

# REPÚBLICA DE COLOMBIA



## RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO JUZGADO PROMISCO MUUNICIPAL DE COVEÑAS – SUCRE

Coveñas, sucre, quince (15) de febrero de dos mil veintitrés (2023)

RADICADO	70221 40 890 01 2022 00334 00
PROCESO	RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO
DEMANDANTE	JESUS DAVID SANCHEZ DEL RIO (C.C. No 9.299.178) MARIA REBECA SANCHEZ DEL RIO (C.C. No 30.878.984)
Apoderada	Roberto Carlos Grau Cuadro (C.C. No 9.239.257 y T.P. No 98.360 del C.S. de la J.)
DEMANDADO	GUILLERMO SANCHEZ POLO (C.C No 92.225.687)
ASUNTO	ACEPTA CONTESTACION DE DEMANDA- TRASLADO RECURSO DE REPOSICION – TRASLADO EXCEPCIONES DE MERITO

Dentro del proceso de la referencia, la parte demandante aporta constancia de notificación personal, realizada bajo los lineamientos del artículo 291 y ss. del C.G. del P., realizada al demandado **GUILLERMO SÁNCHEZ POLO**, con fecha de entrega veintitrés (23) de enero de 2023, remitida por la empresa de mensajería certificada SIAMM, número de certificado LW10360324, allegada al correo institucional de este despacho el veintiséis (26) de enero de 2023.

Es menester en este punto, antes de continuar con las consideraciones del presente auto, referirse al memorial de fecha siete (7) de febrero de 2023, en el que solicita se dicte sentencia por haber cumplido con la carga de la práctica de la notificación personal.

Del formato allegado y mediante el cual se practicó la diligencia de notificación personal, se tiene que solo se cumplió con el artículo 291 del C.G. del P. y que en caso de no poder efectuarse esta, procede la notificación por aviso del artículo 292 del C.G. del P.

Las reglas para la práctica de la diligencia de notificación personal consagradas en el Código General del Proceso son claras y siguen vigentes dentro del ordenamiento, por

lo que deben acatarse y respetarse y no mezclar las reglas con las preceptuadas en la ley 2213 de 2022.

Dicho lo anterior, verifica el despacho que se ha cumplido el fin de la notificación personal, ya que el día veinticinco (25) de enero de 2023, mediante apoderado judicial, la parte demandada, allega al correo institucional, recurso de reposición contra el auto de fecha diecinueve (19) de diciembre de 2022, mediante el cual se admitió la presente demanda, posteriormente, el día tres (3) de febrero de 2023, presenta, contestación de demanda, es decir, dentro del término legal señalado para ello.

Es deber del despacho manifestarles a las partes que todo memorial que se allegue a cualquier proceso en el que sean parte, deben dar traslado de este simultáneamente a la contraparte, cumpliendo con lo preceptuado en la ley 2213 de 2022 y el artículo 78, numeral 14 del C.G. del P.

En el caso en comento, verifica el despacho que la presente demanda de restitución de inmueble arrendado se basa en la falta de pago de los cánones de arrendamiento, y según lo dispuesto en el inciso segundo del numeral cuarto del artículo 384 del C.G. del P., el cual a su tenor reza:

*“Si la demanda se fundamenta en falta de pago de la renta o de servicios públicos, cuotas de administración u otros conceptos a que esté obligado el demandado en virtud del contrato, este no será oído en el proceso sino hasta tanto demuestre que ha consignado a órdenes del juzgado el valor total que, de acuerdo con la prueba allegada con la demanda, tienen los cánones y los demás conceptos adeudados, o en defecto de lo anterior, cuando presente los recibos de pago expedidos por el arrendador, correspondientes a los tres(3) últimos períodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos períodos, a favor de aquel.”*

De la norma transcrita es claro que dentro de las características impresas por el legislador al trámite de este tipo de procesos, es que la parte arrendataria, que por lo general es el extremo pasivo del proceso, para que pueda ser escuchada debe pagar

los cánones de arrendamiento adeudados, cuando la causal de restitución sea la mora en alguno de ellos, lo que es nefasto para el ejercicio de defensa del demandado, por lo que la Corte Constitucional ha establecido que *el juzgador no puede aplicar tal precepto de forma automática e irreflexiva en todos los supuestos (CSJ STC 2211-2021 del 5 de marzo de 2021)*, es decir, que cuando la parte pasiva ponga en tela de juicio el contrato entre las partes objeto de restitución o su validez, resultaría desproporcionado impedir el análisis de sus argumentos y excepciones, así no haya cumplido con la norma anteriormente citada.

En sentencia T-482 del 18 de diciembre de 2020, teniendo como Magistrado Sustanciador al Dr. Antonio José Lizarazo Ocampo, la H. Corte Constitucional manifestó:

*“9.1. Desde el 2004, la jurisprudencia constitucional ha precisado una regla que debe aplicarse cuando se presentan serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento como presupuesto fáctico de un proceso de restitución de inmueble.*

*Dicha regla se concreta en que no puede exigirse al demandado, para ser oído dentro del proceso de restitución de inmueble arrendado, la prueba del pago o la consignación de los cánones supuestamente adeudados, cuando no existe certeza sobre la concurrencia de uno de los presupuestos fácticos de aplicación de la norma, esto es, el contrato de arrendamiento. En ese orden, el momento procesal adecuado para realizar esta valoración es una vez presentada la contestación de la demanda, pues con ella se adjuntan las pruebas que eventualmente demostrarían la duda respecto del perfeccionamiento y la vigencia del contrato”*

En el asunto que nos ocupa, el recurso de reposición y las excepciones de merito planteadas dentro de la contestación de la demanda, van encaminados a negar, desvirtuar y vedar la existencia del contrato de arrendamiento, por lo que se torna improcedente la exigencia de la prueba del pago de las obligaciones adeudadas como presupuesto para atender sus excepciones, por lo que el despacho decide no aplicar la penalidad de que trata el artículo 384 del C.G. del P., y dará aplicación de la regla jurisprudencial señalada por la Honorable Corte Constitucional.

En consecuencia, el despacho aceptará el recurso de reposición incoado por el extremo pasivo y la contestación de la demanda allegada en término, dando en traslado de estos a la parte demandante.

Por lo expuesto, el **JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE COVEÑAS,**

**RESUELVE:**

**PRIMERO: ESCUCHAR** al demandado **GUILLERMO SANCHEZ POLO**, conforme a lo expuesto.

**SEGUNDO: TENER** en cuenta el recurso de reposición y la contestación de la demanda y las excepciones de merito propuestas, conforme a lo expuesto.

**TERCERO: DAR** en traslado el recurso de reposición incoado por la parte demandada contra la providencia del diecinueve (19) de diciembre de 2022 a la parte demandante por el termino de tres (3) días, contados a partir de la notificación del presente auto.

**CUARTO: DAR** en traslado la excepciones de merito propuestas por la parte demandada a la parte demandante por el termino de cinco (5) días contados a partir de la notificación del presente auto, de conformidad con el articulo 370 del C.G del P.

**QUINTO: Reconózcase** y téngase al Dr. **DIEGO PEINADO GARRIDO**, identificado con la C.C. No 1.104.864.093 y portador de la T.P. No 228.579 del C.S. de la J., como apoderado judicial del señor **GUILLERMO SANCHEZ POLO (C.C. No 92.225.687)**, en la forma y para los efectos del poder conferido.

**NOTIFÍQUESE**

**LUCY DEL CARMEN CASTILLA RODRIGUEZ**

**JUEZ**

**Firmado Por:**  
**Lucy Del Carmen Castilla Rodriguez**  
**Juez**  
**Juzgado Municipal**  
**Juzgado 001 Promiscuo Municipal**  
**Coveñas - Sucre**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,  
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **4d51cd39effd6b63fece894caf1bf0f2de3a9b0ef9493390b1e308a2c34460f3**

Documento generado en 15/02/2023 05:42:37 PM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**  
**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**



# DIEGO A. PEINADO GARRIDO

ABOGADO

**JUEZ PROMISCUO MUNICIPAL DE COVEÑAS.**

E. S. D.

Ref.: **DEMANDA DE RESTITUCIÓN INMUEBLE ARRENDADO**

Demandantes: **JESUS DAVID SANCHEZ DEL RIO- MARIA REBECA SANCHEZ DEL RIO.**

Demandado: **GUILLERMO SANCHEZ POLO.**

Radicado: 2022-00334-00

Asunto: Recurso de Reposición contra Auto Admisorio de fecha 19 de Diciembre de 2022.

**DIEGO A. PEINADO GARRIDO**, mayor de edad, domiciliado y residente en esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.104.864.093 de Tolú, abogado en ejercicio, portador de la tarjeta profesional No. 228.579 del C.S. de la J., actuando en calidad de apoderado judicial del demandado señor **GUILLERMO SANCHEZ POLO**, conforme al poder adjunto, por medio del presente manifiesto al despacho fue notificado de la Demanda admitida mediante Auto de fecha 19 de Diciembre de 2022, a través del cual se Admite la Demanda presentada por los señores **JESUS DAVID SANCHEZ DEL RIO** y **MARIA REBECA SANCHEZ DEL RIO**, razón por la cual me confirió poder para su representación, y es por ello que estando dentro del término de ley, interpongo recurso de Reposición en contra de dicho auto a fin de que se revoque la admisión de la demanda y se rechace de plano la misma y como consecuencia se suspendan o declaren desiertas las medidas adoptadas mediante auto, conforme a lo siguiente:

1.-. A través de apoderado judicial Doctor **ROBERTO CARLOS GRAU CUADRO**, los señores **JESUS DAVID SANCHEZ DEL RIO** y **MARIA REBECA SANCHEZ DEL RIO** presentaron Demanda de Restitución de Inmueble Arrendado en contra de mi representado **GUILLERMO SANCHEZ POLO**.

2.-. El aludido proceso por reparto correspondió en conocimiento al Juzgado Promiscuo Municipal de Coveñas, que mediante auto de fecha 19 de Diciembre de 2022 admitió la demanda y ordenó notificar personalmente al **GUILLERMO SANCHEZ POLO**, a quien llegó la notificación vía correo certificado (AM MENSAJES SAS), el día sábado 21 de Enero de los corrientes, sin que hasta la fecha haya descrito el traslado.

3.-. En el punto Tercero de la parte resolutive del auto que admite la demanda se resolvió advertirle al demandado que no será oído hasta tanto no demuestre haber cancelado los cánones adeudados así como el pago de los servicios públicos, situación esta que transgrede toda una serie de prerrogativas de orden constitucional y legal de mi representado, toda vez que mi representado desconoce la existencia del contrato de Arrendamiento que supuestamente dio origen a este proceso y por lo tanto desconoce igualmente la calidad de arrendadores de los de los demandantes.

Santiago de Tolú – Sucre, Calle 10 Cra 7 A, Tel. 3013506274, Email: [diegopg85@hotmail.com](mailto:diegopg85@hotmail.com)





# DIEGO A. PEINADO GARRIDO

ABOGADO

Sea lo primero manifestar que entre mi poderdante y los hoy demandantes, jamás ha existido ni existe, relación contractual civil o comercial alguna derivada de un contrato de Arrendamiento que implique la existencia o generación de obligaciones y deberes de una parte en favor de la otra, es decir, mi representado no se ha obligado en favor del padre de los demandantes ni mucho menos en favor de estos, ni mucho menos lo ha hecho en forma solidaria para asumir obligaciones de otras personas que en un momento dado lo hayan hecho.

