

**Verbal de Irene Aguilera contra Juan Josè Gòmez Rairez. Radicado 2022-0091**

Nelson Cerquera Vargas <juridicer@yahoo.com>

Jue 2/11/2023 14:51

Para: Juzgado 01 Civil Municipal - Cundinamarca - La Mesa <jcmpalmesa@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 3 archivos adjuntos (20 MB)

excepciones de fondo.pdf; poder excepciones previas.pdf; pruebas juan gomez.pdf;

Cordial saludo, estoy enviando contestación de demanda, excepciones de fondo, excepciones previas y prueba documental.  
Favor confirmar recibo. Buena tarde

NELSON CERQUERA CEL 310 877 70 38

Señor  
**JUEZ CIVIL MUNICIPAL**  
La Mesa - Cundinamarca  
E. S. D.

Referencia: Proceso verbal de IRENE AGUILERA contra JUAN JOSÉ GÓMEZ RAMÍREZ  
Expediente No. 2528640030020220032700

**NELSON CERQUERA VARGAS**, abogado identificado con la cédula de ciudadanía No. 12.269.408 y tarjeta profesional No. 34.151 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando conforme al poder que en legal forma me han conferido JUAN JOSÉ GÓMEZ RAMÍREZ, identificado con la cédula de ciudadanía No. 19.266.590, quien tiene su domicilio en el municipio de Anapoima - Cundinamarca, comedidamente manifiesto a Usted que acudo ante su despacho, dentro del término de ley, con el fin de dar contestación a la demanda, que dio lugar a este proceso, lo cual hago en los siguientes términos:

#### EN CUANTO A LAS PRETENSIONES

**A la primera (1).** En nombre del demandado me opongo a que por su despacho se acceda a esta pretensión. Juan José Gómez Ramírez **NO ESTA OBLIGADO** a hacer entrega, a Irene Aguilera, del predio a que se hace referencia en esta demanda. El supuesto negocio contenido en la escritura pública 1287, otorgada en la Notaría 31 del Círculo de Bogotá, el 23 de septiembre de 2010, fue celebrado de confianza entre demandado y demandante. Entre uno y otro nunca hubo la voluntad de vender y comprar. Nunca la actora pagó precio alguno por el predio, razón por la cual Irene Aguilera, honrando el **pacto simulatorio** celebrado con su supuesto vendedor, nunca, en 13 años y algo más, de firmada la escritura, ejerció la acción judicial que hoy ejerce en aras de obtener la entrega del predio.

**A la segunda (2).** En nombre del demandado, me opongo a que su Despacho acceda a lo aquí pedido. Tal como se dejó dicho y afirmado al dar respuesta a la pretensión primera y bajo la convicción de que en cabeza del demandado no existe la obligación de entregar a la demandante el predio, **por cuanto se está frente a un negocio de compraventa simulado**, por sustracción de materia, tampoco habría lugar a que lo pedido en este punto se abra paso.

**A la tercera (3).** En nombre del demandado, me opongo a que su despacho acceda a lo aquí pedido. Con la certeza de la prosperidad de las excepciones de mérito que más adelante propondré, solicito que sea a la demandante a quien se le impongan las costas del proceso.

## II EN CUANTO A LOS HECHOS

**Primero (1°).** En nombre del demandado, **este hecho lo niego**. Irene Aguilera, nunca, ni a ningún título, adquirió el derecho de cuota de que da cuenta la escritura 1287, otorgada en la Notaría 31 del Círculo de Bogotá, (50%). Irene Aguilera y Juan José Gómez Ramírez solicitaron al Notario 31 de Bogotá, elevar a escritura pública un negocio en el que uno y otro, **privadamente**, acordaron simular vender y comprar, ya que nunca hubo voluntad de las partes de celebrar un negocio real de compraventa.

Tanto así que las consecuencias propias del contrato de compraventa que se dan, cuando hay voluntad real de comprar y vender un inmueble, una vez elevado a escritura pública el negocio, nunca se dieron, pues, no obstante haberse firmado la escritura 1287 el 23 de septiembre de 2010, solo se llevó a registro el 22 de noviembre de 2019, además, no se pagó el precio por parte de la ficta compradora, y, así, como parte del acuerdo, no se hizo la entrega del predio por parte del ficto vendedor, por el contrario, éste aún tiene la posesión del predio, en común y proindiviso con Irene Aguilera, propietaria real del otro 50%, que adquirió y se formalizó a través de otro acto escriturario, tal como se refleja en el certificado de tradición y libertad del inmueble.

**Segundo (2°).** En nombre del demandado, **este hecho lo admito**. El presunto vendedor y la presunta compradora, conscientes de que el negocio de compraventa que recoge la escritura 1287, otorgada en la Notaría 31 de Bogotá, el 23 de septiembre de 2010, era de confianza y, por ende, simulado, acordaron que la entrega del predio no se estipulara real y efectiva sino simbólica y, así, la entrega nunca se hizo, por cuanto a ella no había lugar, dado lo simulado del negocio. Nótese que, en el texto de la mencionada escritura, por el mismo motivo, igual, nunca se estipuló que la ficta compradora declarara haber recibido el inmueble de manos del vendedor, incluidas las demás manifestaciones formales propias de este hecho.

**Tercero (3°).** En nombre del demandado, **este hecho lo admito parcialmente**. Por una parte, es incuestionable que en la cláusula sexta de la escritura tantas veces mencionada, se consignó que la entrega del predio era simbólica, ya que así está escrito, pues dado el convenio privado de instrumentar un negocio de compraventa de confianza, simulado, de la entrega del predio solo se dijo que era simbólica. Por otra parte, en razón al acuerdo privado de las partes de celebrar un negocio de compraventa de confianza, simulado, nunca nació para el presunto vendedor la obligación de entregar, ni para la presunta compradora, el derecho a que se le haga la entrega y así se ha cumplido el acuerdo durante más de 13 años.

**Cuarto (4°).** En nombre del demandado **este hecho lo admito solamente en cuanto a que la compra no se ha materializado**. En lo demás, no lo admito. Es cierto que el negocio de compraventa, tal como lo afirma la demandante, después de 13 años de firmada la escritura 1287, no se ha materializado, pues siempre una y otra parte tuvo claro que entre ellas no se había celebrado

un negocio de compraventa de inmueble, real, este fue simulado. Por ese motivo la presunta compradora no pagó el precio de que da cuenta la escritura, y, por el mismo motivo, el presunto vendedor no hizo la entrega que pretende la demandante.

III  
**EXCEPCIONES DE MERITO**

Contra las pretensiones de la demanda, propongo las siguientes excepciones de mérito:

**PRIMERA: CONTRATO SIMULADO**

Esta excepción tiene sustento en lo siguiente:

- a) Ante el Juzgado 9 Civil del Circuito de Bogotá, se adelanta el proceso verbal de Juan José Gómez Ramírez contra Irene Aguilera, en el que el demandante pretende se declare la Simulación del negocio de compraventa contenido en la escritura 1287 otorgada en la notaría 31 del Círculo de Bogotá, el 23 de septiembre de 2023, en el que son partes, en el presunto contrato de compraventa, las mismas que lo son en este proceso.
- b) El presunto negocio de compraventa recayó sobre el bien inmueble cuya entrega pretende Irene Aguilera en este proceso.
- c) En los hechos de la demanda que dio origen al proceso de simulación que adelanta Juan José Gómez Ramírez contra Irene Aguilera, en forma resumida, se afirma:
  1. Que hubo acuerdo entre una y otra parte, en celebrar, de confianza y de manera simulada, un negocio de compraventa, sobre el 50% del bien inmueble, razón por la cual se otorgó la escritura 1287, el 23 de septiembre de 2010, en la Notaría 31 de Bogotá.
  2. La finalidad del acuerdo de compraventa de confianza fue garantizar a Irene Aguilera, por parte de Juan José Gómez Ramírez, el pago de \$125.000.000, que le entregó en calidad de préstamo a Juan José Gómez Ramírez, razón por la cual el valor simulado del precio del predio, fue \$125.000.000.
  3. La existencia de la acreencia a favor de Irene Aguilera y a cargo de Juan José Gómez Ramírez, es tan real, que aquella se hizo parte en el proceso de insolvencia de persona natural comerciante, en el que hizo valer su crédito por \$125.000.000, valor graduado como de quinta clase y que fue materia del acuerdo final de pago a que se llegó con los acreedores.
  4. Igual se afirma en la demanda, y es cierto, que la presunta compradora se comprometió a no llevar la escritura a registro, dado lo simulado del negocio, acuerdo que cumplió hasta el 22 de noviembre de 2019, anotación 11 certificado de libertad.
  5. También acordaron las partes que, dado lo simulado del negocio, en la escritura 1287 del 23 de septiembre de 2010, cláusula sexta, sobre la entrega del predio, se consignara que esta fuera simbólica.
  6. En razón a que la entrega no fue real, sino simbólica, en cumplimiento del acuerdo

privado entre las partes, Juan José Gómez Ramírez, continuó poseyendo el predio, en común y proindiviso con Irene Aguilera, **real propietaria del otro 50% de la finca**, motivo por el cual en la actualidad continúa poseyendo el predio con todos los atributos propios de señor y dueño, sin que a ello se hubiera opuesto Irene Aguilera, quien solo ha tratado de ponerle en entredicho la posesión, desde 2018, a través de querellas policivas, nunca antes acudió a autoridad judicial ni de policía en aras de “materializar el negocio” tal como lo aduce en los hechos de esta demanda.

Con fundamento en lo antes expuesto, es claro que el contrato de compraventa contenido en la escritura pública allegada por la demandante, envuelve una simulación que exime, al demandado, de la entrega pedida, por tanto, se ha de negar esta pretensión como consecuencia de declarar probada esta excepción, imponiendo costas a la demandante.

## **SEGUNDA. INEXISTENCIA DE CONTRATO PARA DEMANDAR**

Si bien es cierto que la demandante allegó con la demanda la escritura pública 1287 otorgada en la Notaría 31 de Bogotá, el 23 de septiembre de 2010, no es menos cierto que el negocio que este instrumento público recoge, es inexistente por cuanto se celebró de confianza entre las partes, quienes, mediante acuerdo privado, uno y otro simularon vender y el otro comprar.

Dado el acuerdo simulatorio de las partes, acordaron: 1. Que la entrega del predio fuera simbólica (Cláusula sexta de la escritura). 2. Que Irene Aguilera, presunta compradora, no llevaría a registro la Escritura, motivo por el cual, no obstante haberla firmado el 23 de septiembre de 2010, solo, desconociendo el acuerdo celebrado con el hoy demandado y obrando de mala fe, la llevó a registro el 22 de noviembre de 2019. 3. También, en razón al pacto simulatorio de los presuntos contratantes, pero, sobre todo, a que el predio nunca salió del patrimonio de Juan José Gómez Ramírez, éste continuó poseyendo el predio, en común y proindiviso con Irene Aguilera, posesión que aún ejerce con todos los atributos de señor y dueño. 4. Adicional a lo anterior, Juan José Gómez Ramírez, desde 2010, hasta esta fecha, inscribió los servicios de energía y acueducto como propietario del predio, pagando, mes a mes, las facturas correspondientes y obtuvo que la Secretaría de La Mesa – Cundinamarca, lo registrara como propietario del predio para efectos del pago del Impuesto Predial, pago que, igual ha efectuado año a año.

En razón a la real y evidente simulación del negocio de compraventa del que da cuenta la escritura pública aportada por la demandante, el demandado Juan José Gómez Ramírez demandó, ante el Juez Noveno Civil del Circuito de Bogotá, a Irene Aguilera, con el fin de que se declare la simulación del contrato, proceso que en la actualidad está en la etapa probatoria.

Consecuente con lo anterior, estando cuestionado el negocio elevado a escritura pública 1287, en la Notaría 31 de Bogotá, la misma que la demandante allega como sustento probatorio de su pretensión de entrega y, estando pendiente del pronunciamiento de un juez de la República sobre la

realidad del negocio o su simulación, no existe un verdadero contrato que le de el pleno derecho a la demandante para exigir la entrega pretendida.

Así las cosas, solicito al señor Juez declarar probada esta excepción, con la consecuente condena en costas a la demandante.

### **TERCERA. FALTA DE EXIGIBILIDAD DE LA ENTREGA**

Esta excepción tiene sustento en lo siguiente:

Tal y como se ha dejado planteado en los hechos con los que le di sustento a las excepciones antes propuestas, estando cuestionado el negocio de compraventa de que da cuenta la escritura 1287 de septiembre de 23 de 2010, por ser simulado y estando pendiente de que el señor Juez Noveno Civil del Circuito de esta ciudad, se pronuncie de fondo y que la decisión adquiriera firmeza, la entrega que, del predio pretendida por la demandante, no procede por no ser exigible.

Como las anteriores, solicito con todo respeto, declarar probada esta excepción e imponer costas a la demandante.

### **IV PRUEBAS**

Para probar los hechos con los que he dado sustento a las excepciones propuestas, solicito al señor Juez decretar y tener como tales, a favor del demandado, las siguientes:

#### **DOCUMENTOS**

1. Demanda de Juan José Gómez Ramírez contra Irene Aguilera.
2. Auto emitido por Juzgado Noveno Civil del Circuito de esta ciudad, admitiendo la demanda.
3. Acuerdo de pago a que llegaron los acreedores, entre ellos Irene Aguilera, en el proceso de insolvencia adelantado por Juan José Gómez Ramírez, ante la Superintendencia de Sociedades, documento con el que me propongo probar que la demandante, en este proceso, presunta compradora, nunca pagó el precio que aparece en la escritura 1287 del 23 de septiembre de 2010.

#### **INTERROGATORIO DE PARTE**

Solicito al señor Juez decretar la practica de interrogatorio de parte a la demandante Irene Aguilera, con el fin de que, en la audiencia que se celebre en la fecha y hora que su despacho programe, absuelva las preguntas que, sobre los hechos de la demanda, la contestación y los narrados como

soporte fáctico de las excepciones propuestas, le formularé.

En estos términos dejo contestada la demanda, propuestas y sustentadas las excepciones de mérito, lo cual hago dentro del término de ley.

Atentamente,



~~NELSON CERQUERA VARGAS~~

C.C. No. 12.269.408, de La Plata (Huila).

T.P. No. 34.151, del C.S. de La J.

E-mail [juridicer@yahoo.com](mailto:juridicer@yahoo.com)

Telefono: 3108777038

**JUZGADO NOVENO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ**  
Bogotá, D. C., agosto primero (1°) de dos mil veintitrés (2023)  
Verbal de JUAN JOSÉ GÓMEZ RAMÍREZ contra IRENE AGUILERA.  
Radicado: 110013103 009 2021 00436 00.  
Ingresó: 10/03/2023.

En atención a la documental que antecede, el Juzgado:

**RESUELVE**

*Primero:* Tener por notificada a la demandada IRENE AGUILERA por aviso el 24 de agosto de 2022<sup>1</sup>, quien contestó<sup>2</sup> la demanda a través de apoderado judicial.

*Segundo:* RECONOCER personería al profesional del derecho Dr. GERARDO LEONCIO HERNÁNDEZ VÉLEZ como apoderado judicial de la demandada IRENE AGUILERA, dentro de los términos del poder conferido.

*Tercero:* En atención al informe secretarial que antecede, téngase en cuenta que la parte demandante recorrió en tiempo el traslado de las excepciones formuladas por la parte demandada.

