



Señor(a)

JUEZ TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD

Ocaña, Norte de Santander

La Ciudad. –

Referencia	PROCESO DECLARATIVO DE SIMULACIÓN DE MINIMA CUANTÍA.
Demandante	SUGEIDY USUGA BECERRA
Demandado	RAUL ANTONIO RIOBO PEREZ ISMAEL GUSTAVO LEON MONTES
Radicado	54-498-40-53-003-2023-00375-00
Asunto	CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA Y EXCEPCIONES DE FONDO PROPUESTA POR RAUL ANTONIO RIOBO PEREZ.

JOSE MARIA GALVIS SANCHEZ, varón y mayor de edad, con domicilio en este municipio Ocaña – Norte de Santander, identificado con la cédula de ciudadanía N° 1.066.062.874 expedida en González, abogado en ejercicio y portador de la tarjeta profesional N° 290.441 del C. S. de la J., cuenta correo electrónico jomagasa2010@gmail.com, en mi condición de apoderado judicial del señor **RAUL ANTONIO RIOBO PEREZ**, varón, mayor de edad, con domicilio en el municipio de Pailitas, Cesar, identificada con la cédula de ciudadanía N° 77081162 de Pailitas, parte demandada dentro del proceso de la referencia, a usted con todo respeto me dirijo con el objeto de contestar la demanda introductoria de la referencia y proponer las correspondientes excepciones de fondo, de la manera siguiente, así;

I. A LOS HECHOS

AL HECHO 1: Mi poderdante manifiesta que **SI ES CIERTO**. Por cuanto consta en los documentos anexos a la demanda introductoria.

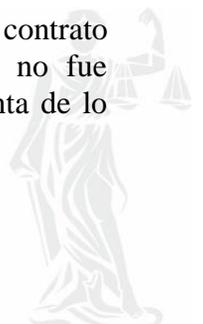
AL HECHO 2: Mi poderdante manifiesta que **NO LE CONSTA**. Por cuanto no tiene conocimiento del domicilio o lugar de residencia en los cuales vivieron los señores SUGEIDY USUGA BECERRA e ISMAEL GUSTAVO LEON MONTES, además de no ser relevante para el proceso de la referencia.

AL HECHO 3: Mi poderdante manifiesta que **NO LE CONSTA**, pues no tiene conocimiento del tiempo de convivencia entre los señores SUGEIDY USUGA BECERRA e ISMAEL GUSTAVO LEON MONTES, máxime cuando mi poderdante solo realizó un negocio jurídico con el señor ISMAEL GUSTAVO LEON MONTES, y por lo tanto no tiene relación con su familia.

AL HECHO 4: Mi poderdante manifiesta que **NO ES CIERTO**. No es un supuesto contrato, El contrato realizado por mi poderdante con el señor ISMAEL GUSTAVO LEON MONTES, fue celebrado de manera real y de buena fe, que consta en la escritura pública No. 1812 de fecha 06 de octubre del año 2022, de la Notaría Segunda de Ocaña, así como en el contrato de promesa de compraventa celebrado entre ellos de manera previa a la suscripción de dicha escritura pública.

AL HECHO 5: Mi poderdante manifiesta que, **SI ES CIERTO**, por cuanto consta en el instrumento público.

AL HECHO 6: Mi poderdante manifiesta que **PARCIALMENTE CIERTO**. Pues el contrato celebrado entre el señor ISMAEL GUSTAVO LEON MONTES y mi poderdante no fue simulado. Como ya se expuso se celebró un contrato real y de buena fe, que dan cuenta de lo





anterior no solo los documentos que reposan en este expediente tales como la escritura pública de compraventa N°1812 de fecha 06 de octubre del año 2022, corrida en la Notaría Segunda de Ocaña y el certificado de tradición sobre el inmueble con matrícula inmobiliaria N°270-62429 de la ORIP Ocaña, sino las demás pruebas documentales y testimoniales que se adjuntan y solicitan al despacho. De otro lado, se acepta la manifestación de la demandante de que como es sabido por ella, mi poderdante si pagó el precio total convenido, recibió la posesión sobre el lote, así como la propiedad sobre él, y que el vendedor transfirió a mi poderdante a título de compraventa, pero se niega rotundamente que tal acto jurídico se haya hecho con la intención de defraudar intereses de la demandante.

Mi poderdante compró realmente el lote de terreno objeto del contrato de compraventa que se tilda de simulado, para ello los contratantes convinieron un precio justo, mi poderdante pagó tal precio, recibió la posesión y la propiedad sobre el lote de terreno. No se simuló tal compraventa para defraudar los intereses que pueda tener la demandante dentro del proceso de liquidación de la sociedad conyugal que ella adelanta, pues inclusive para mi cliente fue de conocimiento tal proceso de liquidación solo hasta el momento en que conoció de la demanda en su contra.

Las manifestaciones de la demandante son atrevidas e infundadas, se entiende el interés de la demandante sobre el inmueble, pero este no es el mecanismo para solicitar su participación sobre las utilidades de la venta entre mi poderdante y su cónyuge, pues puede dentro del proceso de liquidación que adelanta, hacer uso de la figura jurídica recompensa o compensación de ser el caso.

AL HECHO 7: Mi poderdante manifiesta que NO ES CIERTO. Dado a que mi poderdante no tenía conocimiento del proceso de cesación de efectos civiles de matrimonio católico que adelanta la demandante contra el vendedor ISMAEL GUSTAVO LEON MONTES, y las medidas cautelares libradas en él, mi poderdante no actuó de mala fe.

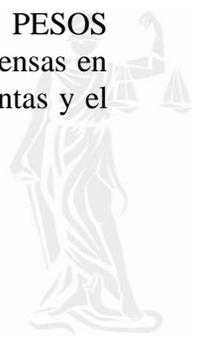
Repito el contrato de compraventa entre vendedor y comprador demandados fue real y de buena fe, tal manifestación de la demandante sobre ocultamiento de bienes es atrevida y desproporcionada, pues tiene dentro del proceso de liquidación de la sociedad conyugal que se adelantará a continuación de lo actuado en el proceso de cesación de efectos civiles de matrimonio religioso la posibilidad de hacer uso de la institución jurídica de la recompensa o compensación de ser el caso.

Frente a la mala fe del vendedor demandado ISMAEL GUSTAVO LEON MONTES, esta deberá probarse por la demandante, así las cosas, se presume la buena fe de este, pues la venta del inmueble lote de terreno a favor de mi poderdante se hizo en un precio justo y en la época en la cual el bien no solo estaba en cabeza del cónyuge demandado, sino que la sociedad conyugal seguía vigente, pues aún no se había solicitado su disolución y liquidación.

AL HECHO 8: Mi poderdante manifiesta que NO LE CONSTA y NO ES UN HECHO RELEVANTE. Dado a que la manifestación que hace el demandante no es un hecho jurídicamente relevante, pues solo da información sobre el proceso de cesación de efectos civiles de matrimonio religioso entre los señores SUGEIDY USUGA BECERRA e ISMAEL GUSTAVO LEON MONTES, que no es relevante para el presente proceso.

Adicionalmente a mi poderdante NO LE CONSTA la información suministrada en el presente hecho por la demandante, pues ya que en el proceso de cesación de efectos civiles del matrimonio religioso él no es parte ni interviniente, así como no le asiste interés.

AL HECHO 9: Mi poderdante manifiesta que ES PARCIALMENTE CIERTO. Pues consta en la escritura pública de compraventa, pero debe aclararse frente al precio, este no fue todo el valor convenido por la compraventa del lote de terreno entre los contratantes, ya que el valor total del precio convenido y pagado fue por la suma de VEINTICINCO MILLONES DE PESOS (\$25.000.000), y sólo que por razones estrictamente de economía en el pago de las expensas en Notaría (gastos notariales y retención en la fuente), boleta fiscal en la Colecturía de Rentas y el





registro ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, no se dispuso en tal escritura pública todo el valor total de la venta, pues los costos aumentan ostensiblemente.

AL HECHO 10: Mi poderdante manifiesta que ES PARCIALMENTE CIERTO. Mi poderdante celebró un nuevo contrato promesa de compraventa el pasado 20 de junio del 2023, sobre el mismo lote de terreno, pero esta vez como propietario vendedor, en dicho contrato mi poderdante se comprometió a entregar escritura pública de compraventa al prometiente comprador señor JESUS ANIBAL BARBOSA RIVERA en la fecha 28 de septiembre del 2023, promesa de compraventa que se está incumpliendo dado a la medida cautelar inscrita sobre dicho predio de su propiedad.

Lo anterior le está causando perjuicios a mi poderdante ya que en el contrato de promesa de compraventa se suscribió por la suma de TREINTA Y TRES MILLONES DE PESOS (\$33.000.000), en él se pactó una cláusula penal por el incumplimiento por valor de TRECE MILLONES DE PESOS (\$13.000.000) y arras de retracto por una suma igual. Se teme que el nuevo promitente comprador demande la resolución del contrato por incumplimiento, no solo se pierda la oportunidad de negocio, sino que solicite hacer efectiva la cláusula penal y el pago arras.

No es cierto que el lote de terreno del contrato de compraventa haya sido objeto de ningún tipo de simulación contractual.

AL HECHO 11: Mi poderdante manifiesta que es PARCIALMENTE CIERTO. Cómo bien lo afirma la demandante el presente hecho, confiesa y acepta conocer que el negocio entre mi poderdante como comprador y su cónyuge ISMAEL GUSTAVO LEON MONTES como vendedor es real, que siempre tuvo el conocimiento de la intención real de su cónyuge de transferir a título de compraventa el inmueble ya antes referido, así como asegura que esto se dio al momento de iniciarse el proceso de cesación y liquidación. La Demandante es temeraria al presentar la presente acción de simulación solo por represalias con su cónyuge, sin importar el daño que le hace a mi poderdante.

Mi cliente manifiesta que NO LE CONSTA lo relacionado con que el lote de terreno hoy de su propiedad sea un bien social, puesto que mi poderdante no tiene nada que ver ni tiene conocimiento de lo ocurrido en la relación de los señores SUGEIDY USUGA BECERRA e ISMAEL GUSTAVO LEON MONTES, ni mucho menos conocía que ese bien estaba sujeto a liquidación de la sociedad conyugal entre ellos. Mi cliente no solo celebró un contrato real y justo, sino que, además, es un comprador de buena fe.

AL HECHO 12: Mi poderdante manifiesta NO ES CIERTO y NO ES UN HECHO. Dado a que la manifestación que hace el demandante no es un hecho jurídicamente relevante, son simplemente manifestaciones malintencionadas tendientes a persuadir al despacho sobre su tesis de la simulación del contrato entre los hoy demandados, pero adicional a ello, tales manifestaciones no son ciertas, el contrato es clara y evidentemente real, así como ajustado a la norma, no existe vicio que lo invalide, los contratantes son plenamente capaces, así como concurren en él consentimiento, objeto y causa lícita.

AL HECHO 13: Mi poderdante manifiesta NO ES UN HECHO RELEVANTE. El litigio no versa sobre la situación catastral del inmueble, no le consta a mi poderdante.

AL HECHO 14: Mi poderdante manifiesta NO ES UN HECHO RELEVANTE. El litigio no versa sobre la situación catastral del inmueble, no le consta a mi poderdante.

II. A LAS PRETENSIONES





Mi poderdante se opone a todas y cada una de las pretensiones de la demanda, por carecer de sustento fáctico y jurídico, así como por estar sustentado el argumento y accionar de la demandante en manifestaciones falaces y temerarias.

A LA PRETENSIÓN 1: El demandado se opone a tal declaración por no constituirse una acción de simulación absoluta, el contrato celebrado entre los demandados es real, plenamente válido, suscrito entre personas capaces y concurren en él consentimiento, objeto y causa lícita.

A LA PRETENSIÓN 2: El demandado se opone a tal cancelación por no constituirse una acción de simulación absoluta, el contrato celebrado entre los demandados es real, plenamente válido, suscrito entre personas capaces y concurren en él consentimiento, objeto y causa lícita.

A LA PRETENSIÓN 3: El demandado se opone a tal pretensión, toda vez que el contrato en mención fue celebrado correctamente y de buena fe. Además de no constituirse una acción de simulación absoluta, el contrato celebrado entre los demandados es real, plenamente válido, suscrito entre personas capaces y concurren en él consentimiento, objeto y causa lícita.

A LA PRETENSIÓN 4: El demandado se opone a tal pretensión, toda vez que su oposición a las pretensiones de la demanda se hace fundamentos fácticos y jurídicos fidedignos, pues las pretensiones del demandante se basan en hechos falaces, motivo por el cual no están llamadas a prosperar, en consecuencia, se solicita se condene en costas a la parte demandante.

A LA PRETENSIÓN 5: El demandado se opone a tal pretensión (solicitud probatoria), pues si la demandante quiso que en el presente proceso se valore la prueba documental de las declaraciones de renta de los demandados debió a portarlas o agotar los medios a su alcance para ello, oportunidad probatoria que le precluyó. Adicional a ello, la declaración de renta no define la capacidad económica de mi poderdante.

A LA PRETENSIÓN 6: El demandado se opone a tal pretensión (solicitud probatoria), adicional a ello el litigio no versa sobre la situación catastral del inmueble.

A LA PRETENSIÓN 7: El demandado se opone a tal pretensión que en realidad es una solicitud de medida cautelar, por lo expuesto en la contestación de la demanda y el perjuicio que se le causa al demandado, se solicita el levantamiento de tal medida cautelar y su correspondiente cancelación en la oficina de registro dentro del término de la inmediatez .

A LA PRETENSIÓN 8: El demandado se opone a tal pretensión, toda vez que su oposición a las pretensiones de la demanda se hace con fundamentos fácticos y jurídicos fidedignos, pues las pretensiones del demandante se basan en hechos falaces, motivo por el cual no están llamadas a prosperar, en consecuencia, se solicito se condene a la demandante al pago de las costas procesales, agencias en derecho y perjuicios en favor de mi poderdante.

III. EXCEPCIONES DE FONDO, MERITO O PERENTORIAS

Con el objeto de enervar las pretensiones de la demanda, me permito formular las siguientes excepciones de mérito:

A) CONTRATO DE COMPRAVENTA COMPLETAMENTE REAL ENTRE LOS DEMANDADOS ISMAEL GUSTAVO LEON MONTES Y RAUL ANTONIO RIOBO

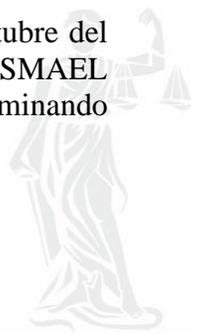




PEREZ SOBRE EL LOTE DE TERRENO CON MATRÍCULA INMOBILIARIA N° 270-62429 DE LA ORIP OCAÑA.

