Honorable
MALBIS LEONOR RAMIREZ SARMIENTO
JUEZ PRIMERO PROMISCUO MUNICIPAL DE ORALIDAD DE VILLA DEL ROSARIO
E. S. D.

ASUNTO: **CONTESTACION DE DEMANDA**
DERECHO DE DEFENSA Y CONTRADICCION

PROCESO DECLARATIVO VERBAL
NULIDAD DE COMPRAVENTA

RADICADO NO.: **54-874-40-89-001-2021-00378-00**

DEMANDANTE: **ELVIRA CASTAÑEDA DE PEREZ**

APODERADO: **EDGAR MASTRANGELO ROJAS MONTAÑO**

DEMANDADO: **JENNYFER STEPHANIA PEREZ OLIVELLA**

APODERADO: **EMERSON IVAN RAMIREZ RODRIGUEZ**

EMERSON IVAN RAMIREZ RODRIGUEZ, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía No 1.090.471.508 expedida en Cúcuta (N:S), abogado en ejercicio, portador de la Tarjeta Profesional No 290.998 expedida por el Honorable Consejo Superior de la Judicatura, con domicilio laboral en la Calle 10N #3-33 Urbanización El Bosque, Municipio de Cúcuta (N.S.) obrando en calidad de Apoderado Judicial de la señora **JENNYFER STEPHANIA PEREZ OLIVELLA**, también mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía No. 1.090.378.224 expedida en Cúcuta (N:S), con domicilio residencial en la Avenida 1ª #2ª-17 Urbanización Villas de Santander, municipio Villa del Rosario (N.S.) mediante poder debidamente conferido, de manera comedida y muy respetuosamente me permito instaurar ante usted, señora Juez, **CONTESTACION DE DEMANDA - DERECHO DE DEFENSA Y CONTRADICCION** – Dentro del Proceso **DECLARATIVO VERBAL DE NULIDAD DE COMPRAVENTA**, de Radicación No. **54-874-40-89-001-2021-00378-00**, instaurado por la señora **ELVIRA CASTAÑEDA DE PEREZ** a través de Apoderado Judicial y que dentro de los términos legales, se me permite contestar de la siguiente manera:

A LOS HECHOS

AL PRIMER HECHO: Es Cierto

AL SEGUNDO HECHO: Es Cierto

AL TERCERO HECHO: Es Cierto

AL CUARTO HECHO: Es Cierto

AL QUINTO HECHO: Es Cierto.

AL SEXTO HECHO: Parcialmente Cierto, si bien es cierto que mi poderdante le manifestó a la señora **ELVIRA CASTAÑEDA DE PEREZ**, que se citaran el 21 de abril hogaño para la cancelación de la hipoteca, también es cierto que le manifestó que suscribirían el contrato de Compraventa para efectos de dar cumplimiento con el Contrato de Promesa de Venta.

AL SEPTIMO HECHO: No es Cierto, se corre traslado al hecho anterior, además de ello, el valor de la cancelación de la Hipoteca no es de **TREINTA MILLONES DE PESOS MCTE ($30.000.000)** como lo manifiesta el extremo activo, sino de **TREINTA Y OCHO MILLONES DE PESOS MCTE ($38.000.000)**. **(Ver Prueba N°01. Acuerdo_Pago)**

AL OCTAVO HECHO: No es cierto y además se considera que es un hecho confuso, toda vez que lo pactado se encuentra señalado en la cláusula quinta (5ta) del contrato de promesa de venta en la que se realizaría un primer pago para el veintisiete (27) de marzo hogaño, por lo que mi poderdante dio efectivo cumplimiento y con antelación, es decir, realizó el primer pago el día veintiséis (26) de marzo del año 2021 equivalente a **SESENTA MILLONES DE PESOS MCTE ($60.000.000)** divididos en la siguiente manera: la cancelación de la Hipoteca por valor de **TREINTA Y OCHO MILLONES DE PESOS MCTE ($38.000.000)**, más **VEINTIDOS MILLONES DE PESOS MCTE ($22.000.000)** en efectivo; es de esclarecer que, en el Contrato de Promesa de Venta, no se pactó pagos por concepto de Hipoteca y/o cualquier otro tipo de obligación. **(Ver Prueba N°02. Recibo_Pago001)**

El segundo pago se pactó según el importe del contrato de promesa de compraventa, para el día veintiocho (28) de abril del 2021, por el valor restante equivalente a **SESENTA MILLONES DE PESOS MCTE ($60.000.000)**, la cual se dio cumplimiento de manera anticipada acordado voluntariamente por las partes, pago que se realizó el día veintiuno (21) de abril hogaño, seguidamente se protocolizó mediante Escritura Pública No. 1054 del veintiuno (21) de abril de 2021, que reposa como material probatorio de la demanda. **(Ver Prueba N°03. Constancia_Pago002)**

AL NOVENO HECHO: No es Cierto. Se corre traslado del numeral anterior, además de ello, no es cierto el desconocimiento por parte de la señora **ELVIRA CASTAÑEDA DE PEREZ**, en cuanto la suscripción de la Escritura Pública No. 1054 del veintiuno (21) de abril de 2021, toda vez que, antes de firmar cualquier protocolización Notarial los Trabajadores o Agentes de los círculos Notariales interrogan a las partes si se encuentran en su sano juicio físico y mental, consecutivamente explica de manera sucinta el Acto Jurídico que se está realizando y por último, les preguntan a las partes si tienen voluntad libre y espontánea de firmar (Ver Material Probatorio aportado por el demandante, precisamente Escritura Pública No. 1054 del veintiuno (21) de abril de 2021, Acápite final “Lectura y Autorización”).

Además de lo anterior, los argumentos de la parte actora se consideran subjetivos, que no fueron susceptibles de pruebas en el escrito de la demanda.

Se considera ineptitud del hecho por parte del accionante al no aportar el respectivo material probatorio que debe preceder cada hecho, de igual manera se considera inepto el hecho al no respetar los órdenes cronológicos y la independencia de cada hecho.

AL DECIMO HECHO: No me Consta que la señora **ELVIRA CASTAÑEDA DE PEREZ** se haya presentado en tal notaria, a falta de ello, no existe prueba incoada por el extremo ejecutante respecto del Acta de Comparecencia que debió allegar.

Este hecho se desvirtúa, toda vez que entre las partes se le dio estricto cumplimiento con lo pactado en la Promesa de Compraventa que conllevó a protocolizar e instrumentalizar la referida escritura pública.

AL DECIMO PRIMER HECHO: Parcialmente cierto, en efecto la señora **ELVIRA CASTAÑEDA DE PEREZ** se encuentra en un estado normal y es jurídicamente Capaz para realizar cualquier acto, por otra parte, manifiesta mi prohijada que no es cierto que violó consentimiento alguno, asaltó a la demandante en su buena fe o que cometió cualquier tipo de conducta reprochable, únicamente existió entre las partes un negocio jurídico la cual se cumplió a cabalidad.

