

JUZGADO PROMISCO MUNICIPAL
CHINÁCOTA NORTE DE SANTANDER

Radicado 54-172-4089-001-2022-00321-00

Chinácota, dieciséis (16) de agosto de dos mil veintitrés (2023).

Se tiene que la parte demandada FREDY OMAR LAGOS ROZO no está llamado a ser escuchado dentro del trámite del proceso de restitución de bien inmueble arrendado de la referencia conforme a los parámetros del artículo 384 del Código General del Proceso (CGP), dado que la restitución del predio rural denominado LA CABRERA ubicado en la vereda El Caney de esta jurisdicción, se da por el no pago de los cánones de arrendamiento desde el 15 de enero de 2020 hasta el 15 de septiembre de 2022 y de los que se han causado dentro del proceso, de lo cual no obra constancia que se han cancelado.

Sin embargo, en gracia de discusión procede el despacho a, estudiar la nulidad prevista en el artículo 133 numeral 8 del CGP, la cual está encaminada a declarar si al demandado se le notifico en debida forma el auto admisorio de demanda, a efectos de no vulnerarle el derecho al debido proceso.

Por lo anterior, de conformidad con los artículos 127 y 129 del CGP tramítese como incidente la nulidad elevada por el apoderado judicial del demandado FREDY OMAR LAGOS ROZO siendo demandante VIRGILIO CAMARGO BARRERA.

En consecuencia, previamente del escrito referido désele al referido demandante traslado por el término de tres (3) días conforme lo establece el referido artículo 129 inciso segundo.

De otra parte, se reconoce personería al doctor FRANKLIN RAMON SUAREZ para que actúe como apoderado judicial del demandado en los términos y para los efectos del poder conferido.

Fórmese cuaderno separado.

NOTIFIQUESE.

OSCAR EDUARDO TARAZONA SUAREZ

Juez

FRANKLIN RAMON SUAREZ
Abogado
Especialista en Derecho de Familia
Universidad Libre de Colombia Seccional Cúcuta



Doctora

YOLANDA NEIRA ANGARITA

JUEZ PROMISCOU MUNICIPAL

Chinácota.

PROCESO RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO

DEMANDANTE: VIRGILIO CAMARGO BARRERA

DEMANDADO: FREDY OMAR LAGOS ROZO

Radicado No. 2022-00321-00

FRANKLIN RAMON SUAREZ, mayor de edad, vecino y domiciliado en el Municipio de Pamplona (N.S.), identificado como aparece al pie de mi firma, abogado titulado y en ejercicio obrando como apoderado judicial del señor **FREDY OMAR LAGOS ROZO**; por medio del presente escrito, de manera respetuosa manifiesto que acudo a su honorable despacho con el fin de formular incidente de nulidad de conformidad al artículo 133 numeral 8 del C.G.P. y 134 del C.G.P.

I. CAUSAL DE NULIDAD

Código General del Proceso, Artículo 133. Causales de nulidad

El proceso es nulo, en todo o en parte, solamente en los siguientes casos: numeral 8. Cuando no se práctica en legal forma la notificación del auto admisorio de la demanda a personas determinadas, o el emplazamiento de las demás personas, aunque sean indeterminadas, que deban ser citadas como partes, o de aquellas que deban suceder en el proceso a cualquiera de las partes, cuando la ley así lo ordena, o no se cita en debida forma al Ministerio Público o a cualquier otra persona o entidad que de acuerdo con la ley debió ser citado. (subrayado fuera de texto)

Cuando en el curso del proceso se advierta que se ha dejado de notificar una providencia distinta del auto admisorio de la demanda o del mandamiento de pago, el defecto se corregirá practicando la notificación omitida, pero será nula la actuación posterior que dependa de dicha providencia, salvo que se haya saneado en la forma establecida en este código.

PARÁGRAFO. *Las demás irregularidades del proceso se tendrán por subsanadas si no se impugnan oportunamente por los mecanismos que este código establece.*



II. HECHOS

PRIMERO: El señor **VIRGILIO CAMARGO BARRERA**, es el propietario del predio denominado **LA CABRERA**, ubicado en la vereda El Caney de la comprensión municipal de Chinácota, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 264-8862 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Chinácota.

2.- Asimismo el señor **VIRGILIO CAMARGO BARRERA** el día 01 de diciembre del 2016 celebró una promesa de compraventa con el señor **FREDY OMAR LAGOS ROZO**, de un lote de terreno con una extensión de 2Has segregado del predio **LA CABRERA** ubicado en la vereda de El Caney de la comprensión municipal de Chinácota y el día 19 de mayo del 2017 se realizó la autenticación; venta celebrada por la suma de **NOVENTA MILLONES DE PESOS (\$90'000.000.00) M/cte.**, de los cuales el Comprador le canceló al Vendedor la suma de **DIEZ MILLONES DE PESOS (\$10'000.000.00) M/cte.**, a la firma del documento y los recibió a entera satisfacción y el saldo esto es la suma de **OCHENTA MILLONES DE PESOS (\$80'000.000.00) M/cte.**, para el día 01 de diciembre del 2018, fecha acordada según la cláusula quinta de la promesa de compraventa en mención para el día 01 de diciembre del 2018 en la notaría Única de Chinácota y la realización de la escritura pública a favor de **FREDY OMAR LAGOS ROZO**. (la cual me permito anexar.)

3.- Además en la promesa de venta de las 2Has objeto del contrato suscrito entre las partes, visto a la **CLAUSULA PRIMERA:** la cual dice: "**PRIMERO: EL PROMITENTE VENDEDOR** se compromete a venderle al **PROMITENTE COMPRADOR**, quien a su vez se compromete a comprarle: el derecho de dominio y posesión que tiene y ejerce sobre el siguiente predio" Y la cláusula **SEPTIMA:** la cual dice "**SEPTIMA: ENTREGA, LIBERTAD Y SANEAMIENTO**. Manifiesta el promitente vendedor que hará entrega de las dos hectáreas el día primero de diciembre de dos mil dieciséis (2016), a las 4:00 de la tarde comprendidas dentro de la finca "**LA CABRERA**", vereda Cuellar, respetando la reserva para el vendedor." En este sentido el señor **VIRGILIO CAMARGO BARRERA** realiza la entrega de la posesión material de las 2Has segregadas del predio **LA CABRERA** producto de la venta.

