firma hoy

28 JUN. 2022



*[Handwritten signature]*

**DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO**

Artículos 68 Dec 960 de 1970 y 31 Dec 2148 de 1983  
Ante el Notario Segundo de Manizales (Caldas) compareció  
Ricardo Augusto Rivera Serna quien  
presentó su cédula 1053776371 de Manizales  
Y expuso que el contenido de este documento es cierto y  
que la firma puesta en él es suya colocada en mi presencia  
En constancia se  
firma hoy

28 JUN. 2022



*[Handwritten signature]*

Clique

**ACTA DE COMPARECENCIA NÚMERO 248 DEL AÑO 2022**

**MANIFESTACIONES DEL NOTARIO TITULAR:**

En la ciudad de Manizales, Departamento de Caldas, República de Colombia al PRIMER (01) día del mes de AGOSTO del año DOS MIL VEINTIDOS (2022), siendo las 2:00 p.m., y hasta las 6:00 p.m., Compareció al despacho de la Notaría Segunda del Círculo de Manizales, a cargo del Notario Titular Doctor **JORGE MANRIQUE ANDRADE**, el(la) señor(la) **JOSE SILVIO ARROYAVE BUITRAGO**, mayor de edad, vecino(a) de Chinchiná, identificado(a) con cedula de ciudadanía número **10.215.976** expedida en Manizales, de estado civil **SOLTERO SIN UNION MARITAL DE HECHO**, quien obra en nombre propio y quien actúa en calidad de **PROMITENTE VENDEDOR**, comparece provisto de los siguientes documentos: **1) Copia de cédula de ciudadanía, y 2) Copia del Contrato de Promesa de compraventa, 3) Contrato de Arrendamiento de un predio rural, 4) Paz y Salvo de Predial del inmueble identificado con ficha catastral número 17-524-00-01-00-00-0006-0056-0-00-00-0000** y manifestó:

**MANIFESTACIONES DEL(LOS) COMPARECIENTE(S):**

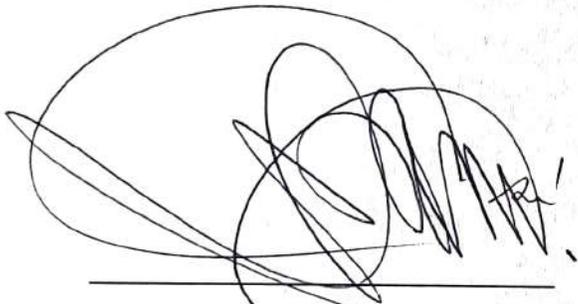
**PRIMERO:** El(la) señor(a) **JOSE SILVIO ARROYAVE BUITRAGO**, mayor de edad, vecino(a) de Chinchiná, identificado(a) con cedula de ciudadanía número **10.215.976** expedida en Manizales, quien obra en nombre propio y quien actúa en calidad de **PROMITENTE VENDEDORA**, vienen a dar cumplimiento al **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA**, celebrado entre él y el señor **RICARDO AUGUSTO RIVERA SERNA**, identificado(a) con cédula de ciudadanía número **1.053.776.371** expedida en Manizales, y quien actúa en calidad de **PROMITENTE COMPRADOR(A)**.

**SEGUNDO:** El(los) inmueble(s) al que se refiere la promesa de contrato de compraventa es: **UN LOTE DE TERRENO DENOMINADO LOS MANGOS, UBICADO EN LA VEREDA LA PLATA EN JURISDICCION DEL MUNICIPIO DE PALESTINA DEPARTAMENTO DE CALDAS**. Inmueble identificado con folio de matrícula

inmobiliaria número 100-124427 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales y con la ficha catastral número 17524000100060056000. **TERCERO:** Que **LA PARTE VENDEDORA** deja constancia que estuvo presente en la Notaria Segunda del Círculo de Manizales, desde las 2:00 p.m., y hasta las 6:00 p.m., a fin de cumplir lo pactado en **LA CLÁUSULA SEXTA**, del contrato de promesa de compraventa suscrita entre las partes. -----

**ACTA COMPARECENCIA: \$14.622. RECONOCIMIENTO DOCUMENTO PRIVADO: \$2.101. RESOLUCIÓN 00755 DE 26 DE ENERO DE 2022 DE LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO. IVA: \$ 3.177. LEY 1819 DEL 29 DE DICIEMBRE DE 2016.** -----

Para constancia se firma la presente acta al PRIMER (01) días del mes de AGOSTO del año DOS MIL VEINTIDOS (2022). -----



**JOSE SILVIO ARROYAVE BUITRAGO**  
C.C. 10.215.976 expedida en Manizales

**DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO**  
Artículos 68 Dec 960 de 1970 y 31 Dec 2148 de 1983  
Ante el Notario Segundo de Manizales (Caldas) compareció JOSE SILVIO ARROYAVE BUITRAGO quien presentó su cédula 10 215 976 de Manizales Y expuso que el contenido de este documento es cierto y que la firma puesta en él es suya colocada en mi presencia En constancia se firma hoy 01 AGO. 2022



**JORGE MANRIQUE ANDRADE**  
NOTARIO(A) SEGUNDO(A) DEL CÍRCULO DE MANIZALES

ELABORO: NANCY QUINTERO  
REVISO: JORGE MANRIQUE ANDRADE

**ACTA DE COMPARECENCIA NÚMERO 249 DEL AÑO 2022****MANIFESTACIONES DEL NOTARIO TITULAR:**

En la ciudad de Manizales, Departamento de Caldas, República de Colombia al PRIMER (01) día del mes de AGOSTO del año DOS MIL VEINTIDOS (2022), siendo las 2:00 p.m., y hasta las 6:00 p.m., Compareció al despacho de la Notaría Segunda del Círculo de Manizales, a cargo del Notario Titular Doctor **JORGE MANRIQUE ANDRADE**, el señor **GERMAN RODRIGO ARROYAVE BUITRAGO**, mayor de edad, domiciliado(a) en Palestina, identificado(a) con la cédula de ciudadanía número **10.240.487** expedida en Manizales, quien obra en nombre y representación en su calidad de Socio Gestor de la sociedad **MARIO ARROYAVE E HIJOS SOCIEDAD EN COMANDITA SIMPLE**, identificada con **NIT. 890.802.163-3**, con domicilio en la ciudad de Manizales, constituida por escritura pública número 1306 del 26 de julio de 1972 otorgada por Notaria Cuarta de Manizales, registrado en la cámara de comercio de Manizales bajo el número 396 del libro IX del registro mercantil el 26 de julio de 1972, se inscribe la constitución de persona jurídica denominada **MARIO ARROYAVE E HIJOS LIMITADA**; posteriormente por escritura pública número 3299 del 21 de diciembre de 1992, otorgada en la Notaría Primera de Manizales, registrada en la Cámara de comercio de Manizales, bajo el número 29269 del libro IX del registro mercantil el 07 de mayo de 1993, la persona jurídica cambió su nombre de **MARIO ARROYAVE E HIJOS LIMITADA** por **MARIO ARROYAVE E HIJOS SOCIEDAD EN COMANDITA SIMPLE**; todo lo cual se acredita con el certificado de existencia de representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Manizales y quien actúa en calidad de **PROMITENTE VENDEDOR(A)**, comparece provisto de los siguientes documentos: **1) Copia de cédula de ciudadanía, 2) Copia del Contrato de Promesa de compraventa, 3) Copia de certificado de existencia de representación legal, 4) Contrato de arrendamiento de tres predios rurales, y 5) Paz y salvos de predial de los inmuebles identificados con fichas catastrales números 17-524-00-01-00-00-0006-0014-0-00-00-0000, 17-524-00-01-00-00-0005-0042-0-00-00-0000, y 17-524-00-01-00-00-0006-0013-0-00-00-0000** y manifestó:

**MANIFESTACIONES DEL(LOS) COMPARECIENTE(S):**

**PRIMERO:** El(la) señor(a) el señor **GERMAN RODRIGO ARROYAVE BUITRAGO**, mayor de edad, domiciliado(a) en Palestina, identificado(a) con la cédula de ciudadanía número **10.240.487** expedida en Manizales, quien obra en nombre y representación en su calidad de Socio Gestor de la sociedad **MARIO ARROYAVE E HIJOS SOCIEDAD EN COMANDITA SIMPLE**, identificada con **NIT. 890.802.163-3** y quien actúa en calidad de **PROMITENTE VENDEDOR(A)**, vienen a dar cumplimiento al **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA**, celebrado entre él y el señor **RICARDO AUGUSTO RIVERA SERNA**, identificado(a) con cédula de ciudadanía número **1.053.776.371** expedida en Manizales, y quien actúa en calidad de **PROMITENTE COMPRADOR(A)**. **SEGUNDO:** El(los) inmueble(s) al que se refiere la promesa de contrato de compraventa es: 1.1. **UNA FINCA TERRITORIAL, COMPUESTA DE DOS LOTES DE TERRENO RURALES CONTIGUOS, DENOMINADOS "ALEGRÍAS" Y "EL MANGO"; UBICADAS EN EL MUNICIPIO DE PALESTINA - DEPARTAMENTO DE CALDAS.** El(los) inmueble(s) se encuentra(n) identificado(s) con el(los) folio(s) de matrícula inmobiliaria número(s) **100-61761** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales y con la ficha catastral número **17-524-00-01-00-00-0006-0013-0-00-00-0000**. 1.2. **UNA FINCA RURAL TERRITORIAL, DENOMINADA "EL PILAR"; UBICADA EN LA VEREDA LA PLATA; DEL MUNICIPIO DE PALESTINA - DEPARTAMENTO DE CALDAS.** El(los) inmueble(s) se encuentra(n) identificado(s) con el(los) folio(s) de matrícula inmobiliaria número(s) **100-1564** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales y con la ficha catastral número **17-524-00-01-00-00-0005-0042-0-00-00-0000**. 1.3. **UN LOTE DE TERRENO CON CASA DE HABITACIÓN IDENTIFICADO COMO LOS MANGOS, UBICADO EN LA VEREDA LA PLATA, DEL MUNICIPIO DE PALESTINA - DEPARTAMENTO DE CALDAS.** El(los) inmueble(s) se encuentra(n) identificado(s) con el(los) folio(s) de matrícula inmobiliaria número(s) **100-124394** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales y con la ficha catastral número **17-524-00-01-00-00-0005-0014-0-00-00-0000**. **TERCERO:** Que **LA PARTE VENDEDORA** deja constancia que estuvo presente en la



Notaria Segunda del Círculo de Manizales, desde las 2:00 p.m., y hasta las 6.00 p.m., a fin de cumplir lo pactado en **LA CLÁUSULA SEXTA**, del contrato de promesa de compraventa suscrita entre las partes. -----

**ACTA COMPARECENCIA: \$14.622. RECONOCIMIENTO DOCUMENTO PRIVADO: \$2.101. RESOLUCIÓN 00755 DE 26 DE ENERO DE 2022 DE LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO. IVA: \$ 3.177. LEY 1819 DEL 29 DE DICIEMBRE DE 2016.** -----

Para constancia se firma la presente acta al PRIMER (01) días del mes de AGOSTO del año DOS MIL VEINTIDOS (2022). -----

**GERMAN RODRIGO ARROYAVE BUITRAGO**

**C.C. 10.240.487 EXPEDIDA EN MANIZALES**

En nombre y representación de la sociedad **MARIO ARROYAVE E HIJOS SOCIEDAD EN COMANDITA SIMPLE, NIT. 890802163-3.**

**DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO**  
Artículos 68 Dec 960 de 1970 y 31 Dec 2148 de 1983:  
Ate el Notario Segundo de Manizales (Caldas) compareció German Rodrigo Arroyave Buitrago quien presentó su cédula 10240487 de Manizales  
Y expuso que el contenido de este documento es cierto y que la firma puesta en él es suya colocada en mi presencia  
En constancia se firma hoy **01 AGO 2022**



**JORGE MANRIQUE ANDRADE**

**NOTARIO(A) SEGUNDO(A) DEL CÍRCULO DE MANIZALES**



ELABORO: NANCY QUINTERO

REVISO: JORGE MANRIQUE ANDRADE

Sociedad

## CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE TRES PREDIOS RURALES

Entre los suscritos, por una parte: el señor **RICARDO AUGUSTO RIVERA SERNA**, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Manizales, de estado civil soltero con unión marital de hecho, identificado con cédula de ciudadanía número **1.053.776.371** expedida en Manizales, quien obra en nombre propio y quien en adelante se denominará **EL ARRENDADOR**; y de la otra, el señor **JOSE SILVIO ARROYAVE BUITRAGO**, mayor de edad, vecino de Manizales, identificado con la cédula de ciudadanía **10.215.976** expedida en Manizales, de estado civil soltero, quien obra en nombre propio, y quien en adelante se denominará **EL ARRENDATARIO**, con el fin de darle cumplimiento al contrato de promesa de compraventa celebrado el 28 de junio de 2022, entre la sociedad **MARIO ARROYAVE E HIJOS SOCIEDAD EN COMANDITA SIMPLE**, NIT. **890.802.163-3**, hemos celebrado el presente contrato de **ARRENDAMIENTO DE PREDIO RURAL** que se regirá por estas cláusulas. -

**PRIMERA:** **RICARDO AUGUSTO RIVERA SERNA** entrega a título de **ARRENDAMIENTO** al señor **JOSE SILVIO ARROYAVE BUITRAGO** estos inmuebles:

**1º UNA FINCA TERRITORIAL, COMPUESTA DE DOS LOTES DE TERRENO RURALES CONTIGUOS, DENOMINADOS "ALEGRÍAS" Y "EL MANGO"; UBICADAS EN EL MUNICIPIO DE PALESTINA – DEPARTAMENTO DE CALDAS**, con un área según la escritura pública número 2193 de fecha 29 de septiembre de 1983, otorgada en la Notaría Cuarta de Manizales, de 10-6050 hectáreas y 4.000 hectáreas, determinada por los siguientes linderos: ### PARTIENDO DE LA CAÑADA EN LINDERO CON PROPIEDAD DE HEREDEROS DE GUILLERMO GALVIS Y DONDE EXISTE UN NACIMIENTO DE AGUA; SE SIGUE HACIA ARRIBA POR UN CERCO DE ALAMBRE QUE RODEA UN BARRANCO, HASTA LLEGAR A UN MOJON DE PIEDRA COLOCADO EN LA MARGEN DERECHA DE LA CASA CAMPAMENTO EXISTENTE EN LOTE DE PROPIEDAD DE MARIO ARROYAVE, CH. LINDANDO CON LA CASA DE HABITACION DE PROPIEDAD DEL SEÑOR ELIAS HENAO E. HASTA SALIR A LA CARRETERA QUE DE PALESTINA CONDUCE AL CORREGIMIENTO DE ARAUCA, DE AQUI SE GIRA HACIA LA IZQUIERDA DE TRAVESIA Y PASANDO POR LA CARRETERA HASTA ENCONTRAR OTRO MOJON DE PIEDRA SITUADO EN UN BARRANCO AL MARGEN DERECHO DE DICHA CARRETERA Y QUE SEPARA LOS PREDIOS DE PROPIEDAD DE MARIO ARROYAVE CH. Y ELLOTE DE LA ESCUELA DE NIÑOS DE LA VEREDA LA PLATA, PROPIEDAD DEL DEPARTAMENTO DE CALDAS; DE AQUI SE SIGUE HACIA ARRIBA EN LINEA RECTA, --- LINDANDO CON

PREDIO DEL DEPARTAMENTO DE CALDAS, HASTA LLEGAR A UNA CHAMBA EN DONDE SE ENCUENTRA UN MOJON DE PIEDRA QUE DELIMITA LOS PREDIOS DE PROPIEDAD DE MARIO ARROYAVE E HIJOS - JAVIER SANCHEZ Y EL LOTE DE LA ESCUELA DE NIÑOS DEL DEPARTAMENTO DE CALDAS, DE AQUI SE GIRA HACIA LA IZQUIERDA Y EN DIRECCION NORTE Y SIGUIENDO POR UNA CHAMBA QUE DELIMITA LA VISUAL DEL FILO LINDANDO CON PROPIEDAD DE MARIO ARROYAVE E HIJOS, HASTA LLEGAR UN MOJON DE PIEDRA SITUADO AL BAJAR DEL FILO EN UNA ESPECIE DE VAGA, MOJON ESTE QUE SEPARA LOS PREDIOS DE PROPIEDAD DE MARIO ARROYAVE E HIJOS Y GUSTAVO BERMUDEZ, DE AQUI SE GIRA SOBRE LA IZQUIERDA Y HACIA ABAJO SIGUIENDO POR UNA CERCA DE ALAMBRE HASTA LLEGAR A LA CARRETERA QUE DE PALESTINA CONDUCE AL CORREGIMIENTO DE ARAUCA PUNTO EN EL CUAL EXISTE OTRO MOJON DE AQUI HACIA ABAJO Y ATRAVESANDO LA CARRETERA HASTA ENCONTRAR EL MOJON SITUADO AL PIE DE LA MARGEN IZQUIERDA DE DICHA CARRETERA MOJON ESTE QUE SEPARA LOS PREDIOS DE PROPIEDAD DE JOSE IGNACIO LONDOÑO A LA DERECHA Y MARIO ARROYAVE CH. A LA IZQUIERDA DE AQUI SE SIGUE HACIA ABAJO POR UNA VAGA, PASANDO POR UN NACIMIENTO DE AGUA QUE EXISTE PROINDIVISO DICHO LINDERO Y SIGUIENDO CAÑADA ABAJO HASTA LLEGAR A OTRO MOJON SITUADO EN LA MISMA MARGEN IZQUIERDA DE DICHA CAÑADA Y AL FRENTE DE UN ARBOL LLAMADO QUIEBRABARRIGA, PUNTO ESTE QUE DELIMITA LOS PREDIOS DE PROPIEDAD DE JAVIER SANCHEZ Y DE JOSE IGNACIO LONDOÑO, SOBRE LA MARGEN DERECHA DE DICHA CAÑADA, DE AQUI CONTINUA CAÑADA ABAJO Y LINDANDO CON PROPIEDAD DE JAVIER SANCHEZ, HASTA LLEGAR A UN MOJON DE PIEDRA QUE ESTA EN UN PLAN AL BORDE DE LA CAÑADA, EN PREDIOS DE PROPIEDAD DE JAVIER SANCHEZ Y SILVIO ARROYAVE B., DE AQUI SE GIRA A LA IZQUIERDA Y HACIA ARRIBA HASTA LLEGAR A UN MOJON DE PIEDRA SITUADO EN EL PLAN AL PIE DE UN ARBOL LLAMADO MANGO, LINDANDO CON PREDIO DE PROPIEDAD DE SILVIO ARROYAVE B., DE AQUI SE SIGUE HACIA ABAJO , HASTA LLEGAR A UN MOJON DE PIEDRA EN LINDERO CON PREDIO DE PROPIEDAD DE SILVIO ARROYAVE B., DE AQUI SE GIRA SOBRE LA DERECHA Y HACIA ABAJO HASTA LLEGAR A UNA CORRIENTE DE AGUA EN DONDE EXISTE UN MOJON DE PIEDRA AL MARGEN DERECHO, EN LINDERO CON PROPIEDAD DE SILVIO ARROYAVE B., CONRADO CALDERON G. Y MARIO ARROYAVE CH. DE AQUI SE GIRA HACIA LA IZQUIERDA Y DE TRAVESIA SUBIENDO HASTA LLEGAR A UN MOJON DE PIEDRA LINDERO CON PREDIO DE PROPIEDAD DE CONRADO CALDERON G. Y MARIO ARROYAVE E HIJOS DE AQUI SE GIRA HACIA LA IZQUIERDA Y EN LINEA RECTA A UN MOJON DE PIEDRA LINDERO CON PREDIOS DE PROPIEDAD DE MARIO ARROYAVE E HIJOS Y JOSE IGNACIO LONDOÑO. DE AQUI HACIA LA

IZQUIERDA Y DE TRAVESIA HACIA ABAJO POR UNA MATAS DE PLATANO Y UN CERCO DE ALAMBRE HASTA LLEGAR A LA MARGEN IZQUIERDA DE LA CAÑADA DONDE EXISTE UN MOJON DE PIEDRA DE AQUI SE GIRA SOBRE LA DERECHA Y SIGUIENDO CAÑADA ARRIBA LINDANDO CON PREDIO DE PROPIEDAD DE JOSE IGNACIO LONDOÑO HASTA LLEGAR AL PRIMER MOJON, PUNTO DE PARTIDA SE EXCLUYE DEL ANTERIOR INMUEBLE Y POR LO MISMO NO ENTRA EN LA VENTA, UNA CASA DE HABITACION ENCERRADA POR UNA CERCA DE ALAMBRE SITUADA A ORILLAS DE LA CARRETERA, CONSTANTE DE OCHO VARAS DE FRENTE, EQUIVALENTES A SEIS METROS CON CUARENTA (6.40) CENTIMETROS POR QUINCE VARAS MAS O MENOS DE CENTRO, EQUIVALENTES A DOCE(12.00) METROS.### Linderos tomados de la escritura pública número 2193 del 29 de septiembre de 1.983, otorgada en la Notaria Cuarta de Manizales. ### Inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número **100-61761** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales y con la ficha catastral número **17-524-00-01-00-00-0006-0013-0-00-00-0000**.

**PARÁGRAFO:** Este contrato excluye una hectárea aproximadamente que se encuentra dentro de este predio, en la que se halla una casa de habitación de 400 mts<sup>2</sup> aproximados, una piscina, unas bodegas donde funciona una trilladora y una vivienda del casero o agregado, el cual se encuentra determinado por los siguientes linderos: ### El cual linda al frente con la carretera, que va desde Palestina hacia La Plata, por el otro costado con el lote del promitente vendedor, por el costado izquierdo con las Fincas Las Marinitas y por el costado derecho con el lote del señor Alfonso López. ###

**2º UNA FINCA RURAL, DENOMINADA "EL PILAR"; UBICADAS EN LA VEREDA LA PLATA; DEL MUNICIPIO DE PALESTINA – DEPARTAMENTO DE CALDAS,** con un área según la escritura pública número 1325 de fecha 28 de julio de 1972, otorgada en la Notaría Cuarta de Manizales, de 8-3200 hectáreas determinada por los siguientes linderos: ### PARTIENDO DEL LÍMITE DE LOS INMUEBLES DE LA PROPIEDAD DE LA ENTIDAD MUNICIPIO DE PALESTINA Y DONDE FUNCIONA LA ESCUELA DE LAS NIÑAS DE LA PLATA CON EL PREDIO QUE ADQUIRIÓ EN ESTA MISMA FORMA JAVIER SÁNCHEZ OCAMPO Y DE PROPIEDAD DEL COMPRADOR MARIO ARROYAVE CHAVARRIAGA E HIJOS LIMITADA SE SIGUE POR UNA CHAMBA ABAJO CON PREDIO DEL MISMA COMPRADOR HASTA ENCONTRAR EL LINDERO CON INMUEBLE DE PROPIEDAD DE LUIS BERMÚDEZ GALLEGO DONDE SE ENCUENTRA LA MISMA CHAMBA SE SIGUE EL LÍMITE CON PREDIO DE LUIS BERMÚDEZ GALLEGO DE PARA ARRIBA POR LA CHAMBA HASTA

ENCONTRAR EL MOJÓN DE PIEDRA DONDE TERMINA EL LINDERO CON PREDIO DE BERMÚDEZ GALLEGO Y SE ENCUENTRA EL LÍMITE CON EL INMUEBLE DE ELÍAS Y HERNÁN GRANADA DE AQUÍ SE SIGUE CON ESTOS MISMOS LINDANTES Y EL LÍNEA RECTA PARA ABAJO POR EL ALAMBRADO HASTA LLEGAR A LA CARRETERA DE PENETRACIÓN QUE CONDUCE A LA PIEDRA SE ATRAVIESA ESTA VÍA PUBLICA Y SE LLEGA A UN BARRANCO LÍMITE CON PREDIO DE LOS MISMOS GRANADA SE PARA ABAJO BORDEANDO EL BARRANCO HASTA DONDE TERMINA EL LINDERO CON ESTOS Y SE ENCUENTRA EL LINDERO CON DABEIBA DE PROPIEDAD DE CLÍMACO GIRALDO GARCÍA (SUCESIÓN) DONDE SE ENCUENTRA UN MOJÓN DE PIEDRA SE GIRA HACIA EL ORIENTE LÍMITE CON DABEIBA HASTA ENCONTRAR UN AMAGAMIENTO DE AGUA DE PARA ARRIBA HASTA DONDE SE ENCUENTRA UN TANQUE DE CEMENTO LÍMITE CON CLÍMACO GIRALDO G., DE AQUÍ DE BORDE EL TANQUE DE CEMENTO HASTA ENCONTRAR LA ESQUINA DE UN ALAMBRADO EN LINDERO CON DABEIBA SE SIGUE POR EL MISMO ALAMBRADO Y DE MEDIO SESGO A LA IZQUIERDA HASTA DONDE SE ENCUENTRA UN POSTE DE CEMENTO LÍMITE CON DABEIBA Y EN PREDIO QUE EN ESTA MISMA FECHA ADQUIRIÓ DEL VENDEDOR EL COMPRADOR JAVIER SÁNCHEZ OCAMPO DE AQUÍ DE PARA ARRIBA A LA DERECHA Y POR EL ALAMBRADO LINDERO CON JAVIER SÁNCHEZ OCAMPO HASTA ENCONTRAR LA CARRETERA DE PENETRACIÓN QUE VA PARA LA PIEDRA SIGUIENDO EN LA MISMA DIRECCIÓN QUE VA PARA LA PIEDRA SIGUIENDO EN LA MISMA DIRECCIÓN OCCIDENTE SE ATRAVIESA LA CARRETERA QUE VA PARA LA PIEDRA EN LINDERO CON PREDIO QUE ADQUIRIÓ EN ESTA FECHA JAVIER SÁNCHEZ OCAMPO HASTA ENCONTRAR LÍMITES CON INMUEBLE DE LA PROPIEDAD DE ENTIDAD MUNICIPIO DE PALESTINA Y MARIO ARROYAVE CHAVARRIAGA PRIMER LINDERO PUNTO DE PARTIDA QUE EL INMUEBLE ANTERIOR SOLAMENTE ESTÁ GRAVADO POR LAS SIGUIENTES SERVIDUMBRES DE TRÁNSITO A). UNA POR CARRETERA CON PREDIO SIRVIENTE QUE LO ATRAVIESA DE LA PARTE SUR ORIENTAL AL A OCCIDENTE EL BENEFICIO DE VARIOS INMUEBLES Y QUE CONDUCE DEL CASERÍO DE LA PLATA A LA REGIÓN DE LA PIEDRA. B) OTRO POR CAMINO CON PREDIO DE SIRVIENTE QUE SE EJERCE DEL COSTADO SUR DE DABEIBA Y QUE PASA POR EL SECTOR DEL INMUEBLE ALINDERADO A LA SALIDA DE LA CASA PRINCIPAL DE DABEIBA LA CUAL SE EJERCE A CABALLO CON ANIMALES CARGOS Y DESCARGOS Y A PIE POR MEDIO DE PEATONES A SU VEZ EL PREDIO ALINDERADO COMO DOMINANTE TIENE DERECHO A SERVIRSE POR LA CARRETERA POR MEDIO DE VEHÍCULOS QUE CONDUCE DE LA PIEDRA AL CASERÍO DE LA PLATA. #### Linderos tomados de la escritura pública número 1325 del 28 de julio del 1972, otorgada en la Notaría Cuarta del Círculo de Manizales. ### Inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número **100-1564** de la

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales y con la ficha catastral número **17-524-00-01-00-00-0005-0042-0-00-00-0000**.

**3° UN LOTE DE TERRENO CON CASA DE HABITACION IDENTIFICADO COMO LOS MANGOS, UBICADO EN LA VEREDA LA PLATA, DEL MUNICIPIO DE PALESTINA - DEPARTAMENTO DE CALDAS**, con un área según la escritura pública número 70 de fecha del 10 de abril de 1995, otorgada en la Notaría Única de Palestina, de 4-8000 hectáreas determinada por los siguientes linderos: ### PARTIENDO DE UN MOJÓN DE PIEDRA QUE ESTÁ COLOCADO AL PIE DE UN ÁRBOL LLAMADO NACEDERO, LINDEROS CON PROPIEDAD DE JOSÉ IGNACIO LONDOÑO. SE CONTINÚA CON ESTE LINDERO HASTA LLEGAR A UNA QUIEBRABARRIGO. DE AQUÍ POR UNA CORRIENTE DE AGUA BORDEANDO UN GUADUAL HASTA LLEGAR A UN QUIEBRABARRIGO LINDERO CON PROPIEDAD DE JOSÉ SILVIO ARROYAVE. DE AQUÍ HACIA ARRIBA HASTA LLEGAR A UN MOJÓN DE PIEDRA CERCA DE UN CAÑO SIGUE HACIA ARRIBA DE TRAVESÍA EN LÍNEA RECTA LINDANDO CON PROPIEDAD DE MARIO ARROYAVE E HIJOS HASTA LLEGAR A UN MOJÓN DE PIEDRA PROPIEDAD DEL MISMO JOSÉ IGNACIO LONDOÑO Y DE AQUÍ SE SIGUE EN LA MISMA DIRECCIÓN HASTA LLEGAR AL PRIMER MOJÓN PUNTO DE PARTIDA. ### Linderos tomados de la escritura pública número 70 del 10 de abril de 1995, otorgada en la Notaría Única de Palestina. ### Inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número **100-124394** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales y con la ficha catastral número **17-524-00-01-00-00-0005-0014-0-00-00-0000**.

**SEGUNDA: VIGENCIA.** Que el término de duración del contrato -conforme lo acordado en la referida promesa de compraventa- va desde el primero (1º) de agosto de 2022 hasta el 31 de diciembre de 2022.

**TERCERA: ENTREGA: EL ARRENDADOR,** realizará la entrega real y material al **ARRENDATARIO** de los inmuebles, con todas sus anexidades, usos y costumbres el **01 de agosto de 2022**.

**CUARTA: CANON Y FORMA DE PAGO:** Que el precio acordado por las partes por el canon de arrendamiento es de **DOS MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$2.500.000.00) MONEDA CORRIENTE**, pagaderos de manera mensual y anticipada dentro de los primeros dos (02) días de cada periodo.

Para constancia y validez se firma en Manizales en dos ejemplares del mismo tenor el primero (1º) de agosto del año **DOS MIL VEINTIDOS (2022)**.

**RICARDO AUGUSTO RIVERA SERNA**

C.C. No. 1.053.776.371 EXPEDIDA EN MANIZALES

**ARRENDADOR**



**JOSE SILVIO ARROYAVE BUITRAGO**

C.C. No. ~~10.215.976~~ EXPEDIA EN MANIZALES - CALDAS

**ARRENDATARIO**

## CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE CUATRO PREDIOS RÚRALES

Entre los suscritos, por una parte: el señor **RICARDO AUGUSTO RIVERA SERNA**, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Manizales, de estado civil soltero con unión marital de hecho, identificado con cédula de ciudadanía número **1.053.776.371** expedida en Manizales, quien obra en nombre propio y quien en adelante se denominará **EL ARRENDADOR**; y de la otra, el señor **JOSE SILVIO ARROYAVE BUITRAGO**, mayor de edad, vecino de Manizales, identificado con la cédula de ciudadanía **10.215.976** expedida en Manizales, de estado civil soltero, quien obra en nombre propio, y quien en adelante se denominará **EL ARRENDATARIO**, con el fin de darle cumplimiento al contrato de promesa de compraventa celebrado el 28 de junio de 2022, entre la sociedad **MARIO ARROYAVE E HIJOS SOCIEDAD EN COMANDITA SIMPLE, NIT. 890.802.163-3**, hemos celebrado el presente contrato de **ARRENDAMIENTO DE PREDIO RURAL** que se regirá por estas cláusulas. -

**PRIMERA:** **RICARDO AUGUSTO RIVERA SERNA** entrega a título de **ARRENDAMIENTO** al señor **JOSE SILVIO ARROYAVE BUITRAGO** estos inmuebles:

1º El **100%** de **UN LOTE DE TERRENO DENOMINADO LOS MANGOS**, , **UBICADO EN LA VEREDA LA PLATA EN JURISDICCIÓN DEL MUNICIPIO DE PALESTINA, DEPARTAMENTO DE CALDAS**, con un área según la escritura pública número 96 de fecha 01 de febrero de 2005, otorgada en la Notaría Segunda de Chinchiná de 3-6200 Hectáreas y construida de 89 metros cuadrados, y según el propietario y PROMITENTE VENDEDOR, el área del inmueble es de 6-0000 Hectáreas, determinado por los siguientes linderos: ##### Partiendo de un mojón de piedra, de propiedad de Mario Arroyave e Hijos, línea recta hacia abajo hasta llegar a un caño, lindero con el citado Mario Arroyave e Hijos, caño abajo línea recta hasta llegar a un quiebra barrigo situado en el lindero con José Ignacio Londoño, de aquí hacia la derecha por un gradual hasta llegar al lindero con propiedad del comprador José Silvio Arroyave, y de aquí hacia arriba hasta llegar al primer mojón punto de partida. ##### Linderos tomados de la escritura pública número **1092 del 31 de diciembre de 2004**, otorgada en la Notaria Segunda de Chinchiná. Inmueble Identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria número **100-124427** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales y con la ficha catastral número **17524000100060056000**.