Fundamento la presente excepción de mérito de la siguiente manera:

1. Los contratantes acá demandados previo a la celebración del contrato de compraventa sobre el lote de terreno antes referido, contrato protocolizado a través de instrumento público escritura N°1812 de fecha 06 de octubre del año 2022 de la Notaría Segunda de Ocaña, suscribieron en esa misma fecha un precontrato o contrato de promesa de compraventa en el cual estipularon el convenio que rodearía el cumplimiento del contrato de compraventa a través de escritura pública. Es de resaltar su señoría que los contratantes demandados, hasta antes de la fecha de suscripción de escrituras públicas de compraventa y del citado contrato de promesa de compraventa, aun no se conocían, que su relación se dio estrictamente contractual y sus acercamientos fueron esporádicos y reducidos al cumplimiento del negocio celebrado.
2. Cómo ya se expuso por esta parte en la presente contestación de demanda, más precisamente en el pronunciamiento sobre el hecho 9°, el valor pactado como precio por la venta del lote de terreno lo fue por la suma total de VEINTICINCO MILLONES DE PESOS (\$25.000.000), conforme se deja ver en el contrato de promesa de compraventa (que se aporta con esta contestación).
La forma de pago pactada fue la siguiente:
 - A) Un primer abono por valor de QUINCE MILLONES DE PESOS (\$15.000.000) en la fecha 06 de octubre del 2022, en la cual se firmó el contrato de promesa y se suscribió la escritura pública de venta, dinero que fue pagado en efectivo y del cual se emitió el correspondiente recibo de pago (que se adjunta).
 - B) El saldo restante, por valor de DIEZ MILLONES DE PESOS (\$10.000.000), debía ser pagado por mi poderdante una vez quedara registrada la escritura de compraventa a más tardar en la fecha noviembre 30 del 2022, como garantía este giró a favor del vendedor una letra de cambio de esa misma fecha 06 de octubre del 2022, por el mismo valor \$10.000.000. Dado a que la escritura pública de compraventa salió del registro en la fecha 18 de noviembre del 2022, el saldo restante fue pagado en Pailitas, Cesar, en la residencia de mi poderdante, dos (2) días después esto es en la fecha 20 de noviembre del 2022, en efectivo, motivo por el cual el vendedor entregó al comprador la letra de cambio otorgada como garantía, letra de cambio que conserva mi poderdante y a la cual este le insertó la leyenda pagada. (que se adjunta).
3. El contrato de promesa de compraventa fue suscrito por los contratantes demandados y por la señora SANDRA ROCIO RIOBO PEREZ, identificada con la cédula de ciudadanía N° 49718976 de Valledupar, en calidad de testigo de dicho negocio jurídico.
4. Fue justamente la señora SANDRA ROCIO RIOBO PEREZ, hermana de mi poderdante, quien enteró a su hermano sobre la posibilidad de negocio sobre el lote de terreno #10 de la Manzana 7 de la Urbanización Villa Karina, sector El Hatillo del municipio de Ocaña (N de S), pues ella es propietaria del lote colindante, denominado LOTE LOCAL N° 12 de esta misma manzana desde la fecha 30 de diciembre del 2015, cuando lo compró al señor JAIME ALBERTO NAVARRO MAX a través de la escritura pública N° 2725 de esa misma fecha otorgada en la Notaría Primera de Ocaña (que se adjunta), así como reside en el inmueble edificado sobre ese lote y en el cual además tiene un establecimiento de comercio tienda de abarrotes.
5. La oportunidad de negocio se dio gracias a que en la mañana del día lunes 3 de octubre del 2022, la señora SANDRA ROCIO RIOBO PEREZ vio que el vendedor demandado ISMAEL GUSTAVO LEON MONTES estaba haciendo labores de aseo (deshierbando, eliminando





- maleza) al lote N°10 de su propiedad, este se acercó a su establecimiento de comercio y le comentó que estaba ofertando en venta dicho lote de terreno, inmediatamente ella comunicó tal situación a mi poderdante y vía telefónica (llamada) los contratantes se pusieron de acuerdo para el pago del precio convenido, los gastos de escrituración y la firma de documentos.
6. Esa misma mañana del lunes 3 de octubre del 2022, mi poderdante quien se encontraba fuera del municipio de Ocaña, pues vive en el municipio de Pailitas, Cesar. Envié al WhatsApp de su hermana SANDRA ROCIO RIOBO PEREZ, una imagen de su cédula de ciudadanía para que le fuese facilitada al vendedor y éste gestionará ante la Notaría la escritura pública de compraventa (se adjunta captura de pantalla de tal circunstancia).
 7. Con posterioridad, en la tarde del día jueves 06 de octubre del 2022, se encontraron a las afueras de la Notaría Segunda de Ocaña, para hacer el pago del primer abono del precio, suscribir un contrato de promesa de compraventa, girar una letra de cambio como garantía del pago del saldo restante sobre el precio del inmueble y luego firmar escrituras públicas de venta.
 8. Desde la firma de la escritura pública de venta, esto es el 06 de octubre del 2022, mi poderdante entró en posesión material del lote de terreno objeto de compraventa, ejecutando actos de señorío tales como limpieza del mismo y ofrecerlo en venta.
 9. Desde la fecha 20 de noviembre del 2022, en la cual se hizo el último pago del precio sobre el lote de terreno, mi poderdante y el vendedor no tienen ningún tipo de acercamiento, pues se repite, entre ellos el vínculo fue netamente contractual.
 10. Conforme se expuso, el negocio jurídico entre los demandados es completamente real, ya que el demandado vendedor ofertó el inmueble, mi poderdante tuvo la intención de compra, así como la capacidad de pago, se convino un precio justo, se pagó dicho precio, se entregó del vendedor al comprador la posesión sobre el inmueble, se suscribió la correspondiente escritura pública traslativa de dominio, así como se presentó al registro. En consecuencia, estamos frente a un negocio plenamente real, donde no existió un convenio simulado, ni mucho menos una intención de fraude. NO es cierto lo expuesto por la demandante de que mi poderdante y el vendedor se hayan puesto de acuerdo para defraudarla, no es cierto que exista mala fe entre mi poderdante y el vendedor en la celebración del contrato de compraventa citado.
 11. El catalogar el contrato antes referido como real no obedece a la clasificación que de los contratos hace el artículo 1500 del código civil, sino a los presupuestos fácticos que rodearon la convención de voluntades entre los contratantes.

Su señoría ya que la demandante no podrá de ninguna manera demostrar la simulación contractual que alega y pretende en este proceso, pues el contrato entre los demandados es plenamente real, acudo a su despacho para solicitar se declare probada la presente excepción de “CONTRATO DE COMPRAVENTA COMPLETAMENTE REAL ENTRE LOS DEMANDADOS ISMAEL GUSTAVO LEON MONTES Y RAUL ANTONIO RIOBO PEREZ SOBRE EL LOTE DE TERRENO CON MATRÍCULA INMOBILIARIA N° 270-62429 DE LA ORIP OCAÑA”, se nieguen en consecuencia las pretensiones de la demanda y se condene a la demandante al pago de las costas procesales, agencias en derecho y los perjuicios que le ha causado a la parte que represento.

B) CONTRATO DE COMPRAVENTA PLENAMENTE VÁLIDO SUSCRITO ENTRE LOS DEMANDADOS ISMAEL GUSTAVO LEON MONTES Y RAUL ANTONIO

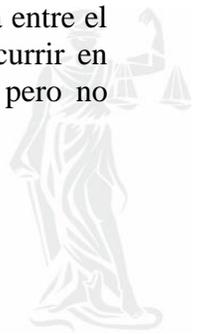




RIOBO PEREZ SOBRE EL LOTE DE TERRENO CON MATRÍCULA INMOBILIARIA N° 270-62429 DE LA ORIP OCAÑA.

Fundamento la presente excepción de mérito de la siguiente manera:

1. Conforme se expuso en los fundamentos fácticos del de la excepción de fondo del literal anterior, el contrato suscrito entre los demandados es plenamente real y acá se sustentará el por qué además de ser real, también es plenamente válido a la luz de la legislación actual y la costumbre mercantil, desvirtuando cualquier indicio de nulidad absoluta alegada por la demandante.
2. Para que el contrato sea válido requiere que concurren en él elementos tales como capacidad, consentimiento, objeto lícito y causa lícita, conforme el art. 1502 del código civil.
 - Frente a la capacidad tenemos que, en el presente contrato, mi poderdante y el vendedor demandado son plenamente capaces para contratar y obligarse pues además de su mayoría de edad, no concurre en ellos ningún impedimento para ejecutar actos jurídicos, en especial a la luz de la ley 1996 del 2019 y el art. 1503 del código civil.
 - Frente al consentimiento, tenemos que los contratantes demandados al momento de celebrar el contrato lo hicieron en nombre propio, conocían del negocio jurídico a celebrar, de las consecuencias contractuales, de la convención de voluntades celebradas, se celebró el contrato de manera libre y espontánea, no existe vicio alguno de error, fuerza o dolo en el consentimiento de los contratantes.
 - Frente al objeto lícito tenemos que, conforme a los artículos 1517, 1518 y 1521 del código civil la declaración de voluntades entre los contratantes tuvo como objeto dar una cosa comercial y determinada, y que además no estaba embargada, siendo procedente su enajenación tal cual como se ejecutó.
 - Frente a la causa lícita tenemos que, conforme al artículo 1524 del código civil, el motivo para obligarse fue real y lícito, pues no está prohibida por la ley, no es contraria a la sana costumbre o al orden público, pues el contrato celebrado fue de buena fe y reuniendo no solo la intención de compra y venta, sino que se ejecutó conforme a derecho.
3. Por reunirse todos los elementos de validez del contrato celebrado entre los demandados es que no se pudo configurar la nulidad absoluta que reclama la demandante, pues concurren en la convención de voluntades capacidad y consentimiento entre los contratantes, objeto y causa lícita para obligarse.
4. Como se puede observar su señoría, mi poderdante ha actuado con buena fe a la hora de realizar el negocio jurídico, en cuanto al precio pactado y pagado por valor de VEINTICINCO MILLONES DE PESOS (\$25.000.000) como lo demuestra el contrato de promesa de compraventa, en cuanto al precio que se insertó en la escritura pública de compraventa, este se ajusta a lo normado dentro del CGP, Art. 444, frente a la carencia de avalúo distinto al catastral, el cual incluso a día de hoy no ha tenido significativo aumento, ya que el valor del inmueble según certificación catastral a la hora de la venta (año 2022) fue por la suma de siete mil pesos (\$7.000), disponiendo como precio en la escritura pública la suma de tres millones de pesos (\$3.000.000), que obedece a demás, a la costumbre mercantil y contractual, para corroborar lo expuesto se adjunta al despacho la escritura pública N° 1324 de fecha 25 de junio del 2019 de la Notaría Primera de Ocaña, mediante la cual el acá demandado vendedor ISMAEL GUSTAVO LEON MONTES, adquirió la propiedad del citado lote de terreno, por compraventa al señor JAIME ALBERTO NAVARRO MAX, en dicho instrumento el precio insertado fue por la suma de dos millones de pesos (\$2.000.000), y el avalúo catastral del inmueble para la época (año 2019) fue de seis mil cuatrocientos pesos (\$6.400), sumas de dinero que obviamente no corresponden al valor total de la venta entre el señor Navarro Max y León Montes, este tipo de actuaciones se hacen para no incurrir en elevados costos al momento de pagar los gastos notariales, de registro y demás, pero no vician el negocio jurídico.





La demandante debe tener conocimiento de tal situación, pero en ese caso no pidió la simulación de tal acto por el bajo precio de la compra del cónyuge demandado.

5. Así mismo como se ha manifestado, la presente demanda está más encaminada a demostrar la existencia de bienes sociales dentro de la liquidación de la sociedad conyugal entre la demandante y el señor ISMAEL GUSTAVO LEON MONTES, liquidación de la cual no es participe mi poderdante. Debe aclararse al despacho que al momento del negocio jurídico la propiedad del inmueble objeto de este proceso estaba en cabeza del cónyuge LEON MONTES, por ende, facultado para enajenarlo, motivo por el cual no existía impedimento alguno para que mi poderdante compre, quedando facultada la demandante al momento de liquidar la sociedad conyugal de solicitar la compensación o recompensa a favor de la sociedad conyugal y no como lo hace, de manera inoficiosa y temeraria proponiendo este proceso.

Su señoría ya que la demandante no podrá de ninguna manera demostrar vicio alguno en el contrato celebrado entre los demandados que lo haga nulo absolutamente como se reclama por la demandante, o falta de los elementos esenciales que pueda restarle validez, ni mucho menos demostrar la simulación contractual que alega y pretende en este proceso, pues el contrato entre los demandados es plenamente válido, acudo a su despacho para solicitar se declare probada la presente excepción de “CONTRATO DE COMPRAVENTA PLENAMENTE VÁLIDO SUSCRITO ENTRE LOS DEMANDADOS ISMAEL GUSTAVO LEON MONTES Y RAUL ANTONIO RIOBO PEREZ SOBRE EL LOTE DE TERRENO CON MATRÍCULA INMOBILIARIA N° 270-62429 DE LA ORIP OCAÑA”, se nieguen en consecuencia las pretensiones de la demanda y se condene a la demandante al pago de las costas procesales, agencias en derecho y los perjuicios que le ha causado a la parte que represento.

C) FALTA DE ACREDITACIÓN DE LA SIMULACIÓN ABSOLUTA ALEGADA POR LA DEMANDANTE SOBRE EL CONTRATO DE COMPRAVENTA SUSCRITO ENTRE LOS DEMANDADOS ISMAEL GUSTAVO LEON MONTES Y RAUL ANTONIO RIOBO PEREZ SOBRE EL LOTE DE TERRENO CON MATRÍCULA INMOBILIARIA N° 270-62429 DE LA ORIP OCAÑA.

1. La acción de simulación es una acción reconstitutiva del patrimonio del deudor, considerada un derecho auxiliar que tiene el acreedor para impugnar actos simulados o ficticios, pero con apariencia de serios o reales, ejecutados por el deudor con terceros. El propósito de esta acción, también llamada “de prevalencia”, es desenmascarar la situación ficticia mediante una declaración del juez que establezca que el acto carece de eficacia jurídica (simulación absoluta) o que lo realmente querido es un acto distinto al negocio público u ostensible (simulación relativa). Esta acción no se encuentra expresamente consagrada en la ley, sino que ha sido producto del análisis doctrinal y jurisprudencial que se ha hecho a partir del artículo 1766 del Código Civil.
2. Para que se alegue deberán darse los siguientes requisitos: legitimación en la causa, interés para obrar, probarse la existencia de un acto jurídico ostensible y que reúna los requisitos de existencia y validez del negocio jurídico
3. Es evidente que tanto los requisitos y efectos que la acción impetrada exige, no se ven aplicados a los negocios jurídicos celebrados entre los demandados, pues se pueden demostrar:
 - La transferencia del dominio: A través de la escritura pública 1812 del 06 de octubre del 2022, debidamente registrada.





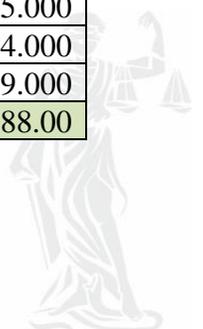
JOSE MARIA GALVIS SANCHEZ

ABOGADO

Asesoría y acompañamiento jurídico con lealtad y profesionalismo

- La transferencia de la posesión: Entregada del vendedor al comprador a la firma del contrato de promesa de compraventa y escritura pública de compraventa desde la fecha 06 de octubre del 2022.
- El reconocimiento como señor y dueño del predio bajo unos lineamientos que son legales por parte de mi representado: La comunidad del sector donde está ubicado el inmueble reconoce a mi poderdante como propietario y poseedor del lote de terreno, tan es así que le han hecho ofertas de compra y este ya lo prometió en venta.
- El pacto y pago de un justo precio: Valor acordado en la suma de VEINTICINCO MILLONES DE PESOS (\$25.000.000), que fue pagado de la siguiente manera: A). Un primer abono por valor de QUINCE MILLONES DE PESOS (\$15.000.000) en la fecha 06 de octubre del 2022, en la cual se firmó el contrato de promesa y se suscribió la escritura pública de venta, dinero que fue pagado en efectivo y del cual se emitió el correspondiente recibo de pago (que se adjunta).
B). El saldo restante, por valor de DIEZ MILLONES DE PESOS (\$10.000.000), debía ser pagado por mi poderdante una vez quedara registrada la escritura de compraventa a más tardar en la fecha noviembre 30 del 2022, como garantía este giró a favor del vendedor una letra de cambio de esa misma fecha 06 de octubre del 2022, por el mismo valor \$10.000.000. Dado a que la escritura pública de compraventa salió del registro en la fecha 18 de noviembre del 2022, el saldo restante fue pagado en Pailitas, Cesar, en la residencia de mi poderdante, dos (2) días después esto es en la fecha 20 de noviembre del 2022, en efectivo, motivo por el cual el vendedor entregó al comprador la letra de cambio otorgada como garantía, letra de cambio que conserva mi poderdante y a la cual este le insertó la leyenda pagada.
- La intención de venta del señor ISMAEL GUSTAVO LEON MONTES: El vendedor ofertó en venta dicho inmueble, alegó que con el dinero producto de dicha venta mejoraría o compraría un predio cerca a su domicilio, en Bosconia, Cesar.
- La capacidad para vender del señor ISMAEL GUSTAVO LEON MONTES: El demandado era para la fecha del contrato el legítimo propietario sobre el inmueble objeto de la venta, no recaía en él impedimento alguno para enajenar o gravar el inmueble.
- La intención de compra del señor RAUL ANTONIO RIOBO PEREZ: Mi poderdante junto con su compañera permanente, señora MARIA CECILIA ANGARITA DONADO, identificada con la cédula de ciudadanía N° 49553550 de Curumaní, dado a que junto con su núcleo familiar integrado por sus dos hijas mayores JEYNNY MARCELA RIOBO ANGARITA y SANDRA CAROLINA RIOBO ANGARITA (se adjunta registros civiles que demuestran el parentesco) desde hace varios meses dispusieron ahorrar dinero con la intención de comprar una propiedad en este municipio y que fuese cerca de los padres del señor RIOBO PEREZ, motivo por el cual una vez la señora SANDRA ROCIO RIOBO PEREZ, hermana de mi poderdante le informó de la oportunidad de negocio sobre el lote de terreno que colinda con el de ella, este sin vacilación alguna hizo todo lo posible para celebrar el contrato de compraventa.
- Capacidad para comprar del señor RAUL ANTONIO RIOBO PEREZ: Mi poderdante y su compañera permanente, son personas trabajadoras, la señora MARIA CECILIA ANGARITA DONADO, ya identificada, es contratista con el Estado y se encarga de la administración del PAE junto con mi poderdante quien se encarga como conductor para hacer las diferentes labores de recolección y entrega de los alimentos. Adicional a ello, mi poderdante es caficultor y se dedica al cuidado de sus cultivos de café, así como a cosechar sus frutos, para el año 2021 y 2022 por ejemplo, hizo las siguientes ventas de café seco:

Fecha	Factura Bodega La Cosecha (Pailitas)	Cantidad/kg x precio	Valor
03/11/2021	407	360 x \$14.500	\$5.220.000
06/11/2021	418	330 x \$14.500	\$4.785.000
28/11/2021	113	1238 x \$18.000	\$22.284.000
12/12/2021	308	347 x \$17.000	\$5.899.000
Subtotal 2021			\$38.188.00





JOSE MARIA GALVIS SANCHEZ

ABOGADO

Asesoría y acompañamiento jurídico con lealtad y profesionalismo

06/11/2022	683	1578 x \$16.700	\$26.352.600
24/12/2022	826	942 x \$16.000	\$15.072.000
Subtotal 2022			\$41.424.600

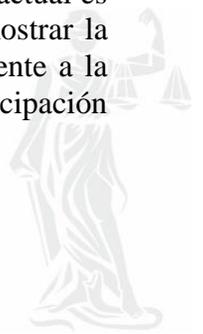
Con la anterior relación de ingresos demostrada por mi poderdante con ocasión a la venta de café seco se logra probar la capacidad económica que este ostentó antes y durante la ejecución de pago del precio del inmueble objeto de contrato de compraventa.