*Cuarto:* Como quiera que la parte actora prestó caución en la forma ordenada en auto que antecede<sup>3</sup>, se DECRETA como medida cautelar la inscripción de la demanda en el folio de matrícula inmobiliaria 166-54503. Oficiese.

*Quinto:* Convocar a las partes, apoderados y quienes sean llamados a rendir testimonio, a la audiencia de que trata el artículo 372 y, de ser el caso, 373 CGP, la cual tendrá lugar el día veintitrés (23) de octubre de dos mil veintitrés (2023) a las dos de la tarde (2:00 P.M.).-

En su oportunidad, se informará acerca de los medios que empleará el Despacho para llevar a cabo tal acto o, el recinto judicial donde la misma podrá realizarse y las medidas de bioseguridad que serán exigidas al efecto. Las partes y demás participantes en la diligencia deberán informar al despacho previamente, que cuentan con los elementos necesarios para una idónea conectividad, *-la que en ningún caso podrá iniciarse mediante un teléfono móvil-* y, un recinto digno para intervenir con el respeto y decoro debido a la actuación judicial. En caso de no contar con ellos, deberán asistir a la sala de audiencias que se les asigne con tal finalidad por la jurisdicción.

Por la Secretaria del despacho infórmese de lo anterior oportunamente e los intervinientes y procédase de conformidad.

*Quinto:* El término de que trata el art 121 del CGP se entiende prorrogado. -

**NOTIFÍQUESE y CUMPLASE**  
**LUISA MYRIAM LIZARAZO RICAURTE**  
Juez

*eba*

<sup>1</sup> Documento: "14AportanAviso"

<sup>2</sup> Documento: "10ContestaciónHoteleriaDann"

<sup>3</sup> Documento: "12AportanPoliza".

Verbal – Simulación 11001310300920210043600  
Demandante Juan José Gómez Ramírez  
Demandado Irene Aguilera  
Secuencia de Radicación 29955 1/12/2021  
Ingreso al Despacho en Virtualidad 21/01/2022

**JUZGADO NOVENO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.**

Bogotá D.C., **siete (7) de febrero de dos mil Veintidós (2022)**

**Ref. Verbal No. 11001310300920210043600**

**Demandante: Juan José Gómez Ramírez**

**Demandado: Irene Aguilera**

En atención al informe secretarial que antecede, y teniendo en cuenta que la demanda fue subsanada en debida forma, el Juzgado:

**RESUELVE:**

**PRIMERO** -ADMITIR la presente demanda VERBAL iniciada por JUAN JOSÉ GÓMEZ RAMÍREZ en contra de IRENE AGUILERA.

**SEGUNDO** -Tramítase el asunto por el proceso **VERBAL** regulado por los artículos 368 y s.s. del *ibídem*.

Adviértase a la parte demandante, que los documentos aportados en copia digital, para la presente demanda, deberán permanecer bajo cuidado y custodia hasta que el Despacho los solicite de manera física, evento en el cual deberán ser allegados en el menor tiempo posible.

**TERCERO** – NOTIFICAR a la parte demandada, en la forma establecida en los Art. 8º del Decreto L. 806 de 2020.

**CUARTO** – Previo a decretar la medida cautelar solicitada por el demandante, el mismo preste caución por la suma correspondiente al 20% de las pretensiones estimadas, (numeral 2 del artículo 590 C.G.P.), lo anterior, en el término de diez 10 días.

**QUINTO** - Se reconoce personería al Dr. NELSON CERQUERA VARGAS, en los términos y para los fines del mandato otorgado.

**NOTIFÍQUESE,**

**LUISA MYRIAM LIZARAZO RICAURTE**

**Juez**

LMGL



Firmado Por:

Luisa Myriam Lizarazo Ricaurte  
Juez  
Juzgado De Circuito  
Civil 009  
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

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: 0b3b49e0b72a80096dc8b49f6ecdeb76ef5d8c7c78a93276e22146c340b6ce26

Documento generado en 08/02/2022 08:09:04 AM

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



Señor  
**JUEZ CIVIL DEL CIRCUITO**  
Bogotá D.C. Reparto.  
E. S. D.

Referencia: Demanda de JUAN JOSÉ GÓMEZ RAMÍREZ contra  
IRENE AGUILERA.

**NELSON CERQUERA VARGAS**, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Bogotá D.C., abogado identificado con la cédula de ciudadanía No. 12.269.408, expedida en La Plata (Huila) y tarjeta profesional No. 34.151, del Consejo Superior de la Judicatura, con oficina en Bogotá, en la calle 64 No. 9 A-14, E-mail juridicer@yahoo.com, comedidamente manifiesto a usted que, obrando conforme al poder que en legal forma me ha conferido el señor JUAN JOSÉ GÓMEZ RAMÍREZ, mayor de edad, domiciliado y residente en el municipio de La Mesa (Cundinamarca); concurre ante su Despacho con el fin de formular demanda contra IRENE AGUILERA, igualmente mayor de edad, domiciliada y residente Bogotá D.C., con el fin de que, en sentencia que haga tránsito a cosa juzgada y con citación y audiencia de la demandada, se hagan por su Despacho, las siguientes o similares:

### DECLARACIONES

1. Que se declare que el negocio jurídico de compraventa, contenido en la escritura pública No. 1.287, otorgada, el 23 de septiembre de 2010, en la Notaría Treinta y Una del Circulo de Bogotá, en el que son partes: JUAN JOSÉ GÓMEZ RAMÍREZ, vendedor e, IRENE AGUILERA, compadora, **es absolutamente simulado.**
2. Que, consecuentemente, el acto jurídico de compraventa, contenido en la escritura pública antes mencionada, **no tiene validez jurídica,** por cuanto el negocio en ella consignado, **nunca existió.**



- 3. Que **hubo absoluta ausencia de voluntad de las partes en realizar el negocio de compraventa y, así, falta absoluta de intención de transferir el dominio del predio.**
- 4. Que, de igual manera, entre los aparentes contratantes nunca existió ánimo de vender ni de comprar.
- 5. Que tampoco hubo pago real de precio alguno por no haber causa real para efectuarse la supuesta venta.
- 6. Que no hubo la intención de quien figura como presunta compradora, de adquirirlo a ningún título, ni tampoco fue la intención de quien figura como supuesto vendedor, de transferirlo a ningún título.
- 7. Que, como consecuencia de lo anterior, **se declare que el mencionado contrato** de compraventa contenido en la escritura pública No. 1.287, otorgada en la Notaría Treinta y Una (31) del círculo de Bogotá, el 23 de septiembre de 2010, **es ineficaz.**
- 8. Se declare que el 50% del bien inmueble a que se refiere la mencionada escritura pública, no salió del patrimonio del señor JUAN JOSÉ GÓMEZ RAMÍREZ y, por lo tanto, pertenece al patrimonio de éste.
- 9. Que, declarado lo anterior, se disponga la cancelación tanto de la escritura como la inscripción que se hizo en el folio de matrícula inmobiliaria No. 166-54503.

PAV

**CONDENAS**

- 1. Se condene a la demandada IRENE AGULERA, a restituir, al demandante, dentro de los 5 días siguientes a la ejecutoria de la sentencia, la plena posesión material del 50% del inmueble, en común y proindiviso con aquella, a que se contrae el contrato de compraventa contenido en la escritura pública No. 1.287, otorgada en la Notaría Treinta y Una del Círculo Bogotá, el 23 de septiembre de 2010, con todos los derechos que le corresponden, en su condición de condueño, derechos que venía ejerciendo hasta el momento en que le fue perturbada su



posesión, mediante vías de hecho ejecutadas por la demandada. El inmueble materia del negocio jurídico cuya declaratoria de simulación se pretende, es el que determino a continuación por su ubicación y linderos: Lote de terreno denominado SAN JOSE DE LA ARBOLEDA, ubicado en la Vereda Payacal del Municipio de La Mesa Cundinamarca, con un área aproximada de noventa y siete mil trescientos setenta y ocho metros cuadrados con ochenta y cinco centímetros cuadrados (97.378.85 M2), cuyos linderos especiales son los siguientes: Partiendo de un mojón marcado con el número 1 clavado en la orilla de un carreteable de acceso a varias fincas a encontrar un mojón marcado con el número 2, en 67.83 mts, de aquí se sigue por todo el borde del carreteable hasta encontrar el mojón marcado con el número 3 pasando por el punto 3 y 4, en 47.61 mts, linda con el carretero acceseso para esta y otras fincas; de este mojón se vuelve hasta encontrar el mojón No. 4 pasando por los puntos 5, 4, 5 y 6 en extensión de 144.09 mts. Linda con predio de Crisanto Casas, de este mojón a encontrar el mojón marcado con el número 13 pasando por los puntos 7, 8, 9, 10, 11, 12 en extensión de 173.33 metros linda con predio de Campo Elías Menez, de aquí vuelve en línea semicurva y luego recta hasta encontrar el mojón marcado con el número 14, en extensión de 88.08 mts. Del mojón 14 se atraviesa el carreteable de acceso, a encontrar enfrentado a este perpendicular al lindero en cinco metros (5.00 mts) de longitud, el nuevo mojón 14 A conformado así entre los mojones indicados la línea límite entre los dos predios. Del mojón 14 A se voltea por la orilla del carreteable hasta encontrar los mojones 15 y 16. De este mojón baja en línea curva hasta encontrar los mojones 20, 22 y 27. En toda extensión está lindando con predios de anteriores permutantes, de este mojón 27 y por todo el borde de la quebrada se pasa los puntos 28, 29, 30, 31, 33, 35 y 36 en extensión de 149.79 mts, que está señalado en línea orilla del carretero de 5.00 metros de entrada a la finca, pasando de este carretero al punto 37, sigue al punto 38, 39, 40, en extensión de 30.12 metros, linda con quebrada de por medio al frente con predio de Carlos A Gutierrez; de aquí se va por la colindancia de Crisantina de Martínez, a encontrar el mojón marcado con el número 24 pasando por los puntos 41, 42, 43, 44, 45 y 46 en extensión de 154.88 mts. De este mojón

INTER  
REPUBLICANO  
COPIA COTEJADA CON ORIGINAL  
Fecha: 22 AGO 2022  
LICENCIADA 1189  
MIN. COMUNICACIONES

INTER  
REPUBLICANO  
CERTIFICADO  
EXTRINSECO

vuelve a encontrar el mojón marcado con el número 25, en extensión de 46.00 mts y aquí vuelve a encontrar el mojón marcado con el número 26 pasando por los puntos 55 y 56 en extensión de 71.38 mts, linda con el predio de Crisantina de Martínez; de este mojón se vuelve en dirección norte hasta encontrar el mojón marcado con el número 1 primeramente citado como punto de partida pasando por los puntos 47, 48, 49, 50, 51, 52 y 53 en extensión de 248.62 metros, linda por este costado con predio de Ananías Castillo y encierra.

- 2. Se condene en costas a la demandada IRENE AGUILERA.

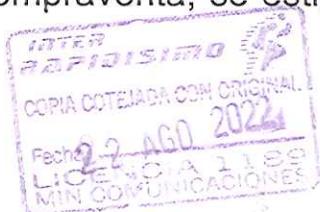
Las pretensiones de esta demanda tienen sustento en los siguientes

**HECHOS**

- 1. El señor JUAN JOSÉ GÓMEZ RAMÍREZ, conoció a IRENE AGUILERA, aproximadamente desde hace 20 años, es decir, desde el 2000.
- 2. El motivo del conocimiento de JUAN JOSÉ GÓMEZ RAMÍREZ con IRENE AGUILERA, fue los actos de comercio que entre ellos ejecutaban desde que se conocieron.
- 3. En efecto, IRENE AGUILERA, para la época en que inició la relación comercial con JUAN JOSÉ GÓMEZ RAMÍREZ, en el 2000, era propietaria de un expendio de carnes ubicado en la parte externa de la plaza de mercado de Palo Quemao, en la calle 19 con 22, denominado CARNES LOS ANDES.
- 4. Para esa misma época JUAN JOSÉ GÓMEZ RAMÍREZ comerciaba con carne al por mayor, es decir, vendía viseras, carne despostada y carne en canal; entre los clientes del señor Gómez Martínez estaba IRENE AGUILERA, a quien le surtía su negocio.
- 5. Los constantes negocios celebrados entre JUAN JOSÉ GÓMEZ RAMÍREZ e IRENE AGUILERA, generaron entre ellos amistad y, por ende, confianza mutua, a tal punto que participaban de negocios en aras de obtener ganancias en común.



6. De igual manera, dada la amistad y la relación comercial que unía a JUAN JOSÉ GÓMEZ RAMÍREZ con IRENE AGUILERA, éstos se colaboraban mutuamente, por lo que se hacían préstamos de dinero, de vehículos, etc., había entrega de carnes por parte del señor Gómez Ramírez a la señora Aguilera para pago a plazos, compartían en reuniones sociales y familiares, etc.
7. En los primeros meses del 2010, Misael Ovalle Veloza, conocido desde años atrás por JUAN JOSÉ GÓMEZ RAMÍREZ, lo enteró de que la señora Gladys Patricia Negret Anzola, para quien él había trabajado, estaba vendiendo una finca ubicada en el municipio de La Mesa (Cundinamarca).
8. JUAN JOSÉ GÓMEZ RAMÍREZ se interesó en el negocio de la finca, por lo que Misael Ovalle Veloza lo puso en contacto con la señora Gladys Patricia Negret Anzola, representante legal de la persona jurídica propietaria del inmueble.
9. Luego de agotadas las conversaciones propias del negocio, entre Gladys Negret Anzola y Juan José Gómez Ramírez, finalmente, el 19 de abril de 2019, suscriben el contrato de promesa de compraventa de la totalidad de la finca por la suma única de \$250.000.000.00 M/Cte., **cláusula TERCERA del contrato de promesa de compraventa**, que estoy aportando.
10. Como se puede verificar en el contrato de promesa de compraventa antes mencionado, la promitente vendedora y JUAN JOSÉ GÓMEZ RAMÍREZ, fueron las únicas personas que intervinieron, como interesadas en el negocio y obligadas en el mismo.
11. La demandada IRENE AGUILERA, no intervino absolutamente en nada en el negocio de la finca, ni nunca tuvo el más mínimo contacto con la vendedora Gladys Negret Anzola, a quien solamente vio, en la Notaría 31 de Bogotá, el 20 de septiembre de 2010, con motivo de la firma de la escritura pública 1.265.
12. En la cláusula TERCERA del contrato de promesa de compraventa, se estipuló el precio convenido por la finca y la



forma de pago; de igual manera se convino fecha y hora para la firma de la escritura, señalándose para tal fin, el 20 de septiembre de 2010, tal como aparece en la página 2 del contrato.

13. Así mismo, en la cláusula QUINTA del contrato de promesa de compraventa se estipuló: "LA PROMITIENTE VENDEDORA hará entrega al PROMETIENTE COMPRADOR del inmueble prometido en venta, el mismo día en el que se firme el presente contrato de Promesa de Compraventa".

14. Dando cumplimiento a lo convenido en la cláusula QUINTA del contrato de promesa de compraventa, ates transcrita, la señora Gladys Patricia Negret Anzola, el 19 de abril de 2010, le hizo entrega real y material, con todos los usos, costumbres y servidumbres, sin reserva alguna, al PROMITIENTE comprador, JUAN JOSÉ GÓMEZ RAMÍREZ.