AL DECIMO SEGUNDO HECHO: Parcialmente Cierto, en efecto mi poderdante junto con la señora **ELVIRA CASTAÑEDA DE PEREZ**, suscribieron el contrato de compraventa del bien inmueble objeto de la presente, con un valor inferior a lo acordado, esto se debe a que bajo la figura del derecho consuetudinario en Colombia se mantiene la costumbre de protocolizar actos notariales que versan sobre bienes inmuebles por debajo del avaluó comercial, esto con el ánimo de que los gastos notariales no sean tan elevados. Por lo tanto, la señora **ELVIRA CASTAÑEDA DE PEREZ**, no sufrió daño alguno ya que sin importar el valor del inmueble tasado en escritura pública, ésta recibió el pago convenido, es decir, el equivalente a **CIENTO VEINTE MILLONES DE PESOS ($120.000.000)**, comprendidos entre pago y cancelación de la Hipoteca y pago en efectivo debidamente recibido y suscrito por ambas partes.

A LAS PRETENSIONES

A LA PRIMERA PRETENSION: Me Opongo. Toda vez que el contrato de compraventa es un documento legal, exigible, con la suscripción de las partes (Bilateral), oneroso, de carácter *traslaticio de dominio*, debidamente protocolizado e instrumentalizado y fue pagado por mi prohijada, encontrándose a paz y salvo por todo concepto, según como lo demuestra el material probatorio adjunto al presente escrito, además de ello, la señora **ELVIRA CASTAÑEDA DE PEREZ** no fue víctima de ningún engaño, pues es ella quien toma la iniciativa de poner el bien inmueble objeto de la presente diligencia en venta, proponiéndole a su nieta **JENNYFER STEPHANIA PEREZ OLIVELLA** que le comprara la casa. (Se Corre traslado al Acápite de Pruebas, Pruebas Documentales y Prueba de Confesión).

A LA SEGUNDA PRETENSION: Me Opongo. Mi cliente, no incurrió en incumplimiento alguno, como se demuestra en los dos (02) recibos de pago, suscritos por la señora **ELVIRA CASTAÑEDA DE PEREZ**, cada uno por el valor de **SESENTA MILLONES DE PESOS MCTE ($60’000.000)**, según como lo demuestra el material probatorio adjunto al presente escrito.

A LA TERCERA PRETENSION: Me opongo.

EXCEPCIONES

EXCEPCIONES PREVIAS

INCAPACIDAD O INDEBIDA REPRESENTACION

La demanda que fue trasladada a mi cliente y consecutivamente al suscrito, carece de Poder Especial o General que confirió o debió conferirle la señora **ELVIRA CASTAÑEDA DE PEREZ** al Abogado **EDGAR MASTRANGELO ROJAS MONTAÑO** dentro del acápite de Anexos de la presentación de la demanda (Artículo 84, Numeral 1.) además de ello, revisando el contenido físico del mismo traslado, no se encuentra anexo el Poder, pero, revisando el Auto Admisorio de la Demanda, La Juez reconoce Personería jurídica para actuar, por lo que se solicita, se ponga en conocimiento al suscrito, el respectivo poder para efectos de sanear la presente excepción.

INEPTITUD DE LA DEMANDA

Dentro de la determinación y clasificación de los Hechos contenidos en la presentación de la Demanda, se aprecian múltiples hechos dentro de la misma numeración, además no todos, fueron susceptibles de prueba, recordando que se debe guardar una relación intrínseca de los hechos con el material probatorio a aportar.

Por otra parte, hay una indebida solicitud de las Medidas Cautelares, ya que fueron solicitadas sobre un bien inmueble que no es de propiedad de mi Prohijada, por lo que se solicita el levantamiento de la mencionada Medida Cautelar en caso de estar perfeccionada.

La norma procesal, prevé el estricto cumplimiento de los tres (03) despachos saneadores, precisando el primero, a falta de poder (Artículo 90, Numeral 2. C.G.P.), indebida presentación de las Medias Cautelares y posterior a ello, la orden de inscribir la demanda en el certificado de Libertad y Tradición como medida cautelar de Embargo sobre un inmueble que no es de propiedad de ninguno de los Sujetos Procesales, el Honorable Despacho se vió inmerso en un error de derecho en el que incurrió la parte actora, para lo cual debió inadmitir la demanda y/o no ordenar la inscripción o perfeccionamiento de la Medida Cautelar, por lo que se deja a dispensas de que el Registrador actúe con base al artículo 591, inciso primero para efectos de negar la solicitud de dicha inscripción.

EXCEPCIONES DE MERITO

COBRO DE LO NO DEBIDO

El contrato de promesa de venta que presta mérito ejecutivo, corresponde a una obligación o promesa ya pagada en su totalidad teniendo en cuenta el material probatorio aportado por el suscrito.

La obligación manifestada por el accionante, presenta falsedades, al declarar el no pago, el engaño y la mala fe de mi prohijada, toda vez que en el escrito de la demanda, menciona de manera reiterativa que nunca se han hecho pagos a la obligación y hablar del supuesto de hecho de conductas reprochables por parte de mi cliente, sin embargo con el material probatorio a aportar, se demostrará que los pagos se hicieron y en consecuencia, nunca existió mala fe o acto reprochable por parte de la señora **JENNYFER STEPHANIA PEREZ OLIVELLA**.

La existencia de una obligación está sujeta a un negocio jurídico vigente y/o un capital adeudado, en este caso, la cancelación de la obligación desestima por objetividad la posibilidad de que el acreedor presente para el cobro ejecutivo (o en éste caso Declarativo) la misma deuda cancelada.

INEXISTENCIA DE LA OBLIGACION POR PAGO TOTAL

Esta excepción está basada en que la deuda es inexistente, por el motivo que ya se encuentra pagada en tu totalidad, de conformidad con la ley, es ilegal el cobro de una deuda ya cancelada y soportar una presunta deuda bajo argumentos inocuos, lejanos de la realidad. Por ello, es necesario solicitar a la señora Juez que ordene la práctica de pruebas.

TEMERIDAD O MALA FE

Al tenor de lo dispuesto en el artículo 79 del Código General del Proceso, numerales 1 y 3, la señora **ELVIRA CASTAÑEDA DE PEREZ** a través de Apoderado Judicial, hace una narración de los hechos contrarios a la realidad e incluso encaminando éstos hechos al punto de querer que mi cliente acarree consecuencias desde la especialidad jurisdiccional en materia Penal, haciendo uso de Material Probatorio inadecuado, esto es la Declaración Juramentada Extra-Juiciom toda vez que la prueba idónea es el Acta de Comparecencia, todo con el ánimo de soportar hechos que diversifican lo ocurrido.

Aunado a lo anterior, el accionante hace uso del aparato judicial colombiano de manera indirecta para causar daños a terceros, esto en el entendido de la solicitud de la Medida Cautelar sobre un bien inmueble que no es de Propiedad del demandado, la ilegalidad en la que se incurre, versa en que aun teniendo el Certificado de Libertad y Tradición a la mano, no solamente como Requisito de Procedibilidad para la solicitud del Embargo mediante medida cautelar sino también como material probatorio para la singularización del bien inmueble objeto de la presente, realiza tal solicitud en aras de dañar tanto los activos como pasivos del señor **SIMON ELI VARGAS PALOMINO** quien es el actual propietario del bien en mención, causando confusión y engaño al Despacho de la Referencia para que éste, mediante Auto que Admitió la Demanda, Ordene al Registrador, la Inscripción de la Demanda para efectos de Embargar dicho Inmueble.

