

contestación de demanda

Aldemar Rey <arabogadosrey@gmail.com>

Vie 20/11/2020 2:10 PM

Para: Juzgado 03 Civil Circuito - Meta - Villavicencio <ccto03vcio@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 2 archivos adjuntos (24 MB)

CONTESTACION SIMULACION, HECTOR ZULETA -20.pdf; EXCEPCIONES PREVIAS, HECTOR ZULETA 20.pdf;

Señores

JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO

Villavicencio

Ref: Proceso verbal de simulación No. 50001 3153 003 2019 00260 00 de ALERY CELENY CHAVARRIA otros contra HECTOR ZULETA y otros.

En mi condición de apoderado del demandado HECTOR DE JESUS ZULETA ZAPATA, adjunto al presente me permito remitir escrito de contestación de la demanda y escrito de excepciones previas para que sean incorporados al proceso.

Atentamente,

ALDEMAR REY NIÑO

C. C. No. 17.318.658

T. P. No. 117.349 del CSJ.

Señor
JUEZ TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO
Villavicencio

Referencia: Proceso Verbal Declarativo de Simulación
Radicado No. 50001 3153 003 2019 00260 00
Demandante: ALERY CELENNY CHAVARRIA GARCÍA y otros.
Demandado: HÉCTOR DE JESÚS ZULETA ZAPATA y otros.

ALDEMAR REY NIÑO, mayor y vecino de Villavicencio, abogado en ejercicio identificado civil y profesionalmente como aparece al pie de mi firma, conforme al poder que me otorgó el demandado HÉCTOR DE JESÚS ZULETA ZAPATA, igualmente mayor de edad e identificado con la cédula de ciudadanía No. 3.660.378, domiciliado en Yarumal Antioquia, por medio de este escrito acudo ante su Despacho con el fin contestar y oponerme a las pretensiones de la demanda de la referencia con fundamento en lo siguiente:

I. EN CUANTO A LAS PRETENSIONES

1.1.- Nos oponemos enfáticamente a esta y solicitamos rechazarla por improcedente, toda vez que la parte actora carece de interés jurídico para demandar, como también, carece de legitimación en la causa por activa y, además, porque en este caso se ha configurado el fenómeno prescriptivo contra la escritura pública No. 316 del 12 de febrero de 2004, de la Notaría Segunda de Villavicencio, mediante la cual LUCY ESPERANZA FRANCO ROA vendió a CARLOS ARTURO CHAVARRIA CHAVARRIA el inmueble trabado en litis.

1.2.- Nos oponemos a esta doble pretensión por la siguiente razón:

Porque al declararse simulado un acto jurídico, por lógica, cobra vigencia mediata el acto antepuesto, es decir, revive el anterior propietario que ostentó esa calidad precedente al acto que se cancela. Ese es el objetivo sustancial del proceso simulatorio.

En cuanto a la segunda petición, nos oponemos porque NO puede concederse la titularidad del dominio en cabeza de un tercero (BERNARDO CHAVARRIA) puesto que en ningún tiempo ha sido propietario de ese bien; NO es jurídicamente viable esta pretensión ya que por la propia energía judicial NO puede crearse un derecho o una situación que realmente nunca existió. Hay incongruencia e incompatibilidad de objeto entre un pedimento y otro y por eso NO puede aspirar la parte demandante a que en esta misma pretensión o en este mismo proceso se le resuelva de una sola vez una simulación y la pertenencia del bien.

1.3.- Nos oponemos a esta pretensión por encontrarse prescrita la acción de simulación contra la escritura pública No. 5556/2006; también, por la ilegitimidad y falta de interés de los demandantes lo cual la hace improcedente en virtud que carecen de dicha facultad para impetrar esta petición, puesto que el fallecido que representan nunca ha sido parte en este contrato, ni mucho menos acreedor o legatario de los contratantes.

1.4.- Nos oponemos a esta pretensión que viene como accesoria de la anterior.

1.5.- En igual forma, nos oponemos a esta pretensión por pura y física falta de legitimación por activa y por falta de interés para obrar de los actores como lo explicaremos en la excepción respectiva.

1.6.- Nos oponemos a esta excepción que deriva de la anterior.

1.7.- Nos oponemos a esta pretensión, ya que si alguien debe asumir la condena en costas es la parte que resulte vencida en este juicio.

II. FRENTE A LOS HECHOS

Al 2.1.- Es un hecho cierto, se tiene probado con base en el registro civil de defunción aportado.

Al 2.2.- Es un hecho que no se acepta ni se niega y que por tanto debe probarse; en especial, respecto que la parte debe probar la preexistencia y objetividad del inventario de todos los valiosos bienes inmuebles y los establecimientos de comercio que tuvo como comerciante el finado BERNARDO DE JESUS CHAVARRIA. No obstante recalcar, que al momento no existe prueba fehaciente que corrobore lo manifestado.

Al 2.3.- Es un hecho que no se acepta ni se niega y que por tanto debe probar la parte actora; más, sin embargo, lo consideramos como un imaginario puesto que no existe prueba objetiva que apoye la afirmación de la demandante, pues, por regla general, la actividad comercial se prueba con el correspondiente registro mercantil y, tratándose de instituciones de salud deben contar con inscripción en el registro de entidades prestadoras de salud, documentos que se ignoran en la demanda.

Al 2.4.- Es un hecho que no se acepta porque no le consta a mi mandante y que por tanto deberá probar la parte actora; particularmente, la existencia objetiva y perceptible de la millonaria suma de dinero que por cierto no cuantifica y que dice obtuvo de dichos negocios y hasta llegar a manos de ALFONSO CHAVARRIA. Nos atenemos a que la actora demuestre la trazabilidad del recurso.

Al 2.5.- Es un hecho que no se acepta, se niega y que dejamos por cuenta de la parte demandante el deber de probar sus propios fundamentos por la siguiente razón:

Las demandantes están narrando hechos supuestamente acaecidos en el año 2003, como cuando ALFONSO CHAVARRIA ofreció pagarle a BERNARDO CHAVARRIA el

dinero que en teoría le adeudaba con la entrega de dos locales comerciales. En verdad, mi mandante no cree que ellas tengan el más mínimo conocimiento de lo ocurrido en el año 2003, porque para esa época, ALERY CELENI CHAVARRIA y ANGELICA ANDREA NOVOA PULIDO, tendrían de entre 5 y 6 años de edad aproximadamente, ya que hoy día, caminan por ahí sobre los 23 y 21 años de edad.

Luego, con tan corta edad, no existe la más mínima probabilidad que las demandantes memoren ese acontecer que narran. Con esos años no es factible dar un razonamiento tan minucioso como lo describen.

En la niñez no hay lugar a recordar vivencias de tal naturaleza, sencillamente, porque eran tan solo unas niñas que no tenían el discernimiento para grabar en la memoria y evocar ese acontecer. Afirma mi poderdante, que estas dos demandantes vienen siendo instrumentalizadas por la hoy demandada ISABEL CRISTINA BENJUMEA LARGO, y que sin temor a equivocarse asegura que es la persona que trazó ese guion que viene siendo utilizado por la parte activa, ya que es la que ha demostrado apetencia por ese inmueble que incluso, demandó la simulación con el radicado No. 2016-00297-00 en el que figuró como demandada la hoy demandante ANGELICA ANDREA NOVOA PULIDO y, en esta ocasión, paradójicamente se invierten los papeles, ANGELICA pasa a ser demandante en representación de su hijo y, ISABEL CRISTINA, pasa a ser demandada en representación de sus hijos para adherirse a las pretensiones como fórmula ganadora. Esta actitud acrisolada sobresaldrá en la propia contestación que haga ISABEL CRISTINA, lo cual demostrará la auténtica coartada si se adhiere a las pretensiones de la demanda.

La parte demandante debe probar de manera fehaciente que ALFONSO CHAVARRIA fue propietario en algún tiempo del bien inmueble, y el pago que entonces le hiciera ALFONSO a BERNARDO CHAVARRIA con el inmueble trabado en Litis. No obstante, curiosamente, no aparece en ningún tiempo que ALFONSO CHAVARRIA haya sido propietario del inmueble en el registro público ni mucho menos constancia fehaciente de obligaciones a cargo de este.

Al 2.6.- Es un hecho que no se acepta ni se niega y que por tanto debe probar la parte demandante, entre otros, demostrar que en verdad BERNARDO CHAVARRIA, tenía constreñimientos legales por razón de alimentos a menores, siendo un contrasentido, que quién pasaba, según sus propias palabras, como un próspero emprendedor hombre de negocios y con millonarias sumas de dinero, resulte atemorizado por un nimio proceso judicial de alimentos y decida esconder lo más preciado de su patrimonio para no cumplir en apariencia con una obligación alimentaria. Eso no tiene sentido lógico.

Por el contrario, esta narrativa nos enseña es que en vida BERNARDO CHAVARRIA no tenía habituales ni adecuados ingresos económicos (arriendos) como se pretende hacer ver, y que por eso cayó en inasistencia porque no tuvo la forma de cubrir estrictamente las obligaciones personales.

Al 2.7.- Es un hecho que no acepta ni niega porque está por fuera de la esfera de conocimiento de mi poderdante. Este hecho habla de asuntos que no le competen a mi representado y por eso no es llamado a refutarlo.

Al 2.8.- Es un hecho que no acepta ni niega porque al igual que el anterior, está por fuera del conocimiento de mi poderdante, ya que refiere aspectos relacionados con un tercero demandado que no le da razón para oponerse.

Al 2.9.- Es un hecho que no acepta ni niega porque está por fuera de la esfera de conocimiento de mi poderdante. No obstante significar, que es un hecho contradictorio, ya que en el numeral 2.5 y 2.6 asegura que fue ALFONSO CHAVARRIA quien le pagó con dicho inmueble accediendo a escriturarlo a CARLOS CHAVARRIA; pero en este hecho, ya dice de manera contraria que el mismo inmueble le fue comprado a LUCY ESPERANZA ROA FRANCO a quién le pagó la suma de \$119.252.000. nos surge esta pregunta: ¿Al fin entonces a quién le compró?

Al 2.10.- Es un hecho que no se acepta y se niega, ya que la parte actora debe probar de manera fidedigna, para aquella época, cuáles fueron las mejoras y reparaciones útiles y necesarias que de manera autónoma realizó BERNARDO CHAVARRIA al inmueble trabado en Litis; No obstante, advertir, que a partir del año 2006 que mi mandante asumió como propietario, todas las mejoras y los actos de gobierno le fueron consultados y autorizados por mi poderdante.

Al 2.11.- No es cierto, no lo aceptamos, el señor BERNARDO DE JESUS CHAVARRIA (q.e.p.d.) nunca se consideró como señor y dueño de dicho inmueble, ya que todos sus actos estuvieron encasillados al mandato otorgado por mi poderdante HECTOR ZULETA mediante el poder general. Cuando lo arrendó, fue con la facultad expresa contenida en el documento público así dichos contratos los haya realizado a título personal por razón de la confianza que entre mandante y mandatario existió.

A ISABEL CRISTINA y DIEGO ANDRÈS BENJUMEA LARGO, se les dictó sentencia de restitución de local comercial dentro del proceso de restitución de inmueble arrendado radicado No. 2017-00342-00 que lleva su mismo juzgado, por la causal de falta de pago del canon de arrendamiento, pero eso no lo cuentan los demandantes, más, sin embargo, se está en tránsito de materialización de la sentencia.

Al 2.12 y 2.13.- No es cierto, no se acepta, se niega por la siguiente razón.

Mi poderdante desconoce por completo las diferencias personales que pudo haber sucedido entre BERNARDO CHAVARRIA (q.e.p.d.) y el señor CARLOS CHAVARRIA como prodigiosamente lo narra la actora; y, también, HECTOR DE JESUS ZULETA rechaza la afirmación de que haya permitido su nombre para que quedara registrado el dominio del inmueble como una especie de favor frente a su cuñado. ESO NO ES CIERTO, la demandante falta a la verdad. Es que NO pudieron tener discernimiento para relatar hechos sucedidos en el año 2006, porque para aquella época apenas eran unas niñas de no más de 6 años de edad.

Mi poderdante fue motivado, eso sí es cierto, por el señor BERNARDO CHAVARRIA para que adquiriera dicho inmueble que en perspectivas era buena inversión,

porque era un predio que generaba provechos económicos por ser de carácter comercial y, además, representaba la inversión de sus ahorros porque también era valorizable; tan así que, el mismo BERNARDO CHAVARRIA se ofreció para servirle de administrador y por ello mi poderdante compró el inmueble y le otorgó un poder general mediante escritura pública No. 6193 del 24 de noviembre de 2006 de la Notaría Primera de Villavicencio. Por esa facultad, BERNARDO CHAVARRIA pasaba para sus familiares y para el común de la gente como dueño del inmueble cuando en verdad era un fiel administrador de HÉCTOR ZULETA.

Al 2.14.- No es cierta dicha afirmación, nunca fue una venta simulada, fue una negociación que se hizo entre dos personas capaces y cumpliendo todos los requisitos legales; se repite, el bien estuvo en administración de BERNARDO CHAVARRIA (q.e.p.d.) y por eso se miraba él como amo del inmueble.

Al 2.15.- No es cierto, no acepta, la demandante falta a la verdad y confunde o trata de confundir suspicazmente al Despacho, ya que quién se aseguró al constituir el poder general mediante escritura pública No. 6193 del 24 de noviembre de 2006, fue precisamente el demandado HECTOR DE JESUS ZULETA ZAPATA, y no BERNARDO CHAVARRIA. Por eso aseguramos que es una invención de la demandada ISABEL CRISTINA BENJUMEA, ya que, se supone, nunca la parte activa pudo tener conocimiento de eso dada su corta edad para ese entonces. Aquí es donde se ve el ardid de esta demandada que instrumentaliza con oscuros intereses a las demandantes. Esa celada contra mi patrocinado quedará al descubierto al momento en que ésta conteste la demanda porque en su nuevo rol de pasiva de seguro se allanará a las pretensiones.

Al 2.16.- Es cierto, fue un acto jurídico autorizado por mi poderdante que es lo que no cuentan las demandantes, para con esos recursos efectuar algunas refacciones y remodelación a la fachada del mismo inmueble. Se ratifica, que este no fue un acto personal e independiente del mandatario BERNARDO CHAVARRIA sino consentido y autorizado por el demandado HECTOR ZULETA. Tanto así, que fue JULIANA ZAPATA quién canceló la obligación hipotecaria con recursos imputados a la compra de dicho inmueble.

Al 2.17.- No es cierto, no se acepta, se rechaza lo afirmado. Partimos de la base que, si el prestamista LUIS ALBERTO CASTRO encuentra que BERNARDO CHAVARRIA obra con poder general otorgado por HÉCTOR ZULETA, coma va a desconocer tozudamente el derecho de éste y asentir opuestamente que el único propietario era el causante. Eso no cabe sino en la imaginación de la parte activa y obedece a la estratagema diseñada por quién verdaderamente tiene interés en este asunto que no es más que ISABEL CRISTINA BENJUMEA.

