

Señor
JUEZ PROMISCUO MUNICIPAL DE COMBITA BOYACA.
E. S. D.

REF: PROCESO DECLARATIVO No 2021-0016
DEMANDANTE: VICTOR MANUEL HERRERA SANCHEZ
DEMANDADO: MARIA JULIA PULIDO VARGAS

ASUNTO PODER: LLAMAMIENTO EN GARANTIA y DEMANDA
PRINCIPAL

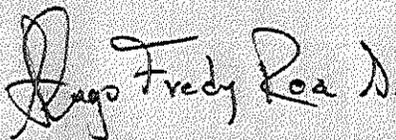
HUGO FREDY ROA SALCEDO, mayor de edad y vecino de Tunja, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 74.370.117 de Duitama, manifiesto a usted, que confiero poder especial amplio y suficiente a la Doctora NANCY STELLA RODRIGUEZ REYES, mayor de edad, vecina y radicada en Tunja, Abogada en ejercicio, identificada con Cédula de Ciudadanía No. 40.038.596 de Tunja y Tarjeta Profesional No. 149.017 del C. S. de la J., obrando en mi calidad de LLAMADO EN GARANTIA dentro del proceso de la referencia, para que me represente y defienda mis intereses dentro del litigio arriba señalado, para que se sirva dar respuesta de la demanda principal como al LLAMAMIENTO EN GARANTIA en el presente trámite.

Mi Apoderada cuenta con las facultades inherentes para el ejercicio del presente poder, en especial las de recibir, transigir, conciliar, sustituir, desistir, renunciar, reasumir, tachar de falsos documentos, interponer recursos y todas las demás necesarias para el buen funcionamiento de su gestión en los términos del artículo 77 del C.G.P., sin que en ninguna actuación se considere que carece de poder para actuar.

Sírvase Señor Juez, reconocer personería Jurídica a la Dra. RODRIGUEZ REYES para actuar.

Del señor Juez,

HUGO FREDY ROA SALCEDO
C.C. No. 74.370.117 de Duitama



ACEPTO:



NANCY STELLA RODRIGUEZ REYES
C.C. No. 40.038.596 de Tunja
T.P. No. 149.017 del C.S.J



NOTARIA PRIMERA DEL CIRCULO DE TUNJA

№ 0532

ESCRITURA NÚMERO: QUINIENTOS TREINTA Y DOS (532).

FECHA DE OTORGAMIENTO: 08 DE ABRIL DE 2014.

NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO	=	VALOR DEL ACTO
ESPECIFICACION		PESOS (\$)
COMPRAVENTA		\$ 10.000.000.00

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO: IDENTIFICACION

OTORGANTE:

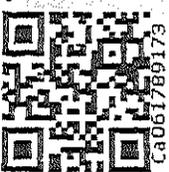
AURA MARIA MUÑOZ DE SARMIENTO C.C. No. 23.257.569

ACEPTANTE:

HUGO FREDY ROA SALCEDO C.C. No. 74.370.117

En la ciudad de Tunja, Capital del Departamento de Boyacá, República de Colombia, a los OCHO (08) días del mes de ABRIL del año dos mil Catorce (2014), ante mí, HERNAN MONTAÑA RODRIGUEZ, Notario Primero del Círculo de Tunja, compareció AURA MARIA MUÑOZ DE SARMIENTO, mayor de edad, vecina del Municipio de Combita (Boyacá), de estado civil viuda, identificada con cedula de ciudadanía número 23.257.569 expedida en Tunja (Boyacá), quien manifestó:

PRIMERO. - Que por medio de este público instrumento transfiere a titulo de venta real y efectiva a favor de HUGO FREDY ROA SALCEDO, mayor de edad, vecino del Municipio de Tunja (Boyacá), de estado civil Casado con sociedad conyugal vigente, identificado con cedula de ciudadanía numero 74.370.117 expedida en Duitama (Boyacá), quien en adelante se denominara EL COMPRADOR, a saber:



NOTARIA PRIMERA TUNJA - BOYACA



EL DERECHO DE DOMINIO Y POSESION que tiene y ejerce la Vendedora sobre el siguiente bien inmueble: Un lote de terreno denominado Villa María ubicado en la vereda Concepción del municipio de Combita, con área de 11.750 metros cuadrados, comprendido dentro de los siguientes linderos: Por el pie, parte de un mojón de piedra que se colocó y que divide con el lote No. 3 adjudicado al heredero Ananías Muñoz y sigue hacia el norte en línea recta a encontrar la carretera que conduce de Combita a Arcabuco, la atraviesa y sigue en recta bajando hasta encontrar un mojón de piedra que se colocó (medianero) y continúa bajando por la misma recta a otro mojón junto a la quebrada, la atraviesa y sube en recta a otro mojón de piedra que se colocó en la cabecera del lote, limita por este costado con lote No. 3 adjudicado al heredero Ananías Muñoz Sarmiento; Por el Norte, del anterior punto sigue hacia el occidente en línea recta y extensión de 28.30 metros hasta encontrar un mojón de piedra en la esquina de la finca general, limita por este costado con propiedad de Ananías Muñoz; Por el occidente, del anterior punto baja en recta por cerca de alambre en extensión de 40.00 metros a un mojón esquinero y de este vuelve en extensión de 20.00 metros a encontrar la quebrada, limita en este trayecto con propiedad de Edelmira Aguilar; y de este sube en recta por todo el límite de la finca hasta encontrar otro mojón junto a la carretera, la atraviesa y sigue en la misma recta hasta encontrar el mojón de piedra esquinero de la finca, limita por este costado con propiedad de la misma adjudicataria Aura María Muñoz de Sarmiento; y por el sur, del anterior punto baja por una cañada en extensión de 44.50 metros a encontrar el mojón de piedra punto de partida y encierra, limita por este costado con propiedad de Miguel Rubio. Este lote queda con derecho al agua del acueducto veredal que se halla instalada en el predio general. Igualmente este lote queda gravado con servidumbre de agua a favor de los demás lotes de los herederos Muñoz Sarmiento, tomada del aljibe existente dentro de este lote. _____

PARAGRAFO: No obstante la mención de cabida de linderos la compraventa se hace como cuerpo cierto. _____

SEGUNDO: Declara **LA VENDEDORA** que el inmueble que se vende fue adquirido por Adjudicación en Sucesión de Marco Tulio Muñoz Tocarrumcho, en los términos de la escritura pública número 3957 de fecha 29 de Diciembre de

№ 05325

**FORMATO DE CALIFICACION
ART.8 PAR.4 LEY 1579 / 2012**

MATRICULA INMOBILIARIA 070-164554		CODIGO CATASTRAL .000100021186000	
UBICACION DEL PREDIO		MUNICIPIO COMBITA	VEREDA CONCEPCION
URBANO	NO	NOMBRE O DIRECCION	
RURAL	SI	VILLA MARIA	

DOCUMENTO				
CLASE	NUMERO	FECHA	OFICINA DE ORIGEN	CIUDAD
ESCRITURA	532	08/04/2014	NOTARIA PRIMERA	TUNJA

NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO		
CODIGO REGISTRAL	ESPECIFICACION	VALOR DEL ACTO
125	COMPRAVENTA	10.000.000,00

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO	NUMERO DE IDENTIFICACION
AURA MARIA MUNOZ DE SARMIENTO	23257569
HUGO FREDY ROA SALCEDO	74370117

[Firma]
FIRMA DEL FUNCIONARIO
 MERIAN MONTANA RODRIGUEZ
 NOTARIO
 Notaria Primera de Tunja



República de Colombia

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



NOTARIA PRIMERA
TUNJA - BOYACA
50.000
papulox



ALCALDIA MUNICIPAL DE COMBITA
BOYACA
TESORERIA MUNICIPAL
PAZ Y SALVO

14
No 0532

El Tesorero Municipal de COMBITA certifica que el Predio identificado con Número Catastral 000100021186000 denominado VILLA MARIA VDA LA CONCEPCION ubicado en LA CONCEPCION Area de Terreno 1 Hectareas 1,750 Metros² Metros Construidos
avalúo para el año 2,014 de \$ 9,926,000 con los siguientes propietarios registrados :

MUNOZ SARMIENTO AURA-MARIA

Se encuentra a Paz y Salvo por concepto de Impuesto Predial Unificado y Sobretasa Ambiental hasta el año : 2,014

Motivo del Paz y Salvo :

Fecha de Expedición : 07/04/2014 Válido hasta : 31/12/2014 Número 0413 Valor \$ 5,000

Código Postal 0

MARIA NELLY SARMIENTO SARMIENTO



[Firma manuscrita]

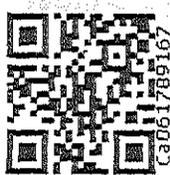


NOTARIA PRIMERA
TUNJA - BOYACA

República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificadas y documentos

14-92-2014 1020288896861a23



Impreso el 9 de Enero de 2014 a las 12:23:05 pm

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

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



REGISTRAL: 070 TUNJA DEPTO: BOYACA MUNICIPIO: COMBITA VEREDA: CONCEPCION
FECHA DE PERTURA: 14/3/2007 RADICACIÓN: 2007-070-6-2599 CON: ESCRITURA DE 29/12/2006

COD CATASTRAL: 15204000100021186000
COD CATASTRAL ANT: 15204000100021186000

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS:

LOTE NO. 4 CON EXTENSIÓN DE 11.750 M2 CUYOS LINDEROS Y DEMÁS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 3957,
29/12/2006, NOTARIA PRIMERA DE TUNJA, ARTÍCULO 11 DECRETO 1711 DE 1984

COMPLEMENTACIÓN:

01- MUÑOZ MARCO TULLIO ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A RUBIO ARISTIDES, SEGUN ESCRITURA 491 DE FECHA
PRIMERO DE JULIO DE 1938 OTORGADA EN LA NOTARIA SEGUNDA DE TUNJA, REGISTRADA EL 17 DE FEBRERO DE 1941 A LA HOY
MATRÍCULA 070-929.

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE Tipo de predio: RURAL

1) LOTE "VILLA MARIA"

MATRÍCULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) MATRÍCULA(S) (En caso de Integración y otros)

070-929

ANOTACIÓN: Nro: 1 Fecha 2/3/2007 Radicación 2007-070-6-2599

DO: ESCRITURA 3957 DEL: 29/12/2006 NOTARIA PRIMERA DE TUNJA VALOR ACTO: \$ 0

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 0109 ADJUDICACION EN SUCESION

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

DE MUÑOZ TOCARRUNCHO MARCO TULLIO CC# 4035935

A: MUÑOZ DE SARMIENTO AURA MARIA CC# 23257569 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *1*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 No. corrección: 1 Radicación: 2010-070-3-408 Fecha: 14/11/2010

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA
POR EL I.G.A.C. (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

Anotación Nro: 0 No. corrección: 2 Radicación: 2011-070-3-607 Fecha: 16/7/2011

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA
POR EL I.G.A.C. (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)



NOTARIA PRIMERA
TUNJA - BOYACA

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
Y REGISTRO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
DE TUNJA
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA

10

Página: 2

Nro Matrícula: 070-164554

Impreso el 9 de Enero de 2014 a las 12:23:05 pm

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

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

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: 60476 impreso por: 60476
TURNO: 2014-070-1-1125 FECHA: 9/1/2014
NIS: b2GenRHFEU5YTM/T2Eufc29hnp0RxRFOE9QNGJ0Br98=
Verificar en: <http://192.168.202.25:8190/WS-SIRClient/>
EXPEDIDO EN: TUNJA

Lidia Esperanza Cruz Gutierrez

El registrador REGISTRADOR PRINCIPAL LIDIA ESPERANZA CRUZ GUTIERREZ

LA QUINANA DE LA REPUBLICA

REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA

№ 0532

NUMERO 74.370.117
ROA SALCEDO

APELLIDOS
HUGO FREDY

NOMBRES

Hugo Fredy Roa Salcedo
FIRMA



Hugo Fredy Roa Salcedo



INDICE DERECHO

FECHA DE NACIMIENTO 13-MAY-1975

DUITAMA
(BOYACA)

LUGAR DE NACIMIENTO

1.76 A+ M
ESTATURA G.S. RH SEXO

30-JUN-1993 DUITAMA

FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

REGISTRADOR NACIONAL
CARLOS ARIEL SANCHEZ TORRES

FIRMA



HUELLA:

A-0700100-00126843-M-0074370117-20081112 0005805237A 1 6770009589

DIRECCION Y CIUDAD:

Cra 11 # 28-39 Tunja

ACTIVIDAD ECONOMICA:

Docente

TELEFONO FIJO O CELULAR:

3204002748

ESTADO CIVIL:

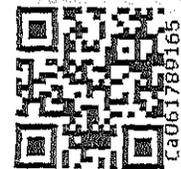
Casado



República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de resoluciones públicas, certificadas y documentos del archivo notarial

14-82-2014 1029568a18C66B92



NOTARIA PRIMERA
TUNJA - BOYACA



18
44

Nº 0532

REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO: 23.257.569

MUNOZ De SARMIENTO

APELLIDOS

AURA MARIA

NOMBRES

Aura Maria Munoz

FIRMA



Aura Maria Munoz



INDICE DERECHO

FECHA DE NACIMIENTO: 23-MAR-1940

COMBITA (BOYACA)
LUGAR DE NACIMIENTO

1.49 ESTATURA, O+ G.S. FH, F SEXO

13-DIC-1961 TUNJA
FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

Carlos Ariel Sanchez Torres
REGISTRADOR NACIONAL
CARLOS ARIEL SANCHEZ TORRES

FIRMA



HUELLA:

A-0704900-00204328-F-0023257569-20091218 0019178688A 1 27916797

DIRECCION Y CIUDAD:

Calle 3 # 6-09, Combita

ACTIVIDAD ECONOMICA:

Amo de Casa

TELEFONO FIJO O CELULAR:

3133059814

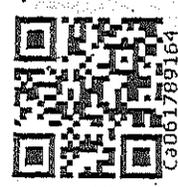
ESTADO CIVIL:

Vivida



República de Colombia

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



33061789164

NOTARIA PRIMERA
TUNJA - BOYACA





República de Colombia

NO 0532



Aa012598673

8

2006, otorgada ante la Notaria Primera del círculo de Tunja (Boyacá), y registrada ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Tunja, en el folio de matrícula inmobiliaria número 070-164554.

