

Señores  
JUZGADO CIVIL MUNICIPAL  
SEVILLA-VALLE  
E. S. D.



REFERENCIA: PROCESO DE SIMULACION ABSOLUTA  
RADICADO: 2019-00316-00  
DEMANDANTE: ANA DEISY GARCIA GIL  
DEMANDADA: MARIA RUBY CATAÑO DE OSPINA

Yo, MARIA RUBY CATAÑO DE OSPINA, identificada con cédula de ciudadanía Nro. 29.432.774 de Calima Valle, respetuosamente le manifiesto a Usted, Señor Juez, que por medio del presente escrito confiero poder especial, amplio y suficiente a la Doctora **MARIA DEL PILA NIETO LEAL**, mayor de edad, con domicilio y residencia en la ciudad de Sevilla, identificada con la Cédula de Ciudadanía No. 52.825.654 de Bogotá, portadora de la Tarjeta Profesional Nro. 265779 C.S.J, para que en mi nombre y representación tramite todo lo relacionado y lleve hasta su terminación el proceso de la referencia.

Mi apoderado queda expresamente facultado para recibir, desistir, sustituir, transigir, conciliar, renunciar, reasumir, recibir dineros, formular tachas, solicitar medidas cautelares, interponer recursos, contestar a las actuaciones procesales y todas las demás facultades establecidas en el artículo 74 y 77 del Código General del Proceso.

Sírvase, por lo tanto reconocerle personería a mi apoderado en los términos y para los efectos del presente poder.

Atentamente,

*Maria Ruby Cataño*  
MARIA RUBY CATAÑO DE OSPINA  
CC. 29.432.774 de Calima Valle  
Domicilio: Vereda Palomino Finca La Aurora  
Celular 311-621-4163  
Correo electrónico: lauragonzalez109@hotmail.com

ACEPTO,

*Maria del Pilar Nieto Leal*  
MARIA DEL PILAR NIETO LEAL  
CC No. 52.825.654 de Bogotá  
TARJETA 265779 C.S.J  
Carrera 52 Nro. 61-49 de Sevilla  
Celular 310-510-5939  
Correo electrónico: pilynieto2004@hotmail.com



**DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO**

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



2644

En la ciudad de Sevilla, Departamento de Valle, República de Colombia, el treinta (30) de julio de dos mil veinte (2020), en la Notaría Primera (1) del Círculo de Sevilla, compareció:

MARIA RUBY CATAÑO OSPINA, identificado con Cédula de Ciudadanía/NUIP #0029432774 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

*Maria Ruby Cataño do*



nbh1pgrtdln6  
30/07/2020 - 12:06:31:606



----- Firma autógrafa -----

El compareciente no fue identificado mediante biometría en línea por la siguiente razón:  
Imposibilidad de captura de huellas

Este folio se asocia al documento de PODER ESPECIAL, AMPLIO Y SUFICIENTE y en el que aparecen como partes MARIA RUBY CATAÑO DE OSPINA.



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

FABIÁN MAURICIO MEDINA CABRERA  
Notario primero (1) del Círculo de Sevilla

Consulte este documento en [www.notariasegura.com.co](http://www.notariasegura.com.co)

Número Único de Transacción: nbh1pgrtdln6

Doctor  
JOSÉ ENIO SUÁREZ SALDAÑA  
Juez Civil Municipal  
E. S. D.

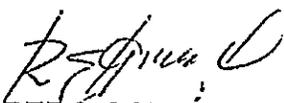
PROCESO: ABREVIADO DE SIMULACIÓN  
DEMANDANTE: ANA DEISY GARCÍA GIL  
DEMANDADOS: MARIA RUBY CATAÑO DE OSPINA, ROSEMBERG GARCÍA  
GARCÍA y AYDEE MENDOZA GARCÍA.  
RADICACIÓN No. 2019.0316-00

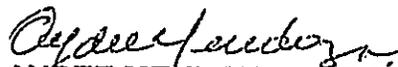
ROSEMBERG GARCÍA GARCÍA y AYDEE MENDOZA GARCÍA, identificados como aparece al pie de nuestras correspondientes firmas, por medio de este escrito, comedida y respetuosamente nos permitimos manifestarle que conferimos poder especial, amplio y suficiente a la Dra. MARÍA DEL PILAR NIETO LEAL, identificada con la C., de C. No. 52.825.654 expedida en Bogotá D. C, portadora de la T. P. No. 265.779 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, para que lleve nuestra representación dentro del proceso de la referencia.

Nuestra apoderada queda facultada para contestar la demanda, proponer excepciones, nulidades, incidentes, tachar documentos y testigos, recibir, desistir, transigir, sustituir, aportar pruebas, presentar recursos y efectuar todas las gestiones tendientes a nuestra defensa.

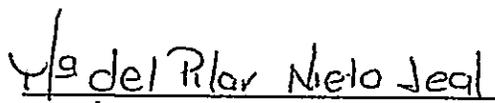
Sírvase reconocerle personería en la forma y términos del presente mandato.

Señor Juez,

  
ROSEMBERG GARCÍA GARCÍA  
C. C. No. 16639803

  
AYDEE MENDOZA GARCÍA  
C. C. No. 38438372

Acepto,

  
MARÍA DEL PILAR NIETO LEAL  
C. de C. No. 52.825.654 Bogotá D. C  
T. P. No. 265.779 C. S. de la J.





### DILIGENCIA DE PRESENTACIÓN PERSONAL



2744

#### Artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1069 de 2015

En la ciudad de Sevilla, Departamento de Valle, República de Colombia, el once (11) de agosto de dos mil veinte (2020), en la Notaría Primera (1) del Círculo de Sevilla, compareció:

AYDEE MENDOZA GARCIA, identificado con Cédula de Ciudadanía/NUIP #0038438372, presentó el documento dirigido a JOSÉ ENIO SUÁREZ SALDAÑA y manifestó que la firma que aparece en el presente documento es suya y acepta el contenido del mismo como cierto.

*Aydee Mendoza Garcia*

----- Firma autógrafa -----



80ea0wftpy7y  
11/08/2020 - 09:11:53:174

ROSEMBERG GARCIA GARCIA, identificado con Cédula de Ciudadanía/NUIP #0016639803, presentó el documento dirigido a JOSÉ ENIO SUÁREZ SALDAÑA y manifestó que la firma que aparece en el presente documento es suya y acepta el contenido del mismo como cierto.

*Rosemberg Garcia Garcia*

----- Firma autógrafa -----



692963k9hwqf  
11/08/2020 - 09:13:04:395

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

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



*Fabián Mauricio Medina Cabrera*



FABIÁN MAURICIO MEDINA CABRERA  
Notario primero (1) del Círculo de Sevilla

Consulte este documento en [www.notariasegura.com.co](http://www.notariasegura.com.co)  
Número Único de Transacción: 80ea0wftpy7y

**ESPACIO EN BLANCO**  
NOTARÍA PRIMERA DE SEVILLA

REPUBLICA DE COLOMBIA  
IDENTIFICACION PERSONAL  
CEDULA DE CIUDADANIA

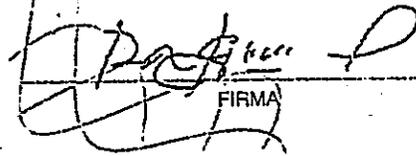
NUMERO 16.639.803

GARCIA GARCIA

APELLIDOS

ROSEMBERG

NOMBRES

  
FIRMA



INDICE DERECHO

FECHA DE NACIMIENTO 27-AGO-1955

SEVILLA  
(VALLE)

LUGAR DE NACIMIENTO

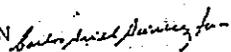
1.67  
ESTATURA

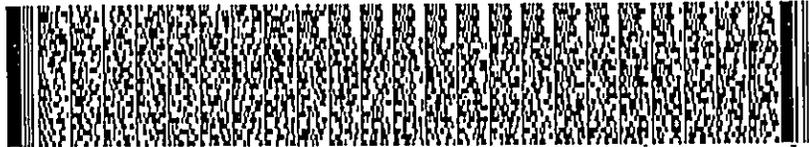
O+  
G.S. RH

M  
SEXO

05-OCT-1978 CALI

FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

  
REGISTRADOR NACIONAL  
CARLOS ARIEL SÁNCHEZ TORRES



A-3109700-00159736-M-0016639803-20090620

0012709114A 1

4240002049



REPUBLICA DE COLOMBIA  
IDENTIFICACION PERSONAL  
CEDULA DE CIUDADANIA

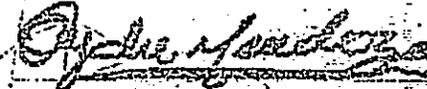
NUMERO 38.438.372

MENDOZA GARCIA

APELLIDOS

AYDEE

NOMBRES



FIRMA



INDICE DERECHO

FECHA DE NACIMIENTO 10-ENE-1959

CALI  
(VALLE)

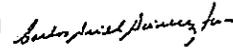
LUGAR DE NACIMIENTO

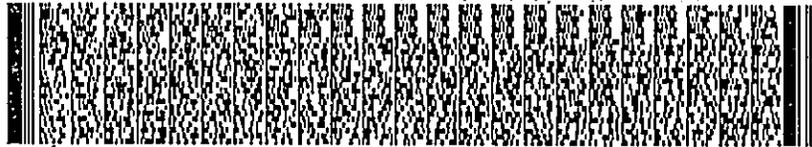
1.68  
ESTATURA

O+  
G.S. RH

F  
SEXO

11-AGO-1977 CALI  
FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

  
REGISTRADOR NACIONAL  
CARLOS ARIEL SÁNCHEZ TORRES



A-3109700-00187770-F-0038438372-20091019

0017295389A 2

3150003952





# REPUBLICA DE COLOMBIA

CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA

## CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA TARJETA PROFESIONAL DE ABOGADO



NOMBRES:  
MARIA DEL PILAR

APELLIDOS:  
NIETO LEAL

PRESIDENTE CONSEJO  
SUPERIOR DE LA JUDICATURA  
EDGAR CARLOS SANABRIA MELO

UNIVERSIDAD:  
LA GRAN COLOMBIA/ARM

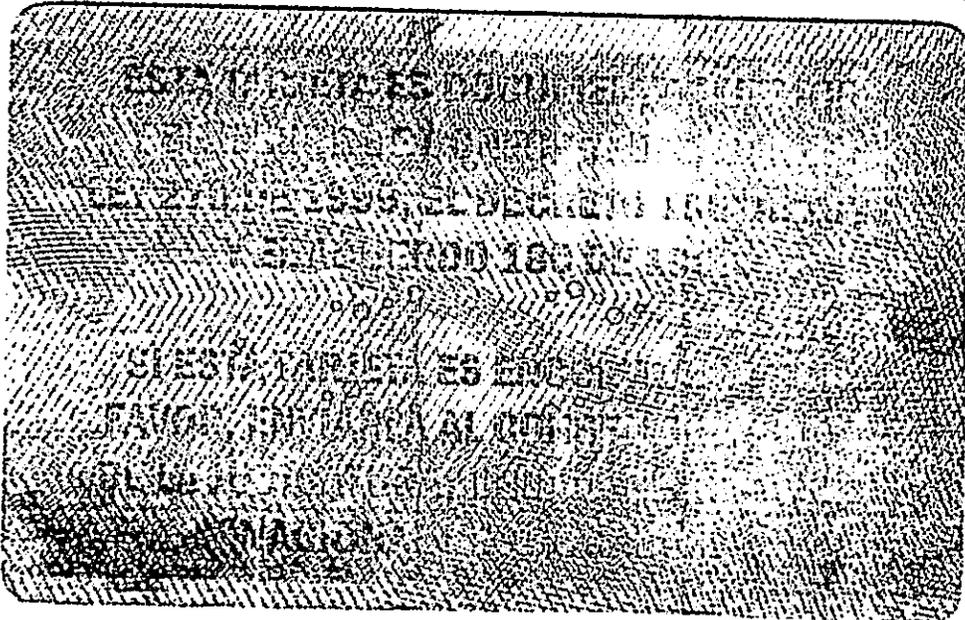
FECHA DE GRADO:  
24 de septiembre de 2015