Al 2.18.- Es un hecho que no se acepta y se niega, porque una cosa es que el inmueble haya estado generando recursos económicos y otro, que con ellos aparentara y pasara ante su familia y cercanos como verdadero propietario de dicho inmueble por el sólo hecho de recaudar los cánones de arrendamiento. Ese fue un aspecto de mera apariencia con el que llamaba la atención BERNARDO a sus cercanos, mostrándose como todo un dueño cuando en verdad no era más que un mandatario de mi poderdante ZULETA ZAPATA.

Al 2.19.- No se acepta y se niega lo afirmado, puesto que, mi mandante HECTOR DE JESUS ZULETA ZAPATA, siendo propietario, no estaba obligado a tramitar su propiedad a la masa de bienes relictos del causante BERNARDO CHAVARRIA (q.e.p.d.), porque este bien no es y nunca ha sido patrimonio del finado. Y si se refieren a los derechos del mandato estos no se transmiten a sus sucesores, a más, que ese mandato perdió vigencia a voces del artículo 2189-4 del código Civil.

Al 2.20.- No es cierto, no se acepta, la parte demandante falta la verdad y agrede injuriosamente con esas palabras la integridad moral y buen nombre de mi representado. El señor ZULETA ZAPATA no es ningún testaferro de nadie como se descalifica. Mi poderdante ha tenido aforo económico para adquirir dicho inmueble y obligarse como persona capaz. Es propietario de hace aproximadamente 30 años de fincas cafeteras y lecheras, cuyo producto comercia con la Federación Nacional de Cafeteros de Colombia, y la multinacional Parmalat Colombia Ltda. De ahí deriva su modesto patrimonio que ha labrado con años de arduo trabajo.

Mi mandante, sagradamente vendió el inmueble según consta en la escritura pública No. 424 del 11 de febrero de 2019 de la Notaría Primera de Villavicencio, a favor de JULIANA ZAPATA ZULETA, y fue una venta real y efectiva, celebrada entre dos personas capaces de obligarse. Y NO es cierto que exista parentesco con la compradora y actual propietaria. Son personas sin ningún rasgo familiar que vinieron a conocerse exclusivamente por razón de este negocio.

Al 2.21.- No es cierto, no se acepta y se niega rotundamente. Mi mandante SI vendió legalmente el inmueble referido a la señora JULIANA ZAPATA ZULETA y ratifica, tampoco es su familiar como perversamente lo aseguran. No ha sido una venta ficticia y simulada como lo refieren, fue una venta real, entre dos personas capaces, de la cual hubo pago del precio y entrega del inmueble junto con la cesión del contrato de arrendamiento cuyos cánones a partir de dicha compra le son consignados a la actual propietaria, amén de haberse sustituido los derechos del demandado en el proceso ejecutivo hipotecario No. 2017-00896-00 en el que demandó Luis Alberto Castro, tal cual se prueba con documento anexo.

Al 2.22.- No es cierto, no se acepta, se está improvisando y faltando a la verdad. Los dineros que por concepto de arrendamiento se generan, hoy le son consignados directamente a su actual propietaria JULIANA ZAPATA, porque se realizó la cesión del contrato de arrendamiento, pero es a ella a quien le corresponde en su derecho acreditar lo anterior.

Al 2.23.- Es cierto que otorgaron poder para esta acción, pero también es cierto decir, que carecen de legitimación en la causa y de interés para proceder tal cual se hará ver en las excepciones que como medio de defensa se impondrán.

III. EXCEPCIONES DE MÉRITO

De cara a las pretensiones del libelo de demanda, y en defensa de los intereses de HÉCTOR DE JESÚS ZULETA ZAPATA me permito proponer los siguientes medios exceptivos:

3.1.- Prescripción extintiva del derecho de acción. -

La prescripción para estos casos de simulación la ha dado la propia Doctrina al indicar que se debe aplicar el término de prescripción que la ley prevé para los derechos en general, que para el caso concreto es el contenido en el artículo 2536 del Código Civil, modificado por el artículo 8º de la Ley 791 de 2002.

Bajo ese entendido, la acción de simulación prescribe en el término establecido para las acciones ordinarias, esto es, de diez (10) años, de conformidad con lo previsto en la Ley 791 de 2002 que varió el tiempo de prescripción.

Ahora, remitiéndonos al caso que nos compete, la parte actora demanda de simulada la escritura pública No. **316 de 12 de febrero de 2004**, formalizada por la Notaría Segunda de Villavicencio, mediante la cual LUCY ESPERANZA FRANCO ROA vende a CARLOS ARTURO CHAVARRIA CHAVARRIA el inmueble ubicado en la calle 39 No. 30ª-72-78 del Barrio el Centro de Villavicencio.

También demanda la simulación de la escritura pública No. **5556 del 24 de octubre de 2006**, expedida por la Notaría Segunda del Circulo de Villavicencio, mediante la cual CARLOS ARTURO CHAVARRIA vendió el mismo inmueble a mi poderdante HECTOR DE JESUS ZULETA ZAPATA.

La acción de simulación se instauró sólo hasta el **04 de septiembre de 2019**, y al contar el plazo de prescripción a partir de la fecha de elaboración de la escritura, han pasado holgadamente más de trece (13) años, lo que significa que la acción de simulación contra estas dos escrituras públicas y para el momento en que se radicó la demanda ya estaba prescrita.

Frente al tema relacionado con la prescripción de la acción de simulación esto dijo nuestra jurisprudencia en el siguiente segmento:

“La Corporación al analizar un caso de similares aristas expuso que:

«Y en cuanto a las excepciones propuestas por el demandado CESAR RODRIGO ARCILA (“falta de interés jurídico en el demandante”, “falta de titularidad de la acción por lesión enorme” “caducidad y prescripción” y “la innominada”) la Corte se limita a adicionar (.....) que la prescripción de esta acción es de veinte años, lapso que, como es evidente, no corrió entre la fecha de la escritura (1991) y la fecha del ejercicio de la acción (1992)» [se resalta] (CSJ SCC 27 Jul. 2000, Rad. 6238)

Conforme el anterior análisis, como lo advirtió el Tribunal a quo, el lapso de tal institución invocada debía contabilizarse desde la fecha en que se suscribió el instrumento público No. 3712 de 31 de octubre de 1983 de la Notaría Segunda del Círculo de Bucaramanga y no desde el deceso del

comprador, como lo consignó el funcionario judicial querellado, por lo que se configura el defecto material o sustantivo alegado que hacía procedente otorgar el amparo constitucional deprecado.

7.- Ahora bien, la ley sustantiva civil no contempla plazo consuntivo respecto de la acción de simulación, por tanto, habrá de aplicarse la regla de 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» (CSJ SCC, 5 Ago. 2013 Rad. 2004-00103-01,).

Por tanto, pertinente es acudir a la preceptiva legal que consagra el artículo 2536 del Código Civil, que para aquel momento contemplaba que «[l]a acción ejecutiva se prescribe por diez años, y la ordinaria por veinte».¹»

Así las cosas, el tiempo de prescripción para el caso que nos ocupa es el ordinario de diez años, por la modificación que instauró la ley 791 de 2002 del artículo 2536 del Código Civil, contado a partir de la fecha en que se suscribió el instrumento público. Dicho lo anterior, las pretensiones contra las escrituras públicas 316 de 2004 y 5556 de 2006 son tardías, y por esta razón, la acción se encuentra más que prescrita.

3.2.- Falta de interés jurídico y/o falta de legitimación en la causa por activa para el ejercicio de la acción. -

La pretensión de simulación no tiene vocación de prosperidad por las siguientes razones jurídicas:

Mi mandante HECTOR DE JESUS ZULETA ZAPATA adquirió por compra que le hizo al señor CARLOS ARTURO CHAVARRIA, el bien inmueble ubicado en la calle 39 No. 30ª-72-78 de la ciudad de Villavicencio, mediante la escritura pública número 5556 del 24 de octubre de 2006 de la Notaría Primera de Villavicencio, acto jurídico que fue registrado en el folio de matrícula inmobiliaria No. 230-7356 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Villavicencio.

Días después de la compra, ZULETA ZAPATA le otorgó al señor BERNARDO DE JESUS CHAVARRIA (q.e.p.d.), mandato general mediante la escritura pública No. 6193 del 24 de noviembre de 2006 de la Notaría Primera de Villavicencio, para que en su condición de mandatario administrara y realizara todos los actos de gobierno respecto del inmueble que había adquirido a CARLOS CHAVARRIA.

Los demandantes piden la declaratoria de simulación de la escritura pública número 5556 del 24 de octubre de 2006 de la Notaría Primera de Villavicencio, contentiva de la venta que le hiciera CARLOS ARTURO CHAVARRIA a HÉCTOR DE JESÚS ZULETA ZAPATA respecto del inmueble ubicado en la calle 39 No. 30ª-72-78 de Villavicencio, diciendo que esta venta la hizo CARLOS CHAVARRIA a HECTOR ZULETA pero por orden de BERNARDO CHAVARRIA, y por eso aseguran que éste era el verdadero

¹ Corte Suprema de Justicia – Sala de Casación Civil – MP. Margarita Cabello de Blanco – STC8831 2015 – Radicación 68001-22-13-000-2015-00269-01.

propietario; también arguyen que esta venta fue ficticia, sin precio y sin entrega del bien a ZULETA ZAPATA.

Para refutar dicha afirmación, debo decir que es cierto que mi mandante hace 14 años compró y recibió el inmueble de su vendedor en cuya venta intervino como comisionista el causante BERNARDO CHAVARRIA a quién de seguido le encargó su administración al conferirle mandato mediante la escritura pública No. 6193 del 24 de noviembre de 2006, para que lo arrendara y recaudara su renta, hecho que evidente lo hacía, pero por su calidad de mandatario. Tal vez ese fue el error que cometió mi mandante y que se convierte en la causa elemental de la parte actora o de los que están a su sombra, para manipular ese mandato y entremezclarlo hábilmente a sus intereses personales y como ardid relacionar esos actos de gobierno sujetos al mandato como si fueron actos propios, absolutos e independientes de un propietario cuando sólo era un mandatario de HECTOR ZULETA.

Como BERNARDO CHAVARRIA administró el inmueble al amparo del mandato, los hijos de éste no pueden tener interés jurídico para actuar y pedir la declaratoria de simulación de la escritura pública 5556 de 2006, porque la entonces condición de mandatario del causante no le transmite derechos patrimoniales a ninguno de sus sucesores.

Por su parte, en la escritura 5556 el causante BERNARDO CHAVARRIA no actuó ni como vendedor ni como comprador, ni mucho menos transmitió derechos de crédito a sus herederos, puesto que no fue acreedor o legatario de las partes contractuales; y sino conservaba el finado ninguna de esas calidades, mucho menos pueden los herederos ilusamente adjudicarse ese interés jurídico para demandar.

Iguales pretensiones invocan contra la escritura pública No. 424 del 11 de febrero de 2019, de la Notaría Primera de Villavicencio, mediante la cual mi mandante HECTOR ZULETA dio en venta el referido inmueble a JULIANA ZAPATA ZULETA, al señalar que se trató de una venta a su familiar con el propósito de dificultar la recuperación del inmueble para la masa sucesoral de BERNARDO CHAVARRIA.

Nada de eso es cierto, para la época que se realizó esta venta, ya había fallecido años atrás el mandatario BERNARDO CHAVARRIA y por consiguiente el mandato había terminado. Esta venta la hizo directamente HECTOR ZULETA acompañado de su familia, y fue una venta real y efectiva que se hizo a JULIANA ZAPATA por la suma de \$555.000.000 que pagó de la siguiente manera: *a)* la suma de \$200.000.000 que fueron consignados el 12 de diciembre de 2018 a la cuenta No. 01398-0-14575-6 del Banco Agrario de Colombia, a nombre de Héctor Zuleta; *b)* la suma de \$200.000.000 que fueron pagados en dinero en efectivo el 11 de febrero de 2019, en la propia Notaría Primera de Villavicencio al momento de firmarse la escritura pública y a la propia vista de la familia del vendedor; *c)* La suma de \$75.000.000 que fueron consignados el 9 de diciembre de 2019 a la cuenta de ahorros 144744170000 del Banco de Bogotá a nombre de Luis Alberto Castro Piñeros, con lo cual se canceló la acreencia hipotecaria y el respectivo embargo del inmueble que decretó el Juzgado Primero Civil Municipal, dentro del proceso No. 500014003001-2017-00896-00 y, *d)* la suma de \$80.000.000 que fueron cancelados como honorarios profesionales al

abogado Aldemar Rey Niño por la atención de los siguientes procesos contratado por el vendedor Zuleta Zapata: 1) Ejecutivo hipotecario 2017-00896-00 y 2) Verbal de simulación No. 2016-00297-00. Con estos valores se ajustó el pago del referido inmueble.

Tampoco es cierto lo argüido por los demandantes, que HECTOR ZULETA y JULIANA ZAPATA sean familia, eso NO es cierto, los contratantes no tienen ninguna clase de parentesco y la venta que se le hizo NO fue una venta simulada, repetimos, fue una venta real y efectiva y entre ellos no existe ningún rasgo de familiaridad; casualmente se vinieron a conocer para la época en que realizaron la negociación.

La entrega material de la casa se hizo efectiva el 12 de diciembre de 2018 a la compradora JULIANA ZAPATA quién comenzó a percibir la renta a partir del mes de enero de 2019 tal cual se prueba con los documentos y certificación expedida por el arrendatario que se anexan como prueba.

De acuerdo a la doctrina y la jurisprudencia, al tiempo de iniciarse toda acción de simulación, debe existir un interés jurídico en la parte demandante, lo mismo que un perjuicio cierto que sufre o que esté en riesgo de sufrir, en virtud de que el derecho no puede reclamarse en forma eventual o futura. También nuestros tratadistas indican que en las acciones de esta naturaleza tales principios sobre el interés de obrar en juicio se concretan, en el calificativo de legítimo o jurídico, para significar, en síntesis, que al intentar la acción debe existir un estado de hecho que es o deber ser contrario a derecho.

En relación con el interés jurídico que se abrogan los hijos del mandatario BERNARDO CHAVARRIA, que es como se presentan, es evidente que como hijos pueden demandar y ejercer las mismas acciones del causante que este podía realizar si estuviese vivo y desde luego, estando legitimado en la causa. Por eso reclama de manera reiterada la doctrina, la coexistencia de tres requisitos que se necesitan para la prosperidad de la acción de simulación; ellos son: *i)* que se demuestre la existencia de un contrato ficticio o simulado; *ii)* que el actor o quien demanda demuestre interés jurídico, y, *iii)* que existan suficientes elementos de convicción que acrediten la acción.

