hebert oviedo zarta
hebertoviedohoz@hotmail.com

Para gejapilo58@gmail.com gejapilo58@gmail.com
vanessagrimaldomolina1416@hotmail.com vanessagrimaldomoli...
arielleduardo_24@hotmail.com arielleduardo_24@hotmail.com
manuel-10h@hotmail.com manuel-10h@hotmail.com

Responder a todos

Escaneado con C

manuel-10h@hotmail.com manuel-10h@hotmail.com

miércoles, 9 de junio, 3:43 p. m.

CamScanner 06-09-2021 15.14.pdf
PDF - 19 MB

Responder a todos

Escaneado con C

72 % 3:47

Contestación de demanda.

hebert oviedo z... 3:43 p. m.
gejapilo58@g...+ 3

CamScanner 06-09-20...
PDF - 19 MB

Buenas tardes, con la presente me permito adjuntar la contestación de la demanda junto con sus anexos.

Responder a todos

Escaneado con C

Hébert Oviedo Zarta
ABOGADO TITULADO
UNIVERSIDAD AUTONOMA DE COLOMBIA

Señora
JUEZ TERCERO PROMISCUO MUNICIPAL DE PURIFICACION
Ciudad

REF: Proceso NULIDAD DE CONTRATO DE COMPRAVENTA.
Demandante: GERMAN JAVIER PINZON LOZANO.
Demandados: ALVARO ENRIQUE RODRIGUEZ LOZANO y OTRO.
Radicado No: 73-585-40-89-003-2019
Asunto: CONESTACION DEMANDA

HEBERT OVIEDO ZARTA, mayor de edad, domiciliado y residenciado en este municipio, identificado con la cédula de ciudadanía número 14.219.980 de Ibagué, abogado titulado, portador de la Tarjeta Profesional número 87.763 del Consejo Superior de la Judicatura, en mi calidad de mandatario Judicial del señor **ALVARO ENRIQUE RODRIGUEZ LOZANO**, calidad que acredito con el poder adjunto, por medio del presente escrito, en tiempo oportuno, descorro traslado de la demanda de **GERMAN JAVIER PINZON LOZANO** contra mi poderdante en los siguientes términos:

A LOS HECHOS:

Primero: Es cierto este hecho; Así lo demuestra el demandante al presentar los registro civil de nacimiento y la copia de las cedula de ciudadanía de los que allí se mencionan, que se traen como prueba al proceso.

Segundo: Es cierto y no admite discusión alguna, como consta en la anotación No. 002 de fecha diciembre 21 de 1.948, del Folio de Matricula Inmobiliaria No. 368-27861 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Purificación y que aparece como prueba en el proceso.

Tercero: No me consta lo afirmado en este hecho porque no existe prueba alguna de lo allí manifestado.

Cuarto: Es cierto, porque así se establece en la anotación No. 003 de fecha 30 de noviembre de 2.002 radicación 2230 que trae el Folio de Matricula Inmobiliario No. 368-27861 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Purificación, y como se dijo aparece como prueba dentro del presente proceso.

Quinto: Es parcialmente cierto, lo aducido por el demandante, porque el señor ALVARO PINZON RODRIGUEZ, le transfirió ARIEL RODRIGUEZ LOZANO a través de la escritura publica No. 234 del 11 de febrero de 2004, aclarada por la escritura pública 437 del 10 de marzo de 2.004, las cuales se tramitaron en la Notaria Segunda de ciudad de Neiva Huila, esto es cierto porque así lo reza el Folio de Matricula Inmobiliario No. No. 368-27861 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Purificación en la anotación No. 004 de fecha 17 de febrero de 2.004. Lo demás, debe ser probado por el demandante.

Sexto: Es parcialmente cierto lo manifestado por el demandante; porque el señor ARIEL RODRIGUEZ LOZANO le vendió a mi prohijado ALVARO ENRIQUE RODRIGUEZ LOZANO, a través de la escritura pública No. 673 del 21 de octubre de 2.006 de la Notaria Única de Purificación el bien inmueble identificado con el folio de matricula inmobiliario No. 368-27861de la Oficina de Instrumentos Públicos de Purificación, siendo un contrato

Escaneado con C

solemne está plenamente demostrada su validez y mi prohijado pago incluso más de lo pactado como valor del inmueble. Además el señor ALVARO PINZON RODRIGUEZ dio su consentimiento, porque así se había convenido con anterioridad que el inmueble se le vendía a mi prohijado, porque éste ya le había dado un dinero.

Séptimo: Es parcialmente cierto lo manifestado por el demandante; la fecha en que fallece el señor ALVARO PINZON RODRIGUEZ, es cierta porque así lo reza el registro civil de defunción traído al proceso, lo que no es cierto que para esa fecha el progenitor del demandante y los demandados no tuviera conocimiento sobre la venta que realizara ARIEL RODRIGUEZ LOZANO a ALVARO ENRIQUE RODRIGUEZ LOZANO, si lo sabia y tenia aceptación de éste porque recibió dinero y otros beneficios de la venta del inmueble.

Octavo: No me consta lo afirmado en este punto. Se debe probar por el demandante por cuanto son comentarios sin ningún soporte legal, como se dice en el mismo hecho.

Noveno: Es parcialmente cierto, porque el Juzgado de segunda instancia o sea el Civil del Circuito de Purificación, no confirmo en su totalidad el fallo emanado por el Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de Purificación como se puede observar en el fallo del 20 de octubre de 2.015, en donde el RESUELVE dice: 1- REFORMAR Y REVOCAR PARCIALMENTE la sentencia del 15 de abril de 2.015 proferida por el Juzgado Segundo Promiscuo de esta localidad a- El numeral 1 se reforma…….. b- El numeral 2 se reforma…. C- El numeral 5 se REVOCA. El numeral 6 se reforma para que quede así:….El numeral 7 se reforma para que quede así:….. El numeral 10 se reforma para que quede así:…

Decimo: Este no es un hecho, es una afirmación o conclusión subjetiva del demandante que debe ser demostrada y probar en el curso del proceso.

Decimo Primero: Es parcialmente cierto, por cuanto si bien el Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de Purificación en su fallo del 15 de abril de 2.015, en su numeral 5 ordena a los demandados Ariel Rodríguez Lozano y Alvaro Enrique Lozano, restituyan a la sucesión del causante Alvaro Rodríguez Pinzón el bien inmueble casa de habitación ubicada…., no es menos cierto que en el fallo de segunda instancia emanado por el Juzgado Civil del Circuito de esta localidad, en su parte resolutiva, inciso c- dice: el numeral 5 se REVOCA, por lo tanto no es cierto que el inmueble vuelva a su legitimo propietario, el derecho real de dominio y posesión del señor ALVARO PINZON RODRIGUEZ, por existir quebramiento del ordenamiento jurídico… como se dice en este hecho, eso es totalmente falso como queda demostrado

Estando dentro de la oportunidad legal y debidamente facultado para el efecto, me permito formular a nombre de mi representado, para que sean declaradas probadas al momento de fallar la controversia, las siguientes excepciones de mérito o de fondo:

PRIMERA EXCEPCION - PRESCRIPCION DE LA NULIDAD ABSOLUTA Y SANEAMIENTO DE LA PRESUNTA NULIDAD:

Impetra la parte demandante la acción de Nulidad Absoluta por vicios ocultos o error del

Escaneado con C

consentimiento del contrato de compraventa que fue elevado mediante escritura publica No. 673 del 21 de octubre de 2.006, otorgada en la Notaria Única del Círculo de Purificación Tolima y registrada en forma legal ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Purificación, bajo el Folio de Matricula Inmobiliaria No. 368-27861 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Purificación.

Para el caso de la nulidad de un contrato civil, la prescripción es de 4 años en términos del artículo 1750 del Código Civil, teniendo en cuenta que ese término inicia a contar a partir de la celebración el contrato, en casos como el presente.

Conviene señalar igualmente que al tenor del artículo 1741 del mismo estatuto, la nulidad producida por un objeto o causa ilícita, y la nulidad producida por la omisión de algún requisito o formalidad que las leyes prescriben para el valor de ciertos actos o contratos en consideración a la naturaleza de ellos, y no a la calidad o estado de las personas que los ejecutan o acuerdan, tal como lo alega el demandante en este caso, son nulidades absolutas.

Para tales eventos, de igual manera el artículo 1742 Ibídem, subrogado por el artículo 2o. de la Ley 50 de 1936, la nulidad absoluta... cuando no es generada por objeto o causa ilícitos, puede sanearse por la ratificación de las partes y en todo caso por prescripción extraordinaria.

Al referirse a esta forma de saneamiento de la nulidad, la Corte Constitucional en sentencia C-597 del 21 de octubre de 1998, con ponencia del Magistrado Ponente: Dr. CARLOS GAVIRIA DÍAZ, reiteró lo siguiente:

"a prescripción extraordinaria de la acción de nulidad absoluta por el transcurso de 20 años, como ya se dijo, impide que después de vencido ese plazo, las personas que tenían interés legítimo para incoarla lo puedan hacer, quedando de esta manera saneado el vicio de que adolecía el acto o contrato, así éste sea ilícito. Asunto que bien puede regular el legislador dentro de su facultad para reglamentar las relaciones jurídicas y adoptar mecanismos enderezados a solucionar los conflictos que de ellas se deriven, siempre y cuando al hacerlo no contraríe ningún precepto constitucional" (Subrayado del Juzgado).

Es importante resaltar que dicho término, el de 20 años-, término que según el artículo 5° de la ley 791 de 2002 se redujo a diez años, lo que quiere decir que en el caso particular, además de haber prescrito la acción de nulidad por no haber accionado oportunamente, es decir, dentro de los cuatro años siguientes a la fecha del contrato cuya simulación se implora, en caso de existir el vicio que le endilga al acto el demandante, ha quedado saneado y, por tanto, la acción está encaminada al fracaso, por la sencilla razón que desde la fecha de celebración de la Escritura Pública No. 673 del 21 de octubre de 2.006, otorgada en la Notaria Única del Círculo de Purificación Tolima y registrada en forma legal ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Purificación, bajo el Folio de Matricula Inmobiliaria No. 368-27861 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Purificación a la fecha de presentación de la demanda, han transcurrido mucho más de los diez (10) años, para ser más concretamente más de 13 años, por lo que es claro que el supuesto vicio ha quedado saneado y, así se deberá declarar.

Además, no se puede perder de vista, Señora Juez, que en el contrato que se ataca, nunca

Escaneado con C

hubo vicios ocultos o error del consentimiento como lo manifiesta el demandante es solo un dicho por esa parte que no tiene prueba ninguna porque ello no sucedió.

SEGUNDA EXCEPCION: INCOHERENCIA DE LA ACCION DE NULIDAD ABSOLUTA Y LOS FUNDAMENTOS DE DERECHO QUE CITA EL DEMANDANTE.

Se hace consistir esta excepción en el hecho que el demandante plantea como pretensión de la demanda la declaratoria de NULIDAD ABSOLUTA y, sin embargo, cita como fundamentos de derecho una serie de indicios que son propios de la ACCION DE SIMULACION, luego no hay coherencia entre lo pedido y lo que se pretende demostrar jurídicamente, aspecto que contraviene las pretensiones del actor y, por tanto, se debe declarar probada esta excepción

CUARTA EXCEPCION. LA INNOMINADA

Solicito al señor Juez que de encontrar probados hechos que constituyan una excepción diferente a las plateadas, se sirva declararla probada oficiosamente, con fundamento en lo dispuesto en el artículo 282, inciso p rimero del Código General del Proceso.

PETICION

Con fundamento en lo anterior, de manera respetuosa le solicito a la señora Juez, se sirva declarar probadas la excepciones de fondo propuestas anteriormente, se denieguen las pretensiones de la demanda y se condene en costas y gastos del proceso al demandante.

PRUEBAS

Con el debido respeto solicito a la señora Juez, tener como tales, decretar y practicar las siguientes:

Documentales:

i) Escritura pública No. 673 del 21 de octubre de 2.006, otorgada en la Notaria Única del Círculo de Purificación Tolima.

ii) Folio de Matricula Inmobiliaria No. 368-27861 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Purificación, donde consta el registro de la mencionada escritura, con fecha 21 de octubre de 2.006.

iii) Sentencia de fecha 20 de octubre de 2015, proferida por el Juzgado Civil del Circuito de Purificación dentro del proceso ORDINARIO DE SIMULACION promovido por GERMAN JAVIER RODRIGUEZ LOZANO contra ALRIEN RODRIGUEZ LOZANO Y ALVARO ENRIQUE RODRIGUEZ LOZANO.

Declaración de parte:

Sírvase señora Juez ordenar interrogatorio de parte que deberá absolver el demandante GERMAN JAVIER PINZON LOZANO, conforme cuestionario que le formularé al momento de la audiencia en hora y fecha que usted señale

Escaneado con C

Hébert Oviedo Zarta
ABOGADO TITULADO
UNIVERSIDAD AUTONOMA DE COLOMBIA

DERECHO

Fundamento ésta contestación y las excepciones planteadas en los artículos 1741, 1742, 1750 del Código Civil, artículo 2o. de la Ley 50 de 1936, artículo 5º de la ley 791 de 2002, artículo 282, inciso primero del Código General del Proceso y Sentencia C-597 del 21 de octubre de 1998.

ANEXOS

Ajunto a la presente el poder debidamente conferido para actuar y los documentos referidos en el acápite de pruebas documentales.

NOTIFIACIONES

El suscrito: En la calle 5 No. 7-69 barrio El Cruce de Purificación, correo electrónico hebertoviedohoz@hotmail.com
Mi representado: Calle 6 No. 5-104 barrio El Puerto de Purificación y manifiesta no poseer correo electrónico.
El demandante: En la dirección registrada en el proceso que nos contrae e igualmente al señor ARIEL RODRIGUEZ LOZANO.

De la señora Juez, atentamente,

HEBERT OVIEDO ZARTA
C.C. No. 14.219.980 de Ibagué
T.P. No. 87.762 del C.S.J.

Escaneado con C

Hébert Oviedo Zartha
ABOGADO TITULADO
UNIVERSIDAD AUTONOMA DE COLOMBIA

Señora
JUEZ TERCERA PROMISCUO MUNICIPAL DE PURIFICACION
Ciudad.