Mi representado cuestiona y desconoce el contrato aludido, el cual está soportado en declaraciones extra proceso rendidas por personas que han sido utilizadas solo para satisfacer los caprichos de los demandantes la cuales en realidad lo que quieren es apoderarse según mi poderdante, de un bien sobre el cual nunca han tenido titularidad legal ni mucho menos han ejercido posesión material, pues los demandados pretenden cobrar supuestos cánones de arrendamientos que solo caben o existen en su imaginario respecto de un contrato que en realidad no existe, pues según el dicho de mi representado, sobre la titularidad del bien que se pretende restituir existen serias dudas la cuales en el año 2020 fueron puestas en conocimiento de las autoridades correspondientes, tales como la Fiscalía 16 Seccional de Sincelejo, la cual está adelantando los tramites y pesquisas correspondientes por los delitos de falsedad **FALSEDAD EN DOCUMENTO PUBLICO y FRAUDE PROCESAL**, a fin de demostrar los vicios del citado título.

Importante es señalar al juzgado que la escritura referenciada en el certificado de tradición que acompaña esta demanda, la cual entre otras cosas no se aporta, no existe en la Notaria Única de Tolú quien certifica a través del certificado que anexo a este escrito.

Esta situación así como pone en entredicho la validez de la escritura, pone igualmente en duda la existencia del contrato de arrendamiento señalado por la Demandante y su apoderado, ya que mi representado nunca celebró el mismo, ni mucho menos efectuó pago de cánones o hizo transferencias por dichos conceptos teniendo en cuenta que los demandados residen en el departamento de Bolívar.

Al manifestar mi poderdante no haber suscrito el referido Contrato que hoy nos ocupa, y mucho menos haberse obligado en favor de otro, esto es; el desconocimiento de la existencia del contrato y su contenido, es decir, se le invierte la carga de la prueba para que como se dijo anteriormente, demuestre su existencia del mismo, así como la existencia de indicios que demuestren que mi representado en algún momento estuvo obligado con ellos.





# DIEGO A. PEINADO GARRIDO

ABOGADO

## I. CUESTIÓN PRELIMINAR

Su señoría se hace necesario en aras de proteger los derechos constitucionales a mi representado **GUILLERMO SANCHEZ POLO**, especialmente el de Defensa y Contradicción, que se escuche dentro de este proceso, sin que le sea exigido depositar a órdenes del juzgado los cánones de arrendamiento supuestamente adeudados.

Ya que si bien el artículo 384 del código general del proceso, así lo señala, tal como se formulará en las excepciones de mérito, el demandado desde ya manifiesta a su despacho que desconoce el contrato de arrendamiento base de esta acción en su integridad, por ende, la calidad que se le endilga de Arrendatario, al no haber aceptado en forma escrita no mucho menos verbal el mismo.

En tal contexto, no se le puede imponer al demandado la carga de pagar los cánones de arrendamiento, y en tales apreciaciones, habrá que aplicarse la regla jurisprudencial adoptada por la cortes constitucional, según la cual, cuando existen **dudas frente a la existencia del contrato** y la **vocación de arrendataria de la pasiva**, deberá oírse al demandado en todo caso, sin que se le exija pagar los cánones de arrendamiento como exige el artículo 384 del Código General del Proceso.

*Ahora bien, esa pauta general tiene una subregla, desarrollada por esta corporación en sentencias de tutela, **a partir de la cual la limitación a ser oído en juicio, no tiene cabida cuando se presentan serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento.***

*Lo anterior encuentra fundamento en que el contrato de arrendamiento es la fuente de derecho inicial que regula la relación entre arrendador y arrendatario, conteniendo éste las obligaciones y prerrogativas de cada parte contractual. Por lo tanto, si se cuestiona la existencia de tal convención, no es posible deducir claramente el incumplimiento de una de las partes. Así, atendiendo razones de justicia y equidad, el juez solo puede hacer uso de las limitantes al derecho de defensa cuando previamente ha efectuado la verificación de la existencia real del contrato de arrendamiento. (Resaltado fuera del texto).*

No es que el artículo 384 del Código General del Proceso, haya sido declarado inconstitucional, sino que se la ha dado una interpretación desde los principios de justicia y equidad, exigiendo al juez de la causa una valoración preliminar sobre el contrato, tal como lo la ha reiterado la corte constitucional.

En el caso que nos ocupa, tal como lo manifestaré en la contestación a los hechos y en la excepciones a proponer, mi representado pone entredicho y desconoce la existencia del contrato de arrendamiento que pretenden hacer valer los demandantes en esta causa petendi, toda vez que mi representada no ha celebrado contrato de arrendamiento verbal o escrito con la misma, de tal

Santiago de Tolú – Sucre, Calle 10 Cra 7 A, Tel. 3013506274, Email: [diegopg85@hotmail.com](mailto:diegopg85@hotmail.com)





# DIEGO A. PEINADO GARRIDO

ABOGADO

suerte que estas situaciones conlleven a mi representado al desconocimiento total del contrato obrante como prueba en el plenario.

No obra prueba diferente a las declaraciones aportadas cuyo contenido se cuestiona, que permitan al juez deducir que mi representado ostenta la calidad de arrendatario, no existe comprobante o recibo de pago de cánones o transferencias hechas en favor de los demandantes, no existe nada que así lo demuestre.

La demandante no ha cumplido con la carga procesal probatoria de demostrar la existencia del negocio jurídico, no está demostrado el supuesto de hecho, es decir, no existe la certeza de la celebración y vigencia del contrato de arrendamiento supuestamente celebrado entre las partes.

En este orden de ideas, llama poderosamente la atención al suscrito, y eso lo debe tener presente su señoría, el hecho de que los Demandantes hayan dejado pasar más de dos años desde el supuesto incumplimiento del contrato (Cesación de Pago) para presentar la demanda que hoy nos ocupa.

La anterior situación es un indicio en contra de la Certeza del perfeccionamiento y vigencia del contrato y fue objeto de estudio en la sentencia T-118 de 2012, al señalar lo siguiente:

Como lo indicó la Sala Novena de Revisión en la sentencia T-118 de 2012, es un indicio en contra de la certeza del perfeccionamiento y vigencia del contrato, el hecho de que se demande la restitución del inmueble pasado un tiempo considerable después de la fecha en que se afirma la cesación de pagos por concepto de cánones de arrendamiento. La tardanza en la reclamación del derecho indica la incertidumbre acerca de la existencia del negocio jurídico, además contradice la regla de la experiencia según la que un arrendador que se vea defraudado en sus derechos acudirá en un tiempo razonable a los trámites extrajudiciales y judiciales necesarios para obtener la restitución del inmueble y el pago de las rentas adeudadas.

En conclusión, al no existir la certeza real de la celebración del contrato de arrendamiento que hoy nos ocupa, se debe por tanto escuchar al demandado **GUILLERMO SANCHEZ POLO** exonerándolo de la carga de pagar cánones de arriendo en cualquier etapa del proceso.

Así el demandado deberá ser oído en todo el proceso, de lo contrario se incurrirá en una vía de hecho por parte del despacho al no verificar preliminarmente la verdadera existencia del contrato y aplicar errónea y automáticamente, las disposiciones contenidas en el numeral 4 del artículo 384 del Código General del Proceso, vulnerando el derecho fundamental a la defensa y contradicción, máxime cuando el aquí demandado no ha celebrado el mencionado contrato





# DIEGO A. PEINADO GARRIDO

ABOGADO

que se pretende hacer valer en este proceso, bajo ninguna calidad y mucho menos la de Arrendatario.

En síntesis, después de los simples dichos en las declaraciones aportadas, las cuales fueron milimétricamente diseñadas ya que todos los declarantes concuerdan a unísono en lo mismo, es decir la misma declaración impresa para que todos la firmaran, no obra otro elemento de convicción aportado por los demandantes.

En consideración a lo brevemente expuesto, elevo ante su señoría las siguientes,

## PETICIÓN

1.- Revocar el Auto admisorio de la Demanda presentada por la señora **JESUS DAVID SANCHEZ DEL RIO** y **MARIA REBECA SANCHEZ DEL RIO** adiado a 19 de Diciembre de 2022, y en consecuencia se ordene oír al Demandado sin que sea un imperativo consignar cánones de arrendamiento a órdenes del Despacho.

## Anexos

### Documentales:

Copia de Denuncia radicada ante la fiscalía 16 seccional de Sincelejo con la cual se pone entredicho la titularidad del bien y por ende la calidad de arrendadores de los demandantes.

Certificado expedido por la notaría única de tolú en la que se certifica no existencia de la escritura pública en su círculo notarial.

Del Señor Juez, atentamente,

**DIEGO A. PEINADO GARRIDO**

CC. N° 1.104.864.093 de Tolú.

T.P N° 228.579 del C. S. de la J.



# DIEGO A. PEINADO GARRIDO

ABOGADO

Señor  
**JUEZ PROMISCOU MUNICIPAL DE COVEÑAS.**  
E. S. D.

Ref.: **DEMANDA DE RESTITUCIÓN INMUEBLE ARRENDADO**  
Demandantes: **JESUS DAVID SANCHEZ DEL RIO- MARIA REBECA SANCHEZ DEL RIO.**  
Demandado: **GUILLERMO SANCHEZ POLO.**  
Radicado: 70221 40 890 01 2022 334 00

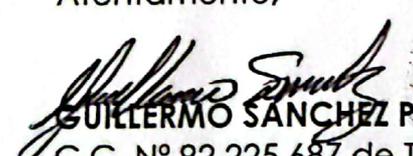
**Asunto:** Otorgamiento de poder

**GUILLERMO SANCHEZ POLO**, identificado como aparece al pie de mi firma, ante usted con el debido respeto me dirijo para manifestarle que otorgo poder especial, amplio y suficiente en cuanto derecho se refiere al doctor **DIEGO A PEINADO GARRIDO**, mayor de edad, domiciliado y residente en esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.104.864.093 de Tolú, abogado en ejercicio, portador de la tarjeta profesional No. 228.579 del C.S. de la J., para que me represente dentro del Proceso de la Referencia, y en mi nombre y representación conteste la Demanda, aportando pruebas y proponiendo las excepciones a que haya lugar.

Desde ya manifiesto al despacho que mi apoderado cuenta con todas facultades contenidas en el artículo 74 del C.G.P., en especial las de recibir, transigir, conciliar, sustituir, desistir, renunciar, reasumir, presentar recursos de ley y Demanda de Reconvención, proponer excepciones y tacha de falsedades y todas aquellas que tiendan al buen y fiel cumplimiento de su gestión.

Reconózcase personería jurídica al apoderado judicial.

Atentamente,

  
**GUILLERMO SANCHEZ POLO**  
C.C. N° 92.225.687 de Tolú.

70	PRESENTACIÓN PERSONAL
71	El anterior escrito fue presentado ante el
72	NOTARIO UNICO DEL CIRCULO DE TOLU - SUCRE
73	Personalmente por <u>Guillermo Sanchez Polo</u>
74	quien exhibio la C.C. <u>92.225.687</u> de
75	y tarjeta profesional N° <u>228.579</u> C.S.J
76	Fecha <u>25 ENE 2023</u>

Acepto:

  
**DIEGO PEINADO GARRIDO**  
C.C. 1.104.864.093 de Tolú  
T.P. No. 228.579 del C.S. de la J.



Santiago de Tolú - Sucre, Calle 10 Cra 7 A, Tel. 3013506274, Email: [diegopg85@hotmail.com](mailto:diegopg85@hotmail.com)



Señores  
FISCALIA GENERAL DE LA NACIÓN DE SINCELEJO (SUCRE) -  
Asignaciones  
E. S. D.