Como quedo explicado en antecedencia, el finado BERNARDO CHAVARRIA fue un mandatario de HECTOR ZULETA para ejercer todos los actos de gobierno respecto del bien inmueble trabado en litis, y fue un mandatario con poder general que le confería todas las facultades para arrendar los locales y cobrar el canon respectivo, también podría hipotecar y realizar otras potestades ínsitas en el contrato, que de todas maneras eran consultadas y autorizadas por mi mandante. Por eso pasaba el finado CHAVARRIA ante todo el mundo como dueño de dicho inmueble sin serlo, porque toda su actividad estaba ligada al contrato de mandato tantas veces referido.

El interés jurídico se entiende como la consecuencia de un perjuicio sufrido o que haya de sufrir la persona que alega ese interés y, de un breve repaso al escenario antes explicado, los actores no han sufrido ni están en riesgo de sufrir ningún perjuicio porque el contrato de mandato no le confiere derechos patrimoniales

transmisibles a los hijos de BERNARDO CHAVARRIA, razón por la cual no les asiste interés jurídico para petitionar la simulación contra la escritura pública No. 5556, ni contra la escritura 424 de 2019 que incluso fue posterior a la terminación del mandato a voces del artículo 2189-5 del Código Civil.

Son obstinados los demandantes que quieren hacer ver a BERNARDO CHAVARRIA como propietario del bien inmueble sin serlo, con el único y firme propósito de llevar ese bien a la masa de bienes relictos y despojar a la hoy propietaria JULIANA ZAPATA de la referida casa. Con ese propósito es que han soltado toda su artillería contra mi mandante, formalizando un contubernio entre las partes tergiversando la verdad, porque lo ven como una persona frágil por su origen campesino, analfabeta y de la tercera edad. Por eso fue que ZULETA ZAPATA decidió vender para evitar la codicia y los insultos que le han provocado.

No se entiende como o porque razón los demandantes, en su condición de hijos del causante BERNARDO CHAVARRIA que es como se presentan a este proceso, reciban o estén en riesgo de sufrir un perjuicio actual o inminente, toda vez que, el mandato no transmite derechos patrimoniales a sus sucesores, ni mucho menos, el causante era o fue propietario en ningún tiempo del bien inmueble, ni este contrato 424 ni el 5556 válidamente celebrados, aparece ni como vendedor ni comprador el extinto, y ni siquiera se revela en el registro público que el finado hubiese sido titular en algún tiempo del derecho de dominio del referido inmueble. Esa circunstancia les deja sin posibilidad de obtener interés jurídico para pedir la simulación de dichos contratos.

Insistimos, la parte actora carece de interés jurídico y/o de legitimidad por activa para formular las suplicas de la demanda porque el finado BERNARDO CHAVARRIA, nunca fue parte ni como vendedor ni como comprador en ninguno de esos dos contratos que se dicen simulados, el 5556 y la 424; tampoco fue acreedor de los contratantes CARLOS ARTURO CHAVARRIA que le vendió a HECTOR DE JESÚS ZULETA ZAPATA, ni mucho menos de JULIANA ZAPATA ZULETA que es última en la cadena de propietarios, ni tampoco, el causante ni sus hijos demandantes tienen la calidad de legatarios, acreedores o sucesores de quienes contrataron.

La parte demandante se abroga *motu proprio* un derecho hereditario sobre el inmueble objeto de litis, como si lo tuviera, y se legitiman para demandar la simulación de dichos contratos, pero es que, en verdad, el causante BERNARDO CHAVARRIA al que ligan su vocación, no dejó ese bien para su posteridad porque, repetimos, nunca fue propietario de dicho inmueble; fue un simple mandatario-administrador como quedó explicado y, en nombre de su mandante ZULETA ZAPATA, realizó varios actos de administración que cumplió hasta el momento de su fallecimiento. Bajo este entendido, se despeja duda acerca de la calidad con la que actuaba el causante BERNARDO CHAVARRIA como mandatario y no como propietario.

Si el finado BERNARDO CHAVARRIA viviese, tampoco estaría legitimado en la causa por falta de interés jurídico para demandar la simulación, puesto que no fue parte en ninguno de los contratos que se dicen simulados, ni tampoco fue propietario del inmueble ni fue acreedor ni legatario de los contratantes demandados. Si el causante no tenía el interés jurídico mucho menos su posteridad.

No obstante, gozar el heredero de facultad para demandar para la sucesión conforme a la guía jurisprudencial, se evidencia que, a los herederos, como acaece con la parte actora en esta demanda, no les asiste interés jurídico ni legitimación por activa para solicitar la simulación de las tres escrituras públicas, ya que no pueden folclóricamente legitimarse asumiendo que ese bien era del finado sin serlo, pues nunca fue propietario de dicho bien y sus actividades estuvieron enmarcadas al mandato que no crea derechos patrimoniales ni reales transmisibles a sus sucesores.

Frente a la falta de interés jurídico para demandar la simulación, esto explica una fracción de nuestra jurisprudencia:

“En ese sentido, la Corte Suprema de Justicia ha sostenido que “en lo concerniente a la legitimación para impetrar la acción de simulación cabe decir, de manera liminar, que, de tiempo atrás, en forma reiterada y acorde, ha asentado esta Corporación que de ella son titulares no sólo las partes que intervinieron o participaron en el concilio simulatorio y, en su caso, sus herederos, sino, también, los terceros, cabalmente, cuando el acto fingido les acarrea un perjuicio cierto y actual. Puede afirmarse que todo aquel que tenga un interés jurídico, protegido por la ley, en que prevalezca el acto oculto sobre lo declarado por las partes en el acto ostensible, está habilitado para demandar la declaración de simulación. Ese interés puede existir lo mismo en las partes que en los terceros extraños al acto, de donde se sigue que tanto aquéllas como éstos están capacitados para ejercitar la acción (...). Más para que en el actor surja el interés que lo habilite para demandar la simulación, es necesario que sea actualmente titular de un derecho cuyo ejercicio se halle impedido o perturbado por el acto ostensible, y que la conservación de ese acto le cause un perjuicio” . (se subraya)

Frente al particular, el doctrinante Guillermo Ospina Fernández ha señalado que “el interés que se requiere para el ejercicio de la acción reside en que el actor sea titular de un derecho cierto y actual, cuya eficacia resulte perjudicada, de modo cierto, por la situación anómala creada por la simulación. Las meras expectativas y los derechos inciertos, como la expectativa que tiene el asignatario forzoso en vida de su causante, o el derecho del acreedor condicional, o la expectativa del pretendiente de la cosa cuya propiedad se litiga no habilitan para impugnar la simulación”.

Desde ese contexto, es evidente que los demandados no acreditaron el interés legítimo que les asiste para entablar la acción de simulación, de manera que los argumentos planteados se encuentran llamados al fracaso.”²

Por lo tanto, la única restricción para tener la titularidad de demandante dentro del eventual proceso, es el menoscabo económico de los intereses del legitimario, como consecuencia, la acción de simulación no podrá ser interpuesta por cualquier persona porque deberá existir siempre un interés por parte del demandante.

Restricción que ha sido precisada por la Corte en sentencia del 5 de septiembre de 2001 donde indico: *“tratándose de terceros al respectivo negocio jurídico, su legitimidad para proponer la acción de simulación es eminentemente restringida, puesto que “el contrato no puede quedar expuesto a que cualquier persona que*

² Tribunal Superior de Bogotá, Sala Civil, Proceso No. 110011310300120050022201 de Irene Álvarez contra Luis Darío del Socorro Múnera Posada. 17-nov-10.-

tuviera conocimiento del acto, pudiera asistirle interés para hacer prevalecer la verdad".³

Confirmatorio de lo anterior se puede citar el caso donde el Tribunal desestimó la acción de simulación por la falta de interés del allí demandante, situación jurídica confirmada por la Corte mediante sentencia del 17 de noviembre de 1998, puntualizando "Y lo anterior se entiende con mayor facilidad, si se recuerda que en los casos en que la ley habla del interés jurídico para el ejercicio de una acción, debe entenderse que ese interés venga a ser la consecuencia de un perjuicio sufrido o que haya de sufrir la persona que alega el interés"⁴

Adicional al interés que deberá existir en la parte demandante, también es necesario que conserve legitimidad para actuar, de tal manera que la Corte Suprema de Justicia en sentencia del 14 de marzo de 2002, precisó:

*"la legitimación en la causa es cuestión propia del derecho sustancial y no del procesal, en cuanto concierne con una de las condiciones de prosperidad de la pretensión debatida en el litigio y no a los requisitos indispensables para la integración y desarrollo válido de éste, motivo por el cual su ausencia desemboca irremediamente en sentencia desestimatoria debido a que quien reclama el derecho no es su titular o porque lo exige ante quien no es el llamado a contradecirlo"*⁵(Subrayas del texto)

Para finalizar, los actores, que son herederos del causante BERNARDO CHAVARRIA, no están legitimados ni tienen interés jurídico porque no son titulares del derecho que reclaman, ya que el causante tan sólo fue un mandatario de HECTOR ZULETA cuyo encargo no transmite derechos a sus herederos; repetimos, tampoco el finado fue históricamente propietario de dicho inmueble, ni mucho menos acreedor o legatario de los contratantes.

Por estas razones, solicito respetuosamente al Juzgado declarar probado este medio exceptivo.

3.3.- Temeridad o mala fe de los demandantes. Artículo 79 del Código General del Proceso.

De acuerdo con el Código General del Proceso, en su artículo 79, se presume que ha habido *temeridad o mala fe* cuando: *i)* sea manifiesta la carencia de fundamento legal de la demanda y, *ii)* cuando se utilice el proceso con propósitos dolosos o fraudulentos entre otros.

Frente a este punto la Corte Suprema de Justicia ha señalado en Sentencia del 24 de mayo de 1980. M.P. Dr. Germán Giraldo Zuluaga, lo siguiente:

³ cas.civ. sentencia de 30 de julio de 2008, [SC-077-2008], exp. 41001-3103-004-1998-00363-01

⁴ Cas. Civ., sentencia del 17 de noviembre de 1998, expediente No. 5016

⁵ CSJ SC de 14 de marzo de 2002, rad. 6139.

“Es apenas claro que el titular de un derecho subjetivo es, en principio, la persona legitimada para ejercitarlo frente a quien la norma positiva material ha impuesto la obligación correlativa. Pero como quien demanda la intervención de la jurisdicción para el arreglo de los conflictos surgidos con sus conciudadanos, ha de obrar siempre sin temeridad, tanto en sus pretensiones como en el ejercicio de sus derechos procesales y, además, debe proceder con lealtad y buena fe, según lo impera el artículo 71 del estatuto de enjuiciamiento civil, en caso de no observar esas pautas de mediana prudencia y dignidad, si causa un daño a la contraparte o terceros, entonces el legislador sanciona su obrar temerario o mal intencionado, y no simplemente cualquier clase de culpa, imponiendo por la temeridad o mala fe en la escogencias de las vías de derecho, la obligación de indemnizar a la víctima por el abuso del derecho a litigar”.

La confrontación de la norma traída a colación con el sustento fáctico y el material probatorio con que cuenta el introductorio, permite concluir que la conducta asumida por la parte actora es temeraria y de mala fe, porque carece de fundamento legal la demanda y de fondo se dimensiona un propósito fraudulento si se tiene en cuenta que, se versiona acontecimientos sucedidos en los años 2003 a 2006, de los cuales no pudieron tener conocimiento porque para ese entonces no tenían discernimiento ya que eran cortas de edad y no podían percibir en su memoria esos eventos con tan solo 4 a 6 años de existencia. Hay dubitación en esta narrativa porque en manos de la parte demandante nunca pudo estar esa artificial escena.

No hay duda que impera la temeridad por lo artificial e incoherente de lo narrado en la demanda, lo cual se traduce en carencia de fundamento legal que invocamos. veamos:

Informan que BERNARDO DE JESUS CHAVARRIA fue un próspero comerciante que falleció el 11 de julio de 2016, y que en su vida de comerciante estuvo en Miraflores Guaviare, y que al trasladarse en el año 2003 a Villavicencio, le prestó una apreciable suma de dinero (sin indicar que cantidad), a ALFONSO CHAVARRIA, quién para pagarle, le ofreció los dos locales que componen la casa ubicada en la calle 39 No. 30ª-72/78 y/o carrera 31 No. 39-06 del Barrio el Centro de esta ciudad, y que BERNARDO CHAVARRIA condicionó “ilógicamente” el pago del dinero que había prestado a que la escritura quedará a nombre de CARLOS ARTURO CHAVARRIA, de lo que se entiende, entonces, “que si no le hacia la escritura a nombre de CARLOS, no le aceptaba el pago”; algo irreal e ilógico, que una persona se resista al pago con una insólita condición cuando se encontraba desfinanciado porque dice la misma demanda que eludía obligaciones de tipo alimentario.

De seguido contraría su propia hipótesis (hecho 2.9) al añadir que LUCY ESPERANZA FRANCO ROA, quién era la propietaria y poseedora del referido inmueble, lo vendió a petición de BERNARDO al señor CARLOS ARTURO CHAVARRIA, a través de la escritura pública No. 316 del 12 de febrero de 2004.

Estos dos párrafos nos permiten aseverar que los demandantes no tienen un verídico conocimiento de los hechos, ya que son contradictorios y no ofrecen

verdadero motivo de credibilidad, como decir que fue ALFONSO CHAVARRIA quién le pago una deuda con dicho inmueble que quedó a nombre de CARLOS CHAVARRIA y termina por referir que fue la propietaria y poseedora LUCY ESPERANZA FRANCO quien le vendió a CARLOS CHAVARRIA. También, que siendo BERNARDO un próspero comerciante ocultó el inmueble en nombre de CARLOS dizque para eludir una obligación alimentaria. Eso no tiene razón natural. ¿Luego no era un próspero y millonario comerciante? O ¿al fin quien fue el auténtico vendedor de dicho inmueble?

Estos fundamentos fácticos de la demanda carecen de moralidad, veracidad, coherencia y armonía; pero es apenas lógico, si se trata de un devenir que para la época de su acontecimiento apenas eran unas niñas que tenían de entre 4 a 6 años de edad, es por eso que especulan porque no tenían la madurez mental como para coleccionar en su memoria acontecimientos de esta trascendencia y evocar los hechos fotografiados de actividades cotidianas que sólo podrían estar en la memoria de las personas mayores que originaron esas actividades.

Ningún elemento probatorio concurre con la demanda como para debatir la compra legal que hizo mi mandante al señor CARLOS CHAVARRIA mediante la escritura No. 5556 del 24 de octubre de 2006, cuando ellas, las demandantes, eran pequeñas y carecían de madurez mental como para describir las condiciones de la negociación cuando ni siquiera estuvieron presentes, y así hubiesen estado, no lo podrían recordar por su precaria edad para ese tiempo.