REF: PROCESO VERBAL DE NULIDAD DE CONTRATO
Demandante: GERMAN JAVIER PINZON LOZANO
Demandados: ALVARO ENRIQUE RODRIGUEZ LOZANO Y OTRO
Radicado No: 73-585-40-89-003-2019-00160-00
Asunto: OTORGAMIENTO DE PODER

ALVARO ENRIQUE RODRIGUEZ LOZANO, mayor de edad, vecino del municipio de Purificación, identificado con la cédula de ciudadanía número 93.200.659 de Purificación, en mi calidad de demandado en el proceso de la referencia, por medio del presente escrito, y con el acostumbrado respeto, manifesto a su señoría que confiero poder especial amplio y suficiente en cuanto a derecho se requiera al Doctor **HEBERT OVIEDO ZARTA**, abogado titulado, portador de la T.P. No. 87.763 del Consejo Superior de la Judicatura, identificado con la C.C. No. 14.219.980 de Ibagué, para que me represente dentro del proceso de la referencia que se tramita en su Juzgado donde soy demandado.

Mi apoderado queda ampliamente con las facultades de contestar la demanda, recibir, transigir, desistir, sustituir, reasumir sustituciones, pedir y aportar pruebas, y en general, e interponer los incidentes que sean necesarios y todos los recursos del caso en defensa de mis legítimos derechos e intereses. Sírvase señora Juez admitir personería en la forma y términos en que está conferido el presente mandato.

Señora Juez, atentamente,

ALVARO ENRIQUE RODRIGUEZ LOZANO
C.C. No. 93.200.659 de Purificación,

Acepto la anterior poder:

HEBERT OVIEDO ZARTA
C.C. No. 14.219.980 de Ibagué
T.P. No. 87.763 del C.S.J.

Purificación, calle 5ª. No. 7-69 Teléfono 2280061 Cel.3112339767 – hebertoviedohoz@hotmail.com

Escaneado con C

DILIGENCIA DE PRESENTACIÓN PERSONAL
Artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1069 de 2015

1461613

En la ciudad de Purificación, Departamento de Tolima, República de Colombia, el nueve (9) de marzo de dos mil veintiuno (2021), en la Notaría Única del Círculo de Purificación, compareció: ALVARO ENRIQUE RODRIGUEZ LOZANO, identificado con Cédula de Ciudadanía / NUIP 93200659, presentó el documento dirigido a JUEZ TERCERA PROMISCUO MUNICIPAL DE PURIFICACION y manifestó que la firma que aparece en el presente documento es suya y acepta el contenido del mismo como cierto.

Alvaro Enrique Rodriguez

r7me9d7jrlgp
09/03/2021 - 07:57:00

----- Firma autógrafa -----

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.

NOTARÍA ÚNICA DEL CÍRCULO DE EDGAR GARCIA NOTARIO PURIFICACIÓN - TOLIMA

Notaría Única de Purificación - Tolima

EDGAR GARCIA

Notario Única del Círculo de Purificación, Departamento de Tolima

Consulte este documento en www.notariasegura.com.co
Número Único de Transacción: r7me9d7jrlgp

Acta 4

Escaneado con C

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

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

Certificado generado con el Pin No: 210212769339268161 **Nro Matrícula: 368-27861**

Impreso el 12 de Febrero de 2021 a las 10:02:04 AM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 368 - PURIFICACION DEPTO: TOLIMA MUNICIPIO: PURIFICACION VEREDA: PURIFICACION

FECHA APERTURA: 27-01-1994 RADICACIÓN: 357 CON: CERTIFICADO DE: 26-01-1994

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

= =

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

C. MEJORA. VER LINDEROS SEGUN ESCRITURA NO. 432 DE FECHA 14 DE OCTUBRE DE 1948 NOTARIA DE PURIFICACION. (MATRICULAS ABIERTAS CON BASE EN LIBRLO TOMO 5 PAR, PARTIDA 598/48)

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CASA MEJORA CASA LOTE

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

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO La guarda de la fe pública

---

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 27-12-1927 Radicación: S/N

Doc: ESCRITURA 337 DEL 05-10-1927 NOTARIA DE P/CION VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: GRIMALDO DE GARCIA MARIA DE LOS ANGELES

A: PINZON O. AURELIANO

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 21-12-1948 Radicación: S/N

Doc: ESCRITURA 432 DEL 14-10-1948 NOTARIA UNICA DE P/CION VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 104 DACION EN PAGO

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

DE: CUENCA DE PINZON MARIA DE JESUS

DE: PINZON AURELIANO

A: RODRIGUEZ FELIPA X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 30-11-2002 Radicación: 2230

Doc: ESCRITURA 361 DEL 27-11-2002 NOTARIA UNICA DE P/CION VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0109 ADJUDICACION SUCESION

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

DE: RODRIGUEZ FELIPA

A: PINZON RODRIGUEZ ALVARO X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 17-02-2004 Radicación: 276

Escaneado con C

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

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PURIFICACION

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 210212769339268161 **Nro Matrícula: 368-27861**

Impreso el 12 de Febrero de 2021 a las 10:02:04 AM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 368 - PURIFICACION DEPTO: TOLIMA MUNICIPIO: PURIFICACION VEREDA: PURIFICACION

FECHA APERTURA: 27-01-1994 RADICACIÓN: 357 CON: CERTIFICADO DE: 26-01-1994

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

C MEJORA. VER LINDEROS SEGUN ESCRITURA NO. 432 DE FECHA 14 DE OCTUBRE DE 1948 NOTARIA DE PURIFICACION. (MATRICULAS ABIERTAS CON BASE EN LIBRLO TOMO 5 PAR. PARTIDA 598/48)

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CASA MEJORA CASA LOTE

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO
La guarda de la fe pública

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 27-12-1927 Radicación: S/N

Doc: ESCRITURA 337 DEL 05-10-1927 NOTARIA DE P/CION VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: GRIMALDO DE GARCIA MARIA DE LOS ANGELES

A: PINZON O. AURELIANO

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 21-12-1948 Radicación: S/N

Doc: ESCRITURA 432 DEL 14-10-1948 NOTARIA UNICA DE P/CION VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 104 DACION EN PAGO

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

DE: CUENCA DE PINZON MARIA DE JESUS

DE: PINZON AURELIANO

A: RODRIGUEZ FELIPA X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 30-11-2002 Radicación: 2230

Doc: ESCRITURA 361 DEL 27-11-2002 NOTARIA UNICA DE P/CION VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0109 ADJUDICACION SUCESION

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

DE: RODRIGUEZ FELIPA

A: PINZON RODRIGUEZ ALVARO X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 17-02-2004 Radicación: 276

Escaneado con C

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

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

Certificado generado con el Pin No: 210212769339268161 **Nro Matrícula: 368-27861**

Impreso el 12 de Febrero de 2021 a las 10:02:04 AM

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

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

Doc: ESCRITURA 234 DEL 11-02-2004 NOTARIA 2 DE NEIVA VALOR ACTO: $24,964,143

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: PINZON RODRIGUEZ ALVARO

A: RODRIGUEZ LOZANO ARIEL X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 17-02-2004 Radicación: 276

Doc: ESCRITURA 234 DEL 11-02-2004 NOTARIA 2 DE NEIVA VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0311 CONDICION RESOLUTORIA NO ENAJENAR EN DOS (2) AÑOS

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

DE: CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR

A: RODRIGUEZ LOZANO ARIEL

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 17-02-2004 Radicación: 276

Doc: ESCRITURA 234 DEL 11-02-2004 NOTARIA 2 DE NEIVA VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

A: RODRIGUEZ LOZANO ARIEL

A: SALINAS ALEJANDRINA

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 12-03-2004 Radicación: 468

Doc: ESCRITURA 437 DEL 10-03-2004 NOTARIA 2 DE NEIVA VALOR ACTO: $24,591,212

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION ESCRT.234 DEL 11-02-2004 NOTARIA 2. NEIVA VALOR DE LA VENTA

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

DE: PINZON RODRIGUEZ ALVARO

A: RODRIGUEZ LOZANO ARIEL

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 27-10-2006 Radicación: 2006-368-6-2554

Doc: ESCRITURA 673 DEL 21-10-2006 NOTARIA UNICA DE PURIFICACION VALOR ACTO: $0

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES

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

DE: RODRIGUEZ LOZANO ARIEL CC# 93200780

DE: SALINAS ALEJANDRINA CC# 51662719

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 27-10-2006 Radicación: 2006-368-6-2554

Escaneado con C

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

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PURIFICACION

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 210212769339268161 **Nro Matrícula: 368-27861**

Impreso el 12 de Febrero de 2021 a las 10:02:04 AM

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

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

Doc: ESCRITURA 673 DEL 21-10-2006 NOTARIA UNICA DE PURIFICACION VALOR ACTO: $13,800,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: RODRIGUEZ LOZANO ARIEL CC# 93200780

A: RODRIGUEZ LOZANO ALVARO ENRIQUE CC# 93200659 X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 27-10-2006 Radicación: 2006-368-6-2554

Doc: ESCRITURA 673 DEL 21-10-2006 NOTARIA UNICA DE PURIFICACION VALOR ACTO: $0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0314 CONSTITUCION DE USUFRUCTO

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

DE: RODRIGUEZ LOZANO ALVARO ENRIQUE CC# 93200659

A: PINZON RODRIGUEZ ALVARO CC# 2365676

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 04-06-2014 Radicación: 2014-368-6-1327

Doc: OFICIO 305 DEL 04-06-2014 JUZGADO SEGUNDO PROMISCUO MUNICIPAL DE PURIFICACION

VALOR ACTO: $0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0406 DEMANDA EN ACCION DE SIMULACION

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

DE: RODRIGUEZ LOZANO GERMAN JAVIER CC# 93200608

A: RODRIGUEZ LOZANO ALVARO ENRIQUE CC# 93200659

A: RODRIGUEZ LOZANO ARIEL CC# 93200780

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 08-02-2016 Radicación: 2016-368-6-311

Doc: OFICIO 009 DEL 13-01-2016 JUZGADO SEGUNDO PROMISCUO MUNICIPAL DE PURIFICACION

VALOR ACTO: $0

Se cancela anotación No: 11

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL . CANCELACIÓN DEMANDA OFICIO 0305 DE JUNIO 4 DE 2014.

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

DE: RODRIGUEZ LOZANO GERMAN JAVIER CC# 93200608

A: RODRIGUEZ LOZANO ALVARO ENRIQUE CC# 93200659

A: RODRIGUEZ LOZANO ARIEL CC# 93200780

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 08-02-2016 Radicación: 2016-368-6-312

Doc: SENTENCIA S/N DEL 15-04-2015 JUZGADO SEGUNDO PROMISCUO MUNICIPAL DE PURIFICACION

VALOR ACTO: $0

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0135 DECLARATORIA SIMULACION DE CONTRATO . SE DECLARA SIMULADA LA VENTA CONTENIDA EN

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO La guarda de la fe pública

Escaneado con C

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

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PURIFICACION

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 210212769339268161 **Nro Matrícula: 368-27861**

Impreso el 12 de Febrero de 2021 a las 10:02:04 AM

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

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

ESCRITURA 234 DEL 11-02-2004 NOTARIA 2 NEIVA ACLARADA POR ESCRITURA 437 DEL 10-03-2004 NOTARIA 2 NEIVA

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

DE: RODRIGUEZ LOZANO ARIEL CC# 93200780

A: PINZON RODRIGUEZ ALVARO (Q.E.P.D.)

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 08-02-2016 Radicación: 2016-368-6-312

Doc: SENTENCIA S/N DEL 15-04-2015 JUZGADO SEGUNDO PROMISCUO MUNICIPAL DE PURIFICACION VALOR ACTO: $0

Se cancela anotación No: 4,7

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL . POR ORDEN JUDICIAL SE CANCELAN LAS ANOTACIONES 4 Y 7 CORRESPONDIENTES A LOS REGISTROS DE LAS ESCRITURAS 234 DE 2004 Y 437 DE 2004 AMBAS NOTARIA 2 NEIVA, POR HABER SIDO DECLARADA SIMULADA LA VENTA Y SIN VALOR NI EFECTO JURIDICO LEGAL DICHOS DOCUMENTOS.

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

DE: RODRIGUEZ LOZANO ARIEL CC# 93200780

A: PINZON RODRIGUEZ ALVARO (Q.E.P.D.)

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 08-02-2016 Radicación: 2016-368-6-313

Doc: SENTENCIA S/N DEL 20-10-2015 JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE PURIFICACION VALOR ACTO: $0

ESPECIFICACION: OTRO: 0908 CONFIRMACION SENTENCIA DEL 15-04-2015 DEL JUZGADO 2 PROMISCUO MUNICIPAL PURIFICACION ASI: SE MODIFICA EL NUMERAL 1° Y EL 2°; SE REVOCA EL 5°; EL 6°, 7° Y 10° SE REFORMAN, EN LOS DEMAS ASPECTOS EL FALLO SE CONFIRMA - EN CONCLUSION SE CONFIRMA QUE EL CONTRATO DE VENTA CONTENIDO EN ESCR.437 DEL 10-03-2004 NOT.2 DE NEIVA ES SIMULADO, ORDENANDO CANCELAR ANOTACIONES 4 Y 7 DE ESTE FOLIO.

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

DE: JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE PURIFICACION

ANOTACION: Nro 016 Fecha: 05-04-2016 Radicación: 2016-368-6-871

Doc: OFICIO 227 DEL 04-04-2016 JUZGADO PRIMERO PROMISCUO MUNICIPAL DE PURIFICACION VALOR ACTO: $0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0425 EMBARGO DE LA SUCESION

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

A: LOZANO DE RODRIGUEZ MARIA ESTHER **CC# 28888041**

A: PINZON RODRIGUEZ ALVARO **CC# 2365676**

ANOTACION: Nro 017 Fecha: 05-06-2019 Radicación: 2019-368-6-1634

Doc: OFICIO 415 DEL 06-06-2017 JUZGADO PRIMERO PROMISCUO MUNICIPAL DE PURIFICACION VALOR ACTO: $0

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO La guardiana de la fe pública

Escaneado con C

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

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PURIFICACION

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 210212769339268161 **Nro Matrícula: 368-27861**

Impreso el 12 de Febrero de 2021 a las 10:02:04 AM

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

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

Se cancela anotación No: 16

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL EMBARGO -REFERENCIA SUCESION DOBLE E INTESTADA RADICADO NUMERO 2016-00026-00

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

DE: LOZANO DE RODRIGUEZ MARIA ESTHER CC# 28888041

DE: PINZON RODRIGUEZ ALVARO CC# 2365676

ANOTACION: Nro 018 Fecha: 05-06-2019 Radicación: 2019-368-6-1635

Doc: OFICIO 494 DEL 05-06-2019 JUZGADO PRIMERO PROMISCUO MUNICIPAL DE PURIFICACION

VALOR ACTO: $0

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION OFICIO NUMERO 415 DEL 6 DE JUNIO DE 2017 JUZGADO PRIMERO PROMISCUO MUNICIPAL DE PURIFICACIÓN TOLIMA -EN EL SENTIDO DE INDICAR LA IDENTIFICACIÓN DE LOS CAUSANTES DE LA REFERENCIA.