CONSEJO SECCIONAL:  
QUINDIO

CEDULA:  
52825654

FECHA DE EXPEDICION:  
26 de noviembre de 2015

TARJETA N°:  
265779





REPUBLICA DE COLOMBIA  
IDENTIFICACION PERSONAL  
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO 52.825.654

NIETO LEAL

APELLIDOS

MARIA DEL PILAR

NOMBRES

*Maria del Pilar Nieto Leal*

FIRMA



FECHA DE NACIMIENTO 17-NOV-1979

BOGOTA D.C  
(CUNDINAMARCA)

LUGAR DE NACIMIENTO

1.70

ESTATURA

O+

G.S. RH

F

SEXO

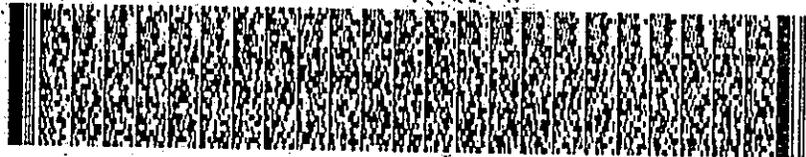
03-FEB-1998 BOGOTA D.C

FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

*Carlos Ariel Sánchez Torres*

INDICE DERECHO

REGISTRADOR NACIONAL  
CARLOS ARIEL SANCHEZ TORRES



A-3109700-00347909-F-0052825654-20111129

0028572328A 1

37907905



Doctor  
JOSÉ ENIO SUÁREZ SALDAÑA  
Juez Civil Municipal  
E. S. D.

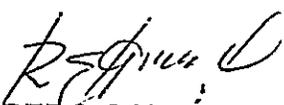
PROCESO: ABREVIADO DE SIMULACIÓN  
DEMANDANTE: ANA DEISY GARCÍA GIL  
DEMANDADOS: MARIA RUBY CATAÑO DE OSPINA, ROSEMBERG GARCÍA  
GARCÍA y AYDEE MENDOZA GARCÍA.  
RADICACIÓN No. 2019.0316-00

ROSEMBERG GARCÍA GARCÍA y AYDEE MENDOZA GARCÍA, identificados como aparece al pie de nuestras correspondientes firmas, por medio de este escrito, comedida y respetuosamente nos permitimos manifestarle que conferimos poder especial, amplio y suficiente a la Dra. **MARÍA DEL PILAR NIETO LEAL**, identificada con la C., de C. No. 52.825.654 expedida en Bogotá D. C, portadora de la T. P. No. 265.779 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, para que lleve nuestra representación dentro del proceso de la referencia.

Nuestra apoderada queda facultada para contestar la demanda, proponer excepciones, nulidades, incidentes, tachar documentos y testigos, recibir, desistir, transigir, sustituir, aportar pruebas, presentar recursos y efectuar todas las gestiones tendientes a nuestra defensa.

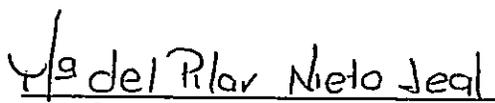
Sírvase reconocerle personería en la forma y términos del presente mandato.

Señor Juez,

  
ROSEMBERG GARCÍA GARCÍA  
C. C. No. 16639803

  
AYDEE MENDOZA GARCÍA  
C. C. No. 38438392

Acepto,

  
MARÍA DEL PILAR NIETO LEAL  
C. de C. No. 52.825.654 Bogotá D. C  
T. P. No. 265.779 C. S. de la J.

Doctor  
**JOSÉ ENIO SUÁREZ SALDAÑA**  
Juez Civil Municipal  
E. S. D.



**PROCESO: ABREVIADO DE SIMULACIÓN**  
**DEMANDANTE: ANA DEISY GARCÍA GIL**  
**DEMANDADOS: MARIA RUBY CATAÑO DE OSPINA, ROSEMBERG GARCÍA GARCÍA y AYDEE MENDOZA GARCÍA.**  
**RADICACIÓN No. 2019.0316-00**

**MARÍA DEL PILAR NIETO LEAL**, identificada con la C., de C. No. 52.825.654 expedida en Bogotá D. C, portadora de la T. P. No. 265.779 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, obrando en calidad de apoderada judicial de los señores **MARIA RUBY CATAÑO DE OSPINA, ROSEMBERG GARCÍA GARCÍA y AYDEE MENDOZA GARCÍA**, por medio de este escrito comedido y respetuosamente me dirijo a su señoría para, en uso del poder conferido, proceder a dar contestación al libelo de demanda, en los siguientes términos:

**A LOS HECHOS:**

**AL PRIMERO:** Es cierto. Así consta en el correspondiente certificado de tradición.

**AL SEGUNDO:** No es claro. Es una manifestación sin sentido hecha por el apoderado de la parte actora.

**AL TERCERO:** No fue la señora **MARIA RUBY CATAÑO DE OSPINA** quien realizó el traspaso del inmueble, sino el señor Dámaso García quien transfirió el dominio del mentado inmueble, a favor de aquella, previa entrega de la suma de **DIEZ MILLONES DE PESOS (\$10.000.000.,oo) m/Cte.**

**AL CUARTO:** No es cierto, mi poderdante no se aprovechó de la tal situación de desequilibrio del señor Dámaso García, porque tal anomalía no existía. Además, el concepto emitido por el profesional médico que expidió la historia enunciada solo hace relación a que dicho señor padecía **TRASTORNO DEL SUEÑO y DIABETES MELLITUS**; es decir, **CON TAL CONCEPTO O DICTAMEN NO SE DA FIRMEZA A LO EXPRESADO, O MEJOR, CON ELLO NO SE CONVIERTE AL SUJETO, EN ESTE CASO AL SEÑOR DÁMASO GARCÍA, EN UNA PERSONA EN SITUACION DE DISCAPACIDAD MENTAL ABSOLUTA.**

Además, una persona que padezca de desequilibrio mental no puede ser eximida de efectuar una negociación como la que es materia de la litis.



Para ello basta con traer a colación lo expuesto por nuestro más alto Tribunal Constitucional, veamos:

***“Los sujetos con discapacidad mental relativa pueden, de forma autónoma y sin ninguna medida de protección, asumir el manejo de aquellos negocios jurídicos que no estén relacionados con su inhabilidad. En consecuencia, una persona que padece una enfermedad mental leve o moderada podrá, si así lo permite su impedimento o trastorno, administrar sus recursos económicos (patrimonio)”. (Corte Constitucional. Sentencia 09/16, M. P. Dr. ALBERTO ROJAS RÍOS) (Negrilla, resaltado y subrayas fuera del texto).***

A más de lo dicho, el señor Dámaso García sí recibió el dinero producto de la negociación, como consta en el documento notarial respectivo y de lo cual dio fe el señor Notario.

**AL QUINTO:** Es una apreciación traída de los cabellos por el distinguido diplomado, puesto que en la Oficina de Instrumentos públicos no se maneja lo relativo a impuestos y, entonces, miente al decir que “al recibir el documento, se percata que el predio ya no está a nombre de su padre”.

**AL SEXTO:** Es cierto.

**AL SEPTIMO:** Es cierto lo relativo al fallecimiento, de acuerdo a la copia del Registro Civil de defunción, pero allí nada se dice del diagnóstico referido.

**AL OCTAVO:** No es menester realizar estudio alguno de la historia clínica aludida, pues solo debe tenerse en cuenta el dictamen emitido en época anterior a la celebración del contrato de compra venta. Además, **ES FALSO QUE EL Señor Dámaso García presentara síntomas de trastorno mental. Recuérdese que solo padecía de TRASTORNO DEL SUEÑO y DIABETES MELLITUS**

**AL NOVENO.** Es repetición del hecho octavo. Y, además **ES FALSO**

**AL DÉCIMO:** No es cierto que el bien pertenezca al señor Dámaso García y tampoco que haya salido en forma irregular bajo la figura de aparente venta.

**AL NOVENO (sic):** Es cierto que de pertenecer al señor Dámaso García, y luego de su fallecimiento, inexorablemente su hija participaría en el juicio sucesorio.

**A LAS PRETENSIONES:**

Me opongo a las mismas, dado que no se trató de simulación absoluta, como se probará ante el Despacho que conoce de esta litis. De igual manera me permito proponer las siguientes excepciones:

### **FALTA DE REQUISITOS PARA ADELANTAR LA ACCIÓN DE SIMULACIÓN:**

Con el ánimo de dar un poco de claridad al asunto y de paso a la parte actora, quiero manifestar lo siguiente:

Las pretensiones de la demanda se fundamentan, especialmente, en la narración del hecho cuarto, al exponer:

**“La señora MARÍA RUBY, aprovechó la situación de desequilibrio mental que venía presentando el señor Dámaso, situación que se encuentra plasmada en la historia clínica del señor García, en atención médica prestada por el Hospital de Finlandia Quindío el 3 de noviembre de 2013, lo anterior para realizar la simulación de la venta, dado que de la negociación antes mencionada el señor DÁMASO no recibió dinero alguno y la señora MARÍA RUBY se vio beneficiada de dicha venta al recibir el pleno dominio sobre el bien inmueble”.** Negrilla y subrayas no son del texto original).

De acuerdo a lo transcrito y con vista al documento aludido (atención médica que no es del 3 de noviembre sino del 22), con suma claridad se concluye que el señor **DÁMASO GARCÍA** nunca padeció alguna **“situación de desequilibrio mental”**.

Y el diagnóstico fue **TRASTORNO DEL SUEÑO** (“Los trastornos del sueño son afecciones que provocan cambios en la forma de dormir”) y **DIABETES MELLITUS**, que “es un conjunto de trastornos metabólicos, cuya característica común principal es la presencia de concentraciones elevadas de glucosa en la sangre de manera persistente o crónica, debido ya sea a un defecto en la producción de insulina, a una resistencia a la acción de ella para utilizar la glucosa, a un aumento en la producción de glucosa o a una combinación de estas causas”. También se acompaña de anomalías en el metabolismo de los lípidos, proteínas, sales minerales y electrolitos”.