TERCERO: - Que el precio o valor de esta venta junto con todas sus anexidades, usos, costumbres, servidumbres y dependencias es por la suma de **DIEZ MILLONES DE PESOS (\$10.000.000.00) M/CTE**, suma que La Vendedora declara tener recibida en este acto a entera satisfacción de parte del Comprador, en la presente fecha.

CUARTO. - Garantiza **LA VENDEDORA** que el inmueble vendido se encuentra libre de censo, hipotecas, embargo judicial, pleito pendiente, demanda civil registrada, arrendamiento, anticresis, patrimonio de familia inembargable consignado por escritura pública, afectación a vivienda familiar, de condiciones resolutorias del dominio, limitaciones del mismo y en general libre de todo gravamen, pero que en todo caso se compromete(n) a salir al saneamiento de lo vendido conforme a la ley.

QUINTO. - Que desde esta misma fecha **LA VENDEDORA** hace entrega real y material del derecho al comprador, junto con todos sus usos, costumbres, servidumbres que legalmente le corresponden sin reserva de limitación alguna y en el estado en que se encuentra y que también lo entrega(n) a paz y salvo por concepto de impuestos, tasas contribuciones, valorizaciones y toda clase de servicios causados hasta la fecha de la firma de esta escritura.

Presente **EL COMPRADOR**, de las condiciones civiles y personales ya indicadas, manifestó aceptar esta escritura y consecuentemente la venta en ella contenida por estar a su satisfacción y encontrarse en posesión quieta y pacífica del inmueble que adquieren.

SE PROTOCOLIZA CON ESTE INSTRUMENTO, EL PAZ Y SALVO MUNICIPAL DE LA TESORERIA MUNICIPAL DE TUNJA (BOYACA), de fecha 07 de Abril de 2014, expedido a favor de **Aura María Muñoz Sarmiento** se encuentra a paz y salvo con el tesoro del municipio por concepto de impuestos y contribuciones relacionado al predio No. 000100021186000, denominado **VILLA MARIA VDA LA CONCEPCION** del Municipio de Combita (Boyacá), avaluado en \$9.926.000.00,

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



ca061789101

NOTARIA PRIMERA
TUNJA - BOYACA



Escritura s.a. No. 89-9353340
Escritura s.a. No. 89-9353340

27-12-2013 10:08:07 AM

M/CTE válido(s) hasta 31 de Diciembre de 2014. =====

LOS COMPARECIENTES HACEN CONSTAR QUE: -----

1. Han verificado cuidadosamente sus nombres y apellidos, su real estado civil, número correcto de sus documentos de identificación, dirección, descripción, cabida, linderos, matricula inmobiliaria, código catastral de El inmueble y aprueban este instrumento sin reserva alguna, en la forma como quedo redactado.

2. Las declaraciones consignadas en este instrumento corresponden a la verdad y los otorgantes la aprueban totalmente, sin reserva alguna, en consecuencia, asumen la responsabilidad por cualquier inexactitud. -----

3. 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, ni de la autenticidad de los documentos que forman parte de este instrumento. -----

4. Se conocieron personalmente y directamente antes de comparecer a la Notaria para el otorgamiento de esta escritura. -----

5. La parte compradora, verificó que la parte vendedora, es realmente la titular del derecho de dominio y posesión real y material de El inmueble que se transfieren, pues tuvo la precaución de establecer su real situación jurídica con base en los documentos de identidad de la parte vendedora y documentación pertinente tales como Copias de escrituras y Certificado de Tradición y Libertad, etc. y demás prudentes indagaciones conducentes para ello. -----

-6. Solo solicitaran correcciones, aclaraciones o modificaciones al texto de la presente escritura en la forma y en los casos previstos por la Ley. -----

- 7.- Que son responsables penal y civilmente en el evento que se utilice este instrumento con fines fraudulentos o ilegales.- -----

8.- Manifiestan expresamente para efectos propios de la Ley de Extinción de Dominio y aquellas normas que la adicionen, modifiquen o reformen, que los bienes materia u objeto del presente acto o contrato, así como los dineros con que se satisfacen las prestaciones derivadas de él, provienen o se originan en el ejercicio de actividades lícitas.-----

IMPORTANTE.- Recuerde que la Notaría no asume costos por errores que podrían haber sido detectados por los interesados al momento de la lectura del



10

documento.

OTORGAMIENTO y AUTORIZACION.- El presente instrumento fue leído en su totalidad por los comparecientes y advertidos de la obligación de pagar, el impuesto de registro y anotación dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha de esta escritura, de acuerdo al artículo 231 de la Ley 223 de Diciembre 20 de 1995 y de su registro oportuno, lo encontramos conforme a su pensamiento y voluntad y por no observar error alguno en su contenido, le imparten su aprobación y proceden a firmarlo con el suscrito Notario que da fe, declarando los comparecientes estar enterados de que un error no corregido en esta escritura antes de ser firmada, dan lugar a una escritura aclaratoria que conlleva nuevos gastos para los contratantes, conforme lo manda el artículo 102 del Decreto Ley 960 de 1970, de todo lo cual se dan enterados y firman en constancia. =====

Resolución 088 de fecha 08 de Enero de 2014. =====

Derechos: \$ 45.694.00

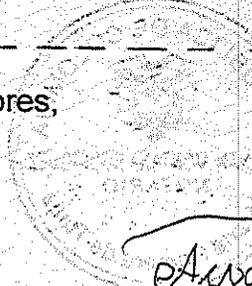
Recaudos: \$ 13.900.00

Iva: \$ 15.951.00

Retención en la fuente: \$ 100.000.00

Se utilizaron los sellos de papel notarial Nos. Aa012698670/673/650.-----

La Vendedores,



Aura Maria Muñoz de Sarmento

AURA MARIA MUÑOZ DE SARMENTO



El Comprador,

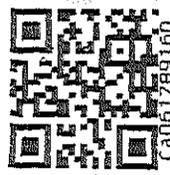
Hugo Fredy Roa Salcedo

HUGO FREDY ROA SALCEDO



República de Colombia

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



Ca061789160

NOTARIA PRIMERA
TUNJA - BOYACA



El Notario Primero,

MILE C.



**AUTENTICA PRIMERA (1ª) COPIA,
ESCRITURA DE:**

COMPRAVENTA.

NUMERO: 0532 DE FECHA: 08 DE ABRIL DEL 2014.

OTORGANTE: AURA MARIA MUÑOZ DE SARMIENTO.

ACEPTANTE: HUGO FREDY ROA SALCEDO.

NUMERO DE FOLIOS: 08.

EXPEDIDA HOY: 10 DE ABRIL DE 2014.



EPG

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO



República de Colombia



Aa033084782



ESCRITURA PUBLICA N°	DOS MIL CIENTO SESENTA Y OCHO (2168)
FECHA DE OTORGAMIENTO:	VEINTIOCHO (28) DE JUNIO DE DOS MIL DIECISEIS (2016)
OFICINA (S) DE REGISTRO:	TUNJA (BOYACÁ).
MATRICULAS INMOBILIARIAS:	070-164554

NATURALEZA JURIDICA DE LOS ACTOS

CODIGO ACTO	ESPECIFICACION	VALOR
0918	DIVISION MATERIAL	\$0
INTERVINIENTES		IDENTIFICACION
HUGO FREDY ROA SALCEDO		C.C No. 74.370.117

FE PÚBLICA DE LA ESCRITURA 2168 DE 2016

En la ciudad de Tunja, capital del Departamento de Boyacá, República de Colombia, a **VEINTIOCHO (28) DE JUNIO DE DOS MIL DIECISEIS (2016)**, en la Notaria Segunda de Tunja, ante mí, **CARLOS ELIAS ROJAS LOZANO**, Notario Segundo del Círculo de Tunja.

Compareció: **HUGO FREDY ROA SALCEDO**, mayor de edad, identificado con la cedula de ciudadanía No. **74.370.117 DE DUITAMA** domiciliado y residente en la ciudad de Tunja y manifestó:

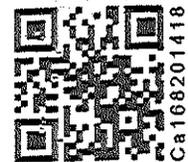
PRIMERO: Acudo para fraccionar el lote de mi propiedad denominado Villa Maria ubicado en la vereda concepción del municipio de Combita departamento de Boyacá, adquirido por COMPRA a MUÑOZ DE SARMIENTO AURA MARIA, en los términos de la escritura numero 532 de 08 de ABRIL de 2.014 de la Notaria PRIMERA DE TUNJA, debidamente registrada en el folio de matricula inmobiliaria No. **070-164554**, dicho predio se distingue con los siguientes linderos tomados de su titulo de adquisición: por el pie, parte de un mojón de piedra que se coloco y que divide con el lote No. 3 adjudicado al heredero Ananias Muñoz y sigue hacia el norte en línea recta a encontrar la carretera que conduce de Combita a Arcabuco, la atraviesa y sigue en recta bajando hasta encontrar un mojón de piedra que se coloco (medianero), y continua bajando por la misma recta a otro mojón junto a la quebrada, la atraviesa y sube en recta a otro mojón de piedra que se coloco en la cabecera del lote, limita por este costado con lote No. 3.

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

República de Colombia

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

2870372016



Ca168201418

Carlos Elias Rojas Lozano
NOTARIO SEGUNDO DE TUNJA

Carlos Elias Rojas Lozano
NOTARIO SEGUNDO DE TUNJA

05/01/2016 10432YLAMAV9A9a
Cadenia S.A. No. 890395340
Cadenia S.A. No. 890395340

adjudicado al heredero Ananías Muñoz Sarmiento, por el norte, del anterior punto sigue hacia el occidente en línea recta y extensión de 28.30 metros, hasta encontrar un mojón de piedra en la esquina de la finca general, limita por este costado con propiedad de Ananías Muñoz, por el occidente, del anterior punto baja en recta por cerca de alambre en extensión de 40.00 metros, a un mojón esquinero y de este vuelve en extensión de 20.00 metros a encontrar la quebrada, limita en este trayecto con propiedad de Edelmira Aguilar, y de este sube en recta por todo el límite de la finca hasta encontrar otro mojón, junto a la carretera, la atraviesa y sigue en la misma recta hasta encontrar el mojón de piedra esquinero de la finca, limita por este costado con propiedad de la misma adjudicataria Aura María Muñoz de Sarmiento, y por el sur, del anterior punto baja por una cañada en extensión de 44.50 metros, a encontrar el mojón de piedra punto de partida y encierra, limita por este costado con propiedad de Miguel Rubio. Este lote queda con derecho al agua del acueducto veredal que se halla instalada en el predio general. Igualmente queda gravado con servidumbre de agua a favor de los demás lotes de los herederos Muñoz Sarmiento, tomada del aljibe existente dentro de este lote. Este lote tiene un área de **11.750 Metros Cuadrados.**

SEGUNDO: Como propietario del predio y por convenir mejor mis intereses, he decidido **DIVIDIR O LOTEAR** el globo de terreno antes mencionado con el fin de posteriormente permitir su venta.

TERCERO: Que por medio de la presente escritura pública se procede a constituir loteo, según **RESOLUCIÓN No. 031 DEL 30 de DICIEMBRE de 2015**, otorgada por la Secretaria de Planeación y Obras Públicas del municipio de Combita, que se protocoliza quedando de la siguiente manera: de la siguiente manera: **ALINDERACION DE LOS LOTES:** =====

LOTE No. 1: El área, cabida y linderos son los siguientes: **(10.646,27 M2)** y está comprendido dentro de los siguientes linderos: **POR EL NORTE**, en una extensión de 83.88 metros, linda con predios de Edelmira Aguilar, **POR EL ORIENTE**, en extensión de 228.76 metros, hasta vía principal de Combita, linda con predios de Aura María Muñoz de Sarmiento, **POR EL SUR**, en una extensión de 40.00 metros, linda con vía principal Combita, **POR EL OCCIDENTE**, en una extensión de 326.15 metros, linda con predios de Ananías Muñoz.