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

DE: LOZANO DE RODRIGUEZ MARIA ESTHER CC# 28888041

DE: PINZON RODRIGUEZ ALVARO CC# 2365676

ANOTACION: Nro 019 Fecha: 13-03-2020 Radicación: 2020-368-6-830

Doc: OFICIO 255 DEL 09-03-2020 JUZGADO TERCERO PROMISCUO MUNICIPAL DE PURIFICACION

VALOR ACTO: $0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0492 DEMANDA EN PROCESO VERBAL DE NULIDAD DE CONTRATO.- RADICACIÓN N°. 7358540890032019-00160-00

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

DE: PINZON LOZANO GERMAN JAVIER CC# 93200608

A: RODRIGUEZ LOZANO ALVARO ENRIQUE **CC# 93200659**

A: RODRIGUEZ LOZANO ARIEL **CC# 93200780**

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *19*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 13 Nro corrección: 1 Radicación: 2016-368-3-67 Fecha: 03-03-2016

LO CORREGIDO EN ANOTACIÓN 13 PINZÓN RODRÍGUEZ ÁLVARO EN VEZ DE RODRÍGUEZ PINZÓN ÁLVARO. VALE. SEGÚN SENTENCIA DEL 15/4/2015 JUZGADO SEGUNDO PROMISCUO MUNICIPAL DE PURIFICACIÓN. (ART.59 LEY 1579 DE 2012.)

Anotación Nro: 14 Nro corrección: 1 Radicación: 2016-368-3-67 Fecha: 03-03-2016

LO CORREGIDO EN ANOTACIÓN 14 PINZÓN RODRÍGUEZ ÁLVARO EN VEZ DE RODRÍGUEZ PINZÓN ÁLVARO. VALE. SEGÚN SENTENCIA DEL 15/4/2015 JUZGADO SEGUNDO PROMISCUO MUNICIPAL DE PURIFICACIÓN. (ART.59 LEY 1579 DE 2012.)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: Fecha:

LO SUBRAYADO EN ANOTACION 02, NO VALE. Y ALTERACION ORDEN ANOTACIONES, VALE. ARTI.35 DCTO.1250/20. 15-03-2001.

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO
la guarda de la fe pública

Escaneado con C

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

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PURIFICACION

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 210212769339268161 **Nro Matrícula: 368-27861**

Impreso el 12 de Febrero de 2021 a las 10:02:04 AM

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

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

* * *

==========

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2021-368-1-2851 **FECHA: 12-02-2021**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: MILDRED JOHANA BOCANEGRA RODRIGUEZ

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO
La guarda de la fe pública

Escaneado con C

REPUBLICA DE COLOMBIA

JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO

Purificación Tolima, veinte (20) de octubre de dos mil quince (2015).

Referencia : PROCESO DE SIMULACION
Demandante : GERMAN JAVIER RODRIGUEZ LOZANO
Demandados : ARIEL RODRIGUEZ LOZANO y ALVARO ENRIQUE RODRIGUEZ LOZANO
Radicación : Número 1.522 - Folio 101 - Tomo V.

Cumplido el trámite propio de esta instancia y con apego a las garantías del debido proceso, se procede a resolver el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada contra la sentencia del 15 de Abril de 2015 proferida por el Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de esta localidad, dentro del proceso de la referencia.

1-ANTECEDENTES

GERMAN JAVIER RODRIGUEZ LOZANO, mayor y vecino de Purificación, mediante apoderado formuló demanda ORDINARIA DE SIMULACION de Menor Cuantía contra sus hermanos ARIEL RODRIGUEZ LOZANO Y ALVARO ENRIQUE RODRIGUEZ LOZANO, ambos mayores de edad y de la misma vecindad, impetrando las siguientes,

PRETENSIONES PRINCIPALES:

1-Que se declare que es absolutamente simulado, el contrato de compraventa contenido en la Escritura Pública número 234 del 11 de Febrero de 2004, de la Notaría Segunda de Neiva, inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria número 368-27861 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Purificación, mediante la cual ALVARO PINZON RODRIGUEZ, transfirió a título de venta real y efectiva a favor y para el patrimonio de ARIEL RODRIGUEZ LOZANO, el derecho de dominio y posesión que tiene y ejerce sobre el bien inmueble casa de habitación, distinguida en la nomenclatura urbana con el número 5 -127 de la Calle 6ª, del Municipio de Purificación, de 18 metros de frente por 25 metros de fondo, construida en ladrillo y cemento, cubierta de teja de eternit constante de tres piezas, un zaguán, un corredor, una despensa, cocina, cuarto de baño y servicios sanitarios, con servicios de energía eléctrica, alcantarillado, acueducto y línea telefónica, alinderado de la siguiente forma: Por el OCCIDENTE, con solar de Joaquín Vargas; por el SUR, con manga de Victoriano Rodríguez; por el ORIENTE, con casa y solar de Dolores López; y, por el NORTE, con Calle pública. Esta Escritura Pública fue aclarada por la No. 437 del 10 de Marzo de 2004 de la misma Notaría, en el sentido de precisar el precio de la venta y la forma de pago, la cual debe quedar cobijada con la declaratoria de simulación deprecada en esta pretensión. Este título escriturario se encuentra inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria número 368-27861 antes citado y cuenta con la ficha catastral No. 01-01-002-0004-000.

2-Como consecuencia de lo anterior, se ordene al demandado ARIEL RODRIGUEZ LOZANO, restituir a favor de la sucesión del extinto vendedor ALVARO PINZON RODRIGUEZ, el mencionado inmueble, junto con los frutos civiles y naturales que haya podido producir desde la fecha de la citada escritura hasta que se efectúe el pago, conforme tasación pericial.

3-Que se ordene la cancelación de la mencionada Escritura ante la Notaría Segunda de Neiva, así como su registro en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de

Escaneado con C

Purificación, para lo cual se librarán los oficios correspondientes una vez ejecutoriada la sentencia que así lo disponga.

4-Que se condene en costas y gastos del proceso al demandado, en caso de oposición.

HECHOS

1°. Se afirma que mediante Escritura Pública No. 234 del 11 de Febrero de 2004, de la Notaría Segunda de Neiva, inscrita al folio de matrícula inmobiliaria número 368-27861, según consta en la anotación No. 04, ALVARO PINZON RODRIGUEZ, transfirió a título de venta para el patrimonio de ARIEL RODRIGUEZ LOZANO, el derecho de dominio sobre el inmueble determinado en las pretensiones de la demanda.

2°. El extinto ALVARO RODRIGUEZ PINZON, nunca tuvo la intención de vender el inmueble, pues acudió a firmar el instrumento bajo el entendido de que le estaba prestando la escritura para que su hijo, el comprador, obtuviera de la Caja Promotora de Vivienda Militar a la cual estaba afiliado en su condición de agente de la Policía Nacional, los dineros depositados correspondientes a cesantías, ahorros, intereses y subsidios para vivienda familiar.

3°. Cuando el demandante y sus demás hermanos se dieron cuenta de aquella situación, requirieron al demandado para que devolviera el bien a su verdadero dueño, y éste se negó, aduciendo que él había pagado el precio de la venta y que aquella era real, que el vendedor había consentido y que por lo tanto el negocio se debía mantener.

4°. Posteriormente, el presunto comprador ARIEL RODRIGUEZ LOZANO, al conocer la existencia de unas acciones judiciales en su contra, y ante la insistencia de sus hermanos NANCY RODRIGUEZ LOZANO y MABEL TERESA RODRIGUEZ LOZANO, para que le devolviera la escritura al padre, haciéndole la venta a su otro hermano ALVARO ENRIQUE RODRIGUEZ LOZANO, por cuestiones de cercanía, ya que reside diagonal al inmueble objeto del proceso, éste así procedió en consecuencia, pero ante la orden del verdadero dueño e inicial vendedor del inmueble y padre de los interesados, se procedió a constituir el usufructo a favor de ALVARO PINZON RODRIGUEZ, todo ello mediante Escritura Pública No. 673 del 21 de Octubre de 2006, otorgada en la Notaría Unica de Purificación, donde además de trasferir el derecho de dominio y posesión que presuntamente ostentaba sobre el predio en cuestión, cancelando por este mismo instrumento el otrora comprador y por este documento vendedor, (sic) la afectación a vivienda familiar que había hecho al inmueble, siendo esta compraventa otro acto absolutamente simulado.

5°. Que en el acto primeramente atacado como simulado, no existió el pago del precio, se trató de un contrato ficticio, que no fue el querer real del presunto vendedor, con él se buscó dejar sin derechos sobre el inmueble a la mayoría de los hijos del presunto vendedor y fue ejecutado entre padre e hijo, es decir, que el lazo de familiaridad es otro de los indicios graves que afecta el contrato.

6°. Que el demandante está legitimado para impetrar la simulación del acto y pedir que el bien vuelva a cabeza de la Sucesión de su difunto padre ALVARO PINZON RODRIGUEZ, toda vez que como hijo le asiste el derecho de heredar parte del inmueble y, su legitimidad para accionar nace luego del deceso del presunto vendedor PINZON RODRIGUEZ.

Escaneado con C

7°. Que la causal del negocio atacado fue defraudar los derechos de los herederos de RODRIGUEZ PINZON, pues al haber sido vendido a uno solo de sus hijos, los demás no tendrían derecho a reclamar su legítima.

8º. Que se demostrarán todos los indicios que lleven al Juzgado a la convicción de que el negocio fue totalmente simulado, como son el parentesco con el comprador, la falta del pago del precio referido en el contrato, la falta de entrega real y material del predio por parte del presunto vendedor al comprador, el valor irrisorio acordado como precio del contrato, y todos aquellos que surjan en el curso del debate.

DECLARACIONES Y CONDENAS SUBSIDIARIAS

Solicita que en caso de no resultar prospera la declaratoria de simulación impetrada anteriormente, se sirva declarar, subsidiariamente las siguientes peticiones:

1-Que se declare la NULIDAD ABSOLUTA por vicios o error del consentimiento del vendedor, del contrato de compraventa contenido en la Escritura Pública No. 234 del 11 de Febrero de 2004, otorgada en la Notaría Segunda del Circulo de Neiva Huila, mediante la cual ALVARO PINZON RODRIGUEZ, trasfirió a título de venta y efectiva, cancelaron la afectación a vivienda familiar que habían constituido sobre el predio en cuestión y al mismo tiempo, el primero de ellos ARIEL RODRIGUEZ LOZANO transfirió a título de venta a favor y para el patrimonio del señor ALVARO ENRIQUE RODRIGUEZ LOZANO, el derecho de dominio y posesión que tiene y ejerce sobre el inmueble.

2-como consecuencia se ordene a los demandados ARIEL RODRIGUEZ LOZANO y ALVARO ENRIQUE RODRIGUEZ LOZANO, restituir a favor de la Sucesión del extinto vendedor ALVARO PINZON RODRIGUEZ, el mencionado inmueble, junto con los frutos civiles y naturales que haya podido producir con mediana inteligencia y cuidado desde la fecha de la citada escritura hasta que se efectúe el pago, conforme tasación pericial.

3-Que se ordene la cancelación de la mencionada escritura ante la Notaría Unica de Purificación, así como su registro en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Purificación, para lo cual se librarán los oficios correspondientes.

SEGUNDA PRETENSION SUBSIDIARIA

1-Que se declare la NULIDAD POR LESION ENORME, del contrato de compraventa contenido en la Escritura Pública No. 234 del 11 de Febrero de 2004, mediante la cual ALVARO PINZON RDDRÍGUEZ, trasfirió a título de venta y cancelaron la afectación a vivienda familiar que habían constituido sobre el predio en cuestión y al mismo tiempo, el primero de ellos ARIEL RODRÍGUEZ LOZANO transfirió a título de venta a favor y para el patrimonio del señor ALVARO ENRIQUE RODRIGUEZ LOZANO, el derecho de dominio y posesión que tiene y ejerce sobre el bien inmueble citado.

2-Se ordene a los demandados ARIEL RODRIGUEZ LOZANO y ALVARO ENRIQUE RODRIGUEZ LOZANO, restituir a favor de la Sucesión del extinto vendedor ALVARO PINZON RODRIGUEZ, el mencionado inmueble, junto con los frutos civiles y naturales que haya podido producir desde la fecha de la citada escritura hasta que se efectúe el pago, conforme tasación pericial.

3-Que se ordene la cancelación de la mencionada escritura ante la Notaría Única de Purificación, así como su registro en la Oficina de Registra de Instrumentos Públicas de Purificación, para lo cual se librarán los oficios correspondientes.

Escaneado con C

HECHOS

1º. Que mediante Escritura número 234 del 11 de Febrero de 2004, de la Notaría Segunda de Neiva, ALVARO PINZON RODRIGUEZ, transfirió a título de venta real y efectiva a favor y para el patrimonio del señor ARIEL RODRIGUEZ LOZANO, el derecho de dominio sobre el bien inmueble mencionado.

2º. Que el extinto ALVARO RODRGUEZ PINZÓN, nunca tuvo la intención de vender el inmueble, pues acudió a firmar el instrumento bajo el entendido de que le estaba prestando la escritura para que su hijo, el comprador obtuviera de la Caja Promotora de vivienda Militar los dineros depositados allí correspondientes a cesantías, ahorros, intereses y subsidios para vivienda familiar.

3º. Que cuando el demandante y sus demás hermanos se dieran cuenta de aquella situación, requirieron al demandado para que devolviera el bien a su verdadero dueño, y éste se negó, aduciendo que él había pagado el precio de la venta y que aquella era real, que el vendedor había consentido y que por lo tanto el negocio se debía mantener.