4.- Según certificación de No. 006-2018 acta de comparecencia suscrita en la notaría Única de Chinácota, donde mi poderdante señor **FREDY OMAR**

FRANKLIN RAMON SUAREZ
Abogado
Especialista en Derecho de Familia
Universidad Libre de Colombia Seccional Cúcuta



*LAGOS ROZO comparece con el fin de suscribir la escritura pública y el vendedor señor **VIRIGILIO CAMARGO BARRERA**, no cumplió con el compromiso que era realizar el trámite ante planeación municipal para la segregación del predio dado en venta y no compareció con los demás requisitos para realizar la escritura pública a favor de mi representado y hasta este momento no se ha realizado el mencionado título escriturario. (la cual me permito anexar)*

*5.- Al no cumplir con la obligación de realizar la escritura a favor de mi poderdante, el señor **VIRIGILIO CAMARGO BARRERA**, a través de apoderado judicial con las declaraciones juramentadas de los señores **GILBERTO LIZCANO BAYONA** y **JAIME IGNACIO SOLANO ESPINOSA**, (la cuales me permito anexar) e inicio proceso de restitución de inmueble arrendado del predio dando en venta a mi poderdante y bajo el radicado No. 2022-0321-00 tramitado en el juzgado promiscuo municipal de Chinácota y se profirió sentencia ordenando la terminación del contrato de arrendamiento; y no fue notificado en debida forma; cuando lo cierto es que nunca existió tal contrato de arrendamiento porque el señor **FREDY OMAR LAGOS ROZO** no es un tenedor sino que ostenta la calidad de poseedor producto de una venta parcial de las cuales mi representado realizo unas mejoras en el predio dado en venta y tiene la posesión del mismo, por lo tanto este proceso de restitución de inmueble arrendado no procedería.*

*Con fundamento en lo anteriormente expuesto, solicito muy comedidamente se sirva ordenar a quien corresponda se investigue la conducta y la mala fe del señor **VIRIGILIO CAMARGO BARRERA** y la declaración juramentada de los señores **GILBERTO LIZCANO BAYONA** y **JAIME IGNACIO SOLANO ESPINOSA**, quienes declararon y bajo juramento y mencionaron sobre la existencia del mentado contrato de arrendamiento con el señor **FREDY OMAR LAGOS ROZO**, que con los documentos dicen otra cosa y que me permito anexar.*

*6.- El día 27 de julio del presente año, se encontraba en el predio donde laboro, cuando hace acto de presencia el señor Inspector de policía de Chinácota, el apoderado del señor **VIRIGILIO CAMARGO BARRERA** y me informa que viene a realizar la diligencia de entrega del bien objeto del proceso, dando cumplimiento al despacho comisorio No. 07 emitido por su despacho, entonces le indican a señor **FREDY OMAR LAGOS ROZO** que hiciera el favor de desocupar, sin haber notificado previamente para ello, y en este momento tiene toda la inversión en el predio que compro mi prohijado.*



Se tipifican entonces, las causales de nulidad de conformidad al artículo 133 numeral 8 del C.G.P. y 134 del C.G.P. las cuales debe ser decretadas por su Despacho.

III. PRETENSIONES

PRIMERO: Conforme a lo anteriormente expuesto, solicito muy respetuosamente que, se decrete la nulidad del proceso a partir del auto admisorio de la demanda es decir desde el auto de fecha 14 de septiembre de 2022 y en consecuencia se ordene la terminación del proceso ya que mi representado no tiene la calidad de tenedor si no que ostenta la calidad de poseedor.

SEGUNDO: Si no se concede lo anterior, solicito que se decrete la nulidad del proceso a partir del auto admisorio de la demanda es decir desde el auto de fecha 14 de septiembre de 2022 y en su defecto se ordene realizar nuevamente la notificación conforme lo señalan los artículos 291 y 292 del C.G.P., de dicha providencia en debida forma y de acuerdo a la instancia del proceso.

TERCERO: Condenar a la parte demandante en costas del presente incidente.

PRETENSION ESPECIAL: Se sirva oficiar al señor inspector municipal de policía del municipio de Chinácota, con el fin que se suspenda de manera inmediata la diligencia de entrega del bien y la cual fue comisionada mediante el despacho D.C. No. 07 hasta tanto no se resuelva esta petición.

IV. FUNDAMENTO DE DERECHO.

Artículo 134 del Nuevo Código General del Proceso: "las nulidades podrán alegarse en cualquiera de las instancias antes de que se dicte sentencia o con posteridad a esta, si ocurrieren en ella.

Derecho fundamental al debido proceso artículo 29 de la Constitución Política Colombiana.

...el derecho al debido proceso se descompone en varias garantías que tutelan diferentes intereses ya sea de los sujetos procesales, o de la colectividad a una pronta y cumplida justicia. Entre ellas, el artículo 29 de la constitución, en forma explícita consagra tanto el principio de celeridad, como el derecho de contradicción y controversia probatoria. Al respecto dicha norma señala que

FRANKLIN RAMON SUAREZ
Abogado
Especialista en Derecho de Familia
Universidad Libre de Colombia Seccional Cúcuta



toda persona tiene derecho "a un debido proceso público sin dilaciones injustificadas; a presentar pruebas y a controvertir las que se alleguen en su contra; a impugnar la sentencia condenatoria, y a no ser juzgado dos veces por el mismo hecho". Por su parte, el artículo 228 superior prescribe que "los términos procesales se observarán con diligencia y su incumplimiento será sancionado". En desarrollo de estos principios, de un lado los procesos deben tener una duración razonable y, de otro, deben establecer mecanismos que permitan a los sujetos procesales e intervinientes controvertir, en condiciones de igualdad, las pruebas presentadas, así como los argumentos de hecho y de derecho que se aduzcan en su contra, ha destacado así mismo la jurisprudencia que en el proceso de producción del derecho, como en el de su aplicación, las distintas garantías que conforman la noción de debido proceso pueden entrar en tensión, así, en ciertos casos el principio de celeridad puede entrar en conflicto con la garantía de contradicción probatoria, o con el derecho de defensa, pues un término judicial breve, naturalmente recorta las posibilidades de controversia probatoria o argumentativa, al respecto la jurisprudencia ha señalado que algunas de las garantías procesales son prevalentes, pero también ha aceptado que otras pueden verse limitadas a fin de dar un mayor alcance a intereses públicos legítimos o a otros derechos fundamentales implicados.