LOTE No. 2: El área, cabida y linderos son los siguientes: **1.103,73 M2** y está comprendido dentro de los siguientes linderos: **POR EL NORTE**, en una extensión de 38.14 metros, linda con vía principal Combita, **POR EL ORIENTE**, en extensión de 32.17

FORMATO DE CALIFICACION

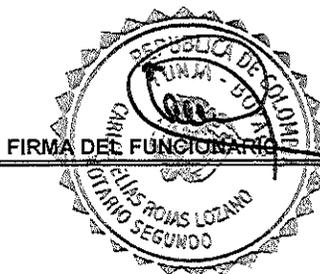
ART.8 PAR.4 LEY 1579 / 2012

MATRICULA INMOBILIARIA	070-164554	CODIGO CATASTRAL	
UBICACIÓN DEL PREDIO		MUNICIPIO	VEREDA
		COMBITA	
URBANO	X	NOMBRE O DIRECCION	
RURAL		LOTE VILLA MARIA	

DOCUMENTO				
CLASE	NUMERO	FECHA	OFICINA DE ORIGEN	CIUDAD
ESCRITURA	2168	28/06/2016	NOTARIA SEGUNDA	TUNJA - BOYACA

NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO		
CODIGO REGISTRAL	ESPECIFICACION	VALOR DEL ACTO
0918	DVISION MATERIAL	\$0

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO	NUMERO DE IDENTIFICACION
HUGO FREDY ROA SALCEDO	C.C No. 74.370.117



FIRMA DEL FUNCIONARIO

NOTARIO SEGUNDO DE TUNJA



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE TUNJA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 1606248791970004

Nro Matrícula: 070-164554

Pagina 1

Impreso el 24 de Junio de 2016 a las 11:36:24 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

REGISTRAL: 070 - TUNJA DEPTO: BOYACA MUNICIPIO: COMBITA VEREDA: CONCEPCION

FECHA APERTURA: 14-03-2007 RADICACIÓN: 2007-070-6-2599 CON: ESCRITURA DE: 29-12-2006

CODIGO CATASTRAL: 15204000100021186000 COD CATASTRAL ANT: 15204000100021186000

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE NO. 4 con extensin de 11.750 M2 cuyos linderos y dems especificaciones obran en ESCRITURA 3957, 29/12/2006, NOTARIA PRIMERA de TUNJA

Artculo 11 Decreto 1711 de 1984

COMPLEMENTACION:

01-MUÑOZ MARCO TULIO ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A RUBIO ARISTIDES, SEGUN ESCRITURA 491 DE FECHA PRIMERO DE JULIO DE 1938 OTORGADA EN LA NOTARIA SEGUNDA DE TUNJA, REGISTRADA EL 17 DE FEBRERO DE 1941 A LA HOY MATRICULA 070-929.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

1) LOTE "VILLA MARIA"

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

070-929

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 02-03-2007 Radicación: 2007-070-6-2599

Doc: ESCRITURA 3957 DEL 29-12-2006 TUNJA - NOTARIA PRIMERA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0109

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

DE: MUÑOZ TOCARRUNCHO MARCO TULIO

CC# 4035935

DE: MUÑOZ DE SARMIENTO AURA MARIA

CC# 23257569 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 10-04-2014 Radicación: 2014-070-6-5046

Doc: ESCRITURA 532 DEL 08-04-2014 TUNJA - NOTARIA PRIMERA

VALOR ACTO: \$10,000,000

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: MUÑOZ DE SARMIENTO AURA MARIA

CC# 23257569

DE: SALCEDO HUGO FREDY

CC# 74370117 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: "2"

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: 2010-070-3-408

Fecha: 14-11-2010

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 2

Radicación: 2011-070-3-607

Fecha: 16-07-2011

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R

Barbo Reyes Rojas Casero
NOTARIO SEGUNDO DE TUNJA

Barbo Reyes Rojas Casero
NOTARIO SEGUNDO DE TUNJA

La validez de este documento podrá verificarse en la página www.snrbotondepago.gov.co/certificado/



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

Certificado generado con el Pin No: 1606248791970004

Nro Matrícula: 070-164554

Pagina 2

Impreso el 24 de Junio de 2016 a las 11:36:24 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

(CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

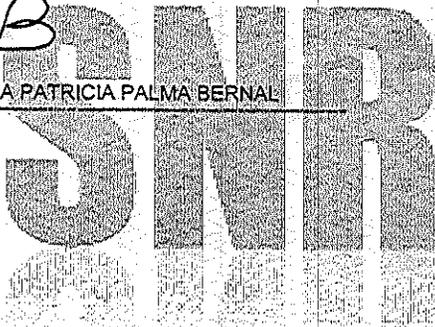
USUARIO: Realtech

TURNO: 2016-070-1-50138

FECHA: 24-06-2016

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: MARIA PATRICIA PALMA BERNAL



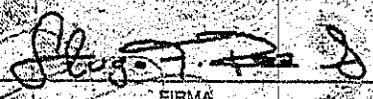
**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO**
La guarda de la fe pública

IDENTIFICACIÓN Y DATOS PERSONALES OTORGANTE ESCRITURA PÚBLICA



República de Colombia
 Notaría 2
 Circuito de Tunja
 Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras

REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CÉDULA DE CIUDADANIA

NUMERO **74.370.117**
ROA SALCEDO
 APELLIDOS
HUGO FREDY
 NOMBRES

 FIRMA



Carlos Elias Rojas Lozano
 Notario Segundo de Tunja



INDICE DERECHO

FECHA DE NACIMIENTO: **13-MAY-1975**
DUITAMA
 (BOYACA)
 LUGAR DE NACIMIENTO
1.76 **A+** **M**
 ESTATURA G.S. RH SEXO
30-JUN-1993 DUITAMA
 FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

REGISTRADOR NACIONAL
 CARLOS ARBEL SANCHEZ TORRES



A-0700100-00126643-M-0074370117-20081112 0005805237A 6770009589
 OFICINA NACIONAL DEL ESTADO CIVIL



DIRECCIÓN: Diag 62 # 6-27		ESTADO CIVIL: Casado	
TEL./CELULAR: 3014513516	OCUPACIÓN: Docente		ACTIVIDAD ECONÓMICA: Docencia
CORREO ELECTRÓNICO: hugorisimo@yahoo.es			

FIRMA Y HUELLA DEL OTORGANTE: _____



Carlos Elias Rojas Lozano
 NOTARIO SEGUNDO DE TUNJA



MANUAL DE PROCESOS Y PROCEDIMIENTOS	
Macroproceso: MISIONALES	
Subproceso: ASISTENCIA JURIDICA	
Formato RESOLUCIÓN	

Departamento de Boyacá ALCALDIA MUNICIPAL DE COMBITA NIT 891.801.932- 1	
Código	AJ-F-RS-01
Versión	01
Vigencia desde	Dec. 035 de Junio 09 de 2014



RESOLUCIÓN No. 031
(30 DE DICIEMBRE DE 2015)

Por la cual se autoriza la subdivisión de un predio

EL SUSCRITO SECRETARIO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL

En uso de sus facultades legales y en especial las conferidas por la ley 388 de 1997 y decreto 1469 del 30 de abril de 2010, Acuerdo N. 018 de Noviembre 30 de 2015 y:

CONSIDERANDO

Que el Señor **HUGO FREDY ROA SALCEDO**, presentó solicitud por escrito, donde requiere la Licencia de Subdivisión del predio con número catastral No. **000100021186000** y Matrícula Inmobiliaria No. **070-164554**, Ubicado en la vereda La Concepcion del Municipio de C6mbita - Boyacá.

Se anexa la siguiente documentación para la presente licencia de subdivisión de predios:

- Solicitud por escrito.
- Fotocopia del Certificado de Libertad No. **070-164554**.
- Formulario Único Nacional de Licencias.
- Fotocopia documento de identidad de la propietaria.
- Paz y Salvo impuesto predial.
- Fotocopia de la escritura.
- Plano de loteo.
- Pago de licencia de subdivisión.

Que el predio en mención está alinderado así:

POR EL NORTE: En una extensión de 83,88 metros, linda con predios de Edelmira Aguilar.

POR EL ORIENTE: En extensión de 228,76 metros hasta via principal de Combita, linda con predios de Aura María Muñoz de Sarmiento y 32,17 linda con predios de Aura María Muñoz de Sarmiento.

FIRMA		FIRMA		FIRMA	
ELABORÓ	Ronald Fernando Cuervo	REVISÓ		APROBÓ	

Unidos para Progresar...!

República de Colombia

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

Carlos Rojas Lozano
NOTARIO SEGUNDO DE TUNJA

Carlos Rojas Lozano
Cadenas NOTARIO SEGUNDO DE TUNJA



Ca 168201407



MANUAL DE PROCESOS Y PROCEDIMIENTOS		Departamento de Boyacá ALCALDIA MUNICIPAL DE COMBITA NIT 891 801 932 1		
Macroproceso: MISIONALES		Código	AJ-F-RS-01	
Subproceso: ASISTENCIA JURÍDICA		Versión	01	
Formato RESOLUCIÓN		Vigencia desde	Dec. 035 de Junio 09 de 2014	

POR EL SUR: En una extensión de 40,34 metros, linda con predios de Miguel Rubio.
POR EL OCCIDENTE: En una extensión de 31,56 metros, linda con predios de Ananias Muñoz.
POR EL NORTE: En una extensión de 38,14 metros, linda con Via principal Combita.
POR EL SUR: En una extensión de 40,00 metros, linda con Via Principal Combita.
POR EL OCCIDENTE: En una extensión de 326,15 metros, linda con predios de Ananias Muñoz.

ÁREA TOTAL DEL PREDIO: 11.750,00 m²

Que conforme a lo estipulado en la Ley 160 de 1994, artículo 45, literal b, el predio denominado se puede subdividir en Dos (2) lotes.

En mérito de lo anterior:

RESUELVE:

ARTICULO PRIMERO. Autorizar la subdivisión del predio en mención, estableciéndose unas áreas y linderos como se indica a continuación:

LOTE No. 1
ÁREA: 10.646,27 m²

LINDEROS:

POR EL NORTE: En una extensión de 83,88 metros, linda con predios de Edelmira Aguilar.
POR EL ORIENTE: En extensión de 228,76 metros hasta via principal de Combita, linda con predios de Aura María Muñoz de Sarmiento.

POR EL SUR: En una extensión de 40,00 metros, linda con Via Principal Combita
POR EL OCCIDENTE: En una extensión de 326,15 metros, linda con predios de Ananias Muñoz..

LOTE No. 2
ÁREA: 1.103,73 m²

LINDEROS:

POR EL NORTE: En una extensión de 38,14 metros, linda con Via principal Combita.
POR EL ORIENTE: En extensión de 32,17 linda con predios de Aura María Muñoz de Sarmiento.

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN COMBITA
 FECHA 27 junio 2016.
 HORA 3:23 No. _____
RECIBIDO
 [Firma manuscrita]
 10468326

Unidos para Progresar...!



Carlos Esteban Rojas Espinoza
 NOTARIO SEGUNDO DE TUNJA

República de Colombia
 Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificadas y documentos del archivo notarial



Carlos Esteban Rojas Espinoza
 NOTARIO SEGUNDO DE TUNJA

74



MANUAL DE PROCESOS Y PROCEDIMIENTOS		Departamento de Boyacá		
Macroproceso: MISIONALES		ALCALDÍA MUNICIPAL DE COMBITA		
Subproceso: ASISTENCIA JURÍDICA		Código	AJ-F-RS-01	
Formato RESOLUCIÓN		Versión	01	
		Vigencia desde	Dec. 035 de Junio 09 de 2014	Página 3 de 3

POR EL SUR: En una extensión de 40,34 metros, linda con predios de Miguel Rubio.
POR EL OCCIDENTE: En una extensión de 31,56 metros, linda con predios de Ananias Muñoz.

ARTICULO SEGUNDO. De acuerdo a lo establecido en el Artículo 47 del Decreto 1469 de 2010, la presente licencia tendrá una vigencia improrrogable de seis (6) meses, contados a partir de la fecha.

ARTICULO TERCERO: Contra la presente resolución proceden los recursos de Reposición y Apelación, los cuales se deben presentar dentro de los cinco (5) días hábiles a su notificación.

ARTICULO CUARTO. La presente resolución rige a partir de su notificación y ejecutoria.

Dada en la Secretaría de Planeación Municipal de Combita, a los Treinta (30) días del mes de Diciembre de dos mil quince (2015).

RONALD FERNANDO CUERVO CAMARGO
 Secretario de Planeación Municipal

Carlos Elías Rojas Lozano
 NOTARIO SEGUNDO DE TUNJA

Carlos Elías Rojas Lozano
 NOTARIO SEGUNDO DE TUNJA

Cardenas S.A. No. 890923310

República de Colombia
 10455CB3A8B7KRS3
 28/03/2016

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras pùblicas, certificadas y documentos del archivo notarial



Unidos para Progresar...!



República de Colombia



Aa033084769

6

metros, linda con predios de Aura María Muñoz de Sarmiento, POR EL SUR, en una extensión de 40.34 metros, linda con predios de Miguel Rubio, POR EL OCCIDENTE, en una extensión de 31.56 metros, linda con predios de Ananías Muñoz.