- La falta de familiaridad, parentesco o amistad entre los contratantes: Como ya se manifestó al despacho las circunstancias de modo y lugar que rodearon el negocio jurídico entre los contratantes, se puede evidenciar que estos ni siquiera se cocinan hasta antes de la firma del contrato, que su acercamiento fue única y exclusivamente para contratar y que en adelante no se frecuentan.
 - Buena fe: Mi poderdante bajo el principio de la buena fe actuó confiado en la apariencia confiable de que el vendedor era el legítimo propietario tal cual lo deja ver la escritura pública de propiedad (y el registro de la misma), así como no existía en el folio matrícula inmobiliaria del inmueble a enajenar anotación alguna que advirtiera de impedimento alguno para su perfeccionamiento.
4. Los anteriores indicios, afirmaciones, documentos y todo el material probatorio contradicen las alegaciones de la demandante y desvirtúan cualquier intento de acusación de simulación sin material probatorio que lo respalde, además de que la demandante no se encuentra legitimada en la causa para ejercitar la acción.
 5. Conforme se expuso en los fundamentos fácticos del de las excepciones de fondo de los literales A y B anteriores, el contrato suscrito entre los demandados es plenamente real y válido, en consecuencia, no estamos frente a un negocio jurídico simulado ni mucho menos nulo, como alega la demandante, pues en concordancia con lo que afirma esta parte demandada y logra probar en este proceso, la demandante lo logró acreditar con indicios la simulación contractual pretendida.

Su señoría ya que la demandante no acreditó de manera alguna la simulación contractual que alega, sería menester solicitarle se sirva declarar probada la presente excepción de “FALTA DE ACREDITACIÓN DE LA SIMULACIÓN ABSOLUTA ALEGADA POR LA DEMANDANTE SOBRE EL CONTRATO DE COMPRAVENTA SUSCRITO ENTRE LOS DEMANDADOS ISMAEL GUSTAVO LEON MONTES Y RAUL ANTONIO RIOBO PEREZ SOBRE EL LOTE DE TERRENO CON MATRÍCULA INMOBILIARIA N° 270-62429 DE LA ORIP OCAÑA”, se nieguen en consecuencia las pretensiones de la demanda y se condene a la demandante al pago de las costas procesales, agencias en derecho y los perjuicios que le ha causado a la parte que represento.

D) INEXISTENCIA DE MALA FE DEL DEMANDADO COMPRADOR RAUL ANTONIO RIOBO PEREZ EN LA CELEBRACIÓN Y CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA SUSCRITO CON EL DEMANDADO ISMAEL GUSTAVO LEON MONTES SOBRE EL LOTE DE TERRENO CON MATRÍCULA INMOBILIARIA N° 270-62429 DE LA ORIP OCAÑA.

1. Es claro su señoría, que uno de los requisitos para que se declare la simulación contractual es la mala de los contratantes, y así mismo es claro que el demandante no logró demostrar la existencia de mala fe en el actuar del señor RAUL ANTONIO RIOBO PEREZ frente a la compraventa, ni tampoco demostró que tuviera siquiera mínimo conocimiento o participación





JOSE MARIA GALVIS SANCHEZ

ABOGADO

Asesoría y acompañamiento jurídico con lealtad y profesionalismo

en los negocios jurídicos que anteceden a la negociación, pues mi cliente no conoce de la vida privada y comercial que tenga el vendedor demandado ISMAEL GUSTAVO LEON MONTES y su esposa la demandante.

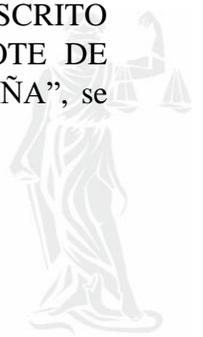
2. Tampoco logró demostrar la demandante la mala fe de su cónyuge el demandado vendedor ISMAEL GUSTAVO LEON MONTES, pues solo afirma que la venta se dio con la intención de defraudar la sociedad conyugal, pero son solo presunciones de esta, pues no logra demostrar tales afirmaciones con el material probatorio que presenta al despacho. No obstante, el vendedor era el legítimo propietario y conservaba para la fecha del contrato la facultad de enajenar.
3. Es importante recalcar que la demandante en los hechos 6° y 11° manifiesta los siguientes, que se transcribe:

SEXTO: *El mencionado contrato de compraventa que se formalizó es simulado, porque, de una parte, el comprador el señor **RAUL ANTONIO RIOBO PEREZ** quien, adquiere el derecho de dominio y la posesión material, pagó el precio convenido y de otra el señor **ISMAEL GUSTAVO LEON MONTES**, transfiere a título de compraventa a favor del señor **RAUL ANTONIO RIOBO PEREZ**, de quien se identificó con la cedula de ciudadanía No. 77.081.162 de Pailitas Cesar, con el fin de que no hiciera parte de las expensas de los bienes adquiridos dentro de la sociedad conyugal vigente y así evadir la liquidación de este. (Subraya mía).*

DECIMO PRIMERO: *Mi prohijada tuvo conocimiento de la intención real de su cónyuge, al conocer que este en realidad había transferido a título de compraventa el bien inmueble adquirido dentro de la sociedad conyugal, una vez iniciado el proceso de divorcio y cesación de efectos civiles del matrimonio católico y liquidación de la sociedad conyugal. (Subraya mía).*

4. Con lo anterior la demandante no solo acepta conocer la intención de venta de su esposo demandado (vendedor), si no que afirma que la transferencia del dominio del inmueble a favor de mi cliente es real y que si se pagó el precio convenido, situación que no deja manto de duda sobre la buena fe de los contratantes y la inexistencia de mala fe de los mismos en el negocio jurídico acusado de simulado.
5. Aclaro su señoría que la demandante tiene incólume la oportunidad de hacer las reclamaciones pertinentes ante el juez de conocimiento del proceso de cesación de efectos civiles del matrimonio religioso y liquidación de la sociedad conyugal que adelanta contra su cónyuge (vendedor), pero de manera errónea lanza juicios atrevidos y temerarios con los cuales acusa de simulado el contrato con mi cliente, generándole perjuicios a este último no solo económicos sino de índole sociológico, pues la sensación de zozobra e incertidumbre sobre el resultado final de este proceso, la imposibilidad de negociar el lote de terreno que es de su propiedad y que con esfuerzo pagó, dado a la medida cautelar decretada en este proceso, le ha generado pérdida del sueño, del apetito, de la tranquilidad, así como malestar físico y el daño en relación con su compañera permanente y su familia.

Recordando así mismo su señoría que la buena fe se presume, la mala fe debe probar, motivo por el cual solicito al despacho se sirva declarar probada la presente excepción de “INEXISTENCIA DE MALA FE DEL DEMANDADO COMPRADOR RAUL ANTONIO RIOBO PEREZ EN LA CELEBRACIÓN Y CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA SUSCRITO CON EL DEMANDADO ISMAEL GUSTAVO LEON MONTES SOBRE EL LOTE DE TERRENO CON MATRÍCULA INMOBILIARIA N° 270-62429 DE LA ORIP OCAÑA”, se





JOSE MARIA GALVIS SANCHEZ

ABOGADO

Asesoría y acompañamiento jurídico con lealtad y profesionalismo

nieguen en consecuencia las pretensiones de la demanda y se condene a la demandante al pago de las costas procesales, agencias en derecho y los perjuicios que le ha causado a la parte que represento.

E) MALA FE Y ABUSO DEL DERECHO POR LA DEMANDANTE AL PROPONER LA PRESENTE ACCIÓN DE SIMULACIÓN.

1. Como ya se ha expuesto a lo largo de esta contestación de demanda y proposición de las anteriores excepciones de fondo, los demandados actuaron con buena fe, el contrato celebrado es real y válido, pero no solo eso se demuestra en este proceso, sino también la mala fe de la demandante al proponer la presente acción con un propósito que no podrá cumplir, como es la declaración de simulación del contrato de compraventa ya referido.
2. Existe mala fe de la demandante al presentar la presente acción no solo inoficiosa, sino improductiva, cuando se logra evidenciar que el propósito de ella fue el de que se incorpore al haber social conyugal el inmueble enajenado por su esposo a mi poderdante.
3. La mala fe de la demandante es clara y exorbitante, pues ella desde la presentación de la demanda de simulación conocía que el negocio jurídico de compraventa celebrado entre los demandados es real, conforme lo acepta y manifiesta en los hechos sexto y décimo primero de la demanda, manifestaciones de la demandada en tales hechos que una vez analizados con la falta de demostración de indicios o material probatorio que acredite la simulación contractual alegada, concluyen en un actuar mal intencionado, temerario, abusivo del derecho por la accionante en el presente proceso.

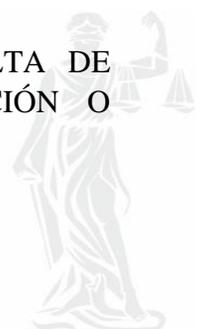
Su señoría conforme está probada el abuso del derecho, la mala fe de la demandante en el presente proceso y la falta de acreditación de la simulación contractual que alega sería menester solicitar al despacho se sirva declarar probada la presente excepción de “MALA FE Y ABUSO DEL DERECHO POR LA DEMANDANTE AL PROPONER LA PRESENTE ACCIÓN DE SIMULACIÓN”, se nieguen en consecuencia las pretensiones de la demanda y se condene a la demandante al pago de las costas procesales, agencias en derecho y los perjuicios que le ha causado a la parte que represento.

F) FALTA DE MATERIAL PROBATORIO QUE DEMUESTRE LA ACTIVA PARTICIPACIÓN O CONOCIMIENTO DEL SEÑOR RAUL ANTONIO RIOBO PEREZ EN LA SUPUESTA DEFRAUDACIÓN A LA SOCIEDAD CONYUGAL QUE LA DEMANDANTE ALEGA COMO SIMULACIÓN CONTRACTUAL.

Nuevamente su señoría reitera este profesional, que el demandado RAUL ANTONIO RIOBO PEREZ no tuvo al momento de suscripción del contrato de compraventa y hasta antes de la notificación de esta demanda, conocimiento siquiera de la sociedad conyugal alegada por la demandante, mucho menos de las supuestas actuaciones que su cónyuge demandado puedo ejecutar para defraudarla, situación que además no está demostrada y sólo tiene asidero en la conciencia de la demandante.

No hay elementos que logren demostrar tan siquiera conocimiento mínimo de los hechos narrados mucho menos una participación activa por parte de mi prohijado.

Solicito al despacho se sirva declarar probada la presente excepción de “FALTA DE MATERIAL PROBATORIO QUE DEMUESTRE LA ACTIVA PARTICIPACIÓN O





CONOCIMIENTO DEL SEÑOR RAUL ANTONIO RIOBO PEREZ EN LA SUPUESTA DEFRAUDACIÓN A LA SOCIEDAD CONYUGAL QUE LA DEMANDANTE ALEGA COMO SIMULACIÓN CONTRACTUAL”, se nieguen en consecuencia las pretensiones de la demanda y se condene a la demandante al pago de las costas procesales, agencias en derecho y los perjuicios que le ha causado a la parte que represento.

G) PROCEDER CON LEGITIMA CONFIANZA DEL COMPRADOR SEÑOR RAUL ANTONIO RIOBO PEREZ A LA HORA DE CELEBRAR LA COMPRAVENTA.

Al revisar la escritura de compraventa N° 1324 de fecha 25 de junio del 2019 de la Notaría Primera de Ocaña, mediante la cual el acá demandado vendedor ISMAEL GUSTAVO LEON MONTES, adquirió la propiedad del citado lote de terreno, por compraventa al señor JAIME ALBERTO NAVARRO MAX, y al observar que en ella, al igual que en anteriores compraventas no se observa vicio alguno, a su vez el folio de matrícula inmobiliaria no posee anotación alguna que impidan la celebración del contrato y al observar cómo claramente se ha manifestado por la parte demandante de que el la transferencia de dominio sobre el lote de terreno es real y que ella tenía conocimiento de ello (visto en los hechos sexto y décimo primero de la demanda), son comportamientos claros que demuestran que el vendedor no solo era el propietario del inmueble en el documento, sino que ejercía actos de señor y dueño sobre el mismo, pues asistió al lote de terreno a ejercer labores de limpieza, lo cual genera confianza en cualquier comprador, para la celebración del negocio jurídico que hoy se pretende sea declarado como simulado.

Con lo anterior y todo lo expuesto en este memorial su señoría, es que le solicito al despacho se sirva declarar probada la presente excepción de “PROCEDER CON LEGITIMA CONFIANZA DEL COMPRADOR SEÑOR RAUL ANTONIO RIOBO PEREZ A LA HORA DE CELEBRAR LA COMPRAVENTA” se nieguen en consecuencia las pretensiones de la demanda y se condene a la demandante al pago de las costas procesales, agencias en derecho y los perjuicios que le ha causado a la parte que represento.

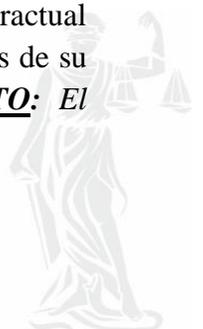
H) EXCEPCIÓN ECUMÉNICA O GENÉRICA.

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

IV. RECONOCIMIENTO Y PAGO DE PERJUICIOS

Se solicita señora juez se sirva en la sentencia que ponga fin al presente proceso resolver, además de las pretensiones de la demanda y las excepciones de fondo propuestas por esta parte, sobre la ocurrencia de los perjuicios que la demandante causa a mi poderdante RAUL ANTONIO RIOBO PEREZ, con la demanda del presente proceso y con la inscripción de la demanda como medida cautelar en el folio matrícula inmobiliaria N° 270-62429 de la ORIP Ocaña, perjuicios que deberán ser indemnizados en la cuantía que sean determinados.

Se fundamenta esta petición teniendo como base la temeridad y mala fe de la demandante al iniciar tan aventurada y mezquina acción de simulación a sabiendas de la realidad contractual de las partes, pues, esto se corrobora con las manifestaciones que la demandante a través de su apoderada hace en los hechos 6° y 11° de la demanda cuando manifiesta “**SEXTO:** El





JOSE MARIA GALVIS SANCHEZ

ABOGADO

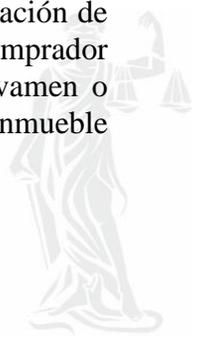
Asesoría y acompañamiento jurídico con lealtad y profesionalismo

mencionado contrato de compraventa que se formalizo es simulado, porque, de una parte, el comprador el señor RAUL ANTONIO RIOBO PEREZ quien, adquiere el derecho de dominio y la posesión material , pagó el precio convenido y de otra el señor ISMAEL GUSTAVO LEON MONTES, transfiere a título de compraventa a favor del señor RAUL ANTONIO RIOBO PEREZ, de quien se identificó con la cedula de ciudadanía No. 77.081.162 de Pailitas cesar, con el fin de que no hiciera parte de las expensas de los bienes adquiridos dentro de la sociedad conyugal vigente y así evadir la liquidación de este. (Subraya mía). “DECIMO PRIMERO: Mi prohijada tuvo conocimiento de la intención real de su cónyuge, al conocer que este en realidad había transferido a título de compraventa el bien inmueble adquirido dentro de la sociedad conyugal, una vez iniciado el proceso de divorcio y cesación de efectos civiles del matrimonio católico y liquidación de la sociedad conyugal. (Subraya mía).

Adicional a que la demandante tenía conocimiento del real contrato suscrito y ejecutado entre los demandados, salta de bulto que lo que persigue la demandante es que el bien inmueble objeto de compraventa entre los demandados vuelva a estar en cabeza de su cónyuge demandado señor ISMAEL GUSTAVO LEON MONTES, para que este haga parte del haber social conyugal, dejando de lado que con solo haber denunciado dentro del proceso de cesación de efectos civiles del matrimonio religioso celebrado entre ese demandado y la demandante, la venta de ese bien social por parte del cónyuge, éste debería a la sociedad conyugal tal recompensa o compensación, sin necesidad de generar perjuicios a mi poderdante demandado, quien no tenía conocimiento hasta antes de conocer de esta demanda sobre la existencia de dicha sociedad conyugal y la supuesta defraudación que alega la demandante.