V. PROBLEMA JURIDICO.

Análisis de procedibilidad formal o del cumplimiento de los requisitos generales expuestos en la consideración de la providencia:

Por tratarse de un cuestionamiento directo a la sentencia que decidió el proceso de restitución de inmueble arrendado que instauró un vendedor en contra del comprador sin aparentemente un debate probatorio y de un cuestionamiento al procedimiento que se le impartió al mismo sin contar con la intervención de la parte demandada, el asunto adquiere relevancia constitucional en la medida que pone de presente la supuesta violación de derechos fundamentales por el juzgado acusado al no enterar al demandado, situación que impidió que esa parte ejerciera la defensa y aportará las pruebas necesarias para asumir una postura litigiosa.

Que, en caso de tratarse de una irregularidad procesal, esta tenga incidencia directa en la decisión que resulta vulneratoria de los derechos fundamentales:

El incidente objeto de estudio se dirige a cuestionar irregularidades procedimentales, sustantivas, fácticas y de desconocimiento del precedente



judicial, que supuestamente se produjeron al interior del proceso pues no se notificó y comunicó al demandado en debida forma. Como el demandado en ese proceso no pudo participar en ninguna etapa probatoria, de alegatos y de recursos contra la decisión favorable al demandante, resulta imperioso advertir que en caso tal de haber sido efectivamente enterados, el juez contaría con diferentes medios de prueba objetivos que hubieren orientado su decisión y lógicamente hubiere garantizado el derecho de defensa. Al ser la irregularidad procesal relevante, se observa que el demandante con los argumentos anexos a la demanda como son las declaraciones juramentadas y lo allí manifestado y con esos argumentos que exponen los actores tienen incidencia directa en el trámite del proceso y en la sentencia censurada de día del 02 de marzo del 2023, porque de triunfar podrían cambiar el sentido de la misma.

Dados los anteriores argumentos que sobre el defecto procedimental absoluto se exponen, ya que el proceso de única instancia se adelantó sin hacerse una debida oposición, situación que desconoce la garantía constitucional al debido proceso y al derecho de defensa, y que de paso impone su corrección dejando sin valor ni efecto la actuación procesal surtida con posterioridad al auto admisorio de la demanda de fecha 14 de septiembre de 2022, para que la misma sea nuevamente adelantada respetando los derechos que le asisten a la parte demandada.

De prosperar la nulidad que se plantea por parte del accionante, se deja de un lado el estudio de los argumentos relacionados con la posible configuración de defectos fácticos y de desconocimiento del precedente en el trámite, porque la orden que se dé, dejara sin valor ni efecto la sentencia proferida por el juzgado del día del 02 de marzo de 2023.

En su lugar, deberá conceder la protección constitucional de los derechos al debido proceso y a la defensa de los accionantes; en consecuencia, ordenará dejar sin efectos la sentencia de única instancia de fecha 02 de marzo de 2023, después del auto admisorio de la demanda de fecha 14 de septiembre de 2022 para que, en su lugar, aquel proceda a garantizar los derechos que le asisten a la parte demandada y rehaga el trámite procesal.

VI. PRUEBAS

DOCUMENTALES

Promesa de compraventa de fecha 01 de diciembre del 2016.

FRANKLIN RAMON SUAREZ
Abogado
Especialista en Derecho de Familia
Universidad Libre de Colombia Seccional Cúcuta



Acta No. 006-2018 acta de comparecencia.

Copia de la sentencia de fecha 02 de marzo del 2023.

Copia del acta de suspensión de la diligencia de entrega iniciada por el señor inspector municipal de policía de Chinácota.

VII. NOTIFICACIONES

Las partes en las direcciones de notificación obrantes en el proceso.

El suscrito en la calle 6 No. 6-26 Piso 2 de Pamplona, correo electrónico
FRSUAREZ77@HOTMAIL.COM

Atentamente,

FRANKLIN RAMON SUAREZ
C.C. No. 88'160.974 de Pamplona
T.P. No. 186.048 del C.S.J.

FRANKLIN RAMON SUAREZ
Abogado
Especialista en Derecho de Familia
Universidad Libre de Colombia Seccional Cúcuta



Doctora
YOLANDA NEIRA ANGARITA
JUEZ PROMISCOU MUNICIPAL
Chinácota.



Ref.: Proceso **RESTITUCION DE BIEN INMUEBLE**.
Dte: **VIRGILIO CAMARGO BARRERA**.
Ddo: **FREDY OMAR LAGOS ROZO**.
Radicado No. 2022-00321-00.-

FREDY OMAR LAGO ROZO, mayor de edad, vecino y residente en Chinácota, identificado como aparece al pie de mi firma, por medio del presente escrito, me dirijo a su bien servido Despacho, respetuosamente, a objeto de manifestarle que, confiero poder, especial, amplio y suficiente al abogado **FRANKLIN RAMON SUAREZ**, vecino de esta ciudad, identificado con la C.C. No. 88'160.974 de Pamplona, abogado en ejercicio profesional portador de la T.P. No. 186.048 del C.S.J., correo electrónico **FRSUAREZ77@HOMAIL.COM**, para que me asista y represente en el proceso de la referencia.