La conducta sigue siendo temeraria cuando cuestionan la venta que hiciera mi mandante HECTOR ZULETA a JULIANA ZAPATA del mismo inmueble, mediante escritura No. 424 de febrero 11 de 2019, por qué, en este año, aun teniendo raciocinio, no participaron en el negocio y desdibujan la verdad al decir que los contratantes son familiares y que se contrató fue con la finalidad dolosa de ocultar el inmueble. Eso no es cierto, las demandantes son temerarias y actúan de mala fe, ya que HECTOR ZULETA y JULIANA ZAPATA no son familiares, de donde sacaron eso? Contrariamente, Si hubo pago del precio como se va a demostrar en el probatorio, Si hubo cesión del contrato de arrendamiento como también se sustituyó la calidad de demandado dentro del proceso ejecutivo hipotecario No. 2017-00896-00 que adelantó el Juzgado Primero Civil Municipal de Villavicencio, con lo que se demuestra que los demandantes no tienen ni idea de lo que están denunciando.

En verdad, el sustento fáctico de la demanda viene a ser temerario, no digno de crédito, con mayor razón cuando no tenían raciocinio por su corta edad como se ha hecho ver en el trascurso de esta excepción, de suerte tal que sus fundamentos no son ciertos y de seguro, dice mi mandante, obedecen a una fórmula audaz pero temeraria trazada por ISABEL CRISTINA BENJUMEA LARGO, cuando ayer se presentó como demandante dentro del proceso de simulación 2016-00297-00 que adelantó este mismo despacho, con iguales y/o similares pretensiones, en el que también figuró como demandada ANGELICA ANDREA NOVOA PULIDO en representación de su hijo, oportunidad en la cual se opuso a las pretensiones simulatorias contra estos mismos actos jurídicos.

Es una burda trampa y por eso quiero llamar la atención del despacho para que se analice la actual posición que asume ANGELICA NOVOA como demandante en nombre de su hijo menor cuando antes repudió esas mismas pretensiones, y la posición de ISABEL CRISTINA BENJUMEA quién hoy obra como representante de dos menores demandados para evidenciar que existe un contubernio entre estas dos personas con el fin de acomodar la acción a los intereses de la demandada ISABEL CRISTINA quién en últimas es quien termina instrumentalizando a las demandantes; en tal sentido, vale preguntarse: ¿qué motivo serio conduce para que ANGELICA NOVOA, contrario a lo argüido cuando se opuso a las pretensiones en el proceso 2016-00297-00, hoy resulte empoderándose de esta teoría contraria y arranque esta acción judicial cuando ayer no la compartía. Igual sucede con ISABEL CRISTINA BENJUMEA, será que idearon un fraude ramplón para demandar y la otra para allanarse a las pretensiones de la demanda. La temeridad y mala fe quedará al descubierto con la posición que asuma ISABEL CRISTINA al contestar la demanda en representación de sus menores hijos.

La mala fe está diagnosticada por lo siguiente:

La demandante ALERY CELENI CHAVARRIA acciona como hija del fallecido BERNARDO DE JESUS CHAVARRIA y, en nombre de su hijo menor de edad JHONATAN CHAVARRIA NOVOA, acciona ANGELICA ANDREA NOVOA PULIDO, ambas, se embisten, de su vocación de herederas de los bienes relictos dejados por el causante.

Como se puede ver con nitidez, el causante BERNARDO CHAVARRIA no dejó este inmueble para su posteridad, tampoco el finado fue acreedor ni legatario de ninguno de los demandados, ni nunca, en ninguna época fue titular del derecho de dominio de dicho inmueble.

Es cierto que el finado si fue un administrador de dicho inmueble en virtud del mandato general que otorgó HECTOR ZULETA, pero ese acto jurídico no transmite derechos patrimoniales a sus herederos. No obstante, ese mandato para lo que sí ha servido es para que los actores rebusquen un acontecer malsano y lo acomoden a sus pretensiones mediante una audaz pero tramposa estrategia diseñada en esta demanda para engañar a la justicia y obtener un fallo a su favor.

Ese aspecto que se han ideado y que es contrario a la verdad, es una coartada y es lo que constituye la mala fe de la parte actora.

Un medio que va a confirmar la coartada o el dolo es la contestación de la demanda que haga ISABEL CRISTINA BENJUMEA LARGO, ya que se asegura por mi mandante, es la persona que con temeridad escribió el guion que es utilizado por los demandantes que terminan siendo instrumentalizados por esta demandada; pues no se cree que con la corta edad que tendrían para el año 2003 a 2006, sean capaces de dar un razonamiento tan ponderado, más allá de imaginarse y representar cosas de su propia infancia. Esta narrativa reproducida, se reitera, ha sido perfeccionada por la propia demandada BENJUMEA LARGO que, en sentir de mi poderdante, sentó el patrón que deben seguir las demandantes a quienes no les

consta nada de lo que describen, en cuya intención, desde el extremo pasivo la interesada va allanarse a las pretensiones porque esa es la componenda.

Sabemos que esta demanda de simulación carece de fundamento legal porque el sustento fáctico no se acompasa a la realidad, pues se inventaron ese coloquial acontecer con propósito doloso y tramposo ya que demandan la simulación a pesar de ser conscientes que los hechos no son ciertos.

Por lo anterior narrado, nos oponemos rotundamente a las pretensiones y, por tanto, solicitamos muy respetuosamente declarar probada esta excepción e imponer las sanciones civiles y económicas apropiadas, así como la condena en costas y perjuicios a cargo de la demandante.

3.4.- Falta titularidad del derecho como presupuesto para la procedencia de la acción de simulación. –

existe una fehaciente falta de titularidad del derecho como presupuesto para la procedencia de la acción de simulación, caracterizado más exactamente como la falta legitimación en la causa por activa de los actores para pedir la simulación de la escritura pública 5556 de 2006 y 424 de 2019.

Como lo hablamos en líneas precedentes, la acción de simulación, busca es que, mediante sentencia, se invaliden uno o unos actos jurídicos de compraventa porque se logre probar que fueron simulados con el objetivo de que el inmueble regrese a su estado anterior o a su primitivo propietario por virtud de la invalidación de dichas escrituras.

Los demandantes se presentan como herederos del causante BERNARDO CHAVARRIA, con el propósito de que el bien regrese a cargo del extinto CHAVARRIA para que acreciente la masa de bienes relictos y por ello piden la simulación de las siguientes escrituras públicas que están registradas en el folio de matrícula inmobiliaria No. 230-7356 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Villavicencio.

a.- La escritura 316 del 12 de febrero de 2004, expedida por la Notaría Segunda de Villavicencio, mediante la cual LUCY ESPERANZA ROA FRANCO enajenó el inmueble ubicado en la calle 39 No. 30ª-72-78 del centro de la ciudad de Villavicencio, a favor de CARLOS ARTURO CHAVARRIA CHAVARRIA.

b.- La escritura 5556 del 24 de octubre de 2006, de la Notaria Primera de Villavicencio, contentiva de la venta de CARLOS ARTURO CHAVARRIA a HÉCTOR DE JESÚS ZULETA ZAPATA del mismo inmueble.

c.- La escritura 424 del 5 de febrero de 2019, de la Notaria Primera de Villavicencio, contentiva de la venta de HÉCTOR DE JESÚS ZULETA ZAPATA a JULIANA ZAPATA ZULETA del mismo inmueble.

Entonces, la primera venta se hizo fue por la demandada LUCY ESPERANZA FRANCO ROA a CARLOS ARTURO CHAVARRIA según se prueba en la anotación 40 del folio de matrícula inmobiliaria No. 230-7356.

Mi mandante poco puede referir de este contrato porque no participó en él, pero si puede reseñar, desde este punto de vista que los demandantes no están legitimados para demandar en nombre del causante porque el finado no vendió el referido inmueble ni intervino en ese contrato, a menos que la legitimidad se la otorgue un derecho de crédito o legado lo cual deberán probar.

Por su parte, en cuanto a la escritura 5556 del 24 de octubre de 2006 de la Notaría Primera de Villavicencio contentiva de la venta de CARLOS ARTURO CHAVARRIA a HECTOR DE JESÚS ZULETA ZAPATA según se muestra en la anotación 43 del respectivo folio de matrícula inmobiliaria, tampoco los demandantes tienen legitimidad en la causa para demandar, ya que el causante BERNARDO CHAVARRIA nunca fue heredero, legatario y/o acreedor de los contratantes tal como se dijo en líneas precedentes.

Ahora, en cuanto a la escritura 424 del 11 de febrero de 2019, corrida en la Notaría Primera de Villavicencio, inscrita en la anotación 049 del respectivo folio de matrícula inmobiliaria, mediante la cual HECTOR ZULETA le vendió el mismo inmueble a JULIANA ZAPATA ZULETA, también existe al igual que en las anteriores, una fehaciente falta de titularidad del derecho como presupuesto para la procedencia de la acción, determinado puntualmente en la falta legitimación en la causa por activa por las mismas e idénticas razones ya explicadas.

Como el causante no fue legatario ni acreedor de los demandados LUCY FRANCO, CARLOS CHAVARRIA, HECTOR ZULETA ni de JULIANA ZAPATA ZULETA, ni mucho menos su heredero porque todos los demandados hoy viven, no son los actores titulares de derechos reales que se les haya transmitido; luego, no tienen legitimidad para cuestionar los actos jurídicos que sólo comprometen la facultad y albedrío de cada uno de los demandados.

Por su parte, si se legitiman para demandar la simulación por ser herederos de BERNARDO DE JESÚS CHAVARRIA (q.e.p.d.), caen en craso error, porque el causante no defirió derechos del codiciado bien inmueble a sus sucesores, fue un mandatario que administró ese bien que es cosa muy diferente. Lo anterior, impide la prosperidad de la pretensión porque no llegan a ser titulares de algún derecho los demandantes y, por consiguiente, solicitamos se declare probada la presente excepción.

3.5.- Indebida formulación de pretensiones. -

El siguiente es el sustento de la presente excepción.

El 24 de octubre de 2006, CARLOS ARTURO CHAVARRIA vendió el inmueble a HÉCTOR DE JESÚS ZULETA ZAPATA, mediante la escritura pública No. 5556 del 24 de octubre de 2006, de la Notaría Primera de Villavicencio, (notación 43 mismo fl inmobiliario).

Trece años después, HECTOR ZULETA lo vende a JULIANA ZAPATA mediante escritura pública No. 424 del 11 de febrero de 2019 de la Notaría Primera de Villavicencio. (anotación 49 mismo fl inmobiliario).

Cuando se impetra la acción de simulación, lo que busca la demanda, es que se invaliden uno o unos actos jurídicos de compraventa porque los consideren simulados, con el objetivo que el inmueble regrese a su estado anterior por virtud de la invalidación de dichas escrituras. Los demandantes piden la simulación esperando que el bien llegue a nombre del difunto y engrose la masa de bienes relictos; y, de aceptarse por vía de hipótesis esta pretensión, en ningún momento dicho inmueble podría ingresar al patrimonio del finado ni hacer parte del inventario de bienes relictos, porque ese bien ni antes ni después de todas esas ventas estuvo en cabeza del difunto.

De modo que, las pretensiones de la parte actora son indebidas e improcedentes, porque al decretarse hipotéticamente la simulación, el inmueble pasaría a su primitivo propietario, pero en ningún momento iría al patrimonio de BERNARDO CHAVARRIA que es a lo que aspiran los actores, ya que ese bien inmueble ni antes ni después de dichas ventas fue propiedad del finado; de modo que, dicha propiedad no puede ingresar a la masa de bienes relictos del fallecido como para que aguarden derechos sucesorales respecto de ese bien inmueble.

Por su parte, en lo que respecta al despropósito de la parte demandante expresada en la pretensión (1.2) del libelo demandatorio, de que “se ordene la inscripción de dicha compraventa a favor del verdadero comprador BERNARDO DE JESUS CHAVARRIA CHAVARRIA”, es una pretensión insólita e inaudita, improcedente desde todo punto de vista, pues no se puede aspirar a que por arte de magia, una decisión judicial en un proceso simulatorio, instaure el dominio en cabeza de quién nunca ha sido titular del derecho de dominio del citado inmueble. Para eso tendría que seguirse en mi modesto criterio otro tipo de proceso y de acuerdo a la calidad con que obre el interesado.

Dicho lo anterior, queda claro que existe indebida formulación de las pretensiones y por consecuencia, solicito al señor Juez, se sirva negarlas y declarar probada esta excepción.

3.6.- Buena fe exenta de culpa del demandado HECTOR ZULETA. -

El inmueble fue comprado por mi mandante HECTOR DE JESUS ZULETA ZAPATA a CARLOS ARTURO CHAVARRIA mediante la escritura pública No. 5556 del 24 de octubre de 2006, de la Notaría Primera de Villavicencio (anotación 43 fl inmobiliario).

Para el año 2006 que fue cuando mi mandante adquirió el inmueble a CARLOS CHAVARRIA, le pagó la suma de \$180.000.000 al vendedor en dinero en efectivo, que cancelo con la suma de \$130.000.000 obtenidos mediante préstamo de mutuo y capital existente en flujo de caja por la suma de \$50.000.000. Este pasivo duró cuatro años según se refleja en la declaración de renta de la vigencia anual que se anexa.

Las declaraciones y balance general contable que data del año 2006 al año 2010 certificado SOL BEATRIZ LOPERA ORREGO contador público (T.P. 41235-T) permiten conocer el pasivo financiero, el tributo de renta, el origen de los recursos, la capacidad financiera y actividad económica que reporta mi patrocinado

Sin más que referir, mi poderdante realizó la compra a CARLOS CHAVARRIA con la tranquilidad y satisfacción de haber hecho el negocio con la persona que era su propietario, quien además es su cuñado, hecho que le daba confianza y serenidad porque obró con lealtad y buena fe. No tenía necesidad de indagar más allá de lo que lo decía en el certificado de tradición, porque sabía que su cuñado era su propietario y además fue motivado, eso sí fue cierto y es justo reconocer, por el finado BERNARDO CHAVARRIA para que realizara ese negocio. Todo eso le dio certeza de haber realizado un negocio con la persona que era su legítimo propietario. ZULETA ZAPATA pagó sagradamente el inmueble y recibió la entrega del mismo para ese entonces que luego se lo entregó en administración al extinto BERNARDO CHAVARRIA.

Si hoy cuestionan los hijos del mandatario BERNARDO CHAVARRIA las escrituras públicas realizadas 13 y 15 años atrás cuando no tuvo nada que ver, sólo por haber ocurrido su fallecimiento, que puede esperarse mañana que los hijos de quienes, si fueron propietarios y vendieron, bajo el supuesto del fallecimiento se adjudiquen un interés jurídico e intenten la simulación de dichos actos porque en sentir de ellos, todos esos actos fueron simulados. Sería un aspecto que trasgrede la confianza legítima y pone en riesgo la seguridad jurídica que inquietaría el derecho de los asociados.

Lo anterior significa que mi mandante obró con buena fe exenta de culpa conforme se prodiga en sus explicaciones, y se cualifica porque cumple con el requisito subjetivo de haber obrado con lealtad al momento de la adquisición del inmueble, en el entendido que mi mandante en los mejores términos consolidó un negocio que la pareció apropiado, directamente con la persona que estuvo inscrita como legítimo propietario, poseedor y explotador del mismo con quién además tiene rasgo familiar por ser el hermano de su esposa.