4º. Que posteriormente, el presunto comprador ARIEL RODRIGUEZ LOZANO, al conocer la existencia de unas acciones judiciales en su contra, y ante la insistencia de sus hermanos NANCY RODRIGUEZ LOZANO y MABEL TESRESA RODRIGUEZ LOZANO, para que le devolviera la escritura al padre, haciéndole la venta a su otro hermano ALVARO ENRIQUE RODRIGUEZ LOZANO, por cuestiones de cercanía, ya que reside diagonal al inmueble objeto del proceso, éste así procedió en consecuencia, pero ante la orden del verdadero dueño del inmueble y padre de los interesados, se procedió a constituir el usufructo a favor del señor ALVARO PINZON RODRIGUEZ, todo ello mediante Escritura Pública No. 673 del 21 de Octubre de 2006, otorgada en la Notaría Unica de Purificación, donde además de trasferir el derecho de dominio y posesión que presuntamente ostentaba sobre el predio en cuestión, cancelando por este mismo instrumento el otrora comprador y por este documento vendedor, (sic) la afectación a vivienda familiar que había hecho al inmueble, siendo esta compraventa otro acto absolutamente simulado.

5º. Que en el acto primeramente atacado como simulado, no existió el pago del precio, se trató de un contrato ficticio, que no fue el querer real del presunto vendedor, con él se buscó dejar sin derechos sobre el inmueble a la mayoría de los hijos del presunto vendedor y fue ejecutado entre padre e hijo, es decir, que el lazo de familiaridad es otro de los indicios graves que afecta el contrato.

6º. Que se puede afirmar que aquel contrato es nulo de nulidad absoluta, en razón a que hubo vicios en el consentimiento del vendedor, quien fue inducido a celebrar el negocio contenido en la Escritura atacada, es decir, la No. 234 del 11 de Febrero de 2004, corrida en la Notaría Segunda de Neiva, en el sentido de que se trataba de préstamo del documento para sacar los dineros del Fondo de Vivienda Militar que tenía el presunto comprador.

7°. Que el extinto ALVARO PINZON RODRIGUEZ, propietario del inmueble objeto del proceso y padre de demandante y demandados, por medio de trámite adelantado ante el Juzgado Promiscuo de Familia de éste Municipio, corrigió sus apellidos como se aprecia en el registro civil de nacimiento que se adjunta a la demanda.

2-EL TRAMITE

Escaneado con C

La demanda fue admitida por el Juzgado Promiscuo Municipal mediante auto del 25 de Abril de 2014.

El demandado ALVARO ENRIQUE RODRIGUEZ LOZANO, se notificó del auto admisorio, habiendo contestado oponiéndose a las pretensiones por carecer de fundamentos de hecho y de derecho y también por estar prescrita la acción. Acepta como cierto el hecho 1º, dice que es parcialmente cierto el 3º; niega el 4º, no le constan el 2º y el 9º, pide que se pruebe el 5º y, que no son hechos el 6º, 7º y 8º.

En el mismo escrito formuló las excepciones de fondo que se señalan a continuación:

1- "PRESCRIPCION DE LA ACCION DE SIMULACION".

Basada en que los derechos se extinguen, por no ejercer las acciones y reclamar esos derechos durante un lapso determinado por la ley.

Que la simulación impetrada basa su pretensión en el título de compraventa, que fue legalizado por medio de la Escritura No. 234 del 2 de Febrero del 2004 de la Notaría Segunda de Neiva Huila y, registrada ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Purificación Tolima, bajo el folio de matrícula número 368-27861 el 17 de Febrero del mismo año, fecha de la cual partimos para establecer que la acción impetrada se encuentra prescrita, toda vez que la demanda fue presentada el 21 de Abril del 2014, por lo que ha transcurrido un tiempo superior al exigido por la Ley 791 de 2002, que es de 10 años, para que opere el fenómeno de la prescripción.

2-"PRESCRIPCION DE LA NULIDAD ABSOLUTA".

Ya que la parte demandante impetra la Nulidad Absoluta de la Escritura No. 234 del 2 de Febrero del año 2004 de la Notaría Segunda de Neiva Huila, inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Purificación en el folio de matrícula inmobiliaria No. 368-27861, y que el artículo 1.742 del Código Civil establece que la nulidad, de haber existido, podría sanearse al ratificarse por las partes o por la prescripción extraordinaria.

La Ley 791 del año 2.002 fijò en diez años el término para que opere la prescripción extraordinaria, en este caso el tiempo entre el acto jurídico de compraventa y la presentación de la demanda, ha transcurrido un tiempo superior a los diez años que exige la normatividad.

3- "PRESCRIPCION DE LA NULIDAD POR LESION ENORME".

La cimenta en el hecho que el demandante solicita que se declare la Nulidad por Lesión Enorme de la Escritura No. 234 del 2 de Febrero del año 2.004 de la Notaría Segunda de Neiva Huila, tantas veces referida, sin exponer el fundamento de la Lesión Enorme y, que según lo establece el Código Civil Colombiano existe Lesión Enorme "cuando el precio que recibe es inferior a la mitad del justo precio de la cosa que se vende" y que "el justo precio se refiere al tiempo del contrato".

Que además el demandante no aduce ninguno de los elementos que contempla la normatividad civil para que se produzca la lesión enorme que lleva implícita la acción rescisoria cuya prescripción opera a los cuatro años, además frente a esta pretensión subsidiaria, ya operó el fenómeno de la prescripción extraordinaria y la prescripción de la acción de rescisión por lesión enorme, la primera de diez y, la segunda de cuatro años.

4-"FALTA DE CAUSA".

Escaneado con C

Porque el excepcionante adquirió por medio de la Escritura Pública No. 0673 del 21 de Octubre de 2006 de la Notaría Única de Purificación, inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria No. 368-27861 el 21 de Octubre del 2006, por transferencia de dominio del señor ARIEL RODRIGUEZ LOZANO, en dicha Escritura le otorgó derecho de usufructo o habitación a su padre ALVARO PINZON RODRIGUEZ, por el estado de salud que padecia y por las amenazas que sufria por parte de uno de sus hijos, haciéndole la vida imposible, al momento de suscribir la Escritura de venta de ARIEL RODRIGUEZ LOZANO al excepcionante ALVARO ENRIQUE RODRIGUEZ LOZANO, le constituyó el derecho de usufructo, habiendo fallecido el usufructuario el 1º de Febrero de 2010.

Que ante las citadas amenazas, el excepcionante para constituir derecho de habitación de su padre en el inmueble, para evitar que lo sacaran para un ancianato, procedió a constituir usufructo de la vivienda el día 21 de Octubre del 2.006 y a los tres meses y medio el padre del demandado dejó de existir.

Que teniendo en cuenta la forma como adquirió el excepcionante el derecho de dominio de parte de ARIEL RODRIGUEZ LOZANO, ha transcurrido el tiempo exigido por la normatividad para que opere el fenómeno de la prescripción extraordinaria sin haber existido interrupción de la prescripción como lo establece el artículo 90 del C. de P. Civil, que además en el acto de transferencia del demandado ARIEL RODRÍGUEZ LOZANO al demandado, no intervino la voluntad o consentimiento de ÁLVARO RODRÍGUEZ PINZON o ALVARO PINZÓN RODRÍGUEZ, pues en el acto de transferencia no existía objeción o reclamación contra el vendedor al reclamante, además para la época de la presentación de la demanda ya operó el fenómeno de la prescripción sobre la recisión del contrato de compraventa, por lo cual carece de causa la demanda impetrada.

Por su parte el demandado ARIEL RODRIGUEZ LOZANO, se notificó y en su propio nombre contestó la demanda, lo que no le fue tenido en cuenta por el Juzgado, razón por la que nada hay que analizar sobre el particular.

De las excepciones propuestas por el demandado ALVARO ENRIQUE LOZANO RODRIGUEZ, se le corrió traslado al demandante, quien lo descorrió dentro del término legal con escrito de los folios 146 a148 del cuaderno 1.

2.1-LA SENTENCIA DE INSTANCIA

Con sentencia del 15 de Julio de 2015, el a - quo decidió de fondo el asunto declarando no probada la excepción de *"Prescripción de la acción de simulación"* propuesta por el demandado ALVARO ENRIQUE RODRÍGUEZ LOZANO; se abstuvo de analizar los otros medios defensivos; negò las pretensiones formuladas como subsidiarias, teniendo en cuenta la prosperidad de las principales; declarò simulada la venta contenida en la Escritura Pública No. 234 del 11 de Febrero de 2004 corrida en la Notaría Segunda de Neiva, inscrita al folio de matrícula inmobiliaria No. 368-27861 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, mediante la cual el señor ALVARO RODRIGUEZ PINZON, transfirió a título de venta real y efectiva a favor y para el patrimonio del señor ARIEL RODRÍGUEZ LOZANO el derecho de dominio y posesión sobre el bien inmueble casa de habitación ubicada en el área urbana de éste Municipio, distinguido en la nomenclatura urbana con el No. 5-127 de la calle 6ª; ordenò que dentro del término de 10 días, los demandados ARIEL RODRIGUEZ LOZANO y ALVARO ENRIQUE RODRIGUEZ LOZANO, restituyan a la sucesión del causante ALVARO RODRÍGUEZ PINZÓN el referido bien inmueble; ordenò la cancelación de la precitada Escritura Pública No. 234 del 11 de febrero de 2004, para que el bien vuelva a formar parte del patrimonio de la sucesión del mencionado causante; ordenò la cancelación de la anotación de la venta declarada simulada contendida en la Escritura Pública No. 234 del 11 de febrero de 2004

Escaneado con C

corrida en la Notaría Segunda de Neiva,; dispuso la cancelación de la inscripción de la demanda; y negò la condena al pago de frutos civiles y naturales, tambièn condenò en costas a la parte demandada.

El fallador de instancia llegó a la conclusión que la venta no tuvo el carácter de una venta real y verdadera, teniendo en cuenta, primero, que el precio dado a la misma fue irrisorio frente a la venta inicial estipulada en la Escritura No. 234 del 11 de Febrero de 2004 de la Notaría Segunda de Neiva Huila, cuyo precio fue aclarado mediante la Escritura número 437 del 10 de Marzo de 2004 emanada de la misma Notaría, valor éste que paso a ser de $24.591.212 a $13.800.000, y que además, no se demostró ninguno de los pagos mediante documentos idóneos, como tampoco haberse entregado el bien inmueble en forma real y material por parte del vendedor; que no cabe duda alguna que del estudio de las pruebas aportadas legalmente al proceso y analizadas en su conjunto con la prueba esencial para ésta acción, cual es el *indicio*, se desprende con claridad meridiana, que es *absolutamente simulado* el contrato de compraventa contenido en la Escritura Pública No. 234 del 11 de Febrero de 2004 corrida en la Notaría Segunda de Neiva, debidamente inscrita al folio de matrícula inmobiliaria número 368-27861 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Purificación.

Respecto a la excepción de *"Prescripción de la acción de simulación"*, consideró que toda prescripción que no se encuentre expresamente consagrada en una norma especial, se rige por el término previsto para la prescripción extintiva de la acción ordinaria, pues es ésta la que tiene la virtualidad de extinguir todas las acciones reales o personales que no están sujetas a prescripciones más breves, por ende se debe acudir al artículo 2536 del Código Civil, modificado por el artículo 8º de la Ley 791 de 2002, el cual nos indica que la acción ordinaria prescribe en 10 años.; que de otra parte, el artículo 2535 del Código Civil dispone que el lapso durante el cual no se haya ejercido la acción prescriptiva deberá empezarse a contar desde que la obligación se haya hecho exigible; que la Corte ha indicado que en los casos en que se demande la simulación de un acto jurídico en calidad de heredero (como en el presente caso), el término para que opere el fenómeno prescriptivo comienza a contarse a partir de la ocurrencia de la muerte de los progenitores, que es precisamente a partir de aquel momento en que se difiere la herencia y nace tal derecho, por cuanto mientras vivan los padres, serán estos los únicos titulares de la acción.

Que como el demandante GERMAN JAVIER RODRIGUEZ LOZANO tiene vocación hereditaria sobre el bien inmueble dejado por su padre ALVARO RODRÍGUEZ PINZON quien falleciera el 10 de Febrero de 2007, según el certificado de defunción obrante al proceso a folio 41 del cuaderno número 1, luego es a partir de ésta fecha en donde empieza a correr el término de la prescripción y, por ende, la excepción planteada está encaminada al fracaso, pues el término prescriptivo aún no ha llegado, amén que fue interrumpido con la presentación de la demanda el día 21 de Abril de 2014 y la notificación del auto admisorio en los términos del 94 del Código General del Proceso.

2.2.-LA APELACION

Dentro de la oportunidad legal el apoderado del demandado ALVARO ENRIQUE RODRIGUEZ LOZANO apeló la decisión, aduciendo inicialmente en resumen, que el fallo presenta incongruencia ya que el actor demanda sin determiner su calidad de heredero; además se ordena y condena por algo que no ha solicitado el demandante, pues se pidiò algo en pretensiones principales y en ellas no se vincula al apelante, sino en las subsidiarias que fueron negadas porque lo condena a restituir un bien que adquiriò con escritura 673 del 21 de octubre de 2006, escritura que no fue controvertida dentro de la simulaciòn.

Escaneado con C

Además el actor no puede demandar como tercero sin haberse liquidado la sucesiòn del causante.

Que el fallo es incongruente e inoponible a su poderdante porque la declaratoria de simulaciòn se basa en la escritura 234 del 11 de febrero de 2004, donde el apelante no actùa.

Se ratifica el impugnante en la excepciòn de prescripciòn de la acciòn de simulaciòn.