En consecuencia, no se entiende porqué motivo la parte demandante esbozó lo atinente a desequilibrio mental del señor García, si tales dolencias nunca podrían desencadenar incapacidad para realizar actividades que involucraran negocios como el que llevó a cabo con la demandada, señora **MARIA RUBY CATAÑO DE OSPINA**.

Es de anotar, vuelvo a repetir, que solo se debe atender al diagnóstico o historia laboral, documentos expedidos antes del día 16 de mayo de 2014, fecha en la cual se llevó a cabo la negociación que nos ocupa.

Por ello, señor Juez, y sin necesidad de prueba, es decir, de puro derecho, le solicito que decida, negando las pretensiones del libelo.

**CARENCIA DE LOS EFECTOS DE LA SIMULACIÓN FRENTE A LOS ADQUIRENTES DE BUENA FE».**

En cuanto a la situación de los señores ROSEMBERG GARCÍA GARCÍA y AYDEE MENDOZA GARCÍA, considero, señor Juez, que la acción de simulación no puede afectarlos por ser adquirentes de buena fé.

Así lo ha dicho la sala civil de la corte suprema de justicia en diferentes sentencias, veamos:

**«En ese orden, aunque tratándose de inmuebles, la declaración de simulación produce la necesaria consecuencia de cancelar los registros respectivos, pues solo así se logra devolver el dominio al verdadero propietario, en este caso, resulta improcedente la restitución jurídica y material del bien enajenado, porque la declaración sobre el finjimiento del negocio no produce efectos frente a la adquirente de buena fe».**

Y en sentencia del 5 de agosto de 2013 con radicación 2004-00103-01 dijo:

**«De todo ello se sigue que en virtud del negocio simulado pueden llegar a constituirse legítimos intereses en el mantenimiento de la situación aparente por parte de los terceros de buena fe. "...los terceros que no se pueden ver perjudicados por la nulidad del negocio simulado –refiere la doctrina contemporánea– son los terceros de buena fe, los que obran en base a la confianza que suscita un derecho aparente; los que no pudieron advertir un error no reconocible; los que 'obrando con**

**cuidado y previsión' se atuvieron a lo que 'entendieron o pudieron entender', vale decir, a los términos que se desprenden de la declaración y no a los que permanecen guardados en la conciencia de los celebrantes". (Negrilla cursivas y subrayas son de la suscrita).**

Y esa apreciación de buena fe de los mentados **ROSEMBERG GARCÍA GARCÍA** y **AYDEE MENDOZA GARCÍA** depende del hecho de ignorar, al momento de la negociación, la supuesta voluntad real de las partes, dado que ni siquiera eran conocidos o amigos, especialmente de la vendedora.

Y dice también que "(...) los terceros protegidos son los que creyeron en la plena eficacia vinculante del negocio porque no sabían que era simulado, es decir los que ignoraban los términos del acuerdo simulatorio –que en este caso no lo hubo-, o, dicho de otra forma, los que contrataron de buena fe, a quienes el contenido de ese convenio les es inoponible".

"La Corte ha señalado que la buena fe es un principio que de conformidad con el artículo 83 de la Carta Política se presume y conforme con este (i) las actuaciones de los particulares y de las autoridades públicas deben estar gobernadas por el principio de buena fe y; (ii) ella se presume en las actuaciones que los particulares adelanten ante las autoridades públicas, es decir en las relaciones jurídico administrativas, pero dicha presunción solamente se desvirtúa con los mecanismos consagrados por el ordenamiento jurídico vigente, luego es simplemente legal y por tanto admite prueba en contrario".

De igual manera, la misma corporación, con ponencia del Dr. **ARIEL SALAZAR RAMÍREZ**, proceso con radicación nº **11001-31-03-027-2005-00668-01**, expuso

"(...) Lo anterior daría lugar a revocar el decreto de «simulación absoluta» respecto de las ventas mencionadas y modificar las órdenes de cancelación y registro impartidas por el a-quo para que recayeran únicamente sobre lo

concerniente al convenio respecto del cual prosperó la solicitud de simulación, pero en este punto y dado que dicha acción busca recomponer el patrimonio del deudor a fin de que el acreedor quede en condiciones de perseguirlo para hacer valer su derecho de crédito, es necesario examinar los efectos que tal declaración pueden reportar frente a la última adquirente del bien.

3. Al estudiar la situación de los terceros compradores, esta Corporación ha distinguido entre aquellos denominados por la doctrina como terceros absolutos y los terceros relativos para indicar que a los primeros los efectos de la declaración de simulación les serán siempre extraños, en tanto es posible que los segundos «soporten las consecuencias adversas que genera la declaración de simulación absoluta de un contrato».

*Esta cuestión -sostuvo la Sala- -que un amplio sector de la doctrina considera como “el punto central y, prácticamente el más interesante de la teoría de la simulación” - ha sido resuelta por la jurisprudencia a favor de los terceros de buena fe, a quienes se les ha brindado una protección incondicional: “...si de simulación absoluta se trata, (...) frente a terceros, dentro del marco de circunstancias concretas se definirán las diferentes hipótesis que pueden suscitarse entre éstos conforme deriven derechos del titular real o del titular aparente en la cual, por principio se privilegia el interés de quien actuó de buena fe con base en la apariencia en preservación de ésta, la regularidad y certidumbre del tráfico jurídico y de las relaciones jurídicas negociales (...)”. (CSJ SC-077, 30 Jul. 2008, Rad. 1998-00363-01).*

Y en otra oportunidad agregó:

*“Recuerda ahora la Corte que en materia de simulación, de manera consistente la jurisprudencia ha protegido a los terceros ubicados en la margen del negocio simulado y tal resguardo se ha brindado porque sería injusto que quienes contrataron con el propietario aparente, cubiertos por*

el velo de la ignorancia sobre el acto oculto, y gobernados sólo por la apariencia, padecieran los efectos del arcano designio de los contratantes que sólo vería la luz como resultado de la sentencia que declara la simulación. Ha dicho la Sala a este propósito que 'aquellos que sin incurrir en falta dadas las circunstancias particulares de cada caso, hayan adquirido el bien, derecho o cosa que en el contrato simulado aparece como transferido, tienen sin duda derecho a invocar esa apariencia que les sirvió de base, como única forma de sus determinaciones, en la negociación, y por lo tanto deben ser amparados, no sólo porque así lo mandan los textos legales recién citados (Arts. 1766 del C.C. y 276 del C. de P.C.), sino porque así lo exige la normalidad y estabilidad económica de las transacciones a que da lugar la vida de relación en las sociedades modernas' (G.J. Tomo CCXVI, pág. 289)".

De todo ello se sigue que en virtud del negocio simulado pueden llegar a constituirse legítimos intereses en el mantenimiento de la situación aparente por parte de los terceros de buena fe. "...los terceros que no se pueden ver perjudicados por la nulidad del negocio simulado –refiere la doctrina contemporánea– son los terceros de buena fe, los que obran en base a la confianza que suscita un derecho aparente; los que no pudieron advertir un error no reconocible; los que 'obrando con cuidado y previsión' se atuvieron a lo que 'entendieron o pudieron entender', vale decir, a los términos que se desprenden de la declaración y no a los que permanecen guardados en la conciencia de los celebrantes".

La apreciación de la buena o la mala fe del tercero dependerá, respectivamente, de si ignoraba o conocía la voluntad real de las partes para cuando adquirió el derecho que resulta incompatible con la simulación.

Así, los terceros protegidos son los que creyeron en la plena eficacia vinculante del negocio porque no sabían que era simulado, es decir los que ignoraban los términos del acuerdo simulatorio, o dicho de otra forma, los

que contrataron de buena fe, a quienes el contenido de ese convenio les es inoponible. (CSJ SC, 5 Ago. 2013, rad. 2004-00103-01(subrayas compartidas).

Así mismo expuso:

«(...) cuando un tercero ha adquirido el derecho de dominio sobre un inmueble de manos de un sujeto de derecho que ha sido partícipe de una relación negocial simulada, el ordenamiento positivo le brinda protección, al disponer el artículo 1766 del Código Civil que “las escrituras privadas, hechas por los contratantes para alterar lo pactado en la escritura pública, no producirán efectos contra terceros”, pues los terceros de buena fe que depositaron su confianza en la veracidad de una apariencia negocial que en un futuro resulte desvirtuada, no pueden ser asaltados en ese principio fundamental (el de la buena fe)» (CSJ, STC12 dic. 2005, rad. 1997-20853-02).

Es de anotar que en el plenario no existe prueba de que los señores **ROSEMBERG GARCÍA GARCÍA** y **AYDEE MENDOZA GARCÍA** hubiesen obrado de mala fe al adquirir el inmueble que les vendió la señora **MARIA RUBY CATAÑO DE OSPINA**.

Por consiguiente, en el remoto caso de que llegara a producirse una sentencia acogiendo las pretensiones, el Despacho deberá tener en cuenta ese precedente vertical, proveniente de la H. Corte Suprema de Justicia, para abstenerse de cancelar la anotación del Certificado de tradición, con respecto al negocio anotado, esto es, la compra del predio por parte de mis prohijados, señores **ROSEMBERG GARCÍA GARCÍA** y **AYDEE MENDOZA GARCÍA**, ya que *“sería injusto que quienes contrataron con el propietario aparente, cubiertos por el velo de la ignorancia sobre el acto oculto y gobernado por la apariencia, padecieran los efectos del designio de los contratantes que sólo vería la luz como resultado de la sentencia que declara la simulación»* (registro 15:30 a 22:47 *ibídem*)”..

## **ACERCA DE LAS PRUEBAS DE LA PARTE ACTORA:**

Con el debido respeto solicito al señor juez que, en cuanto a la historia clínica del señor Dámaso García, solo se tenga en cuenta la del año 2013, por ser anterior a la fecha de la negociación que nos confronta.

Con relación a la solicitud de pruebas testimoniales, relacionadas con los señores **OSCAR MESES y RODRIGO DE JESÚS RENDÓN**, comedidamente solicito al señor Juez se sirva no acceder al decreto de pruebas solicitadas por el actor, toda vez que no se ha dado cabal cumplimiento a los postulados a que hace referencia la normatividad en lo atinente a la práctica de las mismas, pues brilla por su ausencia lo relacionado con los artículos 212 y 213 del Código General del Proceso, que preceptúan:

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

El juez podrá limitar la recepción de los testimonios cuando considere suficientemente esclarecidos los hechos materia de esa prueba, mediante auto que no admite recurso.

**ARTÍCULO 213. DECRETO DE LA PRUEBA.** Si la petición reúne los requisitos indicados en el artículo precedente, el juez ordenará que se practique el testimonio en la audiencia correspondiente. (...)" (Subraya y negrilla fuera del texto original).

Acerca de tales normas, es abundante la jurisprudencia al respecto, pero veamos lo que expone el Tribunal Administrativo de Boyacá:

"De los anteriores artículos se extrae claramente que uno de los requisitos formales que debe contener la solicitud de decreto de testimonios es la enunciación concreta de los hechos materia de prueba.