COMPRADOR COMO TERCERO DE BUENA FE

Aunque para la presente excepción, el extremo pasivo carece de legitimación en la causa por pasiva, no lo es para el señor **SIMON ELI VARGAS PALOMINO**, toda vez que hubo el hecho-derecho *Traslaticio de Dominio* en favor de él, y ésta medida judicial lo afecta directa o indirectamente, toda vez que revisando el Certificado de Libertad y Tradición, el señor Vargas Palomino, Hipotecó el Bien Inmueble objeto de la presente diligencia, por ende en acápite anterior se habla del daño causado tanto en activos como en pasivos al comprador de buena fe.

INDEBIDA SOLICITUD DE LA MEDIDA CAUTELAR EN CONCORDANCIA CON EL NO CUMPLIMIENTO DE LA CONCILIACION COMO REQUISITO DE PROCEDIBILIDAD

La parte actora ha solicitado al despacho la medida cautelar sobre el inmueble objeto del presente trámite procesal, de lo cual la señora Juez, ha accedido ordenando en el Auto Admisorio de la Demanda, numeral cuarto, la inscripción de la demanda a la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cúcuta.

La anterior solicitud realizada por el extremo activo es Indebida por cuanto a que el inmueble por el cual versa la Medida Cautelar no es de propiedad de mi poderdante, de acuerdo con lo señalado en el inciso primero del artículo 591 C.G.P. la cual reza: "*(…) El registrador se abstendrá de inscribir la demanda si el bien no pertenece al demandado.*", por ende, es irregular la inscripción de la demanda para tales efectos.(…)"

Por consiguiente, la parte actora debió dar cumplimiento con lo reglado en el artículo 621 C.G.P. es decir, agotar la conciliación extrajudicial en derecho como requisito de Procedibilidad, incurriéndose en Error de Derecho al desconocer lo estipulado en el parágrafo primero del artículo 590 ibídem, lo cual prevee: "(…)***PARÁGRAFO PRIMERO.*** *En todo proceso y ante cualquier jurisdicción, cuando se solicite la práctica de medidas cautelares se podrá acudir directamente al juez, sin necesidad de agotar la conciliación prejudicial como requisito de procedibilidad.(…)*"

PRETENSIONES

PRETENSIONES PRINCIPALES

Por lo expuesto en los acápites a los hechos y a las Pretensiones del presente líbelo de contestación de la demanda, solicito respetuosamente a la señora Juez que previo al reconocimiento de mi personería jurídica para actuar como apoderado de la demandada **JENNYFER STEPHANIA PEREZ OLIVELLA**, se sirva declarar lo siguiente:

PRIMERA: Se Declaren probadas las excepciones propuestas.

SEGUNDA: Se Declare la nulidad o sin valor y efecto la Declaración Juramentada Extra-juicio, toda vez que la prueba idónea es el Acta de Comparecencia.

TERCERA: Se Ordene el levantamiento de la medida cautelar ordenada en el Auto Admisorio de la demanda, en caso de estar perfeccionada.

CUARTA: Se Condene al demandante al pago de las Costas Procesales (Gastos Procesales y Agencias en Derecho).

PRETENSION SUBSIDIARIA

UNICA: En la eventualidad en que la señora Juez estime declarar la primera pretensión principal del presente líbelo, solicito se profiera de carácter subsidiario, se dicte Sentencia Anticipada o se decrete la terminación inmediata del proceso.

A LAS PRUEBAS

El suscrito no se opone al material probatorio aportado por el demandante, excepto la contenida en el numeral cuarto del mismo acápite, donde se adjunta una Declaración Extrajuicio presentada por la señora **ELVIRA CASTAÑEDA DE PEREZ**, toda vez que la prueba idónea a presentar es el **ACTA DE COMPARECENCIA**.

PRUEBAS

DOCUMENTALES

01. Acuerdo de Pago de Cancelación de Hipoteca suscrito entre el señor **EDINSON MEDINA PASCUAS** y **ELVIRA CASTAÑEDA DE PEREZ** por la suma de **TREINTA Y OCHO MILLONES DE PESOS MCTE ($38’000.000)**.
02. Recibo de Pago N°001 datado el veintiséis (26) de marzo hogaño, donde la señora **ELVIRA CASTAÑEDA DE PEREZ** recibió de mi cliente, señora **JENNYFER STEPHANIA PEREZ OLIVELLA**, la suma de **SESENTA MILLONES DE PESOS MCTE ($60’000.000)**, documento suscrito y autenticado por las partes.
03. Constancia de Pago de fecha veintiuno (21) de abril hogaño, donde la señora **ELVIRA CASTAÑEDA DE PEREZ** recibió de mi cliente, señora **JENNYFER STEPHANIA PEREZ OLIVELLA**, la suma de **SESENTA MILLONES DE PESOS MCTE ($60’000.000)**, documento suscrito y autenticado por ambas partes.

DECLARACIÓN DE PARTE Y CONFESIÓN.

Respecto del supuesto de hecho del error inducido por mi prohijada, según lo manifiesta el extremo ejecutante, solicito se corra traslado al numeral **CUARTO** de los hechos del escrito de la demanda, donde es manifestado que fue la señora Elvira quien tomó la decisión de vender el inmueble a mi cliente.

FUNDAMENTOS Y RAZONES EN DERECHO

FUNDAMENTOS PROCESALES

CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO

ARTÍCULO 79. TEMERIDAD O MALA FE. Se presume que ha existido temeridad o mala fe en los siguientes casos:

1. Cuando sea manifiesta la carencia de fundamento legal de la demanda, excepción, recurso, oposición o incidente, o a sabiendas se aleguen hechos contrarios a la realidad.

2. Cuando se aduzcan calidades inexistentes.

3. Cuando se utilice el proceso, incidente o recurso para fines claramente ilegales o con propósitos dolosos o fraudulentos.

4. Cuando se obstruya, por acción u omisión, la práctica de pruebas.

5. Cuando por cualquier otro medio se entorpezca el desarrollo normal y expedito del proceso.

6. Cuando se hagan transcripciones o citas deliberadamente inexactas.

ARTÍCULO 84. ANEXOS DE LA DEMANDA. A la demanda debe acompañarse:

1. El poder para iniciar el proceso, cuando se actúe por medio de apoderado.

2. La prueba de la existencia y representación de las partes y de la calidad en la que intervendrán en el proceso, en los términos del artículo 85.

3. Las pruebas extraprocesales y los documentos que se pretenda hacer valer y se encuentren en poder del demandante.

4. La prueba de pago del arancel judicial, cuando hubiere lugar.

ARTÍCULO 90. ADMISIÓN, INADMISIÓN Y RECHAZO DE LA DEMANDA. El juez admitirá la demanda que reúna los requisitos de ley, y le dará el trámite que legalmente le corresponda aunque el demandante haya indicado una vía procesal inadecuada. En la misma providencia el juez deberá integrar el litisconsorcio necesario y ordenarle al demandado que aporte, durante el traslado de la demanda, los documentos que estén en su poder y que hayan sido solicitados por el demandante.