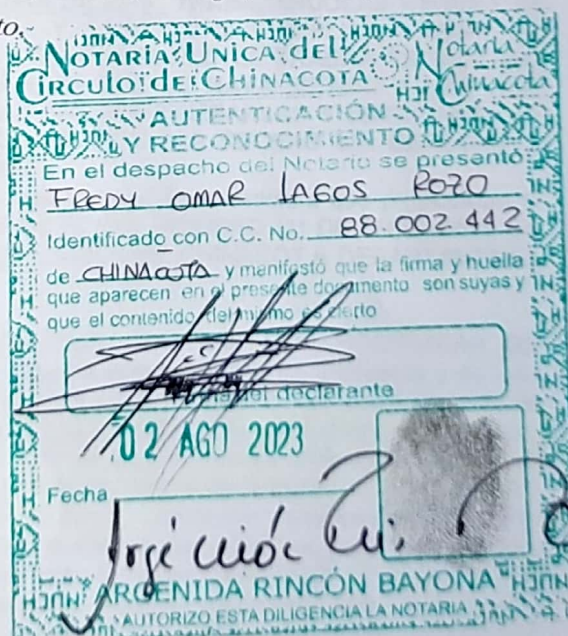
Mi apoderado queda facultado según los términos del artículo 77 de la norma procesal civil, especialmente para recibir, desistir, transigir, conciliar, renunciar, sustituir y reasumir el presente mandato.

Atentamente,

FREDY OMAR LAGOS ROZO
C.C. No. 88'002.442 de Chinácota.

Acepto el poder,

FRANKLIN RAMON SUAREZ
C.C. No. 88'160.974 de Pamplona
T.P. No. 186.048 del C. S. J.



**PROMESA DE VENTA DE DOS HECTÁREAS UBICADAS EN LA VEREDA
CUELLAR, JURISDICCIÓN MUNICIPAL DE CHINACOTA, DEPARTAMENTO NORTE
DE SANTANDER-**



Entre los suscritos a saber, **VIRGILIO CAMARGO BARRERA**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 13.345.704 de Pamplona, quien en este documento y para todos los efectos legales se denominará **EL PROMITENTE VENDEDOR**, y por otra parte el señor **FREDY OMAR LAGOS ROZO**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 88.002.442, quien en esta promesa de venta y para todos los efectos legales se denominará **EL PROMITENTE COMPRADOR**, han celebrado el negocio de promesa de venta que se especifica y rige por las siguientes cláusulas: **PRIMERO: EL PROMITENTE VENDEDOR se compromete a venderle al PROMITENTE COMPRADOR, quien a su vez se compromete a comprarle: el derecho, dominio y posesión que tiene y ejerce sobre el siguiente predio: El predio que por medio del presente vendo en este documento se desprende de uno de mayor extensión denominado "FINCA LA CABRERA", ubicado en la vereda Cuéllar, jurisdicción municipal de Chinacota, Departamento Norte de Santander; el terreno en extensión en total tiene aproximadamente seis (6) hectáreas, de los cuales vendo en este documento, DOS (2) HECTÁREAS DE TERRENO, compuestos de pastos, una casa con agua y luz; una explanación que se hizo para hacer galpones; quedando una reserva para el vendedor.---** Linderos contemplados en escritura pública debidamente registrada y notariada.---

SEGUNDO: Manifiesta el promitente vendedor que el terreno que por medio del presente vende lo compro por compra efectuada según escrituras debidamente registrada Y NOTARIADA.

TERCERO: Manifiesta el promitente vendedor que el terreno que por medio del presente vende no esta afectado a vivienda familiar, Ley 258 de 1996.-

CUARTO: El precio de la venta de las dos (2) hectáreas se vende en la suma de: NOVENTA MILLONES DE PESOS (\$ 90.000.000) M/CTE, **FORMA DE PAGO: A la firma de la promesa de venta, o sea hoy, Primero (1) de Diciembre de 2016**, el promitente vendedor manifiesta que ha recibido a entera satisfacción de manos del promitente comprador la suma de: DIEZ MILLONES DE PESOS (\$10.000.000)M/CTE, QUEDANDO UN EXCEDENTE PENDIENTE POR CANCELAR DE: OCHENTA MILLONES DE PESOS (\$80.000.000) M/CTE, para cancelarlos dentro de dos años, contados a partir de la fecha de este documento, es decir que para el día primero (1) de Diciembre de dos mil dieciocho (2018), el promitente comprador se compromete a cancelar el saldo pendiente, de no hacerlo en esta fecha, perderá las arras dadas, pues no habrá más prórroga; y las dos hectáreas de terreno volverán a manos del promitente vendedor por incumplimiento del comprador, y esta promesa de venta quedará totalmente anulada y no tendrá ninguna validez judicial.-Igualmente no se le reconocerán LAS MEJORAS QUE HAYA EFECTUADO DURANTE ESTOS DOS AÑOS EN LAS DOS HECTÁREAS QUE SE LE VENDEN, PUES SE CONFIO EN SU PALABRA Y EL ESTA AL FRENTE DE LAS DOS HECTÁREAS A PARTIR DEL 1º DE DICIEMBRE DE 2016, TRABAJANDOLAS Y SACANDO SUS PRODUCCIONES, Y ES CONSCIENTE Y SABE LO QUE IMPLICA FIRMAR UN DOCUMENTO DE PROMESA DE VENTA Y NO CUMPLIRLO LE TRAERÁ PROBLEMAS JUDICIALES, Y PERDERA TODO EL TRABAJO QUE LE HAYA METIDO A LAS DOS HECTÁREAS DE TERRENO. LAS MEJORAS DEBERÁ TUMBARLAS Y ENTREGAR LAS DOS HECTÁREAS EN EL MISMO ESTADO EN QUE LAS RECIBIÓ SIN DERECHO A RECLAMACION NI INDEMNIZACIÓN ALGUNA.-

QUINTA: Las partes acuerdan que la fecha para la firma de la escritura que protocolizan la presente PROMESA DE VENTA SE FIRMARÁN EL DÍA PRIMERO (1) DE DICIEMBRE DE DOS MIL DIECIOCHO (2018), EN LA NOTARIA ÚNICA DE CHINACOTA, DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER,.