RESPETADO DOCTOR(a):

**GUILLERMO SANCHEZ POLO**, persona mayor de edad, identificado como aparece al pie de mi correspondiente firma, domiciliado y residente en Sector la ensenad; formulo denuncia de carácter penal contra los Señores **EFRAIN CARDENA DOMICILIADO EN CARTAGENA ADRIANA GALINDO MORENO** Domiciliado En Medellín Antioquia, **JEANS EDUARDO SANCHEZ DEL RIO** Domiciliado En Turbaco – Bolívar y **MARIA REBECA SANCHE DEL RION**, herederos de señor **LUIS EDUARDO SANCHEZ POLO**, por los presuntos delitos de **FRAUDE PROCESAL EN CONCURSO CON FALSEDAD PERSONAL, FALSEDA EN DOCUMENTO PUBLICO Y PRIVADO** los que este despacho considere en la investigación. Con base en los siguientes:

#### HECHOS.

1. Desde hace muchos años, tengo la tenencia a nombre de **BRUNILDA POLO DE SANCHE** de manera pública y pacífica del inmueble ubicado en el sector punta piedra de este Municipio de Coveñas – Sucre, cuyos linderos y medidas esta especificada en el hecho 8 de esta denuncia.
2. Por problema que se han causado con los denunciante por está reclamando una propiedad que supuestamente es de señor **LUIS EDUARDO SANCHEZ POLO** y que es de mi madre la señora **BRUNILDA POLO DE SANCHE** y se encuentra localizada en el sector la ensenada de Coveñas, quien manifestaba que la propiedad era de ellos porque su papa la había comprado.
3. A raíz de declaración hecha por los denunciante hice una consulta a Instrumentó público de Sincelejo a nombre de señor **LUIS EDUARDO SANCHEZ POLO** con la cedula de ciudadanía **N.9.281.312** en la fecha 29 de octubre del 2020 y saque el certificado de tradición de la Matricula Inmobiliaria **N 340- 89023** donde aparecen la anotación n 001 del Municipio de Santiago de Tolú vende a **LUIS EDUARDO SANCHEZ POLO** con la cedula de ciudadanía **N. 9.281.312**.
4. Con el certificado de tradición de la Matricula Inmobiliaria **N 340- 89023**, me dirigí a la Notaria Única de Santiago de Tolú, para sacar la Escritura Publica **N 282 del 14 -07 -1998** donde me manifestaron que no existía dicha escritura

pública enseguida solicite al señor Notario de Santiago de Tolú, que me certificara lo dicho, el señor Notario me certifico que la Escritura Pública 282 del 14 -07 -1998 no existe en esa notaria. Se adjunta dicha certificación.

5. También solicite a la Alcaldía de Santiago de Tolú que se certifique si a nombre del señor **LUIS EDUARDO SANCHEZ POLO** con la cedula de ciudadanía N.9.281.312 existe resolución de adjudicación del bien inmueble localizado en el sector la Ensenada.
6. Linderos y Medidas del bien inmueble, Con un área de 160 metros y los linderos y medidas se encuentra en la 282 del 14 -07 -1998 en la Notaria de Tolú.
7. El Bien Inmueble es propietaria la señora **BRUNILDA POLO DE SANCHE** quien tiene más de 40 años está viviendo en su propiedad, quien tiene una Escritura Publica N 169 fe fecha 4 de septiembre del 1980 y Escritura Pública N 179 fe fecha 4 de septiembre del 1979.
8. Linderos y Medidas del bien inmueble, el derecho de propiedad y posesión, sobre una casa de techo de palma, paredes de bloques de cementos y piso de cementos, constas de sala y comedor, cocina un baño con su servicio sanitario completo y demás un aljibe conjuntamente ubicado en punta de piedra N catastral 0020002-030

**CASA LOTE:1** Por el Norte colinda con caño de la caimanera y mide 14 metros Pon el Sur con manglares y terreno cenagoso y mide 14 metros POR EL ESTE. Colinda con propiedad de Tomas Avila y mide 60 metros POR EL OESTE con predio de Domingo Marmolejo y mide 60 metros. Escritura Pública N169 fe fecha 4 de septiembre del 1980

**Lote: 2** Por el Norte; con carretera Tolú – Coveñas, en medio de las playas del mar caribe y mide 12 metros Pon el Sur con manglares nacionales y mide 12 metros POR EL ESTE. Con propiedad que es o fue de Rafael Móscate y mide 40 metros POR EL OESTE con predio que es o fue de Guillermo Alian y mide 40 metros. Escritura Pública N 179 fe fecha 4 de septiembre del 1979.

9. La tenencia se ha ejercitado a través de los siguientes actos ;Mejoramiento de los inmueble, haciendo todas y cada una las reparación necesarias, dedicándolos a cuidarlo y liberándolo en la basura que los vecinos arrojan en

ellos realizar plantaciones de coco, colocando alambradas ,la siembra y cosecha, la explotación de bosques o de campos en provecho propio.

**DELITOS DE FRAUDE PROCESAL** de que trata el artículo 453 de la Ley 599 de 2000, modificado por el artículo 11 de la Ley 890 de 2004 teniendo en cuenta lo siguientes.

El señor **LUIS EDUARDO SANCHEZ POLO**, Engaño al señor Notario y al señor registrador porque el hizo Escritura falsa y las llevo a registrar ante Instrumento Publico de Sincelejo y el sabían que el bien inmueble nunca lo había poseído y no que no era del señor **LUIS EDUARDO SANCHEZ POLO** ni mucho menos de sus hijos que quiere venir a reclamar dicho bien , el bien inmueble se encuentra en cabeza de la señora **BRUNILDA POLO DE SANCHE** mediante escritura Publica N 189 de 4 de septiembre del 1980 quien ha hecho mejora en su bien paga luz Impuestos.

También el Registrador de Instrumentos Públicos que hizo la anotación final de la compraventa que nos ocupa es sin lugar a dudas un servidor público y el acto de registro comporta la dimensión de un acto administrativo; es por ello que, cuando se incurre en error o imprecisiones u otros menesteres, le caben inclusive los recursos de ley

Por consiguiente, no cabe duda que estamos ante un fraude procesal llevado hasta su final consumación, esto es, lograr el registro de propiedad en forma fraudulenta, induciendo en engaño tanto al notario como al registrador de instrumentos públicos, con el propósito deliberado de apropiarse en forma indebida del bien inmueble.

La señora **LUIS EDUARDO SANCHEZ POLO**, obtuvo un nuevo certificado de libertad y tradición del bien inmueble.

Los anteriores me obligan a poner en conocimiento de la Fiscalía, a efectos de que establecer la responsabilidad de la denunciada.

#### **ANALISIS DE LAS CONDUCTAS DENUNCIADAS.**

- ❖ Igualmente, con su comportamiento, se subsume en el artículo 453 del C. Penal, que tipifica el **FRAUDE PROCESAL**, toda vez que dolosamente, con plena certeza y propósito induce a error al administrador o al funcionario judicial – **NOTARIO AL REGISTRADOR DE INSTRUMENTOS PUBLICO DE SINCELEJO Y JUZGADO SEGUNDO PROMISCO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE TOLU (SUCRE)**, con la utilización de medios fraudulentos (Escritura Publicas 282 del 14 -07 -1998 en la Notaria de Tolú. ) en una actuación judicial o administrativa, como lo es la diligencia de imputación,

presentando las cosas o los hechos de manera diferente a como son en realidad.

Así, las cosa, con el comportamiento denunciado el delito de fraude procesal, se cumple los requerimientos de la norma, pues el denunciado, **LUIS EDUARDO SANCHEZ POLO**, al hacer las Escritura Publicas Escritura Publicas 282 del 14 - 07 -1998, mintió y todo se hizo con falsedad y engaños, tenía el deber jurídico de decir la verdad o de presentar los hechos en forma verídica, esto es, el fraude procesal se presenta cuando una persona interesada en resolver determinado asunto que se adelanta ante alguna autoridad judicial o administrativa, provoque un error a través de informaciones falsas, todo ello con la finalidad de obtener un beneficio, el cual no habría sido posible si la información ofrecida hubiere correspondido a la verdad.

La Corte Suprema de Justicia, ha precisado que este delito es un tipo penal de mera conducta, que se consuma con la producción del error, aunque no alcance a manifestarse en la sentencia, resolución o acto administrativo.

- ❖ De la misma manera, incurre en **FALSEDAD PERSONAL**, delito que define, el artículo 296 del C. Penal así:

El que con el fin de obtener un provecho para sí o para otro, o causar daño, sustituya o suplante a una persona o se atribuya nombre, edad, estado civil, o calidad que pueda tener efectos jurídicos, incurrirá en multa, siempre que la conducta no constituya otro delito

En este caso, el bien que se dice hizo una Escritura Publicas 282 del 14 -07 -1998 falsa aduciendo que la había hecho en la Notaría Única de Santiago de Tolú, este bien .

#### **PRUEBAS**

-Documentales:

Copia de demanda y su anexo.

Copia de Escritura Pública.

Copia de certificado de tradición.

Copia de certificado donde no existe la Escritura Publicas 282 del 14 -07 -1998 por la Notaría Única de Tolú.

Aporto copia de querrela policiva de lanzamiento por ocupación presentada con sus respectivos anexos.

Aporto copia de denuncia penal ante la fiscalía 4 de Santiago de Tolú n presentada con sus respectivos anexos.

Copia de la fotocopia de mi cedula de ciudadanía.

5

Copia de acta de Declaración extra proceso ante Notaria de los señores BENJAMIN ERNESTO SOTOMAYOR URZOLA y MARLEN SOFIA METRA LORA.

De oficio. Le solicito a su señoría.

- Que se oficie a Instrumento Público de Sincelejo para que envíe copia de certificado de tradición del siguiente certificado

1- con matrícula Inmobiliaria N 340- 89023

También que se le solicite al registraron Instrumento Público de Sincelejo como registraron la escritura de Publicas 282 del 14 -07 -1998 por la Notaria Única de Tolú.

Con qué número de matrícula Inmobiliaria

1. con que código catastra.

- Que se oficie a Agustín Codazzi de Sincelejo, para que certifique que paso si aparece registrada escritura de Publicas 282 del 14 -07 -1998 por la Notaria Única de Tolú con matrícula Inmobiliaria N 340- 89023. de la Sector la ensenada.
- Que se oficie a la Secretaria de Planeación de Santiago de Tolú para que certifique si a nombre del señor **LUIS EDUARDO SANCHEZ POLO** con la cedula DE ciudadanía **N.9.281.312** existe resolución de adjudicación del bien inmueble localizado en el sector la Ensenada.

4. Oficiese a la Notario Único de Santiago de Tolú para envíe copia de Escritura Publica N 282 del 14 -07 -1998.

Sírvase señor fiscal, llamar a declarar a las siguientes personas:

Declaraciones jurada de mis hijos los señores MARIA LUISA, DIANA CRISTINA Y GUILLERMO ENRIQUEZ SANCHEZ LOZANO los señores BENJAMIN ERNESTO SOTOMAYOR URZOLA, ALEJANDRO OZUNA LOPEZ, MARLEN SOFIA METRA LORA Y MI MUJER MAGDALENA DE LUIZ mayores de edad, que serán citados por mi conducto, para que declaren sobre los hechos de la denuncia y demás circunstancias que determine su despacho. Las demás que este despacho ordeno de oficio y se aporte en el transcurso del proceso.