En sede de alzada reitera el inconforme que su cliente no intervino o no fue parte en el contrato de compraventa materia de la declaración de simulación absoluta en esta sentencia, la cual recae sobre la Escritura Publica No. 234 del 11 de Febrero de 2.004, dado que en ella las partes fueron el causante ALVARO RODRIGUEZ PINZON Y ARIEL RODRIGUEZ LOZANO, y que, además, en la sentencia Juez de conocimiento, declara la simulación absoluta de la petición principal, declarando no probadas las excepciones y se abstiene de fallar las peticiones subsidiarias, esto es lo denominado en el C. de P. C. como congruencia de la sentencia entre lo fallado y lo pedido en la demanda; que también en la sentencia que es objeto de alzada el Juez ordena la cancelación de la mentada escritura; que no comparte ni es de recibo que en la sentencia recurrida en el numeral 5º de la parte resolutiva ordene al demandado ALVARO ENRIQUE RODRIGUEZ LOZANO, que dentro los 10 días siguientes proceda hacer la entrega del bien inmueble objeto del proceso, cuando el mismo bien fue adquirido por aquel por medio de la Escritura Pública No. 0673 del 21 de Octubre del 2.006 de la Notaría Única del Círculo de Purificación, inscrita en el registro inmobiliario No. 368-27861, instrumento que no fue citado, ni debatido, ni considerado en este proceso.

Se pregunta por quò el recurrente debe hacer entrega del bien cuando tiene título justo y legal, y no se aniquilado su validez?, el artículo 305 del Código de Procedimiento Civil preceptúa: "La demanda deberá estar en concordancia con los hechos y pretensiones de la demanda".

Que además el artículo 1.602 del Código Civil establece que todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales.

Que el artículo 45 del Decreto 960 de 1.970, ordena que la cancelación de una escritura, puede hacerse por declaración de los interesados o por decisión judicial en los casos de Ley y, por lo tanto no puede el Juez de conocimiento, por las vías de hecho ordenar al demandado recurrente entregar un inmueble cuyo título de propiedad y dominio se encuentra vigente.

Que sobre la excepción de *prescripción*, que desestimò el Juez, en cuanto al tiempo de los 10 años, nos debemos remitir a normas jurisprudenciales, dado que la Corte Suprema de Justicia Sala Casación Civil, en sentencia del 13 de Mayo de 1.998, señaló que*: "No puede, pues, confundirse el título de heredero con el estado civil que, en ocasiones, es la fuente del llamamiento a suceder a un difunto. Así, quien por ser hijo legitimo del causante tiene vocación legal hereditaria para ocupar el lugar que en el mondo jurídico deja vacante el de cujus, ni por ello, por ser hijo, una vez fallecido su padre, autónomamente se toma heredero de éste. Es cierto que en tal momento se le defiere la asignación…".*

Que el causahabiente es una prolongación del causante, lo cual supone la sucesión de los derechos y obligaciones del patrimonio de una persona a otra y, que, en el caso que nos ocupa el actor demanda para el patrimonio del causante ALVARO RODRIGUEZ PINZON (sucesores), significando que obra como sucesor de los derechos y obligaciones

Escaneado con C

del causante, en este caso la prescripción opera no desde la muerte del ausente, sino desde cuando se realizó el acto impugnado de simulación, cosa diferente que actuara el demandante como heredero del causante, ahí si debe operar la prescripción a partir de la fecha que le nace el derecho al heredero, es decir a partir de la muerte del causante, por lo que en el caso que nos ocupa ha operado el fenómeno de la prescripción por haber transcurrido el término exigido por la Ley de 10 años a partir de la fecha de la escritura hasta la presentación de la demanda.

Por lo anterior solicita se revoque la sentencia impugnada, en el sentido que es inoponible al recurrente la entrega del inmueble materia de la simulación, y se decrete la prescripción de la simulación absoluta.

A su vez el procurador del demandante solicita que se niegue la apelación ya que si fue declarado simulado el primer contrato de compraventa, dicho acto no existe y la consecuencia es que el otro contrato es nulo por falta o carencia de objeto ya que Ariel no era dueño del objeto que le vende a Alvaro, de ahi la orden de devolver a la sucesión del causante el bien.

En cuanto a la prescripción, además de lo expuesto en la sentencia, los tratadistas exponen que el tèrmino es de 10 años que parten no del acto simulado sino del momento en que pudiendo accionar, ha dejadod e hacerlo.

Por eso pide que se mantenga la decisión de primera instancia.

3-CONSIDERACIONES

3.1. Los Presupuestos Procesales

Los presupuestos procesales se coligen del presente asunto, ya que las partes están conformadas por personas naturales con capacidad para adquirir derechos y contraer obligaciones por sí mismas de manera libre y espontánea, amén de ello, comparecen al proceso por intermedio de procurador judicial, lo que estructura la capacidad para ser parte y la capacidad procesal, razón por la cual se hace procedente estudiar la alzada.

3.2. La acción y sus Presupuestos

El tema de la simulación lo aborda el artículo 1766 del Código Civil.

La Jurisprudencia, para facilitar el estudio de la simulación, la clasifica en dos modalidades, como son la absoluta y la relativa, correspondiéndole a cada una, estructuras particulares.

En cuanto a la primera, ha expresado:

...Así, la simulación absoluta se realiza siempre que las partes, a tiempo que logran conseguir el propósito fundamental buscado por ellas de crear frente a terceros la apariencia de cierto acto jurídico y los efectos propios del mismo, obran bajo el recíproco entendimiento de que no quieren el acto que aparece celebrado, ni desde luego sus efectos, dándolo por inexistente. La declaración oculta tiene aquí, pues, el cometido de contradecir frontalmente y de manera total la pública, y a eso se reducen su contenido y su función. Más como de todas maneras los presuntos contratantes han creado una apariencia llamada transitoria y exteriormente a prevalecer sobre la verdad íntima, por fuerza de esa sola circunstancia, aun sin necesidad de estipulación expresa al respecto, quedan obligados entre sí a llevar a cabo el acto o los actos necesarios para borrar esa falsa apariencia, y por ende, a colocar las cosas en el estado en que se encontraban al momento de fingir la negociación. Sólo en este último sentido, entonces, la simulación absoluta viene a establecer un vínculo entre quienes se sirven de ella...

Escaneado con C

En la simulación relativa, en cambio, no basta que los contratantes declaren no querer el acto que aparentan celebrar, sino que se requiere todavía que estipulen los términos y condiciones de otro negocio que es el que verdaderamente quieren, autónomo en su contenido, y cuyos efectos propios están destinados a producirse plenamente entre sus sujetos en conformidad con tales estipulaciones, aunque exteriormente los que aparezcan producidos sean los propios de la declaración ostensible empleada como cobertura de aquellas. Más claro: en este caso el acuerdo privado no se endereza simple y únicamente a neutralizar o enervar el contenido de la declaración aparente, como sucede en la simulación absoluta, con las naturales consecuencias obligacionales ya dichas dentro de este tipo de simulación, sino que pudiendo inclusive llegar a tener además esa misma finalidad, necesariamente ha de tener la de generar una relación jurídica positiva efectivamente elegida por las partes como instrumento regulador de sus respectivos intereses contractuales, cuyos efectos pueden ser análogos o diversos a los resultantes de la declaración aparente, relación jurídica que, por otro lado, las partes habrían podido formar a la vista de los terceros o sea sin los tapujos de la simulación...

Aceptados jurisprudencialmente estos dos tipos de simulación, se tiene que la acción de simulación persigue que el Juez declare la prevalecía de una determinada situación jurídica entre dos o mas personas, ante la evidencia de la existencia de una posible declaración de la voluntad aparente, que ha sido llevada a la celebración de un negocio jurídico con la apariencia de verdad, cuando quiera que a su vez sea discordante con la realidad. No se persigue otra cosa que la declaratoria de la verdadera voluntad de las partes frente a sí o frente a terceros.

De acuerdo a estos planteamientos, debemos ubicarnos en la premisa de que con la acción de simulación lo que se persigue es la demostración del verdadero y real consentimiento entre las partes que aparentan un determinado acto o negocio.

Al respecto ha dicho la jurisprudencia de la H. Corte Suprema de Justicia, que con la simulación se persigue la declaratoria por vía judicial de la única declaración de voluntad entre las partes, tesis esta que aparece decantada en sentencia que data del 28 de febrero de 1979, que en sus partes más relevantes indica que:

Vistos los fines que se persiguen con la acción de simulación, para su prosperidad se requiere de la presencia de una serie de presupuestos o requisitos especiales, que quien demanda la acción debe acreditar en el transcurso del proceso, a saber:

1. Que esté probado el contrato tildado de simulado, por los medios idóneos que la ley establece para la clase de acto o contrato de que se trate.

2. Que quien demanda esté legitimado en la causa, esto es, que tenga el interés o derecho para alegar lo simulado, porque esa situación lo perjudica en su aspecto personal, patrimonial o emocional, por ser la acción de simulación de linaje patrimonial y en consecuencia, transmisible.

3. Y que se demuestre plenamente la existencia de la simulación.

A más de éstos presupuestos fácticos, hay otros elementos que por vía de interpretación han de tenerse en cuenta. Ellos son:

a.)- Que sean actuaciones azarosas de los contratantes, por lo menos en uno de ellos, de tal manera que hayan dispuesto todos los medios para celebrar el acto disfrazado con el lleno de los requisitos legales y sin dejar vestigios de nulidad.

b.)- Que haya mala fe en los contratantes, por lo menos en uno de ellos, de tal forma que el acto se haga con fines fraudulentos para otras personas que de uno u otro modo tengan que ver con la actuación jurídica de uno de los contratantes.

c.)- Que el acto celebrado sea relevante para la vida jurídica, de manera que cambie sustancialmente la situación jurídica de uno o ambos contratante, situación que influya en terceros, tales como causahabientes, acreedores, etc., por cuanto su solvencia o respaldo de prenda general se afecte.

Escaneado con C

d.)- Que con el acto se cause un perjuicio significativo a la otra parte o a terceros, de tal forma que peligre el principio general obligación al que todos los bienes constituyen prenda general de los acreedores y que con el acto simulado la persona se puso en situación de insolvencia injustificada o sin razón.

De otra parte, la acción de simulación tiene también una característica desde el aspecto probatorio, y es que, siguiendo el lineamento general de la carga de la prueba consagrado en el artículo 177 del C. de P. C., que se encuentra en cabeza del extremo activo, sin que interese al respecto el medio de prueba sobre el cual se base para la comprobación.

En efecto, sabido es que los principios consagrados en los Art. 171 y 177 del C.P.C. constituyen la carga de la demostrar el hecho o acto jurídico de donde procede el derecho génesis de la pretensión invocada, si el interesado no lo hace, lo realiza en forma imperfecta, se descuida o equivoca en su papel de probador, necesariamente ha de esperar un resultado adverso a sus pretensiones.

Profundizando en lo que tiene que ver con la prueba de la simulación, la Corte Suprema de Justicia a partir de la sentencia de 25 de Septiembre de 1973, ha aceptado sin vacilación que las partes como los terceros pueden acudir libremente a cualquier medio probatorio, llegando incluso a admitir la sola prueba de indicios como suficiente para formar la convicción judicial en torno a la existencia o inexistencia de los actos jurídicos simulados.

Y ha desarrollado tanta importancia la prueba indiciaria en razón a que generalmente los simulantes asumen una conducta sigilosa en su celebración, siendo previsivos para no dejar huella de su fingimiento y, en el recorrido de tal propósito, procuran revestirlo de ciertos hechos que exteriorizan una aparente realidad; porque como al convenir un acto simulado generalmente los intervinientes persiguen soslayar la ley o los derechos de terceros, preparan el terreno de tal suerte que no dejen rastros de su insinceridad.

Por ello la prueba de la simulación se torna difícil y obliga al fallador a que acuda a los indicios para poder desentrañar la verdadera intención de los contratantes. Entre estos indicios –sin que se puedan enumerar taxativamente porque son ilimitados- la Jurisprudencia ha destacado los siguientes:

"El parentesco, la amistad intima, la falta de capacidad económica del adquirente, la retención de la posesión del bien por parte del enajenante, el comportamiento de las partes al efectuar el negocio, el comportamiento de las partes en el litigio, el precio exiguo, estar el vendedor o verse amenazado de cobro de obligaciones vencidas, la disposición del todo o buena parte de los bienes, la carencia de necesidad en el vendedor para disponer de sus bienes, la forma de pago, la intervención del adquirente en una operación simulada anterior, etc.... Es por ello que hoy se suma al cortejo de tal prueba indirecta, el móvil para simular (causa simulandi), los intentos de arreglo amistoso (transactio), el tiempo sospechoso del negocio (tempos), la ausencia de movimientos en las cuentas bancarias, el precio no entregado de presente (Premium confessus), el lugar sospechoso de negocio (locus), la documentación sospechosa (preconstitutio), las precauciones sospechosas (provisión), la no justificación dada al precio recibido (inversión), la falta de examen previo por el comprador del objeto adquirido, especialmente cuando se trata de un bien raíz, etc. (LXX, 76)" (Corte Suprema de Justicia, Casación Civil, Sentencia Julio14/75.

Según los planteamientos expuestos en precedencia, tenemos que la esencia de la declaratoria de la simulación no es la inexistencia del acto, ni su nulidad, ni su eficacia y lo que es mas, no es para determinar la preeminencia o prevalencia de un acto oculto frente a uno aparente, sino de demostrar el verdadero acto celebrado entre las partes, contrarrestando probatoriamente el acto aparente y sacar a relucir el acto real o convenio, de tal forma que todas las cosas y situaciones lleguen a la normalidad, desaparezca la apariencia y aflore la realidad.

3.3--PROBLEMA JURIDICO

Determinar si acertó el a quo al declarar la simulación y tomar las demás decisiones expuestas en el fallo, o si por el contrario se debe revocar o modificar la sentencia apelada.

Escaneado con C

3.2-DEL CASO CONCRETO

Realizando un análisis detallado de la actuación a la luz de los pronunciamientos comentados y la normatividad que regula la materia, acorde a lo plasmado en párrafos anteriores, el despacho llega a la conclusión que deberá revocar y modificar parcialmente el fallo de primera instancia, de acuerdo a lo siguiente:

En nuestro concepto acertó parcialmente el a quo en varias de sus decisiones, tales como tener como no probada la primera excepción de fondo, abstenerse de estudiar la segunda y la tercera, declarar simulada la venta contenida en la Escritura Pública No. 234 del 11 de Febrero de 2004 corrida en la Notaria Segunda de Neiva, ordenar su cancelaciòn, asì como la de la anotaciòn respectiva, negando las pretensiones subsidiarias y la condena al pago de frutos, porque a nuestro modo de ver tales decisiones se encuentran ajustadas a la ley, estàn basadas en un adecuado análisis de pruebas arrimadas al expediente y en razonamientos e interpretaciones acertados respecto al tema debatido. Por eso, en virtud al principio de economía procesal, esta instancia no profundizará al respecto.