QUINTO.- Que los lotes anteriormente individualizados se encuentran libres de todo gravamen, pleito pendiente, prenda agraria, los embargos judiciales, limitaciones al dominio, condiciones resolutorias y censos. **SEXTO.-** Los predios subdivididos, no podrán ser subdivididos en área inferiores a las exigidas en la normatividad vigente. **SEPTIMO.-** la licencia en ningún momento autoriza construcción de ningún tipo. En el caso que se pretenda levantar construcción u otros usos, se requerirá el trámite de licencia de construcción según el caso. El compareciente manifiesta que el predio se encuentra englobado catastralmente. Los comparecientes hacen constar que han verificado cuidadosamente sus nombres completos, estados civiles, el número de sus documentos de identidad; igualmente el número de la matrícula inmobiliaria y linderos. Declaran que todas las informaciones consignadas en el presente instrumento público son correctas y en consecuencia, asumen la responsabilidad que se derive de cualquier inexactitud en los mismos. Conocen la ley y saben que el Notario responde de la regularidad formal de los instrumentos que autoriza, pero NO de la veracidad de las declaraciones de los interesados. **ADVERTENCIA:** Por imperativo de la Superintendencia de Notariado y Registro, de conformidad con la Instrucción Administrativa No. 01-09 de 07 de Mayo del 2001, se advierte a los comparecientes de la literalidad de las normas que a continuación se transcriben: **Art. 7º Decreto Ley 960 de 1970:** "El Notario está al servicio del derecho y no de ninguna de las partes; prestará su asesoría y consejo a todos los otorgantes en actitud conciliadora." **Art. 37 Decreto ley 960 de 1970:** "El Notario hará a los otorgantes las advertencias pertinentes según el acto o contrato celebrado, principalmente la relacionada con la necesidad de inscribir la copia en el competente registro dentro del término legal." **Art. 32 Decreto 1250 de 1970:** "La hipoteca y el patrimonio de familia inembargable, sólo podrán inscribirse en el Registro dentro de los noventa (90) días siguientes a su otorgamiento." Consecuentemente esta Notaría advierte a los comparecientes que deben presentar copia de 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, cuyo incumplimiento causará intereses moratorios por mes o fracción de mes de retardo." Leído este instrumento por los comparecientes lo aprobaron y advertidos sobre la formalidad del registro, firman en constancia como aparece por ante mí, el Notario que doy fé. Derechos \$ 107.800.00 IVA

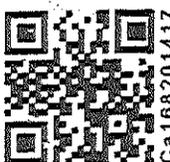
Carlos Muñoz Muñoz
NOTARIO SEGUNDO DE TURNO

Carlos Muñoz Muñoz
NOTARIO SEGUNDO DE TURNO
Caldesita, 12599585
Caldesita, 12599585
05/01/2016



República de Colombia

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

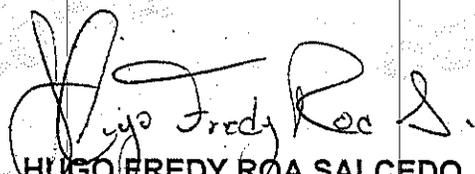


Ca168201417

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

16%\$ 17.248.00 retención en la fuente 1%\$ 0.00 Superintendencia \$7.750.00. F.N.N. \$
7.750.00. Papel según ley 39 de 1981. Se utilizó papel notarial Nos. Aa033084782/
Aa033084768 Y Aa033084769.

El Compareciente,


HUGO FREDY ROA SALCEDO
C.C No. 74.370.117 DE DUITAMA

El Notario Segundo,


CARLOS ELÍAS ROJAS LOZANO


KB.

17549

República de Colombia



Aa033084770

AUTENTICACIÓN BIOMÉTRICA PARA ESCRITURA PÚBLICA



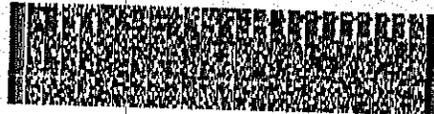
17549

En la ciudad de Tunja, Departamento de Boyacá, República de Colombia, el veintiocho (28) de junio de dos mil dieciséis (2016), en la Notaría Dos (2) del Círculo de Tunja, compareció:

HUGO FREDY ROA SALCEDO, quien exhibió la cédula de ciudadanía / NUIP #0074370117.

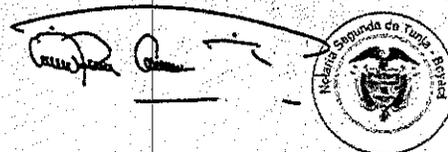
Hugo Fredy Roa S.

Firma autógrafa



7eptfhq9kz5b

Conforme al Artículo 18 del Decreto Ley 019 de 2012, el compareciente fue identificado a través de autenticación biométrica, mediante cotejo de su huella dactilar contra la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil. Este folio se asocia al contrato de DESNGLOBE, con número de referencia 2168 del día 28 de junio de 2016.



CARLOS ELÍAS ROJAS LOZANO
Notario dos (2) del Círculo de Tunja

ES FIEL Y PRIMERA COPIA TOMADA EN FORMA MECANICA

DE SU ORIGINAL QUE AUTORIZO Y EXPIDO EN

NUEVE (09)

HOJAS ÚTILES CON DESTINO A

EL INTERESADO

(DECRETO 960 DE 1.970 ART.85)

DADA EN TUNJA A:

VEINTINUEVE (29) DE JUNIO DE 2016

Carlos Elías Rojas Lozano
Notario Segundo

Notaria 2^a
Círculo de Tunja

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública. No tiene costo para el notario

República de Colombia

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

Carlos Elías Rojas Lozano
NOTARIO SEGUNDO DE TUNJA

Carlos Elías Rojas Lozano
NOTARIO SEGUNDO DE TUNJA

Caedema S.A. No. 89090330
Caedema S.A. No. 89090330
05/01/2016 104352VA9aOYLAMA

Señor
JUEZ PROMISCOU MUNICIPAL DE COMBITA
E. S. D.

REF: PROCESO DECLARATIVO -LLAMAMIENTO EN GARANTIA
DEMANDANTE: VICTOR MANUEL HERRERA
DEMANDADO: MARIA JULIA PULIDO VARGAS

ASUNTO: CONTESTACION LLAMAMIENTO EN GARANTIA

NANCY STELLA RODRIGUEZ REYES, mayor de edad, vecina y domiciliada en Tunja, identificada con la C.C No. 40.038.596 de Tunja y T.P. No. 149.017 del C.S.J., obrando como Apoderada del llamado en garantía HUGO FREDY ROA SALCEDO, según poder que se allega, encontrándome dentro del término de ley, por medio del presente doy contestación al LLAMAMIENTO EN GARANTIA de la referencia en los siguientes términos:

EN CUANTO A LOS HECHOS

AL PRIMERO.- Es cierto, pues así se deduce del Contrato de Promesa de Compraventa de fecha 22 de Febrero de 2019, el cual se aportó con el presente escrito.

AL SEGUNDO.- Es cierto, igualmente así se deduce del referido Contrato de Promesa de Compraventa y de la copia de la Escritura No. 2168 de fecha 28 de Junio de 2016 de la Notaría Segunda de Tunja y que igualmente se aportó como prueba.

AL TERCERO.- No es un hecho, sino la transcripción de los linderos de la parte del predio que fue subdividido y que corresponden al lote de terreno que le fuera transferido en venta a la señora MARIA JULIA PULIDO VARGAS, por parte de mi representado.

AL CUARTO: Es cierto, pues así se deduce del contenido de la Escritura Pública No. 532 de fecha 08 de Abril de 2014 de la Notaría Primera de Tunja.

AL QUINTO: Es igualmente cierto, así se deduce del contenido de la Escritura Pública No. 2168 del 28 de Junio de 2016 de la Notaría Segunda de Tunja, la cual en efecto se encuentra debidamente registrada. Aunado a lo anterior se aclara que el señor HUGO FREDY ROA, en el año 2015, tramitó ante la Secretaría de Planeación del Municipio de Cómbita trámite administrativo de Subdivisión, la cual fue autorizada mediante Resolución No. 031 del 30 de Diciembre de 2015; situación ésta que prueba la BUENA FE con la que siempre ha actuado el Llamado en Garantía, pues esta Dependencia expidió el correspondiente Acto Administrativo, en el cual nunca le informaron por parte de la Oficina de Planeación del Municipio de Cómbita, pues cabe señalar que son "*...Las oficinas de planeación municipal o distrital de las alcaldías se encargan de expedir el certificado de uso de suelo, dependiendo de las normas urbanísticas de cada municipio, las cuales determinan qué se puede hacer y qué está prohibido...*" Situación que para el caso que aquí nos convoca, esto jamás le fue informado al momento de la expedición de la Resolución No. 031 de

2015 por la cual se autorizó la subdivisión, del predio identificado con número catastral 000100021186000 y Matrícula Inmobiliaria 070-164554, documentos estos por demás, señor Juez, que son de naturaleza pública, es decir que cualquier persona que tenga interés en conocer sobre la situación jurídica o legal del un bien, puede consultar los mismos.

AL SEXTO: Es cierto, pues de ello nos da cuenta el contenido de la Promesa de Compraventa de fecha 22 de febrero de 2019, del bien inmueble objeto de venta, así como de las condiciones del negocio y la forma como se pactó el pago del precio entre las partes Comprador y Vendedor, pues como bien lo refiere el Apoderado de la señora **MARIA JULIA PULIDO VARGAS**, la tradición y el modo de los bienes que se estaban permutando era totalmente legal, pues al momento de la celebración del negocio jurídico de la venta, tanto en el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 070-164554 como los documentos de traspaso del vehículo no existía ningún tipo de gravamen o limitación al domino respecto de estos bienes, por lo que no se puede hablar de que mi representado transfirió un bien con vicios ocultos o vicios redhibitorios, los cuales nunca existieron, pues en primer término se debe precisar conforme lo señala el Código Civil, así como la Jurisprudencia, sobre que es un Vicio Redhibitorio:

"Un vicio redhibitorio es el vicio que está oculto en razón que el vendedor no lo dio a conocer al comprador en el momento de la venta. Cualquier defecto o gravamen que afecte la cosa vendida al momento de hacerse la venta debe darse a conocer al comprador para evitar viciar el contrato de compraventa..".

Para el caso bajo estudio, el desconocimiento de mi representado respecto al uso de suelo del lote de terreno objeto de venta, no puede ser catalogado bajo ninguna circunstancia como un vicio oculto, pues ni el mismo señor ROA SALCEDO, conocía el uso de suelo del lote de terreno de su propiedad, el cual se reitera, si lo hubiese conocido jamás hubiere efectuado el trámite de la Licencia de Subdivisión, la cual nunca le fue negada por la Alcaldía del Municipio de Cóbbita o se hubiese expedido con alguna restricción por el uso de suelos, por el contrario mi representado, siempre obro de buena fe y con el convencimiento de estar actuando dentro de la legalidad y buena fe, con la cual igualmente se presumió cuando el compró el predio denominado "VILLA MARIA" en el año 2014, pues una vez más se aclara que en el Folio de Matrícula Inmobiliaria 070-164554 por el cual adquirió el señor ROA SALCEDO no registraba ningún tipo de restricción, o gravamen que limitara el dominio del referido inmueble.

AL SEPTIMO: Es cierto, pues la entrega real y material del bien inmueble, luego de la Subdivisión se realizó en debida forma, sin que se hubiese presentado algún tipo de obstáculo que impidiera esta formalidad entre las partes Vendedor y Comprador.

AL OCTAVO: Es cierto, de ello nos da cuenta efectivamente el registro consignado en la Anotación No. 02 del Folio de Matrícula Inmobiliaria 070-217775 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

AL NOVENO: Es cierto, así fue estipulado por las partes, aclarando que el uso de suelo, no se encuentra consignado dentro del Folio de Matrícula Inmobiliaria como un gravamen o limitación al dominio o propiedad del bien inmueble, transferido en venta, mucho menos, puede ser considerado como un vicio oculto o redhibitorio.

AL DECIMO: Es cierto, no obstante, la misma fue subsumida o extinguida con el cumplimiento del negocio de compraventa celebrado entre las partes, por lo que la misma ya no surte efectos entre los contratantes.