Solicito a su señoría se practique de manera urgente inspección judicial con peritos en la materia a los inmuebles relacionados en el acápite de esta denuncia

## NOTIFICACIONES

Los denunciados EFRAIN CARDENA DOMICILIADO En Cartagena ADRIANA GALINDO MORENO Domiciliado En Medellín Antioquia, JEANS EDUARDO SANCHEZ DEL RIO Domiciliado En Turbaco – Bolívar y MARIA REBECA SANCHE DEL RION

**GUILLERMO SANCHEZ POLO:** en el sector la ensenada de Coveñas. Correo Luis [deluid123@hotmail.com](mailto:deluid123@hotmail.com).

El suscrito: En Santiago de Tolú (Sucre), en la Calle 13 No.12 – 39 de Santiago de Tolú. Correo. [abogado.oswaldo@hotmail.com](mailto:abogado.oswaldo@hotmail.com)

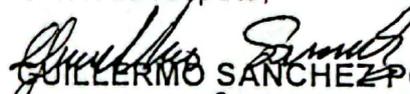
Estoy presta ampliar este denuncia, a aportar pruebas y colaborar con la Justicia en cualquier momento que se me requiera.

## OTORGAMIENTO DE PODER

Su señoría a través de este escrito otorgo mandato judicial especial amplio y suficientes al Doctor OSWALDO PUERTA ALVAREZ, mayor y vecino de esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía N°92.522.042 expedida en, Sincelejo, y portador de la T.P. No.100674 del Consejo Superior de la Judicatura, abogado en ejercicio, para que represente en el trámite de la regencia, toda vez que mi condición de víctima – denunciante, tengo derecho a ser asistido por un abogado; en virtud de mis derechos a la verdad, a la justicia y a la reparación. E igualmente a intervenir actividades judiciales, conociendo y en su caso controvirtiendo las decisiones que se adopten dentro del mismo. Confiero a mi mandatario procesal las facultades propias del encargo y particularmente las de recibir, desistir, conciliar, transigir y sustituir.

Respetuosamente

Con todo respeto,

  
GUILLERMO SANCHEZ POLO  
C.c. No. 92.225.687

Acepto.

  
OSWALDO PUERTA ALVAREZ  
C.C. No 92.522.042 de Sincelejo.  
T.P. No 100674 del C.S.J.

cc: 3042448996

República de Colombia  
Departamento de Sucre  
Santiago de Tolú  
NOTARIA UNICA



Tolu, Octubre 30 de 2020

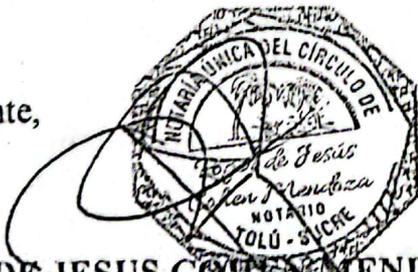
Señor:  
**GUILLERMO SANCHEZ POLO**  
Tolu - Sucre

Ref: Respuesta a derecho de Petición

En respuesta al derecho de petición me permito manifestarle que revisados los archivos de Protocolo Escriturario de esta Notaria, NO se encontró la Escritura Publica No. 282 del 14-07-1998. Por lo tanto le manifiesto que dicho instrumento Escriturario NO hace parte del Protocolo de esta Notaria.

Con el mayor sentido de colaboración,

Atentamente,



**ROGER DE JESUS COHEN MENDOZA**  
Notario Único de Tolu - Sucre



Carrera 3ª # 14-22 Local 3 - Telefax: 005-288-4365 - Cel: 3008035294

Email: [notarijatolu@hotmail.com](mailto:notarijatolu@hotmail.com)  
[unicatolu@supernotariado.gov.co](mailto:unicatolu@supernotariado.gov.co)





# DIEGO A. PEINADO GARRIDO

ABOGADO

Señor

**JUEZ PROMISCUO MUNICIPAL DE COVEÑAS.**

E. S. D.

Ref.: **DEMANDA DE RESTITUCIÓN INMUEBLE ARRENDADO**

Demandantes: **JESUS DAVID SANCHEZ DEL RIO- MARIA REBECA SANCHEZ DEL RIO.**

Demandado: **GUILLERMO SANCHEZ POLO.**

Radicado: 70221 40 890 01 **2022 334 00**

**Asunto:** Contestación de Demanda.

**DIEGO PEINADO GARRIDO**, abogado en ejercicio, portador de la tarjeta profesional No. 228.579 del C.S. de la J., e identificado con la Cedula de Ciudadanía N° 1.104.864.093 de Tolú, actuando en calidad de apoderado del señor **GUILLERMO SANCHEZ POLO** identificado con la Cedula de Ciudadanía N° 92.225.687 de Tolú, quien es la parte demandada dentro del proceso de la referencia y domiciliado en el municipio de Coveñas-Sector Punta de Piedra- (Ampliamente conocido), por medio del presente vengo a dar contestación a la demanda, lo cual hago en los siguientes términos:

## I. CUESTIÓN PRELIMINAR- DERECHO A SER OÍDO

Su señoría se hace necesario en aras de proteger los derechos constitucionales a mi representado **GUILLERMO SANCHEZ POLO**, especialmente el de Defensa y Contradicción, que se escuche dentro de este proceso, sin que le sea exigido depositar a órdenes del juzgado los cánones de arrendamiento supuestamente adeudados.

Ya que si bien el artículo 384 del código general del proceso, así lo señala, tal como se formulará en las excepciones de mérito, el demandado desde ya manifiesta a su despacho que desconoce el contrato de arrendamiento base de esta acción en su integridad, por ende, la calidad que se le endilga de Arrendatario, al no haber aceptado en forma escrita no mucho menos verbal el mismo.

En tal contexto, no se le puede imponer al demandado la carga de pagar los cánones de arrendamiento, y en tales apreciaciones, habrá que aplicarse la regla jurisprudencial adoptada por la cortes constitucional, según la cual, cuando existen **dudas frente a la existencia del contrato** y la **vocación de arrendataria de la pasiva**, deberá oírse al demandado en



# DIEGO A. PEINADO GARRIDO

ABOGADO

todo caso, sin que se le exija pagar los cánones de arrendamiento como exige el artículo 384 del Código General del Proceso.

*Ahora bien, esa pauta general tiene una subregla, desarrollada por esta corporación en sentencias de tutela, **a partir de la cual la limitación a ser oído en juicio, no tiene cabida cuando se presentan serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento.***

*Lo anterior encuentra fundamento en que el contrato de arrendamiento es la fuente de derecho inicial que regula la relación entre arrendador y arrendatario, conteniendo éste las obligaciones y prerrogativas de cada parte contractual. Por lo tanto, si se cuestiona la existencia de tal convención, no es posible deducir claramente el incumplimiento de una de las partes. Así, atendiendo razones de justicia y equidad, el juez solo puede hacer uso de las limitantes al derecho de defensa cuando previamente ha efectuado la verificación de la existencia real del contrato de arrendamiento. (Resaltado fuera del texto).*

No es que el artículo 384 del Código General del Proceso, haya sido declarado inconstitucional, sino que se la ha dado una interpretación desde los principios de justicia y equidad, exigiendo al juez de la causa una valoración preliminar sobre el contrato, tal como lo la ha reiterado la corte constitucional.

En el caso que nos ocupa, tal como lo manifestaré en la contestación a los hechos y en la excepciones a proponer, mi representado pone entredicho y desconoce la existencia del contrato de arrendamiento que pretenden hacer valer los demandantes en esta causa petendi, toda vez que mi representada no ha celebrado contrato de arrendamiento verbal o escrito con la misma, de tal suerte que estas situaciones conlleven a mi representado al desconocimiento total del contrato obrante como prueba en el plenario.

No obra prueba diferente a las declaraciones aportadas cuyo contenido se cuestiona, que permitan al juez deducir que mi representado ostenta la calidad de arrendatario, no existe comprobante o recibo de pago de cánones o transferencias hechas en favor de los demandantes, no existe nada que así lo demuestre.

La demandante no ha cumplido con la carga procesal probatoria de demostrar la existencia del negocio jurídico, no está demostrado el supuesto de hecho, es decir, no existe la certeza de la celebración y





# DIEGO A. PEINADO GARRIDO

ABOGADO

vigencia del contrato de arrendamiento supuestamente celebrado entre las partes.

En este orden de ideas, llama poderosamente la atención al suscrito, y eso lo debe tener presente su señoría, el hecho de que los Demandantes hayan dejado pasar más de dos años desde el supuesto incumplimiento del contrato (Cesación de Pago) para presentar la demanda que hoy nos ocupa.

La anterior situación es un indicio en contra de la Certeza del perfeccionamiento y vigencia del contrato y fue objeto de estudio en la sentencia T-118 de 2012, al señalar lo siguiente:

Como lo indicó la Sala Novena de Revisión en la sentencia T-118 de 2012, es un indicio en contra de la certeza del perfeccionamiento y vigencia del contrato, el hecho de que se demande la restitución del inmueble pasado un tiempo considerable después de la fecha en que se afirma la cesación de pagos por concepto de cánones de arrendamiento. La tardanza en la reclamación del derecho indica la incertidumbre acerca de la existencia del negocio jurídico, además contradice la regla de la experiencia según la que un arrendador que se vea defraudado en sus derechos acudirá en un tiempo razonable a los trámites extrajudiciales y judiciales necesarios para obtener la restitución del inmueble y el pago de las rentas adeudadas.

En conclusión, al no existir la certeza real de la celebración del contrato de arrendamiento que hoy nos ocupa, se debe por tanto escuchar al demandado **GUILLERMO SANCHEZ POLO** exonerándolo de la carga de pagar cánones de arriendo en cualquier etapa del proceso.

Así el demandado deberá ser oído en todo el proceso, de lo contrario se incurriría en una vía de hecho por parte del despacho al no verificar preliminarmente la verdadera existencia del contrato y aplicar errónea y automáticamente, las disposiciones contenidas en el numeral 4 del artículo 384 del Código General del Proceso, vulnerando el derecho fundamental a la defensa y contradicción, máxime cuando el aquí demandado no ha celebrado el mencionado contrato que se pretende hacer valer en este proceso, bajo ninguna calidad y mucho menos la de Arrendatario.

## II. AMPARO DE POBREZA PARA GASTOS Y DESIGNACIÓN DE APODERADO JUDICIAL





# DIEGO A. PEINADO GARRIDO

ABOGADO

Mi poderdante mediante escrito aparte, y bajo la gravedad de juramentos solicita el amparo de pobreza de que habla el artículo 151 del CGP, a su vez me otorga poder, para que me sea reconocido en las presentes diligencias como apoderado en **AMPARO DE POBREZA** y para que le sea exonerado de los gastos que ocasionen este asunto, al no tener capacidad para atender los mismos, sin menoscabo de lo necesario para su propia subsistencia y al ser una persona adulta que vela por su cónyuge quien padece una penosa enfermedad.