Estas actuaciones temerarias de presentación de demanda y de inscripción de demanda como medida cautelar en el folio matrícula inmobiliaria de propiedad de mi poderdante han generado varios perjuicios como son:

1. El demandado RAUL ANTONIO RIOBO PEREZ, ya que no es profesional en el derecho, así como no tiene conocimientos en la materia tuvo que contratar los servicios de un abogado para la contestación de la demanda, contrato prestación de servicios suscrito por valor de la módica suma de CINCO MILLONES DE PESOS (\$5.000.000), dinero este que el demandado tuvo que sufragar de su propio peculio y esfuerzo.
Este gasto por concepto de honorarios de abogado dentro de la representación del demandado en este proceso el genera un detrimento económico a mi poderdante y con ello un perjuicio económico real, cuantificado y confirmado por la suma de CINCO MILLONES DE PESOS (\$5.000.000).
2. Adicional a ello, el lote de terreno de propiedad de mi poderdante, que hoy es objeto de medida cautelar de inscripción de demanda dentro de este proceso, ya fue objeto de contrato de promesa de compraventa entre él como promitente vendedor y el señor JESUS ANIBAL BARBOSA RIVERA, como promitente comprador, dicha promesa de compraventa se suscribió el pasado 20 de junio del 2023, para que las escrituras públicas de propiedad se firmen el entrante 28 de septiembre del 2023. El precio estipulado en tal venta fue por la suma de TREINTA Y TRES MILLONES DE PESOS (\$33.000.000), de los cuales el promitente comprador ya abonó al vendedor la suma de TRECE MILLONES DE PESOS (\$13.000.000) y el saldo restante será pagado a la suscripción de la correspondiente escritura de compraventa.
El promitente comprador JESUS ANIBAL BARBOSA RIVERA, en días anteriores requirió a mi poderdante para hacer escrituras públicas de venta, pues ya tiene el saldo restante del precio, pero al momento de expedir el certificado de tradición para presentarlo a la Notaría para adelantar la elaboración de la minuta de escritura pública se evidencia una anotación de medida cautelar – inscripción de demanda, situación que generó descontento en el comprador BARBOSA RIVERA, y por el cual solicita que se le entregue libre de todo gravamen o cautela, situación que de no levantarse la medida cautelar este se negará a recibir el inmueble





en tal circunstancia, mi cliente incumplirá el contrato de promesa y con ello tendrá que verse obligado a la devolución del dinero recibido como primer abono y con ello perderá o dejará de ganar la suma de OCHO MILLONES DE PESOS (\$8.000.000), que corresponde al excedente del precio pagado por mi cliente por ello, que fue de (\$25.000.000) a diferencia de la venta prometida que es por la suma de (\$35.000.000), lo anterior le está generando un perjuicio económico a mi poderdante al perder esta posibilidad de negocio real.

3. Adicional a lo anterior, si el promitente comprador JESUS ANIBAL BARBOSA RIVERA, ejecuta el incumplimiento del contrato de promesa de compraventa, mi cliente tendrá que pagar a título de pena la suma de TRECE MILLONES DE PESOS (\$13.000.000), conforme la cláusula penal pactada entre ellos, vista a la cláusula sexta de dicho contrato de promesa.
4. De igual manera perderá y deberá pagar una suma igual, por valor de TRECE MILLONES DE PESOS (\$13.000.000), al señor BARBOSA RIVERA a título de arras de retracto, vista a la cláusula quinta de dicho contrato de promesa.

Cómo se puede ver, con la sola inscripción de la demanda en el folio de matrícula inmobiliaria del lote de terreno de propiedad de mi poderdante, decretada por este despacho a solicitud de la demandante, mi cliente está sufriendo injustificadamente los perjuicios económicos por concepto de pérdida de utilidad en la venta del inmueble, por la suma de OCHO MILLONES DE PESOS (\$8.000.000), la suma de TRECE MILLONES DE PESOS (\$13.000.000) por concepto de cláusula penal y por concepto de arras otra suma igual por valor de TRECE MILLONES DE PESOS (\$13.000.000).

Esto sin contar con el eventual suceso de que el promitente comprador JESUS ANIBAL BARBOSA RIVERA, demande a mi poderdante por la resolución del contrato de promesa de compraventa dado al incumplimiento del contrato, que le es atribuible a la acá demandante, pero en dicho proceso mi cliente por lo expuesto muy seguramente saldrá condenado hacer la devolución de tales dineros debidamente indexados recibido como abono al precio, a pagar la cláusula penal, las arras de retracto, las costas procesales y agencias en derecho si no se logra llegar a un acuerdo conciliatorio, pero adicional a ello tendrá que contratar los servicios de un abogado para su representación en dicho proceso y pagará honorarios.

En conclusión, la suma de todos los perjuicios económicos confirmados que sufre mi cliente con la presente demanda y la medida cautelar decretada y consumada en este proceso, iniciado de manera temeraria por la demandante, asciende a la fecha a la suma de TREINTA Y NUEVE MILLONES DE PESOS (\$39.000.000). Que se solicitan sean reconocidos a favor de mi poderdante y en contra de la demandante en este proceso, al momento de dictar sentencia, así como de los demás que se llegaren a causar en el curso del mismo, por idénticas razones o accesorias.

V. JURAMENTO ESTIMATORIO.

De conformidad con el artículo 206 del C.G.P., se cuantifican los perjuicios aquí reclamados, en la suma de **TREINTA Y NUEVE MILLONES DE PESOS (\$39.000.000)**. Por concepto de honorarios profesionales pagados al abogado por la representación en el presente proceso, así como por concepto de pérdida de utilidad en la venta del inmueble, por concepto de cláusula penal y por concepto de arras de retracto. Conforme discrimina en el siguiente recuadro, así:

CONCEPTO	VALOR
----------	-------





JOSE MARIA GALVIS SANCHEZ

ABOGADO

Asesoría y acompañamiento jurídico con lealtad y profesionalismo

Honorarios profesionales pagados al abogado JOSE MARIA GALVIS SANCHEZ, por la representación del demandado dentro del presente proceso, conforme contrato prestación de servicios.	\$5.000.000
Pérdida de utilidad en la venta del inmueble (Lote de terreno con medida cautelar) al promitente comprador JESUS ANIBAL BARBOSA RIVERA, conforme contrato promesa de compraventa.	\$8.000.000
Pago de cláusula penal a favor del promitente comprador JESUS ANIBAL BARBOSA RIVERA, por incumplimiento contrato de promesa de compraventa.	\$13.000.000
Pago arras de retracto a favor del promitente comprador JESUS ANIBAL BARBOSA RIVERA, por incumplimiento contrato de promesa de compraventa.	\$13.000.000
Total	\$39.000.000

VI. PRUEBAS.

Pido al señor Juez se sirva a decretar y practicar las siguientes pruebas:

DOCUMENTALES: Todas las actuaciones procesales, demanda, anexos, memoriales y solicitudes presentadas por la demandante, así como las providencias de este despacho judicial. Así como los siguientes:

1. Contrato promesa de compraventa de fecha 06 de octubre del 2022 suscrito por los demandados sobre el citado lote de terreno.
2. Recibo de pago por valor de \$15.000.000 con objeto al contrato de compraventa.
3. Recibo N°37299 dentro del radicado 2022-270-6-7844 emitido por la ORIP Ocaña, con fecha de entregado 18-11-2022, sobre la escritura pública 1812 del 06 de octubre del 2022, compraventa entre los demandados.
4. Letra de cambio por valor de \$10.000.000 (pagada) girada por mi poderdante.
5. Factura de pago escritura pública 1812 del 06 de octubre del 2022, compraventa entre los demandados.
6. Captura de pantalla conversación hermanos RIOBO PEREZ, sobre la copia de ciudadanía para la escrituración.
7. Escritura pública de compraventa N°1324 de fecha 25 de junio del 2019 de la Notaría Primera de Ocaña, mediante la cual el acá demandado vendedor ISMAEL GUSTAVO LEON MONTES, adquirió la propiedad del citado lote de terreno, por compraventa al señor JAIME ALBERTO NAVARRO MAX.
8. Facturas números 407, 418, 113, 308, 683 y 826 de compraventa de café seco, emitidas por Bodega la Cosecha.
9. Escritura pública N°2725 del 30-12-2015, mediante el cuál la SANDRA ROCIO RIOBO, hermana de mi poderdante adquirió un lote de terreno colindante al que es objeto de este proceso.
10. Copia Contrato promesa de compraventa de fecha junio 20 del 2023, mediante el cual mi poderdante promete vender el lote de terreno de su propiedad objeto de este proceso al señor JESUS ANIBAL BARBOSA RIVERA.





JOSE MARIA GALVIS SANCHEZ

ABOGADO

Asesoría y acompañamiento jurídico con lealtad y profesionalismo

11. Copia Recibo de pago por valor de \$13.000.0000, como soporte del primer abono recibido por mi poderdante por el contrato promesa de compraventa de fecha junio 20 del 2023, mediante el cual mi poderdante promete vender el lote de terreno de su propiedad objeto de este proceso al señor JESUS ANIBAL BARBOSA RIVERA.
12. Copias registros civiles de las señoritas JEYNNY MARCELA RIOBO ANGARITA y SANDRA CAROLINA RIOBO ANGARITA, hijas de mi poderdante, con el objeto de probar el parentesco entre él y la testigo MARIA CECILIA ANGARITA DONADO.
13. Copia contrato prestación de servicios profesionales suscrito entre el demandado y el suscrito por valor de cinco millones de pesos (\$5.000.000), para la representación en el presente proceso.

INTERROGATORIO DE PARTE: Pido al señor Juez se sirva citar y hacer comparecer ante su despacho a la parte demandante en este asunto a fin de que absuelva el interrogatorio de parte que verbalmente o por escrito someteré a su consideración en el momento procesal indicado por el Juzgado. –

DECLARACIÓN DE PARTE: Solicito al despacho escuchar a la parte demandada en declaración de parte para que deponga sobre los hechos de la demanda y de la contestación, así como las excepciones de fondo propuestas y lo relacionado con el pronunciamiento de las mismas pueda hacer la demandante. –

TESTIMONIALES. - Me permito solicitar al señor Juez se sirva citar y hacer comparecer a los señores, todos mayores de edad, de la vecindad que se indicará:

- ✚ SANDRA ROCIO RIOBO PEREZ, identificada con la cédula de ciudadanía N° 49718976 de Valledupar, ubicada en la dirección Lote (Local) #12 de la Manzana 7 de la Urbanización Villa Karina, sector El Hatillo del municipio de Ocaña (N de S), celular 3232308146, correo electrónico sandyrioboperez@hotmail.es

Nota: La testigo tiene conocimiento fehaciente del negocio jurídico celebrado por los demandados y su ejecución, de la posesión que ejerce el demandado sobre el lote de terreno, su capacidad de pago y su actuar de buena fe.

- ✚ MARIA CECILIA ANGARITA DONADO, identificada con la cédula de ciudadanía N° 49553550 de Curumaní, ubicada en la dirección Calle 11# 10-70, Pailitas, Cesar, celular 3116836854, correo electrónico mariac2019@hotmail.com

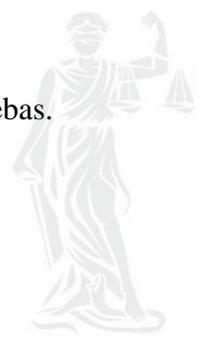
Nota: La testigo tiene conocimiento de la capacidad económica de mi cliente, de la forma de pago del precio del lote, de las situaciones que rodearon el negocio jurídico de compraventa y la falta de parentesco, amistad o vinculo comercial entre los demandados.

- ✚ JESUS ANIBAL BARBOSA RIVERA, identificado cédula de ciudadanía número 1.066.062.781 de González, se desconoce su dirección de notificaciones, así como su cuenta correo, pues se negó a suministrárselas a mi cliente, pero si se conoce el teléfono celular y WhatsApp 3107936129.

Nota: El testigo tiene conocimiento de los actos de posesión ejercidos por mi cliente sobre el lote de terreno de su propiedad, la venta que mi cliente prometió a él, los perjuicios que la inscripción de demanda le está causando a mi cliente.

ANEXOS

Anexo como archivo PDF adjunto a la demanda, los documentos relacionados como pruebas.





JOSE MARIA GALVIS SANCHEZ

ABOGADO

Asesoría y acompañamiento jurídico con lealtad y profesionalismo

NOTIFICACIONES

Recibiré notificaciones en la Secretaría de su Despacho o en mi oficina judicial de la Calle 10 No. 10-87 de Ocaña.

Mi número de celular es el 318 860 2130. Mi cuenta correo electrónico es jomagasa2010@gmail.com

El demandado RAUL ANTONIO RIOBO PEREZ en la dirección Calle 11# 10-70, Pailitas, Cesar Teléfono 3203244721, correo electrónico mariac2019@hotmail.com

Manifiesto al despacho que envié como mensaje de datos en archivo PDF copia de esta contestación de demanda a la parte demandante a su correo electrónico. –

Atentamente,



JOSE MARIA GALVIS SANCHEZ



CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA LOTE

Entre los suscritos a saber **ISMAEL GUSTAVO LEON MONTES**, con domicilio en el municipio de Bosconia, identificado con cédula de ciudadanía No 77.031.653 expedida en Valledupar (Cesar), de estado civil casado con sociedad conyugal vigente, que para los efectos del presente contrato se denominará **EL PROMITENTE VENDEDOR** y por otra parte **RAUL ANTONIO RIOBO PEREZ** con domicilio en el municipio de Pailitas (Cesar) identificado con la cédula de ciudadanía número 77.081.162 expedida en Pailitas, Cesar, de estado civil soltero con unión marital de hecho establecida y sociedad patrimonial vigente sin declarar, quien para los efectos del presente contrato se denominará, **EL PROMITENTE COMPRADOR**, hemos celebrado el presente contrato de **PROMESA DE COMPRAVENTA** que se regirá por las siguientes cláusulas:-----

CLÁUSULA PRIMERA: OBJETO DEL CONTRATO Y DESCRIPCIÓN: EL PROMITENTE VENDEDOR se compromete a vender al **PROMITENTE COMPADOR** y este acepta comprar todos los derechos de propiedad, dominio y posesión que tiene y ejerce sobre el siguiente bien inmueble: **LOTE DE TERRENO DISTINGUIDO CON EL NUMERO 10 DE LA MANZANA 7 DE LA URBANIZACION VILLA KARINA**, sector El Hatillo del municipio de Ocaña (N de S), predio con un área de 72.00 M2, alindado de la siguiente manera: **POR EL NORTE:** Con el lote número 9 de la misma manzana. **POR EL SUR:** Con el lote número 12 de la misma manzana. **POR EL ORIENTE:** con calle vehicular Y **POR EL OCCIDENTE:** Con el lote número 5 de la misma manzana.--

CLAUSULA SEGUNDA: ADQUISICION: El derecho de propiedad sobre el inmueble descrito en la Cláusula Primera lo adquirió **EL PROMITENTE VENDEDOR** por compra a **JAIME ALBERTO NAVARRO MAX** según escritura pública número 1.324 de fecha 25 de Junio del 2.019 otorgada en la notaría primera de Ocaña, debidamente registrada al folio de matrícula inmobiliaria número **270-62429** de la oficina de registro de instrumentos públicos de Ocaña.-----

CÁUSULA TERCERA: PRECIO Y FORMA DE PAGO: El valor total del inmueble es por la suma de **VEINTICINCO MILLONES DE PESOS MCTE (25.000.000)** que **EL PROMITENTE COMPRADOR** pagará al **PROMITENTE VENDEDOR** así: La suma de **QUINCE MILLONES DE PESOS MCTE (\$15.000.000)**, serán cancelados en efectivo a la firma del presente contrato hoy 06 de Octubre del 2.022 en que se firma la escritura pública de compraventa ante la notaría segunda de Ocaña y que **EL PROMITENTE VENDEDOR** declara tener recibidos a su completa satisfacción y el saldo restante o sea la suma de **DIEZ MILLONES DE PESOS MCTE (\$10.000.000)** Que se cancelaran el día que salga del registro la escritura pública debidamente inscrita al folio matricula inmobiliaria del lote y serán respaldados por una letra de cambio por el mismo valor y para la fecha máxima de 30 de noviembre del 2022.-----

CLÁUSULA CUARTA: FIRMA DE LA ESCRITURA: La escritura pública que perfeccione el presente contrato de Promesa de Compraventa, se otorgará el día de hoy 06 de octubre del 2.022 en la notaría segunda del círculo notarial de Ocaña. -----

CLÁUSULA QUINTA: SANEAMIENTO: EL PROMITENTE VENDEDOR declara que el inmueble prometido en venta lo ha poseído quieta, regular y pacíficamente que no lo ha enajenado a ninguna otra persona a título alguno, que su entrega lo hará libre de embargos, condiciones resolutorias, anticresis, contrato de arrendamiento por escritura pública, patrimonio de familia, hipoteca, censo etc.-----

CLÁUSULA SEXTA: IMPUESTO PREDIAL TASAS, CONTRIBUCIONES, SERVICIOS. Igualmente, **EL PROMITENTE VENDÉDOR** saldrá al saneamiento en los casos de ley y entrega a paz y salvo por concepto de impuesto predial y complementario, tasas contribuciones, valorizaciones y servicios públicos hasta el día de la firma de la escritura de venta o entrega del Inmueble lo que ocurra primero siendo por cuenta total del **PROMITENTE COMPRADOR** la suma que por tales conceptos o reajustes de los mismos se liquiden a partir de la citada fecha.-----

CLÁUSULA SEPTIMA: ENTREGA: El inmueble objeto del presente contrato será entregado el día de la firma de la escritura de venta, El trámite ante la oficina de registro será realizado por **EL PROMITENTE COMPRADOR**.