Nuestra jurisprudencia se ha caracterizado en profundizar en el estudio relacionado con la buena fe de las partes en litigio, y en el sentido de exigir con mayor rigurosidad la carga probatoria para el eventual interesado en demostrar a través de los medios idóneos los fundamentos de su pretensión.

También, nuestra jurisprudencia implanta una protección de los derechos de los terceros de buena fe exenta de culpa, tema que vino a ser analizado con detenimiento en la Sentencia C-1007 de 2002, en la que se contextualizó la buena fe simple como la buena fe cualificada. Este es un segmento de las consideraciones de la Corte en la sentencia referida:

“ (...)”

Entonces, en el caso de los bienes adquiridos por enajenación o permuta, es de vital importancia determinar si el tercero adquirente obró o no dolosamente o con culpa grave, pues de ser así es viable la extinción de dominio. En caso contrario, es decir, si el tercero a quien se le traspasó un bien adquirido directa o indirectamente de una actividad ilícita es de buena fe debe protegerse su derecho, bajo determinadas circunstancias.....

La buena fe simple, que equivale a obrar con lealtad, rectitud y honestidad, es la que se exige normalmente a las personas en todas sus actuaciones. El Código civil, al referirse a la adquisición de la propiedad, la define en el artículo 768 como la conciencia de haberse adquirido el dominio de la cosa por medios legítimos, exentos de fraude y de todo otro vicio. Esta buena fe se denomina simple, por cuanto, si bien surte efectos en el ordenamiento jurídico, estos sólo consisten en cierta protección que se otorga a quien así obra. Es así que, si alguien de buena fe adquiere el derecho de dominio sobre un bien cuyo titular no era el verdadero propietario, la ley le otorga ciertas garantías o beneficios, que si bien no alcanzan a impedir la pérdida del derecho si aminoran sus efectos. Tal es el caso del poseedor de buena fe condenado a la restitución del bien, quien no será condenado al pago de los frutos producidos por la cosa (C.C. art. 964 párr. 3º); o del poseedor de buena fe que adquiere la facultad de hacer suya la cosa poseída (C:C: arts. 2528 y 2529).

Además de la buena fe simple, existe una buena fe con efectos superiores y por ello denominada cualificada, creadora de derecho o exenta de culpa. Esta buena fe cualificada, tiene la virtud de crear una realidad jurídica o dar por existente un derecho o situación que realmente no existía.

La buena fe creadora o buena fe cualificada, interpreta adecuadamente una máxima legada por el antiguo derecho al moderno: “Error communis facit jus”, y que ha sido desarrollada en nuestro país por la doctrina desde hace más de cuarenta años, precisando que “Tal máxima indica que si alguien en la adquisición de un derecho o de una situación comete un error o equivocación, y creyendo adquirir un derecho o colocarse en una situación jurídica protegida por la ley, resulta que tal derecho o situación no existen por ser meramente aparentes, normalmente y de acuerdo con lo que se dijo al exponer el concepto de la buena fe simple, tal derecho no resultará adquirido. Pero si el error o equivocación es de tal naturaleza que cualquier persona prudente y diligente también lo hubiera cometido, por tratarse de un derecho o situación aparentes, pero en donde es imposible descubrir la falsedad o no existencia, nos encontramos forzosamente, ante la llamada buena fe cualificada o buena fe exenta de toda culpa.

“Se pregunta: ¿quién ha cometido un error semejante debe ser tratado en la misma forma en que es tratado quien obra con una buena fe o buena fe no cualificada, o si por el contrario, habrá necesidad de dotar de efectos jurídicos superiores la buena fe exenta de culpa?”

“El derecho antiguo al decir que un error común creaba derecho, pretendió gobernar con otro criterio la buena fe exenta de culpa. Para ello se llegó al extremo de expropiar el derecho al titular verdadero para adjudicarlo a quien

había obrado con una fe exenta de culpa, vale decir, convirtió lo que resulto aparente, en realidad, o lo que es lo mismo, el propio orden jurídico creaba por sus propias energías el derecho o situación que realmente no existía”.

Entonces se concluye que, a diferencia de la buena fe simple que exige sólo una conciencia recta y honesta, la buena fe cualificada o creadora de derecho exige dos elementos a saber: uno subjetivo y otro objetivo. El primero hace referencia a la conciencia de obrar con lealtad, y el segundo exige tener la seguridad de que el tradente es realmente el propietario, lo cual exige averiguaciones adicionales que comprueben tal situación. Es así que, la buena fe simple exige sólo conciencia, mientras que la buena fe cualificada exige conciencia y certeza.

La buena fe cualificada o creadora de derecho tiene plena aplicación en el caso de los bienes adquiridos por compra o permuta y que provienen directa o indirectamente de una actividad ilícita. Es así que, si alguien adquiere un bien con todas las formalidades exigidas por la ley para adquirir la propiedad, y si ese bien proviene directa o indirectamente de una actividad ilícita, en principio, aquel adquirente no recibiría ningún derecho pues nadie puede transmitir un derecho que no tiene y sería procedente la extinción de dominio; pero, si se actuó con buena fe exenta de culpa, dicho tercero puede quedar amparado por el ordenamiento jurídico al punto de considerarse que por efecto de su buena fe cualificada se ha radicado plenamente el derecho de propiedad en su cabeza, y por lo tanto sobre tal bien no podría recaer la extinción de dominio. (Subrayas y negrillas son para destacar).

No obstante, lo anterior, nos enseña la misma jurisprudencia que para su aplicación, en los casos en que se convierte en real un derecho o situación jurídica aparentes, deben cumplirse las exigencias de buena fe, además de los siguientes elementos:

i) “Que el derecho o situación jurídica aparentes, tenga en su aspecto exterior todas las condiciones de existencia real, de manera que cualquier persona prudente o diligente no pueda descubrir la verdadera situación. La apariencia de los derechos no hace referencia a la creencia subjetiva de una persona, sino a la objetiva o colectiva de las gentes....; ii) Que la adquisición del derecho se verifique normalmente dentro de las condiciones exigidas por la ley; y iii) Finalmente, se exige la concurrencia de la buena fe en el adquirente, es decir, la creencia sincera y leal de adquirir el derecho de quien es legítimo dueño”.

Viene claro en el discurrir jurisprudencial, que los terceros de buena fe deben hallarse dentro del marco conceptual y filosófico que abriga la teoría de la buena fe cualificada, compuesta por dos elementos a saber: i) uno subjetivo que hace referencia a la conciencia de obrar con lealtad, y el otro ii) que es objetivo y exige que el tercero hubiese tenido la seguridad de que el tradente era el real propietario, suceso que reclama averiguaciones adicionales que comprueben tal situación. Es decir, la buena fe cualificada exige conciencia y certeza.

Dicho lo anterior, surge claro que ZULETA ZAPATA es un comprador exento de culpa, con buena fe cualificada porque tuvo la conciencia de obrar con lealtad, y

tuvo la absoluta seguridad que el vendedor (su cuñado) era el auténtico propietario inscrito en el registro público como obviamente lo fue. En consecuencia, solicito al Juzgado muy respetuosamente negar las pretensiones y declarar probada esta excepción.

3.7.- Incongruencia de la demanda por falta de correlación entre el *petitum* y la causa *petendi*.-

El *petitum* de la demanda de simulación está dirigido para que mediante sentencia se invaliden las siguientes escrituras públicas:

- a) La 316 del 12 de febrero de 2004, con la que LUCY ESPERANZA FRANCO ROA enajenó el inmueble a favor de CARLOS ARTURO CHAVARRIA.
- b) La 5556 del 24 de octubre de 2006, con la que CARLOS ARTURO CHAVARRIA transfirió el inmueble a favor de HECTOR ZULETA ZAPATA, y,
- c) La 424 del 11 de febrero de 2019, mediante la cual HECTOR ZULETA ZAPATA vendió el inmueble a JULIANA ZAPATA ZULETA.

La *causa petendi* la motivan superficialmente en su condición de hijos (herederos) del fallecido BERNARDO CHAVARRIA, y dan a entender, que el codiciado inmueble quede en cabeza del finado para que integre la masa de bienes relictos. En términos concretos, pretenden la invalidez de las escrituras para que el bien inmueble pase al inventario de bienes relictos y engrose la masa sucesoral.

Teóricamente hablando, si saliere avante la pretensión de la parte demandante y se invalidaren las escrituras públicas cuestionadas, la propiedad del inmueble quedaría incierta para los intereses personales de los actores puesto que no se podría cumplir su pretensión, dado que al invalidarse las escrituras y retroceder los actos de registro quedaría como titular la demandada LUCY ESPERANZA FRANCO ROA.

El objeto y propósito esencial de esta demanda es que la propiedad ingrese a la masa de bienes del causante BERNARDO CHAVARRIA, pero por donde se vea y por más que se cancelen las escrituras públicas cuestionadas, el fallo no podrá instalar el inmueble en cabeza del finado BERNARDO CHAVARRIA o en la sucesión de éste porque sería una decisión en condiciones *extra petita*.

Por esa evidente incongruencia entre el sustento factico y el objetivo de la simulación, es imposible que jurídicamente se pueda acceder a las pretensiones de la demanda, y en ese entendido, no es posible un fallo en el sentido similar que se pide. En consecuencia, solicito negar las pretensiones y declarar probado este medio de excepción.

3.8.- Inexistencia de pacto secreto que modifique los términos de los contratos jurídicos demandados. -

Se sustenta esta excepción en el hecho que las relaciones contractuales, entre quienes hicieron parte en los actos jurídicos demandados en simulación, particularmente, la escritura 5556 y 424, siempre fueron y han sido gobernadas por las cláusulas específicas que se han consignado en dichos documentos públicos, y que la única diversificación de las cláusulas del contrato, son las que corresponden

al valor o precio, donde se utiliza por costumbre negociable, citar un valor diferente al comercial o el de negociación que por práctica corresponde al avalúo catastral del inmueble, o un valor muy cercano convenido por las partes.

Jamás mi poderdante ha firmado o firmó pactos secretos u ocultos con BERNARDO CHAVARRIA (q.e.p.d.) ni con su vendedor CARLOS CHAVARRIA, ni con su compradora JULIANA ZAPATA que tiendan de manera directa o indirecta modificar o sustituir los términos y condiciones del derecho de disposición.

Para esa época, entre CARLOS CHAVARRIA y mi poderdante HÉCTOR DE JESÚS ZULETA hubo intención de vender y propósito de comprar; igual sucedió, con la venta que éste le hizo a JULIANA ZAPATA, en la que hubo el pago del precio y la entrega del inmueble, cesión de contrato de arrendamiento y sustitución como demandado en el proceso ejecutivo hipotecario, actos realizados entre personas capaces y hábiles para obligarse, autónomas para disponer de su derecho, y se cumplieron todos los requisitos exigidos para la validez de estos actos.

En virtud de la anterior explicación, respetuosamente solicito al señor Juez, declarar imprósperas las pretensiones y declarar probada la presente excepción.

3.8.- La innominada que resulte probada. -

Respetuosamente solicito al señor Juez, se sirva reconocer y declarar la excepción innominada que resulte probada dentro de este proceso.

IV. PRUEBAS

Como respaldo de las consideraciones esbozadas, comedidamente solicito se tenga como prueba las aportadas por la parte demandante y las siguientes:

a.- Pruebas personales. -

Interrogatorio de parte:

Que en audiencia y de manera verbal o previo cuestionario que haré llegar en su oportunidad al Despacho, para que los demandantes mayores de edad que representan a los menores de edad lo absuelvan, de conformidad con lo previsto en el artículo 198 del C. G. P.

Testimoniales:

Respetuosamente me permito solicitar al despacho, se sirva citar y hacer comparecer a las siguientes personas, todas mayores de edad y con domicilio en el lugar donde se cita, para que depongan todo lo relacionado con los hechos de excepción, en especial, para que informen lo relacionado con las ventas y compras sucedidas con dicho inmueble a partir de la compra que hizo HECTOR ZULETA, que digan si conocen pactos secretos en dichas ventas, si les consta que hubo pago del precio en el acto de compra y de venta y en fin, todo lo relacionado con los pormenores que antecieron a los contratos jurídicos cuestionados.

e.- Oficio de fecha 12 de diciembre de 2018, dirigido al arrendatario LUIS ANTONIO BOHORQUEZ URREGO, mediante el cual se le da a conocer el documento de cesión de contrato de arrendamiento de fecha 12 de diciembre de 2018, firmado por HECTOR ZULETA como cedente y JULIANA ZAPATA como cesionaria, para que se tenga a partir de tal fecha como arrendadora a la cesionaria.

f.- Certificación que expide el arrendatario LUIS ANTONIO BOHORQUEZ URREGO a petición de JULIANA ZAPATA ZULETA, que refrenda su condición de arrendatario de local comercial del mismo inmueble, que reconoce a HECTOR ZULETA como propietario del inmueble, y que el 12 de diciembre de 2018 recibió oficio que le notifica la cesión del contrato de arrendamiento que realizó HECTOR ZULETA en favor de JULIANA ZAPATA y que, a partir del mes de enero debía continuar consignando los dineros correspondientes al canon de arrendamiento a la cuenta de ahorros No. 02963955424 del Banco de Colombia a favor de la cesionaria. Esta certificación fue expedida el 16 de septiembre de 2020.

g.- Copia del recibo de consignación No. 1441 efectuada el 9 de diciembre de 2019, en la cuenta de ahorros No. 144744170000 del Banco de Bogotá de Villavicencio, a favor del acreedor hipotecario LUIS CASTRO, por la suma de \$75.000.000, con la que se canceló dicha obligación y se dio por terminado el proceso ejecutivo hipotecario No. 2017-00896-00 cuyo oficio se anexa a esta prueba, desembolso que se imputó al pago del valor del inmueble adquirido por JULIANA ZAPATA.

h.- Copia del extracto del Banco Agrario de la cuenta de ahorros No. 0-1398-0-14575-6 a nombre de mi poderdante, en el que se visualiza la consignación por \$200.000.000, realizada el 12 de diciembre de 2018 por parte de JULIANA ZAPATA, que corresponde al pago de una parte del precio de la venta del referido inmueble.

i.- Copia de las declaraciones de renta y su respectivo balance general anualizado suscrito por la contadora pública Sol Beatriz Lopera Orrego, T.P. 41235-T, atinentes al año 2006 a 2010, con el cual se demuestra de manera objetiva la capacidad financiera de mi mandante, la existencia del pasivo financiero que utilizó para cumplir la compra del referido bien inmueble.

Las pruebas tienen como objeto, demostrar que las demandantes faltan la verdad, que el fallecido BERNARDO CHAVARRIA era mandatario de HECTOR ZULETA; que éste pagó el inmueble a su antecesor propietario y que efectivamente vendió a quién hoy es su legítima propietaria JULIANA ZAPATA, hecho que se demuestra con la forma de pago, la cesión del contrato de arrendamiento y la sustitución de la calidad de demandado en el proceso ejecutivo hipotecario antes referido, así como, probar los hechos en que se fundamentan las excepciones de mérito.