Al respecto, de la jurisprudencia del Consejo de Estado puede colegirse que el acatamiento de este requisito ha sido analizado por dos vías. Por una parte, se ha reafirmado que es necesaria la enunciación sucinta del objeto de la prueba testimonial (i) como presupuesto para verificar la licitud, pertinencia, conducencia y utilidad de la misma, y con el propósito de rechazarla en caso que se considere manifiestamente superflua o innecesaria, y (ii) como elemento que favorece el ejercicio del derecho de contradicción de la contraparte:

"(...) Sobre esa materia [enunciación del objeto de la prueba testimonial] resulta de la mayor importancia destacar que la exigencia que consagra el citado artículo 219 del Código de Procedimiento Civil debe observarse de manera rigurosa, en primer lugar porque sólo en cuanto el solicitante enuncie, indique, señale o precise cuál es el objeto del testimonio cuyo decreto y práctica requiere, **el juez podrá efectuar entonces una valoración razonada acerca de la eficacia, la pertinencia y la conducencia de dicha prueba**; de otra manera, si el juzgador desconoce por completo cuál es el objeto o la finalidad para la cual el solicitante pretende el recaudo de este medio de acreditación, mal podrá concluir acerca de su procedencia en atención a la definición que necesariamente debe realizar respecto de los factores que se dejan mencionados y que, como ya se vió (sic), ante la ausencia de uno o varios de ellos (legalidad, eficacia, conducencia o pertinencia) el artículo 178 del mismo Código de Procedimiento Civil determina, de manera imperativa, el rechazo in limine de la prueba correspondiente.

En segundo lugar, porque sólo en cuanto la parte solicitante enuncie, señale o precise el objeto de la prueba, esto es la indicación de los hechos acerca de los cuales ha de versar la declaración del testigo, **la parte contraria podrá entonces ejercer a plenitud su derecho de defensa**; ello porque sólo con el conocimiento suficiente acerca del objeto de la prueba podrá pronunciarse razonadamente, cuando a ello haya lugar, acerca de la legalidad, la eficacia, la conducencia y la pertinencia de la prueba requerida, con anterioridad a la

adopción de la decisión correspondiente; sólo con ese conocimiento podría impugnar, de manera razonada y seria, la decisión por cuya virtud se hubiere dispuesto el decreto y práctica de la prueba en cuestión y, además, sólo a partir de dicho conocimiento podrá preparar de manera adecuada y previa su defensa para efectos de contrainterrogar al testigo respecto de los hechos que constituyan el objeto de la prueba, en el momento en que se lleve a cabo la diligencia de recepción del testimonio. ( ...)"<sup>2</sup>(Subraya y negrilla fuera del texto original)

Ya en vigencia del CGP y en sede de tutela, siguiendo la misma línea, el Alto Tribunal sostuvo:

**"(...) La exigencia bajo análisis no constituye una mera formalidad, pues con ella se busca que 'el juez pueda establecer la pertinencia, conducencia y utilidad', y 'para que la contraparte pueda ejercer su derecho de defensa de forma concreta en relación con los motivos que originaron la solicitud probatoria'.**

Por lo tanto, la enunciación concreta de los hechos que serán materia de la prueba testimonial, permite al juez determinar si el medio de convicción solicitado reúne los elementos propios para su decreto, y constituye una garantía del derecho de contradicción de la contraparte. (...)" (Subraya y negrilla fuera del texto original)

Resumiendo, es que en lo relativo a las pruebas, el apoderado de la parte demandante solicita se señale hora y fecha: para recepcionar tales testimonios "sobre las circunstancias de modo, tiempo y lugar y todo lo que le (sic) conste sobre los hechos de esta demanda (...). (Negrillas y subrayas fuera del texto).

En este caso no se enuncian concretamente los hechos objeto de prueba pues, considero, que nada sabrán acerca de los hechos primero, quinto, sexto, octavo, noveno, y décimo, razón por la cual la petición no está acorde con los preceptos de la norma al respecto.

En cuanto al lugar de notificaciones de la señora **MARIA RUBY CATAÑO DE OSPINA**, la parte actora miente al señalar para ello "el predio ubicado en el corregimiento de Palomino (...)", pues dicha señora, al decir de los señores **ROSEMBERG GARCÍA GARCÍA** y **AYDEE MENDOZA GARCÍA**, desocupó el inmueble una vez se materializó el contrato.

**PRETENSIONES:**

Como colofón de lo anterior, comedidamente me permito solicitar al señor Juez se digne declarar probada, especialmente la primera de las excepciones, con lo cual se daría al traste con las pretensiones de la demanda, o;

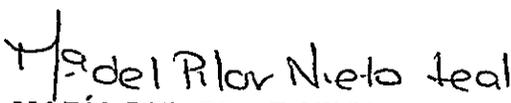
No acoger las pretensiones, si el señor Juez considera de forma diferente, o: en el remoto caso de acoger lo pretendido, tener en cuenta que los señores **ROSEMBERG GARCÍA GARCÍA** y **AYDEE MENDOZA GARCÍA** son adquirentes de buena fe.

**NOTIFICACIONES:**

La suscrita, al igual que la señora **MARIA RUBY CATAÑO DE OSPINA**, recibimos notificaciones en la Carrera 52 No. 61-49 de esta ciudad; Celular No. 3105105939; Correo Electrónico [pilynieto2004@hotmail.com](mailto:pilynieto2004@hotmail.com)

Los señores **ROSEMBERG GARCÍA GARCÍA** y **AYDEE MENDOZA GARCÍA**, en el predio denominado, La Aurora, ubicado en la vereda de Palomino, jurisdicción del municipio de Sevilla Valle, Celular No. 3127493723, Correo Electrónico [rosemberg9803@hotmail.com](mailto:rosemberg9803@hotmail.com).

Del señor Juez,

  
**MARÍA DEL PILAR NIETO LEAL**  
C., de C. No. 52.825.654 Bogotá D. C.  
T. P. No. 265.779 C. S. de la J.



EL PRESENTE DOCUMENTO NO CONSTITUYE  
TITULO TRANSIATICO DE DOPABO NI ES  
OBJETO DE INSCRIPCIÓN ANTE LA OFICINA  
DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS  
COMPETENTE

## CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA



CONSTE por medio de éste escrito que entre nosotros, MARIA RUBY CATANO DE OSPINA, mayor de edad, identificada con la cedula de ciudadanía número 29.432.774; expédida en Calima; vecina de este municipio de Sevilla, de estado civil casada, con sociedad conyugal vigente; de una parte, quien en adelante se llamará LA PROMITENTE VENDEDORA; y de la otra parte, ROSEMBERG GARCIA GARCIA, mayor de edad, vecino de este municipio de Sevilla Valle, quien se identifica con la cédula de ciudadanía No. 16.639.803, expedida en Sevilla Valle, de estado civil casado, con sociedad conyugal vigente y AYDEE MENDOZA GARCIA, mayor de edad, vecina de este municipio de Sevilla Valle, quien se identifica con la cédula de ciudadanía No. 38.438.372, expedida en Cali Valle, de estado civil casada, con sociedad conyugal vigente, de una parte, quien en adelante se llamarán LOS PROMITENTES COMPRADORES, hemos celebrado contrato de promesa de compraventa que se rige por las siguientes cláusulas y lo no previsto en este por lo señalado en la Ley para esta clase de transacciones.

PRIMERA: OBJETO Y DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE: LA PROMITENTE VENDEDORA, promete vender a favor de LOS PROMITENTES COMPRADORES, el derecho que tiene y ejerce sobre el siguiente inmueble: una casa de habitación y su correspondiente solar y terreno donde está edificada con todos sus servicios e instalaciones; que mide dieciséis metros de frente por veinticuatro (16x24mts), ubicado este inmueble en el caserío de Palomino, en jurisdicción de este municipio de Sevilla, Valle, identificada con la ficha catastral número 0100090108000, en donde aparece con un área de 523M2 y cuyos linderos según título adquisitivo antecedente son los siguientes:## por el frente con calle o camino público; por el centro y un costado con predio de Rogelio Gómez Ocampo y por el otro costado, con predio de la sucesión de Nepomuceno García H.##

CÉDULA CATASTRAL: 00-01-0009-0108-000.

NOMBRE Y UBICACIÓN DEL INMUEBLE: CASA DE HABITACIÓN UBICADA EN LA REGIÓN DE PALOMINO EN JURISDICCIÓN DEL MUNICIPIO DE SEVILLA VALLE.

PREDIO: RURAL

Inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 382-21541 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sevilla Valle.

PARÁGRAFO 1: no obstante la mención de la cabida y los linderos, la venta se hace como cuerpo cierto.

SEGUNDA: TRADICION- Que el inmueble que vende lo adquirió por compraventa hecha al señor DAMASO GARCIA, mediante escritura pública número 289 del 16 de mayo de 2014, otorgada en esta misma Notaría Primera de Sevilla (Valle), debidamente registrada en la matrícula inmobiliaria No. 382-21541 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sevilla Valle.



TERCERA. LIBERTAD DE GRÁVAMENES Y OBLIGACIÓN AL SANEAMIENTO LA PROMITENTE VENDEDORA. Que el inmueble que vende lo ha tenido en posesión material desde que lo adquirió y se encuentra libre de toda clase de gravámenes, derechos de usufructo, uso y habitación, servidumbres, limitaciones o condiciones de dominio, embargos o litigios pendientes, demandas civiles, patrimonio de familia inembargable, y que saldrá al saneamiento de lo vendido en los casos señalados por la Ley.

Revisando el certificado de tradición del predio prometido en venta soporta: UNA MEDIDA CAUTELAR DE EMBARGO EJECUTIVO CON ACCIÓN PERSONAL DEL JUZGADO CIVIL MUNICIPAL DE SEVILLA VALLE, con radicado No. 2016-382-6-1963, comunicado mediante oficio 1379 del 07 de octubre de 2016, de parte del señor GILDARDO GARCIA GUZMAN, mayor de edad, a quien identifiqué con la cédula de ciudadanía No. 6.459.199, vecino de este municipio de Sevilla (acreedor); cuyo trámite y gastos de cancelación, los asumirá LA PROMITENTE VENDEDORA.

CUARTA- PRECIO Y FORMA DE PAGO: el precio del inmueble descrito en la cláusula primera de este contrato es la suma de CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$50.000.000.00) M/CTE, que LOS PROMITENTES COMPRADORES cancelarán de la siguiente manera: A) la totalidad, es decir, la suma de CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$50.000.000.00) M/CTE, en efectivo el día viernes 12 de abril de 2019 a las 10: a.m en la Notaría Primera de Sevilla, y será entregada así: al señor GILDARDO GARCIA GUZMAN LA SUMA DE VEINTICINCO MILLONES DE PESOS (\$25.000.000.00) M/CTE, y a la señora MARIA RUBY CATAÑO DE OSPINA (promitente vendedora), la suma de VEINTICINCO MILLONES DE PESOS (\$25.000.000.00) M/CTE.