**2º UNA FINCA TERRITORIAL, COMPUESTA DE DOS LOTES DE TERRENO RURALES CONTIGUOS, DENOMINADOS "ALEGRÍAS" Y "EL MANGO"; UBICADAS EN EL MUNICIPIO DE PALESTINA – DEPARTAMENTO DE CALDAS,** con un área según la escritura pública número 2193 de fecha 29 de septiembre de 1983, otorgada en la Notaría Cuarta de Manizales, de 10-6050 hectáreas y 4.000 hectáreas, determinada por los siguientes linderos: ### PARTIENDO DE LA CAÑADA EN LINDERO CON PROPIEDAD DE HEREDEROS DE GUILLERMO GALVIS Y DONDE EXISTE UN NACIMIENTO DE AGUA; SE SIGUE HACIA ARRIBA POR UN CERCO DE ALAMBRE QUE RODEA UN BARRANCO, HASTA LLEGAR A UN MOJON DE PIEDRA COLOCADO EN LA MARGEN DERECHA DE LA CASA CAMPAMENTO EXISTENTE EN LOTE DE PROPIEDAD DE MARIO ARROYAVE, CH. LINDANDO CON LA CASA DE HABITACION DE PROPIEDAD DEL SEÑOR ELIAS HENAO E. HASTA SALIR A LA CARRETERA QUE DE PALESTINA CONDUCE AL CORREGIMIENTO DE ARAUCA, DE AQUI SE GIRA HACIA LA IZQUIERDA DE TRAVESIA Y PASANDO POR LA CARRETERA HASTA ENCONTRAR OTRO MOJON DE PIEDRA SITUADO EN UN BARRANCO AL MARGEN DERECHO DE DICHA CARRETERA Y QUE SEPARA LOS PREDIOS DE PROPIEDAD DE MARIO ARROYAVE CH. Y ELLOTE DE LA ESCUELA DE NIÑOS DE LA VEREDA LA PLATA, PROPIEDAD DEL DEPARTAMENTO DE CALDAS, DE AQUI SE SIGUE HACIA ARRIBA EN LINEA RECTA. — LINDANDO CON PREDIO DEL DEPARTAMENTO DE CALDAS, HASTA LLEGAR A UNA CHAMBA EN DONDE SE ENCUENTRA UN MOJON DE PIEDRA QUE DELIMITA LOS PREDIOS DE PROPIEDAD DE MARIO ARROYAVE E HIJOS - JAVIER SANCHEZ Y EL LOTE DE LA ESCUELA DE NIÑOS DEL DEPARTAMENTO DE CALDAS, DE AQUI SE GIRA HACIA LA IZQUIERDA Y EN DIRECCION NORTE Y SIGUIENDO POR UNA CHAMBA QUE DELIMITA LA VISUAL DEL FILO LINDANDO CON PROPIEDAD DE MARIO ARROYAVE E HIJOS, HASTA LLEGAR UN MOJON DE PIEDRA SITUADO AL BAJAR DEL FILO EN UNA ESPECIE DE VAGA, MOJON ESTE QUE SEPARA LOS PREDIOS DE PROPIEDAD DE MARIO ARROYAVE E HIJOS Y GUSTAVO BERMUDEZ, DE AQUI SE GIRA SOBRE LA IZQUIERDA Y HACIA ABAJO SIGUIENDO POR UNA CERCA DE ALAMBRE HASTA LLEGAR A LA CARRETERA QUE DE PALESTINA CONDUCE AL CORREGIMIENTO DE ARAUCA PUNTO EN EL CUAL EXISTE OTRO MOJON DE AQUI HACIA ABAJO Y ATRAVESANDO LA CARRETERA HASTA ENCONTRAR EL MOJON SITUADO AL PIE DE LA MARGEN IZQUIERDA DE DICHA CARRETERA MOJON ESTE QUE SEPARA LOS PREDIOS DE PROPIEDAD DE JOSE IGANACIO LONDOÑO A LA DERECHA Y MARIO ARROYAVE CH. A LA IZQUIERDA DE AQUI SE SIGUE HACIA ABAJO POR UNA VAGA, PASANDO POR UN NACIMIENTO DE AGUA QUE EXISTE PROINDIVISO DICHO LINDERO Y SIGUIENDO CAÑADA ABAJO HASTA LLEGAR A OTRO MOJON SITUADO EN LA MISMA MARGEN IZQUIERDA DE DICHA CAÑADA Y AL FRENTE DE UN

ARBOL LLAMADO QUIEBRABARRIGA, PUNTO ESTE QUE DELIMITA LOS PREDIOS DE PROPIEDAD DE JAVIER SANCHEZ Y DE JOSE IGNACIO LONDOÑO, SOBRE LA MARGEN DERECHA DE DICHA CAÑADA, DE AQUI CONTINUA CAÑADA ABAJO Y LINDANDO CON PROPIEDAD DE JAVIER SANCHEZ, HASTA LLEGAR A UN MOJON DE PIEDRA QUE ESTA EN UN PLAN AL BORDE DE LA CAÑADA, EN PREDIOS DE PROPIEDAD DE JAVIER SANCHEZ Y SILVIO ARROYAVE B., DE AQUI SE GIRA A LA IZQUIERDA Y HACIA ARRIBA HASTA LLEGAR A UN MOJON DE PIEDRA SITUADO EN EL PLAN AL PIE DE UN ARBOL LLAMADO MANGO, LINDANDO CON PREDIO DE PROPIEDAD DE SILVIO ARROYAVE B., DE AQUI SE SIGUE HACIA ABAJO , HASTA LLEGAR A UN MOJON DE PIEDRA EN LINDERO CON PREDIO DE PROPIEDAD DE SILVIO ARROYAVE B., DE AQUI SE GIRA SOBRE LA DERECHA Y HACIA ABAJO HASTA LLEGAR A UNA CORRIENTE DE AGUA EN DONDE EXISTE UN MOJON DE PIEDRA AL MARGEN DERECHO, EN LINDERO CON PROPIEDAD DE SILVIO ARROYAVE B., CONRADO CALDERON G. Y MARIO ARROYAVE CH. DE AQUI SE GIRA HACIA LA IZQUIERDA Y DE TRAVESIA SUBIENDO HASTA LLEGAR A UN MOJON DE PIEDRA LINDERO CON PREDIO DE PROPIEDAD DE CONRADO CALDERON G. Y MARIO ARROYAVE E HIJOS DE AQUI SE GIRA HACIA LA IZQUIERDA Y EN LINEA RECTA A UN MOJON DE PIEDRA LINDERO CON PREDIOS DE PROPIEDAD DE MARIO ARROYAVE E HIJOS Y JOSE IGNACIO LONDOÑO. DE AQUI HACIA LA IZQUIERDA Y DE TRAVESIA HACIA ABAJO POR UNA MATAS DE PLATANO Y UN CERCO DE ALAMBRE HASTA LLEGAR A LA MARGEN IZQUIERDA DE LA CAÑADA DONDE EXISTE UN MOJON DE PIEDRA DE AQUI SE GIRA SOBRE LA DERECHA Y SIGUIENDO CAÑADA ARRIBA LINDANDO CON PREDIO DE PROPIEDAD DE JOSE IGNACIO LONDOÑO HASTA LLEGAR AL PRIMER MOJON, PUNTO DE PARTIDA SE EXCLUYE DEL ANTERIOR INMUEBLE Y POR LO MISMO NO ENTRA EN LA VENTA, UNA CASA DE HABITACION ENCERRADA POR UNA CERCA DE ALAMBRE SITUADA A ORILLAS DE LA CARRETERA, CONSTANTE DE OCHO VARAS DE FRENTE, EQUIVALENTES A SEIS METROS CON CUARENTA (6.40) CENTIMETROS POR QUINCE VARAS MAS O MENOS DE CENTRO, EQUIVALENTES A DOCE(12.00) METROS.### Linderos tomados de la escritura pública número 2193 del 29 de septiembre de 1.983, otorgada en la Notaria Cuarta de Manizales. ### Inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número **100-61761** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales y con la ficha catastral número **17-524-00-01-00-00-0006-0013-0-00-00-0000**.

**PARÁGRAFO:** Este contrato excluye una hectárea aproximadamente que se encuentra dentro de este predio, en la que se halla una casa de habitación de 400 mts<sup>2</sup> aproximados, una piscina, unas bodegas donde funciona una trilladora y una

vivienda del casero o agregado, el cual se encuentra determinado por los siguientes linderos: ### El cual linda al frente con la carretera, que va desde Palestina hacia La Plata, por el otro costado con el lote del promitente vendedor, por el costado izquierdo con las Fincas Las Marinitas y por el costado derecho con el lote del señor Alfonso López. ###

**3° UNA FINCA RURAL, DENOMINADA "EL PILAR"; UBICADAS EN LA VEREDA LA PLATA; DEL MUNICIPIO DE PALESTINA – DEPARTAMENTO DE CALDAS,** con un área según la escritura pública número 1325 de fecha 28 de julio de 1972, otorgada en la Notaría Cuarta de Manizales, de 8-3200 hectáreas determinada por los siguientes linderos: ### PARTIENDO DEL LÍMITE DE LOS INMUEBLES DE LA PROPIEDAD DE LA ENTIDAD MUNICIPIO DE PALESTINA Y DONDE FUNCIONA LA ESCUELA DE LAS NIÑAS DE LA PLATA CON EL PREDIO QUE ADQUIRIÓ EN ESTA MISMA FORMA JAVIER SÁNCHEZ OCAMPO Y DE PROPIEDAD DEL COMPRADOR MARIO ARROYAVE CHAVARRIAGA E HIJOS LIMITADA SE SIGUE POR UNA CHAMBA ABAJO CON PREDIO DEL MISMA COMPRADOR HASTA ENCONTRAR EL LINDERO CON INMUEBLE DE PROPIEDAD DE LUIS BERMÚDEZ GALLEGO DONDE SE ENCUENTRA LA MISMA CHAMBA SE SIGUE EL LÍMITE CON PREDIO DE LUIS BERMÚDEZ GALLEGO DE PARA ARRIBA POR LA CHAMBA HASTA ENCONTRAR EL MOJÓN DE PIEDRA DONDE TERMINA EL LINDERO CON PREDIO DE BERMÚDEZ GALLEGO Y SE ENCUENTRA EL LÍMITE CON EL INMUEBLE DE ELÍAS Y HERNÁN GRANADA DE AQUÍ SE SIGUE CON ESTOS MISMOS LINDANTES Y EL LÍNEA RECTA PARA ABAJO POR EL ALAMBRADO HASTA LLEGAR A LA CARRETERA DE PENETRACIÓN QUE CONDUCE A LA PIEDRA SE ATRAVIESA ESTA VÍA PÚBLICA Y SE LLEGA A UN BARRANCO LÍMITE CON PREDIO DE LOS MISMOS GRANADA SE PARA ABAJO BORDEANDO EL BARRANCO HASTA DONDE TERMINA EL LINDERO CON ESTOS Y SE ENCUENTRA EL LINDERO CON DABEIBA DE PROPIEDAD DE CLÍMACO GIRALDO GARCÍA (SUCESIÓN) DONDE SE ENCUENTRA UN MOJÓN DE PIEDRA SE GIRA HACIA EL ORIENTE LÍMITE CON DABEIBA HASTA ENCONTRAR UN AMAGAMIENTO DE AGUA DE PARA ARRIBA HASTA DONDE SE ENCUENTRA UN TANQUE DE CEMENTO LÍMITE CON CLÍMACO GIRALDO G., DE AQUÍ DE BORDE EL TANQUE DE CEMENTO HASTA ENCONTRAR LA ESQUINA DE UN ALAMBRADO EN LINDERO CON DABEIBA SE SIGUE POR EL MISMO ALAMBRADO Y DE MEDIO SESGO A LA IZQUIERDA HASTA DONDE SE ENCUENTRA UN POSTE DE CEMENTO LÍMITE CON DABEIBA Y EN PREDIO QUE EN ESTA MISMA FECHA ADQUIRIÓ DEL VENDEDOR EL COMPRADOR JAVIER SÁNCHEZ OCAMPO DE AQUÍ DE PARA ARRIBA A LA DERECHA Y POR EL ALAMBRADO LINDERO CON JAVIER SÁNCHEZ OCAMPO HASTA ENCONTRAR LA CARRETERA DE PENETRACIÓN QUE VA PARA LA PIEDRA

SIGUIENDO EN LA MISMA DIRECCIÓN QUE VA PARA LA PIEDRA SIGUIENDO EN LA MISMA DIRECCIÓN OCCIDENTE SE ATRAVIESA LA CARRETERA QUE VA PARA LA PIEDRA EN LINDERO CON PREDIO QUE ADQUIRIÓ EN ESTA FECHA JAVIER SÁNCHEZ OCAMPO HASTA ENCONTRAR LÍMITES CON INMUEBLE DE LA PROPIEDAD DE ENTIDAD MUNICIPIO DE PALESTINA Y MARIO ARROYAVE CHAVARRIAGA PRIMER LINDERO PUNTO DE PARTIDA QUE EL INMUEBLE ANTERIOR SOLAMENTE ESTÁ GRAVADO POR LAS SIGUIENTES SERVIDUMBRES DE TRÁNSITO A). UNA POR CARRETERA CON PREDIO SIRVIENTE QUE LO ATRAVIESA DE LA PARTE SUR ORIENTAL AL A OCCIDENTE EL BENEFICIO DE VARIOS INMUEBLES Y QUE CONDUCE DEL CASERÍO DE LA PLATA A LA REGIÓN DE LA PIEDRA. B) OTRO POR CAMINO CON PREDIO DE SIRVIENTE QUE SE EJERCE DEL COSTADO SUR DE DABEIBA Y QUE PASA POR EL SECTOR DEL INMUEBLE ALINDERADO A LA SALIDA DE LA CASA PRINCIPAL DE DABEIBA LA CUAL SE EJERCE A CABALLO CON ANIMALES CARGOS Y DESCARGOS Y A PIE POR MEDIO DE PEATONES A SU VEZ EL PREDIO ALINDERADO COMO DOMINANTE TIENE DERECHO A SERVIRSE POR LA CARRETERA POR MEDIO DE VEHÍCULOS QUE CONDUCE DE LA PIEDRA AL CASERÍO DE LA PLATA. #### Linderos tomados de la escritura pública número 1325 del 28 de julio del 1972, otorgada en la Notaría Cuarta del Círculo de Manizales. ### Inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número **100-1564** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales y con la ficha catastral número **17-524-00-01-00-00-0005-0042-0-00-00-0000**.

**4° UN LOTE DE TERRENO CON CASA DE HABITACION IDENTIFICADO COMO LOS MANGOS, UBICADO EN LA VEREDA LA PLATA, DEL MUNICIPIO DE PALESTINA – DEPARTAMENTO DE CALDAS,** con un área según la escritura pública número 70 de fecha del 10 de abril de 1995, otorgada en la Notaría Única de Palestina, de 4-8000 hectáreas determinada por los siguientes linderos: ### PARTIENDO DE UN MOJÓN DE PIEDRA QUE ESTÁ COLOCADO AL PIE DE UN ÁRBOL LLAMADO NACEDERO, LINDEROS CON PROPIEDAD DE JOSÉ IGNACIO LONDOÑO. SE CONTINÚA CON ESTE LINDERO HASTA LLEGAR A UNA QUIEBRABARRIGO. DE AQUÍ POR UNA CORRIENTE DE AGUA BORDEANDO UN GUADUAL HASTA LLEGAR A UN QUIEBRABARRIGO LINDERO CON PROPIEDAD DE JOSÉ SILVIO ARROYAVE. DE AQUÍ HACIA ARRIBA HASTA LLEGAR A UN MOJÓN DE PIEDRA CERCA DE UN CAÑO SIGUE HACIA ARRIBA DE TRAVESÍA EN LÍNEA RECTA LINDANDO CON PROPIEDAD DE MARIO ARROYAVE E HIJOS HASTA LLEGAR A UN MOJÓN DE PIEDRA PROPIEDAD DEL MISMO JOSÉ IGNACIO LONDOÑO Y DE AQUÍ SE SIGUE EN LA MISMA DIRECCIÓN HASTA LLEGAR AL PRIMER MOJÓN PUNTO DE PARTIDA. ### Linderos tomados de la escritura pública número 70 del 10

Página 5 de 6

de abril de 1995, otorgada en la Notaria Única de Palestina. ### Inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número **100-124394** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales y con la ficha catastral número **17-524-00-01-00-00-0005-0014-0-00-00-0000**.

**SEGUNDA: VIGENCIA.** Que el término de duración del contrato -conforme lo acordado en la referida promesa de compraventa- va desde el primero (1º) de agosto de 2022 hasta el 31 de diciembre de 2022.

**TERCERA: ENTREGA: EL ARRENDADOR,** realizará la entrega real y material al **ARRENDATARIO** de los inmuebles, con todas sus anexidades, usos y costumbres el **01 de agosto de 2022**.

**CUARTA: CANON Y FORMA DE PAGO:** Que el precio acordado por las partes por el canon de arrendamiento es de **TRES MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS (\$3.400.000.00) MONEDA CORRIENTE**, pagaderos de manera mensual y anticipada dentro de los primeros dos (02) días de cada periodo.

Para constancia y validez se firma en Manizales en dos ejemplares del mismo tenor el primero (1º) de agosto del año **DOS MIL VEINTIDOS (2022)**.

**RICARDO AUGUSTO RIVERA SERNA**

C.C. No. 1.053.776.371 EXPEDIDA EN MANIZALES

**ARRENDADOR**



**JOSE SILVIO ARROYAVE BUITRAGO**

C.C. No. **10.215.976** EXPEDIDA EN MANIZALES - CALDAS

**ARRENDATARIO**



# MUNICIPIO DE PALESTINA

PAZ Y SALVO MUNICIPAL (#: 524)

Documento #: 202200015758, por Valor de: \$0.00

Destino del Documento: VARIOS - Vigencia Hasta: 30/Dec/2022

Se certifica que el (los) predios se encuentra a paz y salvo y que no se cobra valorización

Cédula - NIT: 10215976

Nombre: ARROYAVE BUITRAGO JOSE SILVIO

CATASTRO, PREDIAL UNIFIC., CONCEPTOS Y OTROS CPTOS

524-00-01-0006-0056-000 Ficha: Matric: Dir: LOS MANGOS Pagó: 2022-12 # Prop: 1.(FIN)

N.U.P.: 17-524-00-01-00-00-0006-0056-0-00-00-0000.(FIN)

-> Año: 2022, A.T:36199, A.T.C:0, A.T.P:0, A.C:114, A.C.C:0, Desplazado:NO, (D.E:04=100%).(FIN)

-> Año: 2022, V.T:\$7,634,000, V.T.C:\$0, V.C:\$7,634,000, V.C.C:\$0, Avalúo Total: \$15,268,000, Avalúo Derecho: .(FIN)

INDUSTRIA Y COMERCIO, CONCEPTOS Y OTROS CPTOS.

EL NUMERO DE DOCUMENTO REGISTRADO NO POSEE ESTABLECIMIENTOS EN I. Y C.

CERTIF. Y PAZ Y SALVOS - RESTRICC. DE LOS CLIENTES

EL NUMERO DE DOCUMENTO REGISTRADO NO POSEE RESTRICCIONES

ACUERDOS DE PAGO

EL NUMERO DE DOCUMENTO REGISTRADO NO POSEE ACUERDOS DE PAGO VIGENTES

FIN



(415)7709998874169(8020)202200015758(3900)000000000(96)20221230

A.T: Area de Terreno  
A.T.C: Area de Terreno - Común  
A.T.P: Area de Terreno - Privada  
A.C: Area Construida  
A.C.C:Area Ccnstruida - Común  
V.T: Valor Terreno  
V.T.C:Valor Terreno - Común  
V.C: Valor Construcción  
V.C.C: Valor Construcción - Común

Áreas en Metros Cuadrados  
D.E: Destinos Económicos

Los suscritos responsables de emitir el documento certifican que verificaron los datos aqui contenidos

Firma:

Cédula



# MUNICIPIO DE PALESTINA

PAZ Y SALVO IMPUESTO PREDIAL (#: 701)  
Documento #: 202200018676, por Valor de: \$0.00  
Destino del Documento: VARIOS - Vigencia Hasta: 30/Dec/2022

La oficina de rentas municipal certifica que el (los) predios se encuentran a paz y salvo y que no se cobra valorizacion.

Cédula - NIT: 890802163      Nombre: HIJOS LTDA MARIO ARROYAVE

### CATASTRO, PREDIAL UNIFIC., CONCEPTOS Y OTROS CPTOS

524-00-01-0005-0042-000 Ficha: Matric: Dir: EL PILAR Pagó: 2022-12 # Prop: 1.(FIN)

N.U.P.: 17-524-00-01-00-00-0005-0042-0-00-00-0000.(FIN)

-> Año: 2022, A.T:83200, A.T.C:0, A.T.P:0, A.C:0, A.C.C:0, Desplazado:NO, (D.E:04=100%).(FIN)

-> Año: 2022, V.T:\$47,579,000, V.T.C:\$0, V.C:\$0, V.C.C:\$0, Avalúo Total: \$47,579,000, Avalúo Derecho: .(FIN)

524-00-01-0006-0013-000 Ficha: Matric: Dir: EL PILAR Pagó: 2022-12 # Prop: 1.(FIN)

N.U.P.: 17-524-00-01-00-00-0006-0013-0-00-00-0000.(FIN)

-> Año: 2022, A.T:83201, A.T.C:0, A.T.P:0, A.C:1605, A.C.C:0, Desplazado:NO, (D.E:04=100%).(FIN)

-> Año: 2022, V.T:\$95,125,500, V.T.C:\$0, V.C:\$95,125,500, V.C.C:\$0, Avalúo Total: \$190,251,000, Avalúo Derecho: .(FIN)

### INDUSTRIA Y COMERCIO, CONCEPTOS Y OTROS CPTOS.

EL NUMERO DE DOCUMENTO REGISTRADO NO POSEE ESTABLECIMIENTOS EN I. Y C.

### CERTIF. Y PAZ Y SALVOS - RESTRICC. DE LOS CLIENTES

EL NUMERO DE DOCUMENTO REGISTRADO NO POSEE RESTRICCIONES

### ACUERDOS DE PAGO

EL NUMERO DE DOCUMENTO REGISTRADO NO POSEE ACUERDOS DE PAGO VIGENTES

FIN



(415)7709998874169(8020)202200018676(3900)0000000000(96)20221230

Los suscritos responsables de emitir el documento certifica que verifican los datos aqui contenidos

A.T: Area de Terreno  
A.T.C: Area de Terreno - Común  
A.T.P: Area de Terreno - Privada  
A.C: Area Construida  
A.C.C: Area Construida - Común  
V.T: Valor Terreno  
V.T.C: Valor Terreno - Común  
V.C: Valor Construcción  
V.C.C: Valor Construcción - Común

Áreas en Metros Cuadrados.  
D.E: Destinos Económicos

Firma

Cédula



# MUNICIPIO DE PALESTINA

PAZ Y SALVO MUNICIPAL No. 520

Documento #: 202200015761, por Valor de \$ 20.000

Destino del documento: VARIOS - vigencia hasta: Junio/2022

Se certifica que el (los) predios se encuentra a paz y salvo y que no se cubra viciación.

Cédula - NIT: 999000000230 Nombre: MARIO-ARROYAVE-HIJOS-LTDA

CATASTRO, PREDIAL UNIFIC., CONCEPTOS Y OTROS CPTOS

524-00-01-0006-0014-000 Ficha: Matric: Dir: LOS MANGOS Pagó: 2022-12 # Prop: 1 (FIN)

N.U.P.: 17-524-00-01-00-00-0006-0014-0-00-00-0000 (FIN)

-> Año: 2022, A.T: 15000, A.T.C:0, A.T.P:0, A.C: 111, A.C.C:0, Desplazado:NO, (D.E.04=100%) (FIN)

-> Año: 2022, V.T:\$5,822,500, V.T.C:\$0, V.C:\$5,822,500, V.C.C:\$0, Avalúo Total: \$11,645,000, Avalúo Derecho: (FIN)

INDUSTRIA Y COMERCIO, CONCEPTOS Y OTROS CPTOS.

EL NUMERO DE DOCUMENTO REGISTRADO NO POSEE ESTABLECIMIENTOS EN I. Y C.

CERTIF. Y PAZ Y SALVOS - RESTRICC. DE LOS CLIENTES

EL NUMERO DE DOCUMENTO REGISTRADO NO POSEE RESTRICCIONES

ACUERDOS DE PAGO

EL NUMERO DE DOCUMENTO REGISTRADO NO POSEE ACUERDOS DE PAGO VIGENTES

FIN



(415)7709998874169(8020)202200015761(3900)0000000000(96)20221230

Los suscritos responsables de emitir el documento certifican que verificaron los datos aqui contenidos

A.T: Area de Terreno  
A.T.C: Area de Terreno - Común  
A.T.P: Area de Terreno - Privada  
A.C: Area Construida  
A.C.C: Area Construida - Común  
V.T: Valor Terreno  
V.T.C: Valor Terreno - Común  
V.C: Valor Construcción  
V.C.C: Valor Construcción - Común

Áreas en Metros Cuadrados  
D.E: Destinos Especiales

Firma:

Cédula

Area Terreno 1 H. 5000mt.  
Area Const. 111 mt.

**ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO:**

En el Municipio de Manizales, Círculo notarial del mismo nombre, Capital del Departamento de Caldas, República de Colombia, a los **VEINTICUATRO (24) DÍAS DEL MES DE JUNIO DEL AÑO DOS MIL VEINTIDOS (2022)**, al despacho de la NOTARÍA SEGUNDA, a cargo del(la) Notario(a) Encargada **CLAUDIA MARCELA GRANADA MARIN**.

Compareció(eron) de una parte los señores **PATRICIA LILIANA SERNA TORO**, mayor de edad vecino(a) y domiciliado(a) de la ciudad de Manizales, identificado(a) con la cédula de ciudadanía número **24.433.356** expedida de Aránzazu, de estado civil **CASADA CON SOCIEDAD CONYUGAL VIGENTE**; **VALENTINA RIVERA SERNA**, mayor de edad vecino(a) y domiciliado(a) de la ciudad de Manizales, identificado(a) con la cédula de ciudadanía número **1.053.809.163** expedida de Manizales, de estado civil **SOLTERA SIN UNION MARITAL DE HECHO**; **ALEJANDRA MARIA TORRES MUÑOZ**, mayor de edad vecino(a) y domiciliado(a) de la ciudad de Manizales, identificado(a) con la cédula de ciudadanía número **30.412.494** expedida de Riosucio, de estado civil **SOLTERA SIN UNION MARITAL DE HECHO** y **JOSE MARIA RIVERA SERNA**, mayor de edad vecino(a) y domiciliado(a) de la ciudad de Manizales, identificado(a) con la cédula de ciudadanía número **4.356.173** expedida de Manizales, de estado civil **CASADO CON SOCIEDAD CONYUGAL VIGENTE**; quienes obran en nombre propio y quienes en adelante se denominarán **LA PARTE VENDEDORA**, y el(la) señor(a) **JOSE SILVIO ARROYAVE BUITRAGO**, mayor de edad vecino(a) y domiciliado(a) en la ciudad de Manizales, identificado(a) con la cédula de ciudadanía número **10.215.976** expedida en Manizales, de estado civil **DIVORCIADO CON SOCIEDAD CONYUGAL DISUELTA Y LIQUIDADA**; quien obra en su propio nombre, y quien(es) en adelante se denominará(n) **LA PARTE COMPRADORA**, y manifestó(aron) que ellos se conocieron personal y directamente antes de comparecer a la Notaría a solicitar el servicio de recepción, extensión y otorgamiento con sus firmas de esta escritura de compraventa; que constataron ser realmente las personas interesadas en el negocio; que **LA PARTE COMPRADORA** constató de primera mano que **LA PARTE VENDEDORA**, si es realmente propietaria del **41.1%** del inmueble que le transfiere en

venta, pues ella se los enseñó material y satisfactoriamente; que, además, tuvo la precaución de establecer esa situación jurídica con vista en los documentos de identidad que se pusieron de presente y en la copia original del título de propiedad y en los folios de matrícula inmobiliaria (certificados de tradición); que fueron advertidos que el Notario responde de la regularidad formal de esta escritura, pero no de la veracidad de las declaraciones de los interesados, pues son ellos quienes deben constatarlas, tal y conforme lo establece el artículo 9º del Decreto - Ley 960 de 1.970, motivos por los cuales proceden a elevar a escritura pública el presente contrato de compraventa en la siguiente forma: **PRIMERO:** Que **LA PARTE VENDEDORA**, transfiere a título de **VENTA** a favor de **LA PARTE COMPRADORA**, el derecho de dominio y la posesión material que tiene(n) y ejerce(n) sobre el **41.1%** del(los) siguiente(s) inmueble(s): **LOCAL COMERCIAL B, QUE HACE PARTE INTEGRANTE DEL "EDIFICIO TUCÁN" – PROPIEDAD HORIZONTAL, UBICADO EN LA CALLE 17 NÚMERO 20 - 23/25/27/29, DEL MUNICIPIO DE MANIZALES – DEPARTAMENTO DE CALDAS.** Determinado así: —

❖ **LOCAL COMERCIAL B:** -----

UNIDAD	A. PRIV.	A. CONST.	A. COMUN (Muros/columnas)
LOCAL COMERCIAL B	167,70	175,10	7,40