Bàstenos agregar algunos aspectos que redundan en la declaratoria de la simulaciòn y corroboran el èxito parcial de la demanda, veamos:

En el caso sometido a estudio, el demandante alega que el contrato de compraventa contenido en la Escritura Pública número 234 del 11 de Febrero de 2004, mediante la cual ALVARO PINZON RODRIGUEZ, transfirió a favor de ARIEL RODRIGUEZ LOZANO, el dominio del inmueble de matrícula número 368-27861, es simulado.

Tomando en consideración que dicho negocio, frente al mundo exterior, muestra una investidura de legalidad que le permite generar efectos jurídicos, y son las partes o terceros interesados, quienes están en la obligación de desvirtuar esa presunción de legitimidad demostrando su interés, toda vez que el acto jurídico, mientras no se demuestre lo contrario, se estima verdadero y, por tanto, con fuerza material de producir efectos legales, porque el interesado en demostrar que el negocio celebrado es simulado, tiene en su cabeza la obligación de probarlo.

En consecuencia, el demandante GERMAN JAVIER RODRIGUEZ LOZANO, como hijo legítimo del extinto vendedor ALVARO PINZON RODRIGUEZ, está legitimado para accionar, ya que, con esa venta, presuntamente ficticia, se le vulneran sus derechos, siendo esta es una forma de burlar su legítima, que se utiliza comúnmente con la finalidad de lesionar sus intereses.

Refiriéndose a la titularidad del hijo para demandar la acción de simulación, la Corte Suprema de Justicia, ha dicho:

"... Siendo trasmisible la acción de simulación, los herederos de las partes, al igual que éstas, tienen el suficiente interés jurídico para atacar de simulado el negocio jurídico celebrado por el causante y, con mayor razón, cuando tal acto lesiona sus derechos herenciales, como sucede cuando con ellos se menoscaba su legítima. En este evento no queda duda sobre la suficiencia del interés jurídico del heredero que obre jure hereditario o jure propio para impugnar el acto simulado del causante"[1].

En consecuencia, el accionante, como heredero del vendedor ALVARO PINZON RODRIGUEZ, afectado en su eventual legítima con aquella negociación, está facultado para accionar, ya que, con esa venta, presuntamente ficticia, se desmejoran sus derechos en la causa mortuoria.

Ahora bien, el actor, por ser quien lleva la carga de la prueba, tienen a su haber todos los medios probatorios consagrados en el ordenamiento Procesal Civil, pero sin duda, la más

[1] Casación Civil, Junio 9 de 1947, Código Civil y Legislación Complementaria, Legis, Página 760

Escaneado con C

eficaz e idónea para demostrar los supuestos fácticos de la acción de *simulación, es la prueba indiciaria,* como bien lo ha reconocido nuestro más alto Tribunal de Justicia, y la razón es obvia, pues es la que permite penetrar en el fuero interno de las partes contratantes y reflejar su verdadera intención, *máxime cuando aquellas se cuidan de no dejar rastros en el mundo exterior de sus reales propósitos.*

En el sub examine, el acervo probatorio arrimado al plenario, nos permite concluir sin ambages, que en el negocio de compraventa antes citado, se estructuran todos los elementos esenciales de la *simulación,* como son: *a.) Disconformidad consciente entre lo declarado y lo querido realmente; b.) Acuerdo de las partes en producir esa disconformidad entre la voluntad interna y la declarada; y, c.) Fin de engañar a terceros*, como bien lo ha entendido y decidido el fallador de instancia.

Acorde con lo decidido en primera instancia, vale la pena reiterar que emergen del paginario una cadena de indicios graves, concordantes y convergentes, que prueban la disconformidad entre la voluntad declarada y la voluntad interna o real, es decir, que efectivamente el negocio contenido en la Escritura Pública No. 234 del 11 de Febrero de 2004, corrida en la Notaría Segunda de Neiva (ver folios 4 a 10 del cuaderno 1), inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria número 368-27861 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Purificación (folios 2 y 3), mediante la cual ALVARO PINZON RODRIGUEZ, transfirió a favor de ARIEL RODRIGUEZ LOZANO, el derecho de dominio sobre el bien inmueble de matrícula número 368-27861, *es simulado,* lo cual se colige de los indicios contundentes que a continuación referimos:

1. LA FORMA DE PAGO DEL PRECIO DE LA COMPRAVENTA.

Como se afirma en el hecho 2º de la demanda el extinto ALVARO RODRIGUEZ PINZON, nunca tuvo la intención de vender el inmueble y acudió a firmar el instrumento correspondiente bajo el entendido de que le estaba prestando la Escritura para que su hijo, el comprador, obtuviera de la Caja Promotora de Vivienda Militar, los dineros allí depositados.

Esta afirmación tiene pleno respaldo probatorio en lo señalado en la Escritura Pública No. 234 del 11 de Febrero de 2004, corrida en la Notaría Segunda de Neiva, aclarada mediante la Escritura Pública No. 437 del 10 de Marzo de 2004 de la misma Notaría, en lo que al precio del contrato se refiere.

Como se puede apreciar, al tenor de la cláusula tercera del primer instrumento citado, las partes acordaron como precio del contrato la suma de $24.964.143, valor que fue aclarado mediante la segunda escritura en mención, precisando que el precio era de $24.591.212, suma que el comprador ARIEL RODRIGUEZ LOZANO, se comprometió a pagar con el producto de los ahorros que tenía en la CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR, cesantías parciales que le girará la misma Caja, producto de intereses que tiene el comprador en la referida entidad, excedente de rendimientos y, el subsidio que para adquisición de vivienda le otorgó al comprador la mencionada institución, de donde se colige que lo que el comprador requería era una compraventa simulada para poder reclamar aquellas acreencias, para lo cual el contrato debía tener apariencia de real y, quien mejor que su señor padre para ejecutar este acto. Además así lo confesó el comprador, tal como más adelante se analizará, luego este es un indicio que de por sí solo permite inferir lo simulado de aquel contrato.

2. PARENTESCO ENTRE LOS CONTRATANTES

Un hecho que no admite discusión alguna, es que el demandado ARIEL RODRIGUEZ LOZANO es hijo del extinto ALVARO PINZON RODRIGUEZ, tal como consta en su acta

Escaneado con C

de bautismo vista a folio 141 del expediente y, además, sobre este aspecto no existe discusión alguna.

Es importante precisar eso sí, que si bien en registros allegados figura como padre de los demandados ALVARO RODRIGUEZ PINZON y ALVARO RODRIGUEZ, ello tiene su explicación en lo narrado en el hecho 7º de las declaraciones subsidiarias de la demanda, corroborado con la anotación plasmada al vuelto del registro civil de nacimiento cuya copia obra al folio 42, es decir, por el cambio de apellido que aquel tramitara ante el Juzgado Promiscuo de Familia de esta localidad, quien finalmente aparece como ALVARO PINZON RODRIGUEZ.

Por tanto, tal como se ha venido pregonando desde antaño, los lazos afectivos son el comodín perfecto para crear negocios jurídicos ficticios, con el único fin de defraudar al fisco, evadir responsabilidades frente a terceros, despojar a herederos de sus derechos sucesorales u ocultar los verdaderos contratos. Sobre el particular la Corte Suprema de Justicia, ha dicho:

"El afecto es, sin lugar a dudas, uno de los indicios más elocuentes de la simulación, y él se aprehende sin mayor esfuerzo cuando los sujetos de la relación simulada se encuentran ligados por nexos consanguíneos..."[2].

Emerge, en consecuencia, un alto margen de probabilidad que nos permite inferir que el contrato de compraventa efectuado entre el extinto ALVARO PINZON RODRIGUEZ, como vendedor y, ARIEL RODRIGUEZ LOZANO, como comprador del bien inmueble distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria número 368-27861, no es real sino simulado, dado el grado de parentesco existente entre los contratantes, (padre e hijo).

Ello no es más que otra muestra de que dada la confianza existente entre los contratantes, el comprador ARIEL RODRIGUEZ LOZANO, podía confiar que su padre le devolvería los dineros que llegare a recibir de la CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR y, al mismo tiempo, el vendedor ALVARO RODRIGUEZ PINZON, tenía la certeza que tan pronto como le entregara la Caja aquellos dineros a su comprador o pasado el tèrmino de prohibiciòn de enajenaciòn exigido por la caja, este haría la transferencia del dominio del inmueble a su favor para que volviera a quedar en cabeza suya, pues no podía tener duda de ello, cuando se trataba de un hijo, luego este otro indicio tiene perfecta incidencia en el caso debatido y ha de tenerse en cuenta.

3. CONFESION EXPRESA DEL COMPRADOR DE TRATARSE DE UN ACTO SIMULADO.

Pero se despeja cualquier duda sobre la existencia de la simulación, con la confesión realizada a por el comprador demandado ARIEL RODRIGUEZ LOZANO, quien al absolver el interrogatorio de parte, (véase folios 165 a 168 del cuaderno 1), donde al ser preguntado "si tiene algún documento o comprobante que acredite que su padre recibió las sumas estipuladas en la escritura No. 437 del 10 de marzo de 2004", CONTESTO: "No, es que la escritura me la prestó mi padre fue para sacar lo de vivienda militar ya que en ese entonces usted no podía ningún (sic) bien raíz para que el estado le entregara lo de vivienda militar con las cesantías, ... entonces yo acudí a mi padre para que me hiciera el favor de prestarme el bien y hacer las escrituras simulando la compra de ese bien eso se hizo más o menos no estoy seguro por la suma de 24 millones seiscientos mil pesos aproximadamente, o sea que mi padre no recibió ni cinco centavos sobre esa transacción por la venta no recibió ni cinco centavos porque eso fue una venta simulada ... yo tenía que durar dos años con ese bien para poder devolverle las escrituras a mi padre, ...".

[2] CSJ, Casación Civil, Sentencia 24 de Abril de 1986

Escaneado con C

Ante tan contundente manifestación del contratante comprador, no queda ninguna duda para el Despacho que efectivamente se trató de una venta simulada, encaminada única y exclusivamente a que aquel pudiera retirar de la CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR, los dineros a que se contrae el precitado instrumento, sin que existiera entre las partes la verdadera voluntad de compravender el bien inmueble, sino simplemente un acto simulado con apariencia de real para poder cumplir el requisito exigido por la Caja para entregar tales beneficios.

En suma, es claro que el acto atacado por el demandante, contenido en la escritura número 234 del 11 de Febrero de 2004, es simulado y, por consiguiente, la pretensión en tal sentido debiò prosperar, como en efecto se hizo.

3.3. Las excepciones de fondo:

En relación con la primera excepción denominada "PRESCRIPCION DE LA ACCION DE SIMULACION", se apoya en el hecho de que la compraventa, que fue legalizada por medio de la Escritura No. 234 del 2 de Febrero del 2004 de la Notaría Segunda de Neiva Huila y, registrada ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Purificación Tolima, bajo el folio de matrícula número 368-27861 el 17 de Febrero del mismo año, siendo esta la fecha de la cual se parte para establecer que la acción impetrada se encuentra prescrita, toda vez que la demanda fue presentada el 21 de Abril del 2014, por lo que ha transcurrido un tiempo superior al exigido por la Ley 791 de 2002, que es de 10 años, para que opere el fenómeno de la prescripción.

No es necesario entrar en mayores elucubraciones sobre el particular para inferir el fracaso de esta excepción, en razón a que como lo ha reiterado la doctrina y jurisprudencia Patrias, al heredero solo le asiste legitimidad para demandar la simulación, a partir del deceso del progenitor contratante, que es lo que precisamente ocurre en el caso que nos ocupa, por lo que, si ALVARO PINZON RODRIGUEZ, vendedor en el acto atacado como simulado, padre del demandante GERMAN JAVIER RODRIGUEZ LOZANO, falleció el 10 de Febrero de 2007, (ver folio 41), es a partir de aquella data que cuenta el término de 10 años de prescripción (art. 2536 del C. Civil) a su heredero demandante para accionar, por lo que sin mayor esfuerzo se infiere que en este evento dicho término no se ha cumplido, pues se trata de una acción ordinaria que prescribe en una década que iría hasta el año 2017, lo cual conduce al fracaso de esta excepción. En este sentido la jurisprudencia ha dicho:

"Empero, el hijo, en vida del padre, como no es heredero y apenas contempla una mera expectativa de poder heredarlo, no se encuentra asistido de interés jurídico para controvertir judicialmente la simulación de un negocio celebrado por su progenitor. La posibilidad de heredar, o mejor, la esperanza de heredar, como no se trata de ningún derecho, no autoriza al hijo en vida del padre para impugnar de simulado el contrato por éste celebrado"[3].

Emerge de lo anterior, con claridad meridiana, que la excepción así llamada no puede prosperar y, por consiguiente, se acertò al declarla no probada.

En lo que atañe a la excepción rotulada "FALTA DE CAUSA", que no fue decidida por el Juez Municipal y que se encuentra apoyada en el hecho de que teniendo en cuenta la forma como adquirió el excepcionante el derecho de dominio de parte de ARIEL RODRIGUEZ LOZANO, ha transcurrido el tiempo exigido por la normatividad para que opere el fenómeno de la prescripción extraordinaria sin haber existido interrupción de la prescripción como lo establece el artículo 90 del C. de P. Civil y que, además, en el acto de transferencia del demandado ARIEL RODRÍGUEZ LOZANO a ALVARO ENRIQUE, no intervino la voluntad o consentimiento de ÁLVARO RODRÍGUEZ PINZON o ALVARO

[3] Casación Civil, Junio 9 de 1947, Código Civil y Legislación Complementaria, Legis, Página 761

Escaneado con C

PINZÓN RODRÍGUEZ, pues en el acto de transferencia no existía objeción o reclamación contra el vendedor al reclamante, además para la época de la presentación de la demanda ya operó el fenómeno de la prescripción sobre la recisión del contrato de compraventa, por lo cual carece de causa la demanda impetrada, etc, la misma està llamada al fracaso, no solo por resultar confusos los argumentos en que se apoya, sino porque no se aclara a cuales de las pretensiones ataca; amèn que lo argumentado en ambas instancias para negar la prescripción de la acción de simulación, sirve para despachar negativamente este argumento defensivo.