CLÁUSULA OCTAVA: GASTOS. Los gastos que ocasione la legalización del presente contrato mediante la correspondiente escritura de venta tales como los derechos notariales por parte del vendedor y la boleta fiscal, derechos de anotación y registro y los demás que diesen lugar al otorgamiento de dicho instrumento serán sufragados por el promitente comprador.

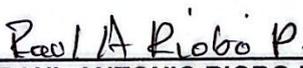
Para constancia se firma ante un testigo a los SEIS (06) días del mes de OCTUBRE de 2.022.

EL PROMITENTE VENDEDOR



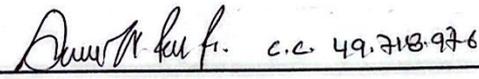
ISMAEL GUSTAVO LEON MONTES
CC. No. 77.031.653 expedida en Valledupar (Cesar)

EL PROMITENTE COMPRADOR



RAUL ANTONIO RIOBO PEREZ
CC. No. 77.081.162 expedida en Palmitas (Cesar)

El testigo


Sandra Rocío Riobo Perez.

RECIBO DE CAJA MENOR

No.

CIUDAD: Ocaña	FECHA: 06 10 22	\$ 15'000.000 -
PAGADO A: Ismael Gustavo León Montes		
POR CONCEPTO DE: Recibi del señor Raul Antonio Riobo Pérez la suma de quince millones de pesos, por concepto de un primer abono al pago del lote #10 manz. 7 Urb. Villa Kurina. Barrio el Hatillo de Ocaña. Quedando un saldo restante por valor de diez millones de pesos en una letra de cambio.		
CÓDIGO: RAO) H Riobo P.	SELLO DEL BENEFICIARIO:	
APROBADO: ee 77 081162.	GUSTAVO LEÓN	

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
OCAÑA - NIT: 899999007-0
SOLICITUD REGISTRO DOCUMENTOS
Impreso el 13 de Octubre de 2022 a las 11:38:43 am

37299

No. RADICACIÓN: 2022-270-6-7844

ENTREGADO 7 8 NOV 2022

NOMBRE DEL SOLICITANTE: RAUL A. RIOBO P. CC# 77081162

TELÉFONO: 3232308146

ESCRITURA No.: 1.812 del 6/10/2022 NOTARIA SEGUNDA de OCAÑA

MATRICULAS: 270-62429

ACTOS A REGISTRAR:

Tipo....	Código....	Cantidad....	Tipo Tarifa	Derecho	Impuesto
VENTA	1	3.000.000	N	\$ 39.000	\$0

VALOR MULTA: \$0

FORMA DE PAGO:

CONSIGNACION_101_OFICINAS BANCOLOMBIA 101 OFICINAS BANCO: BANCOLOMBIA Nro DOC: 2114434357

FECHA: 13/10/2022 VALOR: \$ 39.800

VALOR DERECHOS: \$39.000

Conservación documental del 2% \$ 800

VALOR TOTAL A PAGAR A HISTADO A LA CENTENA POR ACTOS: \$ 39.800

ACEPTADA

1 Cédula o NIT: Raul A Riobo P.
ec 77 081162.

2 Cédula o NIT:

3 Cédula o NIT:

Fecha: 06/10/2022 N°. 01 **LETRA DE CAMBIO** \$10'000.000 -

Señor(es) Raul Antonio Riobo Pérez el día _____ de _____ de _____

se servirá(n) a Ud.(s) pagar solidariamente en: Ocaña por esta ÚNICA DE CAMBIO, sin protesto, excusado el aviso de rechazo y la presentación para el pago a la orden de Ismael Gustavo León Montes la cantidad de Diez millones de pesos m/c

pesos m/l. más intereses durante el plazo del ____ % y de mora del ____ % mensuales.

Atentamente:

Dirección: _____ Tel: _____

Dirección: _____ Tel: _____

Dirección: _____ Tel: _____

Girador

~~AD~~
Rawlins P.
ec 77081162

GADD

AMPARO AREVALO AREVALO
Nit: 27766212-0 IVA Régimen común
Cil. 12 11-46 Ocaña, N. de S. Teléfono 6075623569
DOCUMENTO PROVISIONAL SIN VALOR FISCAL

P.F.NUMERO

4298

FECHA

06/10/2022

ESCRITURA No.

1812

VENDEDOR: ISMAEL GUSTAVO LEON MONTES
CÉDULA/ID. : 77031653
DIRECCIÓN: OCAÑA

COMPRADOR: RAUL ANTONIO RIOBO PEREZ
CÉDULA/ID. : 77081162
DIRECCIÓN: OCAÑA

CANTIDAD	DESCRIPCIÓN DEL ACTO	PRECIO	TOTAL
1	COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE POR CUANTI	30,931	30,931
3	HOJAS MATRIZ	4,100	12,300
9	HOJAS COPIAS	4,100	36,900
1	ANEXO	4,100	4,100
1	RECAUDO CON CUANTIA	21,400	21,400
1	RETENCION EN LA FUENTE	30,000	30,000

FORMA DE PAGO: EFECTIVO

MARIA CAMILA CARREÑO FELIZZOLA

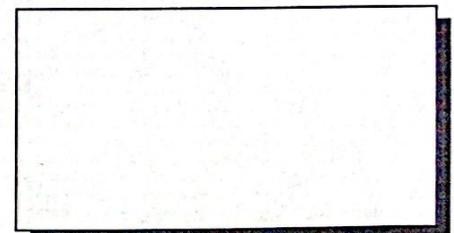
DERECHOS	30,931
SUBTOTAL	84,231
IVA	16,004
RETENCIÓN	30,000
RECAUDO	21,400
TOTAL	151,635

DEPARTAMENTO/CIUDAD: Norte de Santander, Cúcuta

SELLO

FIRMA

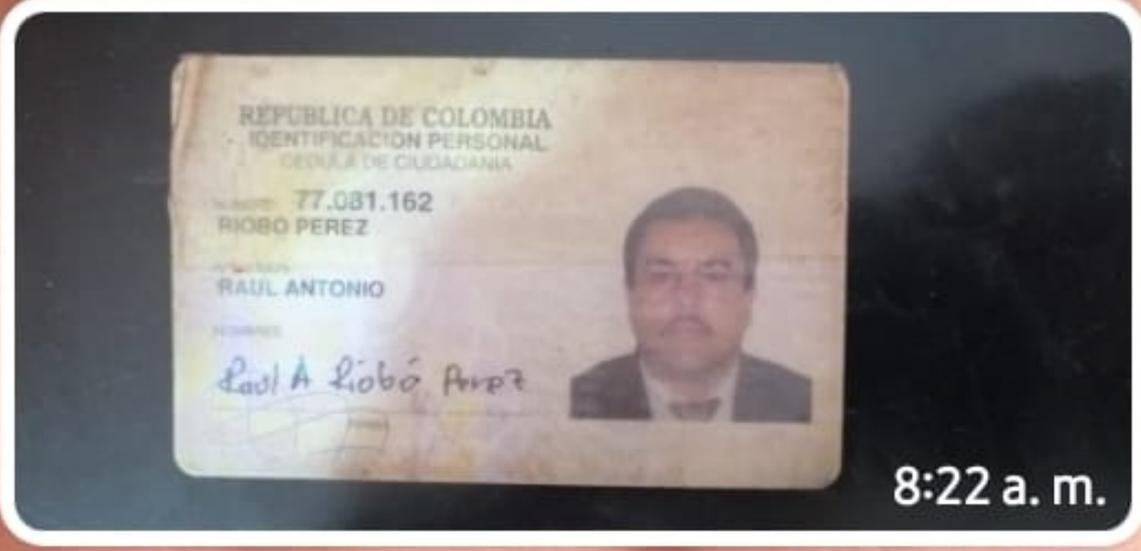
ELABORO



3 de octubre de 2022



8:22 a. m.



8:22 a. m.

Raul Hermano
 Foto

Toma esta xomo la otra 8:25 a. m. ✓✓

0:10 8:25 a. m. ✓✓

3939

REPÚBLICA DE COLOMBIA



DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER

NOTARIA PRIMERA

CALLE 12 N° 11-61 - TELEFONO: 561 01 67 - OCAÑA, N. DE S.

COPIA DE LA ESCRITURA PUBLICA N° 1.324.

DE FECHA VEINTICINCO DE JUNIO DE 20 19

NATURALEZA DEL ACTO VENTA

OTORGANTES: JAIME ALBERTO NAVARRO MAX

ISMAEL GUSTAVO LEON MONTES.

Nidia Celis Yaruro
Notaria



CEL: 318 760 78 68 / OCAÑA



República de Colombia



Aa060577372



Ca326866827

+ ESCRITURA PUBLICA NUMERO MIL TRESCIENTOS VEINTICUATRO (1324) ==
FECHA: VEINTICINCO (25) DE JUNIO DEL AÑO DOS MIL DIECINUEVE
(2.019) OTORGADA EN LA NOTARIA PRIMERA DEL CIRCULO DE OCAÑA

NATURALEZA DEL CONTRATO
VENTA CUANTIA: \$2.000.000.00.

OTORGANTE: JAIME ALBERTO NAVARRO MAX

-A- ISMAEL GUSTAVO LEON MONTES

MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO 270-62429.

En la ciudad de Ocaña, Departamento de Norte de Santander, República de Colombia, a veinticinco (25) días del mes junio del año dos mil diecinueve (2.019), ante mí, NIDIA CELIS YARURO NOTARIA PRIMERA DE OCAÑA. Compareció el señor JAIME ALBERTO NAVARRO MAX, varón, mayor de edad, vecino y domiciliado en esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía número 88.137.137 expedida en Ocaña, de estado civil soltero, sin unión marital de hecho vigente, a quien conozco personalmente y expuso: PRIMERO. Que transfiere a título de venta real y efectiva a favor del señor ISMAEL GUSTAVO LEON MONTES, mayor de edad, vecino y domiciliado en esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía número 77.031.653 expedida en Valledupar, de estado civil casado, con la sociedad conyugal vigente, a quien conozco y es a saber: El derecho de dominio, propiedad y posesión material que tiene adquirido sobre el siguiente bien inmueble: -LOTE DE TERRENO URBANO, distinguido con el NUMERO 10 DE LA MANZANA 7 de la Urbanización VILLA KARINA, ubicado en el Municipio de Ocaña, Con una extensión superficial de 72.00M2, y alindado de la siguiente manera: POR EL NORTE, - Con lote No. 9 de la misma Manzana. --POR EL SUR. --- Con lote No. 12 de la misma Manzana. --POR EL ORIENTE. - Con Calle Vehicular; --POR EL OCCIDENTE. --- Con lote 5 de la misma Manzana. ----- Le corresponde a este predio el folio de Matrícula Inmobiliaria número 270-62429 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ocaña.

PARAGRAFO---No obstante la mención de los linderos, medidas, la venta se hace como cuerpo cierto. ---SEGUNDO ---Que el inmueble antes descrito lo adquirió EL (LA) VENDEDOR (A) así: En mayor extensión mediante la Resolución número 003153 de fecha 04 de diciembre de 1.992 emanada por el Instituto Colombiano de la Reforma Agraria- INCORA- CUCUTA, e inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ocaña, el día 02 de Febrero de 1.993 Radicación 368,

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

República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial



Aa060577372

Ca326866827



10822A09P9AECQM

25-04-19

Notaria S.A. No. 899993340

Notaria S.A. No. 899993340 24-05-19

1878ZHUDDCC95U



la pres.

bajo el folio de Matrícula Inmobiliaria número 270-28349.----- Realiza loteo por medio de la escritura pública número dos mil trescientos cuarenta y nueve (2.349) de fecha cinco (05) de diciembre de dos mil doce (2.012) otorgada en la Notaría Primera de Ocaña, correspondiéndole al lote No. 10 de la MANZANA 7 objeto de esta venta el Folio de Matrícula Inmobiliaria número 270-62429, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ocaña. -----

TERCERO.---- Que el precio de esta venta es la suma de: **DOS MILLONES DE PESOS (\$2.000.000) MONEDA CORRIENTE**, que el vendedor confiesa tener recibido de manos del (la) comprador (a).-----

PARAGRAFO.-- DECLARAN LOS OTORGANTES QUE CONOCEN EL TEXTO Y ALCANCE DEL ART. 53 DE LA LEY 1943 DE 2.018. POR TANTO BAJO LA GRAVEDAD DEL JURAMENTO QUE SE ENTIENDE PRESTADO POR EL SOLO HECHO DE LA FIRMA , MANIFIESTAN QUE EL PRECIO INCLUIDO EN ESTA ESCRITURA ES EL REAL Y NO HA SIDO OBJETO DE PACTOS PRIVADOS EN LO QUE SE SEÑALE UN VALOR DIFERENTE, QUE NO EXISTEN SUMAS QUE HAYAN CONVENIDO O FACTURADO POR FUERA DE LA MISMA.—LA NOTARIA ADVIERTE QUE EN EL CASO DE EXISTIR PACTOS, DEBERÁ INFORMARSE EL PRECIO CONVENIDO EN ELLOS SIN LA REFERIDAS DECLARACIONES , TANTO EL IMPUESTO SOBRE LAS RENTA COMO GANANCIA OCASIONAL, EL IMPUESTO DE REGISTRO, LOS DERECHOS DE REGISTRO Y LOS DERECHOS NOTARIALES, SERÁN LIQUIDADOS SOBRE UNA BASE EQUIVALENTE A CUATRO (4) VECES EL VALOR INCLUIDO EN LA ESCRITURA, SIN PERJUICIO DE LA OBLIGACIÓN DEL NOTARIO DE REPORTAR LA IRREGULARIDAD A LAS AUTORIDADES DE IMPUESTOS PARA LO DE SU COMPETENCIA A LA DIRECCIÓN DE IMPUESTOS Y ADUANAS NACIONALES-DIAN PARA DETERMINAR EL VALOR REAL DE LA TRANSACCIÓN.-----

CUARTO.-----Que la vendedora declara que el inmueble que vende, se encuentra libre de todo gravamen, como hipoteca, embargo judicial, pleito pendiente y de condiciones resolutorias de dominio.-----

QUINTO.—Y que, de acuerdo con la Ley, responde del saneamiento de esta venta por evicción o por vicios redhibitorios.-----

-Presente en este acto el comprador señor (a), **ISMAEL GUSTAVO LEON MONTES** =
de las anotaciones civiles ya mencionadas, declara que acepta

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

(LA) COMPRADOR (A)

Ismael Leon
ISMAEL GUSTAVO LEON MONTES

Actividad Económica: Comerciante

Dirección: Crr 16 No 14-32 Bosconia

TEL: 3103678777



Nidia Celis Yaruro
NIDIA CELIS YARURO.
NOTARIA PRIMERA DE OCAÑA.



Es fiel exacta y PRIMERA copia que tomada de su original expido
rubrico en estas DOS (02) hojas útiles en Ocaña a VEINTICINCO
de JUNIO de 2019 con destino a EL INTERESADO.

LA NOTARIA



LA NOTARIA
QUE POR FALLA

BODEGA LA COSECHA

NIT 77151604 - 6

COMPRA Y VENTA DE GRANOS AL MAYOR Y DETAL

NEFFER ANGARITA O.
Propietarios

Carrera 7 N°. 7 - 16

REGIMEN SIMPLIFICADO
FACTURA DE VENTA

DIA	MES	AÑO
12	12	2021

Pailitas Cesar
Cel.: 314 559 4319

308

Señor: Raul Ribo.

Dirección: Café Seco.

CANT.	DESCRIPCIÓN	VR. UNIT.	VALOR TOTAL
-------	-------------	-----------	-------------

4	-178.		
4	-171.		
8	349		
347 x 17000 \$ 5899000.			