### III A LOS HECHOS.

1.-. No es cierto totalmente, el contrato de Arrendamiento aducido en la presente demanda, no ha existido ni existe en realidad y actualidad, y mucho menos en las calidades atribuidas a las partes, esto es, (**LUIS EDUARDO SANCHEZ POLO**-Arrendador y **GUILLERMO SANCHEZ POLO** – Arrendatario).

Lo aquí ocurrido no es más que un engaño o verdadero fraude procesal y un cumulo de engaños y mentiras al operador judicial, pues lo que pretenden en realidad los demandantes es despojar a mi mandante de la calidad de poseedor tiene sobre el bien que se pretende restituir.

Mi representado desconoce plena y absolutamente el contrato verbal de arrendamiento que se pretende hacer valer en el presente proceso, puesto que en ningún momento ha celebrado contrato de arrendamiento.

Al bien que se pretende restituir en realidad le corresponde la Escritura Pública N° 169 del 4 de Septiembre de 1980 de la Notaría de Tolú, escritura mediante la cual, la señora **BRUNILDA POLO DE SANCHEZ** adquiere de manos del señor **RAFAEL MOSCOTE ORTIZ** el derecho de posesión que en esa época este tenía sobre “una casa de techo de palma, con paredes en bloques de cemento y pisos de cemento, constante de dos cuartos, sala-comedor, cocina, un baño de servicio, ubicada en el sector punta de piedra, perteneciente en su época al municipio de Tolú, inscrita con la cedula catastral N° 0020002-030 y determinado el lote por los siguientes linderos y medidas: por el Norte con el caño de la caimanera, y mide 14 metros; por el Sur con manglares y terrenos cenagosos, y mide 14 metros, por el Este, con propiedad de tomas Ávila y mide 60 metros, y por el Oeste con predios de Domingo Marmolejo y mide 60 metros.

Lo particular del caso, es que por la naturaleza del bien, es decir, por tener el carácter de Baldío, la escritura arriba mencionada nunca pudo ser registrada en la Oficina de registro de instrumentos públicos por parte de la

Santiago de Tolú – Sucre, Calle 10 Cra 7 A, Tel. 3013506274, Email: [diegopg85@hotmail.com](mailto:diegopg85@hotmail.com)





# DIEGO A. PEINADO GARRIDO

ABOGADO

mencionada **BRUNILDA POLO DE SANCHEZ**, ya que conforme a la Circular N° 001- emanada de la Capitanía de Puertos de Coveñas, de acuerdo al decreto ley 2324 de 1.984 no se podían hacer compras o ventas sobre los terrenos que estuvieran en la línea de Bajamar sin que antes se expidiera autorización por parte de esa entidad.

La autorización aludida nunca fue expedida, por lo que la señora **BRUNILDA POLO DE SANCHEZ** nunca pudo legalizar la referida escritura, pero sí pudo ejercer posesión con ánimo de señor y dueña sobre el bien, posesión esta que hoy está en cabeza de mi mandante quien convivió con su señora madre **BRUNILDA POLO DE SANCHEZ** hasta el día de su muerte, y de la cual automáticamente hereda la posesión.

No es cierto que al bien que se pretende restituir le corresponda la escritura pública N° 282 de fecha 17 de Julio de 1998 de la notaría de Tolú y el folio de matrícula Inmobiliaria N° 340-89023, pues la misma está plagada de irregularidades en su creación o expedición, porque no existe en la vida jurídica, lo cual sustento en lo siguiente:

- a. Sobre el bien en cuestión, según el dicho de los demandantes se elaboró escritura pública, en la cual el Municipio de Santiago de Tolú le vende el referido bien al señor **LUIS EDUARDO SANCHEZ POLO**, padre de los hoy demandantes, quienes a partir del año 2020 reclaman la propiedad manifestando que el municipio de tolú se la había vendido a su papá.
- b. Ante lo manifestado por los demandantes, mi representado hace la consulta en Instrumentos Públicos y evidentemente le expiden el certificado de tradición con el folio de matrícula Inmobiliaria N° 340-89023, en se hace referencia a la venta, razón por lo cual mi representado se acerca a la notaría y alcaldía de tolú, a fin de que le expidieran la primera (Notaría) copia de la referida escritura y la segunda (Alcaldía) copia de resolución de adjudicación en favor del señor **LUIS EDUARDO SANCHEZ POLO**, obteniendo respuestas negativas a las peticiones de mi representado, es decir, la Notaría de Tolú manifestó en escrito el cual se anexa: " ... En respuesta al Derecho de Petición me permito manifestarle que revisados los archivos de protocolo escriturario de esta notaría, **NO** se encontró la referida escritura y por la tanto, la misma no hace parte del protocolo escriturario de esa notaría, y en el municipio no existe adjudicación a favor del mencionado señor.





# DIEGO A. PEINADO GARRIDO

ABOGADO

c. La anterior situación fueron puestas en conocimiento de las autoridades correspondientes, tales como la Fiscalía 16 Seccional de Sincelejo, la cual está adelantando los trámites y pesquisas correspondientes por los delitos de falsedad **FALSEDAD EN DOCUMENTO PUBLICO y FRAUDE PROCESAL**, a fin de demostrar los vicios del citado título y judicializar por los mencionados delitos a los señores **JESUS DAVID SANCHEZ DEL RIO y MARIA REBECA SANCHEZ DEL RIO**.

**2.-.** Es falso, y no hay manera de explicarse como un arrendador espera Diez (10) años de mora del canon de arrendamiento pactado, para proceder a demandar a su arrendatario. Eso no lo creen ni los mismos demandantes ni su apoderado, eso es una inventiva de los demandantes en complicidad con los declarantes firmantes de las declaraciones aportadas, con el fin de despojar y desconocer la calidad de poseedor que mi representado tiene y ejerce sobre el bien cuya restitución se pretende.

Por tanto señor juez, allí en los dichos señalados por los demandantes no existe una verdadera relación Arrendador- Arrendatario, sino un vínculo real de mi representado con el inmueble, pues este tiene la posesión del mismo, posesión esta que pretenden los demandantes pretenden elquilmarle presentando una demanda de restitución de inmueble cimentado sobre engaños y falsedades.

Cabe preguntarse señor juez solamente por curiosidad,¿ será que un arrendador se demora tanto tiempo en demandar a su arrendatario cuando presenta una morosidad tan alta, de tantos, meses, de tantos años? .Sencillamente señor juez eso no se da en este tipo de relaciones entre arrendador y arrendatario. El demandado jamás y nunca ha cancelado a su difunto hermano y a los demandantes ningún canon de arrendamiento y no se lo ha pagado nunca simple y llanamente porque dicho contrato jamás ha existido y mi representado desconoce el aludido contrato.

**3.-.** También es un hecho falso, y nadie se explica como una persona que ejerce una sana y verdadera posesión sobre un inmueble, le realice graves daños al mismo, por el contrario, al ser un verdadero poseedor lo que procura mi mandante es mantenerlo en buen estado de conservación, realizándole toda series de mantenimientos y mejoras sin que sea necesario pedir anuencia o consentimiento los demás, pues mi mandante no





# DIEGO A. PEINADO GARRIDO

ABOGADO

reconoce derecho a los demandantes y a terceros sobre el mencionado bien.

4.-. No es cierto, y se explica su falsedad con base en lo narrado al contestar el hecho primero, entre las partes jamás ha existido un contrato de Arrendamiento.

5.-. No me consta, deberá probarse dentro del proceso, sin embargo se reitera que los demandantes nunca han vivido en el inmueble que se pretende restituir, porque nunca han sido titulares legítimos o han ejercido posesión sobre el bien.

## IV. A LAS PRETENSIONES

Respetuosamente mi poderdante y el suscrito nos oponemos por carecer de fundamento factico y jurídico conforme a lo siguiente:

**A LA PRIMERA**, Solicitamos que se rechace esta pretensión, puesto que como se ha dicho, entre los demandantes y el demandado no existe ni ha existido jamás ningún contrato de arrendamiento, de tal suerte que no se tendrá que dar por terminado ningún contrato de arrendamiento simplemente porque no existe.

**A LA SEGUNDA**, Nos oponemos a este pretensión, ya que mi mandante no ostenta la calidad de arrendatario **y que debe escucharse en este proceso al demandado** puesto que este no ha suscrito en ningún momento contrato de arrendamiento, pues su vinculación con el inmueble a restituir es en calidad de poseedor de buena fe, por tanto, no aplica en este caso lo dispuesto en el inciso segundo del numeral 4 del Artículo 384 del C.G.P., y así con todo respeto se lo estamos solicitando al señor juez.

**A LA TERCERA**, Nos oponemos y solicitamos su rechazo, pues no existe contrato de arrendamiento alguno suscrito entre las partes, y el bien no se encuentra desocupado, no se descubre que está abandonado, no está en estado grave de deterioro y mi poderdante lo que ejerce es una verdadera posesión sobre el bien.

**A LA CUARTA**, Nos oponemos a esta pretensión, fundamentamos lo anterior en que la condena en pago de costas es eventual, por cuanto que está siempre sujeta a no solamente el éxito de las pretensiones de la demanda, sino de otras situaciones, tal como lo plantea el artículo 365 del código general del proceso.

## EXCEPCIONES

Santiago de Tolú – Sucre, Calle 10 Cra 7 A, Tel. 3013506274, Email: [diegopg85@hotmail.com](mailto:diegopg85@hotmail.com)





# DIEGO A. PEINADO GARRIDO

ABOGADO

Además de las que se desprenden de la contestación de los hechos y pretensiones de la demanda, propongo las siguientes excepciones de fondo.

**PRIMERA: INEXISTENCIA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** que se dice se celebró entre el señor **LUIS EDUARDO SANCHEZ POLO** como arrendador y el señor **GUILLERMO SANCHEZ POLO** como arrendatario sobre un inmueble ubicado en el sector de punta de piedra perteneciente al municipio de Coveñas.

Tal excepción se fundamenta básicamente en el hecho de que entre ambas partes no se ha celebrado ningún contrato de arrendamiento, que mi representado lo que es en realidad poseedor del inmueble que se pretende restituir y que jamás ni antes ni ahora mi mandante ha efectuado pago alguno por concepto de cánones, por en la realidad tal contrato no existe.

Es inaudito y desde todo punto de vista ajeno a la costumbre y a la ley que el arrendador espere tanto tiempo a su arrendatario para demandar la entrega del inmueble arrendado cuando ha transcurrido tanto tiempo de mora. Esto indica señor juez muy a las claras que aquí no existe ese contrato, y que lo afirmado por nosotros en la contestación de la demanda lo probaremos a lo largo del proceso.

## **SEGUNDA: FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA.**

Como se ha afirmado a lo largo de la contestación a los hechos narrados en el libelo introductor, el aquí demandado **GUILLERMO SANCHEZ POLO**, carece de toda legitimación dentro de esta causa para actuar en el rol pasivo del proceso, por dos causas:

- 1.1 La primera razón es que el señor **GUILLERMO SANCHEZ POLO**, no ha suscrito ni en forma verbal o escrita contrato de arrendamiento alguno con los demandantes, pues re reitera, mi poderdante lo que tiene es una posesión sobre el que se pretende restituir.
- 1.2 La segunda razón es que al no haber celebrado contrato de arrendamiento, es despacho no puede aceptar que mi representado lo haya celebrado y mucho menos en la calidad señalada en la demanda.