SEXTA: Manifiesta EL PROMITENTE VENDEDOR QUE LAS DOS HECTÁREAS DE TERRENO QUE VENDE no esta hipotecado y que se encuentra libre de impuestos y de toda acción penal y civil que pudiese existir sobre el mismo y que se obliga a salir al saneamiento de esta venta.-

SEPTIMA: ENTREGA, LIBERTAD Y SANEAMIENTO. Manifiesta el promitente vendedor que hará entrega de las dos hectáreas el día primero de diciembre de dos mil dieciséis (2016), a las 4:00 de la tarde comprendidas dentro de la finca "LA CABRERA", vereda Cuéllar, respetando la reserva para el vendedor, ubicación municipio de Chinacota, Departamento Norte de Santander y que efectúa la entrega con todos sus usos, costumbres y servidumbres, legalmente constituidos, y que la venta la hacen como CUERPO CIERTO y se encuentra libre de todo gravamen.- como hipotecas, medidas cautelares, como embargos y demandas civiles inscritas, títulos de tenencia como arrendamiento por escritura pública, libre de condiciones resolutorias, limitaciones de dominio, censos, anticresis, pleitos pendientes, usufructos, patrimonio familiar, y se encuentra a paz y salvo de todo impuesto o contribución por concepto de servicios municipales, pero que en todo caso, se compromete a salir al saneamiento de los casos y dentro de los términos establecidos por la ley.

OCTAVA: MANIFIESTA EL PROMITENTE VENDEDOR que el predio que por medio de la presente vende se encuentra libre de toda clase de gravámenes condiciones resolutorias del dominio, se obliga a salir al saneamiento de esta venta de cualquier acción penal que contra lo vendido resulte en todos los casos previstos por la ley. Los gastos que ocasione la presente escritura, es decir gastos notariales se sufragarán por partes iguales entre los contratantes

decir, gastos notariales se sufragarán por partes iguales entre los contratantes.
LA BOLETA FISCAL Y EL REGISTRO DE LA ESCRITURA POR CUENTA DEL COMPRADOR.- NOVENA: Si se llegase a incumplir o presentarse algún problema se irá a la ley para que en los Juzgados competentes apliquen referente al caso que aquí se ocupa y se abra proceso de investigación y se aplique normas contempladas en los estatutos reglamentarios para dar solución a este acto compromisorio. **DÉCIMA: CLAUSULA DE INCUMPLIMIENTO:** Declaran EL PRMITENTE VENDEDOR Y PROMITENTE COMPRADOR que la suma de: **DIEZ MILLONES DE PESOS (\$10.000.000)**, que da cuenta la cláusula No. 4 de este contrato tiene el carácter de arras de esta negociación si alguno de los contratantes incumpliese, quien lo haga, si es el comprador perdiéndolas y si es el vendedor restituyéndolas dobles (artículo 1859 del C.C.)

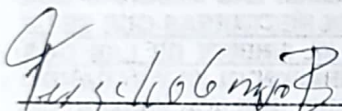
Esta PROMESA DE VENTA PRESTA MERITO EJECUTIVO ANTE LA LEY PARA EFECTOS DE INCUMPLIMIENTO ENTRE LAS PARTES Y TIENE VALIDEZ ANTE LOS ESTRADOS JUDICIALES.

Conformes las partes con lo que queda estipulado en la presente PROMESA DE VENTA, lo aprueban y firman en Chinacota, una vez leído lo aceptan y firman el presente documento aceptando lo que en él se contempla; IGUALMENTE MANIFIESTAN QUE LLEVAN A CABO ESTE NEGOCIO ESTANDO EN SUS CAPACIDADES FÍSICAS, MENTALES, HABILES PARA CONTRATAR Y FIRMAR CUALQUIER DOCUMENTO SIEMPRE Y CUANDO ESTÉN DE ACUERDO, LAS PARTES MANIFIESTAN QUE LLEVAN A CABO ESTE NEGOCIO SIN OPRESIÓN DE TERCERAS PERSONAS Y QUE ACTÚAN EN VOLUNTAD PROPIA.-

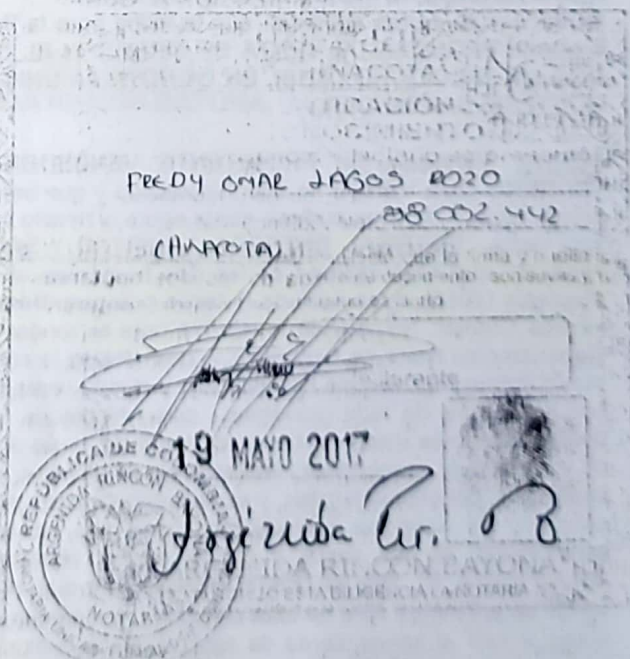
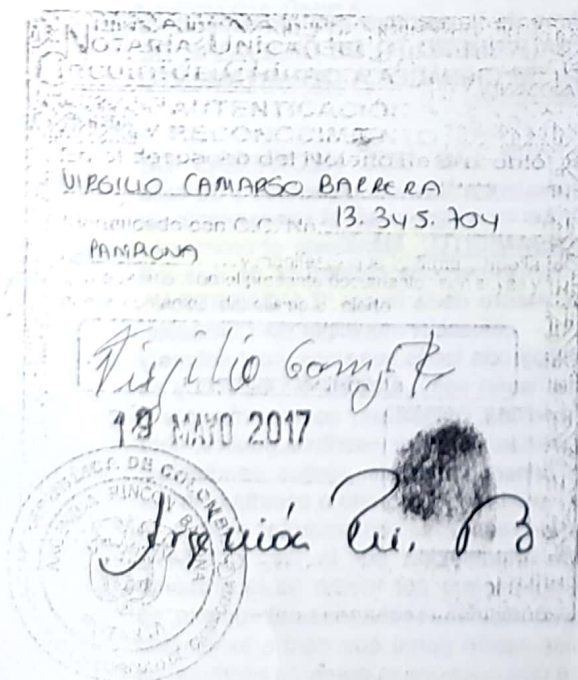
LOS OTORGANTES:

PROMITENTE VENDEDOR:

PROMITENTE COMPRADOR,


VIRGILIO CAMARGO BARRERA
C.C. No. 13.345.704 de Pamplona


FREDY OMAR LAGOS ROZO,
C.C. No. 88.002.442,



ACTA No. 006-2018

ACTA DE COMPARECENCIA

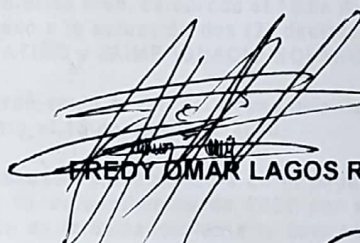
En el municipio de Chinácota, Departamento Norte de Santander, República de Colombia, a los tres (3) días del mes de diciembre de 2018, siendo las 5:00 p.m., ante mí, **ARGÉNIDA RINCÓN BAYONA**, Notaria Única del Círculo de Chinácota, se presentó en este Despacho el señor **FREDY OMAR LAGOS ROZO**, mayor de edad, vecino de Chinácota, identificado con cédula de ciudadanía número 88.002.442 de Chinácota, con el fin de firmar escritura de compraventa a su favor por el señor **VIRGILIO CAMARGO BARRERA**, identificado con cédula de ciudadanía número 13.345.704 de Pamplona; para dar cumplimiento al contrato de compraventa autenticado el 19 de mayo de 2017, sobre el siguiente bien inmueble: Un lote de terreno de dos hectáreas, que se desprende de uno de mayor extensión denominado "Finca La Cabrera", ubicado en la vereda Cuellar, del Municipio de Chinácota, departamento Norte de Santander, cuyos linderos, medidas y demás especificaciones se encuentran en la escritura de propiedad.

Siendo las 06:30 p.m del día 03 de diciembre de 2018, sin haberse hecho presente el señor **VIRGILIO CAMARGO BARRERA**, se da por terminada la presente acta.

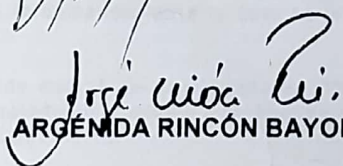
El compareciente presento copia cédula de ciudadanía y copia contrato de compraventa.

No siendo otro el objeto de la presente diligencia, para constancia y aprobación, se firma por quienes en ella intervinieron una vez leída y aprobada. Derechos \$12.700. Iva \$2.413.

EL COMPARECIENTE:


FREDY OMAR LAGOS ROZO.

LA NOTARIA ÚNICA:


ARGÉNIDA RINCÓN BAYONA.





JUZGADO PROMISCO MUJICIAL
CHINÁCOTA NORTE DE SANTANDER

Proceso : Restitución Bien Inmueble Arrendado

Demandante: Virgilio Camargo Barrera

Demandado : Fredy Omar Lagos Roza

Radicado 54-172-40-89-001-2022-00321-00

Chinácota, dos (2) de marzo de dos mil veintitrés (2023).

Se procede conforme al artículo 384 numeral 3 del Código General del Proceso (CGP) a proferir la decisión de fondo dentro del proceso de Restitución de Inmueble Arrendado de bien inmueble de la referencia.

ANTECEDENTES

VIRGILIO CAMARGO BARRERA a través de apoderado judicial en calidad de arrendador, presenta demanda pretendiendo que se declare terminado el contrato de arrendamiento verbal que entre él y el demandado FREDY OMAR LAGOS ROZO se celebró respecto del bien inmueble denominado finca La Cabrera ubicada en la vereda El Caney de Chinácota, por incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento pactados por valor de \$300.000 cada mes desde el 15 de enero de 2020 al 15 de septiembre de 2022.

Como consecuencia de lo anterior, se declare terminado el contrato de arrendamiento y se ordene la restitución del referido predio.

Funda sus pretensiones en los hechos que se sintetizan de la siguiente manera:

Que entre la parte demandante y el demandado existe contrato de arrendamiento verbal del referido bien, celebrado el 15 de marzo de 2017 por término indefinido, del cual anexó a la actuación dos (2) declaraciones extra proceso de GILBERTO LIZCANO PATIÑO y JAIME IGNACIO SOLANO ESPINOSA.

Que se acordó como canon de arrendamiento la suma de \$300.00, quien se los canceló hasta el 15 de enero de 2020.

Que el demandado presenta mora en el pago del arriendo desde el 15 de enero de 2020 al 15 de septiembre de 2022 por valor total de \$9.100.000 hasta la interposición de la demanda, ante lo cual se le hizo requerimiento sin que los haya cancelado.

Mediante proveído del 14 de septiembre de 2022, se admitió la demanda, se ordenó correr traslado de la misma y se dispuso darle el trámite a que se contrae el artículo 384 CGP.

INMUEBLE CUYA RESTITUCIÓN SE PRETENDE

Bien inmueble denominado finca LA CABRERA ubicada en la vereda El Caney de Chinácota.

Notificado en debida forma el demandado del auto admisorio de la demanda, corrido el traslado respectivo, no contestó la demanda. Se tiene que la parte demandante acredita la respectiva notificación los días 14 y 17 de febrero de 2023, por lo que solo entonces se conoció en el proceso tal circunstancia.

Dado el trámite previsto para esta clase de asuntos, se procede a decidir lo que en derecho corresponde, habida cuenta que no se requiere disponer pruebas de oficio, se encuentran satisfechos los presupuestos procesales y no se observa nulidad que invalide lo actuado.

CONSIDERACIONES FINALES DEL DESPACHO

Por definición expresa del artículo 1973 del Código Civil: *"El arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio, un precio determinado."*

No se encuentra óbice alguno frente al presente trámite para determinar la relación jurídica sustancial que involucra a las partes, y que conforme al artículo 384 CGP, hace procedente la actuación, encontrándose acreditada la existencia del contrato verbal celebrado entre las partes respecto del predio referido. El punto en litigio se circunscribe entonces, es a determinar las diversas consecuencias como la terminación que se solicita.