Ubicado en el nivel +0.00 primer piso del edificio Tucán, con una área Construida incluyendo muros, columnas y buitrones aproximada de 175,10m<sup>2</sup>, un área común construida de muros, columnas y Buitrones de 7,40m<sup>2</sup>, y con una Área Privada construida aproximada de 167,70m<sup>2</sup>, cuyos linderos y dimensiones se referencian en el plano No 2/7 hasta el 7/7, son los siguientes: ### Partiendo del punto n. 1 ubicado en la puerta de acceso principal, en dirección norte hasta el punto n. 2 con una longitud de 3,95 metros lindando con muro común que lo separa del andén de la Calle 17. Del punto n. 2 ubicado en la puerta de acceso principal, en dirección oriente hasta el punto n. 3 con una longitud de 15,20 metros lindando con el muro común que lo separa del predio vecino identificado con FICHA CATASTRAL N. 10500020015000. Del punto n. 3 ubicado en el patio posterior, en dirección norte hasta el punto n. 4 con una longitud de 3,41 metros lindando con el muro común que lo separa del predio vecino identificado con FICHA CATASTRAL N. 10500020015000. Del punto n. 4

ubicado en el patio posterior, en dirección oriente hasta el punto n. 5 con una longitud de 15,09 metros lindando con el muro común que lo separa de los predios vecinos identificados con FICHA CATASTRAL N. 10500020015000/10500020002000. Del punto n. 5 en ubicado en el patio posterior, en dirección sur hasta el punto n. 6 con una longitud aproximada de 7,30 metros lindando con el muro común que lo separa del predio vecino identificado con FICHA CATASTRAL N. 10500020005000. Del punto n. 6, en dirección occidente hasta el punto n. 1 de partida con una longitud 30,22 metros lindando con muro común que lo separa del Local Comercial A primer piso. CENIT: En toda su extensión con losa de entrepiso que lo separa de los apartamentos 1 y 2 del segundo nivel del edificio. NADIR: En toda su extensión con losa común que lo separa del terreno. Existen dentro de este Local Comercial 5 columnas, que son bienes comunes y estructurales, por lo tanto no se pueden alterar ni eliminar. ### Inmueble(s) identificado(s) con el(los) folio(s) de matrícula(s) inmobiliaria(s) número(s) **100-233329** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales y con la(s) ficha(s) catastral(es) número(s) **010500000020014000000000**. No obstante, la cabida y linderos del(los) inmueble(s) la venta del **41.1%** se hace como cuerpo cierto. TRADICIÓN: El **41.1%** del(los) anterior(es) inmueble(s) fue(ron) adquirido(s) por **LA PARTE VENDEDORA**, señor(es) **PATRICIA LILIANA SERNA TORO, VALENTINA RIVERA SERNA, ALEJANDRA MARIA TORRES MUÑOZ, y JOSE MARIA RIVERA SERNA**, en sus actuales estados civiles, por COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA DEL 41.1%, realizada al señor CARLOS IGNACIO PIEDRAHITA MEJIA.; mediante la escritura pública número 3204 del 18 de mayo de 2021, otorgada en la Notaría Segunda del Círculo de Manizales, debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales, en el(los) folio(s) de matrícula(s) inmobiliaria(s) número(s) **100-233329**. PARÁGRAFO PRIMERO: El “EDIFICIO TUCÁN” – PROPIEDAD HORIZONTAL, del cual es(son) parte integrante la(s) citada(s) unidad(es) privada(s), está sometido al régimen de propiedad horizontal como consta en la escritura pública número 7.198 del 21 de Octubre de 2019, otorgada en la Notaría Segunda del Círculo de Manizales. A las Unidades objeto del presente contrato les corresponden el(los) folio(s) de matrícula(s) inmobiliaria(s) número(s) **100-233329** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales. PARÁGRAFO SEGUNDO: Que en la presente transferencia quedan

incluidos los derechos proporcionales sobre los bienes y áreas de uso común propios del EDIFICIO. **PARÁGRAFO TERCERO:** Manifiesta **LA PARTE COMPRADORA** que acepta el régimen de propiedad horizontal establecido en los términos de la escritura pública antes citada, por conocerlos enteramente, asume todas las obligaciones que de él se deriven y específicamente las establecidas en el reglamento de copropiedad. **SEGUNDO:** Que **LA PARTE VENDEDORA**, garantiza que el **41.1%** del inmueble objeto de esta venta es de su exclusiva propiedad, lo posee regular y pacíficamente, no lo ha enajenado a ninguna otra persona, se halla libre de toda clase de gravámenes, uso, usufructo, censo, embargo judicial, demanda, condiciones resolutorias, arrendamiento por escritura pública, patrimonio de familia, limitaciones en el dominio y goce, pleito pendiente, afectación a vivienda familiar, lo mismo que a paz y salvo por toda clase de impuestos, tasas o contribuciones de carácter Municipal, Departamental, o Nacional. Obligándose **LA PARTE VENDEDORA** a salir al saneamiento en los casos de ley. **PARÁGRAFO:** *El inmueble soporta: HIPOTECA DERECHOS DE CUOTA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA SOBRE EL 58.9%, constituida por medio de la escritura pública número 1402 del 09 de marzo de 2022, otorgada en la Notaría Segunda del Círculo de Manizales, debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales, en el(los) folio(s) de matrícula(s) inmobiliaria(s) número(s) 100-233329.* **TERCERO:** Que el precio de venta del **41.1%** del anterior inmueble, con todas sus anexidades, servidumbres, dependencias, usos y costumbres, es la cantidad de **TRESCIENTOS VEINTICINCO MILLONES DE PESOS (\$325.000.000.00.) MONEDA CORRIENTE**, suma que **LA PARTE VENDEDORA** declara tener recibida, en dinero de contado, a entera satisfacción de **LA PARTE COMPRADORA** a la firma de esta escritura. **PARÁGRAFO PRIMERO:** "De conformidad con el artículo 61 de la Ley 2010 del 27 de diciembre de 2019 Declaramos bajo la gravedad de juramento que el precio incluido en la escritura es real y no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente, así mismo declaramos que no existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera de la misma. Esta declaración se hace de manera libre y espontánea por parte de nosotros los comparecientes sin responsabilidad alguna por parte del notario." **PARÁGRAFO SEGUNDO:** En virtud del artículo 90 del estatuto tributario, no serán constitutivos de costo de los bienes

raíces aquellas sumas que no se hayan desembolsado a través de entidades financieras. **PARÁGRAFO TERCERO.** En virtud del inciso 6 del artículo 90 del estatuto tributario, el suscrito Notario advirtió a los interesados que de no hacer las anteriores manifestaciones bajo la gravedad del juramento, tanto el impuesto sobre la renta, como la ganancia ocasional, el impuesto de registro, los derechos de registro' y los derechos notariales, serán liquidados sobre una base equivalente a cuatro veces el valor incluido en la escritura, sin perjuicio de la obligación del notario de reportar la irregularidad a las autoridades de impuestos para lo de su competencia y sin perjuicio de las facultades de la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales -DIAN para determinar el valor real de la transacción. **PARÁGRAFO CUARTO:** En virtud del artículo 60 del Estatuto Tributario, los bienes transferidos por personas naturales con calidad de constructores, son considerados activos corrientes y/o movibles que hacen parte del inventario; por lo anterior en las escrituras de transferencia de dominio, debe manifestar siempre la calidad de constructor." **CUARTO. ENTREGA:** Que **LA PARTE VENDEDORA** desde hoy mismo pone a **LA PARTE COMPRADORA** en posesión y dominio del **41.1%** del inmueble que le vende, con sus títulos y acciones consiguientes. **QUINTO:** Que las partes contratantes aceptan en todas y cada una de sus partes la presente escritura y la compraventa en ella contenida, declarando **LA PARTE COMPRADORA** que tiene recibido el **41.1%** del inmueble que adquiere materialmente. **DECLARACIONES JURAMENTADAS PARA DAR CUMPLIMIENTO A LA LEY 258 DEL 17 DE ENERO DE 1.996 REFORMADA POR LA LEY 854 DEL 25 DE NOVIEMBRE DE 2003:** El notario indagó a LA PARTE VENDEDORA, bajo la gravedad de juramento: I) Sobre su(s) actual(es) estado(s) civil(es), a lo cual respondió(eron): **PATRICIA LILIANA SERNA TORO CASADA CON SOCIEDAD CONYUGAL VIGENTE; VALENTINA RIVERA SERNA SOLTERA SIN UNION MARITAL DE HECHO; ALEJANDRA MARIA TORRES MUÑOZ SOLTERA SIN UNION MARITAL DE HECHO ,JOSE MARIA RIVERA SERNA CASADO CON SOCIEDAD CONYUGAL VIGENTE.,** II) Sobre si el **41.1%** del inmueble que enajenan está o no afectado a vivienda familiar, habiendo respondido: **NO** se encuentran Afectado a Vivienda Familiar. - Seguidamente el Notario indagó a LA PARTE COMPRADORA: Sobre su actual(es) estado(s) civil(es) a lo cual respondió(eron) que es: **CASADO CON SOCIEDAD CONYUGAL VIGENTE.** II) Sobre si posee(n) otro

inmueble afectado a vivienda familiar, a lo cual respondió que **NO**, III) Sobre si el 41.1% del(los) inmueble(s) que adquiere(n) lo(s) va(n) a destinar para su vivienda familiar, a lo cual respondió(eron) que **NO**, y de conformidad con la Ley 258 de 1.996, el inmueble (Apartamento) objeto de este contrato, **NO PROCEDE** a la Afectación a Vivienda Familiar. **EL(LOS) CERTIFICADO(S) DE TRADICIÓN PARA LA ELABORACIÓN DE ESTA ESCRITURA ES(SON) DE FECHA 23 DE JUNIO DE 2022 Y FUE(RON) APORTADO(S) POR EL(LOS) INTERESADO(S) AL MOMENTO DE LA FIRMA DEL PRESENTE INSTRUMENTO.** "MANIFIESTA(N) EL(LOS) OTORGANTE(S) QUE AUTORIZA(N) AL (A LA) NOTARIO(A) O A LA PERSONA A QUIEN ÉSTE(A) *DESIGNE PARA NOTIFICARSE DEL ACTO ADMINISTRATIVO QUE RESUELVA LA INSCRIPCIÓN DE LA PRESENTE ESCRITURA PÚBLICA Y POR LO TANTO PARA RETIRARLA DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS EN CASO DE QUE SALGA REGISTRADA O LA DOCUMENTACIÓN QUE QUEDA A DISPOSICIÓN DE LAS PARTES CUANDO NO SE PRODUCE EL REGISTRO RESPECTIVO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL ARTÍCULO 37 DEL DECRETO - LEY 960 DE 1.970, EL(LA) SUSCRITO(A) NOTARIO(A) SEGUNDO(A) ADVIRTIÓ A LOS CONTRATANTES QUE CONFORME AL ARTÍCULO 14 DEL DECRETO 650 DE 1996, POR EL CUAL SE REGLAMENTA PARCIALMENTE LA LEY 223 DE 1995, TODOS LOS ACTOS, CONTRATOS O NEGOCIOS JURÍDICOS SUJETOS A REGISTRO, SÓLO PODRÁN INSCRIBIRSE EN LA OFICINA CORRESPONDIENTE, DENTRO DE LOS DOS (02) MESES SIGUIENTES A SU OTORGAMIENTO Y DE NO HACERLO EN EL TÉRMINO INDICADO, CAUSARÁ INTERESES MORATORIOS POR MES O FRACCIÓN DE MES DE RETARDO, DETERMINADOS A LA TASA Y FORMA ESTABLECIDA EN EL ESTATUTO TRIBUTARIO PARA EL IMPUESTO SOBRE LA RENTA Y COMPLEMENTARIOS. **NOTA IMPORTANTE A TENER EN CUENTA POR LOS OTORGANTES:** LA PRESENTE ESCRITURA FUE LEÍDA EN SU TOTALIDAD POR LOS COMPARECIENTES, LA ENCONTRARON CONFORME A SU PENSAMIENTO Y VOLUNTAD Y POR NO OBSERVAR ERROR ALGUNO EN SU CONTENIDO, LE IMPARTEN SU APROBACIÓN Y PROCEDEN A FIRMARLA CON EL(LA) SUSCRITO(A) NOTARIO(A) QUE DA FE, DECLARANDO LOS COMPARECIENTES ESTAR NOTIFICADOS DE QUE UN ERROR NO CORREGIDO EN ESTA*

ESCRITURA ANTES DE SER FIRMADA RESPECTO AL NOMBRE E IDENTIFICACIÓN DE CADA UNO DE LOS CONTRATANTES, A LA IDENTIFICACIÓN, CABIDA, DIMENSIONES, LINDEROS Y FORMA DE ADQUISICIÓN DEL INMUEBLE OBJETO DEL PRESENTE ACTO, DA LUGAR A UNA ESCRITURA ACLARATORIA QUE CONLLEVA NUEVOS GASTOS PARA LOS CONTRATANTES, CONFORME LO MANDA EL ARTÍCULO 102 DEL DECRETO – LEY 960 DE 1.970, DE TODO LO CUAL SE DAN POR ENTENDIDOS Y FIRMAN EN CONSTANCIA. \*\*\*Se anexa(n) para su protocolización con la presente escritura certificado(s) expedido(s) por la Profesional Universitario del Grupo de Determinación y Liquidación de Impuestos – Secretaría de Hacienda – Alcaldía de Manizales, donde consta que el(los) inmueble(s) identificado(s) con la(s) ficha(s) catastral(es) número(s) **0105000000020014000000000**, con Avalúo(s) de **\$788.770.000.00**, a paz y salvo por concepto de impuesto predial unificado hasta el 31 de diciembre de 2022. Se anexa(n) certificado(s) del Instituto de valorización de Manizales, donde se hace constar que dicho(s) inmueble(s) se encuentra(n) a Paz y Salvo por concepto de contribuciones y valorizaciones municipales, válido(s) hasta el **30 de junio de 2022**. De conformidad con la Ley 675 del 3 de agosto de 2001 y en razón a que no se cuenta con Paz y Salvo de administración del inmueble objeto de la presente escritura, se protocoliza constancia de que el interesado solicito al administrador de la copropiedad, el paz y salvo de administración pero no fue posible obtenerlo, situación que el comprador conoce y acepta, manifestando además que se hace solidariamente responsable de las deudas que puedan existir con la copropiedad. La parte vendedora cancela la suma de **\$3.250.000.00** por concepto de impuesto de retención en la fuente, de conformidad con la Ley 75 de 1986. Así se firma en los sellos de seguridad notarial números:

DERECHOS: \$\_\_\_\_\_. RECAUDOS \$\_\_\_\_\_. RESOLUCIÓN 00755 DE 26 DE ENERO DE 2022 DE LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO. IVA: \$\_\_\_\_\_. LEY 1819 DEL 29 DE DICIEMBRE DE 2016. RECEPCIONÓ: \_\_\_\_\_, ELABORÓ: SANDRA PINEDA. FIRMAS: SANDRA PINEDA. CIERRE: \_\_\_\_\_, "LO ESCRITO EN OTRO TIPO DE LETRA VALE". -----

**"El(la) notario(a) Encargado(a) se encuentra debidamente nombrado(a) y posesionado(a) según consta en la Resolución No. 05104 de fecha 06 de Mayo de**

2022 expedida por la Superintendencia de Notariado y Registro, por lo que ejerce legalmente sus funciones". -----

---

**JOSE MARIA RIVERA SERNA**

**C.C. 4.356.173 EXPEDIA EN MANIZALES**

DIRECCIÓN:

TELÉFONOS:

CORREO ELECTRÓNICO:

OCUPACIÓN:

---

**VALENTINA RIVERA SERNA**

**C.C. 1.053.809.163 EXPEDIA EN MANIZALES**

DIRECCIÓN:

TELÉFONOS:

CORREO ELECTRÓNICO:

OCUPACIÓN:

---

**PATRICIA LILIANA SERNA TORO**

**C.C. 24.433.356 EXPEDIA EN MANIZALES**

DIRECCIÓN:

TELÉFONOS:

CORREO ELECTRÓNICO:

OCUPACIÓN:

---

**ALEJANDRA MARIA TORRES MUÑOZ**

**C.C. 30.412.494** EXPEDIA EN MANIZALES

DIRECCIÓN:

TELÉFONOS:

CORREO ELECTRÓNICO:

OCUPACIÓN:

---

**JOSE SILVIO ARROYAVE BUITRAGO**

**C.C. 10.215.976** EXPEDIA EN MANIZALES

DIRECCIÓN:

TELÉFONOS:

CORREO ELECTRÓNICO:

OCUPACIÓN:

**CLAUDIA MARCELA GRANADA MARIN (E)**  
NOTARIO(A) SEGUNDO(A) DEL CÍRCULO DE MANIZALES

**-PDTE PYS PREDIAL- VALORIZACIÓN- AVALÚO**

**- PDTE # DE FICHA CATASTRAL**

**ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO:**

En el Municipio de Manizales, Círculo notarial del mismo nombre, Capital del Departamento de Caldas, República de Colombia, A LOS \_\_\_\_\_ ( ) DÍAS DEL MES DE AGOSTO DEL AÑO DOS MIL VEINTIDÓS (2.022), al despacho de la Notaría Segunda del Círculo de Manizales, a cargo del(la) Notario(a) Titular **JORGE MANRIQUE ANDRADE**, -----

Compareció(eron) el(la)(los) señor(a)(es) **JOSE SILVIO ARROYAVE BUITRAGO**, mayor de edad, vecino(a) de Manizales, identificado(a) con la cédula de ciudadanía número **10.215.976** expedida en Manizales, de estado civil VIUDO, quien(es) obra(n) en nombre propio, y quien(es) en adelante se denominará(n) **LA PARTE VENDEDORA** y el(la)(los) señor(a)(es) **RICARDO AUGUSTO RIVERA SERNA**, mayor de edad, vecino(a) de Manizales, identificado(a) con la cédula de ciudadanía número **1.053.776.371** expedida en Manizales, de estado civil SOLTERO SIN UNIÓN MARITAL DE HECHO, quien obra en nombre propio, y quien(es) en adelante se denominará(n) **LA PARTE COMPRADORA** y manifestaron que ellos se conocieron personal y directamente antes de comparecer a la Notaría a solicitar el servicio de recepción, extensión y otorgamiento con sus firmas de esta escritura de compraventa; que constataron ser realmente las personas interesadas en el negocio; que la parte compradora constató de primera mano que **LA PARTE VENDEDORA** si es realmente propietaria de el(los) inmueble(s) que le transfiere en venta, pues ella se lo enseñó material y satisfactoriamente; que, además, tuvo la precaución de establecer esa situación jurídica con vista en los documentos de identidad que se pusieron de presente y en la copia original del título de propiedad y en los folios de matrícula inmobiliaria (certificados de tradición); que fueron advertidos que el Notario responde de la regularidad formal de esta escritura, pero no de la veracidad de las declaraciones de los interesados, pues son ellos quienes deben constatarlas, tal y conforme lo establece el artículo 9º del Decreto-Ley 960 de 1970, motivos por los cuales proceden a elevar a escritura pública el presente



contribuciones de carácter Municipal, Departamental, o Nacional. Obligándose **LA PARTE VENDEDORA** a salir al saneamiento en los casos de ley. **PARÁGRAFO:** El inmueble objeto del presente contrato, soporta: a) **HIPOTECA EN MAYOR EXTENSION**, constituida a favor del BANCO CAFETERO, según escritura pública número 1077 del 14 de noviembre de 1970, otorgada en la Notaría de Chinchiná; y b) **AMPLIACION DE HIPOTECA ABIERTA EN MAYOR EXTENSION**, constituida a favor del BANCO CAFETERO, según escritura pública número 127 del 21 de diciembre de 1977, otorgada en la Notaría de Chinchiná, actos debidamente inscritos en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales, bajo el(los) folio(s) de matrícula inmobiliaria número **100-124427**. **TERCERO:** Que el precio de venta del(los) anterior(es) inmueble(s), con todas sus anexidades, servidumbres, dependencias, usos y costumbres, es la suma de **CUATROCIENTOS DIECISIETE MILLONES DE PESOS (\$417.000.000.00) MONEDA CORRIENTE**, suma(s) de dinero que **LA PARTE VENDEDORA**, declara tener recibido a su entera satisfacción de manos de **LA PARTE COMPRADORA**, a la firma de la presente escritura pública de venta. **PARÁGRAFO PRIMERO:** “De conformidad con el artículo 61 de la Ley 2010 del 27 de diciembre de 2019 **Declaramos bajo la gravedad de juramento que el precio incluido en la escritura es real y no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente, así mismo declaramos que no existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera de la misma. Esta declaración se hace de manera libre y espontánea por parte de nosotros los comparecientes sin responsabilidad alguna por parte del notario.**” **PARÁGRAFO SEGUNDO:** En virtud del artículo 90 del estatuto tributario, no serán constitutivos de costo de los bienes raíces aquellas sumas que no se hayan desembolsado a través de entidades financieras. **PARÁGRAFO TERCERO:** En virtud del inciso 6 del artículo 90 del estatuto tributario, el suscrito Notario advirtió a los interesados que de no hacer las anteriores manifestaciones bajo la gravedad del juramento, tanto el impuesto sobre la renta, como la ganancia ocasional, el impuesto de registro, los derechos de registro y los derechos notariales, serán liquidados sobre una base equivalente a cuatro veces el valor incluido en la escritura, sin perjuicio de la obligación del notario de reportar la irregularidad a las autoridades de impuestos para lo de su competencia y sin

perjuicio de las facultades de la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales - DIAN para determinar el valor real de la transacción. **PARÁGRAFO CUARTO:** En virtud del artículo 60 del Estatuto Tributario, los bienes transferidos por personas naturales con calidad de constructores, son considerados activos corrientes y/o movibles que hacen parte del inventario; por lo anterior en las escrituras de transferencia de dominio, debe manifestar siempre la calidad de constructor.

**CUARTO. ENTREGA:** Que la parte vendedora realizó entrega real y material del (los) inmueble (s) objeto de la venta a la parte compradora, a la firma de la presente escritura pública. **PARÁGRAFO:** LA PARTE VENDEDORA Y LA PARTE COMPRADORA RENUNCIAN A LA CONDICIÓN RESOLUTORIA DERIVADA DE LA FECHA Y DE LA FORMA DE ENTREGA DEL INMUEBLE.

**QUINTO.** Que la parte vendedora saldrá al saneamiento de la venta en todos los casos previstos en la ley. **SEXTO. GASTOS.** Que los gastos que demande el otorgamiento de la presente escritura serán cancelados así: el 50% de los gastos notariales, el 100% de la retención y el 50% de la boleta de rentas serán asumidos por LA PARTE VENDEDORA y el otro 50% de los gastos notariales, el 50% de la boleta de rentas y el 100% de los gastos de registro, correrán por cuenta de LA PARTE COMPRADORA. **SÉPTIMO.** Que todos los impuestos, tasas contribuciones, valorizaciones, pago de servicios, etc. que se liquiden sobre el (los) inmueble (s) a partir de su entrega, serán de cargo del (de los) COMPRADOR(ES).

**OCTAVO. ACEPTACIÓN DE LA PARTE COMPRADORA:** LA PARTE COMPRADORA obrando en las condiciones indicadas declaran: a) Que acepta esta escritura, la venta que en ella se contiene y las estipulaciones que se hacen por estar todo a su entera satisfacción. b) Que recibió real y material el inmueble, a la firma de la presente escritura pública. -----

"MANIFIESTA(N) EL(LOS) CONTRATANTE(S) QUE AUTORIZA(N) AL(A LA) NOTARIO(A) O A LA PERSONA A QUIEN ESTE(A) DESIGNE PARA NOTIFICARSE DEL ACTO ADMINISTRATIVO QUE RESUELVA LA INSCRIPCIÓN DE LA PRESENTE ESCRITURA PÚBLICA Y POR LO TANTO PARA RETIRARLA DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS EN CASO DE QUE SALGA REGISTRADA O LA DOCUMENTACIÓN QUE QUEDA A DISPOSICIÓN DE LAS PARTES CUANDO NO SE PRODUCE EL REGISTRO

RESPECTIVO." PARA DAR CUMPLIMIENTO AL ARTÍCULO 37 DEL DECRETO – LEY 960 DE 1.970, EL SUSCRITO NOTARIO SEGUNDO ADVIRTIÓ A LOS CONTRATANTES QUE CONFORME AL ARTÍCULO 14 DEL DECRETO 650 DE 1996, POR EL CUAL SE REGLAMENTA PARCIALMENTE LA LEY 223 DE 1995, TODOS LOS ACTOS, CONTRATOS O NEGOCIOS JURÍDICOS SUJETOS A REGISTRO, SÓLO PODRÁN INSCRIBIRSE EN LA OFICINA CORRESPONDIENTE, DENTRO DE LOS **DOS (02) MESES** SIGUIENTES A SU OTORGAMIENTO Y DE NO HACERLO EN EL TÉRMINO INDICADO, CAUSARÁ INTERESES MORATORIOS POR MES O FRACCIÓN DE MES DE RETARDO, DETERMINADOS A LA TASA Y FORMA ESTABLECIDA EN EL ESTATUTO TRIBUTARIO PARA EL IMPUESTO SOBRE LA RENTA Y COMPLEMENTARIOS.

**DECLARACIONES JURAMENTADAS PARA DAR CUMPLIMIENTO A LA LEY 258 DEL 17 DE ENERO DE 1.996 REFORMADA POR LA LEY 854 DEL 25 DE NOVIEMBRE DE 2003:**

El notario indagó a la parte vendedora bajo la gravedad de juramento: I) Sobre su(s) actual(es) estado(s) civil(es), a lo cual respondió(eron): **JOSE SILVIO ARROYAVE BUITRAGO: VIUDO**; II) Sobre si el(los) inmueble(s) que enajena(n) está o no afectado a vivienda familiar, habiendo respondido: **NO** se encuentra(n) afectado a vivienda familiar. Seguidamente el Notario indagó a la parte compradora: I) Sobre su actual estado civil; a lo cual respondió: **RICARDO AUGUSTO RIVERA SERNA: SOLTERO SIN UNIÓN MARITAL DE HECHO**; II) Sobre si posee un inmueble afectado a vivienda familiar, a lo cual respondió: **NO**; III) Sobre si el inmueble que adquiere lo va a destinar para vivienda familiar, a lo cual respondió: **NO**; y de conformidad con la Ley 258 de 1996, reformada por la ley 854 del 25 de noviembre de 2003 el inmueble que adquiere materialmente **NO PROCEDE** a la afectación a vivienda familiar, por no cumplir con los requisitos de ley. -----

PARA DAR CUMPLIMIENTO A LO ESTABLECIDO EN EL NUMERAL 3° DEL ARTÍCULO 6°, EN CONCORDANCIA CON LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 7, DE LA LEY ESTATUTARIA 2097 DE 2021, POR MEDIO DE LA CUAL SE CREA EL REGISTRO DE DEUDORES ALIMENTARIOS MOROSOS (REDAM), EN RAZÓN A LA AUSENCIA DE ENTIDAD DESIGNADA POR EL ESTADO CON EL FIN DE OPERAR DICHO REGISTRO Y LA CONSIGUIENTE IMPOSIBILIDAD DE

OBTENER EL CERTIFICADO DEL QUE HABLA LA CITADA NORMA, EL (LOS) ENAJENANTE (S), BAJO LA GRAVEDAD DE JURAMENTO, MANIFIESTA (N), QUE NO TIENE (N) OBLIGACIONES PENDIENTES O EN MORA DE SU CUMPLIMIENTO POR CONCEPTO DE ALIMENTOS, QUE EQUIVALGAN O SUPEREN LA SUMATORIA DE TRES (3) CUOTAS ALIMENTARIAS; RAZÓN POR LA CUAL, INSISTE (N) EN OTORGAR LA PRESENTE ESCRITURA PÚBLICA.

**NOTA IMPORTANTE A TENER EN CUENTA POR LOS OTORGANTES:** LA PRESENTE ESCRITURA FUE LEÍDA EN SU TOTALIDAD POR LOS COMPARECIENTES, LA ENCONTRARON CONFORME A SU PENSAMIENTO Y VOLUNTAD Y POR NO OBSERVAR ERROR ALGUNO EN SU CONTENIDO, LE IMPARTEN SU APROBACIÓN Y PROCEDEN A FIRMARLA CON EL SUSCRITO NOTARIO QUE DA FE, DECLARANDO LOS COMPARECIENTES ESTAR NOTIFICADOS DE QUE UN ERROR NO CORREGIDO EN ESTA ESCRITURA ANTES DE SER FIRMADA RESPECTO AL NOMBRE E IDENTIFICACIÓN DE CADA UNO DE LOS CONTRATANTES, A LA IDENTIFICACIÓN, CABIDA, DIMENSIONES, LINDEROS Y FORMA DE ADQUISICIÓN DEL INMUEBLE OBJETO DEL PRESENTE ACTO, DA LUGAR A UNA ESCRITURA ACLARATORIA QUE CONLLEVA NUEVOS GASTOS PARA LOS CONTRATANTES, CONFORME LO MANDA EL ARTÍCULO 102 DEL DECRETO – LEY 960 DE 1.970, DE TODO LO CUAL SE DAN POR ENTENDIDOS Y FIRMAN EN CONSTANCIA. **ACEPTACIÓN DE NOTIFICACIONES ELECTRÓNICAS:** El (los) interesado(s) manifiesta(n) su consentimiento el cual se entiende otorgado con la firma de la presente escritura pública que **NO ( ) SI (X)** aceptan ser notificado(s) por medio electrónico sobre el estado del trámite del presente instrumento público una vez haya ingresado a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos para su respectiva calificación y anotación en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente, todo de conformidad con el artículo 15 del Decreto 1579 del 1 de Octubre de 2012 y artículo 56 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo. **NOTA:** EL(LA) SUSCRITO(A) NOTARIO(A) ADVIRTIO A LOS CONTRATANTES SOBRE EL CONTENIDO DE LA LEY 160 DE AGOSTO 3 DE 1.994, ARTÍCULOS 44 Y SIGUIENTES, REFERENTE A LA LEY **AGRARIA**, QUE ESTABLECEN QUE TODO INMUEBLE RURAL CUYA EXTENSIÓN SEA INFERIOR A LA DETERMINADA

POR EL INCORA – HOY INCODER, COMO UNIDAD AGRÍCOLA FAMILIAR PARA EL RESPECTIVO MUNICIPIO O ZONA, SERÁ DESTINADO PARA VIVIENDA CAMPESINA Y NUNCA PARA EXPLOTACIÓN AGRÍCOLA. -----

Se anexa para su protocolización con la presente escritura certificado(s) de **PAZ Y SALVO** número(s) \_\_\_\_\_ de fecha \_\_\_\_\_ de **2022**, por concepto de impuesto predial y demás causados, expedido por la Secretaría de Hacienda del Municipio de Palestina - Caldas, del(de los) inmueble(s) identificado(s) con la(s) ficha(s) catastral(es) número(s) \_\_\_\_\_, avalúo(s) \$ \_\_\_\_\_, válido hasta el \_\_\_\_\_ de **2022**. En el(los) cual(es) consta que en el Municipio de Palestina NO se cobra impuesto por Valorización. LA PARTE VENDEDORA cancela la suma de **\$4.170.000**, por concepto de impuesto de retención en la fuente, de conformidad con la ley 75 de 1986. EL(LOS) CERTIFICADO(S) DE TRADICIÓN PARA LA ELABORACION DE LA PRESENTE ESCRITURA ES(SON) DE FECHA 25 DE MAYO DE 2.022 Y FUE(SON) APORTADO(S) POR LOS INTERESADOS. Así se firma en los sellos de seguridad notarial números:

DERECHOS: \$ \_\_\_\_\_. RECAUDOS \$ \_\_\_\_\_. RESOLUCIÓN 00755 DE 26 DE ENERO DE 2022 DE LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO. IVA: \$ \_\_\_\_\_. LEY 1819 DEL 29 DE DICIEMBRE DE 2016. RECEPCIONÓ: \_\_\_\_\_. ELABORÓ: CAROLINA. FIRMAS: SANDRA P. CIERRE: \_\_\_\_\_ "LO ESCRITO EN OTRO TIPO DE LETRA VALE". -----

\_\_\_\_\_  
**JOSE SILVIO ARROYAVE BUITRAGO**

C.C. **10.215.976** EXPEDIDA EN MANIZALES

DIRECCIÓN:

TELÉFONO:

OCUPACION:

CORREO ELECTRÓNICO:

---

**RICARDO AUGUSTO RIVERA SERNA**

C.C. **1.053.776.371** EXPEDIDA EN MANIZALES

DIRECCIÓN:

TELÉFONO:

OCUPACION:

CORREO ELECTRÓNICO:

**JORGE MANRIQUE ANDRADE**

NOTARIO(A) SEGUNDO(A) DEL CÍRCULO DE MANIZALES



e-entrega Certifica que ha realizado el servicio de envío de la notificación electrónica, a través de su sistema de registro de ciclo de comunicación Emisor-Receptor.

Según lo consignado los registros de e-entrega el mensaje de datos presenta la siguiente información:

### Resumen del mensaje

<b>Id Mensaje</b>	675475
<b>Emisor</b>	hernandoduran59@hotmail.com
<b>Destinatario</b>	dirsec.caldas@fiscalia.gov.co - SECCIONAL FISCALIAS CALDAS
<b>Asunto</b>	DERECHO PETICION
<b>Fecha Envío</b>	2023-05-18 17:55
<b>Estado Actual</b>	Acuse de recibo

### Trazabilidad de notificación electrónica

Evento	Fecha Evento	Detalle
Mensaje enviado con estampa de tiempo	2023/05/18 17:59:49	<b>Tiempo de firmado:</b> May 18 22:59:49 2023 GMT <b>Política:</b> 1.3.6.1.4.1.31304.1.1.2.3.0.
Acuse de recibo	2023/05/18 17:59:51	May 18 17:59:51 cl-t205-282cl postfix/smtp [7255]: B426A12487F4: to=<dirsec.caldas@fiscalia.gov.co>, relay=avas1.fiscalia.gov.co[200.21.209.189]:25, delay=1.7, delays=0.15/0/0.87/0.7, dsn=2.0.0, status=sent (250 2.0.0 34IMxodB030018-34IMxodD030018 Message accepted for delivery)

De acuerdo con los artículos 20 y 21 de la Ley 527 de 1999 se presumirá que el destinatario ha recibido el mensaje, cuando el emisor del mismo recepcione el acuse de recibo que puede ser automatizado, en ese orden de ideas, el presente documento constituye acuse de recibo automatizado y constituye prueba de entrega del mensaje de correo electrónico así como sus archivos adjuntos en la fecha y hora indicadas anteriormente.