El juez rechazará la demanda cuando carezca de jurisdicción o de competencia o cuando esté vencido el término de caducidad para instaurarla. En los dos primeros casos

ordenará enviarla con sus anexos al que considere competente; en el último, ordenará devolver los anexos sin necesidad de desglose.

Mediante auto no susceptible de recursos el juez declarará inadmisible la demanda solo en los siguientes casos:

1. Cuando no reúna los requisitos formales.

2. Cuando no se acompañen los anexos ordenados por la ley.

3. Cuando las pretensiones acumuladas no reúnan los requisitos legales.

4. Cuando el demandante sea incapaz y no actúe por conducto de su representante.

5. Cuando quien formule la demanda carezca de derecho de postulación para adelantar el respectivo proceso.

6. Cuando no contenga el juramento estimatorio, siendo necesario.

7. Cuando no se acredite que se agotó la conciliación prejudicial como requisito de Procedibilidad.

En estos casos el juez señalará con precisión los defectos de que adolezca la demanda, para que el demandante los subsane en el término de cinco (5) días, so pena de rechazo. Vencido el término para subsanarla el juez decidirá si la admite o la rechaza.

Los recursos contra el auto que rechace la demanda comprenderán el que negó su admisión. La apelación se concederá en el efecto suspensivo y se resolverá de plano.

En todo caso, dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha de la presentación de la demanda, deberá notificarse al demandante o ejecutante el auto admisorio o el mandamiento de pago, según fuere el caso, o el auto que rechace la demanda. Si vencido dicho término no ha sido notificado el auto respectivo, el término señalado en el artículo 121 para efectos de la pérdida de competencia se computará desde el día siguiente a la fecha de presentación de la demanda.

Las demandas que sean rechazadas no se tendrán en cuenta como ingresos al juzgado, ni como egresos para efectos de la calificación de desempeño del juez. Semanalmente el juez remitirá a la oficina de reparto una relación de las demandas rechazadas, para su respectiva compensación en el reparto siguiente.

PARÁGRAFO PRIMERO. La existencia de pacto arbitral no da lugar a inadmisión o rechazo de la demanda, pero provocará la terminación del proceso cuando se declare probada la excepción previa respectiva.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Cuando se trate de la causa prevista por el numeral 4 el juez lo remitirá al defensor de incapaces, para que le brinden la asesoría; si esta entidad comprueba que la persona no está en condiciones de sufragar un abogado, le nombrará uno de oficio.

ARTÍCULO 96. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA. La contestación de la demanda contendrá:

1. El nombre del demandado, su domicilio y los de su representante o apoderado en caso de no comparecer por sí mismo. También deberá indicar el número de documento de identificación del demandado y de su representante. Tratándose de personas jurídicas o patrimonios autónomos deberá indicarse el Número de Identificación Tributaria (NIT).

2. Pronunciamiento expreso y concreto sobre las pretensiones y sobre los hechos de la demanda, con indicación de los que se admiten, los que se niegan y los que no le constan. En los dos últimos casos manifestará en forma precisa y unívoca las razones de su respuesta. Si no lo hiciere así, se presumirá cierto el respectivo hecho.

3. Las excepciones de mérito que se quieran proponer contra las pretensiones del demandante, con expresión de su fundamento fáctico, el juramento estimatorio y la alegación del derecho de retención, si fuere el caso.

4. La petición de las pruebas que el demandado pretenda hacer valer, si no obraren en el expediente.

5. El lugar, la dirección física y de correo electrónico que tengan o estén obligados a llevar, donde el demandado, su representante o apoderado recibirán notificaciones personales.

A la contestación de la demanda deberá acompañarse el poder de quien la suscriba a nombre del demandado, la prueba de su existencia y representación, si a ello hubiere lugar, los documentos que estén en su poder y que hayan sido solicitados por el demandante, o la manifestación de que no los tiene, y las pruebas que pretenda hacer valer.

ARTÍCULO 100. EXCEPCIONES PREVIAS. Salvo disposición en contrario, el demandado podrá proponer las siguientes excepciones previas dentro del término de traslado de la demanda:

1. Falta de jurisdicción o de competencia.

2. Compromiso o cláusula compromisoria.

3. Inexistencia del demandante o del demandado.

4. Incapacidad o indebida representación del demandante o del demandado.

5. Ineptitud de la demanda por falta de los requisitos formales o por indebida acumulación de pretensiones.

6. No haberse presentado prueba de la calidad de heredero, cónyuge o compañero permanente, curador de bienes, administrador de comunidad, albacea y en general de la calidad en que actúe el demandante o se cite al demandado, cuando a ello hubiere lugar.

7. Habérsele dado a la demanda el trámite de un proceso diferente al que corresponde.

8. Pleito pendiente entre las mismas partes y sobre el mismo asunto.

9. No comprender la demanda a todos los litisconsortes necesarios.

10. No haberse ordenado la citación de otras personas que la ley dispone citar.

11. Haberse notificado el Auto Admisorio de la demanda a persona distinta de la que fue demandada.

ARTÍCULO 133. CAUSALES DE NULIDAD. El proceso es nulo, en todo o en parte, solamente en los siguientes casos:

1. Cuando el juez actúe en el proceso después de declarar la falta de jurisdicción o de competencia.

2. Cuando el juez procede contra providencia ejecutoriada del superior, revive un proceso legalmente concluido o pretermite íntegramente la respectiva instancia.

3. Cuando se adelanta después de ocurrida cualquiera de las causales legales de interrupción o de suspensión, o si, en estos casos, se reanuda antes de la oportunidad debida.

4. Cuando es indebida la representación de alguna de las partes, o cuando quien actúa como su apoderado judicial carece íntegramente de poder.

5. Cuando se omiten las oportunidades para solicitar, decretar o practicar pruebas, o cuando se omite la práctica de una prueba que de acuerdo con la ley sea obligatoria.

6. Cuando se omita la oportunidad para alegar de conclusión o para sustentar un recurso o descorrer su traslado.

7. Cuando la sentencia se profiera por un juez distinto del que escuchó los alegatos de conclusión o la sustentación del recurso de apelación.

8. Cuando no se practica 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.

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.

ARTÍCULO 191. REQUISITOS DE LA CONFESIÓN. La confesión requiere:

1. Que el confesante tenga capacidad para hacerla y poder dispositivo sobre el derecho que resulte de lo confesado.

2. Que verse sobre hechos que produzcan consecuencias jurídicas adversas al confesante o que favorezcan a la parte contraria.

3. Que recaiga sobre hechos respecto de los cuales la ley no exija otro medio de prueba.

4. Que sea expresa, consciente y libre.

5. Que verse sobre hechos personales del confesante o de los que tenga o deba tener conocimiento.

6. Que se encuentre debidamente probada, si fuere extrajudicial o judicial trasladada.

La simple declaración de parte se valorará por el juez de acuerdo con las reglas generales de apreciación de las pruebas.

ARTÍCULO 196. INDIVISIBILIDAD DE LA CONFESIÓN Y DIVISIBILIDAD DE LA DECLARACIÓN DE PARTE. La confesión deberá aceptarse con las modificaciones, aclaraciones y explicaciones concernientes al hecho confesado, excepto cuando exista prueba que las desvirtúe.