V. ANEXOS

- Poder conque actúo y las relacionadas en al acápite de las pruebas documentales.

VII. NOTIFICACIONES:

Los demandantes en la dirección anotada en el escrito de demanda.

El demandado HECTOR DE JESUS ZULETA ZAPATA en la Carrera 19 No. 14-21 Yarumal Antioquia. Mi mandante suministra la siguiente dirección electrónica para efectos de notificación: andreaita1988@gmail.com.

El suscrito abogado, en la calle 38 No. 31-58 oficina 702 Edificio Centro Bancario y Comercial de Villavicencio. Teléfono 6627995. Correo electrónico: arabogadosrey@gmail.com

Cordialmente,



ALDEMAR REY NIÑO

C.C. No. 17'318.658 de Villavicencio

T.P. No. 117.349 del C. S. de la J.

Aldemar Rey Niño
Abogado Especializado
Derecho Administrativo – Contratación Estatal

Señores
JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO
Villavicencio

REF: Proceso verbal No. 500013153003-2019-00260-00
Demandante: ALERY CELENY CHAVARRIA y otra
Demandado: HÉCTOR DE JESÚS ZULETA ZAPATA y otros

HÉCTOR DE JESÚS ZULETA ZAPATA, mayor de edad, identificado conforme aparece al pie de mi firma, domiciliado en el Municipio de Yarumal (Ant.), mediante el presente escrito me permito manifestar que otorgo poder especial amplio y suficiente al Doctor **ALDEMAR REY NIÑO** abogado en ejercicio, identificado con la cédula de ciudadanía No. 17.318.658 y portador de la tarjeta profesional número 117.349 del C. S. de la J, para que en mi nombre y representación ejerza la defensa de mis derechos, se oponga a las pretensiones, aporte y pida las pruebas pertinentes para la protección de mis intereses.

Mi apoderado cuenta con todas las facultades necesarias para el ejercicio de la gestión encomendada, en especial las de recibir, sustituir, transigir, reasumir el poder, conciliar y demás facultades necesarias conforme al artículo 73 y siguientes del Código General del Proceso.

Para los efectos pertinentes, informo que mi correo electrónico donde recibiré notificaciones es andreaita1988@gmail.com.

Sírvase reconocer al Doctor **REY NIÑO** personería para actuar dentro de los límites de este mandato. Su correo electrónico para efectos pertinentes es arabogadosrey@gmail.com

JHON ALEXANDER BERMUDEZ
Notario Primero De Yarumal
ENCARGADO
NOTARÍA PRIMERA

Cordialmente,

7 5 AGO. 2020



NOTARÍA PRIMERA
del Círculo de Yarumal Ant.

Héctor Zuleta Zapata
HÉCTOR DE JESUS ZULETA ZAPATA
C.C. No. 3.660.378

Compareció ante este despacho
Héctor de Jesús Zuleta Zapata
Identificado (a) con la C.C. No. 3.660.378.
Y manifestó que el contenido del presente documento es cierto, y que la firma que en él aparece es de su puño y letra.

Acepto este poder,

En constancia firma: *Héctor Zuleta Zapata*

Aldemar Rey Niño

ALDEMAR REY NIÑO
C. C. No. 17.318.658 de Villavicencio
T. P. No. 117.349 del C. S. J.



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

Certificado generado con el Pin No: 200907840933591141

Nro Matrícula: 230-7356

Página 1

Impreso el 7 de Septiembre de 2020 a las 02:35:12 PM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 230 - VILLAVICENCIO DEPTO: META MUNICIPIO: VILLAVICENCIO VEREDA: VILLAVICENCIO

FECHA APERTURA: 11-09-1978 RADICACIÓN: CON: HOJAS DE CERTIFICADO DE: 03-03-1977

CODIGO CATASTRAL: 010200230009000 COD CATASTRAL ANT: 01-2-023-009

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

CASA DE HABITACION DE DOS PLANTAS, JUNTO CON EL LOTE SOBRE EL CUAL SE HALLA EDIFICADA, CON UNA CABIDA APROXIMADA DE 102 METROS CUADRADOS Y QUE LINDA: POR EL FRENTE CON LA CALLE 20 HOY CALLE 39 POR OTRO FRENTE CON LA CARRERA 21 HOY CARRERA 31 POR UN COSTADO CON CASA DE JUAN FABERT Y POR OTRO COSTADO CON CASA DE ABELARDO TORRES. ACTUALIZAMOS LINDEROS SEGUN ESCRITURA NO. 1634. CASA DE HABITACION DE DOS PLANTAS, JUNTO CON EL LOTE SOBRE EL CUAL SE HALLA EDIFICADA; CON LOS SIGUIENTES LINDEROS; POR UN FRENTE O SUR, CON CALLE 39 EN EXTENSION DE 10.50 METROS. POR EL OTRO FRENTE Y ORIENTE CON LA CARRERA 30A, EN EXTENSION DE 10 METROS, POR EL NORTE, CON PROPIEDAD DE ABELARDO TORRES, EN EXTENSION DE 10,50 METROS; POR EL OCCIDENTE, CON PROPIEDAD DE JOSE RONDON, ANTES JUAN FABERT, EN EXTENSION DE 10 METROS Y ENCIERRA.

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CALLE 30A #72-78

2) CALLE 39 #30 A-78

3) CARRERA 31 #39-06-30-10 HOY

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: 01-03-1939 Radicación: SN

Doc: SENTENCIA SN DEL 15-12-1938 JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$3,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 109 REMATE

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

DE: VASQUEZ CARMEN

A: NOVOA FLAVIO

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 25-09-1942 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 1.925 DEL 21-09-1942 NOTARIA QUINTA DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$13,000

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 313 NUDA PROPIEDAD JUNTO CON OTROS

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

DE: NOVOA FLAVIO

A: NOVOA CARLOS

X

A: NOVOA FLAVIO

X

A: NOVOA V.DE NIETO AURA MARIA

X

A: NOVOA ZAPATA VICTOR

X



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

Certificado generado con el Pin No: 200907840933591141

Nro Matrícula: 230-7356

Página 2

Impreso el 7 de Septiembre de 2020 a las 02:35:12 PM

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

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

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 25-09-1942 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 1.925 DEL 21-09-1942 NOTARIA QUINTA DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 310 USUFRUCTO JUNTO CON OTROS

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

DE: NOVOA FLAVIO

A: ZAPATA DE NOVOA MERCEDES

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 31-05-1946 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 399 DEL 07-05-1946 NOTARIA UNICA DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 999 ACEPTACION ESCRITURA 1.925 DEL 21-09-42-

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

A: NOVOA ZAPATA FLAVIO

X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 31-05-1946 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 400 DEL 07-05-1946 NOTARIA UNICA DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$2,000

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 351 TRANSFERENCIA DERECHOS DE CUOTA (NUDA PROPIEDAD)

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

DE: NOVOA ZAPATA FLAVIO

A: NOVOA FLAVIO

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 15-04-1947 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 129 DEL 11-04-1947 NOTARIA SEXTA DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$2,000

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 351 TRANFERANCIA DERECHOS DE CUOTA (NUDA PROPIEDAD)

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

DE: NOVOA FLAVIO

A: NIETO DE BENDEK MARINA

X

A: NIETO DE MANTILLA ELVIRA

X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 13-08-1947 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 200 DEL 27-05-1947 NOTARIA SEXTA DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 999 RATIFICACION ESCRITURA 1925 DEL 21-09-42-

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

A: NOVOA CARLOS

X

A: NOVOA ZAPATA VICTOR

X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 23-09-1949 Radicación: SN



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

Certificado generado con el Pin No: 200907840933591141

Nro Matrícula: 230-7356

Página 3

Impreso el 7 de Septiembre de 2020 a las 02:35:12 PM

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

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

Doc: ESCRITURA 876 DEL 20-09-1949 NOTARIA UNICA DE CAQUEZA

VALOR ACTO: \$8,000

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 351 TRANSFERENCIA DERECHO DE CUOTA (NUDA PROPIEDAD)

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

DE: NOVOA ZAPATA CARLOS

A: GUTIERREZ POLIDORO

X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 28-10-1949 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 1034 DEL 17-10-1949 NOTARIA UNICA DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$1,100

ESPECIFICACION: FALSA TRADICION: 610 ENAJENACION DERECHOS SUCESORALES EN CUERPO CIERTO (DERECHO DE CUOTA, NUDA PROPIEDAD)

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

DE: NIETO NOVOA LUIS ENRIQUE

A: GUTIERREZ CRUZ ISMAEL

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 28-10-1949 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 1062 DEL 22-10-1949 NOTARIA UNICA DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$1,100

ESPECIFICACION: FALSA TRADICION: 610 ENAJENACION DERECHOS SUCESORALES EN CUERPO CIERTO (DERECHO DE CUOTA, NUDA PROPIEDAD)

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

DE: NIETO NOVOA ALFONSO

A: GUTIERREZ CRUZ ISMAEL

X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 28-12-1949 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 1237 DEL 19-12-1949 NOTARIA UNICA DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$1,100

ESPECIFICACION: FALSA TRADICION: 610 ENAJENACION DERECHOS SUCESORALES EN CUERPO CIERTO (DERECHOS DE CUOTA NUDA PROPIEDAD)

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

DE: NIETO DE BENDEK MARINA

A: GUTIERREZ CRUZ ISMAEL

X

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 28-12-1949 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 1230 DEL 17-12-1949 NOTARIA UNICA DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$7,000

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 351 TRANSFERENCIA DERECHOS DE CUOTA (NUDA PROPIEDAD)

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

DE: NOVOA Z, VICTOR

A: GUTIERREZ POLIDORO

X



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

Certificado generado con el Pin No: 200907840933591141

Nro Matrícula: 230-7356

Página 4

Impreso el 7 de Septiembre de 2020 a las 02:35:12 PM

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

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

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 03-06-1950 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 417 DEL 22-05-1950 NOTARIA UNICA DE VILLAVICENCIO VALOR ACTO: \$2,000

ESPECIFICACION: FALSA TRADICION: 610 ENAJENACION DERECHOS SUCESORALES EN CUERPO CIERTO (DERECHO DE CUOTA, NUDA PROPIEDAD)

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

DE: NIETO DE MANTILLA ELVIRA

A: GUTIERREZ ISMAEL

X

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 03-06-1950 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 417 DEL 22-05-1950 NOTARIA UNICA DE VILLAVICENCIO VALOR ACTO: \$5,000

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 351 TRANSFERENCIA DERECHOS DE CUOTA (NUDA PROPIEDAD)

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

DE: DE BENDEK MARINA

DE: NIETO DE MANTILLA ELVIRA

A: GUTIERREZ ISMAEL

X

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 17-01-1959 Radicación: SN

Doc: SENTENCIA SN DEL 10-12-1959 JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE CAQUEZA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 150 ADJUDICACION SUCESION (DERECHOS DE CUOTA)

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

DE: GUTIERREZ GUAYACAN POLIDORO

A: GUTIERREZ TORRES ANA CECILIA

X

A: GUTIERREZ TORRES CARMEN ELVIRA

X

A: GUTIERREZ TORRES POLIDORO

X

A: TORRES VDA DE GUTIERREZ EUDOXIA

X

ANOTACION: Nro 016 Fecha: 30-09-1959 Radicación: SN

Doc: SENTENCIA SN DEL 23-07-1959 JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE VILLAVICENCIO VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 150 ADJUDICACION SUCESION (DERECHOS DE CUOTA)

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

DE: NOVOA V.DE NIETO AURA MARIA

A: GUTIERREZ ISMAEL

X

ANOTACION: Nro 017 Fecha: 30-11-1973 Radicación: SN

Doc: SENTENCIA SN DEL 11-10-1973 JUZGADO CIVIL DRL CIRCUITO DE CAQUEZA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 150 ADJUDICACION SUCESION (DERECHO DE CUOTA)



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE VILLAVICENCIO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 200907840933591141

Nro Matrícula: 230-7356

Pagina 5

Impreso el 7 de Septiembre de 2020 a las 02:35:12 PM

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

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

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

DE: TORRES VDA DE GUTIERREZ EUDOXIA

A: GUTIERREZ TORRES CARMENZA

X

A: GUTIERREZ TORRES CECILIA

X

A: GUTIERREZ TORRES POLIDORO

X

ANOTACION: Nro 018 Fecha: 11-08-1978 Radicación: SN

Doc: SENTENCIA SN DEL 03-03-1977 JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$200,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 150 ADJUDICACION SUCESION 50%

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

DE: GUTIERREZ CRUZ ISMAEL

A: GUTIERREZ BETANCOURT JULIA ESTHER

X

ANOTACION: Nro 019 Fecha: 23-11-1981 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 1634 DEL 20-11-1981 NOTARIA SEGUNDA DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$3,800,000

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: GUTIERREZ DE LOMBO JULIA ESTHER

CC# 41560139

DE: GUTIERREZ DE MILLAN CARMENZA

CC# 21215841

DE: GUTIERREZ TORRES CECILIA

CC# 20337339

DE: GUTIERREZ TORRES POLIDORO

CC# 3293095

A: SALAZAR ROJAS HERNANDO

CC# 2855047 X

ANOTACION: Nro 020 Fecha: 23-11-1981 Radicación: 8105204

Doc: ESCRITURA 1634 DEL 20-11-1981 NOTARIA SEGUNDA DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$2,300,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA

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

DE: SALAZAR ROJAS HERNANDO

X

A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

ANOTACION: Nro 021 Fecha: 08-04-1991 Radicación: SN

Doc: OFICIO 013 DEL 10-10-1984 VALORIZACION MUNICIPAL DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$50,394.84

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 380 VALORIZACION

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

DE: VALORIZACION MUNICIPAL



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

Certificado generado con el Pin No: 200907840933591141

Nro Matrícula: 230-7356

Página 6

Impreso el 7 de Septiembre de 2020 a las 02:35:12 PM

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

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

A: SALAZAR ROJAS HERNANDO

X

ANOTACION: Nro 022 Fecha: 09-11-1994 Radicación: 18848

Doc: ESCRITURA 5.510 DEL 04-11-1994 NOTARIA SEGUNDA DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 20

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION HIPOTECA CONSTITUIDA POR ESCRITURA PUBLICA N.1634 DEL 20-11-81- EN LA NOTARIA SEGUNDA DE VICIO

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

DE: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

A: SALAZAR ROJAS HERNANDO

X

ANOTACION: Nro 023 Fecha: 09-11-1994 Radicación: SN

Doc: OFICIO 397 DEL 22-09-1994 VALORIZACION MUNICIPAL DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 21