**Importante:** En el aparte Acuse de Recibo, en los casos en que aparece la frase "Queued mail for delivery" se debe a las características del servidor de correo electrónico Microsoft Exchange, en estos casos, si el mensaje no pudo ser entregado dicho servidor enviará una segunda respuesta indicando que no fue exitosa la entrega del mensaje, si no hay una segunda respuesta del servidor de correo electrónico, quiere decir que tu mensaje fue entregado satisfactoriamente por lo que este documento pasa a constituir acuse de recibo



## Contenido del Mensaje

### DERECHO PETICION

---

Chinchiná, mayo 18 de 2023

Señores

Dirección Seccional Fiscalías Caldas

dirsec.caldas@fiscalia.gov.co

ASUNTO: Derecho de petición

JOSE HERNANDO DURAN LOAIZA, abogado titulado, con cédula 2.775.729 y T.P. 49.354, a ustedes elevo derecho de petición con estas finalidades:

1. Me certifiquen antecedentes, denuncias, indagaciones e investigaciones que dicha entidad adelanta en contra de Ricardo Augusto Rivera Serna (C.C. No. 1.053.776.371) y José María Rivera Serna (C.C. No. 4.356.173).

2. De igual modo, se servirá remitir copia, física o digital, de las diligencias que allí reposen, contra dichos señores con destino:

i) al Juzgado 6° Civil Circuito Manizales (mail: rematesj06cctomzl@cendoj.ramajudicial.gov.co), para el proceso verbal de cumplimiento de contrato Rdo. No 2022-00214, demandantes: 1) Ricardo Augusto Rivera Serna, 2) Patricia Liliana Serna Toro, 3) Valentina Rivera Serna, 4) Alejandra María Torres Muñoz y 5) José María Rivera Serna; demandado: José Silvio Arroyave Buitrago; y,

ii) al Juzgado 3° Civil del Circuito de Manizales (mail: ccto03ma@cendoj.ramajudicial.gov.co) para el proceso verbal de cumplimiento de contrato Rdo. No 2022-00241, demandantes: demandantes: Ricardo Augusto Rivera Serna y José María Rivera Serna; demandada la Sociedad Mario Arroyave e Hijos.

Finalidad: lo anterior lo requiero como prueba dentro de los procesos mencionados en el numeral 2°, ítems i) y ii).

Notificaciones: mail: hernandoduran59@hotmail.com, y dirección profesional en la calle 15 No 6-05 de Chinchiná, Cel: 317 783 29 61.

Atentamente, JOSÉ HERNANDO DURÁN LOAIZA (Ph.D.)

T.P. 49.354 del C.S. de la J.

C.C. 2.775.729

## Adjuntos

PETICION\_FISCALIA.pdf

---



**@-entrega**

Acta de envío y entrega de correo electrónico

## Descargas

---

--

De conformidad con el artículo 9 de la Ley 527 de 1999, la presente notificación electrónica como los documentos adjuntos a esta, son documentos íntegros, ya que es posible determinar que los mismos no han sido modificados ni alterados desde el momento en que fue enviado el mensaje de datos por parte del emisor del mensaje, por lo tanto dichos documentos tienen plena validez jurídica y probatoria.

---



Recibo Número: **78763748**  
CUS Seguimiento: **75880663**  
Documento **CC-2775729**  
Usuario Sistema: **HERNANDO DURAN**  
Fecha **19/05/2023 11.01 AM**  
Convenio **Boton de Pago**  
PIN **230519663676986032**



Para verificar la autenticidad de esta consulta escanee el siguiente código QR o ingrese a [snrbotondepago.gov.co](http://snrbotondepago.gov.co) opción Validar Otro Documento con el código 230519663676986032

A continuación puede ver el resultado de la transacción para la consulta por parámetros Documento: [Cedula de Ciudadanía - 1053776371] - Nombres y Apellidos: [RICARDO AUGUSTO RIVERA SERNA]

Oficina	Matricula	Direccion	Vinculado a
100	159938	DIRECCION NO REGISTRADA	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 [certificados.supernotariado.gov.co](http://certificados.supernotariado.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.

*Hernando Durán Loaiza*  
*Doctor en Derecho*  
*Abogado Titulado*



Chinchiná, mayo de 2023

Señores  
Juzgado 3° Civil Circuito Manizales

Rdo. No 2022-00241

Asunto: petición link como prueba

JOSE HERNANDO DURAN LOAIZA, abogado titulado, con cédula 2.775.729 y T.P. 49.354, mail: hernandoduran59@hotmail.com, y dirección profesional en la calle 15 No 6-05 Tel: 317 783 29 61 de Chinchiná, apoderado de la parte demandada en el proceso verbal de cumplimiento de contrato de la referencia, demandantes: Ricardo Augusto Rivera Serna y José María Rivera Serna; demandada: la Sociedad Mario Arroyave e Hijos, a usted ruego:

Compartir el link del proceso de la referencia al Juzgado 6° Civil Circuito Manizales (mail: [ccto06ma@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:ccto06ma@cendoj.ramajudicial.gov.co)), con destino al proceso verbal de cumplimiento de contrato Rdo. No 2022-00214, demandantes: 1) Ricardo Augusto Rivera Serna, 2) Patricia Liliana Serna Toro, 3) Valentina Rivera Serna, 4) Alejandra María Torres Muñoz y 5) José María Rivera Serna; demandado: José Silvio Arroyave Buitrago.

**Finalidad:** lo anterior lo requiero como prueba dentro de dicho proceso por lo que le informo que aún no se han decretado pruebas por lo que en su momento procesal oportuno se le informará la fecha del decreto y práctica de las pruebas para que se sirva compartirlo; además, que se halle más adelantado el trámite.

Atentamente,

**JOSÉ HERNANDO DURÁN LOAIZA (Ph.D.)**

T.P. 49.354 del C.S. de la J.

C.C. 2.775.729

 <p>Rama Judicial Consejo Superior de la Judicatura República de Colombia</p>	<p><b>PROCESO:</b> GESTION DOCUMENTAL</p>	<p><b>CÓDIGO:</b> CSJCF-GD-F04</p>	
	<p><b>ACUSE DE RECIBIDO:</b> ACUSE DE RECIBIDO PARA LOS DOCUMENTOS ENTRANTES PARA LOS DESPACHOS</p>	<p><b>VERSIÓN:</b> 2</p>	

## Centro de Servicios Judiciales Civil y Familia - Manizales En Apoyo a los Juzgados Laborales del Circuito de Manizales

### Acuse de Recibido

**FECHA: Viernes 19 de Mayo del 2023**

**HORA: 9:38:16 am**

Se ha registrado en el sistema, la carga de 1 archivo suscrito a nombre de; JOSE HERNANDO DURAN LOAIZA, con el radicado; 202200241, correo electrónico registrado; hernandoduran59@hotmail.com, dirigido al JUZGADO 3 CIVIL DEL CIRCUITO.

Si necesita comunicarse con el Centro de Servicios, puede hacerlo dentro de los horarios establecidos al teléfono de atención al usuario, (606) 8879620 ext. 11611

Archivo Cargado
PETICIONLINK.pdf

**CÓDIGO DE RECIBIDO: AR-17001-20230519093830-RJC-1585**

Palacio de Justicia 'Fany Gonzales Franco'  
Carrera 23 # 21-48 Oficina 108 Manizales - Caldas  
csjcfma@cendoj.ramajudicial.gov.co

8879620 ext. 11600

 <p>Rama Judicial Consejo Superior de la Judicatura República de Colombia</p>	<p><b>PROCESO:</b> GESTION DOCUMENTAL</p>	<p><b>CÓDIGO:</b> CSJCF-GD-F04</p>	
	<p><b>ACUSE DE RECIBIDO:</b> ACUSE DE RECIBIDO PARA LOS DOCUMENTOS ENTRANTES PARA LOS DESPACHOS</p>	<p><b>VERSIÓN:</b> 2</p>	

## Centro de Servicios Judiciales Civil y Familia - Manizales En Apoyo a los Juzgados Laborales del Circuito de Manizales

### Acuse de Recibido

**FECHA: Jueves 24 de Noviembre del 2022**

**HORA: 3:36:08 pm**

**Se ha registrado en el sistema, la carga de 4 archivos suscritos a nombre de; ALEXANDRA CASTELLANOS ALZATE, con el radicado; 202200241, correo electrónico registrado; alexandra.castellanos@dcprevisores.com, dirigidos al JUZGADO 3 CIVIL DEL CIRCUITO.**

**Si necesita comunicarse con el Centro de Servicios, puede hacerlo dentro de los horarios establecidos al teléfono de atención al usuario, (+57) 321 576 5914**

Archivos Cargados
ANEXOSSUBSANACION1.pdf
ANEXOSSUBSANACION2PLANOS.pdf
DEMANDAINTEGRADACONSUBSANACION.pdf
SUBSANACION.pdf

**CÓDIGO DE RECIBIDO: AR-17001-20221124153613-RJC-8256**

Palacio de Justicia 'Fany Gonzales Franco'  
Carrera 23 # 21-48 Oficina 108 Manizales - Caldas  
csjcfma@cendoj.ramajudicial.gov.co

8879620 ext. 11600

**ALEXANDRA CASTELLANOS ALZATE**  
**ABOGADA**

---

Manizales, 24 de noviembre de 2022

Señores

**JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO MANIZALES**

Manizales, Caldas

E.S.D.

**PROCESO:** VERBAL DE CUMPLIMIENTO CONTRACTUAL

**DEMANDANTES:** RICARDO AUGUSTO RIVERA SERNA C.C. No. 1.053.776.371, JOSÉ MARÍA RIVERA SERNA. C.C. No. 4.356.173

**DEMANDADO:** sociedad MARIO ARROYAVE E HIJOS SOCIEDAD EN COMANDITA SIMPLE NIT. 890.802.163-3

**RADICADO:** 2022 - 00241

**REFERENCIA: SUBSANACIÓN DEMANDA**

---

---

**ALEXANDRA CASTELLANOS ALZATE**, mayor de edad domiciliada y residente en esta ciudad, identificada con la cédula de ciudadanía número 24.827.043 de Neira, abogada en ejercicio, portadora de la tarjeta profesional número 175.214 expedida por el consejo Superior de la Judicatura, en mi condición de apoderada judicial de la parte demandante, y hallándome dentro del término oportuno, a través del presente escrito me permito presentar **SUBSANACIÓN DE LA DEMANDA**, de la manera en que se pasa a exponer:

- A)** - Mediante auto fechado del 16 de noviembre de 2022, notificado por estado el 17 de noviembre de los corrientes, el Juzgado manifiesta que, se debe aclarar, adecuar o suprimir la pretensión segunda, por lo cual la misma será ACLARADA, de la siguiente manera:

Es preciso aclarar al despacho que, el ajuste de precio establecido en la pretensión segunda no corresponde a una pretensión independiente o

aislada al contrato de promesa de compraventa, ni como consecuencia de una pretensión de resolución contractual; sino que la solicitud impetrada de ajustar el precio, **se deriva del mismo contenido contractual específicamente de los parágrafos segundo y tercero de la cláusula cuarta;** y en tal sentido, lo expuesto en la pretensión segunda constituye un aspecto inherente al contrato frente al cual se espera el cumplimiento por parte de la sociedad demandada; como se indicó en la misma pretensión, que me permito transcribir:

**"SEGUNDA:** Se ordene a la sociedad MARIO ARROYAVE E HIJOS SOCIEDAD EN COMANDITA SIMPLE, NIT. 890.802.163-3 – representada por el señor GERMAN RODRIGO ARROYAVE BUITRAGO o por quien haga sus veces, ajustar el precio de venta acorde al área real de venta del terreno, esto es, a quince hectáreas cuatro mil novecientos cuatro metros cuadrados (15- 4904 hectáreas) a razón de \$150.000.000 cada hectárea, para un precio final de compraventa de DOS MIL TRESCIENTOS VEINTITRÉS MILLONES QUINIENTOS SESENTA MIL PESOS M/CTE. (\$2.323.560.000); **de acuerdo con lo convenido en los parágrafos segundo y tercero de la cláusula cuarta del contrato de promesa de compraventa,** celebrado con el señor RICARDO AUGUSTO RIVERA SERNA, y por dicho valor se suscriba la respectiva escritura pública de compraventa." (Negrillas y subrayas fuera del texto original)

En consecuencia, **la pretensión de ajustar el precio corresponde a una solicitud de cumplimiento del contrato de promesa referido**, por cuanto las partes acordaron ajustar el precio inicialmente pactado, al área REAL del terreno según el resultado que arrojará la medición que realizarán posteriormente, lo cual fue estipulado entre los contratantes debido a que los títulos de tradición eran antiguos y no había certeza al respecto, por lo cual el precio se estimó en \$4.500.000.000, pero **dicho valor se sujetó a la condición del área real** y para ello se dieron las herramientas respectivas a fin de determinar el valor según la cabida que arrojará la medición efectuada por un topógrafo, fijándose para tal propósito el valor de cada hectárea en la suma de \$150.000.000, tal y como se manifestó en la demanda.

**ALEXANDRA CASTELLANOS ALZATE**  
**ABOGADA**

---

Adicionalmente, se aclara que, en el presente proceso jamás se indicó que se tratara de una permuta, sino de que el precio pactado por las partes en el contrato de promesa de compraventa se pagaría parte en especie y parte en dinero.

- De otro lado, se resalta que la pretensión segunda cuenta con su soporte fáctico en los hechos TERCERO, CUARTO, NOVENDO, DECIMO SEGUNDO Y DÉCIMO TERCERO, de la demanda, como se observa:

**“TERCERO:** En las conversaciones previas entre las partes, LA PROMITENTE VENDEDORA, manifestó a mi representado señor RICARDO AUGUSTO RIVERA SERNA, que el área total de los inmuebles era de más de treinta hectáreas, **la cual no coincidía con los títulos de adquisición de los mismos, y que dado que el área prometida en venta equivalía a treinta hectáreas (30-0000 hectáreas), las partes acordaron, tal y como quedó pactado en el parágrafo primero de la cláusula primera de la citada promesa de compraventa lo siguiente:**

“PARÁGRAFO PRIMERO: Manifiestan PROMITENTE VENDEDOR y PROMITENTE COMPRADOR, que **realizarán de mutuo acuerdo, la medición de los inmuebles identificados con las matrículas inmobiliarias números 100-61761, 100-1564 y 100-124394, y los respectivos levantamientos topográficos** y que el área prometida en venta es de 30-0000 hectáreas”” (Negrillas y subrayas fuera de texto original)

**“CUARTO:** Así mismo, las partes acordaron, que **el valor de cada hectárea prometida en venta, se fijaba en la suma de CIENTO CINCUENTA MILLONES DE PESOS M/CTE. (\$150.000.000).**” (Negrillas y subrayas fuera de texto original)

(...)

**“NOVENO:** Como precio de venta se pactó entre las partes la suma de CUATRO MIL QUINIENTOS MILLONES DE PESOS (\$4.500.000.000) MONEDA CORRIENTE, **suma que resultó de multiplicar un área de 30-0000 hectáreas, a razón de \$150.000.000 cada hectárea**, precio que EL PROMITENTE COMPRADOR, pagaría

a LOS PROMITENTES VENDEDORES, así: (...)” (Negritas y subrayas fuera de texto original)

(...)

“**DÉCIMO SEGUNDO:** Efectivamente, las partes realizaron la medición del terreno la cual arrojó que el inmueble objeto de promesa de compraventa tiene un área de dieciséis hectáreas cuatro mil novecientos cuatro metros cuadrados (16-4904 hectáreas) como consta en el levantamiento topográfico realizado el día 10 de julio de 2022, por el profesional FERNANDO HERNANDEZ RIOS Topógrafo, con matrícula No. CPNT 01-19565, dibujante JAIME RAUL GAVIRIA HENAO, Geólogo Universidad de Caldas T.P. 2131 del CPG Especialista en sistemas de Información Geográfica S.I.G.” (Negritas y subrayas fuera de texto original)

“**DÉCIMO TERCERO:** En consecuencia, de acuerdo con lo pactado en la promesa de compraventa en el parágrafo tercero de la cláusula cuarta de esta; el valor de venta debía ajustarse al área real del terreno, esto es quince hectáreas cuatro mil novecientos cuatro metros cuadrados (15-4904 hectáreas) teniendo en cuenta la hectárea que se reservaría el promitente vendedor, a razón de \$150.000.000 para un precio final de DOS MIL TRESCIENTOS VEINTITRES MILLONES QUINIENTOS SESENTA MIL PESOS M/CTE. (\$2.323.560.000,00).” (Negritas y subrayas fuera de texto original)

Pese a lo anterior, a fin de que los hechos de la demanda aporten mayor precisión, se adicionarán los hechos CUARTO y NOVENO de la demanda, los cuales quedarán de la siguiente manera:

“**CUARTO:** Así mismo, las partes acordaron, en el parágrafo segundo de la cláusula primera, que el valor de cada hectárea prometida en venta, se fijaba en la suma de CIENTO CINCUENTA MILLONES DE PESOS M/CTE. (\$150.000.000).” (El texto subrayado corresponde a lo que se adiciona)

**ALEXANDRA CASTELLANOS ALZATE**  
**ABOGADA**

---

**“NOVENO:** Como precio de venta se pactó entre las partes la suma de CUATRO MIL QUINIENTOS MILLONES DE PESOS (\$4.500.000.000) MONEDA CORRIENTE, suma que resultó de multiplicar un área de 30-0000 hectáreas, a razón de \$150.000.000 cada hectárea, precio que EL PROMITENTE COMPRADOR, pagaría a LOS PROMITENTES VENDEDORES, así:

- 1)** La suma de CINCUENTA MILLONES DE PESOS M/CTE. (\$50.000.000) que fueron cancelados a la firma de la promesa de compraventa en dinero en efectivo, como consta en el recibo suscrito por el representante legal del PROMITENTE VENDEDOR, en la fecha en mención.
  
- 2)** La suma de DOS MIL MILLONES DE PESOS (\$2.000.000.000) MONEDA CORRIENTE representados en el siguiente inmueble: UN LOTE DE TERRENO MEJORADO CON CASA DE HABITACIÓN IDENTIFICADO CON EL NUMERO 02, UBICADO EN EL PARAJE ALTAR DE LOS DIOSES, DEL MUNICIPIO DE VILLAMARIA, DEPARTAMENTO DE CALDAS, con un área aproximada de 1.117.96 metros cuadrados, cuyos linderos particulares son los siguientes: ### PARTIENDO DEL MOJON 1 DEBAJO DE ALAMBRE DE PUAS, QUE SE ENCUENTRA EN VIA DE ACCESO A LA FINA (SIC). LA MARINA Y EN DIRECCION NORESTE, LINDANDO CON EL LOTE 1 HASTA BORDE DE TALUD EN LONGITUD DE 62.50 METROS, MOJON 3, DE AQUÍ, EN DIRECCION ESTE POR LA CUNETAS DE CARRETEABLE HASTA MOJON 4 LONGITUD DE 30.50 METROS, DE AQUÍ EN DIRECCION SUROESTE EN LINDE (SIC) CON EL LOTE 3, EN LONGITUD DE 74.30 METROS HASTA CERCA DE ALAMBRE DE PUAS QUE ESTA EN LA VIA DE ACCESO A LA FINCA LA MARINA, MOJON 6, DE ESTE EN DIRECCION OESTE SIGUIENDO POR LA VIA EN UNA DISTANCIA DE 17.50 METROS HASTA MOJON 1 PUNTO DE PARTIDA. ### Inmueble(s) identificado(s) con el(los) folio(s) de matrícula inmobiliaria número(s) 100-149906 de la oficina de Registro de instrumentos públicos de Manizales y la ficha catastral número 0001000000320249000000000. Linderos tomados de la escritura pública número 9117 del 06 de diciembre de 2016 otorgada en la Notaría Segunda de Manizales. **TÍTULO DE ADQUISICIÓN:** El anterior inmueble, es de propiedad de señor JOSE MARIA RIVERA SERNA, quien lo adquirió en su actual estado civil, por compraventa realizada al señor NESTOR JAIME ARIAS LOPEZ, mediante la escritura pública número 9117 del 06 de diciembre de 2016 otorgada en

la Notaria Segunda de Manizales, debidamente registrada bajo los Folios de Matrículas Inmobiliarias números 100-149906 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales. **PARÁGRAFO PRIMERO:** La casa que se encuentra en el lote número 02 como parte de pago, tiene la siguiente descripción: consta de 6 habitaciones, 4 baños, sala, comedor, cocina, patio de ropas, jacuzzi, terraza, parqueadero cubierto, cuarto útil entre otros. El mobiliario que se encuentra en la casa va incluido en el valor de la venta para la descripción de esto se envían fotos al correo claudia.arroyave@hotmail.com. Siendo preciso manifestar, además que, EL PROMITENTE VENDEDOR, acudió al inmueble que iba a ser entregado como parte del precio pactado, para revisar su estado y las condiciones del mismo, habiendo aceptado recibir dicho inmueble en los términos y condiciones pactados en la promesa de venta.

- 3)** El saldo restante, es decir, La suma de DOS MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$2.450.000.000) MONEDA CORRIENTE, pagaderos con recursos propios a la firma de la escritura de compraventa la que se tenía prevista para el 01 de agosto de 2022.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Las partes acuerdan que el valor de la hectárea sobre el bien que transfiere la sociedad vendedora asciende a la suma de \$150.000.000.

**PARÁGRAFO TERCERO:** En caso de que el área del inmueble sea menor, una vez efectuada la medición, las partes acuerdan que el precio se reajustará con base en el área real del inmueble.

(...)” (Las partes del texto subrayado corresponden a lo que se adiciona)

- Ahora bien, con relación al tercer punto de inadmisión, consistente en discriminar el juramento estimatorio, es pertinente manifestar al despacho que mis representados pretenden el cumplimiento contractual (consistente en que la contraparte suscriba la escritura de compraventa en calidad de VENEDORES) aunado al pago de la cláusula penal, como lo permite el artículo 1546 del Código Civil, y como

se indicó en el hecho vigésimo quinto de la demanda; razón por la cual el juramento estimatorio plasmado en el libelo introductor, se basó única y exclusivamente en **A)** el valor pactado en el contrato de promesa de compraventa a título de pena, esto es la suma de \$900.000.000, **B)** más \$1.000.100 por concepto de daño emergente consistente en el valor que fue entregado por mi poderdante a la Notaría Segunda del Círculo de Manizales bajo radicado número 244298, el día 1 de julio de 2022, para la cancelación de hipotecas constituidas por la sociedad demandada sobre el bien inmueble identificado con folio de Matrícula Inmobiliaria número 100-124394 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales; sin que sea adecuado incluir en este punto el valor del objeto del contrato ya que para el caso de mis poderdantes, en su calidad de promitentes compradores, **no pretenden el pago del precio** sino la entrega de los inmuebles a título de compraventa por parte de la sociedad promitente vendedora.

Por lo tanto, al tenor del artículo 206 del CGP, se discriminarán los valores y conceptos pretendidos, quedando el JURAMENTO ESTIMATORIO de la siguiente manera:

#### **“JURAMENTO ESTIMATORIO**

Se estima bajo la gravedad de juramento que el reconocimiento económico pretendido por el demandante, asciende a la suma total de **NOVECIENTOS UN MILLONES CIEN PESOS (\$901.000.100) MONEDA CORRIENTE**, que se adeudan, por los siguientes conceptos y valores:

- A) Por valor de NOVECIENTOS MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$900.000.000) por concepto de CLÁUSULA PENAL pactada en la cláusula sexta de la promesa de compraventa celebrada entre las partes.
  
- B) Por valor de UN MILLÓN CIEN PESOS (\$1.000.100) MONEDA CORRIENTE por concepto de DAÑO EMERGENTE consistente en la suma que fue entregada por mi poderdante a la Notaría Segunda del Círculo de Manizales bajo radicado número 244298, el día 1 de julio de 2022, para la cancelación de hipotecas constituidas por la sociedad demandada

**ALEXANDRA CASTELLANOS ALZATE**  
**ABOGADA**

---

sobre el bien inmueble identificado con folio de Matrícula Inmobiliaria número 100-124394 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales.

**TOTAL:** NOVECIENTOS UN MILLONES CIENTO PESOS (\$901.000.100) MONEDA CORRIENTE."

-Como cuarto aspecto de inadmisión, se señaló por parte del despacho que, no se habían aportado los documentos enunciados en los numerales 8 y 15 del acápite de pruebas, para lo cual me permito indicar en cuanto al numeral 8 que, verificado el archivo denominado "ANEXOSDEMANDA" se encuentra que la escritura 2136 del 29 de septiembre de 1978 de la Notaría Cuarta de Manizales, se halla en los folios 88 al 91, no obstante, a efectos de subsanar adecuadamente la demanda ambas escrituras descritas en el referido numeral de las pruebas, se aportarán nuevamente.

Con relación al punto 15, me permito allegar los planos correspondientes al levantamiento topográfico indicado, correctamente digitalizados, y en los cuales se podrán apreciar los nombres del topógrafo y del dibujante.

- Como quinto punto de inadmisión, se allega constancia de pago de arancel judicial para notificación de la sociedad demandada.
- En atención al sexto punto, consistente en solicitud especial de allegar la subsanación integrada con la demanda, la misma se aporta junto a este escrito a fin de facilitar la revisión de la demanda y aportar al orden en la construcción del expediente.

**B) OPORTUNIDAD:** Habiéndose notificado por estado No. 176 del día **17 de noviembre de 2022** el auto de sustanciación No. 910 fechado del 16 de noviembre de 2022, mediante el cual se inadmitió la demanda, los cinco (5) días para subsanar la demanda corren así: 18, 21, 22, 23 y 24 de noviembre de 2022.

			RADICADO 1997-12316
			RADICADO 2001-203
			RADICADO 2007-269
			RADICADO 2015-311
			RADICADO 2017-118
			RADICADO 2022-100
			RADICADO 2022-183
			RADICADO 2022-196
			RADICADO 2022-241
176	17/11/2022	ESTADO	

**C)** Con el propósito de soportar la solicitud realizada de medidas cautelares, me permito aportar póliza equivalente al 20% de las pretensiones de la demanda, siendo el valor pretendido la suma de NOVECIENTOS UN MILLONES CIEN PESOS (\$901.000.100) MONEDA CORRIENTE, conforme al juramento estimatorio, correspondiendo entonces el valor de la caución a la suma de **CIENTO OCHENTA MILLONES DOSCIENTOS MIL VENTE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$180.200.020)**, para lo cual se allega constancia de pago de póliza que cubre dicho monto, y se adiciona su enunciación en el acápite de “ANEXOS” de la demanda en el numeral sexto, así:

**“ANEXOS**

(...)

6.- Constancia de pago de póliza como caución para medidas cautelares.”

Por último, pese a no haber sido requeridos por el siguiente motivo, al revisar la demanda se encontró el siguiente yerro de digitación:

- En la pretensión cuarta de la demanda, se escribió de manera errada el valor en números la suma de **NOVECIENTOS MILLONES DE PESOS (\$900.000.000) MONEDA CORRIENTE**, por cuanto se omitió un cero, el cual me permito agregar en el aparte indicado en el escrito de demanda.

**ALEXANDRA CASTELLANOS ALZATE**  
**ABOGADA**

---

Con lo anterior, se subsanan los puntos de reparo señalados por el despacho, y se anexa al presente escrito de subsanación la demanda integrada en un solo escrito.

Por último, se indica que, la subsanación de la demanda no se enviará a la parte demandada, pues se solicitan medidas cautelares, y se aporta la caución requerida.

Atentamente,



**ALEXANDRA CASTELLANOS ALZATE**

C.C. No. 24.827.043 de Neira

T.P. No. 175.214 del C. S. J.

**ALEXANDRA CASTELLANOS ALZATE**  
**ABOGADA**

---

Manizales, 24 de noviembre de 2022

Señores

**JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO MANIZALES**

Manizales, Caldas

E.S.D.

**PROCESO:** VERBAL DE CUMPLIMIENTO CONTRACTUAL

**DEMANDANTES:** RICARDO AUGUSTO RIVERA SERNA C.C. No. 1.053.776.371, JOSÉ MARÍA RIVERA SERNA. C.C. No. 4.356.173

**DEMANDADO:** sociedad MARIO ARROYAVE E HIJOS SOCIEDAD EN COMANDITA SIMPLE NIT. 890.802.163-3

**RADICADO:** 2022 - 00241

**ASUNTO: DEMANDA INTEGRADA CON SUBSANACIÓN**

---

---

**ALEXANDRA CASTELLANOS ALZATE**, mayor de edad domiciliada y residente en esta ciudad, identificada con la cédula de ciudadanía número 24.827.043 de Neira, abogada en ejercicio, portadora de la tarjetaprofesional número 175.214 expedida por el consejo Superior de la Judicatura, en mi condición de apoderada judicial de a) El señor **RICARDO AUGUSTO RIVERA SERNA**, mayor de edad, domiciliado en Manizales, identificado con la cédula de ciudadanía número 1.053.776.371 expedida en Manizales; y b) Del señor: **JOSE MARIA RIVERA SERNA**, mayor de edad, vecino de Manizales, identificado con la cédula de ciudadanía número 4.356.173 expedida en Aránzazu, conforme obra en el poder otorgado por el apoderado general de este último, señor **RICARDO AUGUSTO RIVERA SERNA** mayor de edad, domiciliado en Manizales, identificado con la cédula de ciudadanía número 1.053.776.371 expedida en Manizales; según el poder general que le fuera conferido mediante la escritura pública número 747 de fecha 08 de febrero de 2016, otorgada en la Notaría Segunda del Círculo de Manizales, el cual se encuentra vigente y no ha sido revocado por ningún medio legal, me permito interponer **PROCESO VERBAL DE CUMPLIMIENTO CONTRACTUAL**, en contra de la sociedad **MARIO ARROYAVE E HIJOS SOCIEDAD EN COMANDITA SIMPLE, NIT. 890.802.163-3**, representada legalmente por el señor **GERMAN RODRIGO ARROYAVE**

**ALEXANDRA CASTELLANOS ALZATE**  
**ABOGADA**

**BITRAGO**, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Manizales, identificado con la cédula de ciudadanía número 10.240.487 expedida en Manizales, en calidad de socio gestor de la sociedad, o por quien haga sus veces, debido al incumplimiento contractual en que incurrió en su condición de Promitente Vendedor, en virtud al contrato de promesa de compraventa celebrado el día 28 de junio de 2022, entre este y el señor RICARGO AUGUSTO RIVERA SERNA.

**PARTES**

**DEMANDANTES:** **RICARDO AUGUSTO RIVERA SERNA**, mayor de edad, domiciliado en Manizales, identificado con la cédula de ciudadanía número 1.053.776.371 expedida en Manizales; **JOSE MARIA RIVERA SERNA**, mayor de edad, vecino de Manizales, identificado con la cédula de ciudadanía número 4.356.173 expedida en Aránzazu.

E-mail para notificación judicial de los demandantes:  
[ricardorivera@ingenieros.com](mailto:ricardorivera@ingenieros.com)

**APODERADA:** E-mail para notificaciones judiciales de la suscrita apoderada:  
[alexandra.castellanos@dcprevisores.com](mailto:alexandra.castellanos@dcprevisores.com)

**DEMANDADA:** Sociedad **MARIO ARROYAVE E HIJOS SOCIEDAD EN COMANDITA SIMPLE**, NIT. **890.802.163-3** (ANTES MARIO ARROYAVE E HIJOS LIMITADA), sociedad con domicilio principal en la ciudad de Manizales, representada legalmente por el señor **GERMAN RODRIGO ARROYAVE BITRAGO**, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Manizales, identificado con la cédula de ciudadanía número 10.240.487 expedida en Manizales, en calidad de socio gestor de la sociedad, o por quien haga sus veces.