Cuando la declaración de parte comprenda hechos distintos que no guarden íntima conexión con el confesado, aquellos se apreciarán separadamente.

ARTÍCULO 278. CLASES DE PROVIDENCIAS. Las providencias del juez pueden ser autos o sentencias.

Son sentencias las que deciden sobre las pretensiones de la demanda, las excepciones de mérito, cualquiera que fuere la instancia en que se pronuncien, las que deciden el incidente de liquidación de perjuicios, y las que resuelven los recursos de casación y revisión. Son autos todas las demás providencias.

En cualquier estado del proceso, el juez deberá dictar sentencia anticipada, total o parcial, en los siguientes eventos:

1. Cuando las partes o sus apoderados de común acuerdo lo soliciten, sea por iniciativa propia o por sugerencia del juez.

2. Cuando no hubiere pruebas por practicar.

3. Cuando se encuentre probada la cosa juzgada, la transacción, la caducidad, la prescripción extintiva y la carencia de legitimación en la causa.

ARTÍCULO 590. MEDIDAS CAUTELARES EN PROCESOS DECLARATIVOS. En los procesos declarativos se aplicarán las siguientes reglas para la solicitud, decreto, práctica, modificación, sustitución o revocatoria de las medidas cautelares:

1. Desde la presentación de la demanda, a petición del demandante, el juez podrá decretar las siguientes medidas cautelares:

a) La inscripción de la demanda sobre bienes sujetos a registro y el secuestro de los demás cuando la demanda verse sobre dominio u otro derecho real principal, directamente o como consecuencia de una pretensión distinta o en subsidio de otra, o sobre una universalidad de bienes.

Si la sentencia de primera instancia es favorable al demandante, a petición de este el juez ordenará el secuestro de los bienes objeto del proceso.

b) La inscripción de la demanda sobre bienes sujetos a registro que sean de propiedad del demandado, cuando en el proceso se persiga el pago de perjuicios provenientes de responsabilidad civil contractual o extracontractual.

Si la sentencia de primera instancia es favorable al demandante, a petición de este el juez ordenará el embargo y secuestro de los bienes afectados con la inscripción de la demanda, y de los que se denuncien como de propiedad del demandado, en cantidad suficiente para el cumplimiento de aquella.

El demandado podrá impedir la práctica de las medidas cautelares a que se refiere este literal o solicitar que se levanten, si presta caución por el valor de las pretensiones para garantizar el cumplimiento de la eventual sentencia favorable al demandante o la indemnización de los perjuicios por la imposibilidad de cumplirla. También podrá solicitar que se sustituyan por otras cautelas que ofrezcan suficiente seguridad.

c) Cualquiera otra medida que el juez encuentre razonable para la protección del derecho objeto del litigio, impedir su infracción o evitar las consecuencias derivadas de la misma,

prevenir daños, hacer cesar los que se hubieren causado o asegurar la efectividad de la pretensión.

Para decretar la medida cautelar el juez apreciará la legitimación o interés para actuar de las partes y la existencia de la amenaza o la vulneración del derecho.

Así mismo, el juez tendrá en cuenta la apariencia de buen derecho, como también la necesidad, efectividad y proporcionalidad de la medida y, si lo estimare procedente, podrá decretar una menos gravosa o diferente de la solicitada. El juez establecerá su alcance, determinará su duración y podrá disponer de oficio o a petición de parte la modificación, sustitución o cese de la medida cautelar adoptada.

Cuando se trate de medidas cautelares relacionadas con pretensiones pecuniarias, el demandado podrá impedir su práctica o solicitar su levantamiento o modificación mediante la prestación de una caución para garantizar el cumplimiento de la eventual sentencia favorable al demandante o la indemnización de los perjuicios por la imposibilidad de cumplirla. No podrá prestarse caución cuando las medidas cautelares no estén relacionadas con pretensiones económicas o procuren anticipar materialmente el fallo.

2. Para que sea decretada cualquiera de las anteriores medidas cautelares, el demandante deberá prestar caución equivalente al veinte por ciento (20%) del valor de las pretensiones estimadas en la demanda, para responder por las costas y perjuicios derivados de su práctica. Sin embargo, el juez, de oficio o a petición de parte, podrá aumentar o disminuir el monto de la caución cuando lo considere razonable, o fijar uno superior al momento de decretar la medida. No será necesario prestar caución para la práctica de embargos y secuestros después de la sentencia favorable de primera instancia.

PARÁGRAFO PRIMERO. En todo proceso y ante cualquier jurisdicción, cuando se solicite la práctica de medidas cautelares se podrá acudir directamente al juez, sin necesidad de agotar la conciliación prejudicial como requisito de procedibilidad.

ARTÍCULO 591. INSCRIPCIÓN DE LA DEMANDA. Para la inscripción de la demanda remitirá comunicación a la autoridad competente de llevar el registro haciéndole saber quiénes son las partes en el proceso, el objeto de este, el nombre, nomenclatura, situación de dichos bienes y el folio de matrícula o datos del registro si aquella no existiere. El registrador se abstendrá de inscribir la demanda si el bien no pertenece al demandado.

El registro de la demanda no pone los bienes fuera del comercio pero quien los adquiera con posterioridad estará sujeto a los efectos de la sentencia de acuerdo con lo previsto en el artículo 303. Si sobre aquellos se constituyen posteriormente gravámenes reales o se limita el dominio, tales efectos se extenderán a los titulares de los derechos correspondientes.

La vigencia del registro de otra demanda o de un embargo no impedirá el de una demanda posterior, ni el de una demanda el de un embargo posterior.

Si la sentencia fuere favorable al demandante, en ella se ordenará su registro y la cancelación de las anotaciones de las transferencias de propiedad, gravámenes y limitaciones al dominio efectuados después de la inscripción de la demanda, si los hubiere; cumplido lo anterior, se cancelará el registro de esta, sin que se afecte el registro de otras demandas. Si en la sentencia se omitiere la orden anterior, de oficio o a petición de parte, la dará el juez por auto que no tendrá recursos y se comunicará por oficio al registrador.

(**LAS PALABRAS, ORACIONES, FRASES, PARRAFOS U OTROS ELEMENTOS GRAMATICALES EN SUBRAYA FUERA DEL TEXTO ORIGINAL Y ES PARA DARLE ESTRICTO CUMPLIMIENTO PARA EL CASO EN CONCRETO**)

FUNDAMENTOS JURISPRUDENCIALES

SENTENCIA SC 4012/2019

"(…)Sobre las 'maniobra s fraudulentas ' cumple memorar que la Corporación, de antaño, ha dicho que deben involucrar un comportamiento o 'una actividad engañosa que conduzca al fraude, una actuación torticera, una maquinación capaz de inducir a error al juzgador al proferir el fallo en virtud de la deformación artificiosa y malintencionada de los hechos o de la ocultación de los mismos por medios ilícitos; es en síntesis, un artificio ingeniado y llevado a la práctica con el propósito fraudulento de obtener mediante ese medio una sentencia favorable, pero contraria a la justicia' (Providencias de 30 de junio de 1988 y 11 de septiembre de 1990, entre otras, G. J. , T. CCIV, página 45).