PUBLITREM MARIO A. RIOS Q. NIT: 12.496.555-8 CEL: 310 804 3570 · 311 680 9244 PAILITAS CESAR

Esta factura de venta es un título valor en cuanto cumple con los requisitos exigidos por la ley 1231 de julio 17 de 2008

TOTAL \$

COMPRADOR

VENDEDOR

BODEGA LA COSECHA

NIT 77151604 - 6

COMPRA Y VENTA DE GRANOS AL MAYOR Y DETAL

NEFFER ANGARITA O.
Propietarios

REGIMEN SIMPLIFICADO
FACTURA DE VENTA

Carrera 7 N°. 7 - 16

Pailitas Cesar

Cel.: 314 559 4319

113

DIA	MES	AÑO
28	11	2021

Señor: Raúl Robo.

Dirección: CAFE gree.

CANT.	DESCRIPCIÓN	VR. UNIT.	VALOR TOTAL
-------	-------------	-----------	-------------

3-134.			
3-137.			
3-131.			
3-136.			
3-140.			
3-134.			
3-130.			
3-134.			
3-111.			
2-117.			
29-1244.	6 Lows		

Handwritten notes: 1238 x 18000, 1238 x 22254000, 1238 x 1600000

Esta factura de venta es un título valor en cuanto cumple con los requisitos exigidos por la ley 1231 de julio 17 de 2008

TOTAL \$

COMPRADOR

1238

VENDEDOR

PUBLIXTREM MARIO A. RIOS Q. NIT: 12.496.555-8 CEL: 390 600 3570 - 314 680 9244 PAILITAS CESAR

BODEGA LA COSECHA

NIT 77151604 - 6

COMPRA Y VENTA DE GRANOS AL MAYOR Y DETAL

NEFFER ANGARITA O.
Propietarios

Carrera 7 N°. 7 - 16

REGIMEN SIMPLIFICADO
FACTURA DE VENTA

Pailitas Cesar

Cel: 314 559 4319

418

DIA	MES	AÑO
6	11	2021

Señor:

Rm/ Riobo

Dirección:

Café solo.

CANT.	DESCRIPCIÓN	VR. UNIT.	VALOR TOTAL
-------	-------------	-----------	-------------

3-145			
4-197			
7-332	2 LOWNS		
	330. x 14500		
	\$ 4780000		
	5000 moto engra		
	4780000		

Esta factura de venta es un título valor en cuanto cumple con los requisitos exigidos por la ley 1231 de julio 17 de 2008

TOTAL \$

COMPRADOR

VENDEDOR

PUBLIXTREM MARIO A. RIOS Q. NIT: 12.498.555-8 CEL: 310 604 3570 - 311 680 9244 PAILITAS CESAR

BODEGA LA COSECHA

NIT 77151604 - 6

COMPRA Y VENTA DE GRANOS AL MAYOR Y DETAL

NEFFER ANGARITA O.
Propietarios

Carrera 7 N°. 7 - 16

REGIMEN SIMPLIFICADO
FACTURA DE VENTA

DIA	MES	AÑO
3	11	2021

Pailitas Cesar
Cel.: 314 559 4319

407

Señor: Paul Robo.

Dirección: CMTc Saco.

CANT.	DESCRIPCIÓN	VR. UNIT.	VALOR TOTAL
-------	-------------	-----------	-------------

4-174			
4-158			
1-30			
9-362	2 Jovans		
	360 x 14000		
	45220000		

Esta factura de venta es un titulo valor en cuanto cumple con los requisitos exigidos por la ley 1231 de julio 17 de 2008

TOTAL \$

COMPRADOR

VENDEDOR

PUBLIXTREM MARIO A. RIOS Q. NIT: 12.496.555-8 CEL: 310 604 3570 · 311 690 9244 PAILITAS CESAR

BODEGA LA COSECHA

NIT 77151604 - 6

COMPRA Y VENTA DE GRANOS AL MAYOR Y DETAL

NEFFER ANGARITA O.
Propietarios

Carrera 7 N°. 7 - 16

REGIMEN SIMPLIFICADO
FACTURA DE VENTA

DIA	MES	AÑO
6	11	2022

Pailitas Cesar
Cel.: 314 559 4319

683

Señor: Raul Arbo.

Dirección: Café S&C.

CANT.	DESCRIPCIÓN	VR. UNIT.	VALOR TOTAL
-------	-------------	-----------	-------------

3	157		
3	156		
3	158		
3	156		
3	157		
3	158		
3	158		
3	162		
3	157		
4	165		

Handwritten calculations in the table:

- 1780016700
- 26352600
- 1500000
- 24852600

Handwritten signature: Mario A. Rios

Handwritten text: 77151604

Esta factura de venta es un título valor en cuanto cumple con los requisitos exigidos por la ley 1231 de julio 17 de 2008

TOTAL \$

COMPRADOR R. Arbo.

VENDEDOR

PUBLICITREM MARIO A. RIOS Q. NIT: 12.496.555-8 CEL: 310 604 3579 - 311 600 9244 PAILITAS CESAR



ESCRITURA PUBLICA NUMERO: DOS MIL SETECIENTOS VEINTICINCO -2.725--

FECHA: TREINTA (30) DEL MES DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL QUINCE (2.015) OTORGADA EN LA NOTARIA PRIMERA DEL CIRCULO DE OCAÑA .-----

-----FORMATO DE REGISTRO -----

-----NATURALEZA DEL CONTRATO: -----

VENTA-----\$53.000.000,00-----

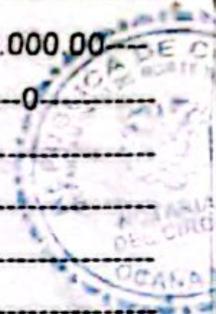
CONDICION RESOLUTORIA-----0-----

OTORGANTE: DE: JAIME ALBERTO NAVARRO MAX-----

-A- SANDRA ROCIO RIOBO PEREZ -----

MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO. --270--62431-----

FICHA CATASTRAL No.-----00-02-0004-0617 -000.-----



En la ciudad de Ocaña, Departamento Norte De Santander República de Colombia, a los treinta (30) días del mes de diciembre del año dos mil quince (2.015), Ante mí,-- NIDIA CELIS YARURO...NOTARIA PRIMERA DEL CIRCULO DE OCAÑA **Compareció:

el señor JAIME ALBERTO NAVARRO MAX, varón, Mayor de edad, vecino de esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía número. 88.137.137 expedida en Ocaña, de estado civil soltero- (Divorciado), sin unión marital de hecho establecida, ,

a quien conozco personalmente, y expuso:-----PRIMERO:-- Que realiza loteo por medio de la escritura pública número dos mil trescientos cuarenta y nueve (2.349) de fecha cinco (05) de diciembre de dos mil doce (2.012) otorgada en la Notaría Primera de Ocaña, MANZANAS 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, Y 18, las cuales fueron debidamente registradas ante la Oficina de registro de Instrumentos Públicos en sus correspondientes Folios de Matrículas Inmobiliarias.-Y dentro de este loteo al LOTE 12 de la Manzana 7, con Matrícula Inmobiliaria número 270-62431 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ocaña, se manifestó que éste Lote, su destino sería LOCAL por encontrarse en un lugar esquinero de esta misma Manzana 7.-----

-SEGUNDO:- Que en su condición de titular del derecho, manifiesta el compareciente que el LOTE 12 de la Manzana 7 destinado dentro del loteo para LOCAL, es apto y susceptible de ser destinado para vivienda, por lo que procede por medio de este instrumento a cambiar el destino del lote 12 Manzana 7, antes mencionado, para que en lo sucesivo en él sea construidas las mejoras destinadas para VIVIENDA. -----

TERCERO:-- Por lo anteriormente expuesto solicita a la Oficina de Registro de

Ca146511939

Instrumentos Públicos de Ocaña, realizar la correspondiente Aclaratoria en el Folio Inmobiliaria Nos 270-62431 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ocaña-----**VENTA.**-----

Presente nuevamente el señor **JAIME ALBERTO NAVARRO MAX**, varón, Mayor de edad, vecino de esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía número. 88.137.137 expedida en Ocaña, de estado civil soltero- (Divorciado), sin unión marital de hecho establecida, quien se llamará **EL VENDEDOR**, a quien conozco personalmente, y expuso:--PRIMERO:--Que transfiere a título de venta real y efectiva, a favor de la señora **SANDRA ROCIO RIOBO PEREZ**, identificada con cedula de ciudadanía número 49.718.976 expedida en Valledupar- Cesar), de estado civil soltera, sin unión marital de hecho establecida, a quien conozco, quien compra para sí mismo y en su condición de **MADRE Y REPRESENTANTE LEGAL**, y de conformidad con lo establecido en el artículo 1506 del Código Civil (Estipulación para otros) compra para sus menores hijos **ZHARICK ALEXANDRA URBINA RIOBO**, identificada con la Tarjeta de Identidad número 1.065.578.391 expedida en Río de Oro ; **JHON CAMILO URBINA RIOBO**, identificado con la Tarjeta de Identidad número 1.066.873.595 expedida en Río de Oro , y **SHAJAIRA VALENTINA URBINA RIOBO**, identificado con el NUIP 1092183964 , y se llamará **LA COMPRADORA**, y es a saber, el derecho de dominio que tiene la posesión que ejerce, sobre el siguiente bien inmueble: **LOTE NUMERO 12 (LOCAL) DE LA MANZANA 7** de la Urbanización **VILLA KARINA**, ubicado en el Municipio de Ocaña, Con una extensión superficial de 85.93M2, junto con la construcción en él levantada, consistente en **VIVIENDA UNIFAMILIAR**, de un (1) Nivel (Primer Piso) en paredes de bloque ladrillo debidamente pulidos , techos de placa de concreto, pisos de cerámica, (4) portones de hierro (4) externos y una (1) puerta externa de hierro y dos (2) puertas de hierro internas, conformada de dos (2) alcobas cada una con baño privado, sala, comedor, cocina, patio, con todas sus demás anexidades y servidumbres activas y pasivas que legalmente le correspondan, y allinderado de la siguiente manera: **POR EL NORTE,-** Con lote No. 10 de la misma Manzana.--**POR EL SUR.---**Con Calle en medio---**POR EL ORIENTE.-** Con Calle Vehicular .--**POR EL OCCIDENTE.—**Con lote No. 11 de la misma Manzana 7.-----



corresponde a este predio el folio de Matricula Inmobiliaria número **270-62431** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ocaña. Se identifica con la cédula Catastral número **00-02-0004-0617-000**-----

PARAGRAFO PRIMERO.--- No obstante la mención de los linderos, medidas, la venta se hace como cuerpo cierto.-----

SEGUNDO.---Que el inmueble antes descrito lo adquirió **EL VENDEDOR** así Inicialmente En mayor extensión mediante la Resolución número **003153** de fecha **04** de diciembre de **1.992** emanada por el Instituto Colombiano de la Reforma Agraria- **INCORA- CUCUTA**, e inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ocaña, el día **02** de Febrero de **1.993** Radicación **368**, bajo el folio de Matricula Inmobiliaria número **270-26349**.----- Realiza loteo por medio de la escritura pública número **dos mil trescientos cuarenta y nueve (2.349)** de fecha **cinco (05)** de Diciembre de **dos mil doce (2.012)** otorgada en la Notaría Primera de Ocaña, correspondiéndole al lote **No. 12 Local de la MANZANA 7** objeto de esta venta el Folio de Matricula Inmobiliaria número **270-62431** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ocaña. Aclara el destino del local antes referenciado por medio de este mismo instrumento. Y las mejoras descrita por haberlas construido con dineros de su propio peculio y esfuerzo personal, reconocida la edificación y aprobado el plano de las mejoras declaradas mediante Resolución número **245** de fecha **27** de agosto de **2.015** emanada de la Secretaria de Planeación de Ocaña, con sus planos debidamente aprobados, documentos que se protocoliza con este instrumento e inserta en las copias que se expidan, mejoras que las avalúa en la suma de **DIEZ MILLONES DE PESOS (\$10.000.000) MONEDA CORRIENTE**, y las Declara por medio de este instrumento para su inscripción en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ocaña.-----

TERCERO.--- **PRECIO Y FORMA DE PAGO.**-Que el inmueble lo vende, con todas sus mejoras y anexidades y sin reserva alguna por la suma de: **CINCUENTA Y TRES MILLONES DE PESOS (\$53.000.000) MONEDA CORRIENTE**, el cual será cancelada por el (la) **PARTE COMPRADOR (A)**, al **VENDEDOR (A)** de la siguiente forma:---**A.)** Un primer pago por valor de **VEINTISIETE MILLONES SEIS MIL, QUINIENTOS TREINTA Y TRES PESOS CON SETENTA Y CUATRO CENTAVOS, (\$27.006.533.74) MONEDA CORRIENTE** girado por la **CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICIA**, que incluye de manera global los siguientes

04140511037

valores **CESANTIAS, AHORROS, INTERESES y COMPENSACION,**. Registrados en la cuenta individual de cada beneficiario de la siguiente manera **SANDRA ROCIO RIOBO PEREZ**, con un valor de **DIECISEIS MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS OCHENTA PESOS CON SETENTA Y CINCO CENTAVOS (\$16.883.380.75) MONEDA CORRIENTE ; ZHARICK ALEXANDRA URBINA RIOBO**, con un valor de **TRES MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y UN MIL QUINIENTOS DIECISEIS PESOS CON NOVENTA Y CINCO CENTAVOS (\$3.391.516.95) MONEDA CORRIENTE ; JHON CAMILO URBINA RIOBO**, con un valor de **TRES MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS CUARENTA PESOS CON DOS CENTAVOS (\$3.394.840.02) MONEDA CORRIENTE ; SHAJAIRA VALENTINA URBINA RIOBO**, con un valor de **TRES MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL SETECIENTOS NOVENTA Y SEIS PESOS CON DOS CENTAVOS (\$3.336.796.02) MONEDA CORRIENTE**, se encuentran en la **CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICIA.**-----

B)-Un segundo giro por la suma de **VEINTITRES MILLONES CIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS PESOS (\$23.196.600) MONEDA CORRIENTE**, por concepto de **Subsidio** otorgado por la **CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICIA**; en la categoría de **SUBOFICIAL**, de los cuales corresponden los siguientes beneficiarios, **SANDRA ROCIO RIOBO PEREZ**, con un valor de **CINCO MILLONES SETECIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL CIENTO CINCUENTA PESOS CON CERO CENTAVO (\$5.799.150.00) MONEDA CORRIENTE ; ZHARICK ALEXANDRA URBINA RIOBO**, con un valor de **CINCO MILLONES SETECIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL CIENTO CINCUENTA PESOS CON CERO CENTAVO (\$5.799.150.00) MONEDA CORRIENTE ; JHON CAMILO URBINA RIOBO**, con un valor de **CINCO MILLONES SETECIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL CIENTO CINCUENTA PESOS CON CERO CENTAVO (\$5.799.150.00) MONEDA CORRIENTE ; SHAJAIRA VALENTINA URBINA RIOBO**, con un valor de **CINCO MILLONES SETECIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL CIENTO CINCUENTA PESOS CON CERO CENTAVO (\$5.799.150.00) MONEDA CORRIENTE ;** suma que será cancelada con posterioridad a la radicación de la correspondiente solicitud de pago acompañada de la presente Escritura Pública de venta registrada. -----

C-) El saldo, es decir la suma de **DOS MILLONES SETECIENTOS NOVENTA Y**

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

registrada en el Certificado de Matrícula Inmobiliaria. Así mismo, no podrá rescindirse o resolverse el contrato sin mediar permiso específico fundamentado en razones de fuerza mayor aceptadas por la Entidad.--El subsidio de vivienda, será restituible a la Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía cuando el beneficiario transfiera sin dicha autorización el dominio de la solución de vivienda antes de transcurridos dos años desde la fecha de su asignación.--También será restituible el Subsidio con intereses, si se comprueba que existió falsedad o imprecisión en la documentación presentada para acreditar los requisitos establecidos para la asignación del subsidio, caso en el cual la CAJA está facultada para iniciar las correspondientes acciones legales tendientes a recuperar dicho valor-----

-----**AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR.**-----

comparecen nuevamente los contratantes para efectos de dar cumplimiento a lo dispuesto en la Ley 258 de 1.996, modificada por la Ley 854 de 2.003.--Presente: **JAIME ALBERTO NAVARRO MAX**, (parte vendedora) Ha sido indagado por la Notaria, en relación con lo exigido en la Ley antes citada, manifiesta, que su estado civil es soltero (Divorciado legalmente y con la sociedad conyugal liquidada), a la fecha sin unión marital de hecho establecida.-De otra parte manifiesta bajo la gravedad del juramento que el inmueble que por este instrumento vende NO está afectado a vivienda Familiar.----- Presente nuevamente **SANDRA ROCIO RIOBO PEREZ** (parte compradora) de las condiciones civiles antes anotadas, actuando en nombre propio y como MADRE Y REPRESENTANTE LEGAL compra para sus menores hijos, **ZHARICK ALEXANDRA URBINA RIOBO, JHON CAMILO URBINA RIOBO y SHAJAIRA VALENTINA URBINA RIOBO**, de conformidad con lo establecido en el artículo 1506 del Código Civil (Estipulación para otros), manifiesta que su estado civil es soltera (viuda), a la fecha sin unión marital de hecho establecida, y por quedar el bien inmueble en común y proindiviso el Inmueble que hoy adquieren **NO QUEDA AFECTADO A VIVIENDA FAMILIAR.**----- En consecuencia la Notaria deja expresa constancia que por la anterior manifestación el bien inmueble objeto de esta venta **NO queda con la Afectación a vivienda familiar**, por no reunir los requisitos exigidos en la Ley antes mencionada .-----