## **TERCERA: DESCONOCIMIENTO PLENO Y ABSOLUTO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.**

Santiago de Tolú - Sucre, Calle 10 Cra 7 A, Tel. 3013506274, Email: [diegopg85@hotmail.com](mailto:diegopg85@hotmail.com)





# DIEGO A. PEINADO GARRIDO

ABOGADO

Como se ha referido este apoderado en el transcurso de esta respuesta, mi defendido desconoce completa y absolutamente el contrato verbal que se pretende ejecutar en este proceso, y por ende desconoce la calidad que se le endilga (Arrendatario), ya que nunca ha mediado su voluntad celebrando el mismo, indicando desde ya que no pueden prosperar las pretensiones de la demanda, pues ello implicaría desconocer criterios de justicia material, en cuanto significaría privilegiar a la parte actora, exigiendo el cumplimiento de un contrato que jamás ha celebrado mi poderdante.

Además de que debe tenerse en cuenta que las pruebas aportadas por la demandante además de insuficientes, resultan sospechosas, pues la demanda está cimentada sobre cuatro declaraciones extraproceso que fueron milimétricamente diseñadas para que todos los declarantes concordaran a unísono en lo mismo, es decir, se imprimió la misma declaración impresa para que todos la firmaran, aportando con ello un supuesto conocimiento pleno de los hechos.

## **CUARTO: COBRO DE LO NO DEBIDO.**

Tal como se menciona en la contestación a los hechos de la demanda, el contrato de arrendamiento no existe, mi mandante jamás lo ha celebrado ni en forma verbal ni mucho menos escrita y jamás pagó ni ha pagado canon alguno por no existir contrato de arrendamiento, el contrato es totalmente espurio, carente de validez.

Mi representado se reitera, ejerce es una posesión sobre el Bien que pretenden los demandantes se les restituya.

## **QUINTA: INEXISTENCIA DE CAUSA PARA DEMANDAR:**

Fundamentada esta excepción en lo que se ha manifestado a lo largo de la presente excepción.

## **SEXTA: TEMERIDAD Y 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.

Santiago de Tolú - Sucre, Calle 10 Cra 7 A, Tel. 3013506274, Email: [diegopg85@hotmail.com](mailto:diegopg85@hotmail.com)





# DIEGO A. PEINADO GARRIDO

ABOGADO

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.

Se presenta esta excepción teniendo en cuenta que los demandantes faltan a la verdad al tratar de inducir en error al despacho haciéndole creer con afirmaciones y manifestaciones que mi poderdante ostenta una calidad de arrendatario, cuando en realidad la calidad que ostenta mi representado es la de poseedor y no otra calidad porque sencillamente no ha celebrado contrato alguno.

## **SEPTIMA: GENERICA**

Solicito al despacho que se reconozca oficiosamente cualquier excepción de mérito a partir de los hechos que se llegaren a probar dentro de esta causa judicial, de conformidad con el artículo 282 del C.G. del P.

Ruego en consecuencia, declarar probadas todas las excepciones, negando las suplicas de la demanda, dando por terminado el proceso y condenando en costas a la parte demandante.

## **PRUEBAS**

Adjunto con la presente contestación para que sean tenidas como pruebas en este proceso las siguientes:

## **DOCUMENTALES**

1. Copia de Circular N° 001- emanada de la Capitanía de Puertos de Coveñas, referida a la autorización por parte de esa entidad para hacer compras o ventas sobre los terrenos que estuvieran en la línea de Bajamar.
2. Copia de la Escritura Pública N° 169 del 4 de Septiembre de 1980 de la Notaría de Tolú, escritura mediante la cual, la señora **BRUNILDA**





# DIEGO A. PEINADO GARRIDO

ABOGADO

**POLO DE SANCHEZ** adquiere de manos del señor **RAFAEL MOSCOTE ORTIZ** el derecho de posesión que hoy ostenta mi mandante.

3. Copia de la respuesta de fecha octubre 30 de 2020 emitida por la Notaría única de Tolú al derecho de petición presentado por mi representado **GUILLERMO SANCHEZ POLO**, a la que se hace referencia en la contestación al hecho primero.
4. Copia de Denuncia radicada ante la fiscalía 16 seccional de Sincelejo en contra de los demandantes **JESUS DAVID SANCHEZ DEL RIO** y **MARIA REBECA SANCHEZ DEL RIO**.

## TESTIMONIALES

**INTERROGATORIO DE PARTE-** Respetuosamente solicito interrogar a los demandantes **JESUS DAVID SANCHEZ DEL RIO** y **MARIA REBECA SANCHEZ DEL RIO** y a mi representado.

Solicito se sirva hacer citar a los señores:

**CARMEN LUCIA QUINTERO ARRIETA**, Identificada con la cedula de Ciudadanía N° 32.990.452 quien puede ser ubicado en la segunda ensenada frente al hotel NITANA en Coveñas, para que depongan todo cuanto sepan sobre los hechos que dieron origen a esta demanda y sobre la contestación.

**YONI JULIO PALENCIA**, Identificado con la cedula de Ciudadanía N° 92.226.233 quien puede ser ubicado en la carrera 8 N° 11-35 Barrio calle nueva en Tolú, para que depongan todo cuanto sepan sobre los hechos que dieron origen a esta demanda y sobre la contestación.

**MANUEL DE JESUS JARABA MONTERROZA**, Identificado con la cedula de Ciudadanía N° 4.020.775 quien puede ser ubicado en el barrio guayabal en el municipio de Coveñas, para que depongan todo cuanto sepan sobre los hechos que dieron origen a esta demanda y sobre la contestación.

**CESAR PEINADO ESTRADA**, quien puede ser ubicado en el HOTEL BAHÍA-Sector punta de piedra en el municipio de Coveñas., para que depongan

Santiago de Tolú – Sucre, Calle 10 Cra 7 A, Tel. 3013506274, Email: [diegopg85@hotmail.com](mailto:diegopg85@hotmail.com)





# DIEGO A. PEINADO GARRIDO

ABOGADO

todo cuanto sepan sobre los hechos que dieron origen a esta demanda y sobre la contestación.

**BENJAMIS SOTOMAYOR URZOLA**, quien puede ser ubicado en la carrera 6ª, calle Nueva York, Barrio el progreso en el municipio de Tolú, para que depongan todo cuanto sepan sobre los hechos que dieron origen a esta demanda y sobre la contestación.

**JORGE TADEO SANCHEZ POLO**, quien puede ser ubicado en la carrera 41D78B48 en Barranquilla o en el celular 3046605404 o a través del suscrito, para que depongan todo cuanto sepan sobre los hechos que dieron origen a esta demanda y sobre la contestación.

**BRUNILDA ISABEL SANCHEZ POLO**, Identificada con la cedula de Ciudadanía N° 45.447.458 quien puede ser ubicado en la Calle 120 #22-18 en Barranquilla, para que depongan todo cuanto sepan sobre los hechos que dieron origen a esta demanda y sobre la contestación.

**HERNANDO SANCHEZ POLO**, quien puede ser ubicado en la carrera 41D78B48 en Barranquilla o en el celular 3046605404 o a través del suscrito, para que depongan todo cuanto sepan sobre los hechos que dieron origen a esta demanda y sobre la contestación.

**EMA SANCHEZ POLO**, Identificada con la cedula de Ciudadanía N° 45.429.168 quien puede ser ubicado en la carrera 41D78B48 en Barranquilla o en el celular 3046605404 o a través del suscrito, para que depongan todo cuanto sepan sobre los hechos que dieron origen a esta demanda y sobre la contestación.

**ALFONSO RIOS BERMUDEZ**, quien puede ser notificado a través del Suscrito, para que depongan todo cuanto sepan sobre los hechos que dieron origen a esta demanda y sobre la contestación.

## OFICIO

Solicito oficiar a las siguientes entidades:

**NOTARÍA UNICA DE TOLÚ**, a fin de que certifique veracidad o autenticidad de la respuesta fecha octubre 30 de 2020 emitida por la Notaría única de Tolú al derecho de petición presentado por mi representado **GUILLERMO SANCHEZ POLO** y en caso contrario expida copias de la referida escritura.





# DIEGO A. PEINADO GARRIDO

ABOGADO

**NOTARÍA TERCERA DE SINCELEJO**, a fin de que expida copia de la escritura y sus anexos con la cual se dio apertura a la sucesión en la cual se adjudicó el bien objeto de este proceso a los demandantes, esto es, la escritura 282 de julio de 1998 de la Notaría de Tolú.

**ALCALDIA MUNICIPAL DE TOLÚ**, a fin de que expida copia de la resolución de adjudicación en favor del señor **LUIS EDUARDO SANCHEZ POLO**, tenida en cuenta para la escritura 282 de julio de 1998 de la Notaría de Tolú.

**FISCALÍA 16 SECCIONAL DE SINCELEJO**, a fin de que certifique el estado del proceso contra los **JESUS DAVID SANCHEZ DEL RIO** y **MARIA REBECA SANCHEZ DEL RIO**, en el cual pusieron de presenta las irregularidades que rodean a la escritura 282 de julio de 1998 de la Notaría de Tolú.

## ANEXOS

1. Poder para Actuar.
2. Documentos relacionados en el acápite de pruebas.

Del Señor Juez, atentamente,

**DIEGO A. PEINADO GARRIDO**

CC. N° 1.104.864.093 de Tolú.

T.P N° 228.579 del C. S. de la J.





# DIEGO A. PEINADO GARRIDO

ABOGADO

Señor  
**JUEZ PROMISCOU MUNICIPAL DE COVEÑAS.**  
E. S. D.

Ref.: **DEMANDA DE RESTITUCIÓN INMUEBLE ARRENDADO**  
Demandantes: **JESUS DAVID SANCHEZ DEL RIO- MARIA REBECA SANCHEZ DEL RIO.**  
Demandado: **GUILLERMO SANCHEZ POLO.**  
Radicado: 70221 40 890 01 2022 334 00

**Asunto:** Otorgamiento de poder

**GUILLERMO SANCHEZ POLO**, identificado como aparece al pie de mi firma, ante usted con el debido respeto me dirijo para manifestarle que otorgo poder especial, amplio y suficiente en cuanto derecho se refiere al doctor **DIEGO A PEINADO GARRIDO**, mayor de edad, domiciliado y residente en esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.104.864.093 de Tolú, abogado en ejercicio, portador de la tarjeta profesional No. 228.579 del C.S. de la J., para que me represente dentro del Proceso de la Referencia, y en mi nombre y representación conteste la Demanda, aportando pruebas y proponiendo las excepciones a que haya lugar.

Desde ya manifiesto al despacho que mi apoderado cuenta con todas facultades contenidas en el artículo 74 del C.G.P., en especial las de recibir, transigir, conciliar, sustituir, desistir, renunciar, reasumir, presentar recursos de ley y Demanda de Reconvención, proponer excepciones y tacha de falsedades y todas aquellas que tiendan al buen y fiel cumplimiento de su gestión.

Reconózcase personería jurídica al apoderado judicial.