Por consiguiente, con miras a establecer, ciertamente, un proceder caracterizado por tales vicios, implica evidenciar '(...) una conducta fraudulenta, unilateral o colusiva, realizada con el fin de obtener una sentencia contraria a derecho, que a su tumo cause perjuicios a una de las partes o a un tercero, y determinante, por lo decisiva, de la sentencia injusta. Todo el fenómeno de la causal dicha puede sintetizarse diciendo que maniobra fraudulenta existe en todos los casos en que una de las partes en un proceso, o ambas, muestran una apariencia de verdad procesal con la intención de derivar un provecho judicial o se aprovechan, a sabiendas de esa aparente verdad procesal con el mismo fin' (Sentencia 243 de 7 de diciembre de 2000, Expediente 007643). (Subraya intencional).

Así mismo, en fallo CS J SC, 20 Feb. 2012, Rad. 2005-00791, rememoró:(...) las maniobras fraudulentas a que se refiere la norma deben corresponder a situaciones o hechos extremos al proceso, no conocidos por el juez y producidos por fuera de aquél, 'toda vez que si se trata de circunstancias alegadas, discutidas y apreciadas allí, la revisión no es procedente por la sencilla razón de que aceptar lo contrario sería tanto como permitir, con grave daño para la seguridad, jurídica, la reiteración del litigio por una vía lateral inadmisible'. (...). (Subraya intencional)" ".

SENTENCIA SC3930/2020

"(…)*En otras palabras, el ejercicio del derecho a litigar es una prerrogativa que, si bien puede generar consecuencias negativas para quien tiene que resistir la pretensión, sólo comporta el débito indemnizatorio cuando a través de ella se busque agraviar a la contraparte o se utilice de forma abiertamente imprudente. Bien ha pregonado «la jurisprudencia y la doctrina [que] el ejercicio abusivo del derecho a litigar es un fenómeno que puede configurar la responsabilidad civil extracontractual de quien acude a la jurisdicción de manera negligente, temeraria o maliciosa para obtener una tutela jurídica inmerecida» (SC, 14 feb. 2005, exp. n.° 12073). En estos casos, para que proceda la reparación, el afectado tiene que probar «una conducta humana antijurídica, en este caso, el adelantamiento de un proceso o la realización de un acto procesal particular en forma desviada de su finalidad; un factor o criterio de atribución de la responsabilidad, que en la referida hipótesis, como viene de 19 Radicación n.° 68001-31-03-005-2012-00047-01 explicarse,*

solamente puede consistir en la temeridad o mala fe; un daño o perjuicio, es decir, un detrimento, menoscabo o deterioro, que afecte bienes o intereses lícitos de la víctima, vinculados con su patrimonio, con su esfera espiritual o afectiva, o con los bienes de su personalidad; y, finalmente, una relación o nexo de causalidad entre el comportamiento de aquel a quien se imputa la responsabilidad y el daño sufrido por el afectado (SC, 1° nov. 2013, rad. n.° 1994-26630-01). Son ejemplos de uso abusivo de las vías legales, entre otros, (i) la interposición de una acción temeraria basada en el albur del proceso y sin consideración al derecho en discusión (SC, 28 sep. 1953); (ii) el desistimiento de un proceso inesperadamente para evitar un inminente fallo adverso que diere la victoria a la contraparte (ídem); o (iii) la promoción de un compulsivo sin fundamento ni respaldo (SC, 15 dic. 2009, rad. n.° 2006-00161-01). 4. En tratándose de cautelas está fuera de duda que el acreedor, por mandato de los artículos 2488 y 2492 del Código Civil, puede acudir a ellas con el fin de asegurar los bienes del deudor y pretender la realización de su crédito, junto a los intereses y gastos de cobranza. Posibilidad que no es absoluta, por cuanto se entiende que sólo se podrá hacer uso de ella cuando reporte un beneficio para el acreedor y se limite a lo necesario para satisfacer su interés, tasado en el duplo de la obligación insatisfecha, «salvo [cuando] se trata de un solo bien o de 20 Radicación n.° 68001-31-03-005-2012-00047-01 bienes afectados por hipoteca o prenda que garantizan aquel crédito, o cuando la división disminuya su valor o su venalidad» (artículo 513 del Código de Procedimiento, equivalente al canon 599 del Código General del Proceso).(…)"

SENTENCIA T-008/2015

"(…) La jurisprudencia de este Tribunal ha sido enfática en establecer que en este tipo de situaciones se debe desvirtuar la presunción de buena fe en la actuación del accionante. Ha señalado que "resulta razonable asumir que la temeridad se configura únicamente si el actor ha obrado con mala fe, deslealtad procesal, o si su actuación infringe el deber de moralidad procesal. Por tanto, las sanciones sólo podrían imponerse una vez se desvirtúe la buena fe del accionante, pues está en principio se presume por mandato de la Constitución (CP art. 83)". Entonces, si el actor no actuó movido por la mala fe no hay lugar a la configuración de una actuación temeraria.(…)"

PROCEDIMIENTO Y COMPETENCIA

Es usted competente señor (a) Juez, por el lugar del domicilio de la demandada, por la naturaleza del asunto y por el factor cuantía, por lo que se trata de un proceso Declarativo Verbal, procedimiento regulado conforme al **Libro Tercero - Los Procesos**, **Título I – Proceso Verbal, Capítulo I – Disposiciones Generales**, **Artículos 368** y subsiguientes del **Código General del Proceso – Ley 1564 de 2012**

ANEXOS

1. Poder Especial para actuar
2. Los mencionados en el acápite de pruebas.

A lo relacionado, se le dará cumplimiento a lo prescrito en el tercer inciso del artículo 6° del Decreto 806 del año 2020.

NOTIFICACIONES

Para efectos de notificaciones,

Al Suscrito:

Domicilio:	Calle 10N #3-33 Urbanización El Bosque, Municipio de Cúcuta (N.S.)
Abonado Telefónico:	318 227 0105
Dirección Electrónica:	emersonramirez1215@gmail.com

A Jennyfer Stephania Perez Olivella:

Domicilio:	Avenida 1ª #2ª-17 Urbanización Villas de Santander, Municipio de Villa del Rosario (N.S)
Abonado Telefónico:	310 333 8507
Dirección Electrónica:	jspo0827@gmail.com

De la Honorable Juez,

Atentamente,

EMERSON IVAN RAMIREZ RODRIGUEZ
C.C 1.090.471.508 expedida en Cúcuta (N.S)
T.P. No 290.998 expedida por el C.S.J.

Señor (es)
JUZGADO PRIMERO PROMISCUO MUNICIPAL – ORALIDAD DE VILLA DEL ROSARIO (N.S.)
E. S. D.