La notaria advirtió a los contratantes que la ley establece que "quedarán viciados de papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene efecto para el usuario"



SEIS MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS CON VEINTISEIS CENTAVOS (\$2.796.866.26) MONEDA CORRIENTE, será cancelados con recursos propios.-----

PARAGRAFO 1:---EL SUBSIDIO DE VIVIENDA a que hace referencia la presente cláusula será cancelado a la Parte vendedora previa disponibilidad presupuestal, una vez la fuerza a que pertenece el afiliado comprador gire el valor correspondiente a la Caja Promotora de Vivienda Militar Policía.-----

PARAGRAFO 2:- No obstante la forma de pago aquí estipulada la parte vendedora renuncia a cualquier condición resolutoria que de la misma pudiere derivar.-----

CUARTO---Que la entrega material del inmueble se realizará una vez la CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICIA, haya desembolsado en favor de la parte vendedora, los dineros pactados como precio de venta. Asimismo declara LA PARTE VENDEDORA que el inmueble se encuentra a paz y salvo por concepto del pago de servicios públicos domiciliarios hasta la última factura recibida, de cuyas manifestaciones responderá ante LA PARTE COMPRADORA.-----

Presente SANDRA ROCIO RIOBO PEREZ, (parte compradora) de las condiciones civiles antes anotadas, dijo: Que Acepta la presente escritura y la venta que por la misma se le hace a nombre propio, y en su condición de MADRE Y REPRESENTANTE LEGAL, compra para sus menores hijos ZHARICK ALEXANDRA URBINA RIOBO, JHON CAMILO URBINA RIOBO y SHAJIRA VALENTINA URBINA RIOBO, de conformidad con lo establecido en el artículo 1506 del Código Civil (Estipulación para otros), --Y así mismo manifiesta que no comparece el padre de los menores señor JHON JAIRO URBINA ROMERO, por haber fallecido el día 06 de Mayo de 2.012, deceso que se acredita con el Registro Civil de Defunción que expide la Registraduría Municipal del Estado Civil del Municipio de Bosconia- Cesar, y que aparece inscrito al indicativo serial 0 6072396 de fecha 17 de Mayo de 2.012, documento que se protocoliza con este instrumento e inserta en las copias que se expidan -----

OBLIGACION ESPECIAL DE LA PARTE COMPRADOR.----Por adquirirse la vivienda mediante la concesión de un subsidio de vivienda otorgado por Gobierno Nacional a través de la CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR y de POLICIA con destilación específica para la adquisición de la misma, EL COMPRADOR, se obliga a **NO ENAJENAR** la vivienda que por medio de este instrumento adquiere, en el término de **DOS (2) AÑOS** contados a partir de la fecha de otorgamiento de la escritura pública pública que perfecciona este negocio jurídico obligación que debe ser

~~papel unoficial para uso exclusivo en la escritura pública - no tiene efecto para el tributarie~~

Ca146511833



nulidad absoluta los actos jurídicos que desconozcan la afectación a vivienda familiar] — Se protocoliza con este instrumento los siguientes documentos, PAZ Y SALVO NOTARIAL No. 6099 EL TESORERO DEL MUNICIPIO DE OCAÑA.—CERTIFICA QUE NAVARRO MAX JAIME-ALBERTO— Está a paz y salvo con el Tesoro del Municipio por el inmueble de su propiedad situado en, LOTE 12 LOCAL MZ 7 URB. VILLA KARINA / AVALUO \$5 600 (2015) -REGISTRO CATASTRAL #0 002-0004-0617-000—VALIDO HASTA 2.015 Y 12/ 31/ FECHA DE EXPEDICION: 2.015 / JUNIO/ 11 /-Firmado legible (hay un sello)- Tesorería Municipal , fotocopia de las cédulas de ciudadanía de las contratantes, Formulario de Registro, -Certificado de Libertad y Tradición .

—IMPORTANTE—

Los comparecientes dejan expresa constancia de: 1) Haber verificado detalladamente la anotación de sus nombres, apellidos, estado civiles y documentos de identificación, dirección del inmueble, número de matrícula inmobiliaria, número de ficha catastral. Además aprueban el presente instrumento, sin ninguna objeción, en la forma como quedo redactado.—2)— Reinteran que las declaraciones consignadas en éste instrumento público corresponden a la verdad y en consecuencia responden por las manifestaciones anotadas en el evento de utilizarse esta escritura con fines ilegales.—3)—igualmente declaran conocer la Ley y saben que el Notario responde por la regularidad formal de los instrumentos que autoriza, pero no de la veracidad de las declaraciones de los otorgantes, ni por la autenticidad de los documentos que forman parte de éste instrumento.—4)— Que se conocieron de manera personal y directa antes de comparecer a la Notaría para el otorgamiento de la presente escritura. 5)— La parte compradora reconoce haber verificado que la parte vendedora , es realmente el titular del derecho de dominio y posesión material y real del inmueble que se transfiere, pues tuvo la precaución de establecer su situación real jurídica, con base en los documentos de identidad, las escrituras públicas anteriores, los certificados de tradición y libertad, etc., y demás indagaciones conducentes para ello.—6) Declaran los comparecientes estar notificados por EL NOTARIO, de que un error no corregido en esta escritura antes de ser firmada, respectos a nombres e identificación de los contratantes, precios, identificación del bien inmueble involucrado en el acto por su cabida , dimensiones, forma de adquisición del bien, ficha catastral y matrícula inmobiliaria del mismo, así como cualquier otro tipo de inconsistencia, da lugar a una escritura aclaratoria que conlleva nuevos gastos para los contratantes conforme lo manda el artículo 102 del Decreto Ley 960 de 1.970, y fueron advertidos por el Notario que deben presentar esta escritura para registro, en la Oficina correspondiente.- dentro del término perentorio de dos (2) meses, contados a partir de la fecha de otorgamiento de este instrumento, cuya incumplimiento causará interés moratorios por mes o fracción de mes de retardo, de todo lo cual se dan por entendidas y firman en



El papel notarial para uso exclusivo de escritura pública, certificaciones y presentaciones del registro público



Ca148511930

constancia.

Leído este instrumento a los interesados, advertidos de la formalidad del registro dentro del término legal, lo aprobaron y firman por ante mí.--De todo lo expuesto doy fé.-----Derechos Notariales \$ 221.557--Recaudos \$14.500 Hojas del Instrumentos \$12.400 Copias y Anexos \$85.100 IVA \$ 47.849--- RETEFUENTE:\$530.000-- La Notaria Primera de Ocaña, deja constancia que de conformidad con el Artículo 101 del Decreto-Ley 960 /1.970., lo incluido en diferente tipo de máquina Si VALE.-----

---Esta escritura se extendió en los pliegos de papel sellado-número Aa03058 2820-- / Aa03058 2821 / Aa03058 2822 / Aa030582638 /-Todo lo incluido en diferente tipo de máquina, de conformidad con el artículo 101 del Dcto-Ley 960 de 1.970 SI VALE ENMENDADO, 2820, 2821, 2822, SI VALE. 8,00, SI VALE.

EL VENDEDOR:

JA. Navarro Max
JAIME ALBERTO NAVARRO MAX

C.C. No. Actividad Económica: 88 137 137.

Dirección: calle 15 # 12-54.

TEL: 320 848 109.

LA COMPRADORA:

Sandra Rocio Riobo Perez
SANDRA ROCIO RIOBO PEREZ.

C.C. No. 49.718.976.

Actividad Económica: Independiente

Dirección: Manzano 7 lote 12 Urbanización Udoalina.

TEL: 377 377 3711.

Nidia Celis Yaruro
NIDIA CELIS YARURO.

NOTARIA PRIMERA DE OCAÑA.

REPUBLICA DE COLOMBIA
NOTARIA PRIMERA DE OCAÑA
CALLE MANZANO 7 LOTE 12 URBANIZACION UDOALINA
OCAÑA
NOVIEMBRE 2015
CON DESDOBLADO DEL INTERESADO.
TREINTA CUATRO (04) hojas útiles en Ocaña a

PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE

Entre los suscritos, a saber: RAUL ANTONO RIOBO PEREZ, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Pailitas-Cesar, identificado con cédula de ciudadanía número 77.081.162 de Pailitas-Cesar, actuando a nombre, quien para los efectos del presente contrato se denominará EL PROMETIENTE VENDEDOR, de una parte; y de la otra, JESUS ANIBAL BARBOSA RIVERA, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Ocaña Norte de Santander, identificado con cédula de ciudadanía número 1.066.062.781 de González-Cesar, actuando a nombre propio, quien en adelante se denominará EL PROMETIENTE COMPRADOR, se ha celebrado el presente contrato de promesa de compraventa que se rige con las siguientes cláusulas:-----

Primera. OBJETO. —EL PROMETIENTE VENDEDOR se obliga a vender al PROMETIENTE COMPRADOR, quien a su vez se obliga a comprar el bien inmueble que se describe a continuación: Bien inmueble distinguido con el No. 10, Manzana 7, Urbanización Villa Karina, de la ciudad de Ocaña Norte de Santander, el cual cuenta con 72.00 M2 y alindado de manera general así: por el norte, con Lote No 9 de la misma manzana; por el sur, con Lote No 12 de la misma manzana; por el oriente, con calle vehicular; por el occidente, con Lote 5 de la misma manzana. Dicho inmueble se identifica con la cédula catastral No.00-02-0004-0615-000. -----

Segunda: TRADICION.—El Inmueble que por este contrato se promete vender por una parte, y comprar por la otra, lo adquirió el prometiente vendedor por compra hecha al señor ISMAEL GUSTAVO LEON MONTES, según consta en la escritura pública número 1812 de fecha seis (6) octubre de dos mil veinte y dos (2022), expedida por la Notaría Primera del círculo de Ocaña N/S, la cual fue registrada en fecha trece (13) de octubre de 2022, en el folio de matrícula inmobiliaria No.270-62429 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Círculo de Ocaña N/S.-----

Tercera: OTRAS OBLIGACIONES.—El PROMETIENTE VENDEDOR se obliga a transferir el dominio del inmueble objeto del presente contrato libre de hipotecas, demandas civiles, embargos, condiciones resolutorias, pleito pendiente, censos, anticresis y en general, de todo gravamen o limitación del dominio y saldrá al saneamiento en los casos de la ley. También se obliga el PROMETIENTE VENDEDOR al pago de paz y salvo de impuestos, tasas y contribuciones causadas hasta la fecha de la escritura pública de compraventa.-----

Cuarta: PRECIO.—El precio del inmueble prometido en venta es de TREINTA Y TRES MILLONES DE PESOS (\$ 33.000.000) moneda corriente, suma que el PROMETIENTE COMPRADOR pagará al PROMETIENTE VENDEDOR así: TRECE MILLONES DE PESOS (\$ 13.000.000) a la fecha de la firma del presente contrato; dicha suma será cancelada en efectivo, el saldo restante, es decir, la suma de VEINTE MILLONES DE PESOS (\$ 20.000.000) al momento del otorgamiento de la escritura pública correspondiente, el día veintiocho (28) de septiembre de 2023.-----

Quinta: ARRAS. —La cantidad de TRECE MILLONES DE PESOS (\$ 13.000.000) que el PROMETIENTE VENDEDOR declara recibido del PROMETIENTE COMPRADOR a

satisfacción, se entrega a título de arras confirmatorias del acuerdo prometido y serán abonadas al precio total al momento de perfeccionarse el objeto de esta promesa. -----

Sexta: CLAUSULA PENAL.— Los prometiesntes establecemos, para el caso de incumplimiento, una multa de valor igual a la entregada como arras si el incumplimiento es de parte del PROMETIENTE COMPRADOR quien entonces perderá el valor dado; y si el incumplimiento es por parte del PROMETIENTE VENDEDOR éste pagará al PROMETIENTE COMPRADOR el mismo valor indicado.-----

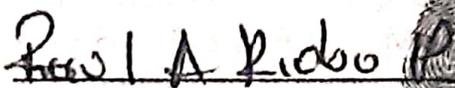
Séptima: OTORGAMIENTO. —La escritura pública que deberá hacerse con el fin de perfeccionar la venta prometida del inmueble alinderado en la cláusula primera se otorgará en la Notaría Primera del círculo de Ocaña el día 28 de septiembre de 2023, a las 09:00 A.M.-----

Octava: PRORROGA. —Sólo se podrá prorrogar el término para el cumplimiento de las obligaciones que por este contrato se contraen, cuando así lo acuerden las partes por escrito, mediante cláusula que se agregue al presente instrumento, firmada por ambas partes por lo menos con dos (2) días hábiles de anticipación al término inicial señalado para el otorgamiento de la escritura pública.-----

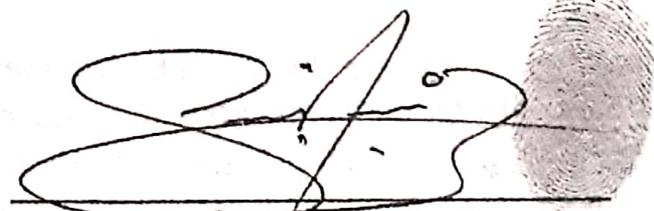
Novena: ENTREGA. —En la fecha del otorgamiento de la escritura pública el PROMETIENTE VENDEDOR hará la entrega material del inmueble al PROMETIENTE COMPRADOR, con sus mejoras, anexidades, usos y servidumbres y elaborarán un acta para constancia de la diligencia.-----

Décima: GASTOS. —Los Gastos que ocasione la firma de este contrato, los que demande el otorgamiento de la escritura pública de compraventa serán por cuenta del vendedor, la boleta fiscal y registro de la escritura pública de compraventa serán de cargo de las comprador.-----

Los contratantes, leído el presente documento, dan su asentimiento expresamente a lo estipulado y firman como aparece, en la ciudad de Ocaña Norte de Santander a los Veinte (20) días del mes de junio de 2023, en dos ejemplares, uno para cada prometiesnte.-----



RAUL ANTONIO RIOBO PEREZ
C.C. No. 77.031.653 de Valledupar C.
PROMETIENTE VENDEDOR

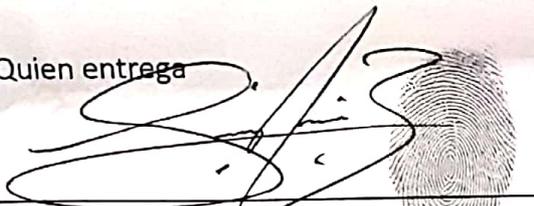


JESUS ANIBAL BARBOSA RIVERA
C.C. No. 1.066.062.781 de González C.
PROMETIENTE COMPRADOR

Por medio del presente documento dejo constancia que le entregue al señor RAUL ANTONO RIOBO PEREZ, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Pailitas-Cesar, identificado con cédula de ciudadanía número 77.031.653 de Valledupar-Cesar, la suma de TRECE MILLONES DE PESOS (13.000.000) en efectivo, concernientes a la promesa de compraventa de bien inmueble, distinguido con el No. 10, Manzana 7, Urbanización Villa Karina, de la ciudad de Ocaña Norte de Santander, el cual cuenta con 72.00 M2 y alinderado de manera general así: por el norte, con Lote No 9 de la misma manzana; por el sur, con Lote No 12 de la misma manzana; por el oriente, con calle vehicular; por el occidente, con Lote 5 de la misma manzana. Dicho inmueble se identifica con la cédula catastral No.00-02-0004-0615-000 y folio de matrícula inmobiliaria No.270-62429 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Círculo de Ocaña N/S.

Dado en la ciudad de Ocaña Norte de Santander a los Veinte (20) días del mes de junio de 2023

Quien entrega



JESUS ANIBAL BARBOSA RIVERA

C.C. No. 1.066.062.781 de González C.

Quien recibe.