E-mail para notificación judicial de la demandada:  
[fcardona3@hotmail.com](mailto:fcardona3@hotmail.com)

**FUNDAMENTOS FACTICOS:**

**ALEXANDRA CASTELLANOS ALZATE**  
**ABOGADA**

**PRIMERO:** El día 28 de junio de 2022, el señor **RICARDO AUGUSTO RIVERA SERNA**, suscribió, en calidad de **PROMITENTE COMPRADOR**, Contrato de Promesa de Compraventa con la sociedad **MARIO ARROYAVE E HIJOS SOCIEDAD EN COMANDITA SIMPLE NIT. 890.802.163-3** (ANTES MARIOARROYAVE E HIJOS LIMITADA), representada legalmente por el señor **GERMAN RODRIGO ARROYAVE BUITRAGO**, sociedad que actuó en calidad de **PROMITENTE VENDEDORA**, contrato que recayó sobre un área de treinta hectáreas (30-0000 has) de los siguientes inmuebles:

**1.1 UNA FINCA TERRITORIAL, COMPUESTA DE DOS LOTES DE TERRENO RURALES CONTIGUOS, DENOMINADOS “ALEGRÍAS” Y “EL MANGO”; UBICADAS EN EL MUNICIPIO DE PALESTINA – DEPARTAMENTO DE CALDAS**, con un área según la escritura pública número 2193 de fecha 29 de septiembre de 1983, otorgada en la Notaría Cuarta de Manizales, de 10-6050 hectáreas y 4.000 hectáreas, determinada por los siguientes linderos: ### PARTIENDO DE LA CAÑADA EN LINDERO CON PROPIEDAD DE HEREDEROS DE GUILLERMO GALVIS Y DONDE EXISTE UN NACIMIENTO DE AGUA; SE SIGUE HACIA ARRIBA POR UN CERCO DE ALAMBRE QUE RODEA UN BARRANCO, HASTA LLEGAR A UN MOJON DE PIEDRA COLOCADO EN LA MARGEN DERECHA DE LA CASA CAMPAMENTO EXISTENTE EN LOTE DE PROPIEDAD DE MARIO ARROYAVE, CH. LINDANDO CON LA CASA DE HABITACION DE PROPIEDAD DEL SEÑOR ELIAS HENAO E. HASTA SALIR A LA CARRETERA QUE DE PALESTINA CONDUCE AL CORREGIMIENTO DE ARAUCA, DE AQUI SE GIRA HACIA LA IZQUIERDA DE TRAVESIA Y PASANDO POR LA CARRETERA HASTA ENCONTRAR OTRO MOJON DE PIEDRA SITUADO EN UN BARRANCO AL MARGEN DERECHO DE DICHA CARRETERA Y QUE SEPARA LOS PREDIOS DE PROPIEDAD DE MARIO ARROYAVE CH. Y ELLOTE DE LA ESCUELA DE NIÑOS DE LA VEREDA LA PLATA, PROPIEDAD DEL DEPARTAMENTO DE CALDAS, DE AQUI SE SIGUE HACIA ARRIBA EN LINEA RECTA, --- LINDANDO CON PREDIO DEL DEPARTAMENTO DE CALDAS, HASTA LLEGAR A UNA CHAMBA EN DONDE SE ENCUENTRA UN MOJON DE PIEDRA QUE DELIMITA LOS PREDIOS DE PROPIEDAD DE MARIO ARROYAVE E HIJOS - JAVIER SANCHEZ Y EL LOTE DE LA ESCUELA DE NIÑOS DEL DEPARTAMENTO DE CALDAS, DE AQUI SE GIRA HACIA LA IZQUIERDA Y EN DIRECCION NORTE Y SIGUIENDO POR UNA CHAMBA QUE DELIMITA LA VISUAL DEL FILO LINDANDO CON PROPIEDAD DE MARIO ARROYAVE E HIJOS, HASTA LLEGAR UN MOJON DE PIEDRA SITUADO AL BAJAR DEL FILO EN UNA ESPECIE DE VAGA, MOJON ESTE QUE SEPARA LOS PREDIOS DE PROPIEDAD DE MARIO ARROYAVE E HIJOS Y GUSTAVO BERMUDEZ, DE AQUI SE

**ALEXANDRA CASTELLANOS ALZATE**  
**ABOGADA**

GIRA SOBRE LA IZQUIERDA Y HACIA ABAJO SIGUIENDO POR UNA CERCA DE ALAMBRE HASTA LLEGAR A LA CARRETERA QUE DE PALESTINA CONDUCE AL CORREGIMIENTO DE ARAUCA PUNTO EN EL CUAL EXISTE OTRO MOJON DE AQUI HACIA ABAJO Y ATRAVESANDO LA CARRETERA HASTA ENCONTRAR EL MOJON SITUADO AL PIE DE LA MARGEN IZQUIERDA DE DICHA CARRETERA MOJON ESTE QUE SEPARA LOS PREDIOS DE PROPIEDAD DE JOSE IGANACIO LONDOÑO A LA DERECHA Y MARIO ARROYAVE CH. A LA IZQUIERDA DE AQUI SE SIGUE HACIA ABAJO POR UNA VAGA, PASANDO POR UN NACIMIENTO DE AGUA QUE EXISTE PROINDIVISO DICHO LINDERO Y SIGUIENDO CAÑADA ABAJO HASTA LLEGAR A OTRO MOJON SITUADO EN LA MISMA MARGEN IZQUIERDA DE DICHA CAÑADA Y AL FRENTE DE UN ARBOL LLAMADO QUIEBRABARRIGA, PUNTO ESTE QUE DELIMITA LOS PREDIOS DE PROPIEDAD DE JAVIER SANCHEZ Y DE JOSE IGNACIO LONDOÑO, SOBRE LA MARGEN DERECHA DE DICHA CAÑADA, DE AQUI CONTINUA CAÑADA ABAJO Y LINDANDO CON PROPIEDAD DE JAVIER SANCHEZ, HASTA LLEGAR A UN MOJON DE PIEDRA QUE ESTA EN UN PLAN AL BORDE DE LA CAÑADA, EN PREDIOS DE PROPIEDAD DE JAVIER SANCHEZ Y SILVIO ARROYAVE B., DE AQUI SE GIRA A LA IZQUIERDA Y HACIA ARRIBA HASTA LLEGAR A UN MOJON DE PIEDRA SITUADO EN EL PLAN AL PIE DE UN ARBOL LLAMADO MANGO, LINDANDO CON PREDIO DE PROPIEDAD DE SILVIO ARROYAVE B., DE AQUI SE SIGUE HACIA ABAJO , HASTA LLEGAR A UN MOJON DE PIEDRA EN LINDERO CON PREDIO DE PROPIEDAD DE SILVIO ARROYAVE B., DE AQUI SE GIRA SOBRE LA DERECHA Y HACIA ABAJO HASTA LLEGAR A UNA CORRIENTE DE AGUA EN DONDE EXISTE UN MOJON DE PIEDRA AL MARGEN DERECHO, EN LINDERO CON PROPIEDAD DE SILVIO ARROYAVE B., CONRADO CALDERON G. Y MARIO ARROYAVE CH. DE AQUI SE GIRA HACIA LA IZQUIERDA Y DE TRAVESIA SUBIENDO HASTA LLEGAR A UN MOJON DE PIEDRA LINDERO CON PREDIO DE PROPIEDAD DE CONRADO CALDERON G. Y MARIO ARROYAVE E HIJOS DE AQUI SE GIRA HACIA LA IZQUIERDA Y EN LINEA RECTA A UN MOJON DE PIEDRA LINDERO CON PREDIOS DE PROPIEDAD DE MARIO ARROYAVE E HIJOS Y JOSE IGNACIO LONDOÑO. DE AQUI HACIA LA IZQUIERDA Y DE TRAVESIA HACIA ABAJO POR UNA MATAS DE PLATANO Y UN CERCO DE ALAMBRE HASTA LLEGAR A LA MARGEN IZQUIERDA DE LA CAÑADA DONDE EXISTE UN MOJON DE PIEDRA DE AQUI SE GIRA SOBRE LA DERECHA Y SIGUIENDO CAÑADA ARRIBA LINDANDO CON PREDIO DE PROPIEDAD DE JOSE IGNACIO LONDOÑO HASTA LLEGAR AL PRIMER MOJON, PUNTO DE PARTIDA SE EXCLUYE DEL ANTERIOR INMUEBLE Y POR LO MISMO NO ENTRA EN LA VENTA, UNA CASA DE HABITACION ENCERRADA POR UNA CERCA DE ALAMBRE SITUADA A ORILLAS DE LA CARRETERA, CONSTANTE DE OCHO VARAS DE FRENTE, EQUIVALENTES A

**ALEXANDRA CASTELLANOS ALZATE**  
**ABOGADA**

SEIS METROS CON CUARENTA (6.40) CENTIMETROS POR QUINCE VARAS MAS O MENOS DE CENTRO, EQUIVALENTES A DOCE(12.00) METROS.### Linderos tomados de la escritura pública número 2193 del 29 de septiembre de 1.983, otorgada en la Notaria Cuarta de Manizales. ### Inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número **100- 61761** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales y con la ficha catastral número **17-524-00-01-00-00-0006-0013-0-00-00-0000**. **TRADICIÓN:** El anterior inmueble, fue adquirido por la sociedad **MARIO ARROYAVE E HIJOS SOCIEDAD EN COMANDITA SIMPLE, NIT. 890.802.163-3** (ANTES MARIO ARROYAVE E HIJOS LIMITADA), por medio de COMPRAVENTA, realizada al señor MARIO ARROYAVE CHAVARRIAGA, como consta en la **escritura pública número 2193 del 29 de septiembre del 1983, otorgada en la Notaría Cuarta del Círculo de Manizales;** acto debidamente inscrito en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales, al folio de matrícula inmobiliaria número **100-61761**.

**1.2. UNA FINCA RURAL, DENOMINADA “EL PILAR”; UBICADAS EN LA VEREDALA PLATA; DEL MUNICIPIO DE PALESTINA – DEPARTAMENTO DE CALDAS,** con un área según la escritura pública número 1325 de fecha 28 de julio de 1972, otorgada en la Notaría Cuarta de Manizales, de 8-3200 hectáreas determinada por los siguientes linderos: ### PARTIENDO DEL LÍMITE DE LOS INMUEBLES DE LA PROPIEDAD DE LA ENTIDAD MUNICIPIO DE PALESTINA Y DONDE FUNCIONA LA ESCUELA DE LAS NIÑAS DE LA PLATA CON EL PREDIO QUE ADQUIRIÓ EN ESTA MISMA FORMA JAVIER SÁNCHEZ OCAMPO Y DE PROPIEDAD DEL COMPRADOR MARIO ARROYAVE CHAVARRIAGA E HIJOS LIMITADA SE SIGUE POR UNA CHAMBA ABAJO CON PREDIO DEL MISMA COMPRADOR HASTA ENCONTRAR EL LINDERO CON INMUEBLE DE PROPIEDAD DE LUIS BERMÚDEZ GALLEGO DONDE SE ENCUENTRA LA MISMA CHAMBA SE SIGUE EL LÍMITE CON PREDIO DE LUIS BERMÚDEZ GALLEGO DE PARA ARRIBA POR LA CHAMBA HASTA ENCONTRAR EL MOJÓN DE PIEDRA DONDE TERMINA EL LINDERO CON PREDIO DE BERMÚDEZ GALLEGO Y SE ENCUENTRA EL LÍMITE CON EL INMUEBLE DE ELÍAS Y HERNÁN GRANADA DE AQUÍ SE SIGUE CON ESTOS MISMOS LINDANTES Y EL LÍNEA RECTA PARA ABAJO POR EL ALAMBRADO HASTA LLEGAR A LA CARRETERA DE PENETRACIÓN QUE CONDUCE A LA PIEDRA SE ATRAVIESA ESTA VÍA PÚBLICA Y SE LLEGA A UN BARRANCO LÍMITE CON PREDIO DE LOS MISMOS GRANADA SE PARA ABAJO BORDEANDO EL BARRANCO HASTA DONDE TERMINA EL LINDERO CON ESTOS Y SE ENCUENTRA EL LINDERO CON DABEIBA DE PROPIEDAD DE CLÍMACO GIRALDO GARCÍA (SUCESIÓN) DONDE SE ENCUENTRA UN MOJÓN DE PIEDRA SE

**ALEXANDRA CASTELLANOS ALZATE**  
**ABOGADA**

GIRA HACIA EL ORIENTE LÍMITE CON DABEIBA HASTA ENCONTRAR UN AMAGAMIENTO DE AGUA DE PARA ARRIBA HASTADONDE SE ENCUENTRA UN TANQUE DE CEMENTO LÍMITE CON CLÍMACOGIRALDO G.,. DE AQUÍ DE BORDE EL TANQUE DE CEMENTO HASTA ENCONTRAR LA ESQUINA DE UN ALAMBRADO EN LINDERO CON DABEIBA SE SIGUE POR EL MISMO ALAMBRADO Y DE MEDIO SESGO A LA IZQUIERDAHASTA DONDE SE ENCUENTRA UN POSTE DE CEMENTO LÍMITE CON DABEIBA Y EN PREDIO QUE EN ESTA MISMA FECHA ADQUIRIÓ DEL VENDEDOR EL COMPRADOR JAVIER SÁNCHEZ OCAMPO DE AQUÍ DE PARA ARRIBA A LA DERECHA Y POR EL ALAMBRADO LINDERO CON JAVIER SÁNCHEZ OCAMPO HASTA ENCONTRAR LA CARRETERA DE PENETRACIÓN QUE VA PARA LA PIEDRA SIGUIENDO EN LA MISMA DIRECCIÓN QUE VA PARA LA PIEDRA SIGUIENDO EN LA MISMA DIRECCIÓN OCCIDENTE SE ATRAVIESA LA CARRETERA QUE VA PARA LA PIEDRA EN LINDERO CON PREDIO QUE ADQUIRIÓ EN ESTA FECHA JAVIER SÁNCHEZ OCAMPO HASTA ENCONTRAR LÍMITES CON INMUEBLE DE LA PROPIEDAD DE ENTIDAD MUNICIPIO DE PALESTINA Y MARIO ARROYAVE CHAVARRIAGA PRIMER LINDERO PUNTO DE PARTIDA QUE EL INMUEBLE ANTERIOR SOLAMENTE ESTÁ GRAVADO POR LAS SIGUIENTES SERVIDUMBRES DE TRÁNSITO A). UNA POR CARRETERA CON PREDIO SIRVIENTE QUE LO ATRAVIESA DE LA PARTE SUR ORIENTAL AL A OCCIDENTE EL BENEFICIO DE VARIOS INMUEBLES Y QUE CONDUCE DEL CASERÍO DE LA PLATA A LA REGIÓN DE LA PIEDRA. B) OTRO POR CAMINO CON PREDIO DE SIRVIENTE QUE SE EJERCE DEL COSTADO SUR DE DABEIBA Y QUE PASA POR EL SECTOR DEL INMUEBLE ALINDERADO A LA SALIDA DE LA CASA PRINCIPAL DE DABEIBA LA CUAL SE EJERCE A CABALLO CON ANIMALES CARGOS Y DESCARGOS Y A PIE POR MEDIO DE PEATONES A SU VEZ EL PREDIO ALINDERADO COMO DOMINANTE TIENE DERECHO A SERVIRSE POR LA CARRETERA POR MEDIO DE VEHÍCULOS QUE CONDUCE DE LA PIEDRA AL CASERÍO DE LA PLATA. #### Linderos tomados de la escritura pública número 1325 del 28 de julio del 1972, otorgada en la Notaría Cuarta del Círculo de Manizales. ### Inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número **100- 1564** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales y con la ficha catastral número **17-524-00-01-00-00-0005-0042-0-00-00-0000**. **TRADICIÓN:** El anterior inmueble, fue adquirido por la sociedad **MARIO ARROYAVE E HIJOS SOCIEDAD EN COMANDITA SIMPLE, NIT. 890.802.163-3** (ANTES MARIO ARROYAVE E HIJOS LIMITADA), por medio de COMPRAVENTA, realizada al señor JOEL GARCIA GIRALDO, como consta en la escritura pública número **1325 del 28 de julio del 1972, otorgada en la Notaría Cuarta del Círculo de Manizales;** acto debidamente inscrito en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales, al folio de matrícula inmobiliaria número **100-**

1564.

**UN LOTE DE TERRENO CON CASA DE HABITACION IDENTIFICADO COMO LOS MANGOS, UBICADO EN LA VEREDA LA PLATA, DEL MUNICIPIO DE PALESTINA – DEPARTAMENTO DE CALDAS**, con un área según la escritura pública número 70 de fecha del 10 de abril de 1995, otorgada en la Notaria Única de Palestina, de 4-8000 hectáreas determinada por los siguientes linderos: ### PARTIENDO DE UN MOJÓN DE PIEDRA QUE ESTÁ COLOCADO AL PIE DE UN ÁRBOL LLAMADO NACEDERO, LINDEROS CON PROPIEDAD DE JOSÉ IGNACIO LONDOÑO. SE CONTINÚA CON ESTE LINDERO HASTA LLEGAR A UNA QUIEBRABARRIGO. DE AQUÍ POR UNA CORRIENTE DE AGUA BORDEANDO UN GUADUAL HASTA LLEGAR A UN QUIEBRABARRIGO LINDERO CON PROPIEDAD DE JOSÉ SILVIO ARROYAVE. DE AQUÍ HACIA ARRIBA HASTA LLEGAR A UN MOJÓN DE PIEDRA CERCA DE UN CAÑO SIGUE HACIA ARRIBA DE TRAVESÍA EN LÍNEA RECTA LINDANDO CON PROPIEDAD DE MARIO ARROYAVE E HIJOS HASTA LLEGAR A UN MOJÓN DE PIEDRA PROPIEDAD DEL MISMO JOSÉ IGNACIO LONDOÑO Y DE AQUÍ SE SIGUE EN LA MISMA DIRECCIÓN HASTA LLEGAR AL PRIMER MOJÓN PUNTO DE PARTIDA. ### Linderos tomados de la escritura pública número 70 del 10 de abril de 1995, otorgada en la Notaria Única de Palestina. ### Inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número **100-124394** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales y con la ficha catastral número **17-524-00-01-00-00- 0005-0014-0-00-00-0000**. **TRADICIÓN:** El anterior inmueble, fue adquirido por la sociedad **MARIO ARROYAVE E HIJOS SOCIEDAD EN COMANDITA SIMPLE, NIT. 890.802.163-3** (ANTES MARIO ARROYAVE E HIJOS LIMITADA), así: parte por compraventa realizada al señor JOSE PABLO SUAREZ SUAREZ, como consta en la escritura pública número **2136 del 29 de diciembre de 1978, otorgada en la Notaria Cuarta de Manizales**, acto inscrito al folio de matrícula inmobiliaria número **100-7133** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales; y parte por medio de COMPRAVENTA, realizada al señor MARIO ALEXANDER ARROYAVE BUITRAGO, como consta en la escritura pública número **70 del 10 de abril de 1995, otorgada en la Notaria Única de Palestina**; acto inscrito al folio de matrícula inmobiliaria número **100-124393** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales; posteriormente la sociedad efectuó un englobe mediante la citada escritura pública número **70 del 10 de abril de 1995, otorgada en la Notaria Única de Palestina**, acto debidamente inscrito en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales, al folio de matrícula inmobiliaria número **100-124394**.

**ALEXANDRA CASTELLANOS ALZATE**  
**ABOGADA**

**SEGUNDO:** El representante legal de la sociedad **MARIO ARROYAVE E HIJOS SOCIEDAD EN COMANDITA SIMPLE, NIT. 890.802.163-3**, señor GERMAN RODRIGO ARROYAVE BUITRAGO, contaba con la autorización de la junta de socios de la sociedad para la suscripción del contrato de promesa de compraventa y demás, según consta en el acta No. 44 de fecha 15 de junio de 2022, la cual se anexó como parte integrante del citado contrato.

**TERCERO:** En las conversaciones previas entre las partes, LA PROMITENTE VENDEDORA, manifestó a mi representado señor RICARDO AUGUSTO RIVERA SERNA, que el área total de los inmuebles era de más de treintahectáreas, la cual no coincidía con los títulos de adquisición de los mismos, y que dado que el área prometida en venta equivalía a treinta hectáreas (30-0000 hectáreas), las partes acordaron, tal y como quedó pactado en el parágrafo primero de la cláusula primera de la citada promesa de compraventa lo siguiente:

**“PARÁGRAFO PRIMERO:** Manifiestan PROMITENTE VENDEDOR y PROMITENTE COMPRADOR, **que realizarán de mutuo acuerdo, la medición de los inmuebles** identificados con las matrículas inmobiliarias números **100-61761, 100-1564 y 100-124394**, y los respectivos levantamientos topográficos y que el área prometida en venta es de 30-0000 hectáreas”.

**CUARTO:** Así mismo, las partes acordaron, en el parágrafo segundo de la cláusula primera, que el valor de cada hectárea prometida en venta, se fijaba en la suma de **CIENTO CINCUENTA MILLONES DE PESOS M/CTE. (\$150.000.000)**.

**QUINTO:** De otro lado, las partes pactaron, además que: LA PROMITENTE VENDEDORA, se reservaría del lote identificado con la matrícula inmobiliaria número 100-61761 una hectárea aproximadamente, dentro de la que se encuentra una casa de habitación de 400 mts<sup>2</sup> aproximados, una piscina, unas bodegas donde funciona una trilladora y una vivienda del casero o agregado, el cual se encuentra determinado por los siguientes linderos: ### El cual linda al frente con la carretera, que va desde Palestina hacia La Plata, por el otro costado con el lote del promitente vendedor, por el costado izquierdo con las Fincas Las Marinitasy por el costado derecho con el lote del señor Alfonso López. ### Para lo cual EL PROMITENTE VENDEDOR, se comprometió a realizar todos los tramites que se requieran con el fin de obtener la respectiva licencia de subdivisión; y que sobre el inmueble que se reserva EL PROMITENTE VENDEDOR, se constituiría servidumbre de tránsito

**ALEXANDRA CASTELLANOS ALZATE**  
**ABOGADA**

vehicular y peatonal a favor del inmueble que adquiriría EL PROMITENTE COMPRADOR, para lo cual se efectuarían las respectivas determinaciones de las áreas objeto de la servidumbre.

**SEXTO:** Adicionalmente, los inmuebles que a continuación se identifican y que hacen parte de los bienes prometidos en venta, soportan los siguientes gravámenes: 1) El inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número **100-61761** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales, Propiedad del PROMITENTE VENDEDOR soporta: HIPOTECA ABIERTA EN CUANTIA INDETERMINADA a favor del BANCO CAFETERO, por medio de la escritura pública número 1991 del 30 de septiembre de 1985 otorgada en la Notaría Cuarta de Manizales, acto(s) debidamente inscrito(s) en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales, al folio de matrícula inmobiliaria número **100-61761**. 2) El inmueble identificado con el folio de Matrícula Inmobiliaria número **100- 124394** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales soporta: a) HIPOTECA EN MAYOR EXTENSION a favor del BANCO CAFETERO, mediante la escritura pública número 1077 del 14 de noviembre de 1970 otorgada en la Notaria de Chinchiná, posteriormente ampliada por medio de la escritura pública número 1227 del 21 de diciembre de 1977 de la Notaria de Chinchiná, y b) HIPOTECA EN MAYOR EXTENSION a favor del señor SALOMON GARCIA QUINTERO, mediante la escritura pública número 75 del 23 de junio de 1973 otorgada en la Notaria de Palestina.

**SÉPTIMO:** Con relación a los gravámenes descritos en el numeral anterior, las partes acordaron, en aras al saneamiento de lo vendido que le asiste al promitente vendedor, que dichos gravámenes, serían cancelados por este, fijando como fecha para ello el día 20 de noviembre de 2022, prorrogable de común acuerdo por las partes, sin que la no cancelación de los gravámenes citados, fuese considerada entre las partes como causal de incumplimiento de la promesa de compraventa celebrada.

**OCTAVO:** Efectivamente la promitente vendedora, otorgó la escritura de cancelación del gravamen hipotecario que soportaba el inmueble identificado con el folio de Matrícula Inmobiliaria número **100-124394** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales, sin embargo, como no contaba con el dinero para pagar el impuesto de rentas departamentales y el registro de instrumentos públicos, mi representado señor RICARDO AUGUSTO RIVERA SERNA, canceló el valor de los mismos por la suma de

**ALEXANDRA CASTELLANOS ALZATE**  
**ABOGADA**

\$1.000.100, suma que fue entregada a la Notaría Segunda del Círculo de Manizales bajo radicado número 244298, el día 1 de julio de 2022, a fin de que dicho despacho se encargara de hacer la inscripción de la citada escritura de cancelación de hipoteca.

**NOVENO:** Como precio de venta se pactó entre las partes la suma de CUATRO MIL QUINIENTOS MILLONES DE PESOS (\$4.500.000.000) MONEDA CORRIENTE, suma que resultó de multiplicar un área de 30-0000 hectáreas, a razón de \$150.000.000 cada hectárea, precio que EL PROMITENTE COMPRADOR, pagaría a LOS PROMITENTES VENDEDORES, así:

- 1) La suma de CINCUENTA MILLONES DE PESOS M/CTE. (\$50.000.000) que fueron cancelados a la firma de la promesa de compraventa en dinero en efectivo, como consta en el recibo suscrito por el representante legal del PROMITENTE VENDEDOR, en la fecha en mención.
  
- 2) La suma de DOS MIL MILLONES DE PESOS (\$2.000.000.000) MONEDA CORRIENTE representados en el siguiente inmueble: UN LOTE DE TERRENO MEJORADO CON CASA DE HABITACIÓN IDENTIFICADO CON EL NUMERO 02, UBICADO EN EL PARAJE ALTAR DE LOS DIOSES, DEL MUNICIPIO DE VILLAMARIA, DEPARTAMENTO DE CALDAS, con un área aproximada de 1.117.96 metros cuadrados, cuyos linderos particulares son los siguientes: **###** PARTIENDO DEL MOJON 1 DEBAJO DE ALAMBRE DE PUAS, QUE SE ENCUENTRA EN VIA DE ACCESO A LA FINA (SIC). LA MARINA Y EN DIRECCION NORESTE, LINDANDO CON EL LOTE 1 HASTA BORDE DE TALUD EN LONGITUD DE 62.50 METROS, MOJON 3, DE AQUÍ, EN DIRECCION ESTE POR LA CUNETAS DE CARRETEABLE HASTA MOJON 4 LONGITUD DE 30.50 METROS, DE AQUÍ EN DIRECCION SUROESTE EN LINDE (SIC) CON EL LOTE 3, EN LONGITUD DE 74.30 METROS HASTA CERCA DE ALAMBRE DE PUAS QUE ESTA EN LA VIA DE ACCESO A LA FINCA LA MARINA, MOJON 6, DE ESTE EN DIRECCION OESTE SIGUIENDO POR LA VIA EN UNA DISTANCIA DE 17.50 METROS HASTA MOJON 1 PUNTO DE PARTIDA. **###** Inmueble(s) identificado(s) con el(los) folio(s) de matrícula inmobiliaria número(s) 100-149906 de la oficina de Registro de instrumentos públicos de Manizales y la ficha catastral número 000100000032024900000000. Linderos tomados de la escritura pública número 9117 del 06 de diciembre de 2016 otorgada en la Notaría Segunda de Manizales. **TÍTULO DE ADQUISICIÓN:** El anterior inmueble, es de propiedad de señor JOSE

**ALEXANDRA CASTELLANOS ALZATE**  
**ABOGADA**

---

MARIA RIVERA SERNA, quien lo adquirido en su actual estado civil, por compraventa realizada al señor NESTOR JAIME ARIAS LOPEZ, mediante la escritura pública número 9117 del 06 de diciembre de 2016 otorgada en la Notaria Segunda de Manizales, debidamente registrada bajo los Folios de Matrículas Inmobiliarias números 100-149906 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales. **PARÁGRAFO PRIMERO:** La casa que se encuentra en el lote número 02 como parte de pago, tiene la siguiente descripción: consta de 6 habitaciones, 4 baños, sala, comedor, cocina, patio de ropas, jacuzzi, terraza, parqueadero cubierto, cuarto útil entre otros. El mobiliario que se encuentra en la casa va incluido en el valor de la venta para la descripción de esto se envían fotos al correo claudia.arroyave@hotmail.com. Siendo preciso manifestar, además que, EL PROMITENTE VENDEDOR, acudió al inmueble que iba a ser entregado como parte del precio pactado, para revisar su estado y las condiciones del mismo, habiendo aceptado recibir dicho inmueble en los términos y condiciones pactados en la promesa de venta.

- 3) El saldo restante, es decir, La suma de DOS MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$2.450.000.000) MONEDA CORRIENTE, pagaderos con recursos propios a la firma de la escritura de compraventa la que se tenía prevista para el 01 de agosto de 2022.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Las partes acuerdan que el valor de la hectárea sobre el bien que transfiere la sociedad vendedora asciende a la suma de \$150.000.000.

**PARÁGRAFO TERCERO:** En caso de que el área del inmueble sea menor, una vez efectuada la medición, las partes acuerdan que el precio se reajustará con base en el área real del inmueble.

(...)"

**DÉCIMO:** El contrato de promesa de compraventa, fue coadyuvado por el señor **JOSE MARIA RIVERA SERNA**, mayor de edad, vecino de Manizales, identificado con la cédula de ciudadanía número 4.356.173 expedida en Aránzazu, dado que es el propietarios del inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria número **100-149906**, y que iba a ser entregado por elseñor RICARDO AUGUSTO RIVERA SERNA, como parte del precio pactado, y quien

**ALEXANDRA CASTELLANOS ALZATE**  
**ABOGADA**

hace parte de la presente demanda, en aras de integrar el litis consorcio cuasinecesario por activa.

**DÉCIMO PRIMERO:** Adicionalmente, y como el inmueble que sería entregado como parte del precio pactado entre las partes, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número **100-149906** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales, soportaba los siguientes gravámenes y limitaciones al dominio: a) HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA ABIERTA a favor de BANCOLOMBIA S.A., por medio de la escritura pública número 3544 del 09 de mayo de 2013 otorgada en la Notaría Segunda de Manizales, y b) CONSTITUCION DE FIDEICOMISO CIVIL, por medio de la escritura pública número 1998 del 10 de junio de 2017 otorgada en la Notaría Cuarta de Manizales, el señor RICARDO AUGUSTO RIVERA SERNA, se comprometió a cancelarlos, fijando también como fecha para ello, el día 20 de noviembre de 2022, prorrogable de común acuerdo por las partes, sin que la no cancelación de los gravámenes citados, fuese considerada entre las partes como causal de incumplimiento de la promesa de compraventa celebrada, siendo preciso manifestar que para la fecha de suscripción de la escritura el FIDEICOMISO CIVIL ya se encontraba cancelado mediante la escritura pública número 4708 de fecha 01 de julio de 2022 otorgada en la Notaría Segunda de Manizales, y la hipoteca se canceló posteriormente según escritura pública número 5602 del 03 de agosto de 2022, otorgada en la Notaría Segunda de Manizales, acreditándose con ello la intención de mi mandante de cumplir con lo pactado.

**DÉCIMO SEGUNDO:** Efectivamente, las partes realizaron la medición del terreno la cual arrojó que el inmueble objeto de promesa de compraventa tiene un área de **dieciséis hectáreas cuatro mil novecientos cuatro metros cuadrados (16-4904 hectáreas)** como consta en el levantamiento topográfico realizado el día 10 de julio de 2022, por el profesional FERNANDO HERNANDEZ RIOS Topógrafo, con matrícula No. CPNT 01-19565, dibujante JAIME RAUL GAVIRIA HENAO, Geólogo Universidad de Caldas T.P. 2131 del CPG Especialista en sistemas de Información Geográfica S.I.G.