Cabe anotar, que no es del caso entrar a analizar ni decidir sobre las excepciones denominadas "PRESCRIPCION DE LA NULIDAD ABSOLUTA" y "PRESCRIPCION DE LA NULIDAD POR LESION ENORME", toda vez que, como se aprecia, están encaminadas a atacar las pretensiones subsidiarias, de declaratoria de *nulidad absoluta y lesión enorme,* las cuales no serán motivo de estudio, teniendo en cuenta el éxito de la pretensión principal, esto es, de la acción de simulación, como ha quedado considerado anteriormente.

De tal suerte que la sentencia atacada en principio será confirmada en los aspectos citados en renglones anteriores, haciendo la salvedad de que agregarà o modificarà lo relacionado con el fracaso de la excepción de "FALTA DE CAUSA", que ahora se decide, conforme al art. 306 inciso 2 del CPC.

Realizadas las anteriores precisiones, vale la pena señalar, que si bien es cierto, el a quo acertò en parte de lo decidido en la sentencia, también lo es que hubo aspectos en los que, a juicio de este servidor, cometió errores que deben ser objeto de revocatoria y reforma en esta instancia, veamos:

3.4. DE LA CONGRUENCIA DE LA SENTENCIA.

Establece el art. 305 del Còdigo de Procedimiento Civil: *"Congruencias. La sentencia deberá estar en consonancia con los hechos y las pretensiones aducidos en la demanda y en las demás oportunidades que este código contempla, y con las excepciones que aparezcan probadas y hubieren sido alegadas si así lo exige la ley.*

No podrá condenarse al demandado por cantidad superior o por objeto distinto del pretendido en la demanda, ni por causa diferente a la invocada en esta…"

Sobre el particular, comulgamos expresamente con las afirmaciones que al abordar el tema hace el eximio tratadista HERNAN FABIO LOPEZ BLANCO, en su obra PROCEDIMIENTO CIVIL, Tomo I, 2012, Editorial Dupré Editores, pags. 639 y sigs., asì:

"*3.2 Congruencia de la sentencia*

Considerando la característica esencial que tienen los derechos de acción y de contradicción, o sea, que ambos implican peticiones formuladas al Estado para que este las resuelva, lógicamente se deduce, como regla técnica del sistema procesal civil, que la sentencia debe concordar con esas peticiones, de manera muy especial en lo tocante a las pretensiones de la demanda, porque, de ordinario, el Juez no puede otorgar en una sentencia, cuando esta sea estimatoria de la demanda, más de lo pedido ni algo distinto, ni condenar por causa diferente a la invocada en ella; sin embargo, respecto de las excepciones sí tiene, por regla general la posibilidad de declararlas de oficio, pues las únicas que no se pueden reconocer sin previa y oportuna petición de parte, son las de compensación, prescripción y nulidad relativa por así disponerlo de manera expresa el Código Civil…

…En estas disposiciones claramente aparecen prohibidos dos de los principales yerros en que puede incurrir el Juez al pronunciarse y al resolver respecto de las pretensiones de la demanda: los fallos extra y ultra petita, expresamente contemplados y también prohibidos en el artículo 305 que en el Num. 2 dispone: " no podrá condenarse al demandado por

Escaneado con C

cantidad superior o por objeto distinto del pretendido en la demanda, ni por causa diferente invocada en esta", aspecto que analizaré.

En efecto, cuando se condena por cantidad superior a la pedida en la demanda, estamos frente a un fallo ultra petita (mas allá de lo pedido), porque, de conformidad con nuestro sistema procesal, el Juez no puede imponer prestaciones al demandado por una cantidad superior a la que pidió el demandante, aunque en el proceso se haya demostrado que el valor de las prestaciones es mayor que el establecido en las pretensiones de la demanda, pues se considera que si el demandante pidió determinada suma, así se pruebe cantidad mayor, no desea recibir más de los solicitado, y, por ende, el Juez no puede efectuar declaración diferente del máximo fijado en esa pretensión.

..Cuando la sentencia le impone al demandado una prestación que no había pedido el demandante, el fallo es extra petita, porque el Juez otorga en la sentencia condenas que aquel no solicitò. Es el caso de quien inicia juicio para obtener la restitución de una casa urbana dada en arrendamiento y el Juez dicta sentencia ordenando la restitución de la casa y además de un automóvil y de una finca diferente de la que era objeto la demanda."

3.5. DE LA REFORMATIO IN PEJUS.

DIce el art.357 del CPC: "Competencia del superior. La apelación se entiende interpuesta en lo desfavorable al apelante, y por lo tanto el superior no podrá enmendar la providencia en la parte que no fue objeto del recurso, salvo que en razón de la reforma fuere indispensable hacer modificaciones sobre puntos íntimamente relacionados con aquella. Sin embargo, cuando ambas partes hayan apelado o la que no apelò hubiere adherido al recurso, el superior resolverá sin limitaciones."

Al respecto indica el mismo tratadista en igual obra, pags. 639 y sigs.:

"7.12 Limites a la apelación. La " reformatio in pejus"

El articulo 357 acoge el denominado sistema de la reformatio in pejus, en virtud del cual cuando solo apela una de las partes, no puede el Juez de segunda instancia hacer más gravosa su situación, por cuanto se supone que el recurso se interpuso respecto de lo desfavorable de la providencia, motivo por el cual los poderes de decisión del ad quem se limitan sobre aquello que perjudicò al apelante cuando es único y no se puede ir mas allá de lo decidido por el Juez A quo, de ahí que el apelante sabe de antemano que no se podrá agravar su situación, lo que constituye una garantía de raigambre constitucional debido a que el inciso segundo del articulo 31 de la Carta dispone que (el superior no podrá agravar la pena impuesta cuando el condenado sea apelante único), el que se aplica a todo tipo de proceso, porque bien lo advierte la Corte Constitucional " la norma Constitucional habla de " pena impuesta", lo cual podria llevar al equivocado concepto de que la garantía solo cubre el ámbito propio del derecho penal, pero esta idea resulta desvirtuada si se observa que el precepto superior considerado en su integridad hace referencia a " toda sentencia", sin distinguir entre los diversos tipos de procesos". Sent. T-400-1996

...La Corte ha señalado: " el principio prohibitivo de la reformatio in pejus, que estaba establecido positivamente en el artículo 494 del C.J y que el estatuto procedimental hoy vigente también conserva en su esencia (artículo 357), consiste en que el superior que conoce de un proceso por apelación interpuesta por una de las partes contra la providencia que ha sido consentida por la otra, no puede, por regla general modificarla y enmendarla haciendo más gravosa para el apelante la situación procesal que para este ha creado la providencia recurrida. Dado que el sistema de la personalidad del recurso en que se inspira nuestra ley procesal Civil, el Juez de segundo grado tiene limitada su extensión jurisdiccional al objeto querido por el impugnante, quien obviamente aspira con la apelación a obtener una decisión favorable a sus pretensiones".

Por consiguiente, se prohibe al ad quem, hacer más gravosa la situación del apelante único, no solo en cuanto a la cantidad sino en cuanto a la calidad de la condena. Si se condena a pagar un millón de pesos y el Juez de segunda instancia eleva la condena a un millón y medio, hay una modificación cuantitativa; si se absuelve al demandado en

Escaneado con C

Ahora bien, pese a la circunstancia particular que acaba de describirse, relacionada con que el bien figure a nombre del demandado ALVARO ENRIQUE RODRIGUEZ LOZANO y que no se disponga su restitución para la sucesión del causante ALVARO RODRIGUEZ PINZON, desafortunamente este judicial en sede de apelación no puede hacer nada al respecto, no solo por lo razonado en párrafos anteriores, sino porque de realizarlo vulneraria el principio de la no reformatio in pejus analizado en precedencia.

Dicho en otras palabras, este funcionario considera que le està vedado pronunciarse sobre la eventual simulación, anulación, etc, de la escritura numero 673 del 21 de octubre del 2006, porque no fue solicitado por el actor y de hacerlo se vulnerarían los principios y figuras jurídicas estudiadas en esta providencia.

3.6-DE LA CANCELACION DE LA ESCRITURA PÚBLICA NO. 437 DEL 10 DE MARZO DE 2004

Pese a lo anotado, el despacho observa que la parte actora en su pretensión principal solicitò que la escritura No. 437 del 10 de Marzo de 2004, aclaratoria de la escritura publica No. 234 del 11 de febrero del 2004 en cuanto al precio de la venta y la forma de pago, debe quedar cobijada con la declaratoria de simulación.

Sobre el particular, el juez Municipal no hizo pronuciamiento alguno, por ende y al tenor del art.357 del CPC que indica que *el superior no podrá enmendar la providencia en la parte que no fue objeto del recurso, salvo que en razón de la reforma fuere indispensable hacer modificaciones sobre puntos íntimamente relacionados con aquella*, deberá esta instancia pronunciarse ya que la escritura principal ha sido declarada simulada y por ende, como lo accesorio sigue la suerte de lo principal; amen de ser un aspecto íntimamente relacionado con la simulación, que fue solicitado por el actor, se deberá cancelar y dejar sin efecto legal alguno la escritura No. 437 del 10 de Marzo de 2004, por obvia sustracción de materia y porque depende de la que fue declarada simulada en este proceso. Por ello se ordenarà lo pertinente.

Por lo expuesto, el Juzgado Civil del Circuito de Purificación Tolima administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

1-REFORMAR Y REVOCAR PARCIALMENTE la sentencia del 15 de Abril de 2015, proferida por el Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de esta localidad dentro del proceso de la referencia, en los siguientes aspectos de su parte resolutiva:

a-El numeral 1 se reforma en el sentido de que también se DECLARA no probada la excepción de fondo denominada "FALTA DE CAUSA", propuesta por el demandado ALVARO ENRIQUE RODRIGUEZ LOZANO, contra las pretensiones de la demanda, teniendo en cuenta lo expuesto en el cuerpo de esta providencia.

b- El numeral 2 se reforma en el sentido de abstenerse de analizar los dos restantes medios exceptivos denominados "PRESCRIPICON DE LA NULIDAD ABSOLUTA Y PRESCRIPCION DE LA NULIDAD POR LESION ENORME", por las razones expuestas en precedencia.

c- El numeral 5 se REVOCA.

d- El numeral 6 se reforma para que quede asi:

"*ORDENAR la cancelación de la escritura publica No. 234 del 11 de febrero del 2004 corrida en la notaria segunda de Nevia – Huila inscrita en el folio de matricula inmobiliaria numero 368-27861 de la Oficina de Registro de Instrumentos Publicos de Purificacion Tolima. Oficiese a quienes corresponda –notarìa, registrador- con los insertos del caso.*

Escaneado con C

Tambièn se ORDENA la cancelación y se deja sin valor ni efecto jurídico y legal la escritura publica No. 437 del 10 de Marzo de 2004 corrida en la notaria segunda de Nevia – Huila inscrita en el folio de matricula inmobiliaria numero 368-27861 de la Oficina de Registro de Instrumentos Publicos de Purificacion Tolima, mediante la cual se aclarò la escritura No. 234 del 11 de febrero del 2004. Oficiese a quienes corresponda –notarìa, registrador- con los insertos del caso."

e-El numeral 7 se reforma para que quede asi:

"*ORDENAR la cancelación de la anotación nro. 04 de la venta declarada simulada contenida en la escritura publica No. 234 del 11 de febrero del 2004 corrida en la notaria segunda de Nevia – Huila inscrita en el folio de matricula inmobiliaria numero 368-27861 de la Oficina de Registro de Instrumentos Publicos de Purificacion Tolima. Oficiese a quienes corresponda –notarìa, registrador- con los insertos del caso.*"

Tambièn se ORDENA la cancelación de la anotación nro. 07 relacionada con la escritura publica No. 437 del 10 de Marzo de 2004 corrida en la notaria segunda de Nevia – Huila inscrita en el folio de matricula inmobiliaria numero 368-27861 de la Oficina de Registro de Instrumentos Publicos de Purificacion Tolima, mediante la cual se aclarò la escritura No. 234 del 11 de febrero del 2004. Oficiese a quienes corresponda –notarìa, registrador- con los insertos del caso."

f-El numeral 10 se reforma en el sentido de que se condena en costas solamente al demandado que excepcionò, es decir al señor ALVARO ENRIQUE RODRIGUEZ LOZANO.

2-En los demás numerales y aspectos el fallo SE CONFIRMA.

3- CONDENAR en costas de esta instancia al demandado – apelante, a favor del actor en un 50% Tásense.

4- ORDENAR que se incluya en la liquidación de costas de esta instancia y por dicho porcentaje la suma de $ 350.000, como agencias en derecho.

COPIESE, NOTIFIQUESE Y CUMPLASE.

El Juez.

JAVIER RAMIREZ PALACIOS

Escaneado con C

REPUBLICA DE COLOMBIA

Ministerio del Interior y de Justicia

Superintendencia de Notariado y Registro

GRUPO CUENTA ESPECIAL DE NOTARIADO

NOTARIA: UNICA

DEL CIRCULO DE: PURIFICACION

DEPARTAMENTO: TOLIMA

COPIA DE LA ESCRITURA No.: 0673

FECHA: 21 DE OCTUBRE DE 2.006

CLASE DE ACTO: CANCELACION AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR – COMPRAVENTA – Y CONSTITUCION DE USUFRUCTO.

INTERVIENEN: ALEJANDRINA SALINAS

VENDEDOR: ARIEL RODRIGUEZ LOZANO

COMPRADOR: ALVARO ENRIQUE RODRIGUEZ LOZANO

NOTARIO: JAIME BARCENAS GAITAN

SUMINISTRADA POR LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO - GRUPO CUENTA ESPECIAL DE NOTARIADO. NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO.