Se itera que se pretende a través del presente proceso, que se declare judicialmente terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre la parte demandante y demandado respecto del predio urbano plurimentado en razón al no pago de los cánones de arrendamiento.

Atendiendo a lo previsto en el artículo 164, 167, 176 del CGP, atinentes a la necesidad, carga y apreciación de las pruebas, encuentra el despacho que de las pruebas testimoniales con que se cuenta, se tiene que, entre la parte demandante y el demandado, se realizó contrato de arrendamiento verbal del bien inmueble referido.

Conforme al artículo 1608 del Código Civil, la mora surge cuando no se cumple la obligación dentro del término estipulado, esto es el pago del canon de manera mensual en la oportunidad convenida por las partes.

No aporta la parte demandada prueba alguna que desvirtúe la mora que se le enrostra como causal para la terminación del contrato. Tal como lo ha afirmado la jurisprudencia en éste evento no opera el principio general del derecho probatorio según el cual *"incumbe al actor probar los hechos en los cuales basa su pretensión"*; por la calidad indefinida de la negación - no pago- opera la inversión de la carga de la prueba y corresponde al arrendatario desvirtuar lo afirmado por el arrendador. (C.Cnal, Sent. Feb 25-93 C-070. M.P. Eduardo Cifuentes Muñoz). Además, tal negación indefinida, se releva de prueba conforme al artículo 167 del CGP.

Así las cosas, estas circunstancias hacen el que las pretensiones se abran paso, debiéndose por ello declarar la terminación del contrato de arrendamiento de que trata la demanda y demás decisiones consecuentes.

Por lo expuesto El Juzgado Promiscuo Municipal de Chinácota administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

Primero: declarar terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre la parte demandante VIRGILIO CAMARGO BARRERA y el demandado FREDY OMAR LAGOS ROZO en relación con el predio denominado FINCA LA CABRERA ubicada en la vereda El Caney de Chinácota.

Segundo: ordenar la restitución del inmueble denominado FINCA LA CABRERA ubicada en la vereda El Caney de Chinácota, para lo cual deberá entregar el demandado a la parte demandante o a la persona que éste autorice en el término de seis (6) días contados a partir de la ejecutoria de este fallo.

Tercero: condenar en costas a la parte demandada a favor de la demandante. Tásense. Fijese la suma de \$1.160.000 como agencias en derecho tal y como lo dispone el artículo 5 numeral primero literal b) del Acuerdo PSAA16-10554 DE 2016 del Consejo Superior de la Judicatura.

NOTIFIQUESE.


YOLANDA NEIRA ANGARITA
Juez

REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER
MUNICIPIO DE CHINACOTA
NOTARIA UNICA

DECLARACIÓN EXTRAPROCESO RENDIDA POR EL SEÑOR GILBERTO LIZCANO PATIÑO IDENTIFICADO CON LA CÉDULA DE CIUDADANÍA No. 5.434.552 EXPEDIDA EN CHINACOTA. -----

En el Municipio de Chinácota, Departamento Norte de Santander, República de Colombia, a los dos (02) días del mes de marzo del año dos mil veintidós (2022), ante Mí, **ARGENIDA RINCÓN BAYONA**, Notario Único de este Círculo Notarial; Compareció el señor **GILBERTO LIZCANO PATIÑO**, mayor de edad, de 72 años, identificado con la cédula de ciudadanía No. 13.434.552 expedida en Chinácota, de estado civil soltero sin unión marital de hecho vigente, de ocupación negocios varios, con domicilio en la calle 5 No. 3-35 en el barrio El Centro en el municipio de Chinácota, numero de celular: 3115686879 y manifestó: **PRIMERO:** Que mi nombre es como ya indiqué y mis generales de ley son los ya expresados. **SEGUNDO:** BAJO LA GRAVEDAD DEL JURAMENTO y de conformidad con el Artículo 442 del Código Penal, de manera libre y espontánea y de acuerdo con la verdad rindo la presente declaración. **TERCERO:** Que como declarante no tengo ninguna clase de impedimento legal o moral para rendir esta declaración juramentada, la cual presto bajo mi única y entera responsabilidad. **CUARTO:** Que conozco la responsabilidad que implica jurar en falso de conformidad con el Código Penal. **QUINTO:** Que las declaraciones aquí rendidas versan sobre hechos de los cuales doy plena fe y testimonio debido a que me constan personalmente. **SEXTO:** Declaro: **1)** Que me consta que el señor **VIRGILIO CAMARGO BARRERA** identificado con cedula de ciudadanía No. 13.345.704 expedida en Pamplona, le arrendo la finca La Cabrera ubicada en la vereda el Caney en el municipio de Chinácota al señor **FREDY OMAR LAGOS ROZO** identificado con cedula de ciudadanía No. 88.002.442 expedida en Chinácota, desde el 15 de marzo de 2017, predio identificado con matrícula inmobiliaria No. 264-8862 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del municipio de Chinácota. - **2)** Me consta que el señor **VIRGILIO CAMARGO BARRERA** ha requerido en varias ocasiones de forma verbal al señor **FREDY OMAR LAGOS** para que le cancele los canones de arrendamiento que le adeuda desde 15 de enero del año 2020 y el señor **FREDY OMAR LAGOS** se ha negado a cancelar los canones de arriendo y hacer entrega del inmueble. -----

El declarante hace constar que ha leído cuidadosamente el contenido de esta declaración y la encuentra ajustada a sus requisitos; además entiende que cualquier modificación implica tener que hacer una nueva declaración, que causa nuevos derechos notariales y por consiguiente cualquier dato o información que le falte o le sobre es atribuible a su responsabilidad y no a la notaria, por lo que no efectuara reclamo alguno después de firmada. No siendo otro el objeto de la presente diligencia, la aprobó y firmó por hallarla conforme. En consecuencia, el Notario da fe de lo expuesto y firman conjuntamente. Se entrega la diligencia original al interesado a su costa y para fines extraprocesales, de conformidad con lo establecido en el Decreto Ley 1557 de 1989. Derechos Resolución No. 00755/22 \$14.600. IVA \$2.774. -----

El Declarante,

Gilberto Lizcano Patiño
GILBERTO LIZCANO PATIÑO

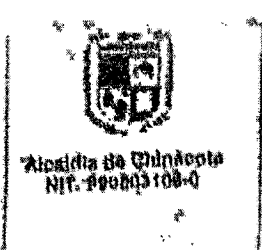
El Notario Único,

Argenida Rincón Bayona
ARGENIDA RINCÓN BAYONA



IMPORTANTE: Lea cuidadosamente este documento antes de firmarlo, después de firmado no se admiten correcciones.