**DÉCIMO TERCERO:** En consecuencia, de acuerdo con lo pactado en la promesa de compraventa en el parágrafo tercero de la cláusula cuarta de esta; el valor de venta debía ajustarse al área real del terreno, esto es **quince hectáreas cuatro mil novecientos cuatro metros cuadrados (15- 4904**

**ALEXANDRA CASTELLANOS ALZATE**  
**ABOGADA**

**hectáreas)** teniendo en cuenta la hectárea que se reservaría el promitente vendedor, a razón de \$150.000.000 para un precio final de **DOS MIL TRESCIENTOS VEINTITRES MILLONES QUINIENTOS SESENTA MIL PESOS M/CTE. (\$2.323.560.000,00)**

**DÉCIMO CUARTO:** Ante la diferencia presentada, mi representado convocó mediante correo electrónico, al señor **GERMAN RODRIGO ARROYAVE BUITRAGO** en su condición de representante legal de la sociedad, **MARIO ARROYAVE E HIJOS SOCIEDAD EN COMANDITA SIMPLE**, con el fin de hacer el ajuste respectivo del precio, con base en el valor de hectárea fijado en la promesa, que equivalía a la suma de \$150.000.000, sin embargo, no recibió respuesta alguna del señor GERMÁN RODRIGO ARROYAVE BUITRAGO.

**DÉCIMO QUINTO:** Adicionalmente, el promitente vendedor se obligó a entregar el inmueble libre de pasivos laborales, de inquilinos, arrendatarios y ocupantes.

**DÉCIMO SEXTO:** Por su parte el promitente comprador se obligó a cancelar la totalidad de los gastos generados por la transferencia del inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria número **100-149906**, que entregaría como parte de pago tales como: El 100% de la retención en la fuente, el 100% del impuesto de rentas, el 100% de los gastos notariales y el 100% del impuesto de registro. Así como los gastos de medición que serían cancelados por EL PROMITENTE COMPRADOR.

**DÉCIMO SÉPTIMO:** Los gastos del traspaso del inmueble prometido en venta que transfiere la sociedad MARIO ARROYAVE E HIJOS SOCIEDAD EN COMANDITA SIMPLE, serían asumidos así: el 100% de la retención en la fuente y el 50% de los gastos notariales, serán cancelados por dicha sociedad, y el 100% del impuesto de rentas, el 100% del impuesto de registro y el 50% de los gastos notariales, serán cancelados por el señor RICARDO AUGUSTO RIVERA SERNA. Los gastos que generara la subdivisión del área que se reservaba EL PROMITENTE VENDEDOR descrita en la presente solicitud, serían asumidos por EL PROMITENTE VENDEDOR, los gastos de constitución de la servidumbre de tránsito, serán asumidos por partes iguales entre los contratantes.

**DÉCIMO OCTAVO:** Como fecha para la entrega del inmueble objeto del contrato de promesa de compraventa, las partes pactaron el día dos (02) de enero de 2023, conforme a lo establecido en la cláusula tercera de la promesa

**ALEXANDRA CASTELLANOS ALZATE**  
**ABOGADA**

---

de compraventa.

**DÉCIMO NOVENO:** En la citada promesa de compraventa, se estableció de mutuo acuerdo entre las partes, en la cláusula quinta, como fecha de suscripción de la escritura pública de compraventa, el día primero (01) de agosto del año dos mil veintidós (2022), a las 2:00 p.m., en la Notaría Segunda del Círculo de Manizales.

**VIGÉSIMO:** En cumplimiento a lo pactado por las partes en el contrato de promesa de compraventa, el día primero (01) de agosto del año dos mil veintidós (2022), a las 2:00 p.m., comparecieron a la Notaría Segunda del Círculo de Manizales, y hasta las 6:00 p.m., el señor **RICARDO AUGUSTORIVERA SERNA**, en su calidad de PROMITENTE VENDEDOR, también compareció el señor **JOSÉ MARÍA RIVERA SERNA**, en calidad de coadyuvante, con el ánimo de suscribir la escritura pública de compraventa del inmueble prometido en venta, y del inmueble ofrecido como parte del precio pactado, tal y como consta en el acta de comparecencia expedida por la Notaría Segunda de Manizales, en la que consta que estos, presentaron para el cumplimiento de la promesa: 1) Contrato de Promesa de Compraventa, 2) Paz y salvo de predial del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria número **100- 149906**, 3) Copia de la cédulas de ciudadanía, 4) Dos documentos de movimientos de cuentas auxiliares JORGE MARIQUE ANDRADE – Depósitos Notariales, 5) Certificado de tradición del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria número **100-149906**; 6) Levantamiento topográfico del inmueble prometido en venta.

**VIGÉSIMO PRIMERO:** Asimismo, en el acta de comparecencia para el cumplimiento del contrato de promesa de compraventa, expedido a mi representado, consta que éste tenía al momento de la suscripción de la escritura pública, "(...) en efectivo \$15.000.000 listo para entrega a **POMITENTE(S) VENDEDOR(ES)**, junto con dos depósitos notariales, uno por \$200.000.000 a nombre de **JOSE MARÍA RIVERA SERNA**, y otro depósito notarial por \$290.000.000, a nombre del señor **RICARDO AUGUSTO RIVERA SERNA**", lo cual acredita la intención, la seriedad y la capacidad económica por parte del PROMITENTE COMPRADOR para cumplir el contrato de promesa de compraventa.

**VIGÉSIMO SEGUNDO:** Si bien el señor **GERMAN RODRIGO ARROYAVE BUITRAGO**, compareció en representación de la sociedad, **MARIO ARROYAVE**

**ALEXANDRA CASTELLANOS ALZATE**  
**ABOGADA**

**E HIJOS SOCIEDAD EN COMANDITA SIMPLE**, a la referida notaría en la fecha y hora pactada en el contrato, no estuvo presto a cumplir el citado contrato, pues realizó manifestaciones que nunca se habían efectuado entre las partes, y que por ende, tomaron por sorpresa a mi representado; incumpliendo así el promitente vendedor con las obligaciones a su cargo, contenidas en el referido contrato de promesa de compraventa, al negarse a otorgar la escritura pública que solemnizaría el contrato referido, y para la que debía presentar la licencia de subdivisión del lote a enajenar y del lote que se reservaría la sociedad vendedora, la determinación del área en la que se constituiría la servidumbre y demás obligaciones a su cargo.

**VIGÉSIMO TERCERO:** En el referido contrato de promesa de compraventa se pactó una cláusula penal, por la suma **NOVECIENTOS MILLONES DE PESOS M/CTE. (\$900.000.000)**, la cual debe pagarse en el evento en que alguna de las partes no cumpla con sus obligaciones contractuales, situación que acaeció por parte del Promitente Vendedor, quien debe pagar la referida pena.

**VIGÉSIMO CUARTO:** Adicionalmente, en la citada promesa de compraventa, se pactó que LA PROMITENTE VENDEDORA, pagaría una comisión por gestión de venta del 3% sobre el precio total acordado por la venta de los inmuebles al señor CARLOS MARIO RAMÍREZ HEREDIA, con cédula de ciudadanía número 75.102.098 de Manizales, pagados un 20% a la firma de la promesa de compraventa el día 28 de junio de 2022 y el restante a la firma de escrituración el 01 de agosto de 2022 pagaderos por el promitente vendedor.

**VIGÉSIMO QUINTO:** Mi representado como parte cumplida, optará por el pago de la pena y por el cumplimiento del contrato, conforme a lo establecido en el artículo 1.546 del Código Civil.

**PRETENSIONES**

Teniendo en cuenta la narración de los hechos, le solicito comedidamente, señor juez, hacer las siguientes declaraciones y condenas:

**PRIMERA:** Ordenar a la sociedad **MARIO ARROYAVE E HIJOS SOCIEDAD EN COMANDITA SIMPLE, NIT. 890.802.163-3** – representada por el señor **GERMAN**

**ALEXANDRA CASTELLANOS ALZATE**  
**ABOGADA**

**RODRIGO ARROYAVE BUITRAGO** o por quien haga sus veces, dar cumplimiento al contrato prometido y en consecuencia, suscriba la escritura pública de compraventa que materialice lo pactado en el contrato de promesa de compraventa, suscrito el día 28 de junio de 2022, entre mi representado señor **RICARDO AUGUSTO RIVERA SERNA**, como Promitente Comprador y la sociedad **MARIO ARROYAVE E HIJOS SOCIEDAD EN COMANDITA SIMPLE**, como Promitente Vendedora, y el señor **JOSÉ MARÍA RIVERA SERNA**, en Calidad de Coadyuvante, para el cumplimiento del contrato celebrado.

**SEGUNDA:** Se ordene a la sociedad **MARIO ARROYAVE E HIJOS SOCIEDAD EN COMANDITA SIMPLE**, NIT. 890.802.163-3 – representada por el señor **GERMAN RODRIGO ARROYAVE BUITRAGO** o por quien haga sus veces, ajustar el precio de venta acorde al área real de venta del terreno, esto es, a **quince hectáreas cuatro mil novecientos cuatro metros cuadrados (15- 4904 hectáreas)** a razón de \$150.000.000 cada hectárea, para un precio final de compraventa de **DOS MIL TRESCIENTOS VEINTITRÉS MILLONES QUINIENTOS SESENTA MIL PESOS M/CTE. (\$2.323.560.000)**; de acuerdo con lo convenido en los parágrafos segundo y tercero de la cláusula cuarta del contrato de promesa de compraventa, celebrado con el señor **RICARDO AUGUSTO RIVERA SERNA**, y por dicho valor se suscriba la respectiva escritura pública de compraventa.

**TERCERA:** Se ordene a la sociedad **MARIO ARROYAVE E HIJOS SOCIEDAD EN COMANDITA SIMPLE**, NIT. 890.802.163-3 – representada por el señor **GERMAN RODRIGO ARROYAVE BUITRAGO** o por quien haga sus veces a recibir El 100% del inmueble identificado como: **LOTE DE TERRENO MEJORADO CON CASA DE HABITACIÓN IDENTIFICADO CON EL NUMERO 02, UBICADO EN EL PARAJE ALTAR DE LOS DIOSES, DEL MUNICIPIO DE VILLAMARIA, DEPARTAMENTO DE CALDAS**, con un área aproximada de 1.117.96 identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número **100- 149906** de la oficina de Registro de instrumentos públicos de Manizales; como pago del valor de **DOS MIL MILLONES DE PESOS (\$2.000.000.000) MONEDA CORRIENTE**, y el restante del precio, esto es, la suma de **DOSCIENTOS SETENTA Y TRES MILLONES QUINIENTOS SESENTA MIL PESOS M/CTE (\$273.560.000)**, en dinero en efectivo pagaderos al momento de la firma de la escritura, y la diferencia, es decir, la suma de **CINCUENTA DE MILLONES DE PESOS M/CTE (\$50.000.000)**, los cuales se encuentran en poder de la sociedad vendedora.

**CUARTA:** Solicito se ordene a la sociedad demandada, **RECONOCER Y PAGAR**

**ALEXANDRA CASTELLANOS ALZATE**  
**ABOGADA**

por concepto de CLÁUSULA PENAL sancionatoria, por el incumplimiento de las obligaciones contractuales, en que incurrió en su condición de Promitente Vendedor, la suma de **NOVECIENTOS MILLONES DE PESOS (\$900.00.000) MONEDA CORRIENTE**, pactada en la cláusula sexta del contrato de promesa de compraventa, en favor de mi representado, señor **RICARDO AUGUSTO RIVERA SERNA**.

**QUINTO:** Se ordene a la sociedad **MARIO ARROYAVE E HIJOS SOCIEDAD EN COMANDITA SIMPLE, NIT. 890.802.163-3**, pagar al señor RICARDO AUGUSTO RIVERA SERNA, la suma de \$1.000.100, valor que fue entregado por éste a la Notaría Segunda del Círculo de Manizales bajo radicado número 244298, el día 1 de julio de 2022, para la cancelación de hipotecas constituidas por la sociedad demandada sobre el bien inmueble identificado con folio de Matrícula Inmobiliaria número **100-124394** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales.

**SEXTO:** Que se condene a la sociedad demandada al pago de las costas del proceso.

**JURAMENTO ESTIMATORIO**

Se estima bajo la gravedad de juramento que el reconocimiento económico pretendido por el demandante, asciende a la suma total de **NOVECIENTOS UN MILLONES CIENTO PESOS (\$901.000.100) MONEDA CORRIENTE**, que se adeudan, por los siguientes conceptos y valores:

- A) Por valor de NOVECIENTOS MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$900.000.000) por concepto de CLÁUSULA PENAL pactada en la cláusula sexta de la promesa de compraventa celebrada entre las partes.
  
- B) Por valor de UN MILLÓN CIENTO PESOS (\$1.000.100) MONEDA CORRIENTE por concepto de DAÑO EMERGENTE consistente en la suma que fue entregada por mi poderdante a la Notaría Segunda del Círculo de Manizales bajo radicado número 244298, el día 1 de julio de 2022, para la cancelación de hipotecas constituidas por la sociedad demandada sobre el bien inmueble identificado con folio de Matrícula Inmobiliaria

**ALEXANDRA CASTELLANOS ALZATE**  
**ABOGADA**

---

número 100-124394 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales.

**TOTAL:** NOVECIENTOS UN MILLONES CIENTO PESOS (\$901.000.100) MONEDA CORRIENTE.

**FUNDAMENTOS DE DERECHO**

Sirven de fundamentos de derecho a las pretensiones incoadas, los siguientes:

Sustantivos: Artículos 1.546, 1.602 a 1.604, 1.615 siguientes y concordantes; del Código Civil.

Formales de la Demanda: Artículos 82 al 84 del Código General del Proceso, Ley 1564 de 2012.

Procedimentales Generales: Artículos 368 al 373 del del Código General del Proceso, Ley 1564 de 2012.

**PROMESA DE CONTRATO**

Artículo. 1611. La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna, salvo que concurran las circunstancias siguientes:

1. Que la promesa conste por escrito.
2. Que el contrato a que la promesa se refiere no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces por no concurrir los requisitos que establece el artículo 1511 (sic) del Código Civil.
3. Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato (§ ART. 1502.).
4. Que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo sólo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales.

**ALEXANDRA CASTELLANOS ALZATE**  
**ABOGADA**

---

Los términos de un contrato prometido, sólo se aplicarán a la materia sobre que se ha contratado.

- **INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO PROMETIDO.**

Para comprender cuándo hay incumplimiento se debe atender a las cláusulas contractuales, pero también debe observarse la fase precontractual en la cual se fija la intención de las partes para darle vida al contrato suscrito, y es en esta fase en donde se intercambia entre las partes una serie de solicitudes o exigencias por parte del comprador y unas afirmaciones sobre el estado material y jurídico del objeto que se pretende adquirir brindadas por el vendedor.

La etapa precontractual cercana al contrato es determinante, pues en dicha fase se anuncian por las partes aquellas condiciones bajo las cuales contratan, máxime cuando se presume la buena fe de las partes en sus afirmaciones.

Es así como los contratos tienen la vocación de permanecer en el tiempo, no obstante, una de las partes, esto es, la cumplida, no tiene por qué soportar la carga de verse perjudicada ante la dejadez de la otra.

Entonces como en el presente caso, al encontrarnos ante un contrato válidamente celebrado, y como todo contrato conforme al artículo 1546 del código civil puede solicitarse el cumplimiento del contrato con la indemnización de los perjuicios, mi representado como parte cumplida del mismo, quien en todo momento se mostró presto y dispuesto a cumplir con la totalidad de sus cargas; ha optado por esta facultad, es decir, que se otorgue la escritura pública que solemnice la promesa de compraventa celebrada y que se le pague la cláusula penal, como sanción por el incumplimiento del PROMITENTE VENDEDOR; frente a la cual la jurisprudencia, de la Corte Suprema de Justicia en sentencia del 3 de noviembre de 1977 expuso:

*“La nueva doctrina que ahora sienta la Corte puede pues resumirse en esta proposición: “el cumplimiento del contrato” a que se refiere el artículo 1546 del Código Civil puede efectuarse de dos maneras distintas: ora ejecutando el deudor moroso su obligación tal como fue contraída (cumplimiento en especie), ora pagando al acreedor el precio o valor del objeto pactado (ejecución en equivalente), y en ambos casos con indemnización por los perjuicios de la mora. El precio o valor del objeto más la indemnización*

**ALEXANDRA CASTELLANOS ALZATE**  
**ABOGADA**

*moratoria, se llama en técnica jurídica la "indemnización compensatoria". (CSJ, Cas. Civil, Sent., nov.3/77).*

**- LA EXISTENCIA Y VALIDEZ DEL CONTRATO:**

Un contrato existe si en él se evidencia una voluntad declarada, un objeto, causa y capacidad.

Un contrato es válido si en él se evidencia una voluntad declarada sin vicios, un objeto y causa lícita y una capacidad legal.

Efectivamente existió un vínculo contractual; pues además de los requisitos generales enunciados anteriormente, se cumplieron a cabalidad las circunstancias previstas en el artículo 1611 del Código Civil, para que la promesa del contrato de compraventa del inmueble descrito a lo largo del presente escrito, celebrado entre mi mandante y el demandado, produjera obligaciones.

Conforme a lo manifestado, de acuerdo con el contrato y con las transacciones efectuadas entre las partes, es indudable que existe una relación contractual válida.

**- CULPA IN CONTRAHENDO:**

Es la responsabilidad precontractual consistente en la obligación de reparar los daños resarcibles derivados de la transgresión de los deberes de conducta propios del periodo preliminar o previo a la celebración de un contrato y que son ocasionados entre los participantes de dicho periodo.

La jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia ha sido pacífica en afirmar que la culpa in contrahendo se configura cuando se trasgreden aquellos deberes de conducta de la buena fe objetiva, consistente en la obligación de obrar con lealtad negocial y especialmente en los siguientes deberes referidos en Sentencia SCC Expediente 1998-10363-01:

*“(i) deber de confidencialidad de la información expuesta en la negociación.*

*(ii) deber de no abandonar las negociaciones de forma*

**ALEXANDRA CASTELLANOS ALZATE**  
**ABOGADA**

---

(iii) *intempestiva o injustificada.*

**(iv) deber de no iniciar o mantener negociaciones generando falsas expectativas"** (Negrillas fuera de texto original)

En el caso que nos ocupa, se halla diáfano que la parte promitente vendedora incumplió con el deber de no mantener negociaciones generando falsas expectativas, pues desde el inicio de la fase precontractual manifestó a mi representado su intención de vender un área de 30 hectáreas, la cual, resultaría de los inmuebles identificados con las matrículas inmobiliarias números: 100-61761, 100-1564, 100-124394; y de acudir a los servicios de un profesional en topografía en aras de determinar el área real del inmueble, así como ajustar el precio pactado con base a la medición que dicho trabajo arrojará, como se estipuló en el parágrafo primero de la cláusula primera del contrato de promesa de compraventa; pues la sociedad demandada siempre sostuvo la afirmación de que el bien objeto de la venta medía más de lo que los títulos de adquisición indicaban, situación a la que mi representado no levio mayor inconveniente alguno, pues la misma era subsanable con la medición del terreno, razón por la cual la sociedad demandada dio constantemente la tranquilidad a mi representado de que todo se encontraba en perfectas condiciones y que no representaría inconvenientes, sin embargo, cuando la hoy demandada se percató que el predio no alcanzaba el área que siempre había manifestado y que era con la que había negociado con mi representado, se tornó evasiva a través de su representante legal, pese a que mi prohijado lo convocó a que ajustaran el precio con la realidad del terreno, acorde a lo pactado entre ellos, así como para que suscribieran el documento a que hubiere lugar dejando constancia de ello, no volvió a contestar sus llamadas, ni atendió a sus requerimientos, lo que denota mala fe y su falta de lealtadnegocial.

### **PRUEBAS**

Solicito comedidamente, señor juez, decretar como pruebas las siguientes:

#### **DOCUMENTALES.**

- 1.** Copia del contrato de promesa de compraventa de los inmuebles descritos en el numeral primero de los fundamentos fácticos; suscrito el día

**ALEXANDRA CASTELLANOS ALZATE**  
**ABOGADA**

---

28 de junio de 2022, en el que figuran la sociedad **MARIO ARROYAVE E HIJOS SOCIEDAD EN COMANDITA SIMPLE, NIT. 890.802.163-3** – representada por el señor **GERMAN RODRIGO ARROYAVE BUITRAGO**, en calidad de Promitente Vendedor, y el señor **RICARDO AUSUTO RIVERA SERNA**, en condición de Promitente Comprador.

2. Certificado de existencia y representación legal de la sociedad MARIO ARROYAVE E HIJOS SOCIEDAD EN COMANDITA SIMPLE, expedida por la cámara de comercio de Manizales.
3. Copia del acta No. 44 de fecha 15 de junio de 2022 de la junta de socios de la sociedad MARIO ARROYAVE E HIJOS SOCIEDAD EN COMANDITA SIMPLE.
4. Certificados de Tradición de los inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria números **100-61761**, **100-1564** y **100-124394** de la Oficina de Registro de Instrumentos públicos de Manizales, objeto de la promesa de venta.
5. Certificado de Tradición del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número **100-149906**, de la Oficina de Registro de Instrumentos públicos de Manizales, que se entregaría como parte de pago.
6. Copia de la escritura pública número 2193 del 29 de septiembre del 1983, otorgada en la Notaría Cuarta del Círculo de Manizales; del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 100-61761.
7. Copia de la escritura pública número 1325 del 28 de julio del 1972, otorgada en la Notaría Cuarta del Círculo de Manizales; del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 100-1564.
8. Copias de las escrituras públicas números 2136 del 29 de diciembre de 1978, otorgada en la Notaría Cuarta de Manizales, 70 del 10 de abril de 1995, otorgada en la Notaría Única de Palestina; del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 100-124394.

**ALEXANDRA CASTELLANOS ALZATE**  
**ABOGADA**

---

- 9.** Copia de la escritura pública número 9117 del 06 de diciembre de 2016 otorgada en la Notaria Segunda de Manizales, del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria número 100-149906, que se entregaría como parte de pago.
  
- 10.** Copia de la escritura pública número 4708 de fecha 01 de julio de 2022 otorgada en la Notaría Segunda de Manizales, de cancelación de fideicomiso civil del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria número 100-149906, que se entregaría como parte de pago.
  
- 11.** Copia de la escritura pública número 5602 del 03 de agosto de 2022 otorgada en la Notaria Segunda de Manizales, de cancelación de hipoteca del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria número 100-149906, que se entregaría como parte de pago.
  
- 12.** Dos documentos de movimientos de cuentas auxiliares, expedidos por el señor notario segundo del círculo de Manizales JORGE MARIQUE ANDRADE, a nombre de los señores JOSE MARIA RIVERA SERNA y RICARDO AUGUSTO RIVERA SERNA, por valores de \$200.000.000 y \$290.000.000, respectivamente, los cuales se hallaban en dicho despacho notarial, el día 01 de agosto de 2022.
  
- 13.** Copia del acta de comparecencia número 247 del año 2022 suscrita por la Notaria Segunda del Círculo de Manizales, en la que consta que el señor RICARDO AUGUSTO RIVERA SERNA, compareció el día 01 de agosto de 2022, a las 2:00 p.m., y hasta las 6:00 p.m., a suscribir la escritura pública de compraventa del inmueble mencionado anteriormente.
  
- 14.** Copia del recibo suscrito por el señor GERMAN DARIO ARROYAVE BUITRAGO, en representación de la sociedad MARIO ARROYAVE E HIJOS SOCIEDAD EN COMANDITA SIMPLE, en el que consta el recibido por parte de este de la suma de CINCUENTA MILLONES DE PESOS M/CTE. (\$50.000.000), como parte del precio pactado en la promesa de compraventa.
  
- 15.** Levantamiento topográfico realizado el día 10 de julio de 2022, por el profesional FERNANDO HERNANDEZ RIOS Topógrafo, con matrícula No.

**ALEXANDRA CASTELLANOS ALZATE**  
**ABOGADA**

---

CPNT 01-19565, dibujante JAIME RAUL GAVIRIA HENAO, Geólogo Universidad de Caldas T.P. 2131 del CPG Especialista en sistemas de Información Geográfica S.l.G., de los inmuebles prometidos en venta.

- 16.** Constancia de convocatoria realizada por el señor RICARDO AUGUSTO RIVERA SERNA, mediante correo electrónico enviado al señor **GERMAN RODRIGO ARROYAVE BUITRAGO** en su condición de representante legal de la sociedad, **MARIO ARROYAVE E HIJOS SOCIEDAD EN COMANDITA SIMPLE**, con el fin de hacer el ajuste respectivo del precio, con base en el valor de hectárea real de los inmuebles.
  
- 17.** Recibo de los pagos efectuados por el señor **RICARDO AUGUSTO RIVERA SERNA**, a la Notaría Segunda del círculo de Manizales, por valor de \$1.000.100, para el pago de los gastos notariales y de registro de la cancelación de la hipoteca, radicado No. 244298.

**TESTIMONIALES:**

Solicito señor Juez, se decreten los testimonios que rendirán las siguientes personas:

- 1. ANDRÉS FELIPE GÓMEZ RIVERA**, persona mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 16.078.882 de Manizales, quien podrá ser ubicado en la Avenida 19 #9 – 02, barrio Campo Hermoso de la ciudad de Manizales, al teléfono 323 287 5481 y al correo electrónico [simoncho1026@gmail.com](mailto:simoncho1026@gmail.com) El cual podrá declarar sobre los hechos relacionados con la negociación del terreno, el acuerdo sobre la medición que se realizaría al mismo, y el precio pactado.
  
- 2. FERNANDO HERNANDEZ RIOS**, quien es Topógrafo de profesión, con matrícula No. CPNT 01-19565, y quien fue el encargado de realizar la medición del inmueble objeto de la promesa de compraventa. El cual podrá declarar sobre los hechos relacionados con la medición efectuada al inmueble objeto de compraventa, especialmente en cuanto a dar testimonio sobre el área real del terreno. El cual podrá ser contactado en el celular 315 400 3448.

**ALEXANDRA CASTELLANOS ALZATE**  
**ABOGADA**

---

**3. JAIME RAUL GAVIRIA HENAO**, quien podrá ser contactado y citado al teléfono: 31039220008, quien es Geólogo de profesión con T.P. 2131 del CPG Especialista en sistemas de Información Geográfica S.l.G. El cual podrá declarar sobre los hechos relacionados con la medición efectuada al inmueble objeto de compraventa, especialmente en cuanto a dar testimonio sobre el área real del terreno.

- Bajo la gravedad de juramento manifiesto que desconocemos la dirección física o el correo electrónico de los anteriores testigos, sin embargo, como los mismos fueron contratados por la parte demandada para realizar la medición del terreno, se solicita al despacho comedidamente, requerir al demandado a fin de que sea este quien en virtud a la carga dinámica de la prueba, aportelos datos faltantes de los testigos, asimismo, para que la carga de hacer comparecer a los testigos sea, en principio, atribuida al señor JOSÉ SILVIO ARROYAVE BUITRAGO.

Igualmente, en virtud al numeral 2 del artículo 218 del CGP, que a la letradice:

*“ARTÍCULO 218. EFECTOS DE LA INASISTENCIA DEL TESTIGO. En caso de que el testigo desatienda la citación se procederá así:  
(...)*

*2. Si el interesado lo solicita y el testigo se encuentra en el municipio, **el juez podrá ordenar a la policía la conducción del testigo a la audiencia si fuere factible.** Esta conducción también podrá adoptarse oficiosamente por el juez cuando lo considere conveniente.”* (Negrillas fuera de texto original).

Le solicito comedidamente, señor Juez, proceda a ordenar la comparecencia del siguiente testigo y que, en caso de que este se niegue a asistir, se ordene a la policía a conducirlo hasta la audiencia correspondiente, toda vez que su práctica será fundamental en el presente proceso por cuanto él fue quien se encargó directamente de realizar las negociaciones con la parte vendedora y compradora, sirviendode comisionista de la parte vendedora, tal y como consta en el contrato de promesa que se aporta con la presente demanda, con el propósito de que a través de él se pueda llegar a obtener mayor claridad con relación a los hechos primero al vigésimo cuarto, de esta demanda.

**ALEXANDRA CASTELLANOS ALZATE**  
**ABOGADA**

---

**CARLOS MARIO RAMIREZ HEREDIA:** C.C. No. 75.102.098 de Manizales. Dirección: Apartamento No. 603. Carrera 18 No. 3 D-41 del Municipio de Chinchiná. Celular: 312.857653. correo electrónico: [carlosmario646@hotmail.com](mailto:carlosmario646@hotmail.com)

Bajo la gravedad de juramento manifiesto que la anterior información fue suministrada por la parte demandante.

**INTERROGATORIO DE PARTE**

Solicito señor Juez se decrete el interrogatorio de parte que deberá absolver, el representante legal de la parte demandada, señor **GERMÁN RODRIGO ARROYAVE BUITRAGO**, en la fecha y hora que a bien tenga usted fijar. **OBJETO:** Se solicita esta prueba con el fin de que el señor, a través de su confesión, de cuenta del incumplimiento contractual.

**PROCEDIMIENTO**

A la presente demanda debe imprimírsele el procedimiento reglado en el libro tercero procesos sección primera – procesos declarativos – título 1 trámite previsto para los procesos declarativos artículo 368 del CGP:

**“ARTÍCULO 368. ASUNTOS SOMETIDOS AL TRÁMITE DEL PROCESO VERBAL.** Se sujetará al trámite establecido en este Capítulo todo asunto contencioso que no esté sometido a un trámite especial.”

**CUANTÍA y COMPETENCIA**

El presente proceso es de mayor cuantía en razón a que las pretensiones superan los 150 smmlv.

Por la naturaleza del proceso, la cuantía y el lugar de cumplimiento del contrato, la competencia es suya, para conocer del presente proceso.

**ANEXOS**

**ALEXANDRA CASTELLANOS ALZATE**  
**ABOGADA**

---

- 1.- Documentos relacionados en el acápite de las pruebas.
- 2.- Poder para actuar.
- 3.- Copia del poder general contenido en la escritura pública número 747 de fecha 08 de febrero de 2016 otorgada en la Notaría Segunda del Círculo de Manizales, con su respectiva nota de vigencia.
- 4.- Solicitud de medidas cautelares.
- 5.- Constancia de inasistencia del convocado a la audiencia de conciliación.
- 6.- Constancia de pago de póliza como caución para medidas cautelares.

**REQUISITO DE PROCEDIBILIDAD**

Se allega constancia de inasistencia No. 342 expedida por la Notaría Quinta del Círculo de Manizales, el 12 de octubre de 2022 con lo cual se acredita el cumplimiento del requisito de procedibilidad.

**CUMPLIMIENTO ARTÍCULO 6 LEY 2213 DE 2022**

La demanda y sus anexos no se enviarán a la sociedad demandada, puese solicitan medidas cautelares previas, lo cual es una excepción al cumplimiento del deber indicado en el inciso quinto del artículo 6 de la Ley 2213 de 2022.

**NOTIFICACIONES**

Las direcciones de notificaciones de las partes, son las siguientes:

**La parte demandada:** La sociedad **MARIO ARROYAVE E HIJOS SOCIEDADEN COMANDITA SIMPLE**, recibirá notificaciones en la calle 9 B No 1F80 Apartamento 891 Barrio Villa Pilar de la ciudad de Manizales, Teléfono: 3188031241, correo electrónico: [fcardona3@hotmail.com](mailto:fcardona3@hotmail.com)

Bajo la gravedad de juramento, manifiesto que el anterior correo de la sociedad demandada, es el que figura en el certificado de existencia y representación legal de la sociedad expedido por la cámara de comercio de

**ALEXANDRA CASTELLANOS ALZATE**  
**ABOGADA**

---

la ciudad, y que la misma sociedad lo indica para notificaciones.

**La parte demandante:** En calle 40 No. 3-315 del municipio de Villamaría, Celular: 3137486396. Correo electrónico: [ricardorivera@ingenieros.com](mailto:ricardorivera@ingenieros.com)

**La apoderada de la parte demandante:** Las personales las recibiré en la calle 21 No. 21-45 Piso 17 oficina 17-04 edificio Millán y Asociados de la ciudad de Manizales. Teléfono: 8843840 - 3104216635. Correo electrónico debidamente inscrito en el Registro Nacional de Abogados: [alexandra.castellanos@dcprevisores.com](mailto:alexandra.castellanos@dcprevisores.com).

Atentamente,



**ALEXANDRA CASTELLANOS ALZATE**

C.C. No. 24.827.043 de Neira

T.P. No. 175.214 del C. S. J.

**CONSTANCIA DE SECRETARÍA:** A Despacho del señor Juez informando que la parte actora allegó memorial de subsanación el día 24 de noviembre de la presente anualidad.