EN CUANTO A LAS PRETENSION

No se acepta señor Juez, la única pretensión, en primer término, por cuánto la misma está sujeta a una eventual condena por parte de este Despacho Judicial, a la cual no hay lugar, pues mi representado HUGO FREDY ROA SALCEDO, no está obligado a responder como Llamado en Garantía, respecto del negocio de Compraventa celebrado entre el señor VICTOR MANUEL HERRERA SANCHEZ y la señora MARIA JULIA PULIDO VARGAS, por cuánto ya han transcurrido más de tres (3) años desde que se celebó el Contrato de Compraventa de un lote de terreno por parte de mi mandante a la señora MARIA JULIA PULIDO VARGAS, pues no solo porque el mismo se cumplió en debida forma, sino además, por cuánto en el Contrato de Promesa de Compraventa, nunca se estableció entre las partes que la venta estaba sujeta a condición, respecto al uso de suelo del terreno, pues el mismo para la época, incluso era desconocido por mi representado, sino además por cuánto no opera respecto del señor ROA SALCEDO la acción de rescisión o resolución de contrato por vicios redhibitorios, pues ha transcurrido más de un (1) año desde la fecha de la entrega del bien inmueble a la Compradora señora PULIDO VARGAS, por cuánto en el caso bajo estudio es claro que operó el fenómeno prescriptivo de la acción redhibitoria conforme a lo señalado en el Art. 1923 del C.C., tal como me permito exponer a continuación, para declarar la rescisión o resolución del Contrato de Compraventa por vicios redhibitorios, señor Juez, se debe tener en cuenta entre otros los diferentes concepto de:

El uso de suelos.-

"...El concepto de uso del suelo es un dictamen escrito por medio del cual el curador urbano o la Secretaría Distrital de Planeación (SDP), informa al interesado sobre el uso o usos permitidos en un predio o edificación, teniendo en cuenta las normas urbanísticas adoptadas para orientar y administrar el desarrollo físico espacial del territorio y la utilización del suelo, definida como el Plan de Ordenamiento Territorial (POT)..."

¿Qué son los conceptos de uso de suelo?

El artículo 7 del Decreto 1197 del 21 de julio de 2.016 se refiere a ellos como un dictamen que emiten las autoridades facultadas para expedir licencias urbanísticas (licencia de urbanización, parcelación, subdivisión y construcción) en el que informan al solicitante los usos que se permiten en un determinado inmueble.

***El uso es la aptitud legal de un determinado inmueble** en virtud de la cual dicho inmueble sirve para que en él se desarrollen ciertas actividades o intervenciones, dependiendo de la clase de suelo en donde se encuentren (suelo urbano, rural, de expansión urbana, suburbano o de protección).*

El dictamen se efectúa con base en la revisión que las entidades hacen sobre las normas urbanísticas vigentes en el respectivo municipio o distrito, que corresponden al POT (Plan de Ordenamiento Territorial), PBOT (Plan Básico de Ordenamiento Territorial) o EOT (Esquemas de Ordenamiento Territorial), y a los demás instrumentos que desarrollen a cada uno.

"...Normatividad Urbana y Uso del Suelo

En Colombia existen reglas que se deben tener en cuenta para explotar la tierra. Los municipios y distritos tienen autonomía para establecer el ordenamiento de su territorio, el uso adecuado del suelo y la protección de su patrimonio cultural y ecológico. En virtud de lo anterior, estas entidades territoriales establecen normas que regulan el uso del suelo, que varían según las clases de suelo. A estas reglas

acuden las autoridades competentes para autorizar, a través de las licencias, determinada actividad sobre la tierra..."

Así mismo señor Juez se debe tener en cuenta:

"...Para que los defectos del inmueble se consideren como vicios redhibitorios y en consecuencia generen las citadas acciones, deben reunir ciertos requisitos establecidos por el artículo 1915 del Código Civil:

1. Haber existido al tiempo de la venta.

2. Ser tales que por ello la cosa vendida no sirva para su uso natural, o sólo sirva imperfectamente, de manera que se presuma que conociéndolos el comprador no la hubiera comprado o hubiera negociado a menor precio.

*3. No haberlos manifestado el vendedor, **y ser tales que el comprador haya podido ignorarlos sin negligencia grave de su parte o que el comprador no los haya podido conocer fácilmente por su profesión u oficio.** (Negrita y subrayas fuera de texto)*

La acción redhibitoria o sea la que se ejercita para rescindir el contrato prescribirá al año de la entrega en el caso de los inmuebles, plazo que podrá aumentar o disminuir por estipulación expresa de las partes. La acción para pedir la rebaja del precio, que por lo regular se ejercita cuando los vicios no son de la importancia señalada en el numeral 2 del artículo 1915, prescribe en 18 meses para bienes inmuebles....."

Lo anterior nos permite concluir señor Juez, que mi representado, al momento en que adquirió el terreno de mayor extensión denominado "VILLA MARIA" lo hizo como una forma de invertir en finca raíz, pues nunca tuvo una proyección específica sobre el citado terreno hacia el futuro, **por lo que no requirió conocer el uso de suelos del mismo**, luego y dada el área del predio decidió fraccionarlo y poder venderlo, por lo que procedió a solicitar Licencia de Subdivisión ante el Municipio de Cóbbita, dónde dentro de su actuar de BUENA FE, y cumpliendo los requisitos exigidos por la Oficina de Planeación, realizó el trámite, sin que esta Entidad, en ningún momento le hubiere negado el permiso para subdividir, aclarándole o informándole que el terreno objeto de licencia tuviera algún tipo de restricción por el uso de suelo, por lo que el mismo era desconocido por mi mandante, y al no tener ningún problema y con la intención de preservar parte del terreno para su provecho, decide en el año 2019 poner en venta la fracción del terreno denominada como "LOTE DE TERRENO" el cual es adquirido por la señora MARIA JULIA PULIDO VARGAS, quién se reitera jamás le exigió al señor

máxime cuando en la Demanda Principal se señala que el señor VICTOR MANUEL HERRERA SANCHEZ habría comprado con la intención de construir una vivienda Casa Campestre, por lo cual requería conocer tal y como ya se señaló el uso de suelo del "LOTE DE TERRENO" que iba a comprar; pues el mismo se señala como "...*El uso es la aptitud legal de un determinado inmueble...*" **situación esta que no ocurrió por su propia culpa, pues no se puede ahora trasladar esta responsabilidad a quién le Vendió y subsidiariamente a mi representado como el propietario antecesor, pues definitivamente esta connotación del uso de suelo, no se puede convertir en vicio redhibitorio o un vicio oculto, cuando el mismo ni siquiera pende del Vendedor, sino de un Ente Público, por lo que por su naturaleza misma, no puede se oculta.**

EXCEPCIONES DE MERITO O DE FONDO

1. IMPROCEDENCIA DEL LLAMAMIENTO EN GARANTIA DERIVADA DE LA ACCION REDHIBITORIA.

Se fundamenta esta excepción, señor Juez, en el hecho mismo de la INEXISTENCIA DEL VICIO REDHIBOTORIO O VICIO OCULTO que alega el Demandante Principal y de manera solidaria ahora la Demandante en el Llamamiento en Garantía, frente al bien inmueble objeto de Venta "LOTE DE TERRENO 2" ubicado en la Vereda la Concepción jurisdicción del Municipio de Cómbita, dado que el USO DE SUELOS de un terreno es una aptitud o connotación legal de un bien inmueble, **no un defecto material oculto o escondido que pudiera catalogarse como vicio del bien mismo y que a su vez no fuera fácil de percibir a simple vista** (una humedad, fallas sísmicas o geológicas, un agrietamiento etc.), así mismo no es igualmente un gravamen o una condición especial (falsa tradición) que pudiera ser efectivamente una limitación al derecho de dominio o propiedad; pues **el uso de suelo**, en primer término, el mismo es una condición o característica externa del bien que no lo establece el propietario de un bien, sino que esta condición por su naturaleza misma, la impone es la autoridad administrativa del Ente Territorial dónde está ubicado el mismo, conforme a su Plan de Ordenamiento Territorial, por lo que, la carga de conocer dicha condición de cada inmueble, le corresponde es a quién le interesa previo a adquirir un predio según su expectativa a desarrollar en el inmueble, no al Vendedor y a su vez a sus antecesores, pues esto significaría que se tendrían que demandar y/o llamar a garantía a todos los que han sido propietarios de un determinado bien en Colombia, situación ésta arbitraria e improcedente, pues no se conoce en la Legislación Colombiana que en la COMPRAVENTA conlleve como requisito obligatorio el Uso de Suelos (sólo se requiere el paz y salvo municipal, el contrato de promesa de compraventa y/o escritura anterior y el certificado de tradición y libertad), pues el mismo es un acto que no tiene vigencia, que es meramente informativo y no vinculante del uso que la normatividad vigente establece para determinado inmueble, sin tener en cuenta sus usos anteriores.

Por lo que, en igual sentido no le es obligatorio a que el mismo deba ser conocido por todo el mundo, ya que como se ha informado mi representado, adquirió un bien, como una forma de inversión, sin que necesariamente, tal como lo señala el

Demandante Principal, el mismo se hubiera adquirido con la finalidad de engañar o hacer incurrir en error a otros, para obtener provecho, pues simplemente la venta de inmuebles en todo el territorio Colombiano es legal y al no tener ninguna prohibición, ni ser un bien ilícito que provenía de su legítimo dueño, que cumplía con los requisitos del Contrato de Compraventa, le pareció una excelente oportunidad de negocio y lo compró, luego y como muestra de su Buena Fe, procedió a solicitar Licencia para subdividir, la cual le fue otorgada por la misma Oficina de Planeación del Municipio de Cómbita, todo enmarcado dentro de la legalidad, por lo anterior no puede accederse a la pretensión del Llamamiento en Garantía que aquí nos ocupa, por lo que se deberá declarar probada esta excepción.

2. PRESCRIPCION DE LA ACCIÓN REDHIBITORIA QUE DIO ORIGEN AL LLAMAMIENTO EN GARANTIA

Esta excepción encuentra su fundamento en el Art. 1923 del C.C, que señala:

"...Artículo 1923. Prescripción de la acción redhibitoria La acción redhibitoria durará seis meses respecto de las cosas muebles y un año respecto de los bienes raíces, en todos los casos en que las leyes especiales o las estipulaciones de los contratantes no hubieren ampliado o restringido este plazo. El tiempo se contará desde la entrega real..."

Para el caso que nos ocupa, mi representado señor HUGO FREDY ROA SALCEDO, suscribió con la señora MARIA JULIA PULIDO VARGAS Contrato de Promesa de Compraventa el día 22 de Febrero de 2019, en la misma fecha se suscribió la Escritura de Compraventa No.422 del 22-02-2019 de la Notaria Segunda del Círculo de Tunja, en la cual según la cláusula Octava: "...ENTREGA.- Que desde esta misma fecha el(los) Vendedor(res) le hacen entrega real y material del inmueble objeto de este contrato al(los) comprador(es) con todos sus usos y costumbres que legalmente le corresponden sin reserva ni limitación alguna en el estado en que se encuentra, garantizándole(s) la pacífica posesión del mismo..." de lo anterior se puede concluir que la señora MARIA JULIA PULIDO, contaba con el término de un (1) año contado a partir de la entrega real del bien, por cuánto las partes no habrían estipulado un término distinto, para demandar por Acción Redhibitoria al Vendedor, sin que este término, pudiera ser prorrogable, frente al último Comprador o por el Llamamiento en Garantía; no obstante y en razón a que el término antes señalado feneció para la señora MARIA JULIA PULIDO VARGAS, igualmente lo fue para el presente Llamamiento en Garantía, pues la hoy Demandada contaba hasta el día 22 de Febrero de 2020 para demandar al señor ROA SALCEDO, lo cual no ocurrió, por lo que al haber operado el fenómeno de la prescripción de la Acción Redhibitoria y consecuentemente el hoy Llamamiento en Garantía, se deberá exonerar al llamado en garantía dentro del presente proceso, en caso de una eventual condena a cargo de la señora PULIDO VARGAS.

Por lo anterior, solicito al señor Juez, declarar probada esta excepción.

3. EXCEPCION DE BUENA FE.-

Se funda esta excepción señor Juez, en el hecho que, contrario a lo afirmado por el Apoderado Judicial que representa a la Demandada MARIA JULIA PULIDO VARGAS, quién sin el menor reparo al plantear la excepción denominada **"INEXISTENCIA DEL SUPUESTO VICIO OCULTO A PESAR DE SU APARENTE CONOCIMIENTO"** literal (iii) **"No haberlos manifestado el Vendedor"** De conformidad con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 070-217775, aportado con la demanda, la señora MARIA JULIA PULIDO VARGAS, aquí demandada compró el inmueble al señor **HUGO FREDY ROA SALCEDO, (Vendedor)** mediante Escritura

pública 422 del 22 de febrero de 2019 de la Notaria Segunda de Tunja, según anotación número 001, realizó la división material del predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 070-217775 y quién aparentemente sí conocía y nunca le manifestó a la compradora, de la afectación del predio, razón por la cual, la pasiva tampoco lo hizo al momento de la venta al demandante, pues se ignoraba...” cabe señalar que esta apreciación señor Juez, es completamente contraria a la realidad, pues prueba precisamente que mi mandante obro con lealtad, de buena fe y con el convencimiento que estaba obrando legalmente, es que como ya se informó el señor ROA SALCEDO adquirió el predio de mayor extensión “VILLA MARIA” ubicado en la Vereda la Concepción, jurisdicción del Municipio de Cómbita, mediante Escritura No. 532 del 08 de Abril de 2014 de la Notaria Primera de Tunja, el cual registraba un área total de 1 Ha 1750 M2, por lo que al haberlo adquirido como una forma de inversión, tomó la decisión de fraccionar el predio, a efectos de poder conservar una parte del terreno y vender el saldo restante, por lo que solicitó ante la Oficina de Planeación del Municipio de Cómbita la respectiva licencia, para la cual nunca le informaron que no se podía llevar a cabo con ocasión tal vez a las áreas mínimas que manejaba el Municipio conforme al PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, o que por el uso de suelo que tenía el terreno no lo podía fraccionar, simplemente y una vez aportó los documentos exigidos por esta Dependencia, le fue otorgada la referida Licencia de Subdivisión, mediante Resolución No. 031 del 30 de Diciembre de 2015 la cual consecuentemente fue debidamente protocolizada mediante la Escritura Pública No. 2168 del 28 de Junio de 2016 y luego registrada, situación está por demás completamente legal, pues no se hizo contraria a la Ley, pues precisamente este es un acto que prueba la BUENA FE, con la que siempre ha actuado mi prohijado, pues se aclara que la Oficina de Planeación en el transcurso del trámite administrativo que adelantó el señor ROA SALCEDO, nunca le fue informado que el terreno objeto de división material, tuviera alguna restricción o prohibición que le impidiera su fraccionamiento o su explotación conforme al uso de suelo que está establecido para ese terreno conforme al POT por su ubicación y demás circunstancias, situación ésta que nunca ocurrió, por lo que el Llamado en Garantía desconocía hasta el día de hoy, al conocer del presente proceso, con la vinculación que se le hace por parte de la Demandada MARIA JULIA PULIDO VARGAS, ya que dada su profesión, no tiene conocimiento de qué son vicios ocultos o redhibitorios, o qué es una acción de rescisión o una resolución de contrato, pues son términos que él no conocía.