Escaneado con CamScanner



COMUNICACIÓN EXTERNA

PA-GA-BB-F14	
mipg	
FECHA 08/03/2018	VERSION 2
Página: 1 de	

ACTA DE DILIGENCIA ENTREGA DE INMUEBLE

RAD. Nº 54-172-40-89-001-2022-00321-00
DEMANDANTE: VIRGILIO CAMARGO BARRERA
DEMANDADO: FREDY OMAR LAGOS ROZO
PROCESO: RESTITUCION DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO.

Despacho Comisorio No. 07 Ordenado por el Juzgado Promiscuo Municipal de Chinácota

En Chinácota a Veintisiete (27) días del mes de Julio de 2023 siendo las 08:30 A.M. el suscrito Inspector de Policía Urbano de Chinácota Doctor **ANDERSON VLADIMIR ALARCON GARCIA**, se constituyó en audiencia pública y declaró abierto el auto para llevar a cabo la diligencia de entrega del bien inmueble **FINCA LA CABRERA** ubicado en la Vereda El Caney de Chinácota, Norte de Santander, ordenado por el Juzgado Promiscuo Municipal de Chinácota, dentro del proceso Restitución de inmueble arrendado de **VIRGILIO CAMARGO BARRERA**, mediante apoderado judicial contra **FREDY OMAR LAGOS ROZO**. Al acto se hace presente el Doctor **CARLOS ALBERTO TORO MUÑOZ**, Apoderado Demandante, quien se identifica con la cédula de Ciudadanía No. 17.654.793 de Florencia (Cauca) y T.P. No. 188943 del C.S.J. de Bogotá. Acto seguido el Inspector de Policía ordena al personal que interviene en esta diligencia, dirigimos al lugar Finca La Cabrera de la Vereda El Caney del Municipio de Chinácota, Norte de Santander. Una vez allí: *fumosa atendida por Fredy Omar Lagos Rozo, quien se identifica con el número de cédula de ciudadanía No. 88.002.9472, quien no permite la entrada libre y expedita al lugar y a quien se le hace saber el objeto de la diligencia por lo cual solicita el uso de la palabra manifestando lo siguiente:*

PROYECTO	ELABORÓ	REVISÓ
MARTA EOLIA VILLAMIZAR JAMES	MARTA EOLIA VILLAMIZAR JAMES	ANDERSON VLADIMIR ALARCON GARCIA
Cargo: Secretaria Inspección de Policía	Cargo: Secretaria Inspección de Policía	Cargo: INSPECTOR DE POLICIA Y TRANSITO

Juntos por el Progreso



Alcaldía de Chinácota
NIT. 890503106-0

COMUNICACIÓN EXTERNA

FECHA
08/03/2018

VERSION
2

54-172-40-89-03-2022-00321-00

Página: 2 de

Manifiesto que si yo debo desalojar, me den un tiempo prudente ya que tengo animales y tengo que buscar donde meterlos que tengo pollitos de dos (2) semanas que para terminar de sacarlos a la venta y cerdos hoy que buscar donde meterlos. Seguidamente se le concede la palabra a la parte demandante el cual manifiesta: que según el artículo 598 del C.G.P. y 315 del C.G.P. no hay motivo de oposición porque él es el demandado en el proceso, por lo cual se solicita al despacho se siga con el proceso. El despacho Doctor Anderson Vladimir Alarcón Inspección, en consideración de lo expuesto por las partes y de las condiciones en la actualidad del lugar y ubicación, y en vista que se observa cantidad considerable de animales los cuales requieren cuidados, suspenderá la presente diligencia, otorgándole el término de una semana contados a partir de la fecha para que el demandado Señor Fredy Aníbal Lagos R. realice la entrega voluntaria y pacífica, del legajo finca

PROYECTO	ELABORÓ	REVISÓ
MARTA CECILIA VILLAMIZAR JAMES	MARTA CECILIA VILLAMIZAR JAMES	ANDERSON VILAPARRA ALARCÓN
Cargos: Secretaria Inspección de Policía	Cargos: Secretaria Inspección de Policía	Cargos: INSPECTOR DE POLICIA - TRANSITO

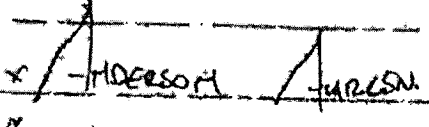
Juntos por el Progreso

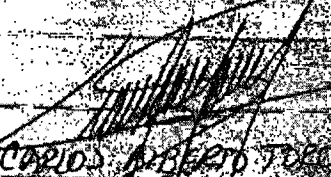
de la de la...


COMUNICACION INTERNA

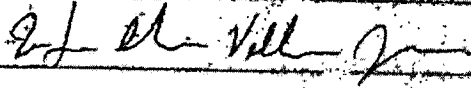
54-172-40 89-001-2022-00221-00

Lo Cabrera, de la vereda El Conejo, Seguramente se dejó
constancia y evidencia fotográfica del lugar ya sufriendo
siendo las 9.56 de la am


ANDERSON ALARCON GARCIA
Inspector de Policia


DE CARLOS ALBERTO TORO VIQUEZ
Académico Perjudicado
C.C. 17.651.393
T.P. 188943


FREDDY OMAR LAGO ROZO
DEMANDADO
80002.442


MARTA CECILIA VILLAMIZAR JAMES
SECRETARIA INSP. POLICIA