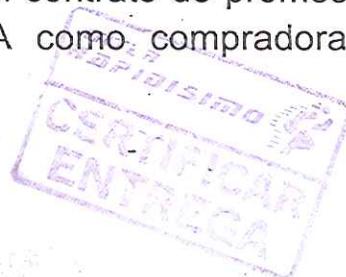
15. En virtud de la entrega del inmueble, efectuada por Gladys Patricia Negret Anzola a JUAN JOSÉ GÓMEZ RAMÍREZ, a partir del 19 de abril de 2010, éste empezó a ejercer actos de señor y dueño sobre el predio, en forma quieta, pública y pacífica.

16. Los actos de señor y dueño ejercidos por JUAN JOSÉ GÓMEZ RAMÍREZ, a partir del 19 de abril de 2010, se pueden mencionar, entre otros, la **reinstalación** de servicios de energía y acueducto, el traspaso de la facturación de los servicios a su nombre, la reparación de las cabañas, piscina, áreas de acceso, reparación y reconstrucción de cercas medianeras e internas, desmonte, poda y abono de árboles frutales, etc., es decir, ejecutó todas las mejoras tendientes a poner la finca en óptimas condiciones.

17. De igual manera, JAN JOSÉ GÓMEZ RAMÍREZ, pagó impuestos de la finca, contrató obreros y maestros de obra para efectuar mantenimiento en general de la misma y para la ejecución de obras civiles; con ellos acordó precios e hizo los pagos respectivo, lo cual demuestro con los contratos que estoy aportando con esta demanda.



18. Es de anotar que la finca estuvo sola y sin administración por varios años, a raíz de la muerte del representante legal de la empresa propietaria de la misma y esposo de la señora Gladys Patricia Negret Anzola, señor Bernardo José Cepero Lourido, hecho que tuvo lugar el 2 de septiembre de 2001.
19. Durante varios años, antes y luego de la muerte del señor Cepero Lourido, en la finca laboró, para la empresa propietaria, el señor Misael Ovalle Veloza, no obstante ello hubo deterioro de sus instalaciones, piscina, cercos medianeros e internos, cultivos, todo lo cual fue atendido por el señor JUAN JOSÉ GÓMEZ RAMÍREZ, una vez le fue entregada la posesión por parte de la señora Negret Anzola.
20. Antes de la fecha de la firma de la escritura a través de la cual se perfeccionaría el negocio contenido en el contrato de promesa de compraventa, JUAN JOSÉ GÓMEZ RAMÍREZ ofreció venderle, el 50% del inmueble a él prometido en venta, a IRENE AGUILERA, a quien conocía, como se dijo, desde hacía 10 años atrás.
21. IRENE AGUILERA decidió comprarle, a JUAN JOSÉ GÓMEZ RAMÍREZ, el 50% del inmueble a él prometido en venta, acordando, por ese porcentaje, la suma de \$210.000.000.00 M/Cte., valor que le pago directamente, a JUAN JOSÉ GÓMEZ RAMÍREZ, vendedor, compensando algunas deudas en dinero pendientes de cancelar por éste a la señora Aguilera y efectuándole otros pagos en efectivo.
22. Es importante reiterar que IRENE AGUILERA nunca tuvo contacto con Gladys Patricia Negret Anzola, ni en forma directa ni indirecta, entre ellas nunca se trató ni se acordó negocio alguno respecto de la finca prometida en venta a JUAN JOSÉ GÓMEZ RAMÍREZ.
23. JUAN JOSÉ GÓMEZ RAMÍREZ autorizó a la señora Gladys Patricia Negret Anzola, PROMITENTE VENDEDORA, para que se incluyera en la escritura a través de la cual se perfeccionaría el negocio materia del contrato de promesa de compraventa, a IRENE AGUILERA como compradora, en



común y proindiviso, de un derecho de cuota igual al de JUAN JOSÉ GÓMEZ RAMÍREZ.

24. Siguiendo las instrucciones de JUAN JOSÉ GÓMEZ RAMÍREZ, el 20 de septiembre de 2010, en la Notaría 31 del Circulo de Bogotá, la señora Gladys Patricia Negret Anzola, como representante legal de la sociedad, B E R C Y ASOCIADOS LTDA ARQUITECTOS CONSTRUCTORES BERC Y ASOCIADOS LTDA, propietaria del predio, firmó la escritura de compraventa de la finca incluyendo como compradora, además de JUAN JOSÉ GÓMEZ RAMÍREZ, a IRENE AGUILERA, se reitera, quien no había sido parte en el negocio consignado en el contrato de promesa de compraventa.

25. En la Notaría 31 de Bogotá, el 20 de septiembre de 2010, en el acto de la firma de la escritura 1.265, IRENE AGUILERA le hizo entrega de la suma de \$100.000.000.00, a JUAN JOSÉ GÓMEZ RAMÍREZ, en calidad de préstamo, valor que le había solicitado éste para pagar el saldo del precio de la finca a la señora Gladys Patricia Negret Anzola, pago acordado para el momento de la firma de la escritura, según contrato de promesa de compraventa.

26. Para garantizar el pago del dinero prestado (\$100.000.000.00), por IRENE AGUILERA a JUAN JOSÉ GÓMEZ RAMÍREZ, aquella le pidió que le hiciera una escritura de venta de confianza, por el 50% restante de la finca.

27. JUAN JOSÉ GÓMEZ RAMÍREZ aceptó firmarle la escritura, en razón de la confianza que tenían entre si, pues, como se dijo anteriormente, se conocían desde muchos años atrás, dada la actividad común de compra y expendio de carnes, además habían tenido varios negocios, se había hecho prestamos, etc., sin que hubieran tenido problema alguno.

28. Fue así como, SOLO TRES DÍAS DESPUES de la firma de la escritura 1.265, y de haberle, IRENE AGUILERA prestado a JUAN JOSÉ GÓMEZ RAMÍREZ los \$100.000.000.00, se reitera, hecho que tuvo lugar el 20 de septiembre de 2010, el 23 de septiembre de 2010, se firma, de confianza, la



escritura pública No. 1.287, en la misma Notaría 31 del Circulo de Bogotá, fecha para la cual IRENE AGUILERA le da, adicionalmente, en préstamo a JUAN JOSÉ GÓMEZ RAMÍREZ \$25.000.000.oo M/Cte., para un total adeudado de \$125.000.000.oo M/Cte.

29. Si JUAN JOSÉ GÓMEZ RAMÍREZ hubiera tenido voluntad e intención de venderle la totalidad de la finca y este hubiera sido el ánimo y querer de IRENE AGUILERA, le hubiera pedido a Gladys Patricia Negret Anzola que, el mismo 20 de septiembre de 2010, le hiciera la escritura por el \$100% de la finca, hecho que no sucedió por que, se reitera, ese no fue el querer de las partes. **Esta es la razón de ser de que la firma de la escritura de la venta de confianza hubiera tenido lugar 3 días después.**

30. Igual, es de tener en cuenta, como hecho indicativo de la simulación del contrato de compraventa consignado en la escritura 1.287, **el valor irrisorio que, como precio, se estipuló en dicho documento, \$125.000.000.oo M/Cte.**

31. Lo afirmado en el hecho inmediatamente anterior, se corrobora con el avalúo realizado a la finca, en octubre de 2019, nueve años después de la venta simulada, el cual ascendió a \$1.113.449.000.oo. M/Cte.

32. Nótese que JUAN JOSÉ GÓMEZ RAMÍREZ vendió a IRENE AGUILERA, real y materialmente, el 50% inicial, en \$210.000.000.oo M/Cte., porcentaje que le escrituró, en común y proindiviso, como antes se anotó, Gladys Negret Anzola, como representante legal de la sociedad B E R C Y ASOCIADOS LTDA ARQUITECTOS CONSTRUCTORES BERC Y ASOCIADOS LTDA.

33. Para el 23 de septiembre de 2010, el 100% de la finca tenía un precio comercial superior a los \$500.000.000.oo M/Cte. No obstante la señora Gladys Negret Anzola, por motivos personales, decidió venderle la totalidad de la finca a JUAN JOSÉ GÓMEZ RAMÍREZ, en la suma única de \$250.000.000.oo M/Cte.



NO

34. El hecho de que la firma de la escritura 1.287, en la que aparece como presunto vendedor, JUAN JOSÉ GÓMEZ RAMÍREZ y presunta compradora IRENE AGUILERA, haya sido firmada tan solo 3 días después de la firma de la escritura 1.265, venta de BERC Y ASOCIADOS LIMITADA ARQUITECTOS, a JUAN JOSÉ GÓMEZ RAMÍREZ y a IRENE AGUILERA, es muestra fehaciente de que la única finalidad de la firma de la escritura 1.287, fue satisfacer la exigencia de IRENE AGUILERA a JUAN JOSÉ GÓMEZ RAMÍREZ de la firma de dicho documento, como garantía del pago de los \$125.000.000.00, que para ese momento le adeudaba éste.
35. Igual hay que tener en cuenta, **como un hecho adicional, demostrativo y muy significativo**, de que la escritura 1.287 se firmó, **de confianza entre las partes**, el contenido de la cláusula SEXTA de esta escritura que, textualmente dice: **“Que EL VENDEDOR hace entrega simbólica a la COMPRADORA del derecho de cuota sobre inmueble que le transfiere por el presente documento”**. (Resaltado fuera de texto).
36. La razón de ser de **LA ENTREGA SIMBÓLICA**, es, nada más ni nada menos, que la ausencia de voluntad y de querer de las partes de que la venta fuera real, sobre todo, que nunca existió causa o motivo que llevara a JUAN JOSÉ GÓMEZ RAMÍREZ y a IRENE AGUILERA a la celebración del negocio de compraventa de que da cuenta la escritura 1.287.
37. Si la venta consignada en la escritura 1.287, **hubiera sido real**, la presunta compradora IRENE AGUILERA, hubiera exigido a JUAN JOSÉ GÓMEZ RAMÍREZ, la entrega real y material del inmueble, pues, con la firma del documento hubiera nacido para aquella ese derecho y para éste esa obligación.
38. Adicional a lo anterior, es un indicativo fehaciente, que permite concluir que la venta fue de confianza, y así SIMULADA, el hecho de que, si la venta hubiera sido real, IRENE AGUILERA, constituyéndose en propietaria absoluta del 100% de la finca, que nunca lo ha sido, como consecuencia de las dos compras, según escrituras 1265 y 1287, lo mínimo que pudiera haber



11

exigido, era la entrega de la totalidad de la finca, por lo cual nunca propendió.

39. Es más, si a raíz de las dos compras, IRÉNE AGUILERA hubiera adquirido el 100% de la finca, no le hubiera permitido a JUAN JOSÉ GÓMEZ RAMÍREZ, **seguir poseyendo** la finca ejerciendo actos de señor y dueño, tal como se demuestra a través de los documentos y demás pruebas que con esta demanda estoy aportando y solicitando.
40. La aceptación de la presunta compradora IRENE AGULERA del contenido de la cláusula SEXTA de la escritura 1.287, en cuanto a la **ENTREGA SIMBÓLICA DEL INMUEBLE**, materia de la presunta venta, equivale a la inexistencia absoluta de la **TRADICIÓN**, hecho justificativo de que JUAN JOSÉ GÓMEZ RAMÍREZ continúa con la posesión del inmueble.
41. La ausencia absoluta de entrega del inmueble, por el presunto vendedor a la presunta vendedora, es sinónimo de inexistencia de ánimo, voluntad, querer o causa del negocio, no se requería **LA TRADICIÓN** como forma de adquirir el dominio del inmueble, ya que las partes eran conscientes de que el negocio era aparente.
42. Finalmente, entre los aparentes contratantes tantas veces mencionados, no existió ánimo de vender ni de comprar y tampoco pago real de precio alguno, tal como lo demostraré en el curso del proceso.
43. Otro suceso, no de menor importancia que los relatados en los puntos 28 a 36, **es el relativo al registro de la escritura** por parte de la presunta compradora IRENE AGUILERA, **lo cual solamente hizo el 22 de noviembre de 2019, es decir, 8 años, 10 meses y 2 días después.**
44. Si bien es cierto que el inmueble estuvo fuera del comercio por haber sido afectado con medida cautelar de embargo, por orden del Juzgado Promiscuo Municipal de Anapoima, anotada en el folio de matrícula inmobiliaria el 3 de marzo de 2011, no es menos cierto que la presunta compradora IRENE AGUILERA, dejó pasar 5 meses y 10 días, contados desde el

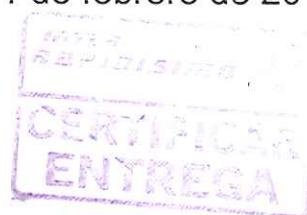
COPIA COTEJADA CON ORIGINAL  
Fecha: 22 AGO 2022  
L. G. 1.89  
D. G. 3.615-tes

CERTIFICAR ENTREGA

12

23 de septiembre de 2010, fecha de la firma de la escritura, sin llevarla a registro; durante ese lapso nada impedía el registro de la escritura.

45. La conducta omisiva asumida por la presunta compradora IRENE AGUILERA, a que se hace alusión en el hecho inmediatamente anterior, es otra muestra más de que, **dado el acuerdo simulado de la compraventa**, no existía, por parte de ella, motivo ni afán por el registro de la escritura. Lo lógico y acostumbrado, es que cuando el negocio de compraventa es **serio y cierto**, el comprador, en el menor tiempo posible, gestiona el registro de la escritura y la entrega real y material del bien materia del negocio.
46. Finalmente, sobre los obstáculos que le hubieran impedido a la demandada IRENE aguilera, el registro de la escritura, después del 23 de septiembre de 2010, que le pudiera atribuir a JUAN JOSE GÓMEZ RAMÍREZ, a éste no le formuló el más mínimo requerimiento, la más mínima reclamación, contra éste nunca inició acción judicial alguna en tal sentido, en conclusión, el actuar de IRENE AGUILERA fue consecuente con lo acordado con JUAN JOSE GÓMEZ RAMÍREZ, previamente a la firma de la escritura, es decir, que ésta no se llevaría a registro dado que el negocio era fingido.
47. **Existencia real de la acreencia a favor de IRENE AGUILERA y a cargo de JUAN JOSE GÓMEZ RAMÍREZ, por \$125.000.000.00 M/Cte.**
48. El 31 de julio de 2015, JUAN JOSE GÓMEZ RAMÍREZ, solicitó, ante la Superintendencia de Sociedades, su admisión al proceso de reorganización, acogiéndose a la ley 1116 de 2006, reformada por la ley 1429 de 2010.
49. Con la solicitud de admisión al proceso de reorganización, JUAN JOSE GÓMEZ RAMÍREZ allegó la relación de los acreedores, entre los que incluyó a IRENE AGUILERA con un crédito a su favor por un monto de \$125.000.000.00. M/Cte., acreencia reconocida mediante auto, emitido por la superintendencia de Sociedades, el 11 de febrero de 2016.