Atentamente,

  
**GUILLERMO SANCHEZ POLO**  
C.C. N° 92.225.687 de Tolú.

Acepto:

  
**DIEGO PEINADO GARRIDO**  
C.C. 1.104.864.093 de Tolú  
T.P. No. 228.579 del C.S. de la J.

<b>PRESENTACIÓN PERSONAL</b>	
El anterior escrito fue presentado a: <u>NOTARIO UNICO DEL CIRCULO DE TOLU - SUCRE</u>	
Personalmente por:	<u>Guillermo Sanchez Polo</u>
quien exhibió la C.C.	<u>92.225.687</u>
y tarjeta profesional de:	<u>C.S.J</u>
Fecha:	<u>25 ENE 2023</u>



Santiago de Tolú - Sucre, Calle 10 Cra 7 A, Tel. 3013506274, Email: [diegopg85@hotmail.com](mailto:diegopg85@hotmail.com)



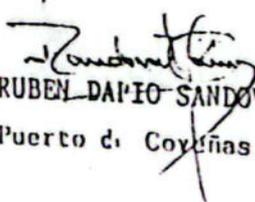
ARMADA NACIONAL

CAPITANIA DE PUERTO DE COVEÑAS

C I R C U L A R No. 001- '3

Dentro de las campañas emprendidas por el Gobierno Nacional y de acuerdo con la legislación consignada en la nueva carta magna referente al uso y goce de los espacios públicos, está el de preservar las playas y los terrenos de bajamar; por lo que se solicita a todas aquellas personas que tienen construcciones a todo lo largo del Golfo de Morrosquillo, que antes de realizar cualquier compra, venta, construcción o mejoras deben acercarse a la Oficina de Litorales de la Capitania de Puerto de Coveñas con el fin de ~~asesorarlos~~ para obtener el respectivo permiso de acuerdo a lo ordenado en el título IX capítulo 1 artículo 166 y siguientes del Decreto Ley 2324 de 1.984.

Igualmente se informa que la única autoridad competente para otorgar permiso de construcción y concesión en terrenos de BAJAMAR Y PLAYAS, es la DIRECCION GENERAL MARITIMA por medio de una RESOLUCION, por consiguiente cualquier otro documento no es válido para construir, comprar o vender en estas zonas que son terrenos de la Nación. Lo anterior para evitar el INICIO DE CUALQUIER INVESTIGACION DE CARACTER ADMINISTRATIVO por CONSTRUCCIONES EN BIEN DE USO PUBLICO Y BAJO LA JURISDICCION DE DIMAR sin la respectiva autorización.

1  
  
Capitán de Fragata RUBEN DAMIAN SANDOVAL GOMEZ  
Capitán de Puerto de Coveñas.



ESCRITURA NUMERO CIENTO SESENTA Y NUEVE (169)

En Toldá, cabecera del Circulo Notarial del mismo nombre, en el Departamento de Sucre, República de Colombia, a los cuatro (4) dias del mes de

Septiembre, del año de mil novecientos ochenta (1980),

ante mi, Eparquio González Vergara, Notario Publico Principal y Unico de este circulo, compareció el señor Rafael Antonio Moscote Ortiz, mayor de edad, soltero, vecino de Coveñas y de tránsito en este lugar, identificado con la cédula de ciudadanía No. 6.815.215, expedida en Sancelejo, y Libreta Militar No. 818522 del Distrito Militar No. 11, de todo lo cual doy fé, y dijo: PRIMERO.- Que transfiere, a título de venta a favor de la señora Brunilda Polo de Sanchez, con quien no tiene parentesco, el derecho de propiedad y posesión que el exponente tiene sobre una casa de techo de palma, paredes de bloques de cemento y pisos de cemento, constante de dos (2) cuarto, sala-comedor, cocina, un baño con su servicio sanitario completo, y además un Aljibe, conjuntamente con el suelo solar que la contiene, ubicada en el sector de Punta de Piedra, jurisdicción de este Municipio, inscrita en el Catastro con la cédula No. 0020002-030, y determinado el lote por los siguientes linderos y medidas: por el Norte, con el caño de La Caimanera, y mide catorce (14) metros; por el Sur, con manglares y terrenos cenagosos, y mide catorce (14) metros; por el Este, con propiedad de Tomás Avila, y mide sesenta (60) metros; y por el Oeste, con predio de Domingo Marmolejo, y mide sesenta (60) metros. SEGUNDO.- Que el precio de esta venta es la suma de DOSCIENTOS MIL PESOS (\$200.000.00) moneda corriente, que el exponente declara haber recibido a su entera satisfacción de manos de la compradora, sin poder decir ni alegar lo contrario, en ningún tiempo ni lugar. TERCERO.- Que el inmueble que vende, lo adquirió el exponente de la siguiente manera: El lote solar, por haberlo venido poseyendo real y materialmente sin título

serena, quieta, pacífica e ininterrumpida por un lapso

...ona alguna en el dominio del mismo, y la edificación por haber  
hecho construir con sus propios esfuerzos y recursos económicos.  
CUARTO. Que el inmueble que vende se halla libre de hipotecas,  
tas, embargos, condiciones resolutorias y, en general, de toda clase  
de gravámenes o limitaciones del dominio, y que el vendedor se obliga  
ga al saneamiento de esta venta en todos los casos de la ley. QUINTO.  
TO. Que desde la fecha de esta escritura, la compradora puede entrar  
trar libremente en dicho predio, tomar posesión del mismo y ejecu-  
tar allí todos los actos propios al pleno dominio de la propiedad  
privada como su única y legítima propietaria. Presente a este  
otorgamiento la señora Brunilda Polo de Sanchez, mayor de edad y  
vecina de Barranquilla, de tránsito en este lugar, identificada con  
su cédula de ciudadanía No. 26.932.101 expedida en Tenerife (Magda-  
lena), de todo lo cual doy fé, dijo: Que impuesta del por menor de  
la presente escritura y de la venta de las mejoras y el solar que  
las contiene, descrito en el punto PRIMERO de este instrumento, la  
acepta en todas y cada una de sus partes por estar de conformidad  
con lo pactado previamente entre los otorgantes. Leído que le fué  
a los otorgantes el texto de esta escritura, lo aprobaron y firman  
por ante mi y conmigo el Notario que doy fé. INSERTOS. Certificados  
de paz y salvo con las rentas nacionales de los señores Mostote -  
Ortiz Rafael Antonio y Polo de Sanchez Brunilda, Nos. XR785956 y XR  
782215 ---, fechados en Agosto 20 y Junio 5 /80, ---- y válidos has-  
ta Diciembre 30 y 31/80, expedidos por Recaudación y Administración  
de Impuestos Sincelajo y Tolu, .. La presente escritura fue elabora-  
da en la hoja de papel No. MM 051.60785.

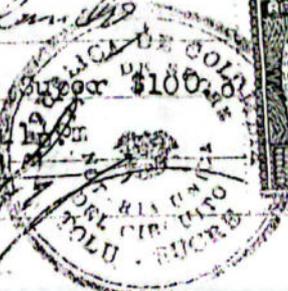
Los otorgantes.

*Rafael Mostote*

*Brunilda Polo de Sanchez*

Derechos \$470.00 Fondo y Honor \$100.00

El Notario Publico del Circulo de



7

República de Colombia

Departamento de Sucre

Santiago de Tolú

NOTARÍA UNICA

Tolu, Octubre 30 de 2020

Señor:

**GUILLERMO SANCHEZ POLO**

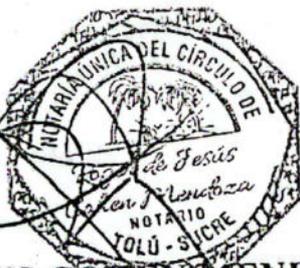
Tolu - Sucre

Ref: Respuesta a derecho de Petición

En respuesta al derecho de petición me permito manifestarle que revisados los archivos de Protocolo Escriturario de esta Notaria, **NO** se encontró la Escritura Publica No. 282 del 14-07-1998. Por lo tanto le manifiesto que dicho instrumento Escriturario **NO** hace parte del Protocolo de esta Notaria.

Con el mayor sentido de colaboración,

Atentamente,



**ROGER DE JESUS COHEN MENDOZA**  
Notario Único de Tolu - Sucre



Carrera 3ª # 14-22 Local 3 - Telefax: 005-2884365 - Cel: 3008035294

Email: [notariatolu@hotmail.com](mailto:notariatolu@hotmail.com)

[unicatolu@supernotariado.gov.co](mailto:unicatolu@supernotariado.gov.co)

**SNN** SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La garantía de la fe pública



Señores  
FISCALIA GENERAL DE LA NACIÓN DE SINCELEJO (SUCRE) -  
Asignaciones  
E. S. D.

RESPETADO DOCTOR(a):

**GUILLERMO SANCHEZ POLO**, persona mayor de edad, identificado como aparece al pie de mi correspondiente firma, domiciliado y residente en Sector la enseñad; formulo denuncia de carácter penal contra los Señores **EFRAIN CARDENA DOMICILIADO EN CARTAGENA ADRIANA GALINDO MORENO** Domiciliado En Medellín Antioquia, **JEANS EDUARDO SANCHEZ DEL RIO** Domiciliado En Turbaco – Bolívar y **MARIA REBECA SANCHE DEL RION**, herederos de señor **LUIS EDUARDO SANCHEZ POLO**, por los presuntos delitos de **FRAUDE PROCESAL EN CONCURSO CON FALSEDAD PERSONAL, FALSEDA EN DOCUMENTO PUBLICO Y PRIVADO** los que este despacho considere en la investigación. Con base en los siguientes:

**HECHOS.**

1. Desde hace muchos años, tengo la tenencia a nombre de **BRUNILDA POLO DE SANCHE** de manera pública y pacífica del inmueble ubicado en el sector punta piedra de este Municipio de Coveñas – Sucre, cuyos linderos y medidas esta especificada en el hecho 8 de esta denuncia.
2. Por problema que se han causado con los denunciante por está reclamando una propiedad que supuestamente es de señor **LUIS EDUARDO SANCHEZ POLO** y que es de mi madre la señora **BRUNILDA POLO DE SANCHE** y se encuentra localizada en el sector la ensenada de Coveñas, quien manifestaba que la propiedad era de ellos porque su papa la había comprado.
3. A raíz de declaración hecha por los denunciante hice una consulta a Instrumentó público de Sincelejo a nombre de señor **LUIS EDUARDO SANCHEZ POLO** con la cedula de ciudadanía **N.9.281.312** en la fecha 29 de octubre del 2020 y saque el certificado de tradición de la Matricula Inmobiliaria **N 340- 89023** donde aparecen la anotación n 001 del Municipio de Santiago de Tolú vende a **LUIS EDUARDO SANCHEZ POLO** con la cedula de ciudadanía **N. 9.281.312**.
4. Con el certificado de tradición de la Matricula Inmobiliaria **N 340- 89023**, me dirigí a la Notaria Única de Santiago de Tolú, para sacar la Escritura Publica **N 282 del 14 -07 -1998** donde me manifestaron que no existía dicha escritura

pública enseguida solicite al señor Notario de Santiago de Tolú, que me certificara lo dicho, el señor Notario me certifico que la Escritura Pública 282 del 14 -07 -1998 no existe en esa notaria. Se adjunta dicha certificación.