PARAGRAFO. Una vez surtido el numeral anterior respecto al pago del presente contrato, los actos de LEVANTAMIENTO DE MEDIDA CAUTELAR y el correspondiente REGISTRO DE LA ESCRITURA PUBLICA, se realizarán al mismo tiempo en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de este círculo. QUINTA.- CLAUSULA PENAL. Las partes convienen acordar una clausula penal por la suma de QUINIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$500.000.00) en favor de aquel que si hubiere cumplido o se hubiere allanado a cumplir y en contra de aquel que no hubiere cumplido o no se hubiere allanado a cumplir. El contratante que



hubiere cumplido las obligaciones, podrá demandar en caso que el otro no cumpla o no se allane a cumplir lo que le corresponde, bien en cumplimiento del contrato o bien en la resolución del mismo. En ambos casos, conjuntamente con el cumplimiento de la resolución. Tendrá derecho el CONTRATANTE que ha cumplido al pago de la prenda y a la indemnización de los perjuicios pertinentes, tal como lo permiten los artículos 870 del Código de Comercio y 1546 y 1600 del Código Civil Colombiano.

PARAGRAFO.: En caso del incumplimiento en la suscripción del acto de COMPRAVENTA en la fecha pactada, se autoriza al Señor GILDARDO GARCÍA GUZMAN identificado con Cédula de Ciudadanía No. 6.459.199 expedida en Sevilla, para que inicie proceso ejecutivo por concepto de deuda contraída por valor de DIEZ MILLONES DE PESOS MICTE (\$10'000.000.00) donde la PROMITENTE VENDEDORA, Sra MARIA RUBY CATAÑO DE OSPINA es deudora. La presente Clausula tendrá validez de TITULO EJECUTIVO para efectuar cobro ante la Rama Judicial.

De igual manera el Señor GILDARDO GARCÍA GUZMAN se compromete a realizar la entrega de los Títulos Valores que tiene en su poder, firmados por PROMITENTE VENDEDORA, Sra MARIA RUBY CATAÑO DE OSPINA y el Señor DAMASO GARCÍA así como cualquier otro soporte producto de las sentencias judiciales que se han emanado de litigios anteriores.

El señor GILDARDO GARCÍA GUZMAN identificado con Cédula de Ciudadanía No. 6.459.199 expedida en Sevilla, acepta en todas sus partes esta promesa de compraventa por ser ACREEDOR.

El presente documento prestará mérito ejecutivo para exigir el cumplimiento de la presente promesa de compraventa.

SEXTA.- Acuerdan las partes que los gastos notariales de rentas departamentales, y los de inscripción en la Oficina de Registro de la COMPRAVENTA, serán asumidos por mitad de las partes.

SÉPTIMA.- PRÓRROGAS O ADICIONES.- Cualquier prórroga o adición al presente contrato, se hará constar por escrito en este documento y se firmarán y autenticarán las firmas por las partes que en él intervienen.

EN CASO DE FALLECIMIENTO DE ALGUNO DE LOS CONTRATANTES LAS OBLIGACIONES ESTIPULADAS EN ESTA PROMESA, SE EXTENDERÁN A SUS RESPECTIVOS HEREDEROS COMO CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES DE HACER DE CONFORMIDAD CON EL CÓDIGO CIVIL.

OCTAVA.- ACTA DE COMPARECENCIA: Es el documento expedido por el Notario que certifica la presencia de las partes o de una de ellas a la Notaría con todos los requisitos para la firma de la correspondiente Escritura que perfecciona el CONTRATO DE COMPRAVENTA prometido, documento que es requisito



Indispensable para exigir judicialmente el cumplimiento o la resolución del Contrato.

PARAGRAFO. El anterior CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA firmado por las partes y autenticado en la Notaría Segunda de este Círculo, el 03 de abril del presente año, queda sin efectos POR LA FIRMA DEL PRESENTE CONTRATO.

Para constancia se firma después de ser leída y aprobada por los que en ella intervinieron y autentica en dos (02) ejemplares del mismo tenor, ante el Notario hoy cuatro (04) de abril de 2019.

*Maria Ruby Catano*  
MARIA RUBY CATANO DE OSPINA  
C.C. No. 29.432.774 de Calima  
Celular: 311 621 4163  
PROMITENTE VENDEDORA

*Rosemberg Garcia Garcia*  
ROSEMBERG GARCIA GARCIA  
C.C. No. 16.639.803, de Sevilla  
CELULAR: 312 749 3723  
PROMITENTE COMPRADOR

*Gilberto Garcia Guzman*  
GILBERTO GARCIA GUZMAN  
C.C. No. 6.459.199 de Sevilla  
CELULAR 311 773 4336  
ACREEDOR

No se realiza identificación biométrica según resolución 6467 artículo 3 de Junio 11 de 2015 de la S.M.R. por

Notaría primera del círculo de Sevilla

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO Y CONTENIDO  
En Sevilla a [redacted] ante mi Notaría primera del Círculo.

Compareció: *Rosemberg Garcia Garcia*

Identificado: [redacted]

Expedida en: *Coli (V)* 16.639.803

Que el con [redacted]

Que la fir [redacted]

ante mi [redacted]

Indice de [redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Notaría primera del círculo de Sevilla

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO Y CONTENIDO  
En Sevilla a [redacted] ante mi Notaría primera del Círculo.

Compareció: *Gilberto Garcia Guzman*

Identificado: [redacted]

Expedida en: *Sevilla (V)* 6.459.199

Que el cr [redacted]

Que la fir [redacted]

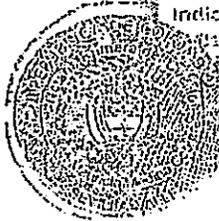
ante mi a [redacted]

Indice de [redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]





# NOTARIA PRIMERA SEVILLA

HOJA ADICIONAL PARA LA DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO Y AUTENTICACION  
(Artículo 68D-L960 de 1970)

Ante la falta de espacio para asentar los sellos respectivos, se adiciona esta hoja, la que hará parte del documento firmado por el compareciente  
DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO Y PRESENTACION PÉRSONAL ANTE EL NOTARIO PRIMERO DEL CIRCULO NOTARIAL DE SEVILLA VALLE

Compareció Maria Ruby Cortés de Ospina

CC # 29.432.774 Expedida en Colina (V)

Y declaró que la firma y huella que aparece en el presente documento son suyas y que el contenido del mismo es cierto. Sevilla Valle.

13 ABR 2019

Firma Maria Ruby Cortés

No se realizó identificación biométrica según resolución 6-157 artículo 3 de junio 11 de 2015 de la S.M.R. por



FABIAN MAURICIO MEDINA CABRERA  
Notario Primero de Sevilla Valle



ESPACIO EN BLANCO  
DE NOTARIA PRIMERA DE SEVILLA



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

Certificado generado con el Pin No: 200715484931904500

Nro Matrícula: 382-21541

Página 1

Impreso el 15 de Julio de 2020 a las 08:32:47 AM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 382 - SEVILLA DEPTO: VALLE MUNICIPIO: SEVILLA VEREDA: PALOMINO

FECHA APERTURA: 30-09-1999 RADICACIÓN: 99-5691 CON: CERTIFICADO DE: 29-09-1999

CODIGO CATASTRAL: 00-01-0009-0108-000COD CATASTRAL ANT: 001-088

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

CASA DE HABITACION CON SU CORRESPONDIENTE SOLAR Y TERRENO EN QUE ESTA EDIFICADA QUE MIDE 16 X 24 MTS. UBICADA EN LA REGION DE PALOMINO.VER LINDEROS SEGUN ESC.557 DEL 18-07-73 NOT. 1 SEVILLA. DEC. 1711 DE 1984.-CON BASE EN LAS SIGUIENTES MATRICULAS.- T.14SEV.F.141 P.4045.-

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

1) CASA Y SOLAR

**SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
Y REGISTRO**

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 30-07-1973 Radicación: S/N

Doc: ESCRITURA 557 DEL 18-07-1973 NOTARIA 1 DE SEVILLA

VALOR ACTO: \$7,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA MODO DE ADQUISICION

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

DE: GARCIA DE FLOREZ AURORA

A: GARCIA DAMASCO

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 26-05-2014 Radicación: 2014-382-6-800

Doc: ESCRITURA 289 DEL 16-05-2014 NOTARIA PRIMERA DE SEVILLA

VALOR ACTO: \$7,586,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA BOLETA FISCAL 8341000489184

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

DE: GARCIA DAMASO

CC# 6037089

A: CATAÑO DE OSPINA MARIA RUBY

CC# 29432774 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 08-09-2016 Radicación: 2016-382-6-1758

Doc: OFICIO 1252 DEL 07-09-2016 JUZGADO CIVIL MUNICIPAL DE SEVILLA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0400 MEDIDA CAUTELAR DEMANDA EN PROCESO DECLARATIVO DE NULIDAD ABSOLUTA DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA. RADICACION 2016 00222 00

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

DE: GARCIA DAMASO

CC# 6037089

A: CATAÑO DE OSPINA MARIA RUBY

CC# 29432774

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 07-10-2016 Radicación: 2016-382-6-1963



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

SEVILLA  
SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
Y REGISTRO

certific...

Certificado generado con el Pin No: 200715484931904500

Nro Matrícula: 382-21541

Página 2

Impreso el 15 de Julio de 2020 a las 08:32:47 AM

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

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

Doc: OFICIO 1379 DEL 07-10-2016 JUZGADO CIVIL MUNICIPAL DE SEVILLA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL RADICACION 76736400300120160025000

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

DE: GARCIA GUZMAN GILDARDO

CC# 6459199

A: CATAÑO DE OSPINA MARIA RUBY

CC# 29432774 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 05-07-2018 Radicación: 2018-382-6-1299

Doc: OFICIO 523 DEL 03-07-2018 JUZGADO CIVIL MUNICIPAL DE SEVILLA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL CANCELACION DEMANDA EN PROCESO DECLARATIVO DE

NULIDAD ABSOLUTA DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA RADICACION 2016 00222 00

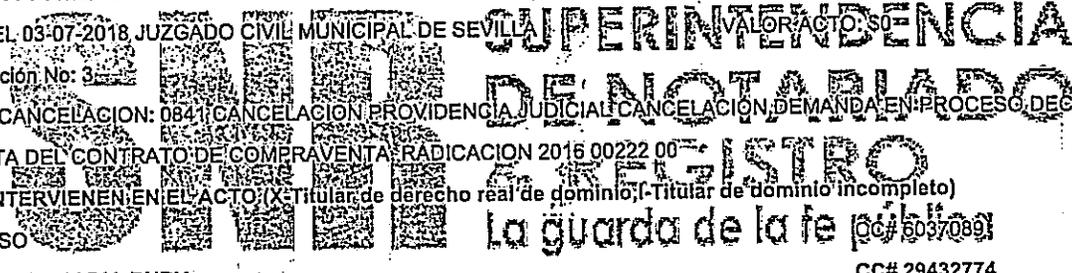
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: GARCIA DAMASO

CC# 6037089

A: CATAÑO DE OSPINA MARIA RUBY

CC# 29432774



ANOTACION: Nro 006 Fecha: 15-04-2019 Radicación: 2019-382-6-633

Doc: OFICIO 295 DEL 12-04-2019 JUZGADO CIVIL MUNICIPAL DE SEVILLA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL CANCELACIÓN DE EMBARGO