Por lo anterior, solicito respetuosamente al señor Juez se sirva declarar probada esta excepción.

4. EXCEPCIÓN GENÉRICA:

Sírvase señor Juez, declarar de oficio todas las excepciones de fondo que resulten probadas dentro del presente litigio en aplicación al Art. 282 C.G.P., de conformidad a la contestación de los hechos, pretensiones y a las razones de la defensa.

PRUEBAS

DOCUMENTALES:

Que solicito: Con el valor probatorio que por Ley les corresponde, sírvase tener como prueba todos los documentos aportados con la Demanda Principal, el Llamamiento en Garantía.

Que apporto:

Que apporto:

1. Copia de la Escritura Pública No. 2168 del 28 de Junio de 2016 de la Notaría Primera del Círculo de Tunja.
2. Copia de la Escritura No. 532 del 08 de Abril de 2014 de la notaria Primera de Tunja.

DERECHO

Artículos 96 y 64 C.G.P., y demás normas concordantes.

ANEXOS

1. Los documentos enunciados como pruebas
2. Poder para actuar

NOTIFICACIONES

- Las partes demandante y demandada podrán ser notificadas en las direcciones físicas y electrónicas aportadas con la demanda.
- Mi mandante HUGO FREDY ROA SALCEDO podrá ser notificado Transversal 6 No. 61-65 Barrio Asís de la ciudad de Tunja, e-mail hugorisimo@yahoo.es
- La suscrita podrá recibir notificaciones en la Calle 20 No. 10-36 Ofc. 302 de la ciudad de Tunja, e-mail nancy.rodriguez23@hotmail.com

Del Señor Juez,


NANCY STELLA RODRIGUEZ REYES
C.C No. 40.938.596 de Tunja
T.P. No. 149.017 del C.S.J.

Señor
JUEZ PROMISCO MUNICIPAL DE COMBITA
E. S. D.

REFERENCIA: PROCESO VERBAL –ACCION REDHIBITORIA

RADICACION: 2021-00016-00

DEMANDANTE: VICTOR MANUEL HERRERA SANCHEZ

DEMANDADA MARIA JULIA PULIDO VARGAS

ASUNTO: CONTESTACION DEMANDA PRINCIPAL

NANCY STELLA RODRIGUEZ REYES, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía No. 40.038.596 de Tunja, portadora de la T.P. 149.017 del C.S de la J, en mi condición de Apoderada del Llamado en Garantía señor HUGO FREDY ROA SALCEDO, según poder que se allega, dentro del proceso de la referencia, encontrándome dentro del término de ley, con el presente doy contestación a la Demanda, en los siguientes términos:

EN CUANTO A LOS HECHOS

AL PRIMERO: No me consta, no obstante, así se deduce del Contrato de Promesa de Compraventa que se allegó con la demanda.

AL SEGUNDO: No me consta, sin embargo así se deduce del Contrato de Promesa de Compraventa, en el cual se describe el bien inmueble “LOTE 2” objeto de venta.

AL TERCERO: Teniendo en cuenta la calidad en la que actúo, no me consta este hecho.

AL CUARTO: No me consta, sin embargo así se deduce de la Copia de la Escritura Pública 580 del 09 de Marzo de 2020 de la Notaria Segunda de Tunja.

AL QUINTO: No es un hecho, sino una manifestación que hace el Apoderado del Demandante, respecto a la presunta intención de su poderdante **para la adquisición del lote de terreno con “la finalidad de efectuar una edificación de una vivienda campestre”**, no obstante, dicha circunstancia nunca fue consignada o puesta de presente en el Documento de Promesa de Compraventa, es decir que dentro del referido

contrato jamás se estipuló que el bien lote de terreno objeto de compra era para realizar una construcción. Aunado a ello no es cierto, lo que refiere el Profesional del Derecho, cuando señala que el bien no le es viable a su cliente económicamente destinarlo de manera exclusiva a la explotación agrícola o pecuaria, dada la extensión del terreno, luego el Demandante acepta que el predio si puede ser explotado de otras maneras, sin que ello le limite su derecho de dominio, pues su inconformismo radica es en el hecho que el Comprador no puede hacer una construcción en su predio porque el uso de suelo que lo otorga es la oficina de Planeación del Municipio y no la Vendedora, no le permite construir su vivienda, no obstante, la certificación que da la Alcaldía, si le señala que destinación o que uso le puede dar al terreno, pues se insiste el uso de suelo no es un gravamen que limite el derecho de dominio al comprador, pues en Colombia la Compraventa, no trae como condición sine quantum el que el Vendedor deba garantizar a su Comprador el provecho o la explotación económicamente viable que requiere este último.

AL SEXTO: No es un hecho, sino una manifestación que hace el Apoderado del demandante, frente a lo cual y teniendo en cuenta que conforme a la tradición del bien inmueble identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 070-217775 no existe ningún gravamen o limitación al dominio del bien denominado “LOTE DE TERRENO”, ya que el uso de suelo no es una limitación a la propiedad, sino esta es una condición del bien, que la otorga es el Municipio conforme a su Plan de Ordenamiento Territorial, es decir es el uso de suelo es *“...El concepto de uso del suelo es un dictamen escrito por medio del cual el curador urbano o la Secretaría Distrital de Planeación (SDP), informa al interesado sobre el uso o usos permitidos en un predio o edificación, **teniendo en cuenta las normas urbanísticas adoptadas para orientar y administrar el desarrollo físico espacial del territorio y la utilización del suelo, definida como el Plan de Ordenamiento Territorial (POT)....”***. Es decir, conforme a lo anterior y en atención a que tal como lo señala el Profesional del Derecho, habría adquirido el predio objeto de controversia **con la finalidad de efectuar una edificación de una vivienda campestre,** previo a haber adquirido el bien, dado que lo requería para una destinación específica, era su obligación haber acudido ante la Oficina de Planeación del Municipio de Cóbbita, para solicitar el certificado de uso de suelos, respecto del lote de terreno que iba a adquirir, pues se reitera, esta es una condición de tipo administrativo que registran todos los bienes del territorio Colombiano, ya sea urbanos o rurales, más

no es una limitación al Derecho de Dominio o Propiedad del bien, que dependa de forma exclusiva del Propietario del mismo.

AL SEPTIMO: No es igualmente un hecho, es una manifestación que hace el Apoderado del Demandante, dónde se informa el contenido de la Certificación de Uso de Suelos expedido a su representado con posterioridad a la adquisición del terreno por parte de la Oficina de Planeación del Municipio de Cómbita, pues por tratarse de documentos públicos que expide una autoridad administrativa, no hace pronunciamiento al respecto.

AL OCTAVO: No es un hecho, sino una apreciación subjetiva del Profesional del Derecho, sobre el contenido de la Certificación de Uso de suelos expedida por el Municipio de Cómbita, respecto del bien inmueble de propiedad del señor VICTOR MANUEL HERRERA SANCHEZ.

AL NOVENO: No es un hecho, sino una afirmación del Demandante, en la que señala el contenido de la Certificación de Uso de suelos, en la que aparece dentro de los allí relaciona la prohibición de: **“...Vivienda en cualquiera de sus modalidades...”** siendo esta última, una situación ajena o que se escapa en primer lugar a cualquier responsabilidad por parte de la Vendedora señora MARIA JULIA PULIDO VARGAS, pues se reitera el uso de suelo no es una limitación al derecho de dominio, y el mismo lo otorga la Secretaría de Planeación del Municipio de Cómbita, de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial POT, sin que para ello medie la intervención de los propietarios de cada bien inmueble, y en segundo lugar a la del LLAMADO EN GARANTIA, señor HUGO FREDY ROA SALCEDO, quién si bien no fuera el primer propietario del predio de mayor extensión denominado “VILLA MARIA” y que luego fuera subdividido, si fue quién adquirió el citado inmueble con anterioridad a la señora MARIA JULIA PULIDO, quienes como personas de Buena Fe, al igual que señor HERRERA SANCHEZ, adquirieron un bien, el cual y por tratarse de bienes inmuebles de naturaleza rural y al NO existir en el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 070-217775 ningún tipo de gravamen al dominio, respecto del citado bien (Embargo, hipoteca, pleito pendiente, inscripción de demanda etc) así como la inexistencia de una perturbación a la posesión del bien, se procedió a adquirirlo en legal forma, desconociendo por completo, cual era la destinación o el uso señalado por la Oficina de

Planeación del Municipio, pues dado que los propietarios anteriores adquirieron dicho terreno a manera de inversión y sin tener una finalidad específica para desarrollar en el mismo, nunca solicitaron el uso de suelo.

AL DECIMO: No es cierto, la manifestación que hace el Apoderado del Demandante, pues el USO DE SUELO, máxime cuando el mismo es una connotación de tipo administrativo que expiden los Municipios y/o las Curadurías según sea el caso, respecto a la destinación de cada bien inmueble, y aún más por tratarse de documentos públicos que expiden las autoridades administrativas, no puede catalogarse como un vicio oculto, pues conforme a la definición del mismo se tiene lo siguiente: *"... Los **vicios ocultos** son defectos en las cosas que no pueden detectarse en el momento de la compraventa. En derecho, el concepto se emplea para designar aquellos desperfectos que dan derecho a reclamar la reparación del bien o la resolución del contrato..."*

AL DECIMO PRIMERO: No me consta, sin embargo al revisar la Escritura Pública 580 del 09 de Marzo de 2020 de la Notaria Segunda de Tunja, en su cláusula quinta así está plasmado lo señalado por el Apoderado del Demandante, no obstante desde la calidad en la que actúa mi representado esto es como LLAMADO EN GARANTIA, se tiene que tal y como se expuso anteriormente el USO DE SUELOS, no se constituye en ningún momento como un gravamen de los que allí mismo se señalan en esta cláusula, como LIMITACION AL DOMINIO ó Derecho a la Propiedad, pues el mismo es un connotación de tipo administrativo que pende de una autoridad pública, no del Vendedor, pues de ser así, equivaldría a que todas la ventas de predios urbanos y/o rurales en Colombia conllevarían intrínsecamente de la presunta limitación al dominio, por estar sujetas al uso de suelo que expide cada ente territorial conforme a su PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, situación está que es completamente absurda.

AL DECIMO SEGUNDO: Es cierta esta manifestación, pues así reza la cláusula séptima de la aludida Escritura Pública, no obstante y frente al uso de suelo expedido por la Oficina de Planeación, la cual se reitera es un acto administrativo autónomo e independiente que expide la Alcaldía Municipal de Cómbita, pues ni la Vendedora, ni el LLAMADO EN GARANTIA, pueden entrar a realizar algún tipo de saneamiento, pues el predio o la propiedad como tal no se encuentra afectada por algún vicio redhibitorio como lo pretende el Demandante, pues el desconocimiento que

los anteriores propietarios del bien sobre el uso de suelo que tiene el predio LOTE DE TERRENO, no los hace responsables, frente al actual propietario, pues si bien, ellos nunca requirieron conocer el mismo, dado que los precitados actuando de Buena Fe y con el convencimiento que allí podrían desarrollar cualquier tipo de intervención, no menos real es que jamás solicitaron el uso de suelo del citado bien inmueble, como quizá debieron hacerlo efectivamente, pues así como al momento en que se va a adquirir un bien, quién compra para estar seguro que el inmueble se encuentra en cabeza de quien lo pretende vender, que no registra ningún tipo de gravamen embargo, hipoteca pleito pendiente, inscripción de demanda, que se trata de un bien de derecho real y/o que el mismo no tiene falsa tradición, entre otros, se procura exigir el Certificado de Libertad y Tradición del bien, para conocer cuál es la situación jurídica del mismo, se tiene que efectivamente es una carga de cualquier presunto Comprador y máxime cuando se expresa en el libelo demandatorio, que la intención del Demandante para adquirir ese determinado bien era (efectuar una edificación de una vivienda) y por tratarse de un documento público, debió previamente solicitar el uso de suelo, para poder conocer lo que podía o no efectuar sobre ese determinado bien y no luego de un año de haberse efectuado la entrega del inmueble y encontrarse debidamente registrado la venta, pretender por medio de la presente Acción una Resolución o Rescisión del Contrato de Venta, alegando unos presuntos vicios ocultos, que para el caso bajo estudio, nunca se presentaron.