Escaneado con C

IFICAS LTDA - 2006

AA 27234099

ESCRITURA PUBLICA No. CERO SEISCIENTOS SETEN TA Y TRES (0673) -------------------
De Fecha: Octubre veintiuno (21) de dos mil seis (2.006) -------------------------
OTORGADA EN LA NOTARIA UNICA DEL CIRCULO NOTARIAL DE PURIFICACIÓN – TOLIMA. -------------------

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

FORMATO DE CALIFICACIÓN RESOLUCIÓN No 1156 / 96

MATRICULA INMOBILIARIA: 368-27861 ----------------------------

CEDULA CATASTRAL: 01-01-002-0004-000 ----------------------------

UBICACION DEL PREDIO: URBANO (X) PURIFICACIÓN – TOLIMA. ----------

DIRECCION DEL INMUEBLE: Calle 6ª No. 5-127 ----------------------

ACTO JURÍDICO:	VALOR ACTO
CANCELACIÓN AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR	
COMPRAVENTA	$13'800.000
CONSTITUCION DE USUFRUCTO	

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO:

DATOS PERSONALES	No. DE IDENTIFICACIÓN
ALEJANDRINA SALINAS	C.C.51.652.719 Bogotá
VENDEDOR (A E S)	
ARIEL RODRÍGUEZ LOZANO	C.C.93.200.780 P/ción
COMPRADOR (A, E S):	
ÁLVARO ENRIQUE RODRÍGUEZ LOZANO	C.C.93.200.659 P/ción

En la ciudad de Purificación, cabecera del municipio y del Circulo Notarial del mismo nombre, Departamento del Tolima, República de Colombia, a los **veintiún** – (21) días del mes de Octubre de dos mil seis (2.006), ante mi JAIME BARCENAS GAITÁN, Notario Único del mismo Circulo, ---------- Comparecieron con minuta firmada los señores **ARIEL RODRÍGUEZ LOZANO** y **ALEJANDRINA SALINAS**, mayores de edad, de estado casados entre sí, con sociedad conyuga vigente, vecinos del municipio de Purificación (Tol.),

JAIME BARCENAS GAITAN NOTARIO

Escaneado con C

identificados con las cedulas de ciudadanía números 93.200.780 expedida en Purificación (Tol.) y 51.662.719 expedida en Bogotá, respectivamente, y Expusieron: ----------

PRIMERO: Que por medio de la escritura pública numero 234 de fecha 11 del mes de febrero de 2.004, otorgada en la Notaría Segunda del círculo de Neiva (Huila), debidamente Registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del mismo círculo, bajo el folio de matrícula inmobiliaria número 388-27861, el compareciente ARIEL RODRÍGUEZ LOZANO, adquirió por compra al señor ÀLVARO PINZÓN RODRÍGUEZ, una casa de habitación ubicada en el àrea urbana del municipio de Purificación (Tol.), distinguida en la nomenclatura urbana con el numero 5-127 de la Calle 8a., dicha casa tiene un frente de 18 metros y un fondo de 25 metros, construido en ladrillo y cemento, cubierta en teja de eternit, consta de tres piezas, un zaguán, un comedor, una despensa, cocina, cuarto de baño y servicios sanitarios, cuenta además con los servicios públicos de energía eléctrica, alcantarillado, acueducto y la línea telefónica numero 280851 con su aparato, distinguido dentro de los siguientes linderos. Por el OCCIDENTE, con solar de JOAQUÍN VARGAS; Por el SUR, con manga de VICTORINO RODRIGUEZ; Por el ORIENTE, con casa y solar de DOLORES LOPEZ, y por el NORTE, con calle pública – calle nueva. ----------

SEGUNDO: Que en la cláusula SÉPTIMA de la mencionada Escritura Pública No. 234 de fecha 11 de Febrero de 2.004, otorgada en la Notaría Única Segunda del Circulo de Neiva (Huila), el compareciente ARIEL RODRÍGUEZ LOZANO, AFECTÓ A VIVIENDA FAMILIAR, el inmueble descrito en la cláusula primera (1ª) de la presente escritura, a favor de su esposa ALEJANDRINA SALINAS, con cedula de ciudadanía No. 51.662.719 de Bogotá. ----------

TERCERO: Que por medio de la presente escritura, los aquí comparecientes, ARIEL RODRIGUEZ LOZANO y ALEJANDRINA SALINAS, proceden a CANCELAR la AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR, constituida mediante Escritura Pública No. 234 de fecha 11 de Febrero de 2.004, otorgada en la Notaria Segunda del Círculo de Neiva (Huila), de conformidad a lo dispuesto a la Ley 258 de 1.996. ----------

Presentes en este acto los comparecientes ARIEL RODRIGUEZ LOZANO y ALEJANDRINA SALINAS, de las condiciones civiles antes anotadas,

Escaneado con C

manifestaron: Que aceptan la Cancelación de Afectación a Vivienda Familiar que por medio de este acto se hace, por ser cierto y verdadero.- - - - -

Compareció nuevamente el señor señores **ARIEL RODRÍGUEZ LOZANO,** *mayor de edad*, de estado casado, con sociedad conyuga vigente, vecino del municipio de Purificación (Tol.), identificado con la cedula de ciudadanía No. 93.200.780 expedida en Purificación (Tol.), y Expuso:- - - - - - - - - - - - - - - - - -

PRIMERO: Que por medio de la *presente escritura*, transfiere a título de venta a *favor y para el patrimonio del señor* **ÁLVARO ENRIQUE RODRÍGUEZ LOZANO,** mayor de edad, vecino del municipio de Purificación (Tol.), de estado civil casado, con sociedad conyugal vigente, identificado con la cédula de ciudadanía No. 93.200.659 expedida en Purificación (Tol.), el derecho de dominio y la posesión real y material que tiene y ejercita sobre una casa de habitación ubicada en el área urbana del municipio de Purificación (Tol.), distinguida en la nomenclatura urbana con el numero 5-127 de la Calle 6a., dicha casa tiene un frente de 18 metros y un fondo de 25 metros, construido en ladrillo y cemento, cubierta en teja de eternit, consta de tres piezas, un zaguán, un corredor, una despensa, cocina, cuarto de baño y servicios sanitarios, cuenta además con los servicios públicos de energía eléctrica, alcantarillado, acueducto y la línea telefónica numero 280651 con su aparato, distinguido dentro de los siguientes linderos: Por el OCCIDENTE, con solar de JOAQUÍN VARGAS; Por el SUR, con manga de VICTORINO RODRÍGUEZ; Por el ORIENTE, con casa y solar de DOLORES LÓPEZ, y por el NORTE, con calle pública – calle nueva. Este predio se distingue con la ficha catastral No. 01-01-002-0004-000.- - - - - - - - - - - - - - - -

SEGUNDO. TRADICION: Este predio fue adquirido por el vendedor, por compra que hizo al señor ÁLVARO PINZÓN RODRÍGUEZ, en los términos de la escritura pública número 234 De fecha 11 de febrero del año 2.004, otorgada en la Notaría Segunda del Círculo de Neiva (Huila), y registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Purificación Tolima, bajo el folio de matricula inmobiliaria número 368-27861.- -

JAIME BARCENAS GAITAN
NOTARIO

TERCERO. PRECIO: Que el precio de esta Venta es por la suma de TRECE MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS ($13'800.000) MONEDA CORRIENTE, Suma de dinero que manifiesta el vendedor, haber recibido de manos del comprador, a entera satisfacción.----------

CUARTO: Declara el vendedor, que el predio materia de la presente venta, antes de ahora no ha sido vendido ni enajenado a persona distinta fuera del actual comprador, y lo garantiza libre de toda clase de prendas, demandas civiles, embargo judicial, pleitos pendientes, arrendamiento por escritura pública y demás condiciones resolutorias de dominio, pero que de acuerdo con la ley se obliga al saneamiento de esta venta en los casos que ella contempla. ----------

QUINTO: Manifiesta el vendedor, que a partir de la fecha de la presente escritura, deja en posesión real y material al comprador, del predio materia de venta, con todas sus mejoras, usos, costumbres y servidumbres, y éste manifiesta que lo ha recibido a entera satisfacción. ----------

SEXTO. CONSTITUCIÓN DE USUFRUCTO: Manifiesta el comprador Álvaro Enrique Rodríguez Lozano, que Constituye Usufructo a favor del señor ÁLVARO PINZÓN RODRIGUEZ, portador de la cédula de ciudadanía No. 2.365.676 de Purificación (Tol.), sobre el predio que adquiere por medio de la presente escritura, hasta el día su fallecimiento, que será cuando se consolide el dominio a favor del comprador.----------

Presente en este acto el comprador, señor ÁLVARO ENRIQUE RODRIGUEZ LOZANO, de las condiciones civiles antes anotadas, manifestó: que acepta la presente escritura y la venta que por medio de ella se le hace, por ser cierto y verdadero y ser lo fiel de lo pactado.----------

(HASTA AQUÍ LA MINUTA).----------

LOS COMPARECIENTES HACEN CONSTAR QUE: Han verificado cuidadosamente sus nombres completos, los números de los documentos de identidad, igualmente declaran que toda la información consignada en el presente instrumento es correcta y así mismo que se conocen entre sí y que en consecuencia, asumen la responsabilidad que se derive de cualquier inexactitud en las mismas. Conocen la Ley y saben que el Notario responde de la regularidad formal de los instrumentos que autoriza, pero NO de la veracidad de las declaraciones de los interesados. ----------

Escaneado con C

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO FORMATO DE CALIFICACION	MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO 368-27861 CODIGO CATASTRAL 01-01-002-0004-000

UBICACION DEL PREDIO	MUNICIPIO	VEREDA
	PURIFICACION - TOLIMA	

URBANO X RURAL	NOMBRE O DIRECCIÓN: Calle 6 No. 5-127

DATOS DE LA ESCRITURA PUBLICA

NUMERO ESCRITURA	DÍA	MES	AÑO	NOTARIA DE ORIGEN	CIUDAD
0673	21	10	2.006	UNICA	PURIFICACION

NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO ESPECIFICACION	VALOR DEL ACTO PESOS
CANCELACION AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR	
COMPRAVENTA	$13'800.000
CONSTITUCION DE USUFRUCTO	

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO	IDENTIFICACION NUMERO
ALEJANDRINA SALINAS	C.C.51.662.719 Bogotá
VENDEDOR: ARIEL RODRIGUEZ LOZANO	C.C.93.200.780 P/ción
COMPRADOR: ALVARO ENRIQUE RODRIGUEZ LOZANO	C.C.93.200.659 P/ción

JAIME BARCENAS GAITAN
NOTARIO

FIRMA DEL NOTARIO

JAIME BARCENAS GAITAN
NOTARIO UNICO
PURIFICACION

Escaneado con C

JAIME BARCENAS CAITAN
NOTARIO

LA HOJA SERIE ____

SERIE A 5290398

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA

MATRICULA No. 368-0027961

HOJA No. 1 | CEDULA CATASTRAL

CIRCULO DE REGISTRO	COD	DEPARTAMENTO	COD	MUNICIPIO	COD	VEREDA	COD
PURIFICACION	368	TOLIMA	73	PURIFICACION	585		

PREDIO: URBANO [X] RURAL [ ] | DIRECCION O NOMBRE: " CASA MEJORA " " CASA LOTE "

SE ABRE ESTE FOLIO: DIA 27 | MES 01 | AÑO 94

CON FUNDAMENTO EN: certificado

No. DE RADICACION: 357

DE FECHA: DIA 26 | MES 01 | AÑO 94

CON BASE EN LAS SIGUIENTES MATRICULAS (Cuando hay integración)

Librlo tomo 5o par, partida 598/48

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS " CASA MEJORA ". VER LINDEROS SEGUN ESCRITURA No.432 DE FECHA 14 DE OCTUBRE DE 1948 NOTARIA DE PURIFICACION.

CERTIFICAD

No.	FECHA
01	26-01-94
02	06-02-20
03	15-03-20
04	28 09-20
05	30-01-20
06	04-02-20

MATRICULAS ABIERTAS CON BASE EN LA PRESENTE (EN CASO DE SEGREGACION O PROPIEDAD HORIZONTAL)

Anotac No.		Anotac No.		Anotac No.		Anotac No.		Anotac No.		Anotac No.	
Anotac No.		Anotac No.		Anotac No.		Anotac No.		Anotac No.		Anotac No.	

CONTINUA EN LA HOJA No. ____ SERIE ____

Anotac No.		Anotac No.	
Anotac No.		Anotac No.	

Escaneado con C

AA 27234101

3

Leído este instrumento a los comparecientes, lo hallaron conforme y previas las advertencias de su registro, lo aprueban en todas y cada una de sus partes y firman por ante mí y conmigo el Notario que doy fe.- -

CERTIFICADO DE PAZ Y SALVO No. 212[illegible] expedido por el Tesorero Municipal de Purificación (Tol.), el 17 de Octubre de 2.006 y válido hasta el 31 de Diciembre de 2.006, a favor de RODRÍGUEZ PANZÓN ÁLVARO – RODRÍGUEZ ARAGÓN RITA; No. de Predio: 01-01-002-0004-000; VEREDA: ======; NOMBRE O NUMERACIÓN: CASA LOTE C 6 5 125 – 127; Área: 373 Mts.; Avalúo: $13.768.000.- - - - - - - -

Se emplearon las hojas No. AA–27234099, AA–27234100 y AA–27234101.- - - -

DERECHOS NOTARIALES: Escritura Tres Actos: Cancelación Afectación a Vivienda Familiar: $36.640; Compraventa $51.937 – – Constitución de Usufructo: $36.640. Total Escritura $125.217 – – Hojas empleadas: tres (3) y son: $5.130; RECAUDOS: Superintendencia de Notariado y Registro: $3.055; Fondo Especial de la Superintendencia de Notariado y Registro: $3.055; (Decreto No. 1681 de 1996 y Resolución No. 7200 del 14 de Diciembre de 2005), Retención del 1%: $138.000; (Art. 40 Ley 55 de 1985). IVA del 16%: $24.959.-

Repisón: PINZON, vale.-

EL COMPARECIENTE - VENDEDOR,

ARIEL RODRÍGUEZ LOZANO

C.C. No. 93200780 Purif. Tol.

COMPARECIENTE,

JAIME BARCENAS GAITAN

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

Escaneado con C

Alejandrina Salinas

ALEJANDRINA SALINAS

C. C. No. 51'662 719. Bta

EL COMPRADOR,

Alvaro Enrique Rodriguez

ALVARO ENRIQUE RODRÍGUEZ LOZANO

C. C. No. 93'200.659 p/cion

EL NOTARIO,

JAIME BARCENAS GAITAN
NOTARIO UNICO
PURIFICACION

JAIME BARCENA GAITÁN

ES FIEL Y Primera COPIA QUE EXPIDO Y

AUTORIZO EN cinco (5) HOJAS UTILES CON

DESTINO A:

Alvaro Enrique Rodriguez Lozano

PURIFICACIÓN: 24 OCT 2006

EL NOTARIO,

JAIME BARCENAS GAITAN
NOTARIO UNICO
PURIFICACION

Escaneado con C