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

DE: GARCIA GUZMAN GILDARDO

CC# 6459199

A: CATAÑO DE OSPINA MARIA RUBY

CC# 29432774

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 15-04-2019 Radicación: 2019-382-6-634

Doc: ESCRITURA 144 DEL 04-04-2019 NOTARIA PRIMERA DE SEVILLA

VALOR ACTO: \$50,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: CATAÑO DE OSPINA MARIA RUBY

CC# 29432774

A: GARCIA GARCIA ROSEMBERG

CC# 16639803 X

A: MENDOZA GARCIA AYDEE

CC# 38438372 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 15-04-2019 Radicación: 2019-382-6-634

Doc: ESCRITURA 144 DEL 04-04-2019 NOTARIA PRIMERA DE SEVILLA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

A: GARCIA GARCIA ROSEMBERG

CC# 16639803

SECRETARÍA DE JUSTICIA  
NOTARIADO  
Y REGISTRO

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

Certificado generado con el Pin No: 200715484931904500

Nro Matrícula: 382-21541

Página 3

Impreso el 15 de Julio de 2020 a las 08:32:47 AM

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

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

A: MENDOZA GARCIA AYDEE

CC# 38438372

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*8\*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realltech

TURNO: 2020-382-1-4516

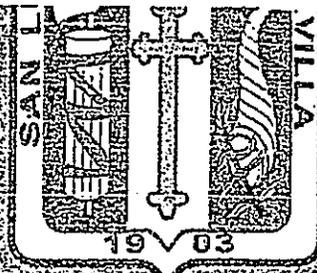
FECHA: 15-07-2020

EXPEDIDO EN: BOGOTÁ

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública

El Registrador: HECTOR JULIAN DIEZ GRANADA





MUNICIPIO DE SEVILLA

# NOTARIA PRIMERA

DEL CIRCULO DE SEVILLA VALLE

NIT 751803-6

Carrera 50 No. 51-78 Td Gra. (092) 2197710 Celular: 311-7592660

email: notariaprimera.sevilla@hotmail.com

notariap.sevilla@supernotariado.gov.co

www.notariap.sevilla.com.co

EST. DE ACTO

COMPRVENTA

PIA DE LA ESCRITURA No

289

HA

MAYO 16 DE 2014

ORGANTES

DAMASO GARCIA

AVOR DE

MARIA RUBY CATANO DE OSPINA

GUILLERMO ANTONIO ARBELAEZ OROZCO  
NOTARIO





# República de Colombia



Aa014921019

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: DOSCIENTOS OCHENTA Y NUEVE (289) ==

FECHA: Mayo 16 de 2014.=====

\*\*\*\*\* FORMATO DE CALIFICACIÓN \*\*\*\*\*

ACTO O CONTRATO: 0125 - COMPRAVENTA.=====

VENDEDOR: DAMASO GARCIA, CC # 6.037.089 de Cali Valle

COMPRADORA: MARIA RUBY CATANO DE OSPINA, CC # 28.432.774 de

Calima.=====

INMUEBLE OBJETO DEL ACTO O CONTRATO: CASA DE HABITACION.=====

NOMBRE O DIRECCIÓN: REGION DE PALOMINO JURISDICCION DE

SEVILLA VALLE.=====

URBANO O RURAL: RURAL.=====

MATRICULA INMOBILIARIA: 382-21541.=====

CODIGO CATASTRAL: 00-01-0009-0108-000.=====

CUANTIA: \$ 7.586.000.00.=====

LAS ANTERIORES ANOTACIONES SE AJUSTAN AL DECRETO 2150 DE 1995; ARTÍCULO 94.=====

En la ciudad de Sevilla, Departamento del Valle del Cauca, República de Colombia, el día dieciséis (16) del mes de Mayo del año dos mil catorce (2014) ante mí, GUILLERMO ANTONIO ARBELAEZ OROZCO, Notario Primero de este Circulo, compareció el señor DAMASO GARCIA, a quién identifiqué con la Cédula de Ciudadanía Número 6.037.089 expedida en Cali Valle, mayor de edad, vecino de este Municipio, de estado civil casado, en pleno uso y goce de facultades mentales de lo cual doy fé, después de haberle indagado y por lo tanto es hábil para contratar, otorgar y obligarse dijo: PRIMERO.- Que por medio de este público instrumento transfiere a título de venta real y enajenación a la señora MARIA RUBY CATANO DE OSPINA, el derecho de dominio y la posesión material que tiene sobre la totalidad del siguiente bien inmueble: Una casa de habitación y su correspondiente solar y terreno donde esta edificada con todos sus servicios e instalaciones, que mide dieciséis metros de frente por veinticuatro (16x24M), ubicado este inmueble dentro del caserío de Palomino en jurisdicción de este Municipio de Sevilla Valle, distinguida en el catastro Municipal bajo el número 00-01-0009-0108-000 en donde aparece con un área de 523M2 y alinderado conforme al título adquisitivo así: ## Por el frente con calle o camino público; por el



República de Colombia

25-02-2014 10:03:20:63656568

Papel notarial para uso exclusivo de copia de escrituras públicas, certificaciones y documentos del arcahivo notarial



Cad063729852

16824

centro y un costado con predio de Rogelio Gómez Ocampo y por el otro costado, con predio de la sucesión de Nepomuceno García H ## No obstante la mención de cabida y lindero esta venta se hace como cuerpo cierto. **SEGUNDO.-** Que el vendedor adquirió el predio que transfiere por compra hecha mediante escritura pública No 557 de fecha 18 de Julio de 1973, otorgada en la Notaria Segunda de Sevilla Valle, debidamente Registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sevilla Valle, bajo el Folio de Matricula Inmobiliaria No 382-21541.-

**PARAGRAFO.-** En cuyo título y predio el vendedor no se reserva más derechos.

**TERCERO.-** Que el que transfiere por este público instrumento no lo ha vendido por título alguno a otra persona, todo lo cual se encuentra libre de embargo judicial, pleito pendiente, hipoteca, contrato de arrendamiento por escritura pública, y otro genero de condiciones resolutorias o limitativas del dominio (Los comparecientes presentaron certificado de tradición).-**CUARTO.-** Que desde ésta misma fecha se hace entrega real y material que por este público instrumento adquiere con todas sus anexidades usos costumbres, servidumbres y dependencias en general sin reservarse cosa alguna y responderá por el saneamiento en caso de evicción en la forma y los términos de Ley. Este predio se entrega a paz y salvo por todo concepto y demás, declaración que hace el vendedor bajo la gravedad de juramento y la cual acepta la compradora.

**QUINTO.-** Que el precio de la venta es la suma de SIETE MILLONES QUINIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL PESOS (\$ 7.586.000.00) MONEDA LEGAL COLOMBIANA que la compradora paga de contado y el vendedor declara tener recibido a entera satisfacción y en dinero efectivo.- Presente la señora MARIA RUBY CATAÑO DE OSPINA, a quien identifique con la cédula de ciudadanía No 29.432.774 de Calima Valle, mayor de edad, de estado civil soltera, vecina de este Municipio, hábil para contratar, otorgar y obligarse dijo: Que acepta la presente escritura y la venta que por medio de la misma se le hace en la forma expresada para quedar con la totalidad del inmueble.- **PARAGRAFO.-AFECTACIÓN A**

**VIVIENDA FAMILIAR.-** A) De conformidad con lo dispuesto en la Ley 258 de 1996, la vendedora declara que el inmueble no se encuentra afectado a vivienda familiar, tal como consta en el certificado de tradición que se anexa. B) Indagada la compradora por el Notario si es su deseo o no afectar el bien a **VIVIENDA FAMILIAR**, de conformidad con lo establecido en el Art. 6° de la Ley 258 de 1996,





# República de Colombia



Aa014921020

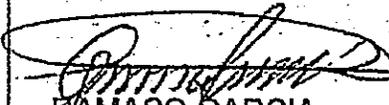
*[Handwritten signature]*

manifestó bajo la gravedad que es de estado civil soltera sin unión marital hecho, por lo tanto NO PROCEDE LA AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR. Los comparecientes hacen constar que han verificado cuidadosamente sus nombres y apellidos, estados civiles, el número de sus documentos de identificación y aprueban este instrumento sin reserva alguna, en la forma como quedo redactado, las declaraciones consignadas en este instrumento corresponden a la verdad y en consecuencia, asumen la responsabilidad de lo manifestado en caso de utilizarse esta escritura con fines ilegales; conocen la Ley y saben que el Notario responde de la regularidad formal de los instrumentos que autoriza, pero no de la veracidad de las declaraciones de los otorgantes...**ADVERTENCIA.**- La presente escritura fue leída en su totalidad por el Notario, y en presencia de los comparecientes, quienes por no observar error alguno en su contenido, le imparten su aprobación, y proceden a firmarla con el suscrito Notario que da fe, declarando los comparecientes estar advertidos de que un error no corregido en esta escritura, respecto a nombres e identificación de los otorgantes, precios, identificación del bien involucrado en el acto por su cabida, dimensiones, forma de adquisición del bien, ficha catastral y matricula inmobiliaria del mismo, así como cualquier otro tipo de inconsistencias da lugar a una escritura aclaratoria, lo cual conlleva a nuevos gastos para los contratantes, según lo dispone el Artículo 102 del Decreto Ley 960 de 1.970, de todo lo cual se dan por enterados. **PARAGRAFO.**- Advertido el comprador de presentar esta escritura para su registro en la Oficina correspondiente dentro del término perentorio de dos (02) meses a partir de la fecha de otorgamiento de este instrumento cuyo incumplimiento le causara intereses moratorios por mes o fracción de mes de retardo; Artículo 37 del decreto Ley 960 de 1970.- Para el otorgamiento de ésta escritura se presentó el siguiente comprobante: CERTIFICADO DE PAZ Y SALVO MUNICIPAL No 2440, valido hasta el 31 de Diciembre de 2014, Municipio de Sevilla Valle, Mayo 13 de 2014, el suscrito Tesorero Municipal. CERTIFICA QUE: GARCIA DAMASCO, CC 6.037.089. Está a Paz y salvo con el Tesoro de este Municipio por concepto del impuesto predial No 00-01-0090-0108-000. CS. AREA523M2- AVALUO \$ 7.586.000.oo. (Fdo) Ilegible.-Le fue leída a los otorgantes, quienes la aprobaron y firman por ante mí, el Notario que de lo expuesto doy fe.- **DERECHOS:** \$ 62.052.oo.-Resolución 0088 del 2.014, Recaudos \$ 13.900.oo.- IVA \$ 9.928.oo.



23/02/2014 10:08:58 AM  
 República de Colombia  
 Papel notarial para uso exclusivo de copias de actas de concilio públicas, certificadas y documentos del archivo notarial  
 COLOMBIA  
 OFICINA DE REGISTRO Y CONTROL DE DOCUMENTOS  
 SEVILLA VALLE  
 23/02/2014 10:08:58 AM

Este instrumento se extendió en las hojas de papel notarial números Aa014921019 y Aa014921020.- Retención en la fuente \$ 75.860.00.