AL DECIMO TERCERO: Desde la calidad en que actúa mi mandante como LLAMADO EN GARANTIA, al respecto debo señalar que no le asiste razón al Demandante cuando señala que la vendedora hizo que el comprador incurriera en error frente al bien adquirido, máxime cuando si en realidad este hubiere sido un requisito que el señor VICTOR MANUEL HERRERA SANCHEZ, al momento de suscribir el Contrato de Promesa de Compraventa y posteriormente la Escritura de Venta, se hubiese exigido por parte de este último la Certificación de Uso de Suelo y la Compradora se hubiere negado a entregar dicho documento, quizá podría inferirse que la señora MARIA JULIA PULIDO VARGAS, habría actuado de Mala Fe, ocultando de alguna manera, información sobre el predio objeto de venta, situación que se entendería si fuere el caso habría hecho incurrir en error al Comprador, lo cual no fue así, pues la mencionada desde el momento en que adquirió el LOTE DE TERRENO y hasta cuando por circunstancias

ajenas a su voluntad decidió enajenarlo, sin que hubiere requerido en algún momento conocer cuál era el uso de suelo del citado bien inmueble.

AL DECIMO CUARTO: No es un hecho, sino una apreciación subjetiva del Apoderado del Demandante, pues desde la calidad en la que actúa mi representado como LLAMADO EN GARANTIA y al no haberse vulnerado en ningún momento el derecho a la propiedad de un bien inmueble, por parte de la señora MARIA JULIA PULIDO como Vendedora, pues señor Juez, no existe en el Folio de Matrícula Inmobiliaria ningún gravamen que limite el derecho de dominio del LOTE DE TERRENO objeto de venta, pues el uso de suelo no es una limitante al derecho a la propiedad, es simplemente la connotación administrativa que tiene cualquier inmueble en el territorio Colombiano y que no depende de la voluntad del propietario, sino de lo que determina cada Municipio dentro de su Plan de Ordenamiento Territorial, del cual debió informarse el Comprador previo a suscribir la Compraventa del bien y no luego de más de un (1) año de haberse producido la entrega del predio en cuestión, pues aunado a ello se entiende que conforme a las condiciones civiles y personales de los Contratantes, se entiende que el negocio se celebró entre dos (2) personas mayores de edad, plenamente capaces y en pleno uso de sus facultades mentales, las cuales no se consideran que fueron viciadas de alguna manera.

Por otra parte, igualmente no es cierto, que el predio no pueda ser enajenado por el uso de suelo certificado por la Oficina de Planeación del Municipio, la cual como ya se ha dejado en claro no es una limitación al derecho de dominio o propiedad, pues el mismo simplemente especifica cuales actividades no pueden ser desarrolladas en el terreno objeto de venta, no significando con ello que el mismo no pueda ser aprovechable en otras actividades que si estén permitidas por el Municipio dentro del uso de suelo, incluso podría llegar a considerarse una eventual enajenación al Ente Territorial.

AL DECIMO QUINTO: No es un hecho, sino una manifestación que hace el Apoderado del Demandante, respecto al mandato a él conferido.

EN CUANTO A LAS PRETENSIONES

Desde la condición en la que actúa mi representado dentro de la presente

Acción como LLAMADO EN GARANTIA, nos oponemos a todas y cada una de las peticiones del Demandante, por carecer de fundamentos jurídicos y considerarlas temerarias:

A LAS PRINCIPALES.-

A LA PRIMERA: Desde la condición de LLAMADO EN GARANTIA el señor HUGO FREDY ROA SALCEDO, nos oponemos a esta petición, pues de conformidad con lo señalado en el Art. 1915 del C.C señala: “... **Vicios redhibitorios** Son vicios redhibitorios los que reúnen las calidades siguientes:

- 1.) Haber existido al tiempo de la venta.
- 2.) Ser tales, que por ellos la cosa vendida no sirva para su uso natural, o sólo sirva imperfectamente, de manera que sea de presumir que conociéndolos el comprador no la hubiera comprado o la hubiera comprado a mucho menos precio.
- 3.) No haberlos manifestado el vendedor, y ser tales que el comprador haya podido ignorarlos sin negligencia grave de su parte, o tales que el comprador no haya podido fácilmente conocerlos en razón de su profesión u oficio...” .

Es claro que para el caso que aquí nos convoca, no puede ser atribuible la carga de un SANEAMIENTO en cabeza de la señora MARIA JULIA PULIDO VARGAS, pues el uso de suelo, no es un vicio oculto o un vicio redhibitorio, como mal lo refiere el Profesional del Derecho, máxime cuando se trata de una condición o connotación administrativa que otorgan los Municipios según su Plan de Ordenamiento Territorial P.O.T a cualquier bien inmueble del territorio colombiano, la cual no depende en ningún momento de los propietarios de tales bienes, el cual por tratarse de situación de carácter administrativo, por lo que no puede la aquí Demandada atender una petición de esta naturaleza, pues para ello tendría que desconocer el Plan de Ordenamiento del Municipio de Tunja e ir en contra de las disposiciones legales con las que este fue expedido, pues el aquí Demandante está dando una interpretación errada al numeral 2 de la norma arriba señalada cuando cita: **Ser tales, que por ellos la cosa vendida no sirva para su uso natural, o sólo sirva imperfectamente,** pues se considera como un vicio oculto, el hecho que el bien inmueble se encuentre en una zona catalogada como de riesgo (violencia, fallas geológica, humedales etc.) que pudieran haber sido conocidos por la Vendedora y que la misma los hubiese ocultado al Comprador **SI** tendría claramente la obligación de salir a sanear dichos vicios ocultos, pero no por el uso de suelo, el cual debió haber sido solicitado por el Comprador previo a formalizar su compra, **dado que tal**

como se señaló por parte del Apoderado del señor HERRERA SANCHEZ el predio fue adquirido con una destinación específica como era la construcción de una vivienda campestre, no obstante el precitado, en primer lugar nunca exigió a la Vendedora el certificado de uso de suelo como requisito para la firma de la Escritura de Venta, así como el Certificado de Libertad, para conocer la tradición y la situación jurídica del bien, así mismo siendo el Comprador, quién requería establecer si el predio a comprar si era apto para desarrollar o realizar la intervención para lo cual lo iba a comprar era su obligación acudir a la Oficina de Planeación del Municipio para solicitar el uso de suelo y no haber realizado primero la compra y luego de un año de haber recibido materialmente el lote, haber acudido a la entidad señalada para conocer que podía hacer en su predio, y luego pretender a través de la presente Acción Judicial una resolución o rescisión del negocio celebrado con la señora MARIA JULIA PULIDO.

Por otra parte, como ya se dejó en claro el USO DE SUELO, no es un gravamen que limite el derecho de dominio o propiedad, como aquí lo pretende el Demandante, pues el hecho que el LOTE DE TERRENO que adquirió en legal forma el señor VICTOR MANUEL HERRERA SANCHEZ según la Certificación de Uso de Suelos expedida por la Oficina de Planeación del Municipio de Cóbbita se encuentre dentro de una zona catalogada como un AFP (Área Forestal Protectora) y con una reserva vial según lo refiere el Demandante, no obstante la misma también debió ser conocida por el Comprador antes de adquirir el bien objeto de controversia.

A LA SEGUNDA: Dada la condición en la que actúa mi representado como LLAMADO EN GARANTIA, se atiene a lo que resuelva el Despacho conforme a la Contestación de la Demandada y lo que se pruebe en el proceso.

A LA TERCERA: Dada la condición en la que actúa mi representado como LLAMADO EN GARANTIA, se atiene a lo que resuelva el Despacho conforme a la Contestación de la Demandada y lo que se pruebe en el proceso.

A LA CUARTA: Mi mandante, dada la condición en la que actúa como

LLAMADO EN GARANTIA, se opone a esta petición, en razón a que las pretensiones principales no tienen vocación de prosperidad, luego no hay lugar a que se profiera una condena en contra de la aquí Demandada en su condición de Vendedora de un bien inmueble, por haber obrado de buena fe dentro del negocio jurídico celebrado con el Comprador.

A LA QUINTA: Mi mandante, dada la condición en la que actúa como LLAMADO EN GARANTIA, se opone a esta petición, en razón a que las pretensiones principales no tienen vocación de prosperidad, luego no hay lugar a que se profiera una condena en contra de la aquí Demandada en su condición de Vendedora de un bien inmueble, por haber obrado de buena fe dentro del negocio jurídico celebrado con el Comprador.

A LA SEXTA: Mi mandante, dada la condición en la que actúa como LLAMADO EN GARANTIA, se opone a esta petición, en razón a que la misma sería una consecuencia de la pretensión principal la cual no tienen vocación de prosperidad.

A LAS SUBSIDIARIAS

EN CUANTO A LA PRIMERA.- Desde la calidad en la que actúa mi representado como Llamado en Garantía, y teniendo en cuenta que si bien respecto del precitado no tendría efectos la solicitud que hace el Demandante, NOS OPONEMOS a la misma por cuánto la Compraventa celebrada entre los señores VICTOR MANUEL HERRERA SANCHEZ y MARIA JULIA PULIDO VARGAS mediante Escritura Pública No. 580 del 09 de Marzo de 2020 de la Notaria Segunda de Tunja, cumplió con todos los requisitos legales y formales de la Compraventa, por cuanto el presunto vicio oculto jamás existió.

EN CUANTO A LA SEGUNDA: En igual sentido y teniendo en cuenta la calidad en la que actúa mi representado, NO SE ACEPTA esta petición, por cuánto la misma sería una consecuencia de la primera la cual no tiene vocación de prosperidad.

EN CUANTO A LA TERCERA: NO SE ACEPTA, pues al igual que la anterior, la misma sería una consecuencia de la primera, la cual no tiene vocación de prosperidad.

EXCEPCIONES DE MERITO O DE FONDO

1. CARENCIA DE LOS REQUISITOS DEL ARTICULO 1915 DEL C.C. ALEGADOS POR EL DEMANDANTE RESPECTO DE UN PRESUNTO VICIO OCULTO.

Se fundamenta esta excepción en el hecho que presunto vicio oculto o vicio redhibitorio no cumple los requisitos exigidos por el Art. 1915 del Código Civil, para ser considerados como tal.

➤ **Al primero: Haber existido al momento de la venta.-**

Se debe precisar que de conformidad con los conceptos de “vicio oculto” y “uso de suelos” el cual en el presente caso éste jamás existió, así:

"....¿Qué es un vicio oculto en Colombia?"

Los **vicios ocultos** son defectos en las cosas que no pueden detectarse en el momento de la compraventa. En derecho, el concepto se emplea para designar aquellos desperfectos que dan derecho a reclamar la reparación del bien o la resolución del contrato.

"...**El concepto de uso de suelos**

El artículo 7 del Decreto 1197 del 21 de julio de 2.016 se refiere a ellos como un dictamen que emiten las autoridades facultadas para expedir licencias urbanísticas (licencia de urbanización, parcelación, subdivisión y construcción) en el que informan al solicitante los usos que se permiten en un determinado inmueble.

El uso es la aptitud legal de un determinado inmueble en virtud de la cual dicho inmueble sirve para que en él se desarrollen ciertas actividades o intervenciones, dependiendo de la clase de suelo en donde se encuentren (suelo urbano, rural, de expansión urbana, suburbano o de protección).

El dictamen se efectúa con base en la revisión que las entidades hacen sobre las normas urbanísticas vigentes en el respectivo municipio o distrito, que corresponden al POT (Plan de Ordenamiento Territorial), PBOT (Plan Básico de Ordenamiento Territorial) o EOT (Esquemas de Ordenamiento Territorial), y a los demás instrumentos que desarrollen a cada uno....".

Se entiende que el presunto vicio es el **defecto físico, material de las cosas, más no un defecto subjetivo intangible que no se puede percibir,** como el que aquí se pretende alegar, pero que además, el mismo desde el punto de vista legal no depende siquiera del Vendedor de la cosa sino de un tercero (oficina de planeación), el cual **mucho menos puede ser oculto,** pues se trata de documentos públicos, que cualquier persona puede solicitar, cuando así se requiera, aunado a ello es una condición, una aptitud de un determinado bien, que desde siempre la ha tenido, es decir que la misma no es circunstancial que se haya producido de repente sobre el citado bien.