ESPECIFICACION: CANCELACION: 780 CANCELACION VALORIZACION MUNICIPAL COMUNICADA POR OFICIO #013 DEL 10-10-84-

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

DE: VALORIZACION MUNICIPAL

A: SALAZAR ROJAS HERNANDO

ANOTACION: Nro 024 Fecha: 09-11-1994 Radicación: 18849

Doc: ESCRITURA 5328 DEL 26-10-1994 NOTARIA SEGUNDA DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: SALAZAR ROJAS HERNANDO

X

A: AHORRAMAS CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA

ANOTACION: Nro 025 Fecha: 05-10-1995 Radicación: 14963

Doc: OFICIO 940 DEL 03-10-1995 JUZGADO PROM.DE FAMILIA DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 999 EMBARGO PROCESO SEPARACION DE BIENES

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

DE: MORALES DE SALAZAR CLARITA

A: SALAZAR ROJAS HERNANDO

X

ANOTACION: Nro 026 Fecha: 18-01-1996 Radicación: 1120

Doc: OFICIO 044 DEL 16-01-1996 JUZGADO PRIMERO PROM.DE FLIA DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 25

ESPECIFICACION: OTRO: 999 CANCELACION EMBARGO PROCESO DE SEPARACION DE BIENES COMUNICADO POR OFICIO 940 DEL 03-10-95-



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

Certificado generado con el Pin No: 200907840933591141

Nro Matrícula: 230-7356

Página 7

Impreso el 7 de Septiembre de 2020 a las 02:35:12 PM

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

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

JUZGADO PRIMERO PROMISCOUO DE FAMILIA

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

DE: MORALES DE SALAZAR CLARITA

A: SALAZAR ROJAS HERNANDO

X

ANOTACION: Nro 027 Fecha: 18-01-1996 Radicación: 01121

Doc: ESCRITURA 8975 DEL 27-12-1995 NOTARIA PRIMERA DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$40,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 106 DISOLUCION LIQUIDACION Y ADJUDICACION SOCIEDAD CONYUGAL 50% PARA CADA UNO

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

DE: MORALES DE SALAZAR CLARITA

DE: SALAZAR ROJAS HERNANDO

A: MORALES DE SALAZAR CLARITA

A: SALAZAR ROJAS HERNANDO

X

X

ANOTACION: Nro 028 Fecha: 18-04-1996 Radicación: 6466

Doc: OFICIO 0586 DEL 18-03-1996 JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 410 DEMANDA PROCESO DIVISORIO

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

DE: MORALES DE SALAZAR CLARITA

A: SALAZAR ROJAS HERNANDO

X

ANOTACION: Nro 029 Fecha: 06-08-1993 Radicación: 12965

Doc: OFICIO 1384 DEL 31-07-1996 JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 410 DEMANDA PROCESO ORDINARIO (NULIDAD LIQUIDACION SOCIEDAD CONYUGAL)

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

DE: SALAZAR ROJAS HERNANDO

A: MORALES DE SALAZAR CLARITA

ANOTACION: Nro 030 Fecha: 01-12-1998 Radicación: 1998-20160

Doc: OFICIO 1619 DEL 26-11-1998 JDO.4.CVL.MPAL. DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 401 EMBARGO EJECUTIVO PROCESO 199812858

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

DE: BANCO DE BOGOTA

NIT# 8600029644

A: SALAZAR ROJAS HERNANDO

CC# 2855047 X



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

Certificado generado con el Pin No: 200907840933591141

Nro Matrícula: 230-7356

Página 8

Impreso el 7 de Septiembre de 2020 a las 02:35:12 PM

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

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

ANOTACION: Nro 031 Fecha: 11-03-1999 Radicación: 1999-3702

Doc: OFICIO 434 DEL 09-03-1999 JUZGADO 4 CIVIL MUNICIPAL DE VILLAVICENCIO VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 30

ESPECIFICACION: CANCELACION: 790 CANCELACION EMBARGOS CON ACCION PERSONAL COMUNICADO MEDIANTE OFICIO 1619 DEL 26-11-98

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

DE: BANCO DE BOGOTA

NIT# 8600029644

A: SALAZAR ROJAS HERNANDO

CC# 2855047 X

ANOTACION: Nro 032 Fecha: 21-04-1999 Radicación: 1999-5578

Doc: OFICIO 0552 DEL 23-02-1999 J. 3 C. CTO DE V.VCIO VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 29

ESPECIFICACION: CANCELACION: 800 CANCELACION DEMANDA SOBRE CUERPO CIERTO COMUNICADA MEDIANTE OFICIO 1384 DEL 31-07-96

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

DE: SALAZAR ROJAS HERNANDO

CC# 2855047

A: MORALES DE SALAZAR CLARITA

ANOTACION: Nro 033 Fecha: 20-05-1999 Radicación: 1999-7089

Doc: OFICIO 812 DEL 12-04-1999 J. 1 C. CTO DE V.VCIO VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 28

ESPECIFICACION: CANCELACION: 800 CANCELACION DEMANDA SOBRE CUERPO CIERTO COMUNICADA POR OFC. 0586 DEL 18-03-96

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

DE: MORALES DE SALAZAR CLARITA

A: SALAZAR ROJAS HERNANDO

CC# 2855047 X

ANOTACION: Nro 034 Fecha: 10-06-1999 Radicación: 1999-8315

Doc: OFICIO 1574 DEL 09-06-1999 JUZGADO 3 CIVIL MUNICIPAL DE VILLAVICENCIO VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 401 EMBARGO EJECUTIVO (SOBRE CUOTA CORRESPONDIENTE)

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

DE: ANGEL ANGEL HECTOR ALONSO

A: SALAZAR ROJAS HERNANDO

CC# 2855047 X

ANOTACION: Nro 035 Fecha: 19-08-1999 Radicación: 1999-11914

Doc: OFICIO 1021 DEL 31-05-1999 JZDO.4TO.CVL.DEL.CTO. DE VILLAVICENCIO VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 34

ESPECIFICACION: CANCELACION: 790 CANCELACION EMBARGOS CON ACCION PERSONAL COMUNICADO POR OFICIO 1574 DEL 09-06-99 EN

CUMPLIMIENTO ART. 558 DEL C.P.C.



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

Certificado generado con el Pin No: 200907840933591141

Nro Matrícula: 230-7356

Página 9

Impreso el 7 de Septiembre de 2020 a las 02:35:12 PM

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

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

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

A: SALAZAR ROJAS HERNANDO

CC# 2855047 X

ANOTACION: Nro 036 Fecha: 19-08-1999 Radicación: 1999-11914

Doc: OFICIO 1021 DEL 31-05-1999 JZDO.4TO.CVL.DEL.CTO. DE VILLAVICENCIO VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 402 EMBARGO HIPOTECARIO PROCESO 996630

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

DE: AHORRAMAS CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA

NIT# 8903070317

A: MORALES DE SALAZAR CLARITA

X

A: SALAZAR ROJAS HERNANDO

CC# 2855047 X

ANOTACION: Nro 037 Fecha: 03-07-2003 Radicación: 2003-13207

Doc: OFICIO 1792 DEL 18-06-2003 JUZGADO 2 MPAL E. FISCALES DE VILLAVICENCIO VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0441 EMBARGO POR IMPUESTOS MUNICIPALES PROCESO 11289

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

DE: MUNICIPIO DE VILLAVICENCIO

A: SALAZAR ROJAS HERNANDO

CC# 2855047 X

ANOTACION: Nro 038 Fecha: 19-12-2003 Radicación: 2003-28268

Doc: OFICIO 2153 DEL 16-12-2003 JUZGADO 4 CIVIL DEL C DE VILLAVICENCIO VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 36

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0747 CANCELACION EMBARGO CON ACCION REAL COMUNICADO POR OFICIO N.1021 31-05-99

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

DE: CORPORACION DE AHOR5RO Y VIVIENDA AHORRAMAS

A: MORALES DE SALAZAR CLARITA

X

A: SALAZAR ROJAS HERNANDO

CC# 2855047 X

ANOTACION: Nro 039 Fecha: 06-01-2004 Radicación: 2004-175

Doc: OFICIO 002 DEL 06-01-2004 JUZGADO 2 MPAL EJEC FISC DE VILLAVICENCIO VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 37

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0768 CANCELACION EMBARGO POR IMPUESTOS MUNICIPALES COMUNICADO EN OFICIO 1792 DLE 18-06-03

JUZGADO 2 MPAL EJEC. FISCLAES V/ICIO

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

DE: MUNICIPIO DE VILLAVICENCIO

NIT# 50

A: SALAZAR ROJAS HERNANDO

CC# 2855047 X

ANOTACION: Nro 040 Fecha: 08-01-2004 Radicación: 2004-267



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

Certificado generado con el Pin No: 200907840933591141

Nro Matrícula: 230-7356

Página 10

Impreso el 7 de Septiembre de 2020 a las 02:35:12 PM

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

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

Doc: AUTO SN DEL 18-12-2003 JUZGADO 4 C DEL CTO DE VILLAVICENCIO VALOR ACTO: \$180,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0108 ADJUDICACION EN REMATE

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

DE: MORALES DE SALAZAR CLARITA

DE: SALAZAR ROJAS HERNANDO

CC# 2855047

A: FRANCO ROA LUCY ESPERANZA

CC# 40391944 X

ANOTACION: Nro 041 Fecha: 06-02-2004 Radicación: 2004-2237

Doc: ESCRITURA 245 DEL 05-02-2004 NOTARIA 2 DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 24

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0776 CANCELACION HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA CONSTITUIDA POR ESCRITURA PUBLICA N.5328
26-10-94

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

DE: CORPORACION AHORRO Y VIVIENDA AHORRAMAS

A: MORALES DE SALAZAR CLARITA

A: SALAZAR ROJAS HERNANDO

CC# 2855047

ANOTACION: Nro 042 Fecha: 19-02-2004 Radicación: 2004-3048

Doc: ESCRITURA 316 DEL 12-02-2004 NOTARIA 2 DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$119,252,000

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: FRANCO ROA LUCY ESPERANZA

CC# 40391944

A: CHAVARRIA CHAVARRIA CARLOS ARTURO

CC# 97610006 X

ANOTACION: Nro 043 Fecha: 11-12-2006 Radicación: 2006-230-6-25374

Doc: ESCRITURA 5556 DEL 24-10-2006 NOTARIA PRIMERA DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$131,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: CHAVARRIA CHAVARRIA CARLOS ARTURO

CC# 97610006

A: ZULETA ZAPATA HECTOR DE JESUS

CC# 3660378 X

ANOTACION: Nro 044 Fecha: 11-12-2006 Radicación: 2006-230-6-25375

Doc: ESCRITURA 6447 DEL 07-12-2006 NOTARIA PRIMERA DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: ZULETA ZAPATA HECTOR DE JESUS

CC# 3660378 X



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

Certificado generado con el Pin No: 200907840933591141

Nro Matrícula: 230-7356

Pagina 11

Impreso el 7 de Septiembre de 2020 a las 02:35:12 PM

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

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

A: CASTRO PIEROS LUIS ALBERTO

CC# 19310000

ANOTACION: Nro 045 Fecha: 04-08-2010 Radicación: 2010-230-6-17092

Doc: OFICIO 34837 DEL 31-05-2010 JUZGado PRIMERO MUNICIPAL EJECUCIONES FISCALES DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0441 EMBARGO POR IMPUESTOS MUNICIPALES PROCESO 34837.

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

DE: MUNICIPIO DE VCIO. SECRETARIA DE HACIENDA

A: ZULETA ZAPATA HECTOR DE JESUS

CC# 3660378 X

ANOTACION: Nro 046 Fecha: 14-12-2016 Radicación: 2016-230-6-24913

Doc: OFICIO 34837 DEL 07-12-2016 ALCALDIA DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 45

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA EMBARGO POR IMPUESTOS MUNICIPALE OFICIO 34837

31/05/2010 JUZGADO PRIMERO MUNICIPAL EJECUCIONES FISCALES DE VILLAVICENCIO

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

DE: MUNICIPIO DE VCIO. SECRETARIA DE HACIENDA

A: ZULETA ZAPATA HECTOR DE JESUS

CC# 3660378

ANOTACION: Nro 047 Fecha: 31-01-2017 Radicación: 2017-230-6-1981

Doc: OFICIO 179 DEL 31-01-2017 JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0406 DEMANDA EN ACCION DE SIMULACION PROCESO N° 2016 00297 00

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

DE: CHAVARRIA GARCIA ALERY CELENNY

CC# 1234789258

A: CHAVARRIA CHAVARRIA CARLOS ARTURO

CC# 97610006

A: FRANCO ROA LUCY ESPERANZA

CC# 40391944

A: ZULETA ZAPATA HECTOR DE JESUS

CC# 3660378

ANOTACION: Nro 048 Fecha: 04-12-2018 Radicación: 2018-230-6-22214

Doc: OFICIO 1857 DEL 03-12-2018 JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 47

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DEMANDA EN ACCION DE SIMULACION OFICIO 179

31/01/2017 JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE VILLAVICENCIO

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

DE: CHAVARRIA GARCIA ALERY CELENNY

CC# 1234789258



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

Certificado generado con el Pin No: 200907840933591141

Nro Matrícula: 230-7356

Página 12

Impreso el 7 de Septiembre de 2020 a las 02:35:12 PM

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

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

A: CHAVARRIA CHAVARRIA CARLOS ARTURO

CC# 97610006

A: FRANCO ROA LUCY ESPERANZA

CC# 40391944

A: ZULETA ZAPATA HECTOR DE JESUS

CC# 3660378

ANOTACION: Nro 049 Fecha: 19-02-2019 Radicación: 2019-230-6-3129

Doc: ESCRITURA 424 DEL 11-02-2019 NOTARIA PRIMERA DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$400,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: ZULETA ZAPATA HECTOR DE JESUS

CC# 3660378

A: ZAPATA ZULETA JULIANA

CC# 21527954 X

ANOTACION: Nro 050 Fecha: 28-02-2019 Radicación: 2019-230-6-3767

Doc: OFICIO 2960 DEL 26-07-2018 JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL PROCESO N° 2017 00896 00 - SIENDO JULIANA ZAPATA ZULETA EL ACTUAL PROPIETARIO

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

DE: CASTRO PIEROS LUIS ALBERTO

CC# 19310000

A: ZULETA ZAPATA HECTOR DE JESUS

CC# 3660378

ANOTACION: Nro 051 Fecha: 22-01-2020 Radicación: 2020-230-6-1445

Doc: OFICIO 0020 DEL 15-01-2020 JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 50

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL DE EMBARGO SEGUN OFICIO 2960 DEL 26/7/2018 DEL JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE VILLAVICENCIO

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

DE: CASTRO PIEROS LUIS ALBERTO

CC# 19310000

A: ZULETA ZAPATA HECTOR DE JESUS

CC# 3660378

ANOTACION: Nro 052 Fecha: 24-08-2020 Radicación: 2020-230-6-9085

Doc: ESCRITURA 2194 DEL 12-08-2020 NOTARIA PRIMERA DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 44

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE LA HIPOTECA CONSTITUIDA MEDIANTE ESCRITURA NO. 6447 DEL 07/12/2006 DE LA NOTARIA PRIMERA DE VILLAVICENCIO.