  
DAMASO GARCIA

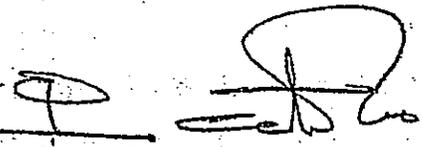
CC # 6.037.089 de Cali Valle

DIRECCION Vereda palomino municipio de sevilla v.  
TELEFONO 311-6214163.

  
MARIA RUBY CATANO DE OSPINA

CC # 29.432.774 de Calima Valle

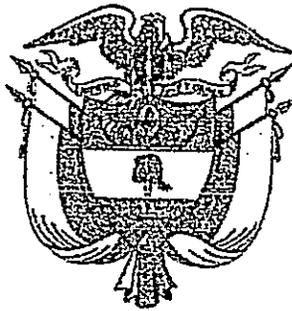
DIRECCION Vereda palomino municipio de sevilla v.  
TELEFONO 311-6214163-

  
GUILLERMO ANTONIO ARBELAEZ OROZCO  
NOTARIO PRIMERO



# NOTARIA PRIMERA SEVILLA VALLE

Esta hoja corresponde a la última hoja de la primera copia total de la Escritura Pública N°289 de fecha 16 de Mayo de 2014. (01) Fotocopia tomada de su original la se expidió en tres (03) hojas útiles debidamente rubricadas y selladas con destino a la señora MARIA RUBY CATAÑO DE OSPINA.



En la ciudad de Sevilla, Departamento del Valle del Cauca, a los veintidós (22) días del mes de Mayo de 2014.-

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Lina Marcela Gaitán'.

LINA MARCELA GAITAN  
NOTARIA PRIMERA ENCARGADA





FORMULARIO DE CALIFICACION  
CONSTANCIA DE INSCRIPCION

Página: 1

Impreso el 27 de Mayo de 2014 a las 08:42:40 am

Con el turno 2014-382-6-800 se calificaron las siguientes matriculas:  
382-21541

**Nro Matricula: 382-21541**

CIRCULO DE REGISTRO: 382 SEVILLA No. Catastro: 00-01-0009-0108-000  
MUNICIPIO: SEVILLA DEPARTAMENTO: VALLE VEREDA: PALOMINO TIPO PREDIO: RURAL

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

1) CASA Y SOLAR

ANOTACION: Nro: 2 Fecha 26/5/2014 Radicación 2014-382-6-800  
DOC: ESCRITURA 289 DEL: 16/5/2014 NOTARIA PRIMERA DE SEVILLA VALOR ACTO: \$ 7.586.000  
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 0125 COMPRAVENTA - BOLETA FISCAL 8341000489184  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
DE: GARCIA DAMASO CC# 6037089  
A: CATAÑO DE OSPINA MARIA RUBY CC# 29432774 X

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

Fecha: | El registrador(a)  
Día | Mes | Año | Firma

28 | 5 | 2014

Usuario que realizo la calificación: 58116

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
Y REGISTRO  
LA GUARDIA DE LA FE PUBLICA



\$13,500

→ 882, 21, 541.

Sec. # 557 ද්ව 18.07.73 වට. ජ.ල. පෙති,







MUNICIPIO DE SEVILLA  
NIT 800100527-0

IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

FACTURA No.  
200534

No. Predial	Tipo 00	Sector 01	Manzana 0009	Predio 0108	Parte 000	Estrato 0	Tipo RURAL	Uso R	Fecha 13-05-2014
Matricula			Estado Jurídico : ACTIVO			Area Terreno Mts 523		Area Construida Mts 70	
Nombre Propietario			GARCIA * DAMASCO			No. Propietarios 1		Ultimo Pago 2012-04	
Nit o CC Propietario CC 6037089						Avaluo Actual \$7,586,000		Avaluo Anterior \$7,365,000	
Direccion de Cobro: CS						Periodo Facturado ENE-2013 / JUN-2014			
Total Deuda Vigencias Anteriores \$ 46,604						Total Deuda Vigencia Actual \$ 19,899			

CONTRIBUYENTE

CONCEPTO	ANTE -2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	TOTAL DEUDA
1005 Predial Unificado	0	0	0	0	0	0	0	0
1006 Sobretasa Ambiental - CVC	0	0	0	0	0	29,460	15,172	44,632
1008 Sobretasa Bomberil	0	0	0	0	0	4,419	2,276	6,695
1505 Interes Predial Unificado	0	0	0	0	0	3,830	1,973	5,803
1506 Interes Sobretasa Ambiental - CVC	0	0	0	0	0	6,950	373	7,323
1508 Interes Sobretasa Bomberil	0	0	0	0	0	1,042	56	1,098
						903	49	952
<b>TOTAL DEUDA</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>46,604</b>	<b>19,899</b>	<b>66,503</b>

FECHA LIMITE	PAGA TRIMESTRE		FECHA LIMITE	PAGA AÑO TOTAL	
31-05-2014	\$66,503	MARQUE AQUI	31-05-2014	\$85,923	MARQUE AQUI
Descuento	\$0		Descuento	\$0	
Valor a Pagar	\$66,503		Valor a Pagar	\$85,923	

MUNICIPIO DE SEVILLA  
CALLE DE LA VIGILANCIA 103-104  
41013 SEVILLA (CA) 41013  
TEL: 954 611 100  
FAX: 954 611 101

FACTURA VALIDA HASTA: 31 de MAYO del 2014  
**ESTA FACTURA PRESTA MÉRITO EJECUTIVO**



RECEIVED  
FEDERAL BUREAU OF INVESTIGATION  
WASHINGTON, D. C. 20535

DATE: 10/15/68

TO: SAC, NEW YORK

FROM: SAC, PHOENIX

JOHN J. PAVAN

10/15/68

10/15/68



**Notaría Primera**  
Guillermo Antonio Arbeláez Orozco  
Nit. 7511803-6 Sevilla Valle

FACTURA DE VENTA

Nº 143

Fecha Mayo 16 de 2014  
Cliente Maria Ruby Catalano  
Dirección Compraventa

CANT.	DESCRIPCION	VR. UNITARIO	VR. TOTAL
	Escritura No. <u>289</u>		
	Derechos		<u>305000</u>
	Copias		
	Autenticación		
	Certificación		
	Declaraciones		
	Actas		
	Otros		

RIOS COMPLICACION GRAFICA - FABIO DARIO RIOS MURADO NIT. 15.480.123-4

VALOR TOTAL \$ 305000.





# República de Colombia



Aa056523949

Ca314680248

No. 144

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: CIENTO CUARENTA Y CUATRO

FECHA: CUATRO (04) DE ABRIL DE DOS MIL DIECINUEVE (2019)

ACTO: 0125 - COMPRAVENTA DE CASA DE HABITACIÓN

AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR.  SI  NO ( )

MATRICULA INMOBILIARIA: 382-21541

CODIGO CATASTRAL: 00010009018000

CUANTÍA: \$ 50.000.000.00

En el municipio de Sevilla Valle, República de Colombia, a los cuatro (04) días del mes de abril del año dos mil diecinueve (2019), ante mí, FABIAN MAURICIO MEDINA CABRERA, Notario Primero de este Círculo, Compareció la señora MARIA RUBY CATAÑO DE OSPINA, mayor de edad, identificada con la cedula de ciudadanía número 29.432.774, expedida en Calima, vecina de este municipio de Sevilla, de estado civil casada, con sociedad conyugal vigente, habil para contratar, otorgar y obligarse e indagado por el Notario manifestó que el inmueble objeto del presente contrato no se encuentra afectado a vivienda familiar, dijo:-----

PRIMERO.- Que por medio del presente instrumento transfiere a título de COMPRAVENTA en favor de los señores ROSEMBERG GARCIA GARCIA y AYDEE MENDOZA GARCIA, el derecho de dominio y la posesión que ejerce sobre el siguiente inmueble: una casa de habitación y su correspondiente solar y terreno donde está edificada con todos sus servicios e instalaciones, que mide dieciséis metros de frente por veinticuatro (16x24mts), ubicado este inmueble en el caserío de Palomino, en jurisdicción de este municipio de Sevilla, Valle, identificada con la ficha catastral número 0100090108000, en donde aparece con un área de 523M2 y cuyos linderos según título adquisitivo antecedente son los siguientes:## por el frente con calle o camino público; por el centro y un costado con predio de Rogelio Gómez Ocampo y por el otro costado, con predio de la sucesión de Nepomuceno García H.##

SEGUNDO. TRADICION- Que el inmueble que vende lo adquirió por compraventa hecha mediante escritura pública número 289 del 16 de mayo de 2014, otorgada en esta misma Notaría Primera de Sevilla (Valle), debidamente registrada en la matrícula inmobiliaria No. 382-21541 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sevilla Valle.



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



Aa056523949

Ca314680248

10754555AAUAXAKF

04-09-18

Cadenera S.A. No. 89990390

Cadenera S.A. No. 89990390 05-12-18



TERCERO.- Que el inmueble que vende lo ha tenido en posesión material desde que lo adquirió y se encuentra libre de toda clase de gravámenes, derechos de usufructo, uso y habitación, servidumbres, limitaciones o condiciones de dominio, embargos o litigios pendientes, demandas civiles, patrimonio de familia inembargable, y que saldrá al saneamiento de lo vendido en los casos señalados por la Ley. PARÁGRAFO.- EMBARGO: Que el inmueble que vende soporta UNA MEDIDA CAUTELAR DE EMBARGO EJECUTIVO CON ACCIÓN PERSONAL del JUZGADO CIVIL MUNICIPAL DE SEVILLA VALLE, con radicado No 2016-382-6-1963, comunicado mediante oficio 1379 del 07 de octubre de 2016, embargo que el acreedor, el señor GILDARDO GARCIA GUZMAN, mayor de edad, a quien identifiqué con la cédula de ciudadanía No. 6.459.199, vecino de este municipio de Sevilla, comparece para autorizar esta enajenación, según como establece el Artículo 1521 del Código Civil. El acreedor que solicita el embargo manifiesta que declaran a PAZ Y SALVO por cualquier obligación con la VENDEDORA, por tal motivo ordena a su apoderado Judicial Oficiar al Juzgado para que este ordene la cancelación de la medida cautelar a la Oficina de Registro. Embargo que LOS COMPRADORES CONOCEN Y ACEPTAN.-----

CUARTO.- PRECIO Que hace la venta del inmueble anteriormente determinado y deslindado por valor de CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$50.000.000,00) MCTE, suma que LA VENDEDORA manifiesta tener recibida de manos de LOS COMPRADORES a su entera satisfacción.-----

QUINTO.- ENTREGA MATERIAL Que hará entrega material del inmueble AL COMPRADOR a partir de la firma de la presente escritura.-----

SEXTO.- Que autoriza LOS COMPRADORES para que obtenga la copia y el registro de ésta escritura para los fines de la tradición legal del dominio y para entrar en posesión real y material de lo vendido.-----