RAUL ANTONIO RIOBO PEREZ

C.C. No. 77.031.653 de Valledupar

REGISTRO CIVIL DE NACIMIENTO

REPUBLICA DE COLOMBIA



NIP

① Parte básica 9 8 08 2 9	② Parte comp. 64834
------------------------------	------------------------

③ INDICATIVO SERIAL 28045636	SECCION GENERAL			⑥ Código 24650
OFICINA DE REGISTRO CIVIL	④ Consultorio, notaría, Registraduría del Estado Civil, Inspección, corregimiento REGISTRADURIA MUNICIPAL	⑤ Departamento, municipio, Inspección, corregimiento CESAR PAILITAS		
DATOS DEL INSCRITO	⑦ APELLIDO(S) Y NOMBRE(S)			
	Primer apellido RIOBO	Segundo apellido ANGARITA	Nombre(s) SAURA CAROLINA	
	⑧ SEXO		⑨ FECHA DE NACIMIENTO	
Masculino <input type="checkbox"/> Femenino <input checked="" type="checkbox"/>		Año 1998 Mes 08 Día 20		
⑩ LUGAR DE NACIMIENTO				
País COLOMBIA		Departamento CESAR	Municipio PAILITAS	Inspección o corregimiento

DATOS DEL NACIMIENTO	⑪ Ordenamiento de salud o dirección de la casa clínica en que se realizó el nacimiento EN EL HOSPITAL NEELI MORENO BLANCO DE PAILITAS		⑫ Hora 0,6 Minutos 1,0	⑬ Tipo sanguíneo - Grupo 0- P.H. +	
	AM <input checked="" type="checkbox"/> PM <input type="checkbox"/>				
⑭ Documento antecedente presentado (certificado de nacido vivo número, documento ecuménico, acta religiosa) CERTIFICADO MEDICO		⑮ Nombre de quien expide el certificado		⑯ Número de registro o tarjeta profesional	
DATOS DE LOS PADRES DEL INSCRITO	⑰ APELLIDO(S) Y NOMBRE(S) DE LA MADRE (apellidos de soltera)			⑱ Edad al momento del parto	
	Primer apellido ANGARITA	Segundo apellido DOMADO	Nombre(s) MARIA CECILIA	26 Años	
	⑲ Documento de identificación (clase y número) C.C.No.49.553.550 CURUMANI		⑳ Nacionalidad(es) COLOMBIANA	㉑ Dirección domicilio VEREDA LAS GUARUJERAS	
	⑳ APELLIDO(S) Y NOMBRE(S) DEL PADRE			㉒ Edad al momento del nacimiento	
Primer apellido RIOBO	Segundo apellido PEREZ	Nombre(s) RAUL ANTONIO	26 Años		
㉓ Documento de identificación (clase y número) C.C.No.77.081.162 PAILITAS		㉔ Nacionalidad(es) COLOMBIANO	㉕ Dirección domicilio VEREDA LAS GUARUJERAS		

⑳ DATOS DECLARANTE	Apellido(s) y nombre(s) RIOBO PEREZ RAUL ANTONIO	Domicilio (dirección o municipio) VEREDA LAS GUARUJERAS
	Documento de identificación (clase y No.) C.C.No.77.081.162 PAILITAS (CESAR)	Firma <i>Raul Ariobó Perez</i>
㉑ DATOS TESTIGO	Apellido(s) y nombre(s)	Domicilio (dirección o municipio)
	Documento de identificación (clase y No.)	Firma
㉒ DATOS TESTIGO	Apellido(s) y nombre(s)	Domicilio (dirección o municipio)
	Documento de identificación (clase y No.)	Firma

㉓ FECHA DE INSCRIPCIÓN	Año 1998 Mes 10 Día 30	⑳ Nombre y firma autógrafa del funcionario que autorizó el registro <i>Jhonny Salza Pelaez</i> JHONNY SALZA PELAEZ
------------------------	---	---

ORIGINAL PARA LA OFICINA DE REGISTRO CIVIL

SECRETARÍA NACIONAL DEL ESTADO CIVIL
El suscrito registrador del Estado Civil de Cesar CERTIFICA que la presente es una copia del original que se encuentra en archivo.
Pailitas 24 de Octubre de 1998

Jhonny Salza Pelaez

ORIGENES DE LA INFORMACION DE LOS MENES DE LA REPUBLICA DE COLOMBIA

REPUBLICA DE COLOMBIA
REGISTRO CIVIL



REGISTRO DE NACIMIENTO

25227116

IDENTIFICACION N°

1) Parte básica	2) Parte común
27.0.1.1.9	20830

3) Clase (Notaría, Registraduría, Registraduría Estatal, Civil, Inspección, etc.)	4) Municipio y Departamento	5) Código
REGISTRADURIA MUNICIPAL	PAILITAS CESAR	2465

6) Primer apellido	7) Segundo apellido	8) Nombre
RICHO	ANGARITA	JUANITA
9) ESCRIBA MASCULINO O FEMENINO		
FEMENINA		
FECHA DE NACIMIENTO		10) Día
		19
		11) Mes
		ENERO
		12) Año
		1.997
13) País	14) Departamento	15) Municipio
COLOMBIA	CEGAR	PAILITAS

16) Clínica, hospital, dirección de la casa, vereda, corregimiento, etc., donde ocurrió el nacimiento		17) Hora
EN EL HOSPITAL ELI MORENO BLANCO DE PAILITAS CESAR		22:00
18) Documento presentado - Antecedente (Cert. médico, Acta parroquial, etc.)		19) Nombre del profesional que emitió el nacimiento
DECLARACION DE TESTIGO		CEGAR
20) Apellidos (de soltera)	21) Nombres	22) Sexo
ANGARITA DONADO	CECILIA	F
23) Identificación (clase y número)	24) Nacionalidad	25) Profesión u oficio
C.C.No 49.553.550 DE CURUMANI	COLOMBIANA	DOMESTICO
26) Apellidos	27) Nombres	28) Sexo
RICHO PEREZ	RAUL ANTONIO	M
29) Identificación (clase y número)	30) Nacionalidad	31) Profesión u oficio
C.C.No 77.081.162 DE PAILITAS	COLOMBIANO	COMERCIAL

32) Identificación (clase y número)	33) Firma (autógrafo)
C.C.No 77.081.162 DE PAILITAS	<i>Raul A. Riobo P.</i>
34) Dirección postal	35) Nombre
BARRIO LOS FUNDADORES PAILITAS	RAUL ANTONIO RIOBO PEREZ
36) Identificación (clase y número)	37) Firma (autógrafo)
C.C. No 36.588.726 DE PAILITAS	<i>Doris Calderon Barboza</i>
38) Domicilio (Municipio)	39) Nombre
BARRIO CIUDADILLA EL BOSQUE PAILITAS	DORIS CALDERON BARBOZA
40) Identificación (clase y número)	41) Firma (autógrafo)
C.C.No 6.795.007 DE PAILITAS	<i>Lirardo Jaime Baruffi</i>
42) Domicilio (Municipio)	43) Nombre
BARRIO 9 ABRIL PAILITAS (CESAR)	LIRARDO JAIME BARUFFI
FECHA DE INSCRIPCIÓN (FECHA EN QUE SE SIENTA ESTE REGISTRO)	
44) Día	45) Mes
8	11 A Y O
46) Año	47) Hora
1997	

ORIGINAL PARA LA OFICINA DE REGISTRO CIVIL

REGISTRADURIA NACIONAL DEL ESTADO CIVIL
A su cargo registrador del Estado Civil de Pailitas Cesar CERTIFICA que lo copia del folio original que se encuentra en esta oficina.
Pailitas, 24 AGO 2012

[Firma]
REGISTRADURIA NACIONAL DEL ESTADO CIVIL

CONTRATO DE PRESTACIÓN DE
SERVICIOS PROFESIONALES N° ____

NOMBRE(S) DEL/LOS CONTRATANTE(S): RAUL ANTONIO RIOBO PEREZ C.C. N° 77081162 De Pilitas	DOMICILIO(S) DEL/LOS CONTRATANTE(S): Calle 11 con Carrera 10-70, Barrio El Bosque, Pailitas, Cesar.
NOMBRE DEL CONTRATISTA (ABOGADO): JOSE MARIA GALVIS SANCHEZ C.C. N° 1.066.062.874 de González - Cesar T.P. N° 290.441 del C.S. de la J.	DIRECCIÓN DEL CONTRATISTA Y/O TELEFONOS: Calle 10 N°10-87. Ocaña (N. de S.)
LUGAR, FECHA DE NACIMIENTO Y NACIONALIDAD DEL CONTRATISTA:	SERVICIO QUE DESEMPEÑARÁ EL CONTRATISTA: Representación Judicial dentro del Proceso Declarativo de Simulación en el cual es demandado, bajo radicado 2023-00375, Juzgado Tercero Civil Municipal de Ocaña.
HONORARIOS - REMUNERACIÓN: CINCO MILLONES DE PESOS (\$5.000.000).	DURACIÓN DEL CONTRATO: Hasta la sentencia o auto que ponga fin al proceso.
PERÍODO Y FORMA DE PAGO: PRIMER ABONO: Por valor de TRES MILLONES DE PESOS (\$3.000.000) , a la firma del presente contrato, 21/07/2023. SEGUNDO ABONO: Por valor del saldo restante DOS MILLONES DE PESOS (\$2.000.000) , en la fecha 30 de septiembre del 2023.	FECHA DE INICIACIÓN DEL CONTRATO: A la firma del presente documento
REFERENCIA DEL PROCESO: Proceso Declarativo de Simulación en el cual es demandado, bajo radicado 2023-00375, Juzgado Tercero Civil Municipal de Ocaña.	CIUDAD DONDE HA SIDO CONTRATADO EL CONTRATISTA: Ocaña (Norte de Santander) – COLOMBIA.

Entre, **EL CONTRATANTE** referenciado en el cuadro anterior y **EL CONTRATISTA JOSE MARIA GALVIS SANCHEZ**, igualmente mayor de edad y vecino de Ocaña (N. de S.), abogado titulado y en ejercicio, portador de la Tarjeta Profesional No. 290.441 del Consejo Superior de la Judicatura y de la cédula de ciudadanía No. 1.066.062.874 expedida en González (Cesar), quien en lo sucesivo se designará como **EL ABOGADO**, hemos convenido en celebrar un contrato de prestación de servicios profesionales que se regulará por las cláusulas que a continuación se expresan y en general por las disposiciones del Código Civil aplicables a la materia de qué trata este contrato:

Primera. Objeto. – **EL ABOGADO**, de manera independiente, es decir, sin que exista subordinación jurídica, utilizando sus propios medios, prestará asesoría jurídica y representación judicial al **CONTRATANTE (Y AL PROCESADO)**, dentro del proceso que viene de la referencia. **Segunda. Honorarios.** – **EL CONTRATANTE** pagará, por concepto de honorarios, la suma **ESTIPULADA AL INICIO DEL PRESENTE CONTRATO Y PAGADEROS CONFORME A LOS PLAZOS ESTIPULADOS AL INICIO**. a. Se entiende que, si **EL CONTRATANTE Y EL ABOGADO** acuerdan extender el servicio de asesoría jurídica y/o representación judicial a otra instancia, a través de recursos de alzada diferentes a los pactados con el presente o cualquier tipo de acción judicial, materia o asunto diferente de los enunciados en la primera cláusula, la remuneración de este servicio adicional se pactará entre las partes, con independencia del monto de honorarios que se pacten en el presente escrito. **Tercera. Obligaciones del abogado.** – Constituyen las principales obligaciones para el abogado: a) Obrar con diligencia en los asuntos a él

CONTRATO DE PRESTACIÓN DE
SERVICIOS PROFESIONALES N° ____

encomendados dentro del proceso o asunto referenciado conforme al ordenamiento jurídico; b) Resolver las consultas con la mayor celeridad posible; c) Realizar un informe general, escrito o verbal, de los negocios que se le hayan entregado al finalizar los mismos, cada mes o cada vez que exista alguna novedad dentro del proceso de acuerdo a la naturaleza del servicio prestado o que se prestará (o más, según se acuerde por escrito de mutuo acuerdo posterior a la firma del presente documento); d) Acudir a las citas que **EL CONTRATANTE** requiera, durante el horario normal en que éste desarrolla sus labores, según las necesidades y conforme a la disponibilidad de tiempo del **ABOGADO** y el **CONTRATANTE**; **Cuarta . Obligaciones del CONTRATANTE.** – **EL/LOS CONTRATANTE(S) – PODERDANTE(S) queda(n) obligado(s) a:** a) cubrir el monto de los honorarios en las fechas o formas de pago pactadas en la parte inicial del presente documento; b) suministrar toda la información que requiera **EL ABOGADO**; A). pagar los honorarios o cualquier gasto que surja de la prestación de servicios no contemplados en la cláusula segunda. B). Comprender que la labor profesional del abogado es de medios y no de resultados, por consiguiente, no hará ninguna exigencia en ese sentido, máxime que todas las decisiones mediante autos y sentencias son providencias ajenas al **ABOGADO** emitidas por una autoridad administrativa o judicial competente. e) A comunicarse exclusivamente con el **ABOGADO** en horarios y fechas hábiles o laborales. f) A ser paciente con las comunicaciones (de cualquier medio de comunicación existente) que establezca con el **ABOGADO**, en virtud a que, si éste no puede contestarle de manera inmediata, en razón a sus ocupaciones, **EL CONTRATANTE** deberá esperar a que el **ABOGADO**, en un tiempo prudencial pueda regresarles las respuestas a sus inquietudes o fijan cita para rendir informes de su gestión u orientación jurídica. **Quinta. Duración.** – El presente contrato se celebra de manera indefinida por el término que dure el proceso referenciado o la gestión contratada. Empero, cualquiera de las partes podrá darlo por terminado dando aviso escrito y de común acuerdo con suficiente antelación. Por su parte, el **ABOGADO** podrá dar por terminado unilateralmente el presente contrato, sin estar obligado a devoluciones de dineros entregados a favor del mismo, por las siguientes causales: **A)** Por trato deshonroso o irrespetuoso del contratante o cualquiera de sus familiares o personas que tengan interés en representación del mismo. **B).** Por direccionamientos del **CONTRATANTE** al **ABOGADO** de cómo debe realizarse sus labores o cualquiera de sus familiares o personas que tengan interés en el proceso sobre el asunto contratado. **C)** Por consultar posteriormente a la fecha del presente contrato, con otro profesional del derecho sobre el asunto contratado pidiendo concepto sobre el asunto o labor encomendada con el presente sin previo consentimiento. **D)** Por entregar documentos o información que no corresponda a la realidad. **E)** Por no entregar documentos o información necesaria por lo menos diez (10) días antes de la fecha de las (o por la premura del tiempo, amerite entregas sobre la marcha), diligencias o fecha límite para interponer la acción judicial, citación o alegaciones, de acuerdo al asunto o negocio jurídico encomendado en que se requiera. **Sexta. Delegación.** – Queda permitida la delegación de los negocios, que en virtud del presente encargo se entreguen a **EL ABOGADO** de ser necesario y a discrecionalidad del mismo. Por su parte, el **ABOGADO** podrá encomendar o sustituir a cualquier otro profesional del Derecho, en apoyo a alguna de las audiencias, diligencias o gestión necesaria que requiera dentro y fuera de la ciudad en donde fue contratado. **Séptima. Terminación anormal.** – El incumplimiento de las obligaciones nacidas de este acuerdo de voluntades por una de las partes, facultará a la otra para dar por terminado el contrato, sin que sea necesario requerimiento de ninguna índole sin que implique devolución de honorarios cancelados a la fecha. En caso de que el **CONTRATANTE O SU REPRESENTANTE** quiera dar por terminado el presente contrato el **ABOGADO**, podrá a su discrecionalidad, acceder a dicha terminación sin que implique devolución de honorarios y el **CONTRATANTE** deberá cancelar adicionalmente un diez por ciento (10%) de lo pactado y trabajado a la fecha, para poder expedir paz y salvo y la respectiva renuncia al poder. **Octava. Cláusula compromisoria.** – Toda controversia o diferencia relativa a este contrato, su ejecución y liquidación, se resolverá por un Tribunal de Arbitramento designado por la Junta Directiva de la Cámara de

CONTRATO DE PRESTACIÓN DE
SERVICIOS PROFESIONALES N° ____

Comercio de Ocaña (N. de S.), mediante sorteo efectuado entre los árbitros inscritos en las listas que lleva el Centro de Arbitraje y Conciliación Mercantiles de dicha Cámara. El Tribunal se sujetará a lo dispuesto en el decreto 1818 de 1998 o estatuto orgánico de los sistemas alternativos de solución de conflictos y demás normas concordantes, de acuerdo con las siguientes reglas: a) El tribunal estará integrado por 3 árbitros, b) la organización interna del Tribunal se sujetará a las reglas previstas en el Centro de Arbitraje y Conciliación Mercantiles, c) El Tribunal decidirá en (derecho, en conciencia o en principios técnicos), d) El Tribunal funcionará en el Centro de Arbitraje y Conciliación Mercantiles. **Novena.** Este contrato constituye título de recaudo ejecutivo, ya que se trata de una obligación clara, expresa y exigible al tenor de los arts. 488 y 491 del C. de P. Civil y 100 del C. P. del Trabajo.

En señal de conformidad, las partes suscriben el presente documento en dos ejemplares del mismo tenor, compuesto de dos folios cada uno (3 páginas), en Ocaña (N. de S.), a los veintiún (21) días del mes de julio del año dos mil veintitrés (2023).

EL CONTRATANTE,


Raul A Riobo P.
RAUL ANTONIO RIOBO PEREZ
C.C. N° 77081162 De Pilitas
Contratante.



EL CONTRATISTA ABOGADO:


JOSE MARIA GALVIS SANCHEZ
C.C. N° 1.066.062.874 de González - Cesar
 T.P. N° 290.441 del C.S. de la J.