- 50. Mediante auto No. 400-013013, emitido por la Superintendencia de Sociedades, el 01 de octubre de 2015, se admitió a JUAN JOSE GÓMEZ RAMÍREZ, en reorganización como persona natural comerciante.
- 51. En la decisión antes mencionada, en el numeral Décimo Segundo, la Superintendencia de Sociedades, decretó el embargo de los bienes sujetos a registro de propiedad de JUAN JOSE GÓMEZ RAMÍREZ, advirtiendo que las medidas cautelares de naturaleza concursal prevalecen sobre las que se hayan decretado y practicado en otros procesos.
- 52. Consecuente con la anterior decisión, la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de La Mesa, atendiendo lo ordenado por la Superintendencia de Sociedades, el 16 de febrero de 2016, registró la medida cautelar de embargo, tal como aparece en la anotación 008 del certificado de libertad del inmueble, matrícula inmobiliaria No. 166-54503.
- 53. Mediante auto, emitido por la superintendencia de Sociedades, el 11 de febrero de 2016, entre otras, graduó la acreencia, por valor de \$125.000.000.00, a favor de IRENE AGUILERA, **GRADUÁNDOLA DENTRO DE LOS CRÉDITOS DE QUINTA CLASE, QUIROGRAFARIOS.**
- 54. En mayo de 2016, IRENE AGUILERA, como acreedora en el proceso de reorganización de JUAN JOSE GÓMEZ RAMÍREZ, **mediante escrito por ella suscrito y reconocido ante Notario, manifestó que votaba, en forma positiva, el acuerdo de reorganización celebrado entre los acreedores.**
- 55. En junio de 2016, JUAN JOSE GÓMEZ RAMÍREZ y la PROMOTORA, ZAIRA SAMIRA VILLAMIL ÁLVAREZ, suscribieron el acuerdo de REORGANIZACIÓN a que llegaron los acreedores.
- 56. El 12 de julio de 2016, se celebró la audiencia de CONFIRMACIÓN DEL ACUERDO DE REORGANIZACIÓN a que llegaron los acreedores de JUAN JOSE GÓMEZ RAMÍREZ, se insiste, acuerdo en el que participó y voto, positivamente, la acreedora reconocida IRENE AGULERA.

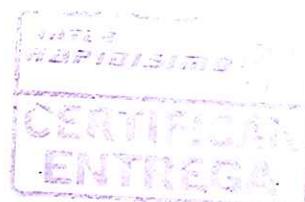


- Jf
57. En el acta de confirmación del acuerdo de reorganización, la Superintendencia de Sociedades, en el numeral Segundo, ordenó el levantamiento de las medidas cautelares vigentes sobre los bienes del deudor.
58. El 22 de noviembre de 2019, IRENE AGUILERA radica en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de La Mesa, el acta del 12 de julio de 2016, en la que aparece la decisión de la Superintendencia, de cancelar la medida de embargo de la finca y, simultáneamente, presenta para registro la escritura No. 1287 del 23 de septiembre de 2010.
59. IRENE AGUILERA, no obstante, haber mediado acuerdo con JUAN JOSE GÓMEZ RAMÍREZ, respecto de que la escritura 1.287, nunca se presentaría para registro, en razón a ser de confianza, en garantía del pago de la acreencia a su favor por \$125.000.000.00 M/Cte., obrando de mala fe, a espaldas de JUAN JOSE GÓMEZ RAMÍREZ, la presenta para registro el 22 de noviembre de 2019.
60. Es absolutamente claro que JUAN JOSE GÓMEZ RAMÍREZ, realmente, era deudor de IRENE AGUILERA, por la suma de \$125.000.000.00 M/Cte., pues ella, consciente de ser su acreedora, así lo acepta en proceso de reorganización tramitado ante la Superintendencia de Sociedades.
61. No es mera coincidencia que en la escritura 1.287, se hubiera consignado, como precio de la finca, igual suma de dinero, es decir \$125.000.000 M/Cte., y ella hubiera aceptado ser acreedora de JUAN JOSE GÓMEZ RAMÍREZ, por la misma suma de dinero, \$125.000.000.00, en el proceso de reorganización tramitado ante la Superintendencia de Sociedades.
62. Finalmente, el crédito de IRENE AGUILERA, por \$125.000.000.00 M/Cte., en el acuerdo de reorganización, graduado de QUINTA CLASE, quedó para ser pagado en trece (13) cuotas semestrales iguales, a partir del 30 de junio de 2020, debiéndose cancelar la última cuota, el 30 de junio de



2026, se insiste, **acuerdo votado positivamente por IRENE AGUILERA.**

- 63. El 20 de marzo de 2019, IRENE AGUILERA presentó querrela ante el Inspector de Policía de La Mesa, contra JUAN JOSE GÓMEZ RAMÍREZ, acusándolo de ejercer, contra ella, actos perturbatorios de la posesión.
- 64. Tampoco es mera coincidencia que una vez, IRENE AGUILERA, registró la escritura pública 1287 del 23 de septiembre de 2010, lo cual tuvo lugar, solo hasta el 22 de noviembre de 2019, luego de varios años de haber cumplido con el acuerdo simulatorio a que llegó con JUAN JOSE GÓMEZ RAMÍREZ y haberle permitido ejercer actos de señor y dueño, propios de poseedor, sobre la finca, lo haya acusado, ante el Inspector de Policía, de estarle perturbando la posesión que nunca había ejercido plenamente.
- 65. Luego de más de 7 años de estar, JUAN JOSE GÓMEZ RAMÍREZ, ejerciendo posesión en forma quieta, pública y pacífica sobre el inmueble, en común y proindiviso con ERENE AGUILERA, ésta le cuestiona su posesión, con el único fin de sacarlo de la finca, aún acudiendo a vías de hecho, máxime cuando desde 2010, lo había reconocido y tratado como comunero o condueño de la finca.
- 66. La inspección de Policía de La Mesa, terminó la actuación administrativa que tuvo lugar con ocasión de la querrela, al encontrar que había operado la caducidad.
- 67. El demandante JUAN JOSE GÓMEZ RAMÍREZ, continuó ejerciendo actos de señor y dueño sobre la finca, a los cuales se opuso IRENE AGUILERA mediante vías de hecho que fueron materia de conocimiento y decisión por la Inspección de Policía de La Mesa, tal como aparece en el acta que recoge la diligencia celebrada el 18 de agosto de 2021.
- 68. En dicha diligencia, JUAN JOSE GÓMEZ RAMÍREZ e IRENE AGUILERA, acordaron que aquel continuara accediendo a la finca y, hasta la fecha está ejerciendo actos de señor y dueño,



16

en forma quieta, pública y pacífica, sin que se hayan generado nuevos conflictos entre las partes.

## PRUEBAS

Solicito señor Juez se decreten las siguientes pruebas:

### 1. INTERROGATORIO DE PARTE

Comedidamente, solicito al Señor Juez decretar la practica de un interrogatorio de parte a la demandada IRENE AGUILERA, con el fin de que, en la fecha y hora que se señale, bajo la gravedad del juramento, conteste el cuestionario que personalmente le formularé, ya en forma verbal o mediante escrito que oportunamente aportaré al proceso, sobre los hechos de la demanda.

### 2. TESTIMONIOS

Respetuosamente solicito al señor Juez se sirva decretar la recepción de los testimonios de las apersonas que adelante mencionaré, quienes son mayores de edad, con domicilio y residencia en el municipio de la Mesa (Cundinamarca), zona rural, con el fin de que declaren sobre los hechos de la demanda, más concretamente, lo que les conste respecto de la posesión que ha ejercido el señor JUAN JOSE GÓMEZ RAMÍREZ, sobre la finca objeto del contrato de compraventa cuestionado, los actos ejecutados por este sobre la misma, la relación que existió entre demandante y demandada desde septiembre de 2010 hasta la fecha de la presentación de la demanda, las obras realizadas en el predio y, en general, sobre todo cuanto les conste sobre los hechos que van a ser materia de controversia. Estas personas son:

FILIBERTO ORTEGÓN VELASQUEZ ALCIDES CUERVO VILLAMARIN



C.C. No. 5.984.301

MIGUEL ÁNGEL GARZÓN AGUDELO

C.C. No. 11.0470.5947

ALDEMAR RONCANCIO PINEDA

C.C. No. 93.289.257

GILDARDO GUEVARA

C.C. No. 8.323.972

C.C. No. 285.904

ANTONIO NAVARRETE

C.C. No. 3.002.138

MISAEAL OVALLE VELOZA

C.C. No. 83.115.442

El demandante, bajo la gravedad del juramento, manifiesta que las personas antes relacionadas, no cuentan con correo electrónico ni sabe de su dirección electrónica, tampoco tiene dirección del lugar de residencia, ya que residen en zona rural del municipio de La Mesa. Para los efectos de la recepción del testimonio, oportunamente se les hará saber sobre el mecanismo electrónico que disponga el Juzgado para tal fin.

## 6. DOCUMENTOS

Solicito al señor Juez decretar y tener como prueba a favor del demandante, los documentos que relaciono a continuación, con los que le doy soporte probatorio tanto a las pretensiones de la demanda como a los hechos de la misma. Estos son:

1. En un folio, certificado catastral expedido por la Agencia Catastral de Cundinamarca, en el que aparece que el avalúo del inmueble es la suma de \$145.467.936.00. Esto con el fin de que sea tenido en cuenta para determinar la cuantía y con ésta la competencia de su despacho para conocer del proceso.
2. Contrato de promesa de compraventa celebrado entre Gladys Patricia Negret Anzola y Juan José Gómez Ramírez, respecto del predio rural denominado San José de la Arboleda, el 9 de abril de 2010, debidamente autenticado.
3. En 11 folios, escritura No. 1.265, otorgada en la Notaría Treinta



45  
y Una del Circulo de Bogotá, el 20 de septiembre de 2010, que da cuenta de la venta de la sociedad BERC Y ASOCIADOS LTDA ARQUITECTOS CONSTRUCTORES BERC Y ASOCIADOS LTDA, a Juan José Gómez Ramírez.

4. En 9 folios, escritura No. 1.287, otorgada en la Notaría Treinta y Una del Circulo de Bogotá, el 23 de septiembre de 2010, que recoge el negocio simulado, celebrado entre Juan José Gómez Ramírez e Irene Aguilera.
5. En 5 folios, certificado de libertad No. 166-54503, del inmueble rural, predio San José de la Arboleda, materia de los contratos contenidos en las escrituras ates mencionadas.
6. En 2 folios, contrato de obra celebrado entre Juan José Gómez Ramírez y Darío Mesa, el 10 de mayo de 2010, cuyo objeto fue ejecutar obras eléctricas en las construcciones de la finca.
7. En 2 folios, contrato de prestación de servicios, celebrado entre Juan José Gómez Ramírez y Jhon Edwin Gómez, el 10 de abril de 2010, cuyo objeto fue ejecutar actividades de vigilancia y mantenimiento de la finca.
8. En 2 folios, contrato de prestación de servicios; celebrado entre Juan José Gómez Ramírez y Félix Rojas, el 10 de abril de 2010, cuyo objeto fue ejecutar actividades relacionadas con limpieza de toda la finca, rozar, arreglar todos los árboles y recolecta de la basura de la finca.
9. En 2 folios, contrato de obra celebrado entre Juan José Gómez Ramírez y Álvaro Martínez, el 15 de mayo de 2010; cuyo objeto fue el arreglo de 2 cabañas con cambio de madera, cambio de tejado, lijar y pintar, colocar puertas y ventanales, etc.
10. En 2 folios, contrato de mano de obra, celebrado entre Juan José Gómez Ramírez y Adolfo Triana, el 10 de marzo de 2011, cuyo objeto fue resanar y pintar 2 piscinas en fibra de



19

vidrio ubicadas en la finca San José de la Arboieda.

11. En 2 folios, contrato de prestación de servicios, celebrado entre Juan José Gómez Ramírez y Salvador Forero, el 1 de abril de 2011, cuyo objeto fue ejecutar actividades de vigilancia y mantenimiento de la finca, guadañar, riego, fumigación, recolección, etc.
12. En 2 folios, contrato de prestación de servicios, celebrado entre Juan José Gómez Ramírez e Iván León Córdoba, el 1 de octubre de 2011, cuyo objeto fue ejecutar actividades relacionadas con vigilancia de la finca guadañar, riego, fumigación, recolección, manejo y mantenimiento de la finca y sus casas.
13. En 2 folios, contrato de prestación de servicios, celebrado entre Juan José Gómez Ramírez y Félix Rojas, el 15 de marzo de 2012, cuyo objeto fue ejecutar actividades relacionadas con limpieza de 4 fanegadas de la parte de la loma de la finca y la siembra de 100 colinos de banana y plátano hartón.
14. En 2 folios, contrato de mano de obra, celebrado entre Juan José Gómez Ramírez y Alex Almario, el 13 de febrero de 2013, cuyo objeto fue el levantamiento de muros para una placa de concreto alrededor de la piscina y construcción de 400 metros lineales de placa huella en la finca.
15. En 2 folios, contrato de mano de obra, celebrado entre Juan José Gómez Ramírez y Andrés Briceño, el 10 de febrero de 2015, cuyo objeto fue la construcción de un puente de concreto, techado del corral de las gallinas, arreglar y pintar barandas en las piscinas, en la finca.
16. En 2 folios, contrato de prestación de servicios, celebrado entre Juan José Gómez Ramírez y Félix Rojas, el 5 de febrero de 2019, cuyo objeto fue ejecutar actividades de limpieza de los



guadales que quedan en la pare izquierda de la finca.

- 17. En 2 folios, contrato de prestación de servicios, celebrado entre Juan José Gómez Ramírez y Álvaro Gaitán Mahecha, el 5 de febrero de 2019, cuyo objeto fue ejecutar actividades relacionadas con vigilancia y mantenimiento de la finca guadañar, riego, fumigación, recolección, etc.
- 18. En 2 folios, comprobantes de pagos efectuados por algunas obras contratadas por Juan José Gómez Ramírez.
- 19. En 1 folio, liquidación de prestaciones sociales y pago a Aldemar Roncancio por Juan José Gómez Ramírez e IRENE Aguilera, por servicios prestados en la finca San José de la Arboleda.
- 20. En un folio, invitación de la Personería Municipal de Anapoima a Juan José Gómez Ramírez, para realizar conciliación en materia laboral, con Efraín Forero Herrera, respecto de prestaciones sociales por las labores por éste efectuadas en la Finca San José de la Arboleda.
- 21. En un folio, acta de conciliación extrajudicial, llevada a cabo en la Personería Municipal de municipio de Anapoima, en la que son partes Salvador Forero Buitrago, como trabajador y Juan José Gómez Ramírez, como empleador, por concepto de salarios y prestaciones por trabajos efectuado en la finca.
- 22. En 1 folio, liquidación oficial de impuesto predial unificado, liquidado por la secretaría de Hacienda Municipal, Alcaldía de La Mesa, por \$582.070.00, pagado por el demandante Juan José Gómez Ramírez, el 31 de mayo de 2011.
- 23. En 1 folio, liquidación oficial de impuesto predial unificado, liquidado por la secretaría de Hacienda Municipal, Alcaldía de La Mesa, por \$6.757.700.00, pagado por el demandante Juan José Gómez Ramírez, correspondiente a 2017.