SÉPTIMO.-GASTOS: Los gastos que demande el otorgamiento de la presente escritura, en relación con el contrato de compraventa serán de cargo de ambos contratantes por partes iguales, la retención en la fuente, de cargo exclusivo de EL VENDEDOR y los de anotación y registro de cargo exclusivo de LOS COMPRADORES.-----

OCTAVO.- ACEPTACION.- Presente los señores ROSEMBERG GARCIA GARCIA, mayor de edad, vecino de este municipio de Sevilla Valle, quien se

Ident  
de e  
GAR  
ident  
estac  
corri  
dueñ  
conv  
obje  
Nota  
1, 2  
que  
cont  
esci  
DEC  
RUI  
ME  
gra  
obje  
ma  
dec  
Pal  
CE  
Dic  
Qu  
Te  
00  
(F  
"D  
co  
13  
ap  
St  
Pape



# República de Colombia



Aa056523950

Ca314680247

identifica con la cédula de ciudadanía No. 16.639.803, expedida en Sevilla Valle, de estado civil casado, con sociedad conyugal vigente y AYDEE MENDOZA GARCIA, mayor de edad, vecina de este municipio de Sevilla Valle, quien se identifica con la cédula de ciudadanía No. 38.438.372, expedida en Cali Valle, de estado civil casada, con sociedad conyugal vigente, dijo: 1) que encuentran corriente ésta escritura y la venta que por medio de ella se les hace quedando dueños común y proindiviso por partes iguales y las demás clausulas por reflejar lo convenido y lo pactado. 2) Que ha recibido a entera satisfacción el inmueble objeto de esta compraventa. 3) AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR. El Notario pone de presente A LOS COMPRADORES el contenido de los artículos 1, 2 y 3 de la Ley 258 de 1996, e igualmente deja constancia Que el inmueble que compran por éste instrumento lo adquieren dentro del matrimonio que conforman y manifiestan que de mutuo acuerdo el bien que se compra por ésta escritura SI LO AFECTAN A VIVIENDA FAMILIAR.

DECLARACIÓN POR ESCRITURA: Continuando presente las señoras MARIA RUBY CATANO DE OSPINA, ROSEMBERG GARCIA GARCIA y AYDEE MENDOZA GARCIA, de las condiciones civiles antes anotadas, declaran bajo la gravedad de juramento, que el precio incluido en la escritura es real y no ha sido objeto de pactos privados en los que señale un valor diferente, además manifiestan que no se han convenido ni facturado sumas distintas a las del valor declarado. (Artículo 53 de la Ley 1943 de 2018).

Para el otorgamiento de esta escritura se presentó el siguiente comprobante: CERTIFICADO DE PAZ Y SALVO MUNICIPAL No 8874, válido hasta el 31 de Diciembre de 2.019, SEVILLA VALLE, El suscrito Tesorero Municipal. CERTIFICA Que: CATANO OSPINA MARIA RUBY, ID. 29432774, está a Paz y Salvo con el Tesoro de este Municipio por concepto del impuesto predial del predio No. 000100090108000 DIR: C CS.- ÁREA 523mts 70const. AVALUO \$8.794000.oo.- (Fdo) Ilegible.

"DECLARACION DE MEDIDAS DE PROTECCION". El suscrito notario deja constancia que revisado el folio de Matricula Inmobiliaria No 332-21341 de fecha 13 de julio de 2018, correspondiente al inmueble objeto de esta compraventa no aparecen inscritas medidas de protección (Instrucción Administrativa 10 de 2010 Supernotariado). Igualmente la parte donante bajo la gravedad de juramento

Vertical text and stamps on the right margin:

- Ca314680247
- Aa056523950
- 10755FRK95AA-BAYFA
- 04-05-18
- 05-12-18
- 10755FRK95AA-BAYFA
- 10755FRK95AA-BAYFA



manifiesta que el inmueble que transfiere, por este público instrumento, no se encuentra protegido en los términos de la Ley 1152 de 2007, Decreto 768 de 2008 y Decreto 4720 de 2009, MIN-INTERIOR (Medidas de protección).NOTA IMPORTANTE: Los comparecientes hacen constar que ha verificado cuidadosamente sus nombres completos, estados civiles, los números de sus documentos de identidad; igualmente el número de la matrícula inmobiliaria y linderos y declaran que todas las informaciones consignadas en el presente instrumento son correctas y en consecuencia, asumen la responsabilidad que se derive de cualquier inexactitud en los mismos, declarando estar enterados que un error no corregido en esta escritura antes de ser firmada, da lugar a una ESCRITURA ACLARATORIA que conllevaría nuevos gastos para los contratantes, conforme lo manda el artículo 102 del Decreto Ley 960 de 1970, igualmente manifiestan que conocen la ley y saben que El notario solo responde por la regularidad de los instrumentos que autoriza, pero no de la veracidad de las declaraciones de los interesados. DESTINACION DE BIENES Y FONDOS: Las partes intervinientes en el presente acto o contrato declaran que los bienes y fondos en el involucrados, no provienen de ninguna actividad ilícita y ni se utilizarán en actividades ilícitas contempladas en el Código Penal Colombiano, o en cualquier norma que lo modifique o adicione, en especial de las que constituyan lavado de activos proveniente de Secuestro, terrorismo, narcotráfico o similares. Que tampoco dichos bienes o recursos son objeto de acciones de extinción de dominio por parte de la Fiscalía General de La Nación, Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales, Dirección Nacional de Estupeficientes u otras semejantes. OTORGAMIENTO: El presente documento fue leído en su integridad por los comparecientes quienes previa revisión minuciosa y no obstante las advertencias anteriores imparten sin objeción alguna su aprobación al verificar que no hay ningún error y por considerar que en el se expresan sus voluntades de manera fidedigna y que son conscientes de la responsabilidad penal y civil que recae sobre ellos en caso de violación de la ley. AUTORIZACIÓN: el notario da fe de que las manifestaciones consignadas en este instrumento público fueron suscritas por los comparecientes según la ley y que se dio cumplimiento a todos los requisitos legales; igualmente se protocolizaron los comprobantes presentados por ellos y en consecuencia autoriza con su firma la presente escritura pública

dejar  
sobre  
reca  
instr  
la fe  
Art.  
y fir  
\$47  
Retr  
Aa0  
Los

M.  
MA  
CC  
Est  
Tel  
Dir  
Cit  
Pr  
Co

Gl  
C  
Es  
Te  
D  
C  
P



# República de Colombia



Aa056523951

Ca314680246

dejando nuevamente testimonio que se advirtió claramente a los comparecientes sobre las relaciones que el presente contrato genera para los otorgantes, recalcándoles especialmente la importancia de inscribirlo en la oficina de registro e instrumentos públicos correspondiente dentro de los dos (02) meses siguientes a la fecha de la Escritura Pública, (Decreto 960 de 1970 Art. 37 y Ley 1579 de 2012 Art. 28). Leído que fue este instrumento las comparecientes lo aprueban, aceptan y firman ante mí el Notario de lo cual doy fe. DERECHOS: \$251.689.00. IVA \$47.821.00. Resolución No. 0691 del 24/01/2019, Recaudos \$ 18.600.00. Retención en la Fuente \$ 500.000.00. Hojas de papel utilizadas, las números: Aa056523949, Aa056523950 Y Aa056523951.

Los comparecientes

*Maria Ruby Cataño de Ospina*  
 MARIA RUBY CATANO DE OSPINA

CC # 29430774

Estado Civil: casada

Teléfono: 3116214163

Dirección/ Vereda:

Ciudad / Municipio: palomino

Profesión u Oficio: ama de casa

Correo Electrónico:

*Gildardo García Guzmán*  
 GILDARDO GARCIA GUZMAN

CC # 6459199

Estado Civil: soltero divorciado

Teléfono: 311-7734334

Dirección/ Vereda: Vereda palomino CS # 4

Ciudad / Municipio: Sevilla

Profesión u Oficio: Pensador

Ca314680246  
 Aa056523951  
 10751AFKFB3A55A  
 04-09-18  
 05-12-18

Correo Electrónico:

*Rosemberg Garcia Garcia*

ROSEMBERG GARCIA GARCIA  
CC # 16 639803

Estado Civil: *casado*  
Teléfono: 312 7497723

Dirección/ Vereda:  
Ciudad / Municipio: *Sevilla (V) calle 49/4610*

Profesión u Oficio: *Pensionado*  
Correo Electrónico: *Rosemberg 9803@hotmail*

*Aydee Mendoza*

AYDEE MENDOZA GARCIA  
CC # 38438372

Estado Civil: *casada*  
Teléfono: 321 7503365

Dirección/ Vereda:  
Ciudad / Municipio: *Sevilla (V)*

Profesión u Oficio: *Hogar*  
Correo electrónico:

FABIAN MAURICIO MEDINA CABRERA  
NOTARIO PRIMERO DE SEVILLA VALLE

*PRIMERA* ... *TRES*  
*ROSEMBERG*  
*GARCIA y AYDEE MENDOZA*  
*calle 49/46-10*  
*Sevilla NUEVE (09)*  
*ABRIL*

FABIAN MAURICIO MEDINA  
NOTARIO PRIMERO

con el turno 21  
82-21541

CIRCULO DE I  
MUNICIPIO: SI

DIRECCION  
) CASA Y SC

ANOTACIÓN:  
DOC: ESCRIT  
ESPECIFICA  
PERSONAS (C  
DE: CATANO  
A: GARCIA G  
A: MENDOZA

ANOTACIÓN  
DOC: ESCRIT  
ESPECIFICA  
PERSONAS  
A: GARCIA G  
A: MENDOZA

El Interesac

Fecha:  
Día | Mes |

uario qu

Página: 1

Impreso el 16 de Abril de 2019 a las 08:24:06 am

Con el turno 2019-382-6-634 se calificaron las siguientes matrículas:  
382-21541

**Nro Matricula: 382-21541**

CIRCULO DE REGISTRO: 382 SEVILLA No. Catastro: 00-01-0009-0108-000  
MUNICIPIO: SEVILLA DEPARTAMENTO: VALLE VEREDA: PALOMINO TIPO PREDIO: RURAL

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

1) CASA Y SOLAR

ANOTACIÓN: Nro: 7 Fecha 15/4/2019 Radicación 2019-382-6-634  
DOC: ESCRITURA 144 DEL: 4/4/2019 NOTARIA PRIMERA DE SEVILLA VALOR ACTO: \$ 50.000.000  
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 0125 COMPRAVENTA  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
DE: CATANO DE OSPINA MARIA RUBY CC# 29432774  
A: GARCIA GARCIA ROSEMBERG CC# 16639803 X  
A: MENDOZA GARCIA AYDEE CC# 38438372 X

ANOTACIÓN: Nro: 8 Fecha 15/4/2019 Radicación 2019-382-6-634  
DOC: ESCRITURA 144 DEL: 4/4/2019 NOTARIA PRIMERA DE SEVILLA VALOR ACTO: \$ 0  
ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO : 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
A: GARCIA GARCIA ROSEMBERG CC# 16639803  
A: MENDOZA GARCIA AYDEE CC# 38438372

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

Fecha:	El registrador(a)	
Día   Mes   Año	Firma	

Notario que realizo la calificacion: 58116