Término para subsanar: 18, 21, 22, 23 y 24 de noviembre de 2022.

Manizales, diecisiete (17) de noviembre de dos mil veintidós (2022).

*Luisa Fernanda Chavarro Castañeda*  
**LUISA FERNANDA CHAVARRO CASTAÑEDA**  
Oficial Mayor

**REPÚBLICA DE COLOMBIA**



**JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO**

Manizales, dos (2) de diciembre de dos mil veintidós (2022)

Referencia

Demanda: **VERBAL CUMPLIMIENTO CONTRACTUAL**

Demandante: **RICARDO AUGUSTO RIVERA SERNA  
JOSÉ MARÍA RIVERA SERNA**

Demandado: **MARIO ARROYAVE E HIJOS SOCIEDAD EN COMANDITA  
SIMPLE**

Radicación: 17001-31-03-003-2022-00241-00

Sustanciación: No. 531

Conforme a la constancia secretarial, y en virtud del escrito de subsanación, la demanda ahora sí reúne los requisitos mínimos establecidos en los artículos 82 y siguientes del Código General del Proceso, razón por la cual se admitirá y se le dará el trámite del proceso verbal.

Se ordenará correr traslado del libelo a los demandados por el término de veinte (20) días; y la notificación de esta providencia se surtirá en los términos del artículo 291 del Código General del Proceso, y si fuese necesario, como lo disponen los artículos 292 y 293 *ibidem*.

En todo caso, la notificación del auto admisorio se deberá realizar con intervención del Centro de Servicios Judiciales de la ciudad.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Manizales,

## RESUELVE

**PRIMERO: ADMITIR** la presente demanda **VERBAL** de **VERBAL CUMPLIMIENTO CONTRACTUAL** promovida por **RICARDO AUGUSTO RIVERA SERNA** y **JOSÉ MARÍA RIVERA SERNA** contra **MARIO ARROYAVE E HIJOS SOCIEDAD EN COMANDITA SIMPLE**.

**SEGUNDO: DÉSELE** a la presente demanda el trámite indicado para el proceso verbal de que tratan los artículos 368 y siguientes del Código General del Proceso.

**TERCERO: CORRER** traslado del libelo por el término de **VEINTE (20) DÍAS**.

**CUARTO: NOTIFICAR** el auto admisorio a **MARIO ARROYAVE E HIJOS SOCIEDAD EN COMANDITA SIMPLE** de manera personal, en los términos del artículo 291 del Código General del Proceso, y si fuese necesario, como lo disponen los artículos 292 y 293 *ibídem*.

**Parágrafo:** Se advierte que la notificación personal de este auto se realizará necesariamente a través del Centro de Servicios Judiciales de la ciudad, para lo cual las recepciones de memoriales ante dicha dependencia se radicarán a través del siguiente enlace: <http://190.217.24.24/recepcionmemoriales/>.

El Despacho cargará la documentación necesaria en la plataforma web de dicha dependencia para tales menesteres, una vez se perfeccione la medida cautelar o siempre que previo a ello, así lo solicite la parte actora.

**QUINTO: DECRETAR** la inscripción de la demanda sobre el inmueble identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. **100-61761** y **100-124394** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales Caldas. Por secretaría, elabórense el oficio respectivo

Una vez remitido, la parte actora deberá gestionar su tramitación oportuna ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales y asumir sus gastos de registro.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

**Firmado Por:**  
**Geovanny Paz Meza**  
**Juez**  
**Juzgado De Circuito**  
**Civil 003**  
**Manizales - Caldas**

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: **4c5d12e800a84fb3ea55255841c282029cd69ddd3875e40006a7a7d04cda5ed5**

Documento generado en 02/12/2022 04:03:19 PM

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

*Hernando Durán Loaiza*  
*Doctor en Derecho*  
*Abogado Titulado*



Manizales, mayo de 2023

Señores  
Juzgado 3° Civil Circuito Manizales  
E.S.D.

Rdo. No 2022-00241  
Asunto: contestación demanda

JOSE HERNANDO DURAN LOAIZA, abogado titulado, con cédula 2.775.729 y T.P. 49.354, mail: hernandoduran59@hotmail.com, y dirección profesional en la calle 15 No 6-05 Tel: 317 783 29 61 de Chinchiná, apoderado de:

- 1.) MARIO ALEXANDER ARROYAVE BUITRAGO (c.c. #70.032.111), mayor, vecino y residente en Medellín, correo: [aaarroyave@yahoo.com.mx](mailto:aaarroyave@yahoo.com.mx),
- 2.) MARTHA LUCIA ARROYAVE DE CALDERÓN (c.c. #24.308.877), mayor, vecina de Chinchiná, Caldas, correo: [2015marthaluciaarroyave@gmail.com](mailto:2015marthaluciaarroyave@gmail.com)
- 3.) MARÍA DEL PILAR ARROYAVE BUITRAGO (c.c. #42.879.405), mayor, vecina de Medellín, correo: [pilyarroyave@hotmail.com](mailto:pilyarroyave@hotmail.com)
- 4.) GERMAN RODRIGO ARROYAVE BUITRAGO (c.c. #10.240.487), mayor, vecino y residente en Palestina - Caldas, celular: 314 743 82226 sin correo electrónico, quien fuera representante legal de la Sociedad Mario Arroyave e Hijos en comandita simple.
- 5.) CLAUDIA LUCIA ARROYAVE BUITRAGO (c.c. #42.091.223), mayor, vecina de El Retiro, Antioquia, correo: [claudia.arroyave.yanbal@gmail.com](mailto:claudia.arroyave.yanbal@gmail.com), Celular y WhatsApp: 300 738 3772
- 6.) CLARA INÉS ARROYAVE BUITRAGO (c.c. #24.328.858), mayor, vecina de Medellín, correo: [clararroyave@hotmail.com](mailto:clararroyave@hotmail.com)

*Hernando Durán Loaiza*  
*Doctor en Derecho*  
*Abogado Titulado*



7.) BEATRIZ ELENA ARROYAVE BUITRAGO (c.c. #24.319.461), mayor, vecina de Envigado - Antioquia, correo: [beatrizarrovave1953@gmail.com](mailto:beatrizarrovave1953@gmail.com)

8.) JUAN PABLO ARROYAVE HENAO (c. c. #75.100.126), mayor, vecino y residente en la Cra 9 nro 58-02 Alta cumbre de Manizales, correo: [juanp.arroyave@hotmail.com](mailto:juanp.arroyave@hotmail.com), cuyo poder anexo.

9.) JOSE SILVIO ARROYAVE BUITRAGO (c.c. #10.215.976), mayor, vecino y residente en el Portal Campestre, casa 49 de Chinchiná, sin celular ni correo electrónico, liquidador de la Sociedad Mario Arroyave e Hijos en comandita simple.

... demandados en el en proceso verbal de responsabilidad civil de la referencia por Ricardo Augusto Rivera Serna y José María Rivera Serna, procedo a contestar demanda, así:

**ACLARACION PREVIA:** se advierte de manera antelada que este contrato se halla incompleto (pues no se incluyó un inmueble de propiedad de don Silvio Arroyave). Lote de son Silvio Arroyave incluido en contrato simulado de promesa de compraventa (de Silvio Arroyave -como promitente vendedor y los promitentes compradores 1) Ricardo Augusto Rivera Serna, 2) Patricia Liliana Serna Toro, 3) Valentina Rivera Serna, 4) Alejandra María Torres Muñoz y 5) José María Rivera Serna), cuyo trámite de cumplimiento se halla en el Juzgado 6° Civil Circuito Manizales, Rdo. No 2022-00214, demandado: José Silvio Arroyave Buitrago, demandantes: 1) Ricardo Augusto Rivera Serna, 2) Patricia Liliana Serna Toro, 3) Valentina Rivera Serna, 4) Alejandra María Torres Muñoz y 5) José María Rivera Serna.

Quiero significar, que los contratos de Ricardo Rivera (como promitente comprador); de la sociedad demandada y de don Silvio Arroyave (como promitentes vendedores), guardan íntima conexión, pues fueron producto de un convenio verbal encaminado a adquirir 4 lotes en \$4.500.000.000.

Es decir, el señor José Silvio Arroyave Buitrago y la referida sociedad firmaron sendos documentos mediante los cuales prometían vender

(englobados) cuatro predios (Alegrías y el Mango hacen parte de la MI # 100-61761 y se cuenta como uno solo) con una cabida de 30-0000 Hcts, por un total de \$4.500.000.000,00, así:

a.) Predio perteneciente a Silvio Arroyave:

PREDIO	MI	AREA HCTAS	PRECIO
Los Mangos	100-124427	6-0000	0

Promitente vendedor : Silvio Arroyave  
Promitente comprador : Ricardo Augusto Rivera Serna  
Precio en documento : \$700.000.000  
Precio real : \$ - 0 -  
Forma de pago en documento : \$325.000.000 representados en el 41.1% del inmueble con MI 100-233329 (propiedad de Patricia Liliana Serna Toro, Valentina Rivera Serna, Alejandra María Torres Muñoz y José María Rivera Serna); \$375.000.000 pagaderos con recursos propios a la firma de la escritura (1° de agosto de 2022).  
Entrega de inmuebles en documento : El predio con MI 100-124427 (de Silvio Arroyave) a la firma de la escritura (1° de agosto de 2022). No se pactó entrega del 41.1% del inmueble con MI 100-233329, pues se trataba de un contrato simulado.  
Entrega de inmuebles real : El señor Silvio Arroyave, en la medida que se trataba de una sola negociación (incluidos los predios de la sociedad, para un total de 30-0000 Hcts), pactó y coadyuvó en la promesa de venta con la sociedad, que entregaría su predio el 1° de agosto de 2022, firmando contrato de arrendamiento (como arrendatario) al señor Ricardo Augusto Rivera (como arrendador). No se pactó entrega del 41.1% del inmueble con MI 100-233329, pues se trataba de un contrato ficticio.

b.) Predios de la Sociedad Mario Arroyave e Hijos:

PREDIO	MI	AREA HCTAS
Alegrías	100-61761 *	10-6050
El Mango	100-61761	4-000
El Pilar	100-1564	8-3200

*Hernando Durán Loaiza*  
*Doctor en Derecho*  
*Abogado Titulado*



Los Mangos	100-124394	4-8000
------------	------------	--------

\* De este predio la sociedad se reservaba una hectárea.

Promitente vendedor : Sociedad Mario Arroyave e Hijos

Promitente comprador : Ricardo Augusto Rivera Serna

Precio en documento : \$4.500.000.000

Precio real : \$4.500.000.000

Forma de pago en documento : \$50.000.000 al momento de la firma de la promesa; \$2.000.000.000 representados en el 100% del inmueble con MI 100-149906 (propiedad de José María Rivera Serna); \$2.450.000.000 pagaderos con recursos propios a la firma de la escritura (1° de agosto de 2022).

Entrega de inmuebles en documento : Los predios con MI 100-61761 100-1564 y 100-124394 se entregarían el 1° de agosto de 2022, firmando don Silvio Arroyave contrato de arrendamiento (como arrendatario) al señor Ricardo Augusto Rivera (como arrendador). De mala fé, no se pactó entrega del MI 100-149906, pues fue el señor Ricardo Rivera quien elaboró el documento.

Entrega de inmuebles real : Los predios con MI 100-61761, 100-1564 100-124394 y 100-124427 (de Silvio Arroyave) entregaría su predio el 1° de agosto de 2022, firmando contrato de arrendamiento (como arrendatario) al señor Ricardo Augusto Rivera (como arrendador). El 100% del inmueble con MI 100-149906 se entregaría a la firma de la escritura (1° de agosto de 2022).

Con esta reserva debe dársele alcance a la contestación de cada hecho.

**AL HECHO UNO:** Es parcialmente cierto: el 28 de junio de 2022 se firmó el documento de promesa de compraventa, pero la voluntad de la compraventa no era sobre tres predios (con MI 100-61761, 100-1564 100-124394, de propiedad de la sociedad) que midieran 30 Hctas, sino cuatro predios (incluido el de don Silvio Arroyave con MI 100-124427) con dicha área (los 4 predios) de 30 Hctas, donde la sociedad se reservaba una hectárea sobre el predio con MI 100-61761.

**AL HECHO DOS:** Es cierto que el representante legal contaba con la autorización de la junta de socios.

**AL HECHO TRES:** Es cierta la cláusula del documento respecto de medición de mutuo acuerdo del terreno, pero esta nunca se llevó a cabo por lo que no puede asegurarse que el área prometida en venta no coincidía con la real alegada por la parte actora.

Según áreas de los 4 inmuebles que figuran en los paz y salvos de tesorería de Palestina, esta asciende a 28-0400 Hcs. (sumadas así: 3-6199, 10-6050, 4-0000, 8-3201 y 1-5000). En la promesa con la sociedad consta con 30-Hcts y el demandante reclama área distinta.

**AL HECHO CUATRO:** Es cierto que se acordó en dicho documento que el precio era de \$150.000.000/Hct, pero en ese precio estaba incluido el predio con MI 100-124427 (de don Silvio Arroyave), pues la negociación total convenida fue de \$4.500.000.000 (30 Hcs x \$150.000.000 = \$4.500.000.000).

**AL HECHO CINCO:** Es cierto que se pactó que la sociedad se reservaba una hectárea sobre el predio con MI 100-61761 y que se constituiría servidumbre de tránsito. Sin embargo, adelantados los trámites la respuesta escrita de Planeación Municipal de Palestina dice que debía verificarse el PBOT de Palestina; y, verbalmente el abogado de dicha dependencia informó que el PBOT lo prohibía, por lo que no se prosiguió con el trámite.

**AL HECHO SEIS:** Es cierto, que los referidos inmuebles soportan los gravámenes a favor del Banco Cafetero, pero son hipotecas antiguas que fueron pagadas.

**AL HECHO SIETE:** Es cierto que la no cancelación de las hipotecas no era causal de incumplimiento del contrato

**AL HECHO OCHO:** Es cierto que la parte demandante efectuó el pago de \$1.000.000 para cancelar la hipoteca.

**AL HECHO NUEVE:** No es cierto como lo afirma la parte demandante. El precio allí acordado (\$4.500.000.000) fue por

compraventa de cuatro predios (con MI 100-61761, 100-1564 100-124394 y 100-124427 (este de don Silvio Arroyave), obtenido de multiplicar \$150.000.000/Ha x 30 Hcts.

El precio del predio de don Silvio (MI 100-124427) se acordó dentro de la promesa con la sociedad en \$900.000.000 (6-000 Hcts x \$150.000.000/Hcta), aunque no fue incluido el inmueble, ni el precio en el documento acá en litigio.

Los \$50.000.000 iniciales fueron cancelados y devueltos a la parte demandante, a través de depósito judicial al juzgado.

Los \$2.000.000.000 representados en dicho inmueble jamás el promitente vendedor demostró intención de entregarlo, pues nunca lo mostró, ni permitió la entrada al inmueble; menos, exhibió contrato de arrendamiento o facilitó contacto con el inquilino.

Los \$2.450.000.000 de saldo en efectivo, el demandante nunca demostró poseer dicho dinero para pagarlos al momento de firmar la escritura.

**AL HECHO DIEZ:** Es cierto que el señor José María Rivera coadyuvó el contrato como propietario del inmueble con MI 100-149906, que haría parte de la negociación.

**AL HECHO ONCE:** Es cierto que cancelaron el fideicomiso civil y la hipoteca del predio del señor José María Rivera.

**AL HECHO DOCE:** No es cierto. La medición no se hizo de mutuo acuerdo, esta nunca se llevó a cabo.

Igualmente, el "reajuste del precio" conforme al real (según el demandante de 15-4904<sup>1</sup>, menos la hectárea de reserva), consistía en que se dividiría el precio real de la negociación (\$4.500.000.000) entre el área real de los cuatro predios para que arrojara el valor real de la hectárea. A guisa de ejemplo, si el área real arrojaba 20

---

<sup>1</sup> Según el demandante, el área real de los tres predios fue de 16-4904 Hcts, por lo que se descuenta la hectárea que se reservaba la sociedad -en aras de comprobar la insuficiencia de dinero para cumplir el contrato- para un total de 15-4904 Hcts.

hectáreas, cada una se reajustaba a \$225.000.000 c/u. Es decir, el valor total de la negociación siempre fue de \$4.500.000.000.

**AL HECHO TRECE:** No es cierto que el precio acordado fuera de \$2.323.560.000,00, resultantes de multiplicar el área informada en la demanda de 15-4904 Hcts<sup>2</sup> x \$150.000.000. Repito: fue de \$4.500.000.000, independientemente del área que arrojara los cuatro predios (incluido el de son Silvio).

Ante la modificación del área de la finca faltó claridad en la forma de pago y el precio; es decir, si debía o no recibirse primeramente el porcentaje de inmueble o primeramente el efectivo, pues no se habló de permuta.

**AL HECHO CATORCE:** No es cierto que el Gerente hubiese sido convocado por correo a realizar el reajuste mencionado. Don Germán no maneja tecnologías.

**AL HECHO QUINCE:** Es cierto que la sociedad entregaría los predios el 1° de agosto de 2022, como en efecto lo hizo a través de son Silvio Arroyave, quien firmó contrato de arrendamiento (como arrendatario) al señor Ricardo Augusto Rivera (como arrendador), según cláusula 3<sup>a</sup>.

**AL HECHO DIECISISEIS:** Es cierto que el promitente comprador se obligaba a sufragar los gastos de retención en la fuente, el 100% del impuesto de rentas, el 100% de los gastos notariales y el 100% del impuesto de registro del inmueble con MI 100-149906.

**AL HECHO DIECISIETE:** Es cierto que la sociedad asumiría los gastos de subdivisión del área que se reservaba EL PROMITENTE VENDEDOR, de constitución de la servidumbre de tránsito, retención en la fuente, el 50% de los gastos notariales, impuesto de rentas, registro.

**AL HECHO DIECIOCHO:** Es cierto que la sociedad se obligó a entregar los inmuebles el 02 de enero de 2023. Efectivamente, el día de la firma de la escritura (el 1° de agosto de 2022) se le hizo entrega

---

<sup>2</sup> Ibídem

material de los cuatro inmuebles (incluido el de don Silvio), firmando -don Silvio Arroyave- contrato de arrendamiento (como arrendatario) al señor Ricardo Augusto Rivera (como arrendador).

Ni el señor Ricardo Rivera ni el señor José María Rivera pactaron que se obligaban a entregar el inmueble con MI 100-149906, porque no tenían intención de entregarlo, al punto que nunca le mostraron el bien a mis mandantes; ni permitieron la entrada al inmueble; menos, exhibieron contrato de arrendamiento o facilitaron contacto con el inquilino.

**AL HECHO DIECINUEVE:** Es cierto que se pactó el 1° de agosto de 2022 como fecha para la firma de la escritura.

**AL HECHO VEINTE:** Es cierto que los demandantes comparecieron a la Notaría. Igual lo hizo el demandado, según acta de comparecencia 249 de 2022 de la Notaría 2ª de Manizales, donde consta: i) que el demandado estuvo presto a cumplir el contrato; ii) que entregaba los tres predios, mediante la entrega del contrato de arrendamiento; y, iii) que allegó paz y salvos de predial de los tres inmuebles prometidos en venta.

Respecto a los documentos acompañados como anexos de la demanda para la firma de escritura, debo informar:

i) Que los dos documentos de movimientos de cuentas auxiliares JORGE MARIQUE ANDRADE - Depósitos Notariales, contaba a 1° de agosto de 2022 (fecha convenida para la firma de la escritura) son \$290.000.000 + \$200.000.000 = \$490.000.000, dinero insuficiente para cubrir:

a) los \$2.450.000.000 para cancelar el saldo en efectivo convenidos en la promesa con la sociedad; o,

b) los \$ 2.323.560.000.000 en efectivo que arrojaría (15-4904<sup>3</sup> Hcts a \$150.000.000), pues no se pactó -ni la parte demandante se allanó a la entrega-, que en caso de diferencia de áreas tenía que recibirse el bien con MI 100-149906; o,

---

<sup>3</sup> Ibídem

- c) los \$900.000.000 reales para cancelarlos a don Silvio, en la promesa con la sociedad; o,
- d) los \$803.120.000 de excedente para cancelarlos a don Silvio y a la sociedad, del área total reclamada (con la sociedad y en el contrato con don Silvio), así explicados: total área reclamada en ambos contratos = 19,0208 Hcts, discriminadas, así: i) 3-5304 Hcts (de don Silvio) x \$150.000.000 = \$529.560.000; más, ii) 15-4904<sup>4</sup> Hcts (de la sociedad) x \$150.000.000 = \$2.853.120.000). De acá se descontaron los \$2.000.000.000 del bien con MI 100-149906 y los \$50.000.000 iniciales; o,
- e) los \$700.000.000 del precio irreal que se había fijado en la simulada promesa con don Silvio, pues el 41.1% del inmueble -como parte del precio- nunca se iba a entregar; o,
- f) los \$900.000.000 reales para cancelarlos a don Silvio en la promesa con la sociedad

- ii) Que del levantamiento topográfico no puede decirse que hubiera sido medido por ambas partes (promitente vendedora y compradora); además que hace alusión a los cuatro lotes realmente negociados (#3 de la sociedad y #1 de don Silvio).

**AL HECHO VEINTIUNO:** No es cierto como está redactado y explico. i) en el acta no consta tener el dinero en efectivo; ii) Jamás exhibió a mi mandante los \$15.000.000 que dice tenía en efectivo el señor Ricardo Rivera; y, ii) los \$490.000.000 en depósito en Notaría tampoco nunca exhibió esa certificación a mi mandante; es decir, jamás demostró la disponibilidad de dineros; además que esa suma era insuficiente para cumplir la promesa, tanto directamente a don Silvio, como a la sociedad por lo ya explicado en respuesta al hecho 20, i).

**AL HECHO VEINTIDOS:** No es cierto. La sociedad siempre estuvo presto a cumplir el contrato real: traidar los tres inmuebles para así darle cumplimiento a la negociación global que se tenía (incluido el lote de don Silvio Arroyave contenido en la ficta promesa). Para ello se allanó al contrato: aportando los paz y salvos de los predios y efectuando la entrega de los mismos, a través de la firma y radicación

---

<sup>4</sup> Ibídem

*Hernando Durán Loaiza*  
*Doctor en Derecho*  
*Abogado Titulado*



en la Notaría del contrato de arrendamiento mencionado sobre los tres lotes.

En lo que tiene que ver son la licencia de subdivisión, para dar cumplimiento a la promesa, la sociedad solicitó licencia de subdivisión de la hectárea de reserva ante la Oficina de Planeación de Palestina, pero esta dependencia contestó que debía verificarse el PBOT del municipio de Palestina en cuanto al área a subdividir; y, el abogado de dicha dependencia informó, verbalmente, que el PBOT de Palestina prohibía dicha subdivisión, por lo que no se prosiguió con el trámite.

Es decir, que el PBPT no autoriza desenglobar una hectárea recreacional por lo que el objeto del contrato es ilícito, al contravenir no solo aquella norma local sino normas de orden nacional que prohíben subdivisiones menores a una UAF (Unidad Agrícola Familiar), imposibilitando la celebración del contrato de compraventa.

Y, en lo que respecta al área en la que se constituiría la servidumbre, es cierto que carece de su delimitación, lo que afecta la identidad de los predios prometidos en venta.

Mi mandante no firmó la escritura dado el incumplimiento de los señores Ricardo Rivera y José María Rivera, que se expondrá en la excepción de incumplimiento.

**AL HECHO VEINTITRES:** Es cierto que se pactó esa multa, pero en tanto la sociedad se allanó a cumplir no es dable aplicarla.

**AL HECHO VEINTICUATRO:** Es cierto que se pactó el pago de dicha multa, pero en un hecho ajeno al objeto del contrato.

**AL HECHO VEINTICINCO:** No es un hecho, es una opción legal. cierto

## EXCEPCIONES

**A. Respecto a la integración del litisconsorcio de los socios -  
prohibición de levantamiento del velo corporativo -  
ilegitimidad en la causa por pasiva de los socios vinculados**

1° La finalidad del desmantelamiento del velo corporativo es la de vincular a quienes usaron la persona jurídica para responsabilizarlos por abuso del derecho, fraude a la ley o actos en perjuicio de terceros.

2° En Colombia, el levantamiento del velo corporativo toma el nombre de desestimación de la personalidad jurídica y lo encontramos disperso a lo largo de distintas y disímiles ordenaciones desde el Artículo 794 del Estatuto Tributario, el Artículo 7o. Parágrafo 3o de la Ley 80 de 1993, el Artículo 37 de la Ley 142 de 1994, el Artículo 44 de la Ley 190 de 1995, los Artículos 31, 71, 148 y 207 de la Ley 222 de 1995, hasta Artículos 49 Numeral 8o, 61, 82 y 83 de la Ley 1116 de 2006, etc.

3° Esta figura se aplica a las sociedades donde existan socios con responsabilidad limitada, como es el caso de la acá demandada, que al tenor del art. 323 C. Co. tiene socios comanditarios que responden de manera limitada.

4° Su trámite está previsto en el art. de la Ley 1116 de 2006 y lo remite al derogado proceso abreviado del CPC (hoy verbal del CGP) y reconociendo legitimidad por activa a "cualquier acreedor de la deudora":

***"Art 82 ley 1116 de 2006. responsabilidad civil de los socios, administradores, revisores fiscales y empleados. Cuando la prenda común de los acreedores sea desmejorada con ocasión de conductas, dolosas o culposas de los socios, administradores, revisores fiscales, y empleados, los mismos serán responsables civilmente del pago del faltante del pasivo externo.***

*No estarán sujetos a dicha responsabilidad los socios que no hayan tenido conocimiento de la acción u omisión o hayan votado en contra, siempre y cuando no la ejecuten. En los casos de incumplimiento o extralimitación de funciones, violación de la ley o de los estatutos, será presumida la culpa del interviniente. Igualmente, serán tenidas por no escritas las cláusulas contractuales que tiendan a absolver a los socios, administradores, revisores fiscales, y empleados de las responsabilidades antedichas o a*

*Hernando Durán Loaiza  
Doctor en Derecho  
Abogado Titulado*



*limitarlas al importe de las cauciones que hayan prestado para ejercer sus cargos.*

*Si el administrador es persona jurídica, la responsabilidad respectiva será de ella y de quien actúe como su representante legal.*

*La demanda deberá promoverse por cualquier acreedor de la deudora y será tramitada por el proceso abreviado regulado en el Código de Procedimiento Civil, ante el juez del concurso, según sea el caso en uso de facultades jurisdiccionales y en trámite independiente al de la insolvencia, el cual no será suspendido.*

*La responsabilidad aquí establecida será exigible sin perjuicio de las demás sanciones a que haya lugar y sin consideración al tipo societario”*

5° La competencia se le atribuye en el artículo 24, numeral 5°, literal d) del CGP a la Superintendencia de Sociedades -con facultades jurisdiccionales en materia societaria- para declarar la nulidad de los actos defraudatorios y la desestimación de la personalidad jurídica de las sociedades sometidas a su supervisión.

Para aquellas no sometidas a su vigilancia, se somete a las reglas generales de competencia en materia de sociedades.

6° Debe llamarse la atención que el 30 de diciembre de 2022 se inscribió el acta final de liquidación en la Cámara de Comercio de Manizales; mientras que la demanda se radicó el 24 de octubre de 2022.

7° Significa, que estando vigente la sociedad, las reclamaciones que hagan terceros deben tener relación con las operaciones de la sociedad; y, ya en liquidación, las demandas deben guardar relación con las gestiones u operaciones del liquidador.

8° En otras palabras, un tercero -menos aun sin asistirle la calidad de acreedor- puede demandar el levantamiento del velo corporativo. Liquidada y extinguida la sociedad, debe acudir -contra los socios, hasta el monto de sus aportes- a una responsabilidad civil por las

causales desarrolladas por la jurisprudencia y doctrina: abuso del derecho, fraude a la ley o actos en perjuicio de terceros.

9° Dicho de otro modo, son dos acciones que tiene el acreedor: la del levantamiento del velo corporativo y la resarcitoria por perjuicios. La primera, es contra la sociedad, vinculando a los socios de manera individual, correspondiéndole al acreedor probar intención de fraude o lesión o detrimento. Y, la segunda, se rige por los principios axiológicos de la responsabilidad civil y puede ser contra el liquidador, sus órganos y/o socios.

10° Recuérdese que la sociedad demandada -en virtud de la disolución y liquidación- dejó de ser sujeta de obligaciones y derechos desde que se inscribió el acta final de liquidación. A partir de este momento no subsisten sino acciones de los asociados y de los terceros contra el liquidador; ya no se trata de acciones contra la sociedad que puedan seguirse contra el liquidador como administrador de ese patrimonio social, sino de acciones derivadas de la obligación interpuesta en el artículo 255 del C. CO al liquidador, de responder por los perjuicios causados a los socios y a los terceros "por violación o negligencia en el cumplimiento de sus deberes:

***"Art. 255 C.Co. Responsabilidad del liquidador. Los liquidadores serán responsables ante los asociados y ante terceros de los perjuicios que se les cause por violación o negligencia en el cumplimiento de sus deberes".***

11° Dicho de otro modo: clausurada la liquidación, con la aprobación de la cuenta final, no hay propiamente obligaciones sociales, ya que desde aquel momento deja de existir el patrimonio social.

12° Si el despacho decide -a priori- vincular a los socios, recuérdese que una vez liquidada la sociedad, solo responde el liquidador por los perjuicios causados por el incumplimiento de sus deberes. Y será el liquidador quien, a su vez, demande a los socios, por los perjuicios que tuvo que pagar, pero siempre conservando el velo corporativo, pues para reclamarles los perjuicios que tuvo que pagar, debe hacerlo por la vía de responsabilidad civil.

13° O, desde otra arista: de acuerdo con el artículo 98 C. Co<sup>5</sup>, una vez constituida legalmente, la sociedad forma una persona jurídica distinta de los socios individualmente considerados y por ello adquiere personalidad jurídica independiente (de sus socios, individualmente considerados). Desaparecida la sociedad, y todos sus órganos de administración y fiscalización, no pueden ser vinculados los socios -de manera individual- por responsabilidad alguna, sino su liquidador, quien a su vez puede repetir contra estos.

14° Para dilucidar la vía a tomar (levantamiento del velo corporativo o juicio de responsabilidad civil), basta examinar que en la fecha que se celebró de promesa de compraventa (28 de junio de 2022), la sociedad existía.

15° Obvio, que existe solidaridad de los socios, pero su responsabilidad no puede exigirse por la vía de un incumplimiento contractual si ellos en el acto no participaron; su responsabilidad puede exigirse, por ejemplo, en un proceso declarativo por responsabilidad derivada de los Artículos 28 numeral 9, 256 y 257 del Código de Comercio.

16° De otro lado, se presenta ilegitimidad absoluta en la causa por pasiva para demandar, pues no fueron parte del contrato. Además, en la acción contractual -para su vocación de prosperidad- se requiere la existencia de una parte contratante y de su incumplimiento; características que no hacen presencia a los convocados. En otras palabras, a ellos no puede exigírsele el cumplimiento de obligaciones en un acto en el que no participaron.

17° Es que la parte demandante cuenta con otro medio procesal para vincularlos, solo y exclusivamente a título resarcitorio, no de cumplimiento de la promesa; menos aun, de estar legitimado para pedir el levantamiento del velo corporativo.

---

<sup>5</sup> “Art. 98 C. Co. CONTRATO DE SOCIEDAD - CONCEPTO - PERSONA JURÍDICA DISTINTA. Por el contrato de sociedad dos o más personas se obligan a hacer un aporte en dinero, en trabajo o en otros bienes apreciables en dinero, con el fin de repartirse entre sí las utilidades obtenidas en la empresa o actividad social.

La sociedad, una vez constituida legalmente, forma una persona jurídica distinta de los socios individualmente considerados”

18° Al ser resarcitoria -pago de perjuicios (cláusula penal)- el juez no tiene facultad oficiosa de integrarlo, pues no se trata de un litisconsorcio necesario, pues el asunto litigioso no comprende una relación jurídica única entre la parte demandada (sociedad) y los demandantes. Esto es, no existe relación jurídica única e indivisible que deba resolverse de manera uniforme respecto de todos los sujetos que se pretende integrar el contradictorio (socios y la sociedad).