- 24. En 1 folio, liquidación oficial de impuesto predial unificado, liquidado por la secretaría de Hacienda Municipal, Alcaldía de La Mesa, por \$1.184.700.00, pagado por el demandante Juan José Gómez Ramírez, el 28 de enero de 2019, según comprobante anexo.
- 25. En 1 folio, liquidación oficial de impuesto predial unificado, liquidado por la secretaría de Hacienda Municipal, Alcaldía de La Mesa, por \$3.516.929.00, pagado por el demandante Juan José Gómez Ramírez, el 20 de agosto de 2020.
- 26. En 1 folio, certificación expedida por la Oficina Asesora de Planeación del Municipio de la Mesa, sobre la localización del predio respecto de los suelos y su uso, en la que aparece como propietario Juan José Gómez Ramírez
- 27. En 1 folio, comunicación dirigida a Juan José Gómez Ramírez, por la Asociación de Usuarios del Acueducto Rural de Florian y Payacal, el 29 de mayo de 2010, haciendole saber la aceptación como usuario del acueducto y la venta del derecho de agua.
- 28. En 2 folios, facturas del servicio de acueducto por los meses de septiembre y diciembre de 2010, a nombre de Juan José Gómez Ramírez, servicio cancelado por éste.
- 29. En 5 folios, facturas del servicio de acueducto por los meses de abril, junio, agosto, octubre y diciembre de 2011, a nombre de Juan José Gómez Ramírez, servicio cancelado por éste, según comprobantes anexos.
- 30. En 4 folios, facturas del servicio de acueducto por los meses de febrero, abril, agosto, y octubre de 2012, a nombre de Juan José Gómez Ramírez, servicio cancelado por éste, según comprobantes anexos.
- 31. En 2 folios, facturas del servicio de acueducto por los



meses de abril y junio de 2013, a nombre de Juan José Gómez Ramírez, servicio cancelado por éste, según comprobantes anexos.

32. En 1 folio, factura del servicio de acueducto por el mes de diciembre de 2014, a nombre de Juan José Gómez Ramírez, pagado por éste según comprobante.

33. En 1 folio, factura del servicio de acueducto por el mes de agosto de 2015, a nombre de Juan José Gómez Ramírez, pagado por éste según comprobante.

34. En 1 folio, factura del servicio de acueducto por el mes de octubre de 2016, a nombre de Juan José Gómez Ramírez, pagado por éste, según comprobante.

35. En 1 folio, factura del servicio de acueducto por el mes de abril de 2017, a nombre de Juan José Gómez Ramírez, pagado por éste según comprobante.

36. En 2 folios, facturas del servicio de acueducto por los meses de febrero, abril y marzo de 2019, a nombre de Juan José Gómez Ramírez, pagado por éste según comprobante.

37. En 6 folios, facturas de servicio de energía prestado por CODENSA, correspondientes a agosto, septiembre, octubre y noviembre de 2011, pagado por Juan José Gómez Ramírez, según comprobante anexo.

38. En 7 folios, facturas de servicio de energía prestado por CODENSA, correspondientes a enero, febrero, marzo, abril, junio, julio, agosto y septiembre de 2012, pagado por Juan José Gómez Ramírez, según comprobante anexo.

39. En 3 folios, facturas de servicio de energía prestado por CODENSA, correspondientes a marzo, abril y agosto de 2013, pagado por Juan José Gómez Ramírez, según comprobante anexo.



40. En 1 folio, factura de servicio de energía prestado por CODENSA, correspondiente a septiembre de 2015, pagado por Juan José Gómez Ramírez, según comprobante anexo.
41. En 6 folios, facturas de servicio de energía prestado por CODENSA, correspondientes a agosto, septiembre, octubre y noviembre de 2011, pagado por Juan José Gómez Ramírez, según comprobante anexo.
42. En 2 folios, facturas de servicio de energía prestado por CODENSA, correspondientes a septiembre de 2021, pagado por Juan José Gómez Ramírez, según comprobante anexo.
43. En 32 folios, peritaje y avalúo del predio San José de la Arboleda, efectuado en 2019, en el que aparece que la finca, para ese año, tenía un avalúo de \$113.449.000.00. éste con el fin de probar que para 2010, el 50% de la finca tenía un precio muy superior a \$125.000.000.00.
44. En 4 folios, auto emitido por la Superintendencia de Sociedades, el 11 de febrero de 2016, aprobando la calificación y graduación de créditos en el proceso de reorganización de Juan José Gómez Ramírez, como comerciante. Dentro de los créditos graduados y calificados, se encuentra el de Irene Aguilera, por la suma de \$125.000.000.00, en la quinta clase.
45. En un folio, comunicación de la Promotora del acuerdo de reorganización y de Juan José Gómez Ramírez, dirigida a Graciela María Saldarriaga Molina, de junio de 2016, presentándole el acuerdo de reorganización.
46. En 3 folios, acta que recoge la audiencia de confirmación del acuerdo de reorganización, de fecha 12 de julio de 2016, de la Superintendencia de Sociedades, en el proceso de reorganización antes aludido.
47. En 2 folios, VOTO POSITIVO de la acreedora reconocida



dentro del proceso de reorganización, Irene Aguilera, por el acuerdo de reorganización, crédito de quinta clase, por \$125.000.000.oo. Este documento fue debidamente autenticado por la acreedora mencionada.

48. En 23 folios, acuerdo de reorganización celebrado entre los acreedores internos y externos de la persona natural comerciante JUAN JOSÉ GÓMEZ RAMÍREZ, acuerdo votado POSITIVAMENTE por IRENE AGUILERA, en su condición de acreedora de quinta clase por un crédito de \$125.000.000.oo.

49. En 32 folios, Resolución. No. 420 de junio de 2021, emitida por el Alcalde del Municipio de La Mesa Cundinamarca, a través de la cual se resuelve el recurso de apelación interpuesto por Irene Aguilera, contra la decisión emitida por la Inspectora de Policía de La Mesa, declarando la caducidad de la acción policiva de protección a la posesión instaurada por la apelante contra Juan José Gómez Ramírez.

50. En 5 folios, diligencia de medida preventiva de conminación, adelantada, ante la Inspección de Policía de la Mesa, por Irene Aguilera, contra Juan José Gómez Ramírez. Dentro de esta audiencia, accionante y accionado, acordaron que éste último podía continuar entrando a la finca, (como lo venía haciendo desde 2010). Acuerdo que hasta esta fecha se ha venido cumpliendo.

**FUNDAMENTOS DE DERECHO**

Las pretensiones de esta demanda tienen sustento en los artículos 1766, 1849, 1850, 1864, 1865, 1928, 1929, 1932 y demás normas concordantes del Código Civil; artículos 368 y 369 del Código General del Proceso.



**CUANTIA**

La cuantía es mayor, teniendo en cuenta el avalúo catastral del bien objeto de la demanda, según certificado catastral expedido por la Agencia Catastral, el 25 de noviembre de 2021, avalúo que asciende a la suma de \$145.467.936.00, valor que supera los 150 salarios mínimos legales mensuales vigentes.

**COMPETENCIA**

En razón a la cuantía, la naturaleza del proceso y la vecindad de las partes, **ya que la demandada IRENE AGUILERA tiene su domicilio y residencia en la ciudad de Bogotá**, es usted, señor Juez, competente para conocer del proceso al que se ha de someter esta demanda.

**CLASE DE PROCESO**

Corresponde el Proceso Verbal de que trata el Título I, Capítulo I del Código General del Proceso.

**MEDIDA CAUTELAR**

Con todo respeto solicito al señor Juez, **como medida cautelar**, con el objeto de dar publicidad frente a terceros ajenos al proceso sobre la existencia del mismo, **previamente a la notificación del auto que disponga la admisión de la demanda, DECRETAR SU INSCRIPCIÓN**, en el folio de matrícula inmobiliaria número 166-54503, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de La Mesa (Cundinamarca), que corresponde al inmueble objeto del contrato de compraventa, el cual se pretende simulado, conforme lo dispone el artículo 590, numeral 1, literal a) del Código General del Proceso.

Para dar cumplimiento a lo dispuesto en el numeral 2 del artículo 590 del Código General del Proceso, manifiesto que prestaré la caución por el monto que su deapcho disponga, en el porcentaje allí indicado y dentro de la oportunidad para ello.



**NOTIFICACIONES**

Las personales las srecibiré en la calle 64 No. 9 A-14, oficina 205, en la ciudad de Bogotá. E-mail juridicer@yahoo.com. Teléfono 3108777038.

El demandante, en la carrera 24 C No. 1 F-35, en Bogotá D.C. Teléfono 3143703560. *cc. no 19.266.590*

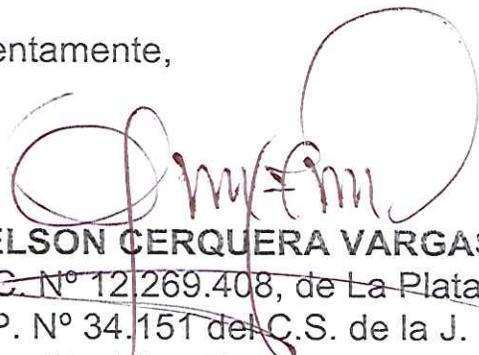
La demandada, la calle 52 A No. 74-08, en Bogotá. Teléfono: 2635167. *C.C. no 52.105.184*

El demandante, bajo la gravedad del juramento, manifiesta que no cuenta con dirección electrónica. Igual manifestación hace de la demandada Irene Aguilera.

**ANEXOS**

Los mencionado en el acápite de pruebas y poder para actuar conferido en legal forma.

Atentamente,



**NELSON CERQUERA VARGAS**  
C.C. N° 12.269.408, de La Plata (H)  
T.P. N° 34.151 del C.S. de la J.  
E-mail juridicer@yahoo.com  
Teléfono 3108777038



174

ACUERDO DE REORGANIZACIÓN ENTRE  
LOS ACREEDORES INTERNOS Y EXTERNOS DE

JUAN JOSE GOMEZ RAMIREZ

C.C. 19.266.590

CELEBRADO EN BOGOTÁ, D.C.

MAYO DE 2016.

(VOTO PERSONA NATURAL)

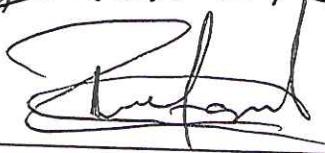
En mi condición de acreedor reconocido dentro del trámite previsto en la ley 1116 de 2006, y de conformidad con la relación de acreencias y derechos de votos, actuando como Persona Natural, identificada como aparece al pie de mi respectiva firma, una vez conocido el texto del Acuerdo de Reorganización, que en los términos y con las formalidades de la ley 1116 de 2006, estamos celebrando los acreedores externos e internos de JUAN JOSE GOMEZ RAMIREZ., C.C. 19.266.590, puesto a mi consideración, manifiesto que mi voto es de la siguiente forma:

VOTO POSITIVO (X)

VOTO NEGATIVO ( )

Atentamente,

NOMBRE: IRENE ESPINOZA

FIRMA: 

C.C. 82'105184

Dirección. R 25 # 22-12

Teléfono: 3203413237

37

109

195

NOTARIA SESENTA Y OCHO DEL CIRCUITO  
NOTARIAL DE BOGOTÁ, D.C.  
DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE  
FIRMA, HUELLA Y CONTENIDO

Notaria



Circulo de  
Bogotá

Al despacho notarial comparecio

AGUILERA

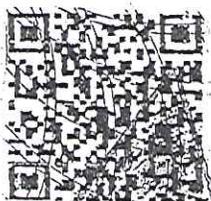
IRENE

Identificado con C.C. 52105184

Declaro que la firma y huella digital puestas en este documento son suyas y el contenido del mismo es cierto. En fe de lo cual se firma esta diligencia (ART. 68 D.L. 960/70)

Siendo el día 24/05/2016 a las 15:36:02 a.m.

daqawwzdaaagz6j



Verifique estos datos ingresando a  
[www.notariaenlinea.com](http://www.notariaenlinea.com)  
DW8MP2NDNTPH8KKK



T

ACUERDO DE REORGANIZACIÓN DE LA PERSONA NATURAL COMERCIANTE,  
**JUAN JOSE GOMEZ RAMIREZ**  
CC. 19.266.590 BOGOTA

176

**ACUERDO DE REORGANIZACIÓN ENTRE  
LOS ACREEDORES INTERNOS Y EXTERNOS DE LA PERSONA NATURAL  
COMERCIANTE,  
JUAN JOSE GOMEZ RAMIREZ, NIT. 19.266.590, Expediente 81.143  
BOGOTA, CELEBRADO EN BOGOTÁ, D.C. EN JUNIO DE 2016.**

**JUAN JOSE GOMEZ RAMIREZ NIT 19.266.590**, mayor de edad, domiciliado en Anapoima, Cundinamarca, identificado con la Cédula de Ciudadanía N° 19.266.590, Bogotá, obrando en este acto en nombre y representación legal de la persona natural comerciante, **JUAN JOSE GOMEZ RAMIREZ NIT 19.266.590**, domiciliada en la ciudad de Bogotá, Departamento de Cundinamarca y Matrícula Mercantil No.00053173, del 25 de abril de 2008, de conformidad con el Certificado de Existencia y Representación Legal, expedido por la Cámara de Comercio de Girardot, Cundinamarca, adjunto en el proceso expediente número 81.143 de La Superintendencia de Sociedades, de persona natural comerciante, y los acreedores internos y externos del Comerciante, **JUAN JOSE GOMEZ MARTINEZ**, quienes celebramos este Acuerdo de Reorganización en los términos de la ley 1116 de 2.006 y demás normas vigentes sobre esta materia, considerando lo siguiente:

**ANTECEDENTES:**

**PRIMERO: JUAN JOSE GOMEZ RAMIREZ NIT 19.266.590** es una persona natural comerciante, con cedula de ciudadanía número 19.266.590, Bogotá, domiciliado en el Municipio de Anapoima, Departamento de Cundinamarca y **Matrícula Mercantil No.00053173**, del 25 de abril de 2008, de conformidad con el Certificado de Existencia y Representación Legal, expedido por la Cámara de Comercio de Girardot, Cundinamarca, de conformidad con el Certificado de Existencia y Representación Legal, expedido por la Cámara de Comercio de Girardot, Cundinamarca, y que forma parte de este Acuerdo como, **ANEXO 01.**

**SEGUNDO:** Por Auto 400-013013 del pasado 01 de octubre de 2015, La Superintendencia de Sociedades, admitió y decretó la apertura del Proceso de reorganización de la Persona natural Comerciante, **JUAN JOSE GOMEZ RAMIREZ NIT 19.266.590**, Bogotá, con domicilio en el Municipio de Anapoima,

ACUERDO DE REORGANIZACIÓN DE LA PERSONA NATURAL COMERCIANTE,  
**JUAN JOSE GOMEZ RAMIREZ**  
CC. 19.266.590 BOGOTA

2

Cundinamarca, en los términos y con las formalidades establecidas en la Ley 1116 de 2006, modificada por la Ley 1429 de 2010 y reglamentada por el Decreto 1749 de mayo de 2011 y demás normas legales vigentes.

**TERCERO:** La de Superintendencia de Sociedades, admitió a la Persona natural comerciante, mediante **400-013013** del pasado 01 de octubre de 2015, por el cual se admitió al Proceso de Reorganización, previsto en la ley 1116 de 2006, a la persona natural Comerciante, **JUAN JOSE GOMEZ RAMIREZ NIT 19.266.590** y se designó a la Doctora, **ZAIRA SAMIRA VILLAMIL ALVAREZ**, con c.c. 51.922.391, TELEFONO, 3102319979, zasavial@hotmail.com, como **PROMOTORA** del Acuerdo de Reorganización.