5. También solicite a la Alcaldía de Santiago de Tolú que se certifique si a nombre del señor **LUIS EDUARDO SANCHEZ POLO** con la cedula de ciudadanía N.9.281.312 existe resolución de adjudicación del bien inmueble localizado en el sector la Ensenada.
6. Linderos y Medidas del bien inmueble, Con un área de 160 metros y los linderos y medidas se encuentra en la 282 del 14 -07 -1998 en la Notaria de Tolú.
7. El Bien Inmueble es propietaria la señora **BRUNILDA POLO DE SANCHE** quien tiene más de 40 años está viviendo en su propiedad, quien tiene una Escritura Publica N 169 fe fecha 4 de septiembre del 1980 y Escritura Pública N 179 fe fecha 4 de septiembre del 1979.
8. Linderos y Medidas del bien inmueble, el derecho de propiedad y posesión, sobre una casa de techo de palma, paredes de bloques de cementos y piso de cementos, constas de sala y comedor, cocina un baño con su servicio sanitario completo y demás un aljibe conjuntamente ubicado en punta de piedra N catastral 0020002-030

**CASA LOTE:1** Por el Norte colinda con caño de la caimanera y mide 14 metros Pon el Sur con manglares y terreno cenagoso y mide 14 metros POR EL ESTE. Colinda con propiedad de Tomas Avila y mide 60 metros POR EL OESTE con predio de Domingo Marmolejo y mide 60 metros. Escritura Pública N169 fe fecha 4 de septiembre del 1980

**Lote: 2** Por el Norte; con carretera Tolú – Coveñas, en medio de las playas del mar caribe y mide 12 metros Pon el Sur con manglares nacionales y mide 12 metros POR EL ESTE. Con propiedad que es o fue de Rafael Móscate y mide 40 metros POR EL OESTE con predio que es o fue de Guillermo Alian y mide 40 metros. Escritura Pública N 179 fe fecha 4 de septiembre del 1979.

9. La tenencia se ha ejercitado a través de los siguientes actos ;Mejoramiento de los inmueble, haciendo todas y cada una las reparación necesarias, dedicándolos a cuidarlo y liberándolo en la basura que los vecinos arrojan en

ellos realizar plantaciones de coco, colocando alambradas ,la siembra y cosecha, la explotación de bosques o de campos en provecho propio.

**DELITOS DE FRAUDE PROCESAL** de que trata el artículo 453 de la Ley 599 de 2000, modificado por el artículo 11 de la Ley 890 de 2004 teniendo en cuenta lo siguientes.

El señor **LUIS EDUARDO SANCHEZ POLO**, Engaño al señor Notario y al señor registrador porque el hizo Escritura falsa y las llevo a registrar ante Instrumento Publico de Sincelejo y el sabían que el bien inmueble nunca lo había poseído y no que no era del señor **LUIS EDUARDO SANCHEZ POLO** ni mucho menos de sus hijos que quiere venir a reclamar dicho bien , el bien inmueble se encuentra en cabeza de la señora **BRUNILDA POLO DE SANCHE** mediante escritura Publica N 189 de 4 de septiembre del 1980 quien ha hecho mejora en su bien paga luz Impuestos.

También el Registrador de Instrumentos Públicos que hizo la anotación final de la compraventa que nos ocupa es sin lugar a dudas un servidor público y el acto de registro comporta la dimensión de un acto administrativo; es por ello que, cuando se incurre en error o imprecisiones u otros menesteres, le caben inclusive los recursos de ley

Por consiguiente, no cabe duda que estamos ante un fraude procesal llevado hasta su final consumación, esto es, lograr el registro de propiedad en forma fraudulenta, induciendo en engaño tanto al notario como al registrador de instrumentos públicos, con el propósito deliberado de apropiarse en forma indebida del bien inmueble.

La señora **LUIS EDUARDO SANCHEZ POLO**, obtuvo un nuevo certificado de libertad y tradición del bien inmueble.

Los anteriores me obligan a poner en conocimiento de la Fiscalía, a efectos de que establecer la responsabilidad de la denunciada.

#### **ANALISIS DE LAS CONDUCTAS DENUNCIADAS.**

- ❖ Igualmente, con su comportamiento, se subsume en el artículo 453 del C. Penal, que tipifica el **FRAUDE PROCESAL**, toda vez que dolosamente, con plena certeza y propósito induce a error al administrador o al funcionario judicial – **NOTARIO AL REGISTRADOR DE INSTRUMENTOS PUBLICO DE SINCELEJO Y JUZGADO SEGUNDO PROMISCO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE TOLU (SUCRE)**, con la utilización de medios fraudulentos (Escritura Publicas 282 del 14 -07 -1998 en la Notaria de Tolú. ) en una actuación judicial o administrativa, como lo es la diligencia de imputación,

presentando las cosas o los hechos de manera diferente a como son en realidad.

Así, las cosas, con el comportamiento denunciado el delito de fraude procesal, se cumple los requerimientos de la norma, pues el denunciado, **LUIS EDUARDO SANCHEZ POLO**, al hacer las Escrituras Públicas Escritura Públicas 282 del 14 - 07 -1998, mintió y todo se hizo con falsedad y engaños, tenía el deber jurídico de decir la verdad o de presentar los hechos en forma verídica, esto es, el fraude procesal se presenta cuando una persona interesada en resolver determinado asunto que se adelanta ante alguna autoridad judicial o administrativa, provoque un error a través de informaciones falsas, todo ello con la finalidad de obtener un beneficio, el cual no habría sido posible si la información ofrecida hubiere correspondido a la verdad.

La Corte Suprema de Justicia, ha precisado que este delito es un tipo penal de mera conducta, que se consuma con la producción del error, aunque no alcance a manifestarse en la sentencia, resolución o acto administrativo.

- ❖ De la misma manera, incurre en **FALSEDAD PERSONAL**, delito que define, el artículo 296 del C. Penal así:

El que con el fin de obtener un provecho para sí o para otro, o causar daño, sustituya o suplante a una persona o se atribuya nombre, edad, estado civil, o calidad que pueda tener efectos jurídicos, incurrirá en multa, siempre que la conducta no constituya otro delito

En este caso, el bien que se dice hizo una Escritura Públicas 282 del 14 -07 -1998 falsa aduciendo que la había hecho en la Notaría Única de Santiago de Tolú, este bien .

#### **PRUEBAS**

-Documentales:

Copia de demanda y su anexo.

Copia de Escritura Pública.

Copia de certificado de tradición.

Copia de certificado donde no existe la Escritura Públicas 282 del 14 -07 -1998 por la Notaría Única de Tolú.

Aporto copia de querrela policiva de lanzamiento por ocupación presentada con sus respectivos anexos.

Aporto copia de denuncia penal ante la fiscalía 4 de Santiago de Tolú n presentada con sus respectivos anexos.

Copia de la fotocopia de mi cedula de ciudadanía.

5

Copia de acta de Declaración extra proceso ante Notaria de los señores BENJAMIN ERNESTO SOTOMAYOR URZOLA y MARLEN SOFIA METRA LORA.

De oficio. Le solicito a su señoría.

- Que se oficie a Instrumento Público de Sincelejo para que envíe copia de certificado de tradición del siguiente certificado

1- con matrícula Inmobiliaria N 340- 89023

También que se le solicite al registraron Instrumento Público de Sincelejo como registraron la escritura de Publicas 282 del 14 -07 -1998 por la Notaria Única de Tolú.

Con qué número de matrícula Inmobiliaria

1. con que código catastra.

- Que se oficie a Agustín Codazzi de Sincelejo, para que certifique que paso si aparece registrada escritura de Publicas 282 del 14 -07 -1998 por la Notaria Única de Tolú con matrícula Inmobiliaria N 340- 89023. de la Sector la ensenada.
- Que se oficie a la Secretaria de Planeación de Santiago de Tolú para que certifique si a nombre del señor **LUIS EDUARDO SANCHEZ POLO** con la cedula DE ciudadanía **N.9.281.312** existe resolución de adjudicación del bien inmueble localizado en el sector la Ensenada.

4. Oficiese a la Notario Único de Santiago de Tolú para envíe copia de Escritura Publica N 282 del 14 -07 -1998.

Sírvase señor fiscal, llamar a declarar a las siguientes personas:

Declaraciones jurada de mis hijos los señores MARIA LUISA,DIANA CRISTINA Y GUILLERMO ENRIQUEZ SANCHEZ LOZANO los señores BENJAMIN ERNESTO SOTOMAYOR URZOLA,ALEJANDRO OZUNA LOPEZ,MARLEN SOFIA METRA LORA Y MI MUJAR MAGDALENA DE LUIZ mayores de edad, qué serán citado por mi conducto, para que declaren sobre los hechos de la denuncia y demás circunstancia que determine su despacho. Las demás que este despacho ordeno de oficio y se aporte en el transcurso del proceso.

Solicito a su señoría se practique de manera urgente inspección judicial con peritos en la materia a los inmuebles relacionados en el acápite de esta denuncia

## NOTIFICACIONES

Los denunciados EFRAIN CARDENA DOMICILIADO En Cartagena ADRIANA GALINDO MORENO Domiciliado En Medellín Antioquia, JEANS EDUARDO SANCHEZ DEL RIO Domiciliado En Turbaco – Bolívar y MARIA REBECA SANCHE DEL RION

**GUILLERMO SANCHEZ POLO:** en el sector la ensenada de Coveñas. Correo Luis [deluid123@hotmail.com](mailto:deluid123@hotmail.com).

El suscrito: En Santiago de Tolú (Sucre), en la Calle 13 No.12 – 39 de Santiago de Tolú. Correo. [abogado.oswaldo@hotmail.com](mailto:abogado.oswaldo@hotmail.com)

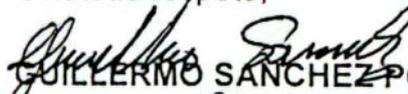
Estoy presta ampliar este denuncia, a aportar pruebas y colaborar con la Justicia en cualquier momento que se me requiera.

## OTORGAMIENTO DE PODER

Su señoría a través de este escrito otorgo mandato judicial especial amplio y suficientes al Doctor OSWALDO PUERTA ALVAREZ, mayor y vecino de esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía N°92.522.042 expedida en, Sincelejo, y portador de la T.P. No.100674 del Consejo Superior de la Judicatura, abogado en ejercicio, para que represente en el trámite de la regencia, toda vez que mi condición de víctima – denunciante, tengo derecho a ser asistido por un abogado; en virtud de mis derechos a la verdad, a la justicia y a la reparación. E igualmente a intervenir actividades judiciales, conociendo y en su caso controvirtiendo las decisiones que se adopten dentro del mismo. Confiero a mi mandatario procesal las facultades propias del encargo y particularmente las de recibir, desistir, conciliar, transigir y sustituir.

Respetuosamente

Con todo respeto,

  
GUILLERMO SANCHEZ POLO  
C.c. No. 92.225.687

Acepto.

  
.....  
OSWALDO PUERTA ALVAREZ  
C.C. No 92.522.042 de Sincelejo.  
T.P. No 100674 del C.S.J.

cel: 3042448996

República de Colombia  
Departamento de Sucre  
Santiago de Tolú  
NOTARIA UNICA



Tolu, Octubre 30 de 2020

Señor:  
**GUILLERMO SANCHEZ POLO**  
Tolu - Sucre

Ref: Respuesta a derecho de Petición

En respuesta al derecho de petición me permito manifestarle que revisados los archivos de Protocolo Escriturario de esta Notaria, NO se encontró la Escritura Publica No. 282 del 14-07-1998. Por lo tanto le manifiesto que dicho instrumento Escriturario NO hace parte del Protocolo de esta Notaria.

Con el mayor sentido de colaboración,

Atentamente,

**ROGER DE JESUS COHEN MENDOZA**  
Notario Único de Tolu - Sucre



Carrera 3ª # 14-22 Local 3 - Telefax: 005-288-4365 - Cel: 3008035294

Email: [notarijatolu@hotmail.com](mailto:notarijatolu@hotmail.com)

[unicatolu@supernotariado.gov.co](mailto:unicatolu@supernotariado.gov.co)