19° Si el apoyo del juzgado para vincularlos es la extinción de la sociedad, menos aun puede el operador judicial hacerlo por vía contractual, pues no son sujetos de obligaciones y/o derechos que pueda extender a los litisconsortes convocados

20° Si no está demostrada la existencia de la relación jurídica sustancial, se colige que no existe legitimación en la causa por pasiva de los socios, pues no les asiste la calidad que tiene una persona para formular o contradecir las pretensiones de la demanda. No fueron sujetos de la relación jurídica sustancial. Se hace necesario probar la existencia de dicha relación, que está ausente en el proceso.

## **B. INCUMPLIMIENTO CONTRACTUAL DE LA PARTE ACTORA Y CUMPLIMIENTO DE LA PARTE DEMANDADA**

1° La que sustento en que la parte contratante demandante incumplió sus obligaciones contractuales, pues:

1. No entregaron -ni demostraron voluntad o disponibilidad de entrega- del inmueble con MI 100-149906 (propiedad de José María Rivera Serna), porque no permitieron acceso al inmueble, no entregaron llaves o cedieron contrato de arrendamiento;
2. En la minuta de venta (para firmar escritura de compraventa en la Notaría 2ª de Manizales), del inmueble con MI 100-149906 (propiedad de José María Rivera Serna), se decía que se entregaba real y materialmente el inmueble, sin ser cierto.
3. No demostraron a mi mandante la disponibilidad de recursos detallados -con variantes- en respuesta al hecho 20, ítem i).
4. El precio declarado en la minuta de venta de la Notaría, no correspondía al realmente pactado, en clara violación de la Ley

1943 de 2018, pues allí se afirmaba -bajo juramento- que el precio que figura en las escrituras es el real y que no hay pactos de pago de precio distinto, sin ser cierto.

5. Debido a los reclamos del señor Ricardo Rivera por la diferencia de áreas de los 4 predios a vender se incurrió en *indeterminación* o falta de *claridad* del precio y del objeto, lo que imposibilitó la negociación.

Explico, debido a la ausencia de reglas para cuantificar el nuevo precio, careció de claridad el dinero en efectivo a recibir, que arrojó la medición que dice el señor Rivera realizó, pues este argumentó que debía disminuirse el precio de la negociación global y recibirse primeramente el inmueble como parte de pago; mientras que la sociedad argumentó que debía reajustarse el precio de cada hectárea (más o menos a \$225.000.000); o, que de ponerse de acuerdo en el nuevo precio no estaban obligados a recibir -como pago inicial- inmuebles, pues ni se trataba de permuta, ni en los contratos se pactó qué sucedería y cómo se pagarían los 4 lotes, en caso de disminución de área.

6. El área prometida en venta de la finca no coincidía con la real tomada por la reclamada por el señor Ricardo; ni con las áreas de los 4 inmuebles que figuran en los paz y salvos de tesorería de Palestina, esta asciende a 28-0400 Hcs. (sumadas así: 3-6199, 10-6050, 4-0000, 8-3201 y 1-5000). Mientras que en la promesa con la sociedad consta con 30-Hcts. Y, el trámite de rectificación de área no es posible a la firma de la escritura, pues requiere trámites administrativos ante MASORA o el IGAC.

2° A su vez, hubo cumplimiento de las obligaciones de mi mandante, ya que: i) compareció a la Notaría 2ª de Manizales, el día y hora acordada; aportó los paz y salvos de los predios de la sociedad; y, ii) realizó entrega de los tres inmuebles, firmando -don Silvio Arroyave- contrato de arrendamiento (como arrendatario) al señor Ricardo Augusto Rivera (como arrendador) y radicándolo en la Notaría, tal como consta en el acta de comparecencia de la Notaría.

### **C. NULIDAD ABSOLUTA DEL CONTRATO POR NO ESTAR POR ESCRITO EL PREDIO DE DON SILVIO ARROYAVE**

1° Con apoyo en el artículo 282-4° CGP<sup>6</sup> que la autoriza, aun de oficio, en armonía con el art Artículo. 1611 C.C.)<sup>7</sup> la promesa de la sociedad está caracterizado de plena nulidad, porque no consta por escrito la promesa de compraventa respecto al inmueble de don Silvio.

Me explico, la negociación fue -verbal- por 4 predios (#3 de la sociedad y #1 de don Silvio), pero el de don Silvio fue incluido -verbalmente- y en un contrato ficticio, que al tener íntima conexidad con el contrato de la sociedad le transmite la nulidad absoluta al contrato (escrito y verbal) celebrado con la sociedad. Baste mirar que se prometieron 30-000 Hctas, que incluían el predio de don Silvio Arroyave.

2° Ausencia total de voluntad contractual de las partes de traditarse el 41.1% del inmueble con MI 100-233329 (que hacía parte de la negociación con don Silvio Arroyave), pues a la parte actora nunca le asistió la intención de transferir el inmueble, ni a la parte demandada -ni a don Silvio Arroyave- de adquirirlo.

3° Tampoco había intención de las partes contratantes de recibir, ni de hacer entrega real y material de la cuota parte del mencionado bien.

4° De la suma de \$700.000.000 o el saldo de \$375.000.000 a pagar, pactados como precio del contrato con don Silvio, no había intención de los demandantes de erogarlos, ni de mi don Silvio (o la sociedad) de recibirlos, puesto que el precio se pagaría en cumplimiento del contrato con la sociedad, en las condiciones allí acordadas.

---

<sup>6</sup> “Art. 282 CGP. RESOLUCIÓN SOBRE EXCEPCIONES. En cualquier tipo de proceso, cuando el juez halle probados los hechos que constituyen una excepción deberá reconocerla oficiosamente en la sentencia, salvo las de prescripción, compensación y nulidad relativa, que deberán alegarse en la contestación de la demanda.

Quando no se proponga oportunamente la excepción de prescripción extintiva, se entenderá renunciada. Si el juez encuentra probada una excepción que conduzca a rechazar todas las pretensiones de la demanda, debe abstenerse de examinar las restantes. En este caso si el superior considera infundada aquella excepción resolverá sobre las otras, aunque quien la alegó no haya apelado de la sentencia.

Quando se proponga la excepción de nulidad o la de simulación del acto o contrato del cual se pretende derivar la relación debatida en el proceso, el juez se pronunciará expresamente en la sentencia sobre tales figuras, siempre que en el proceso sean parte quienes lo fueron en dicho acto o contrato; en caso contrario se limitará a declarar si es o no fundada la excepción (subrayas fuera de texto)”

<sup>7</sup> “Art Artículo. 1611 CC. La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna, salvo que concurran las circunstancias siguientes:

1. Que la promesa conste por escrito (...)”

5° El precio pactado en el contrato con la sociedad no era el real, pues apenas relacionaron tres predios, cuando en realidad ese precio incluía el predio de don Silvio Arroyave (en \$9.00.000.000, calculadas 6-000 Hcts a \$150.000.000 c/u). Y, en la medida que el acuerdo era verbal con don Silvio, no estaba sujeto a modificación de áreas, pues las partes acordaron que el precio del predio de don Silvio era de \$9.00.000.000.

6° Hubo acuerdo previo de los contratantes para no incluir el predio de don Silvio en el contrato con la sociedad y que fuera parte de un contrato ficticio, pues el señor Ricardo Rivera quería exhibirlo a sus socios para obtener dicha utilidad para su propio beneficio.

7° En esta medida, al existir conexidad entre el contrato simulado, con don Silvio, y el contrato con la sociedad, aquella convención le transmite sus efectos lesivos y enervantes, al último.

#### **D. NULIDAD ABSOLUTA Y/O RELATIVA DEL CONTRATO POR CAUSA ILICITA, INDETERMINACION O FALTA DE CLARIDAD DEL PRECIO Y OBJETO Y OBJETO ILICITO**

Respaldado en el mismo artículo 282-4° CGP<sup>8</sup> que la autoriza, aun de oficio, la parapeo en estos hechos:

1° Causa ilícita: se asevera que hubo causa ilícita, porque la intención del señor Ricardo Rivera y José Rivera fue la de construir un entramado negocial para intentar defraudar el patrimonio de la sociedad y de don Silvio, ya que: i) no tenían el dinero suficiente para pagar el saldo en efectivo, ni demostraron tener la suma total de la negociación en la Notaría para que todo fuera simultáneo: firma de la

<sup>8</sup> “Art. 282 CGP. RESOLUCIÓN SOBRE EXCEPCIONES. En cualquier tipo de proceso, cuando el juez halle probados los hechos que constituyen una excepción deberá reconocerla oficiosamente en la sentencia, salvo las de prescripción, compensación y nulidad relativa, que deberán alegarse en la contestación de la demanda.

Cuando no se proponga oportunamente la excepción de prescripción extintiva, se entenderá renunciada. Si el juez encuentra probada una excepción que conduzca a rechazar todas las pretensiones de la demanda, debe abstenerse de examinar las restantes. En este caso si el superior considera infundada aquella excepción resolverá sobre las otras, aunque quien la alegó no haya apelado de la sentencia.

Cuando se proponga la excepción de nulidad o la de simulación del acto o contrato del cual se pretende derivar la relación debatida en el proceso, el juez se pronunciará expresamente en la sentencia sobre tales figuras, siempre que en el proceso sean parte quienes lo fueron en dicho acto o contrato; en caso contrario se limitará a declarar si es o no fundada la excepción (subrayas fuera de texto)”

escritura de la sociedad y del predio de don Silvio y entrega del dinero; ii) no pactaron fecha de entrega -ni estuvieron dispuestos- los demandantes a entregar el bien con MI 100-149906 (propiedad de José María Rivera Serna; ni aun estuvieron dispuestos a entregar el 41.1% del inmueble con MI 100-233329); iii) el negocio global comprendía los cuatro predios en \$4.500.000.000, pero con la elaboración del contrato de promesa de venta ficticio, con don Silvio, la sumatoria de la negociación ascendió a \$5.200.000.000, pues según el señor Ricardo ese contrato por \$700.000.000 era para mostrárselos a unos socios para ganarse él ese excedente.

Estas conductas pueden constituir tentativa de estafa, fraude procesal y posible incremento patrimonial no justificado de las que se pedirá se acumulen a las actuaciones que -como indiciados- adelanta la Fiscalía General de la Nación en contra de los señores Ricardo Rivera y José Rivera, por similares delitos, pues: i) Pretendían que la sociedad y don Silvio les firmara escritura sin que ellos entregaran dinero, ni entregaran bienes prometidos como parte de pago; ii) no dieron cumplimiento a la cláusula 12 del contrato para demostrar que el origen de los dinero proviene de actividades lícitas; que no se encuentran en listado de lavado de activos. Y se duda del origen de los dineros, porque el señor Ricardo Rivera -al momento de la negociación- carecía de bienes inmuebles suficientes y maneja sumas de dinero considerables en efectivo (según constancia de la Notaría 2ª de Manizales); además, que actúa como apoderado general de los demandantes -con amplísimas facultades- dando a entender que se sirve de interpuestas personas o intermediarios para sus negociaciones; iii) falsedad y fraude procesal, porque a sabiendas que el contrato con don Silvio es simulado, pretende hacerlo valer en proceso que formuló en el Juzgado 6º Civil Circuito Manizales, Rdo. No 2022-00214, induciendo al juez a error.

2º Falta de causa: se afirma que no hubo, porque no había intención ni de vender, ni de comprar; solo aparentar un acto.

3º Indeterminación o falta de claridad del precio y objeto: dicha indeterminación surge desde la celebración del contrato, por estas razones: i) porque el precio del inmueble de don Silvio estaba incluido en la promesa de compraventa de la sociedad; ii) el precio de la

promesa sub júdice por tres lotes no es el real; o sea, no puede determinarse, pues apenas relacionaron tres predios, cuando en realidad ese precio incluía el predio de don Silvio Arroyave (en \$9.00.000.000, calculadas 6-000 Hcts a \$150.000.000 c/u.); iv) ante la modificación del área que reclama el demandante de los 3 o 4 predios, faltó claridad en la forma de pago; es decir, si debía o no recibirse primeramente el inmueble o primeramente el efectivo, pues no se habló de permuta; v) también faltó claridad en la forma de determinar el precio, según área reclamada por la parte demandante: no se fijaron reglas ni criterios claros a seguir en el evento de percibir diferencia de áreas; esto es: a.) si se reajustaba el valor del área a \$225.000.000 (pues la negociación de los 4 lotes fue por \$4.500.000.000); o, b.) se disminuía el precio global de la negociación;

Como la venta no fue por cuerpo cierto, pierde identidad el predio a transferir, pues:

a.) es por 30-000 Hcts, según documento (incluido el lote don Silvio); o,

b.) es por la medida reclamada por el demandante (15-4904 Hcts). La diferencia de casi 15 Hcts desfigura cualquier inmueble rural, confundiendo hasta sus linderos;

- c.) La hectárea que se reservaría la sociedad sobre el inmueble con MI 100-61761 desconfigura área y linderos del lote de mayor extensión, pues lo modifica sustancialmente.
- d.) Y no solo eso, sino que, según las pretensiones de la demanda, el actor pretende restar la hectárea de reserva de las 16-4904 Hcts) que dice él son las reales, sin que ello sea posible, puesto: i) que dicha hectárea no fue objeto de promesa; y, ii) no es lícita la subdivisión de una hectárea para dicho lote con vocación recreacional.
- e.) En otras palabras, debió identificarse (por área y linderos) el remanente que quedaba del lote de mayor extensión -objeto de compraventa- (con MI 100-61761),

una vez identificada la subdivisión de la hectárea de reserva.

- f.) La servidumbre de tránsito que se había pactado, tampoco fue identificada por área y linderos; ni se informó por cuál de los tres (o cuatro) predios pasaría, afectando la identificación (por área y linderos) de los lotes sirvientes y/o dominantes de mayor extensión.
- g.) **En conclusión:** no puede identificarse claramente los predios objeto de venta por: i) la hectárea de reserva, ya que no se identificó el remanente del globos de mayor extensión; ii) la imposición de la servidumbre que afectaba área y linderos del predio (s) sirviente(s), pues no se dejó claro cuál era el dominante (s) y sirviente (s); y, iii) por la enorme diferencia de áreas: según áreas de los 4 inmuebles que figuran en los paz y salvos de tesorería de Palestina, esta asciende a 28-0400 Hcs. (sumadas así: 3-6199, 10-6050, 4-0000, 8-3201 y 1-5000); mientras que en la promesa con la sociedad consta con 30-Hcts y el demandante reclama 15-4904.

4° Objeto ilícito: porque el PBPT de Palestina no autoriza desaglobar una hectárea por lo que el objeto del contrato es ilícito, al contravenir no solo aquella norma local sino normas de orden nacional que prohíben subdivisiones menores a una UAF (Unidad Agrícola Familiar), imposibilitando la celebración del contrato de compraventa.

Y es que la destinación de dicha hectárea tiene vocación recreacional, dado que posee casa y piscina, descartando que fuera vivienda campesina.

### **E. SIMULACION ABSOLUTA Y/O RELATIVA**

En tanto, como se probará que el contrato con don Silvio fue absolutamente simulado y existir intima conexidad con el contrato con la sociedad, aquella convención le transmite sus efectos lesivos y enervantes, al último.

Esta simulación es objeto de controversia en el Juzgado 6° Civil Circuito Manizales dentro del proceso verbal de cumplimiento de contrato Rdo. No 2022-00214, demandantes: 1) Ricardo Augusto Rivera Serna, 2) Patricia Liliana Serna Toro, 3) Valentina Rivera Serna, 4) Alejandra María Torres Muñoz y 5) José María Rivera Serna; demandado: José Silvio Arroyave Buitrago.

### OPOSICION

Por lo antes expuesto, me opongo a las pretensiones solicitando la condena en costas, así:

1° Frente a la pretensión primera: en la medida que la parte demandada incumplió sus deberes contractuales y la parte demandada se allanó a ellos, no debe obligarse a esta a cumplir el contrato.

2° Frente a la pretensión segunda: no es posible ordenar a mi mandante que reajuste el precio a \$150.000.000/Hcta, por estas razones: i) en la medida que el objeto del contrato no es claro e *indeterminado*, pues el área también lo fue desde la celebración del contrato, no se fijaron reglas ni criterios claros a seguir en el evento de percibir diferencia de áreas; esto es: a.) si se reajustaba el valor del área a \$225.000.000 (pues la negociación de los 4 lotes fue por \$4.500.000.000); o, b.) se disminuía el precio global de la negociación.

3° Para ser más específico: desde el comienzo de la negociación se limitaron a transcribir linderos y áreas indefinidas, impidiendo identificar con exactitud la longitud del terreno -y por ende, el predio a vender y, consecuentemente el precio a fijar por ambas partes-.

Pero no solo por la indefinición del área que reclama el demandante como real, sino que no se delimitó (por áreas y linderos): i) el remanente del globo de mayor extensión, si se lograba la subdivisión de la hectárea recreacional que se reservaba la sociedad; y, ii) el (los) remanente (s) del globo (s) de mayor extensión, una vez se constituyera la servidumbre de tránsito, pues de este tampoco se pactó por cuáles predios pasaba.

4° Cuando existen inconvenientes entre las partes sobre áreas de terreno -que determinen el precio- jamás la regla contractual válida será que la voluntad de las partes lo fijen, despojadas de reglas, criterios y parámetros inequívocos. Baste leer la ambigua cláusula 4ª (parágrafo) que acordaron:

*"[En] caso de que el área del inmueble sea menor, una vez efectuada la medición, las partes acuerdan que el precio se reajustará con base en el área real del inmueble"*

... se reajustará el precio? Si este se fijó en \$4.500.000.000 basta calcularlo con el área de 15-4904 Hcts? O, basta acudir a la promesa de la sociedad (en 30 Hcts) que está caracterizado de plena nulidad y/ simulación, porque no consta por escrito la promesa de compraventa respecto al inmueble de don Silvio (art Artículo. 1611 C.C.)<sup>9</sup>

5° Igualmente, me opongo al decreto de todas las pruebas solicitadas por el parte demandante, pues no indican sucintamente el objeto de la misma, tal como lo ordena el art. 212 CGP<sup>10</sup>.

## PRUEBAS

**A. PRUEBA DOCUMENTAL**, sírvase tener como tales estas que se hallan en poder de la parte demandada y que se aportan con la contestación de la demanda:

1° Contrato de promesa de compraventa del 28 de junio de 2022, suscrito entre JOSE SILVIO ARROYAVE BUITRAGO con 1) Ricardo Augusto Rivera Serna, 2) Patricia Liliana Serna Toro, 3) Valentina Rivera Serna, 4) Alejandra María Torres Muñoz y 5) José María Rivera Serna sobre el predio con MI 100-124427 y el 41.1% del inmueble con MI 100-233329. Objeto: acreditar i) íntima conexidad de este contrato con el contrato global que firmaron don Silvio Arroyave con el demandante Ricardo Rivera; ii) que el señor Silvio lo coadyuvó en cuanto a la entrega de los inmuebles; iii) que el precio global por

<sup>9</sup> "Art Artículo. 1611 CC. La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna, salvo que concurren las circunstancias siguientes:

1. Que la promesa conste por escrito (...)"

<sup>10</sup> ARTÍCULO 212 CGP. PETICIÓN DE LA PRUEBA Y LIMITACIÓN DE TESTIMONIOS. Cuando se pidan testimonios deberá expresarse el nombre, domicilio, residencia o lugar donde pueden ser citados los testigos, y enunciarse concretamente los hechos objeto de la prueba

\$4.500.000.000 era por 4 predios (incluía el área del predio del acá demandado); iv) que la forma de pago del inmueble a don Silvio era la convenida en el contrato celebrado por la sociedad, y no el ficticio que se aporta; v) simultaneidad y relación en la firma de las escrituras públicas de los 4 predios.

2° Actas de comparecencia N° 248 y 249 de 2022 de la Notaría. Objeto: acreditar: i) simultaneidad y relación en la firma de las escrituras públicas de los 4 predios; ii) que la sociedad demandada estuvo presta a cumplir el contrato; ii) que se entregaban cuatro predios, mediante la entrega del contrato de arrendamiento; y, iii) que allegó los paz y salvos de predial de los cuatro inmuebles prometidos en venta.

3° Contratos de arrendamiento del señor Silvio Arroyave (como arrendatario) al señor Ricardo Augusto Rivera (como arrendador), sobre los inmuebles con MI 100-61761, 100-1564, 100-124394 y 100-124427. Objeto: acreditar entrega -por parte de la sociedad demandada - de los inmuebles prometidos en venta.

4° Paz y salvos de los predios prometidos en venta, vigentes a la fecha señalada para la firma de la escritura. Objeto: acreditar cumplimiento de las obligaciones de la promitente vendedora.

5° Minuta de escritura de compraventa respecto al inmueble con MI 100-149906 (propiedad de José María Rivera Serna), para firmarla el 1° de agosto en la Notaría 2ª de Manizales Objeto: acreditar i) que el precio declarado en la minuta de venta de la Notaría, no correspondía al realmente pactado, en clara violación de la Ley 1943 de 2018; ii) que el precio allí fijado por \$200.000.000 no corresponde a lo pactado (\$2.000.000.000); iii) que dicho precio se dice fue recibido de estricto contado, sin ser cierto; y, iv) que allí se decía que la parte vendedora entrega el inmueble parte, sin ser cierto.

6° Minuta de escritura de compraventa respecto a los inmuebles con, MI 100-61761, 100-1564 y 100-124394 para firmarla el 1° de agosto en la Notaría 2ª de Manizales Objeto: acreditar i) que allí se establece que el precio de venta es por \$2.460.000.000, sin ser ese el valor acordado; y, ii) que el área a escriturar (18-7250 Hcts), no

*Hernando Durán Loaiza*  
*Doctor en Derecho*  
*Abogado Titulado*



coincidía con la prometida en venta (30-000 Hcts) ni con la tomada y reclamada por el señor Ricardo (15-4904<sup>11</sup> Hcts).

7° Solicitud de licencia urbanística - modalidad subdivisión, radicada al #075-22 en la Secretaría de Planeación de Palestina, del 27 de julio de 2022 por Germán Rodrigo Arroyave, representante legal de la sociedad demandada, respecto al predio con MI 100-61761. Objeto: acreditar trámites de subdivisión tendientes al cumplimiento del contrato.

8° Acta de verificación de licencia #019-2022, expedida por la Secretaría de Planeación de Palestina, respecto al radicado #075-22, respecto a la subdivisión del predio con MI 100-61761. Objeto: acreditar trámites de subdivisión tendientes al cumplimiento del contrato.

9° Derecho de petición dirigido a Fiscalía General de la Nación en para que certifiquen y envíen diligencias que allí reposen contra los señores Ricardo Augusto Rivera Serna (C.C. No. 1.053.776.371) y José María Rivera Serna (C.C. No. 4.356.173). Objeto: acreditar: i) que el origen de los dineros proviene de actividades lícitas; y, ii) que las conductas por lo que están vinculados como indiciados por falsedad, estafa y constreñimiento ilegal son similares al *modus operandi* contractual, constitutiva de causa ilícita.

10° Registro de bienes inmuebles de los demandantes expedida por la ORIP. Objeto: acreditar causa ilícita en la negociación.

11° Petición del link -con destino este proceso- al Juzgado 6° Civil del Circuito de Manizales - del proceso verbal de cumplimiento de contrato Rdo. Rdo. No 2022-00214, demandantes: 1) Ricardo Augusto Rivera Serna, 2) Patricia Liliana Serna Toro, 3) Valentina Rivera Serna, 4) Alejandra María Torres Muñoz y 5) José María Rivera Serna; demandado: José Silvio Arroyave Buitrago. Objeto: acreditar conexidad del *sub júdice* con el proceso solicitado.

12° Demanda de cumplimiento contractual, auto admisorio, contestación demanda dentro del proceso #2022-00214 que se

---

<sup>11</sup> Ibídem

tramita en el Juzgado 6° Civil del Circuito de Manizales donde los demandantes son: 1) Ricardo Augusto Rivera Serna, 2) Patricia Liliana Serna Toro, 3) Valentina Rivera Serna, 4) Alejandra María Torres Muñoz y 5) José María Rivera Serna y demandado Silvio Arroyave Buitrago. Objeto: acreditar simulación y que se trataba de una sola negociación por \$4.500.000.000 sobre cuatro inmuebles: tres de propiedad de la citada sociedad y uno de don Silvio Arroyave.

13° Derecho de petición a la Oficina de Planeación para que informen si el PBOT de Palestina autoriza subdividir un lote de una hectárea recreacional (no destinado a vivienda campesina), el cual se desagregará del lote de mayor extensión identificado con la MI 100-61761, ficha catastral 17-524-00-01-00-00-0005-0014-0-00-0000, con una extensión según títulos, de 4-8000 Hcts, conocido como "Los Mangos", ubicado en la vereda la "Plata del municipio de Palestina.

En caso positivo o negativo, se servirá informar las razones legales o técnicas y acompañar el PBOT del municipio donde se autoriza o se niega dicha subdivisión. Objeto: acreditar cumplimiento del contrato por prohibición legal de subdividir un lote de una hectárea recreacional (no destinado a vivienda campesina).

**B. QUE SE APORTARÁ EN AUDIENCIA DE INSTRUCCIÓN (ART. 372 CGP)**, pues desde ahora se solicitará su expedición:

1° Certificación y diligencias penales expedida por la Fiscalía General de la Nación contra los señores Ricardo Augusto Rivera Serna (C.C. No. 1.053.776.371) y José María Rivera Serna (C.C. No. 4.356.173), donde la parecer están vinculados como indiciados por falsedad y estafa (el primero) y constreñimiento ilegal (el segundo). Objeto: acreditar: i) que el origen de los dineros proviene de actividades lícitas; y, ii) que las conductas por lo que están vinculados como indiciados por falsedad, estafa y constreñimiento ilegal son similares al *modus operandi* contractual, constitutiva de causa ilícita;

2° Certificación de la Oficina de Planeación donde informan si el PBOT de Palestina autoriza subdividir un lote de una hectárea recreacional (no destinado a vivienda campesina), el cual se desagregará del lote de mayor extensión identificado con la MI 100-61761, ficha catastral

*Hernando Durán Loaiza*  
*Doctor en Derecho*  
*Abogado Titulado*



17-524-00-01-00-00-0005-0014-0-00-00-0000, con una extensión según títulos de 4-8000 Hcts, conocido como "Los Mangos", ubicado en la vereda la "Plata del municipio de Palestina.

En caso positivo o negativo, se servirá informar las razones legales o técnicas y acompañar el PBOT del municipio donde se autoriza o se niega dicha subdivisión. Objeto: acreditar cumplimiento del contrato por prohibición legal de subdividir un lote de una hectárea recreacional (no destinado a vivienda campesina).

**C. SOLICITUD DE PRUEBAS NO RESPONDIDAS VIA DERECHO DE PETICION:** en el evento de no haber sido respondida o expedida la certificación o las copias de literal A) numerales 6°, 7° y 8° del ítem de pruebas, ruego al Juez decretarla dentro de la audiencia de instrucción. Objeto: acreditar: i) que el origen de los dineros proviene de actividades lícitas; ii) que las conductas por lo que están vinculados como indiciados por falsedad, estafa y constreñimiento ilegal son similares al *modus operandi* contractual, constitutiva de causa ilícita; iii) conexidad del *sub júdice* con el proceso solicitado; y, cumplimiento del contrato por prohibición legal de subdividir un lote de una hectárea recreacional (no destinado a vivienda campesina).

**D. CARGA DINAMICA DE LA PRUEBA.**- Las que se pueden solicitar en virtud del art. 167 CGP, no hay lugar a ellas.

**E. INTERROGATORIO DE PARTE** que le formularé a todos y cada uno de los demandantes y litisconsortes. Objeto: provocar confesión sobre los hechos de la demanda y su contestación.

**F. DECLARACIÓN DE PARTE** que le haré a la parte que represento. Objeto: acreditar condiciones del contrato; objeto; precio; incumplimiento de la parte demandante; cumplimiento de la parte demandada.

**G. DECLARACIÓN JURAMENTADA:** recíbasele declaración juramentada a esta persona mayor de edad, vecina y residente en la dirección indicada. Objeto: acreditar lo que sucedió en la Notaría el día acordado para la firma de las escrituras: negativa de la parte demandante a entregar el dinero e inmueble prometido en venta; y

*Hernando Durán Loaiza*  
*Doctor en Derecho*  
*Abogado Titulado*



entrega de inmueble -mediante la firma y entrega de contrato de arrendamiento, por parte del demandado:

- **MARIA ZAIDER PULGARIN CORREA** (c.c. #30.354.018): mayor, Carrera 4 No 16-140 Condominio Campestre "El Portal", casa 49. Chinchiná. Cel: 300 872 0706. Mail: [zaidercp@hotmail.com](mailto:zaidercp@hotmail.com).

- **DECLARACIÓN JURAMENTADA:** recíbasele declaración juramentada a estas personas mayores de edad, vecinas y residentes en las direcciones indicadas. Objeto: acreditar condiciones del contrato; objeto; precio; incumplimiento de la parte demandante; cumplimiento de la parte demandada.

- **CARLOS MARIO RAMIREZ HEREDIA** (C.C. No. 75.102.098): mayor, Apto No. 603. Carrera 18 No. 3 D-41 Chinchiná. Celular: 312 420 2862. correo electrónico: [carlosmario646@hotmail.com](mailto:carlosmario646@hotmail.com)

- **JOSE SILVIO ARROYAVE BUITRAGO** (c.c. #10.215.976), mayor, Carrera 4 No 16-140 Condominio Campestre "El Portal", casa 49. Chinchiná. Sin celular, sin mail.

- **GERMAN RODRIGO ARROYAVE BUITRAGO** (c.c. #10.240.487), mayor, Carrera 4 No 16-140 Condominio Campestre "El Portal", casa 49. Chinchiná. Sin celular, sin mail.

- **CLAUDIA LUCIA ARROYAVE BUITRAGO** (c.c. #42.091.223), mayor, Carrera 4 No 16-140 Condominio Campestre "El Portal", casa 49. Chinchiná correo: [claudia.arroyave.yanbal@gmail.com](mailto:claudia.arroyave.yanbal@gmail.com), Celular y WhatsApp: 300 738 3772

- **MARIO ALEXANDER ARROYAVE BUITRAGO** (c.c. #70.032.111), mayor, mayor, Carrera 4 No 16-140 Condominio Campestre "El Portal", casa 49. Chinchiná, correo: [aaarroyave@yahoo.com.mx](mailto:aaarroyave@yahoo.com.mx), Cel: 300 6089351

- **BEATRIZ ELENA ARROYAVE BUITRAGO** (c.c. #24.319.461), mayor, mayor, Carrera 4 No 16-140 Condominio Campestre "El Portal", casa 49. Chinchiná, correo: [beatrizarrovave1953@gmail.com](mailto:beatrizarrovave1953@gmail.com) Cel: 316 4942762

*Hernando Durán Loaiza*  
*Doctor en Derecho*  
*Abogado Titulado*



- **MARTHA LUCIA ARROYAVE DE CALDERÓN** (c.c. #24.308.877), mayor, mayor, Carrera 4 No 16-140 Condominio Campestre "El Portal", casa 49. Chinchiná, Caldas, correo: [2015marthaluciarroyave@gmail.com](mailto:2015marthaluciarroyave@gmail.com) Celular y WhatsApp: 300 738 3772

- **MARÍA DEL PILAR ARROYAVE BUITRAGO** (c.c. #42.879.405), mayor, mayor, Carrera 4 No 16-140 Condominio Campestre "El Portal", casa 49. Chinchiná, correo: [pilyarroyave@hotmail.com](mailto:pilyarroyave@hotmail.com) Celular y WhatsApp: 300 738 3772

- **CLARA INÉS ARROYAVE BUITRAGO** (c.c. #24.328.858), mayor, mayor, Carrera 4 No 16-140 Condominio Campestre "El Portal", casa 49. Chinchiná, correo: [clararroyave@hotmail.com](mailto:clararroyave@hotmail.com) Celular y WhatsApp: 300 738 3772

Remito copia de este escrito a la apoderada de la otra parte: [alexandra.castellanos@deprevisores.com](mailto:alexandra.castellanos@deprevisores.com)

Atentamente,

**JOSÉ HERNANDO DURÁN LOAIZA (Ph.D.)**  
T.P. 49.354 del C.S. de la J.  
C.C. 2.775.729