➤ **Ser tales que por ello la cosa vendida no sirva para su uso natural, o sólo sirva imperfectamente, de manera que se presuma que conociéndolos el comprador no la hubiera comprado o hubiera negociado a menor precio.**

Igualmente, dada la naturaleza y el concepto de un uso de suelos, se tiene que el mismo es una connotación legal de cualquier bien inmueble, la cual en ningún momento puede ser considerada como un defecto material o un vicio oculto de la cosa, pues se insiste el mismo no depende siquiera del

Vendedor, así mismo no impide o limita el derecho de dominio o propiedad del bien, no obstante y al tener claro el Comprador, para qué requería el bien, como lo manifiesta su Apoderado, que la finalidad era construir una vivienda Campestre, por lo que la carga de conocer previo a haber adquirido el "LOTE DE TERRENO 2" era del Comprador quién debió solicitar el uso de suelos ante la oficina de Planeación Municipal de Cómbita, por lo que no puede ahora excusarse en su propia culpa, trasladar esta responsabilidad a la Compradora, quien desconocía el mismo, pues así lo manifiesta la señora MARIA JULIA PINEDA VARGAS en su Contestación de la Demanda, por haberlo adquirido así y nunca requirió conocer dicha condición del bien, pues su negocio es compra y venta de bienes muebles e inmuebles.

- **No haberlos manifestado el vendedor, y ser tales que el comprador haya podido ignorarlos sin negligencia grave de su parte o que el comprador no los haya podido conocer fácilmente por su profesión u oficio.**

Teniendo en cuenta, que tal y como se acaba de señalar y en razón a que la señora MARIA JULIA PINEDA VARGAS apenas tuvo bajo su dominio y posesión el bien objeto de venta "LOTE DE TERRENO 2" por un lapso de apenas un año y un mes, pues como ya se dijo su negocio y la de su esposo es la compraventa de bienes muebles (vehículos) e inmuebles, según por el conocimiento que se llegó a tener cuando se celebró el negocio de la Venta del "LOTE DE TERRENO 2" e inmuebles, nunca tuvo una finalidad de construirlo, cultivarlo, explotarlo de alguna forma, también desconocía cual era el uso de suelo del mismo, por lo que no podía manifestar a su Comprador, una situación que ella desconocía, no obstante y por tratarse de un documento público y teniendo en cuenta que el señor VICTOR MANUEL HERRERA SANCHEZ, si requería el lote de terreno ofertado para realizar una Construcción de una vivienda campestre y quién según por el conocimiento que se tiene se dice es Persona Profesional en Vías y Transportes, que trabaja como funcionario público de la Secretaría de Tránsito y Transporte del Cómbita (ITBOY), debió solicitar a la Oficina de Planeación del Municipio el uso de suelos del terreno que iba adquirir, situación está que era él quién requería conocer que le permitían desarrollar en su predio, por lo que una vez más se insiste, el uso de suelos no puede ser considerado como un vicio oculto o un vicio redhibitorio como aquí se pretende.

Por lo anterior, señor Juez, se deberá declarar probada esta excepción.

2. IMPROCEDENCIA DEL LLAMAMIENTO EN GARANTIA DERIVADA DE LA ACCION REDHIBITORIA.

Se fundamenta esta excepción, señor Juez, en el hecho mismo de la **INEXISTENCIA DEL VICIO REDHIBOTORIO O VICIO OCULTO** que alega el Demandante Principal y de manera solidaria ahora la Demandante en el Llamamiento en Garantía, frente al bien inmueble objeto de Venta "LOTE DE TERRENO 2" ubicado en la Vereda la Concepción jurisdicción del Municipio de Cómbita, dado que el USO DE SUELOS de un terreno es una aptitud o connotación legal de un bien inmueble, **no un defecto material o físico que pudiera catalogarse como vicio del bien mismo y que a su vez no fuera fácil de percibir** a simple vista (una humedad, un agrietamiento, una falla geológica, etc), así mismo no es igualmente un gravamen o una condición especial (falsa tradición) que pudiera ser

efectivamente una limitación al derecho de dominio o propiedad, pues **el uso de suelo**, en primer término el mismo es una aptitud o característica externa del bien que no lo establece el propietario del mismo, sino que esta condición por su naturaleza misma, la impone es la autoridad administrativa del Ente Territorial dónde está ubicado el predio, conforme a su Plan de Ordenamiento Territorial, por lo que, la carga de conocer dicha condición de cada inmueble, le corresponde es a quién le interesa previo a adquirir un predio según su expectativa a desarrollar en el inmueble, no al Vendedor y a su vez a sus antecesores, pues esto significaría que se tendrían que demandar y/o llamar a garantía a todos los que han sido propietarios de un determinado bien, situación está improcedente, pues no se conoce en la Legislación Colombiana que en la COMPRAVENTA conlleve como requisito obligatorio el Uso de Suelos, pues el mismo es un acto que no tiene vigencia, que es meramente informativo y no vinculante del uso que la normatividad vigente establece para determinado inmueble, sin tener en cuenta sus usos anteriores

Por lo que, en igual sentido no le es obligatorio a que el mismo deba ser conocido por todo el mundo, ya que como se ha informado mi representado, adquirió un bien, como una forma de inversión, sin que necesariamente, tal como lo señala el Demandante Principal el mismo se hubiera adquirido con la finalidad de poder posteriormente engañar o hacer incurrir en error a otros, para obtener provecho, pues simplemente la venta de inmuebles en todo el territorio Colombiano es legal y al no tener ninguna prohibición, ni ser un bien ilícito que provenía de su legítimo dueño, que cumplía con los requisitos del Contrato de Compraventa, pues le pareció una excelente oportunidad de negocio y lo compró, luego y como muestra de su Buena Fe, procedió a solicitar Licencia para subdividir, la cual le fue otorgada por la misma Oficina de Planeación del Municipio de Cómbita, todo enmarcado dentro de la legalidad, por lo anterior no puede accederse a la pretensión del Llamamiento en Garantía que aquí nos ocupa, por lo que se deberá declarar probada esta excepción.

3. PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN REDHIBITORIA RESPECTO DE QUIÉN SOLICITA EL LLAMAMIENTO EN GARANTÍA

Esta excepción encuentra su fundamento en el Art. 1923 del C.C, que señala:

"...Artículo 1923. Prescripción de la acción redhibitoria La acción redhibitoria durará seis meses respecto de las cosas muebles y un año respecto de los bienes raíces, en todos los casos en que las leyes especiales o las estipulaciones de los contratantes no hubieren ampliado o restringido este plazo. El tiempo se contará desde la entrega real..."

Para el caso que nos ocupa, mi representado señor HUGO FREDY ROA SALCEDO, suscribió con la señora MARIA JULIA PULIDO VARGAS Contrato de Promesa de Compraventa el día 22 de Febrero de 2019, en la misma fecha se suscribió la Escritura de Compraventa No.422 del 22-02-2019 de la Notaria Segunda del Círculo de Tunja, en la cual según la cláusula Octava: "...ENTREGA.- Que desde esta misma fecha el(los) Vendedor(res) le hacen entrega real y material del inmueble objeto de este contrato al(los) comprador(es) con todos sus usos y costumbres que legalmente le corresponden sin reserva ni limitación alguna en el estado en que se encuentra, garantizándole(s) la pacífica posesión del mismo..." de lo anterior se puede concluir que la señora MARIA JULIA PULIDO, contaba con el término de un (1) año contado a partir de la entrega real del bien,

por cuánto las partes no habrían estipulado un término distinto, para demandar por Acción Redhibitoria al Vendedor, sin que este término, pudiera ser prorrogable, frente al último Comprador o por el Llamamiento en Garantía; no obstante y en razón a que el término antes señalado feneció para la señora MARIA JULIA PULIDO VARGAS, igualmente lo fue para el presente Llamamiento en Garantía, pues la hoy Demandada contaba hasta el día 22 de Febrero de 2020 para demandar al señor ROA SALCEDO, lo cual no ocurrió, por lo que al haber operado el fenómeno de la prescripción de la Acción Redhibitoria y consecuentemente el hoy Llamamiento en Garantía, se deberá exonerar al llamado en garantía dentro del presente proceso, en caso de una eventual condena a cargo de la señora PULIDO VARGAS.

Por lo anterior, solicito al señor Juez, declarar probada esta excepción.

4. EXCEPCION DE BUENA FE.-

Se funda esta excepción señor Juez, en el hecho que, contrario a lo afirmado por el Apoderado Judicial que representa a la Demandada MARIA JULIA PULIDO VARGAS, quién sin el menor reparo al plantear la excepción denominada **"INEXISTENCIA DEL SUPUESTO VICIO OCULTO A PESAR DE SU APARENTE CONOCIMIENTO"** literal (iii) **"No haberlos manifestado el Vendedor"** De conformidad con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 070-217775, aportado con la demanda, la señora MARIA JULIA PULIDO VARGAS, aquí demandada compró el inmueble al señor **HUGO FREDY ROA SALCEDO, (Vendedor)** mediante Escritura pública 422 del 22 de febrero de 2019 de la Notaria Segunda de Tunja, según anotación número 001, realizó la división material del predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 070-217775 **y quién aparentemente sí conocía y nunca le manifestó a la compradora, de la afectación del predio**, razón por la cual, la pasiva tampoco lo hizo al momento de la venta al demandante, pues se ignoraba..." cabe señalar que esta apreciación señor Juez, es completamente contraria a la realidad, pues prueba precisamente que mi mandante obro con lealtad, de buena fe y con el convencimiento que estaba obrando legalmente, es que como ya se informó el señor ROA SALCEDO adquirió el predio de mayor extensión "VILLA MARIA" ubicado en la Vereda la Concepción, jurisdicción del Municipio de Cómbita, mediante Escritura No. 532 del 08 de Abril de 2014 de la Notaria Primera de Tunja, el cual registraba un área total de 1 Ha 1750 M2, por lo que al haberlo adquirido como una forma de inversión, tomó la decisión de fraccionar el predio, a efectos de poder conservar una parte del terreno y vender el saldo restante, por lo que solicitó ante la Oficina de Planeación del Municipio de Cómbita la respectiva licencia, para la cual nunca le informaron que no se podía llevar a cabo con ocasión tal vez a las áreas mínimas que manejaba el Municipio conforme al PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, o que por el uso de suelo que tenía el terreno no lo podía fraccionar, simplemente y una vez aportó los documentos exigidos por esta Dependencia, le fue otorgada la referida Licencia de Subdivisión, mediante Resolución No. 031 del 30 de Diciembre de 2015 la cual consecuentemente fue debidamente protocolizada mediante la Escritura Pública No. 2168 del 28 de Junio de 2016 y luego registrada, situación está por demás completamente legal, pues no se hizo contaría a la Ley, pues precisamente este es un acto que prueba la BUENA FE, con la que siempre ha actuado mi prohijado, pues se aclara que la Oficina de Planeación en el transcurso del trámite administrativo que adelantó el señor ROA SALCEDO, nunca le fue informado que el terreno objeto de división material, tuviera alguna restricción o prohibición que le impidiera su fraccionamiento o su explotación conforme al uso de suelo que está establecido para ese terreno

conforme al POT por su ubicación y demás circunstancias, situación ésta que nunca ocurrió, por lo que el Llamado en Garantía desconocía hasta el día de hoy, al conocer del presente proceso, con la vinculación que se le hace por parte de la Demandada MARIA JULIA PULIDO VARGAS, ya que dada su profesión, no tiene conocimiento de qué son vicios ocultos o redhibitorios, o qué es una acción de rescisión o una resolución de contrato, pues son términos que él no conocía.

Por lo anterior solicito al señor Juez se sirva declara probada esta excepción.

5. EXCEPCIÓN GENÉRICA:

Sírvase señor Juez, declarar de oficio todas las excepciones de fondo que resulten probadas dentro del presente litigio en aplicación al Art. 282 C.G.P., de conformidad a la contestación de los hechos, pretensiones y a las razones de la defensa.

PRUEBAS

DOCUMENTALES:

Que solicito: Con el valor probatorio que por Ley les corresponde, sírvase tener como prueba todos los documentos aportados con la Demanda Principal, el Llamamiento en Garantía.

Que aporto:

1. Copia de la Escritura Pública No. 2168 del 28 de Junio de 2016 de la Notaría Primera del Círculo de Tunja.
2. Copia de la Escritura No. 532 del 08 de Abril de 2014 de la notaria Primera de Tunja

DERECHO

Artículos 1915, 1923 del C.C y ss, Arts. 96 y 64 C.G.P., y demás normas concordantes.

ANEXOS

1. Los documentos enunciados como pruebas
2. Poder para actuar

NOTIFICACIONES

- Las partes demandante y demandada podrán ser notificadas en las direcciones físicas y electrónicas aportadas con la demanda.
- Mi mandante HUGO FREDY ROA SALCEDO podrá ser notificado Transversal 6 No. 61-65 Barrio Asís de la ciudad de Tunja, e-mail hugorisimo@yahoo.es

- La suscrita podrá recibir notificaciones en la Calle 20 No. 10-36 Ofic. 302 de la ciudad de Tunja, e-mail nancy.rodriguez23@hotmail.com

Del Señor Juez,


NANCY STELLA RODRIGUEZ REYES
C.C No. 40.938.596 de Tunja
T.P. No. 149.017 del C.S.J.