NOTARIA
CERTIFICA
12 OCT 2021
Que la Autenticación Completa se encuentra al final del Documento

REF: PODER ESPECIAL

JENNYFER STEPHANIA PEREZ OLIVELLA, identificada con cédula de ciudadanía No. 1.090.378.224 expedida en Cúcuta (N.S), con Domicilio Residencial en la Avenida 1a #2a-17Urb. Villas de Santander. Villa del Rosario (N.S.), obrando en nombre propio, confiero Poder Especial, amplio y suficiente al abogado **EMERSON IVAN RAMIREZ RODRIGUEZ**, mayor de edad, con domicilio laboral en la calle 10 Norte #3-33 Urbanización El Bosque, Cúcuta (N.S), identificado con cédula de ciudadanía No. 1.090.471.508 de Cúcuta, portador de la TP No. 290.998 del C.S.J., para que en mi nombre y representación, inicie con el respectivo ejercicio del **DERECHO DE DEFENSA Y CONTRADICCIÓN**, tramite y lleve hasta su Culminación Proceso Judicial de**DECLARATIVA DE NULIDAD DE COMPRAVENTA**, de Radicación No. 2021-00378, quien actúa como demandante la señora **ELVIRA CASTAÑEDA DE PEREZ**a través de apoderado judicial, en mi contra.

Mi apoderado queda ampliamente facultado para el ejercicio del presente mandato, en especial las de, recibir, desistir, sustituir, reasumir, renunciar, hacer presencia en todas y cada una de las diligencias procesales que así lo requieran, recibir títulos y todo en cuanto a derecho se refiera en los términos indicados en el artículo 77 del código general del proceso.

Sírvase el reconocimiento de la personería jurídica a mi apoderado en los términos y para los fines del presente mandato.

Atentamente,

JENNYFER STEPHANIA PEREZ OLIVELLA
C.C. No. 1.090.378.224 de Cúcuta

Acepto,

EMERSON IVAN RAMIREZ RODRIGUEZ
C.C. No. 1.090'471.508 de Cúcuta
T.P No 290.998 C.S.J.

Escaneado con CamScanner

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO
Artículo 68 Decreto Ley 960 de 1970 y Decreto 1069 de 2015

6365352

En la ciudad de Cúcuta, Departamento de Norte de Santander, República de Colombia, el doce (12) de octubre de dos mil veintiuno (2021), en la Notaría Tercera (3) del Círculo de Cúcuta, compareció: JENNYFER STEPHANIA PEREZ OLIVELLA, identificado con Cédula de Ciudadanía / NUIP 1090378224 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

- - - - - Firma autógrafa - - - - -

4qmwy48o5zg6
12/10/2021 - 17:25:28

Conforme al Artículo 18 del Decreto - Ley 019 de 2012, el compareciente fue identificado mediante cotejo biométrico en línea de su huella dactilar con la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.
Acorde a la autorización del usuario, se dio tratamiento legal relacionado con la protección de sus datos personales y las políticas de seguridad de la información establecidas por la Registraduría Nacional del Estado Civil.
Este folio se vincula al documento de PODER ESPECIAL signado por el compareciente, sobre: JUZGADO PRIMERO PROMISCUO MUNICIPAL- ORALIDAD DE VILLA DEL ROSARIO(N.S).

REPÚBLICA DE COLOMBIA
MARIANA VILLAMIZAR VILLAMIZAR
NOTARIA (E)
NOTARIA TERCERA DE CÚCUTA

MARIANA VILLAMIZAR VILLAMIZAR

Notario Tercero (3) del Círculo de Cúcuta, Departamento de Norte de Santander - Encargado

Consulte este documento en www.notariasegura.com.co
Número Único de Transacción: 4qmwy48o5zg6

Acta 1

Escaneado con CamScanner

ACUERDO DE PAGO SUSCRITO ENTRE EDINSON MEDINA PASCUAS Y ELVIRA CASTAÑEDA DE PEREZ.

I. IDENTIFICACIÓN DE LAS PARTES

IDENTIFICACION DEL DEMANDANTE

PERSONA NATURAL	EDINSON MEDINA PASCUAS
Identificación	Cédula de Ciudadanía 88.188.499
e-mail	EDIMAR1997@YAHOO.ES

IDENTIFICACION DEL DEMANDADO

PERSONA NATURAL	ELVIRA CASTAÑEDA DE PEREZ
Identificación	Cédula de Ciudadanía 27.551.453
e-mail	

Entre los suscritos hemos convenido celebrar el presente Acuerdo de Pago de la obligación respaldada con garantía hipotecaria y que se está haciendo exigible en el juzgado TERCERO PROMISCUO MUNICIPAL DE VILLA ROSARIO, que se regulará bajo las siguientes consideraciones y estipulaciones:

II. CONSIDERACIONES

1.- Que LA DEMANDADA acepta y reconoce que no ha realizado los pagos a las obligaciones derivadas del contrato de hipoteca suscrito entre las partes y que se está haciendo exigible en el proceso ejecutivo. El cual se vienen adelantando el de en el juzgado TERCERO PROMISCUO MUNICIPAL DE VILLA ROSARIO – NORTE DE SANTANDER., bajo el radicado 2020-380.

2.- Que las partes declaran que por las circunstancias manifestadas por LA DEMANDADA se ha dificultado la plena realización oportuna de los pagos a que están obligados, las cuales tienen vocación de permanencia y, por tanto, encuentran procedente celebrar, de común acuerdo, el presente acuerdo de pagos y por ende proceder con la terminación del proceso ejecutivo por pago total de la obligación y proceder a la firma de la escritura del levantamiento de la hipoteca.

Que después de varias conversaciones, las partes llegan al siguiente acuerdo de pago, que se regulará por las disposiciones legales aplicables y en especial por las siguientes cláusulas:

III. ACUERDO

1.- Las partes han convenido en que, con el fin de realizar el pago total de la obligación y las costas, la parte demandada se compromete a entregar en efectivo a la fecha de la firma del presente acuerdo la suma de TREINTA Y OCHO MILLONES DE PESOS M/CTE ($ 38.000.000) al demandante por lo cual con la firma del presente se entiende recibido el dinero por el demandante.

2.- Al darse pleno cumplimiento al presente acuerdo, **EL DEMANTANTE** declarará a paz y salvo por este concepto a LA DEMANDADA y procederá a radicar en el juzgado de conocimiento la solicitud de terminación por pago total de la obligación, levantamiento de medidas cautelares y cancelación de la garantía hipotecaria.

3.- Las partes declaran que el presente acuerdo no constituye novación ni cambio de una obligación por otra y, por tanto, queda sujeto a condición resolutoria, puesto que, con el primer incumplimiento por parte de **LA DEMANDADA**, se procederá a la REANUDACIÓN de las acciones judiciales, tomándose los pagos efectuados como abonos a la obligación que tendrá el siguiente orden de imputación: **1.** A las costas procesales. **2.** A los intereses de mora. **3.** A

Escaneado con CamScanner

capital; y volverán las cosas a su estado original, sin que **EL DEMANDANTE** renuncien al cobro de intereses moratorios y demás cargos.

4.- El presente acuerdo de pago es celebrado por las partes en forma totalmente voluntaria y sustituye cualquier acuerdo escrito o verbal que hayan celebrado anteriormente con ocasión del mismo asunto y, por lo tanto, constituye el único acuerdo entre ellas.

5.- En virtud de este acuerdo se procederá a solicitar al juzgado de conocimiento la terminación del proceso por pago total de la obligación.

6.- Este acuerdo se entiende perfeccionado con las firmas de las partes.