**CUARTO:** En cumplimiento del trámite establecido en la ley 1116 de 2006, se agotaron las siguientes etapas:

**1. Publicidad.**

Por el término de cinco (5) días hábiles se fijó en La Superintendencia de Sociedades, de Persona natural comerciante, en el aviso en el que se informaba acerca de la iniciación del Proceso de Reorganización, fecha, 21 de octubre de 2015 y se desfija el 27 de octubre de 2015. Por su parte, la persona natural comerciante, deudora, **JUAN JOSE GOMEZ RAMIREZ NIT 19.266.590** procedió a publicar dicho Aviso en un lugar visible de su sede principal en la ciudad de La Mesa y Anapoima, Cundinamarca, y a su inscripción en la Cámara de Comercio Girardot. Así también, como mecanismo adicional de publicidad, el señalado aviso se hizo llegar oportunamente a todos los acreedores internos y externos de la persona natural comerciante, deudora. De igual manera el aviso se remitió a los jueces competentes para tramitar procesos de ejecución en la jurisdicción de La Mesa y Anapoima. Todo lo anterior fue acreditado ante el juez del concurso y todos los gastos generados fueron asumidos por cuenta de la persona natural comerciante, deudora, de conformidad con las previsiones del artículo 19 de la ley 1116 de 2006.

**2. Información.** Dentro del término legal, la persona natural comerciante deudora, **JUAN JOSE GOMEZ RAMIREZ NIT 19.266.590** le suministró a La Superintendencia de Sociedades, la Persona natural comerciante, en el proyecto de Calificación y graduación de Créditos y Determinación de Derechos de Voto y toda la información contable y financiera necesaria para su ejercicio, y de igual manera este texto ha sido entregado, junto con las

178  
3

proyecciones financieros, con antelación y tiempo suficiente para que sean puestos a consideración de todos los acreedores.

### **3. Reconocimiento de Créditos, Asignación de Derechos de Voto, Resolución de Objeciones.**

Dentro del término de ley, la señora Promotora, doctora, **ZAIRA SAMIRA VILLAMIL ALVAREZ**, por escrito radicado con el número 2015-01-527381 el día treinta, del mes de diciembre de 2015, presentó el Proyecto de Calificación y Graduación de Créditos y Derechos de Voto con corte al 30 de septiembre de 2015, y radicación 2016 -01-0082261, del 19 de enero de 2016; del cual se corrió traslado por el término de cinco (5) días, el 29 de enero al 04 de febrero de 2016, de conformidad con lo previsto en el artículo 36 de la ley 1429 de 2010, reformatoria de la ley 1116 de 2010, término dentro del cual NO presentaron objeciones por parte de los acreedores.

En tal virtud, La Superintendencia de Sociedades, de la Persona natural comerciante, **profirió Auto 430-02219 del 11 de febrero de 2016**, advirtiendo de los términos del artículo 36 y 37 de la ley 1429 de 2010, sobre la etapa de conciliación de las objeciones, situación que se obvio por no haber objeciones.

**Por Auto, 430-000219 del 11 de febrero 2016 y reconoció la graduación de créditos y asignó los derechos de voto. La relación de Derechos de Voto y Acreencias forma parte del presente Acuerdo como. ANEXO 02.**

A partir de la ejecutoria de la mencionada providencia, comenzó a correr el término de cuatro (4) meses previsto en el artículo 36, 37, y 38 de la ley 1429 de 2010 para suscribir el presente Acuerdo de Reorganización.

### **CONSIDERANDO QUE:**

**1.- Objetivo del Acuerdo.-** El objetivo del Acuerdo de Reorganización es facilitar al deudor que se encuentre en dificultades transitorias para el cumplimiento oportuno de sus obligaciones de contenido crediticio y patrimonial, el logro de un arreglo con sus acreedores en relación con las mencionadas obligaciones, facilitando el pago en nuevas condiciones mutuamente concertadas, a fin de obtener igualmente el pago total de sus acreencias, la recuperación y conservación de la persona natural comerciante,

4

118

4  
199

como unidad de explotación económica, fuente generadora de empleo, siempre bajo el criterio de la generación de valor y para una adecuada protección del crédito, la persona natural comerciante, deudora y sus acreedores internos y externos aprueban un Acuerdo de Reorganización, cuyo contenido queda en su integridad como se conviene.

**2.- Voluntad de suscribir un Acuerdo.-** Como es voluntad de los acreedores internos y externos de la **persona natural comerciante, JUAN JOSE GOMEZ RAMIREZ**, suscribir un texto de Acuerdo de Reorganización en los términos y con las formalidades de la ley 1116 de 2006, y de conformidad con el artículo 31 ibídem, en el que se define una fórmula de pago de las acreencias y se adopten otras disposiciones, quienes convenimos suscribir un texto de acuerdo que se regule por las siguientes disposiciones y contenidos:

### CAPITULO I DEFINICIONES

**ARTÍCULO PRIMERO.- Definiciones.** Exclusivamente para efectos de la aplicación y ejecución de este Acuerdo de Reorganización, adóptense las siguientes definiciones:

#### EL ACUERDO.

Entiéndase por tal, el texto del presente acuerdo de reorganización, junto con los anexos que formen parte de él por así haberse expresado en el mismo.

#### EL OBJETO.

El objeto de **EL ACUERDO** es la conservación, recuperación y mejoramiento de la persona natural comerciante, como unidad de explotación económica y fuente generadora de empleo mediante el establecimiento de obligaciones a cargo de, **EL COMERCIANTE** tendientes al mejoramiento de las condiciones financieras, administrativas y operativas, así como el señalamiento de las condiciones bajo las cuales **EL COMERCIANTE** atenderá el pago de las obligaciones a su cargo, acorde con la situación de la misma. De igual forma se busca una protección adecuada del crédito, mediante el pago de tales acreencias.

5

116

580  
5

**VIGENCIA.**

El término de vigencia y ejecución de **EL ACUERDO** será de diez (10) años, a partir de la confirmación del acuerdo de reorganización, hasta el año 2026, a menos que antes se extingan la totalidad de las obligaciones a cargo de **EL COMERCIANTE**, caso en el cual se anticiparía la terminación de la vigencia de **EL ACUERDO**.

**EL COMERCIANTE.**

Se tiene por tal a la persona natural comerciante. **JUAN JOSE GOMEZ RAMIREZ**, de las condiciones ya descritas en el primer inciso de este Acuerdo.

**PARTES.**

Son partes de " **EL ACUERDO**", los Acreedores Externos que son todas aquellas personas naturales y jurídicas que mas adelante se relacionan, como titulares de créditos a cargo de **EL COMERCIANTE**, al igual que los Acreedores Internos, que es la persona natural comerciante, **JUAN JOSE GOMEZ RAMIREZ**, que se predica únicamente en relación con sus obligaciones y derechos como comerciante . (**Anexo. 02**)

Igualmente suscribe **EL ACUERDO** el Representante Legal del **DEUDOR, EL COMERCIANTE**, quien obra con plenos poderes para el efecto, de conformidad con las normas legales y con la autorización impartida por su voluntad, libre de presiones, en forma autónoma y espontánea, para la solicitud y trámite del acuerdo de reorganización, según obra en los documentos aportados al solicitar la admisión al trámite del acuerdo de reorganización que reposa en el expediente 81143 en La Superintendencia de Sociedades, de Persona natural comerciante.

**LOS ACREEDORES.**

Son todas las personas naturales y/o jurídicas que tienen la condición de acreedores internos y externos según se indica en el artículo segundo correspondiente de este acuerdo y que forman parte de la relación de derechos de voto y determinación de acreencias del ANEXO 02.

**PASIVO A REESTRUCTURAR.**

Está conformado por la totalidad de las sumas o valores que adeuda la persona natural comerciante, **JUAN JOSE GOMEZ RAMIREZ**, a los acreedores

6

117

6

externos según la relación de acreedores y acreencias, incluidas en este Acuerdo

**GIRO ORDINARIO:** Para efectos de **EL ACUERDO**, las partes entienden por Giro Ordinario de los negocios, aquellas actividades que en forma habitual u ordinaria ejecuta **EL COMERCIANTE** en ejercicio de su objeto social, de conformidad con las normas legales de comerciante.

**IPC**

Para efectos de **EL ACUERDO**, se entenderá como IPC, el **ÍNDICE NACIONAL DE PRECIOS AL CONSUMIDOR**, expedido por el DANE, sobre los últimos doce meses y vigente al día 30 del mes inmediatamente anterior a la fecha de pago de los intereses.

**PROYECCIONES FINANCIERAS.**

Las constituyen el flujo de caja libre proyectada hasta el año 2026, las proyecciones financieras y las bases correspondientes, las cuales están contenidas en el **ANEXO 03**, que forma parte del presente acuerdo.

**ANEXOS.-** Son parte integrante del presente acuerdo los siguientes anexos.

**ANEXO No. 01.**

Certificado de la Cámara de Comercio, reciente.

**ANEXO No. 02.**

Determinación de derechos de voto y acreencias.

**ANEXO No. 03.**

Proyecciones financieras. Constituyen supuestos elaborados por la persona natural comerciante, deudora.

**CAPÍTULO II  
OBLIGACIONES Y FORMA DE PAGO**

**ARTÍCULO SEGUNDO.- VALOR DE LAS DEUDAS Y CLASIFICACIÓN DE LAS MISMAS.** Los acreedores, son las personas naturales y jurídicas, titulares de créditos ciertos que pertenecen a una cualquiera de las cinco (5) clases de créditos, previstas en el título XL del libro cuarto del Código Civil y demás

7

118

722  
7

normas legales que lo modifiquen y adicionen, quienes adelante se relacionan y quienes tienen créditos y obligaciones a cargo de, **EL COMERCIANTE**, y que se relacionan en este **ACUERDO**, de conformidad con la determinación de derechos de voto y acreencias reconocida mediante **Auto 430-002219** proferido por La Superintendencia de Sociedades, de Persona natural comerciante, **el 11 de febrero de 2016**, anexa a EL ACUERDO, y que exclusivamente para los efectos de este acuerdo, a tenor de lo previsto en el numeral 1 del artículo 31 de la ley 1116 de 2006, se clasifican en:

- A) Los titulares de acreencias laborales
- B) Las entidades públicas.
- C) Las instituciones financieras nacionales y demás entidades sujetas a la Inspección y Vigilancia La Superintendencia Financiera de Colombia, de carácter privado mixto o público, y las instituciones financieras extranjeras.
- D) Acreedores internos, y
- E) Demás Acreedores Externos.

Para todos los efectos y en todo caso, el valor de las deudas a pagar por EL COMERCIANTE, será el valor de cada una de las acreencias definidas en la determinación de derechos de voto y acreencias reconocida mediante **Auto 430-002219 del 11 de febrero de 2016** proferido por La Superintendencia de Sociedades, de Persona natural comerciante, relacionadas en el anexo **No. 02**, y los únicos intereses a pagar serán exclusivamente los descritos en la fórmula de pago.

La fórmula de pago se establece para cada una de las cinco clases de créditos previstas en el título XL del libro cuarto del Código Civil y demás normas legales vigentes, así:

### **2.1.- CRÉDITOS CALIFICADOS PRIMERA CLASE.**

-Los titulares de acreencias Relacionados en el Auto de Calificación y Graduación de Créditos. **Anexo 02.**

-Las obligaciones Laborales y fiscales. Relacionados en el **Anexo 02.**

### **2.2.- CRÉDITOS DE SEGUNDA CLASE**

-No existen esta clase de créditos en este texto de acuerdo.

8

119

83

### 2.3.- CRÉDITOS DE TERCERA CLASE.

- CREDITOS HIPOTECARIOS. NO EXISTEN.

### 2.4.- CRÉDITOS DE CUARTA CLASE.

- Proveedores de servicios, vitales para la producción o transformación de bienes o para la prestación de servicios, de conformidad con el artículo 124 de la ley 1116 de 2006 y el numeral 7 del artículo 2502 del Código Civil Colombiano.

### 2.5.- CRÉDITOS DE QUINTA CLASE.

- Los demás acreedores quirografarios, que no forman parte de ninguna de las cuatro clases anteriores.

**PARÁGRAFO:** De igual manera, el acuerdo y la fórmula de pago incluyen a los acreedores legalmente postergados, a tenor de lo previsto en el artículo 69 de la ley 1116 de 2006, y a los acreedores que voluntariamente han aceptado postergar su pago. **En este caso en particular no hay créditos postergados o extemporáneos.**

**ARTÍCULO TERCERO.- FORMA DE PAGO DE LAS OBLIGACIONES.-** De conformidad con lo previsto por los términos del título XL del libro cuarto del código civil y demás normas legales que lo modifiquen o adicionen, y las acreencias ya relacionadas a cargo de **EL COMERCIANTE**, serán pagadas en la siguiente forma:

**El plazo General es de diez (10) años, en cuotas semestrales vencidas, iniciando con un periodo de gracia de Tres (3) años, a partir de la Confirmación del Acuerdo APROBADO por los Acreedores y CONFIRMADO por la Superintendencia de Sociedades.**

**Los Intereses reconocidos y que se causaran y se pagaran es del, ÍNDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR, IPC, de cada año, iniciando en Junio de 2016, hasta junio de 2026.**

### 3.1.- CREDITOS DE PRIMERA CLASE.

Los créditos de **Primera Clase**, laborales, fiscales, se cancelarán de la siguiente manera y orden:

184

ACUERDO DE REORGANIZACIÓN DE LA PERSONA NATURAL COMERCIANTE,  
**JUAN JOSE GOMEZ RAMIREZ**  
CC. 19.266.590 BOGOTA

**PLAZO:** Tres años de gracia. Desde la fecha de aprobación del acuerdo, desde junio de 2016, hasta el 30 de Junio de 2019 y se Cancelaran en diciembre 30 2019.

**INTERESES:**

**INTERESES DEL PLAZO SOBRE EL CAPITAL A REESTRUCTURAR:**

Los intereses correspondientes al plazo, es decir al período entre la Confirmación de este acuerdo, junio de 2016 y el 30 de Diciembre de 2019, se liquidarán y pagarán a una tasa equivalente al **ÍNDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR, IPC**, pagados en una única cuota el 30 de diciembre de 2019.

**AMORTIZACION A CAPITAL:**

Cuotas semestrales iguales, en única cuota el 30 de Diciembre de 2019.

La acreencia laboral y Fiscales, serán pagadas en una única cuota semestral, en el Séptimo Semestre a partir de la **confirmación** del acuerdo por La Superintendencia de Sociedades, siendo el un pago en diciembre de 2019.

Siendo primero los laborales y luego las Fiscales.

**CRÉDITOS LABORALES:**

Para el presente Acuerdo hay un solo crédito laboral, y dos créditos Fiscales DIAN y SHD, y No hay Parafiscales.

**CREDITOS LABORALES Y FISCALES.**

CREDITOS DE PRIMERA CLASE				
NOMBRE RAZON SOCIAL	NIT O C.C.	CLASE CREDITO	Nº OBLIGACION	SALDO CAPITAL A PAGAR
VELOZ MARCELA	1002683289	LABORAL	001-2014	\$ 2.614.000
DIAN	800197268	FISCAL	Renta 2009	\$ 73.000
DIAN	800197268	FISCAL	Renta 2010	\$ 20.000
DIAN	800197268	FISCAL	Renta 2011	\$ 394.000
S.H.D.		FISCAL	impuestos 2012	\$ 4.000
S.H.D.		FISCAL	impuestos 2013	\$ 124.000
<b>TOTAL PRIMERA CLASE</b>				<b>\$ 3.229.000</b>

10/185

**3.2.- CREDITOS DE SEGUNDA CLASE.**

No hay obligaciones para esta clase de créditos en el presente Acuerdo.