7.- En el evento de mora o incumplimiento de una o varias de las obligaciones acordadas en el presente acuerdo, EL **DEMANDANTE** podrá declarar extinguido el plazo de la obligación a cargo de **LA DEMANDADA**, lo que constituye cláusula aceleratoria y reanudar la ACCION JUDICIAL que se encuentra en curso solo con su solicitud, para lo cual el presente acuerdo presta Mérito Ejecutivo, sin necesidad de constitución en mora y ningún requerimiento de ley a los cuales renuncian expresamente **LA DEMANDADA.**

8.- En el evento de mora o incumplimiento de una o varias de las obligaciones acordadas en el presente acuerdo, se entenderá que **LA DEMANDADA** renuncia a las condonaciones de canon de arrendamiento, intereses y clausulas penales que se vayan causando hacia el futuro y reconocerán a **EL DEMANDANTE** los intereses moratorios a la tasa máxima legal autorizada por la Superintendencia Financiera de Colombia, que se causen a partir de la fecha de la exigibilidad de la obligación primaria.

11.- Condición resolutoria. El acuerdo de pago que por este documento se efectúa se condiciona, en todo caso, al cumplimiento de las obligaciones anotadas.

En constancia de lo acordado se suscribe por las partes y se extienden tres ejemplares originales a los 25 días del mes de MARZO del 2021.

EL DEMANDANTE:

EDINSON MEDINA PASCUAS
C.C. 88.188.499

EL DEMANDADO:

ELVIRA CASTAÑEDA DE PEREZ
CC# 27.551.453

Escaneado con CamScanner

San José de Cúcuta, 26 de Marzo 2021

RECIBO DE PAGO 001

Por medio del siguiente documento se estipula que, la señora jennyfer stephania Pérez Olivella identificada con cedula de Ciudadanía 1090378224 de Cúcuta prometiente compradora del bien inmueble ubicado en la calle 2ª con carrera 6, número 6-11 Barrio Fátima del municipio de villa del rosario , Norte de Santander, le hace entrega a la señora Elvira Castañeda de Pérez con cedula de Ciudadanía 27.551.453 de Cúcuta, prometiente vendedora, La suma de Sesenta millones de pesos colombianos ($60.000.000 moneda legal colombiana) , en efectivo como arras confirmatorias para formalizar el contrato de promesa de compraventa celebrado entre las partes.

En la fecha que se emite la presente, la señora Jennyfer Stephania Pérez Olivella pagó la deuda de Acción hipotecaria, pago de predial y otras deudas adquirida por la señora Elvira Castañeda de Pérez. Después estipular lo anterior, mediante el presente documento queda asentado el pago correspondiente a las arras.

Para los fines legales que a los involucrados les corresponda y firmando de conformidad, se expide la presente constancia de pago a los veintiseis días (26) del Mes de Marzo 2021.

De acuerdo a lo anterior, firman

ELVIRA CASTAÑEDA DE PEREZ

C.C 27.551.453

JENNYFER STEPHANIA PEREZ OLIVELLA

C.C 1090378224

Escaneado con CamScanner

NOTARIA 5

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO

Ante mi LUIS ALBERTO CASTILLO ÁLVAREZ
Notario Quinto del Circulo de Cúcuta

Compareció Jennyfer Stephania Perez Olivella

Quien exhibió la C.C. 1.090378.224

Expedida en Cucuta

y declaro que la firma y huella que aparecen en el presente documento son suyos y que el contenido del mismo es cierto

INDICE DERECHO

El Compareciente

21 ABR. 2021

Cúcuta:

NOTARIA 5

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO

Ante mi LUIS ALBERTO CASTILLO ÁLVAREZ
Notario Quinto del Circulo de Cúcuta

Compareció Elvira Castaneda De Perez

Quien exhibió la C.C. 27.551.453

Expedida en Cucuta

y declaro que la firma y huella que aparecen en el presente documento son suyos y que el contenido del mismo es cierto

INDICE IZQUIERDO

Elvira Castaneda

El Compareciente

21 ABR. 2021

Cúcuta:

Escaneado con CamScanner

REPUBLICA DE COLOMBIA

CONSTANCIA DE PAGO

ELVIRA CASTAÑEDA DE PEREZ, mayor de edad, identificada con la Cédula de Ciudadanía # **27.551.453 de Cúcuta,** por medio del presente documento CERTIFICO que he recibido satisfactoriamente por parte de la señora **JENNYFER STEPHANIA PEREZ OLIVELLA**, identificada con la Cédula de Ciudadanía # **1.090.378.224 de Cúcuta**, la suma de $60.000.000,oo. Por concepto de la venta del siguiente inmueble: CALLE 2ª CON CARRERA 6 # 6-11 DEL BARRIO FATIMA DEL MUNICIPIO DE VILLA ROSARIO, DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER, dinero que serán cancelados de contado a la firma del presente documento. --

PARAGRAFO PRIMERO: MANIFIESTA LA SEÑORA JENNYFER STEPHANIA PEREZ OLIVELLA, que canceló la deuda de acción hipotecaria, pago de predial y otras deudas adquiridas por la señora ELVIRA CASTAÑEDA DE PEREZ. ---

PARAGRAFO SEGUNDO: Manifiestan los señores ELVIRA CASTAÑEDA DE PEREZ y JENNYFER STEPHANIA PEREZ OLIVELLA, que a partir del presente documento, nos declaramos a paz y salvo por todo concepto cualquier reclamación a futuro. ---

En constancia se firma el presente documento en la Ciudad de San José de Cúcuta a los 21 días del mes de Abril del año 2021.

Los comparecientes,

Elvira Castañeda R

ELVIRA CASTAÑEDA DE PEREZ
C.C No. 27551453

JENNYFER STEPHANIA PEREZ OLIVELLA
C.C No. 1090378224

Escaneado con CamScanner

NOTARIA 5

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO

Ante mi LUIS ALBERTO CASTILLO ÁLVAREZ
Notario Quinto del Circulo de Cúcuta

Compareció Jennyfer Stephania Perez Olivella

Quien exhibió la C.C. 1.090378.224

Expedida en Cucuta

y declaro que la firma y huella que aparecen en el presente documento son suyos y que el contenido del mismo es cierto

INDICE DERECHO

El Compareciente

21 ABR. 2021

Cúcuta:

REPÚBLICA DE COLOMBIA
LUIS ALBERTO CASTILLO ÁLVAREZ
NOTARIO 5 DEL CIRCULO DE CUCUTA

NOTARIA 5

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO

Ante mi LUIS ALBERTO CASTILLO ÁLVAREZ
Notario Quinto del Circulo de Cúcuta

Compareció Elvira Castañeda De Perez

Quien exhibió la C.C. 27.551.453

Expedida en Cucuta

y declaro que la firma y huella que aparecen en el presente documento son suyos y que el contenido del mismo es cierto

INDICE DERECHO

El Compareciente

21 ABR. 2021

Cúcuta:

REPÚBLICA DE COLOMBIA
LUIS ALBERTO CASTILLO ÁLVAREZ
NOTARIO 5 DEL CIRCULO DE CUCUTA

Escaneado con CamScanner