**3.3.- CREDITOS DE TERCERA CLASE.**

No hay obligaciones para esta clase de créditos en el presente Acuerdo.

**3.4.- CRÉDITOS DE CUARTA CLASE.-**

Los créditos vitales de **CUARTA CLASE** se cancelarán de la siguiente manera:  
**PLAZO:** Tres años de gracia. Desde la fecha de aprobación del acuerdo, desde junio de 2016, hasta el 30 de Junio de 2019 y se Cancelaran en diciembre 30 2019.

**INTERESES:**

**INTERESES DEL PLAZO SOBRE EL CAPITAL A REESTRUCTURAR:**

Los intereses correspondientes al plazo, es decir al período entre la Confirmación de este acuerdo, junio de 2016 y el 30 de Diciembre de 2019, se liquidarán y pagarán a una tasa equivalente al **ÍNDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR, IPC**, pagados en una única cuota el 30 de diciembre de 2019.

**AMORTIZACION A CAPITAL:**

Una vez se haya cancelado la totalidad de créditos de primera clase, se cancelara en una cuota semestral, una (1) cuota Semestral, la primera y única el 30 de diciembre de 2019.

Los créditos de la **CUARTA CLASE** que se pagarán tal y como se ha definido en esta cláusula, y son los siguientes:

El día 30 de diciembre de 2019 se pagara la cuarta Clase, después de pagar la primera clase Laboral primero y después fiscales.

CREDITOS DE CUARTA CLASE				
NOMBRE RAZON SOCIAL	NIT O C.C.	CLASE CREDITO	Nº OBLIGACION	SALDO CAPITAL A PAGAR
CINDI MARTINEZ	1105415679	PROVEEDOR	002-587	\$ 4.138.252

**3.3. CRÉDITOS DE QUINTA CLASE.-**

Los créditos de **QUINTA CLASE** se cancelarán de la siguiente manera:

11

122

1186

ACUERDO DE REORGANIZACIÓN DE LA PERSONA NATURAL COMERCIANTE,  
**JUAN JOSE GOMEZ RAMIREZ**  
CC. 19.266.590 BOGOTA

**PLAZO:** Tres años de gracia y seis meses para la primera y cuarta clase, y a partir esas fechas, seis años y medio, (6,1/2), equivalente a Trece (13) semestres vencidos, después del pago de la primera clase, y cuarta clase, iniciando en el primer semestre, junio del año 2020 y la última o Trece (13) cuota en Junio de 2026.

**INTERESES: INTERESES DEL PLAZO SOBRE EL CAPITAL A REESTRUCTURAR:** Los intereses correspondientes al plazo, es decir al período entre la confirmación de este acuerdo y el 30 de junio de 2026, se liquidarán y pagarán a una tasa equivalente al **IPC**, pagados en Trece (13) cuotas Semestrales, vencidas y sucesivas, iniciando el plan de pagos, una vez se haya cancelado la totalidad de créditos de PRIMERA, Y CUARTA CLASE, el 30 de junio de 2020, hasta el semestre Trece, junio 30 de 2026.

**AMORTIZACION A CAPITAL:** Una vez se haya cancelado la totalidad de créditos de primera, tercera y cuarta clase, se cancelara en Trece (13) cuotas Semestrales iguales, la primera de ellas el 30 de junio de 2020, y el 30 de junio de 2026, la última cuota semestral. Los créditos de la **QUINTA CLASE** que se pagarán como se ha definido, y son los siguientes:

CREDITOS DE QUINTA CLASE				
NOMBRE RAZON SOCIAL	NIT O C.C.	CLASE CREDITO	Nº OBLIGACION	SALDO CAPITAL A PAGAR
Aguilera Irene	5210584	Costos y Gtos	001-2154	\$ 125.000.000
Luis Ángel	29396480	Costos y Gtos	001-2489	\$ 5.000.000
Torres Luis	437000	Costos y Gtos	001-3258	\$ 5.000.000
Navarrete Arturo	3002138	Costos y Gtos	001-2894	\$ 30.000.000
Casas Orlando	791164549	Costos y Gtos	001-2587	\$ 26.700.000
Ladino Armando	4296853	Costos y Gtos	001-2642	\$ 900.000
Roncancio María Elvia	20106814	Costos y Gtos	001-2584	\$ 36.600.000
Banco Pichincha s.a.	89000756	Costos y Gtos	001-2316	\$ 2.600.000
<b>TOTAS CREDITO QUINTA CLASE</b>				<b>\$ 231.800.000</b>

**CAPÍTULO III**

12

## CÓDIGO DE GESTIÓN ÉTICA PERSONA NATURAL COMERCIANTE

### ARTÍCULO CUARTO: DECLARACIÓN.-

Los acreedores firmantes de este ACUERDO y EL COMERCIANTE, de conformidad con lo previsto en el artículo 78 de la ley 1116 de 2006, han establecido las siguientes acciones y compromisos, para garantizar su cumplimiento y la viabilidad de la persona natural comerciante:

Las principales acciones y compromisos, adicionalmente a las ya establecidas en el presente documento, son las que a continuación se incorporan en este **Código de Gestión Ética Persona natural comerciante**, cuyo seguimiento y verificación corresponderá al Comité de Acreedores.

Son obligaciones de **EL COMERCIANTE**:

- 1.- Conducir los negocios y actividades sociales en forma diligente, cuidadosa y eficiente, de conformidad con la práctica comercial Colombiana.
- 2.- Facilitar las labores del COMITÉ DE ACREEDORES y en general de los entes de control.
- 3.- Pagar oportunamente las tasas, contribuciones y demás impuestos o gravámenes que le impongan las autoridades fiscales.
- 4.- Solicitar ante la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales DIAN, la compensación a que hubiere lugar, de cualquier suma que tenga a favor por concepto de impuestos administrados por dicha Dirección, al igual que las devoluciones previstas en el parágrafo 2do, del artículo 40 de la ley 1116 de 2006 y en el Decreto 2860 de 2008.
- 5.- Mantener una estructura operacional y administrativa adecuada, para permitir la conducción de la misma dentro de los parámetros de eficiencia y rendimiento.
- 6.- Atender oportunamente los créditos laborales, honorarios profesionales, de seguridad social, fiscales, y los demás que surjan durante la ejecución del ACUERDO,
- 7.- Informar al COMITÉ DE ACREEDORES sobre la ocurrencia de cualquier hecho que pueda afectar la estructura y condición financiera de EL COMERCIANTE, así como su capacidad de pago.
- 8.- En el evento en que se produzca cualquier enajenación de activos no productivos, el producido neto de dichas enajenaciones se destinará mínimo en un 70% para el prepago de las obligaciones previstas en este acuerdo,

respetando en todo caso las prelación y privilegios de ley y con el conocimiento pleno del COMITÉ DE ACREEDORES.

9.-Mantener su sistema de registro contable, conforme con lo dispuesto por las normas legales y los principios de contabilidad generalmente aceptados en Colombia, y elaborar sus estados financieros de conformidad con estos principios. Igualmente se obliga a llevar libros y registros contables de acuerdo con lo dispuesto en el Código de Comercio y demás normas aplicables. La persona natural comerciante, declara haber realizado las reservas y provisiones exigidas por la ley y por las normas de contabilidad generalmente aceptadas.

10.- Suministrar al COMITÉ DE ACREEDORES semestralmente durante la vigencia del ACUERDO todos los estados financieros de propósito general, certificados por Contador Público, informando la ocurrencia de cualquier hecho que pueda afectar la estructura y condición financiera de la persona natural comerciante,; como también flujos de caja ejecutados comparativos con las proyecciones financieras.

11.-Suministrar al COMITÉ DE ACREEDORES, de manera rápida, exhaustiva, suficiente y diligente, cualquier información que le sea solicitada para el cabal desempeño de sus funciones.

12.-No decretar el pago ó reparto de utilidades o dividendos mientras subsistan saldos por pagar de las acreencias que se reestructuran en virtud del presente ACUERDO.

13.-Informar previamente al COMITÉ DE ACREEDORES la constitución de nuevos gravámenes y la sustitución o modificación de gravámenes preexistentes, siempre que se cumpla para ello con los requisitos de ley.

14.-Observar estrictamente los principios de transparencia, igualdad y equidad en las operaciones que celebre con sus vinculados económicos, las cuales deberán ajustarse estrictamente a este código.

15.-Orientar su gestión consultando siempre las bases sobre las cuales se ha celebrado el presente ACUERDO entre los acreedores internos y externos de la persona natural comerciante.

16.- Enviar al COMITÉ DE ACREEDORES oportunamente un reporte informando sobre la ocurrencia de cualquier hecho que pueda afectar:

El desempeño de la organización conforme a lo proyectado o presupuestado; la estructura y condición financiera; la eficiencia; la capacidad de pago; la calidad crediticia; la orientación estratégica; la estructura, el diseño y la conducción del negocio.

14

125

17.- Propender por la recuperación de la cartera y los inventarios que hubieren sido castigados en años anteriores, e informar al COMITÉ DE ACREEDORES sobre sus gestiones.

18.- Hacer efectivos los deberes legales de los administradores si los hay, de la persona natural comerciante, consagrados en el artículo 23 de la ley 222 de 1995, de conformidad con la forma de organización de EL COMERCIANTE

19.- Cumplir todas las decisiones y ejecutar todos los trámites y gestiones para el desarrollo de este ACUERDO.

**ARTÍCULO QUINTO: COMPROMISOS NEGATIVOS. (OBLIGACIONES DE NO HACER):**

**EL COMERCIANTE** declara que no habiendo nunca incurrido en estas conductas, adquiere las siguientes obligaciones especiales de no hacer, como **COMPROMISOS NEGATIVOS**; los que a continuación se incorporan en este **Código de Gestión Ética Persona natural comerciante**, cuyo seguimiento y verificación corresponderá al Comité de Acreedores:

1.- No utilizar fondos al margen de la contabilidad.

2.- No realizar prácticas comerciales desleales.

3.- No ejecutar negocios con vinculados o relacionados, salvo que se trate de actividades entre proveedores necesarios para la operación de EL COMERCIANTE.

4.- No decretar el pago ó reparto de utilidades o dividendos mientras subsistan saldos por pagar de las acreencias que se reestructuran en virtud del presente ACUERDO.

5.- No destinar recursos provenientes de la compañía a actividades que no estén contempladas dentro del giro normal del negocio.

6.- No otorgar créditos o garantías de obligaciones propias o ajenas que no estén comprendidas en el giro ordinario de sus negocios, sin el conocimiento previo del COMITÉ DE ACREEDORES.

7.- No modificar sus estatutos, ni alterar la naturaleza de su actividad económica y de negocios, de manera que tal modificación pudiese ser inconsistente con lo dispuesto en este acuerdo.

8.- No generar nuevas moras, ni pasivos insatisfechos, causados con posterioridad al inicio del proceso de reorganización del Comerciante.

**ARTÍCULO SEXTO. COMPROMISOS DEL COMERCIANTE.-** La persona natural, **EL COMERCIANTE** incorpora en este **Código de Gestión Ética, Persona natural comerciante**, cuyo seguimiento y verificación corresponderá

15

126

al Comité de Acreedores, su compromiso de cumplir los términos del **EL ACUERDO** y al cabal cumplimiento de las obligaciones derivadas del mismo. Para tal fin, asumen la obligación de preparar y presentar adecuada y oportunamente la información que requiera el **COMITÉ DE ACREEDORES**; considerar y aplicar las recomendaciones que éste efectúe; velar por el cumplimiento de las proyecciones y presupuestos que se elaboren y presenten al **COMITÉ DE ACREEDORES** y velar por el cumplimiento de los planes estratégicos, de carácter operativo, administrativo y financiero, que se preparen. Los administradores en los términos del artículo 23 y demás normas concordantes de la Ley 222 de 1.995 se obligan a no realizar actos o contratos que generen conflictos de interés en razón de su condición de tales o que constituyan actos de competencia con la persona natural comerciante, a no hacer uso indebido de la información privilegiada que obtengan en razón del ejercicio de sus funciones y en fin, a obrar en todas sus actuaciones como administradores de **EL COMERCIANTE**, frente a los acreedores, y terceros en general, de buena fe, con lealtad y diligencia y observando los deberes establecidos en el artículo 23 de la Ley 222 citada.

**ARTÍCULO SÉPTIMO.- REGLAS DE PLANEACIÓN Y EJECUCIÓN FINANCIERA Y ADMINISTRATIVA.** **EL COMERCIANTE** se obliga de manera especial a mantener al día el pago o cumplimiento de las obligaciones laborales, de los honorarios profesionales, de las de seguridad social, de las fiscales, parafiscales y demás Acreedores, que se causen con posterioridad a la confirmación de, **EL ACUERDO**. Para tal fin, entre otras medidas deberá:

- 1.- Presentar al mencionado Comité un informe acerca de las políticas y sistemas de control de costos y gastos, así como alternativas para la racionalización de los mismos.
- 2.- Mantener sistemas de administración de información, de cumplimiento de pagos y de control de costos adecuados.

**ARTÍCULO OCTAVO. ÓRGANOS SOCIALES.-** Por ser una persona natural **COMERCIANTE**, no tiene órganos sociales de control establecidos.

**ARTÍCULO NOVENO: INCUMPLIMIENTOS Y CLÁUSULA DE SALVAGUARDIA.** Las partes se obligan a cumplir fielmente todas las obligaciones y estipulaciones pactadas en este acuerdo y en el evento de que llegare a presentarse incumplimiento, se procederá como lo ordenan los

artículos 45 y 46 de la ley 1116 de 2006. En el evento en que el DEUDOR COMERCIANTE, no pueda realizar algún pago de los previstos en este acuerdo, el DEUDOR COMERCIANTE junto con EL COMITÉ DE ACREEDORES; una vez analizada la situación, si lo estima conveniente adoptará una prórroga por una sola vez y hasta por seis (6) meses, sin que se exceda el plazo final de vigencia del acuerdo previsto en este texto. La prórroga se sujetará a las necesidades y realidades del flujo de caja.

#### CAPÍTULO IV COMITÉ DE ACREEDORES

##### ARTÍCULO DÉCIMO. - CREACION Y COMPOSICIÓN.

Por virtud del artículo 34 de la ley 1116 de 2006, se crea un **COMITÉ DE ACREEDORES** el que tiene por objeto servir de órgano de consulta de los Acreedores y realizar seguimiento a la ejecución del presente acuerdo, al desempeño del persona natural comerciante, en el desarrollo del objeto social, y al cumplimiento de las obligaciones derivadas del acuerdo.

El **COMITÉ DE ACREEDORES** está conformado por CINCO (5) miembros principales de todas las clases, con sus respectivos suplentes personales. Dicho Comité queda integrado así:

##### PRINCIPALES.-

- 1.- DIAN. Primera Clase
- 2.- EL COMERCIANTE. Juan José Gómez M.
- 3.- CINDI MARTINEZ. Cuarta Clase.
- 4.- Aguilera Irene. Quinta Clase.
- 5.- Banco Pichincha. Quinta Clase.

##### SUPLENTES.-

- 1.-Marcela Veloza. Primera Clase
- 2.- Secretaria Hacienda B.. Primera Clase
- 3.-Torres Luis. Quinta Clase.
- 4.- Navarrete Arturo. Quinta Clase
- 5.- Casas Orlando. Quinta Clase

Las entidades que se designan como miembros del **COMITÉ DE ACREEDORES**, antes de su primera reunión, informarán al Representante Legal, **EL COMERCIANTE**, el nombre de la persona natural que actuará en representación de la Entidad designada. Una vez instalado el Comité, el cambio de cualquiera de las personas designadas se informará mediante comunicación escrita dirigida al Presidente del Comité, por el representante legal de la respectiva entidad o persona natural, proveedor.

En el evento de falta absoluta de alguno de sus miembros, el Comité se reintegrará por el sistema de cooptación, para lo cual deberá suplir las vacantes con acreedores de la misma clase si los hubiere.

192

A las reuniones del Comité podrán asistir el representante legal, **EL COMERCIANTE** y el Contador Público, quienes tendrán derecho a voz pero no a voto y no se tendrán en cuenta para integrar el quórum.

Los miembros suplentes del Comité reemplazarán al principal de su renglón durante su ausencia temporal.

El Comité nombrará su presidente y su secretario, quién asumirá las respectivas funciones.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** Cuando cualquiera de los miembros que integran el COMITÉ DE ACREEDORES pierda la condición de acreedor por pago del respectivo crédito, deberá ser reemplazado por otro de su misma clase, si lo hubiere, mediante el sistema de cooptación o de la clase que sigue. En caso de cesión de créditos, el cesionario asumirá la condición de miembro que tenía el cedente, al tenor de lo dispuesto en el artículo 28 de la ley 1116 de 2006.

#### **ARTÍCULO DÉCIMO PRIMERO: NORMAS DE FUNCIONAMIENTO.-**

**1.- Presidente y Secretario.-** El COMITÉ DE ACREEDORES tendrá un presidente, elegido de su seno por mayoría de votos para un período de dos años, pudiendo ser reelegido indefinidamente. Así mismo, tendrá un secretario designado por dicho Comité, que podrá ser o no miembro del mismo.

#### **2.- Suplentes.**

Los miembros suplentes del COMITÉ DE ACREEDORES reemplazarán a los principales en sus faltas temporales.

#### **3.- Reuniones.**

El Comité se reunirá en el lugar del domicilio principal de **EL COMERCIANTE**, en las oficinas donde funcione la administración de la misma, por derecho propio en forma ordinaria por lo menos una (1) vez cada año, salvo que el mismo Comité disponga una periodicidad mayor o menor y extraordinariamente, por el Presidente del mismo, por **EL COMERCIANTE**, o por un numero plural de sus miembros que actúen como principales. Los miembros del Comité, así como **EL COMERCIANTE** y contador, serán citados con no menos de cinco (5) días hábiles de antelación, sin tomar en cuenta para dicha antelación, ni el día de la convocatoria, ni el día de la reunión. La convocatoria se hará siempre por

18

129

193

comunicación escrita o electrónica a la dirección que cada uno de sus miembros haya registrado ante el Comité, y en ella se precisará el objetivo de la reunión. Estando presentes todos los miembros, podrá sesionar el Comité en cualquier lugar, sin necesidad de convocatoria previa.

Si convocado debidamente el Comité en la forma indicada, no se pudiera realizar la reunión por falta de quórum o si éste se desintegrara durante el transcurso de una reunión, quien hizo la citación o cualesquiera de las personas facultadas para hacerlo, deberá citar nuevamente a otra reunión en los mismos términos indicados, para una fecha no superior a los diez (10) días hábiles siguientes contados a partir de la fecha de la fallida reunión. Si en esta nueva reunión tampoco hubiese quórum, las decisiones pertinentes se tomarán con el voto de la mayoría de los miembros que concurren. En la citación a la nueva reunión, deberá advertirse de su carácter y sobre la forma como se podrá decidir en ella.

#### 4.- Quórum.

El COMITÉ DE ACREEDORES podrá deliberar con la presencia mínima de TRES (3) de sus miembros, y en cualquier caso las decisiones serán tomadas con el voto afirmativo de la mayoría.

#### 5.- Actas.

De las reuniones que celebre el COMITÉ DE ACREEDORES se levantarán las correspondientes actas, que una vez aprobadas serán firmadas por el presidente y el secretario de dicho comité. Las actas se llevarán en un libro en orden cronológico, registrado en la Cámara de Comercio o rubricado por el Contador Público.

#### ARTÍCULO DÉCIMO SEGUNDO.- FUNCIONES Y ATRIBUCIONES.

El COMITÉ DE ACREEDORES cumplirá exclusivamente funciones de control por cuanto no participa, de conformidad con la ley y con EL ACUERDO, en la administración de los asuntos, **EL COMERCIANTE**, se reitera que **EN NINGÚN CASO EL COMITÉ DE ACREEDORES realiza labores de administración.** Son funciones del COMITÉ DE ACREEDORES, las siguientes:

- 1.- Reglamentar su funcionamiento.
- 2.- Designar presidente y secretario para el período que determine el respectivo reglamento.

19

130

194

- 3.- Informarse trimestralmente del cumplimiento del acuerdo a los ACREEDORES, mediante la remisión de un Acta debidamente suscrita por el Presidente y el Secretario del COMITÉ DE ACREEDORES.
- 4.- Conocer el presupuesto de operación y las proyecciones de generación operativa y flujo de caja de EL COMERCIANTE, en forma trimestral, y presentar las recomendaciones que considere convenientes, en atención al cumplimiento del ACUERDO.
- 5.- Examinar, si así lo requiere el cumplimiento del ACUERDO, directamente, por medio de una comisión, los bienes, libros, cuentas y demás asientos contables, la caja, los balances y cualquier otra información de EL COMERCIANTE que se considere pertinente, guardando la reserva y confidencialidad que exija la información obtenida.
- 6.- Conocer los estados de resultados de cada ejercicio social y formular las observaciones que considere convenientes en atención al cumplimiento del ACUERDO.
- 7.- Conocer de los requerimientos o sanciones de cualquier autoridad, siempre que tengan alguna relevancia para EL COMERCIANTE,
- 8.- Revisar semestralmente las proyecciones financieras de EL COMERCIANTE con base en la información suministradas por esta, de conformidad con lo establecido en el código de conducta, y su ejecución para el tiempo de vigencia del presente Acuerdo y sugerir las previsiones y ajustes que considere convenientes para el adecuado cumplimiento del mismo, haciendo especial énfasis en el flujo de caja.
- 9.- Revisar semestralmente los estados financieros de la persona natural comerciante, deudora y formular los comentarios que considere convenientes en atención al cumplimiento del ACUERDO.
- 10.- Invitar a los acreedores cuando lo estime necesario para informarles sobre su gestión, desarrollo y ejecución del ACUERDO.
- 11.- Servir de órgano de intercambio de información para del Representante Legal de EL COMERCIANTE sobre temas del sector.
- 12.- Solicitar al Contador Público la revisión de libros, cuentas, documentos y contratos que tengan relación con el cumplimiento del ACUERDO.
- 13.- Solicitar y recibir de EL COMERCIANTE informaciones sobre aspectos que afecten sustancialmente su operación y su flujo de caja.
- 14.- Informarse previamente por la administración para cualquier cambio de destinación que deba darse a los recursos provenientes de la enajenación de activos,

20

131

195

15.- Conocer de la administración de EL COMERCIANTE sobre eventuales sustituciones o cambios de garantías autorizadas por el acreedor respectivo,

16.- Informarse sobre los eventos de incumplimiento del acuerdo y sobre las acciones que se adopten para superar el evento.

17.- Conocer sobre el cumplimiento de los indicadores financieros y de gestión, previstos en este Acuerdo y sobre los correctivos necesarios para asegurar su cumplimiento.

18.- Las demás previstas en las normas legales, en la Ley 1116 de 2006, y en el presente ACUERDO, entendiéndose que en éste se le menciona indistintamente como COMITÉ DE ACREEDORES o, simplemente Comité.

#### **ARTÍCULO DÉCIMO TERCERO.-**

**CONFIDENCIALIDAD.** Los miembros del COMITÉ DE ACREEDORES y quienes en él participen están sometidos a la obligación legal de confidencialidad en relación con todos los informes y documentos que conozcan en ejercicio de sus funciones. El miembro del Comité que a juicio del propio Comité viole el deber legal de confidencialidad, podrá ser sustituido por otro acreedor del mismo grupo de acreedores al que pertenezca el miembro reemplazado. Esta decisión la tomará el Comité y en la decisión no podrá participar el miembro infractor.

### **CAPÍTULO V**

#### **DISPOSICIONES FINALES**

**ARTÍCULO DÉCIMO CUARTO.- ALCANCE DEL ACUERDO.** Con la suscripción del presente acuerdo se entiende que continúan vigentes todas las obligaciones contraídas por **EL COMERCIANTE**, con las modificaciones aquí establecidas en cuanto a sus condiciones de plazo, interés, y se pagarán únicamente en tales condiciones. Durante la vigencia de **EL ACUERDO**, se suspenderán los términos de prescripción de las obligaciones, objeto de la reorganización y no operará la caducidad de las acciones.

**ARTÍCULO DÉCIMO QUINTO.- LEY APLICABLE.** La confirmación, interpretación y ejecución de este convenio se sujetará a la Constitución Política y las leyes de la República de Colombia.

**ARTÍCULO DÉCIMO SEXTO.- CESIÓN. LOS ACREEDORES** con base en las previsiones del artículo 28 de la ley 1116 de 2006, podrán ceder en cualquier

132

momento y a cualquier título los créditos, y se tendrá al cesionario como sustituto del cedente, quien tendrá derecho a subrogarse en los derechos y prelación para el pago que tenía el acreedor primitivo. Para ejercer este derecho el interesado deberá manifestarlo por escrito a **EL COMERCIANTE**, con copia al Comité de Acreedores y al juez del concurso; acompañando copia del documento que acredite la cesión.

**ARTÍCULO DÉCIMO SÉPTIMO.- OBLIGACIONES POSTERIORES.** Las obligaciones contraídas por la persona natural comerciante, con posterioridad a la admisión al trámite del Proceso de Reorganización, así como los gastos de administración, incluyendo entre otros, los servicios públicos, laborales, seguridad social, honorarios profesionales, y fiscales, de conformidad con lo previsto en la ley 1116 de 2006, se pagarán preferencialmente y no están sujetos a los plazos estipulados en el presente **EL ACUERDO**, para el pasivo reestructurado. Su no pago, se considerará un incumplimiento grave del acuerdo.

**ARTÍCULO DÉCIMO OCTAVO.-**

**REUNIÓN ANUAL DE ACREEDORES.-** Con el fin de hacer seguimiento al cumplimiento de **EL ACUERDO**, durante la vigencia del mismo, se realizará una reunión anual de acreedores, la última semana del mes de enero de cada año, dando aviso de la **convocatoria** al juez del concurso y a las partes, con al menos siete días calendario de anticipación.

#### CAPITULO VI DECLARACIÓN DEL PROMOTOR

**ZAIRA SAMIRA VILLAMIL ALVAREZ**, identificado con la Cédula de Ciudadanía N° 51.922.391, de Bogotá., en mi condición de **Promotora del Acuerdo de Reorganización de la persona natural comerciante, JUAN JOSE GOMEZ RAMIREZ**, en los términos de la ley 1116 de 2006, en cumplimiento de mis funciones y en particular a tenor de lo previsto en los artículos 31 y siguientes del Capítulo VI, declaro que:

1.- Fue celebrado este acuerdo de reorganización y debidamente aprobado, con los votos favorables de un número plural de acreedores que representan la mayoría absoluta de los votos admitidos y de conformidad con las reglas previstas en el artículo 38 de la ley 1429 de 2010, que modificó el artículo 31 de

197

la ley 1116 de 2006, razón por la cual el presente acuerdo es de obligatorio cumplimiento para el persona natural comerciante, y para todos los acreedores internos y externos de la persona natural comerciante,, incluyendo a quienes no hayan participado en la negociación del acuerdo, de cuya confirmación se da noticia oportunamente a **Superintendencia de Sociedades**, de Persona natural comerciante, para lo de su competencia, en especial para las previsiones del artículo 35 de la ley 1116 de 2006, en relación con la audiencia de confirmación del acuerdo de reorganización.

2.- Las estipulaciones de **EL ACUERDO** tienen un carácter general, no queda excluido ningún crédito reconocido o admitido y, para efectos del pago, respetan la prelación, los privilegios y preferencias establecidas por la ley, al igual que contiene un tratamiento igual para todos los acreedores.

3.- El Representante Legal de **EL COMERCIANTE** se encuentra debidamente autorizado para suscribir **EL ACUERDO**, de conformidad con la decisión del máximo órgano social de la persona natural comerciante.

4.- **EL COMERCIANTE** declaró que su contabilidad se lleva de conformidad con las normas legales vigentes sobre la materia y los principios de contabilidad generalmente aceptados.

5.- La proyecciones financieras que sirvieron de base para el presente acuerdo, que se encuentran en el anexo **No. 03**, fueron elaboradas por la persona natural comerciante, deudora, bajo su exclusiva responsabilidad, de manera técnica de conformidad con la información disponible, teniendo en cuenta las condiciones de la persona natural comerciante, y del mercado.

6.- **EL COMERCIANTE** declaró que a la fecha no tiene pasivos pensionales, ni obligaciones por retenciones, ni aportes a la seguridad social, generadas con anterioridad al 30 de septiembre de 2015.

7.- De conformidad con el artículo 4º de la ley 1116 de 2006, la negociación de este texto de Acuerdo de Reorganización, ha realizado los principios generales del Régimen de Insolvencia, tales como:

**La Universalidad**, ya que la totalidad de los bienes del deudor y todos sus acreedores quedaron vinculados al proceso de insolvencia a partir de su

iniciación. **La igualdad**, debido a que se ha garantizado un tratamiento igual a todos los acreedores que concurren al proceso de insolvencia, sin perjuicio de la aplicación de las reglas sobre prelación de créditos y preferencias. **La eficiencia**, en cuanto se ha permitido el aprovechamiento de los recursos existentes y la mejor administración de los mismos, basados en la información disponible. **La información**, ya que el deudor y los acreedores han proporcionado la información de manera oportuna, transparente y comparable, permitiendo el acceso a ella en cualquier oportunidad del proceso. **La negociabilidad**, considerando que las actuaciones en el curso del proceso propiciaron entre los interesados la negociación no litigiosa, proactiva, informada y de buena fe, en relación con las deudas y bienes del deudor.

8.- La promotora, una vez tuvo un texto de acuerdo de reorganización, promovido por un grupo de acreedores internos y externos, oportunamente puso este documento y sus soportes financieros en conocimiento de todos los acreedores interesados.

9.- Quienes votaron el acuerdo de reorganización, ante mí y/o ante Notario Público, han reconocido su firma y el contenido de este texto, con una votación de, Setenta y ocho punto sesenta y cuatro por ciento (78,64%), de tres (3) grupos, de tres (3) existentes en la calificación y graduación de créditos.

JUAN JOSE GOMEZ RAMIREZ  
C.C. N° 19.266.590 Bogotá  
Persona Natural Comerciante  
-Representante Legal-

ZAIRA SAMIRA VILLAMIL ALVAREZ  
C.C. 51.922.391 Bogota  
Promotora

Bogotá, D.C. Junio de 2016.

Lacp/eha.