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

35



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

Certificado generado con el Pin No: 200907840933591141

Nro Matrícula: 230-7356

Página 13

Impreso el 7 de Septiembre de 2020 a las 02:35:12 PM

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

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

DE: CASTRO PIÑEROS LUIS ALBERTO

CC# 19310000

A: ZULETA ZAPATA HECTOR DE JESUS

CC# 3660378

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *52*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 33

Nro corrección: 1

Radicación: 1999-5578

Fecha: 10-06-1999

LO CORRECTO ES CANCELACION DEMANDA SOBRE CUERPO CIERTO

Anotación Nro: 32

Nro corrección: 1

Radicación: 1999-5578

Fecha: 10-06-1999

LO CORRECTO ES CANCELACION DEMANDA SOBRE CUERPO CIERTO COMUNICADA MEDIANTE OFICIO 1384 DEL 31-07-96 (ARTICULO 35
DECRETO LEY 1250/70)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2020-230-1-63327

FECHA: 07-09-2020

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: GEORGE ZABALETA TIQUE

36



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL META

NOTARIA PRIMERA

DEL CIRCULO DE VILLAVICENCIO

DECIMA

6193

COPIA DE LA ESCRITURA No.

DE FECHA NOVIEMBRE 24 DE 2006

OTORGADO POR HECTOR DE JESUS ZULETA ZAPATA

PODER GENERAL

A FAVOR DE BERNARDO DE JESUS CHAVARRIA CHAVARRIA

Yolima Zoraya Romero Medrano
Notaria

37

WK 4561312



Ca37302107



ESCRITURA PÚBLICA NUMERO: 6193. ---
 SEIS CIENTO NOVENTA Y TRES. ---
 OTORGADA EN LA NOTARIA PRIMERA
 DEL CIRCULO DE VILLAVICENCIO-
 META. ---
 NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO: ---
 PODER GENERAL. ---

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO: ---
 HECTOR DE JESUS ZULETA ZAPATA, C.C. No. 3.660.378
 expedida en Briceño. ---
 BERNARDO DE JESUS CHAVARRIA CHAVARRIA, C.C.
 No. 15.328.629 expedida en Yarumal. ---

En la ciudad de Villavicencio, Capital del Departamento del Meta
 República de Colombia, a veinticuatro (24) de Noviembre del dos mil
 seis (2006), ante mí, YOLIMA ZORAYA ROMERO MEDRANO, ---
 Notaria Primera --- del Circulo de Villavicencio ---
 Compareció HECTOR DE JESUS ZULETA ZAPATA, mayor de
 edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 3.660.378
 expedida en Briceño, de estado civil soltero, domiciliado en esta
 ciudad, y declaró: ---

Primero: Que por medio de esta escritura confiere poder general,
 amplio y suficiente, al señor BERNARDO DE JESUS CHAVARRIA
 CHAVARRIA, mayor de edad y vecino de esta ciudad, para que en
 su nombre y representación ejecute los siguientes actos y contratos
 atinentes a sus bienes, obligaciones y derechos: ---

(a) Administración.- Para que administre los bienes del poderdante,
 recaude sus productos y celebre toda clase de contratos pertinentes
 a la administración de ellos, los cuales se discriminan así: ---
 a.1). El 43.25538% de un lote de terreno, distinguido con el número
 3 LA PRIMAVERA, ubicado en la Vía a Catama al sur de la carretera
 de Caños Negros y al Oriente de la carretera denominada Anillo Vial
 de Villavicencio, departamento del Meta, con una cabida de
 44.422,00 metros cuadrados, comprendido dentro de los siguientes

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO
 Se dio copia a los señores...

República de Colombia

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

NOTARIA PRIMERA
 Sr do 8 copia 12/03/19
 Sr do 2 copia 19-04-17

Se dio 2da copia a Sr do 6 copia 23/10/17

Se dio 4da copia Sr do 06/15

Se dio 2da copia Sr do 06/15

Ca 37302107

1099257KYCKNED



linderos tomados del título de adquisición: POR EL NORTE, linda con terrenos de la Constructora Oasis, en 198.97 metros, POR EL ORIENTE, linda con el lote No. 2 en longitud de 229.97 metros, POR EL SUR, linda con terrenos de Rafael de Jesús Roa Roa, en 201.23 metros y POR EL OCCIDENTE, linda con vía carreterable, anillo vial en longitud de 261.39 metros y encierra. Inmueble que le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número 230-106.440, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Villavicencio--- a.2). Un lote de terreno, junto con la casa de habitación en el construida, ubicado actualmente en la C. 39 30A 72 78 K 31 39 06 10, del Barrio EL CENTRO, del municipio de Villavicencio, departamento del Meta, con un área de 102,00 metros cuadrados, comprendido dentro de los siguientes linderos tomados del título de adquisición: POR EL SUR, en extensión de 10.50 metros con la calle 39, POR EL ORIENTE, en extensión de 10,00 metros con la carrera 30A, POR EL NORTE, en extensión de 10.50 metros con propiedad de Abelardo Torres, POR EL OCCIDENTE, en extensión de 10,00 metros con Juan Fabert y encierra. Inmueble que le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número 230-7356, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Villavicencio-----

(b) Ventas.-Para que enajene mis bienes ya sean muebles o inmuebles, como para que adquiera para mí, bienes de la misma especie -----

(c) Ratificar.-Para que ratifique en nombre del poderdante, contratos de compraventa o de permuta de inmuebles celebrados por él.-----

(d) Servidumbres.- Para que constituya servidumbres, activas o pasivas, a favor o a cargo de los bienes inmuebles del poderdante.---

(e) Para que arriende, ya sea por escritura pública o mediante contrato privado mis bienes y celebre respecto a ellos, contrato de administración.-----

(f) Garantías.-Para que asegure las obligaciones del poderdante, o las que contraiga en nombre de éste, con hipoteca o prenda, según el caso. -----

(g) Remates.-Para que por cuenta de los créditos reconocidos o

poderdante
donaciones

(i) Pagos.-f
con ellos la

(j) Cobros.-
el valor de
recibos y h.

(k) Préstam
mutuo o pr

(l) Cuentas
perciba o
caso. -----

(II) Repres
cualquier c
ejecutiva y

judicial; y
petición, ac
sea como

partes, par
actos, dilig

(m) Para q
accepte, en
títulos valo
los acepte

(n) Tribuna
árbitros las



que se reconozcan a favor del poderdante admita a los deudores, en pago, bienes distintos de los que estén obligados a dar y para que remate tales bienes en proceso. -- (h) Herencias, legados y donaciones. -Para que acepte, con o sin beneficio de inventario, las herencias deferidas al

poderdante, las repudie, y acepte o repudie los legados o donaciones que se le hagan. -----

(i) Pagos. -Para que pague a los acreedores del poderdante y haga con ellos las transacciones que considere convenientes. -----

(j) Cobros. -Para que judicial o extrajudicialmente cobre y perciba el valor de los créditos que se adeuden al poderdante, expida los recibos y haga las cancelaciones correspondientes. -----

(k) Préstamos. -Para que reciba y entregue dinero en calidad de mutuo o préstamo con interés por cuenta del poderdante. -----

(l) Cuentas. -Para que exija cuentas, las apruebe o impruebe, y perciba o pague el saldo respectivo y extienda el finiquito del caso. -----

(II) Representación. -Para que represente al poderdante ante cualquier corporación, entidad, funcionario o empleado de la rama ejecutiva y sus organismos vinculados o adscritos; de la rama judicial; y de la rama legislativa, del poder público, en cualquier petición, actuación, diligencia o proceso, sea como demandante, sea como demandado o como coadyuvante de cualquiera de las partes, para iniciar o seguir hasta su terminación, los procesos, actos, diligencias y actuaciones respectivas. -----

(m) Para que celebre el contrato de cambio y en especial, gire, acepte, endose, cobre, protesta, avale, cancele, pague, etc., títulos valores como cheques, letras de cambio, pagarés, etc., o los acepte en pago. -----

(n) Tribunal de Arbitramento. -Para que someta a la decisión de árbitros las controversias susceptibles de transacción relativas a

ORTE, linda
os, POR EL
netros, POR
a, en 20123
le, y
de
230

llavicencio--
tación en el
31 de 0610,
epartamento
comprendido
adquisición:
39. POR EL
10A. POR EL
de Abelardo
menos con
el folio de
Registro de
o inmuebles,
cie
ta, contratos
por él.

a, activas o
poderdante.---
o mediante
contrato de
poderdante,
a o prenda,

nocidas a



República de Colombia

para auxiliar por uno exclusivo de copias de escritura pública, certificadas y debidamente archivadas.

Ca373021076



30991XVC60M51

los derechos y obligaciones del poderdante, y para que lo represente donde sea necesario en el proceso o procesos arbitrales. -----

(o) Desistimiento.-Para que desista de los procesos, reclamaciones o gestiones en que intervenga a nombre del poderdante, de los recursos que en ellos interponga y de los incidentes que promueva.-----

(p) Transigir.-Para que transija pleitos y diferencias que ocurran respecto de los derechos y obligaciones del poderdante. -----

(q) Sustitución y Revocación.-Para que sustituya total o parcialmente el presente poder y revoque sustituciones. -----

(r) General.-En general para que asuma la personería del poderdante cuando lo estime conveniente y necesario, de tal modo que en ningún caso quede sin representación en sus negocios.-----

Presente el señor BERNARDO DE JESUS CHAVARRIA CHAVARRIA, identificado con la cédula de ciudadanía número 15.328.629 expedida en Yarumal, de estado civil soltero y dijo: -----

Segundo. Que acepta el poder general que por medio de este instrumento le confiere el señor HECTOR DE JESUS ZULETA ZAPATA, y que lo ejercitará oportunamente. -----

OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN.-----

Leído que fue este instrumento por el (los) compareciente(s), hace(n) constar que ha(n) verificado cuidadosamente su(s) nombre(s) completo(s), el número del (los) documento(s) de identidad, que todas las informaciones consignadas en este instrumento son correctas y, en consecuencia asume(n) la responsabilidad que se derive de cualquier inexactitud de la misma, por lo tanto la aprobaron en todas y cada una de sus partes y la firman junto con la Notaria quien en esta forma la autoriza.

Derechos \$: Recaudos para la Superintendencia y Fondo del Notariado \$6.110.- Decreto 7200 del 2005. Retención en la Fuente \$

Esta escritura se extendió en las hojas de papel notarial números: WK4561312, WK4561314, WK4561287.

REPUBLICA

REPUBLICA
IDENTIFICACION
CEDULA DE CIUDADANIA
3660

NUMERO

ZULETA ZA
APELLIDOS

HECTOR DE
NOMBRES

Hector



INDICE DERECHOS



A-01295

39

WK 4561287



Ca373021076



Esta hoja hace parte de la escritura publica
No. 6193 del 24 de Noviembre del
2006

Hector Rubio H
HECTOR DE JESUS ZUIETA ZAPATA



Bernardo Chavarria Cha
BERNARDO DE JESUS CHAVARRIA CHAVARRIA



LA NOTARIA,

Yulima Zoraya Romero Medrano
YULIMA ZORAYA ROMERO MEDRANO
NOTARIA PRIMERA



ECADO TIENE UNA
EXPEDICION. - SE
(FDO) -----
727. ----- EL
PARTICIPACION DEL
DE SE ENCUENTRA
TIC DE RELACION
TASTADO NUMERO
EZ DE 30 DIAS A
LOS 06 DIAS DEL

mparocientes y
no legal de 60
niento de este
ses oratorios
rmidad con el
rueba de su
quien es esta
RECAUDO PARA
ADO 5: 70.00
- - - - - RETENCION
985 ----- esta
car y numeros

República de Colombia
de copias de escrituras, cédulas y documentos archivarlos
para el registro en un archivo

Ca373021076



Cadena S.A. No. 8909090 08-08-20

Martha Liliana

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

108959K8MKG8MKYC

DECIMA

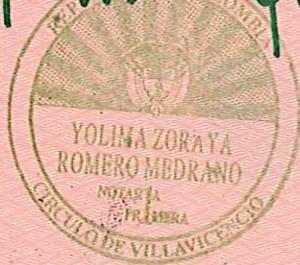
La _____ Copia tomada de su original que
expido y autorizo en 03 hojas útiles

Con destino al INTERESADO
OCTUBRE 06 DE 2020

Villavicencio a los _____
Notaria Primera

Yolima Zoraya Romero Medrano

[Handwritten signature in green ink]



CERTIFICADO DE VIGENCIA

NOTARIA 1A
CIRCULO DE VICIO

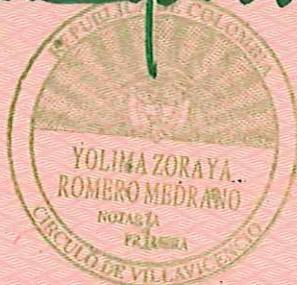
CERTIFICA:

QUE EN EL ORIGINAL DE LA ESCRITURA PUBLICA A
QUE SE REFIERE LA PRESENTE COPIA NO APARECE
NOTA DE REVOCATORIA

OCTUBRE 06 DE 2020

DOY FE

[Handwritten signature in green ink]





40

Aldemar Rey Niño
Abogado Especializado
Derecho Administrativo – Contratación Estatal

Señores
JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL
Villavicencio



REF: Proceso Ejecutivo Hipotecario Radicado No. 500014003001-2017-00896-00
Demandante: Luis Alberto Piñeros Castro
Demandado: Héctor de Jesús Zuleta Zapata

JULIANA ZAPATA ZULETA, mayor de edad, identificada conforme aparece al pie de mi firma, domiciliada en Medellín Ant., en mi condición de actual propietaria inscrita del bien inmueble que es materia de garantía dentro de este proceso, solicito al despacho, se me tenga como sustituta del demandado para cumplir los efectos contenidos en el numeral 2º del artículo 468 del Código General del Proceso; también manifiesto que conozco del mandamiento de pago de fecha 29 de septiembre de 2017 y me doy por notificada del mismo.

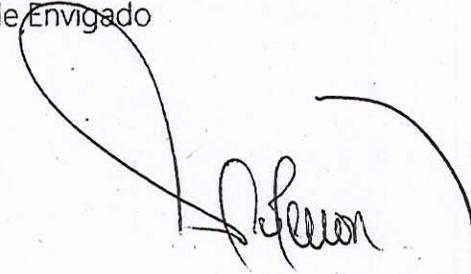
Como actual dueña y sustituta de los derechos del anterior propietario, igualmente manifiesto que ratifico el poder que el precedente propietario le otorgó al Doctor **ALDEMAR REY NIÑO**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 17.318.658 y portador de la tarjeta profesional número 117.349 del C. S. de la J, para que continúe con la gestión encomendada.

El apoderado continúa con todas las facultades necesarias para el ejercicio de su gestión, en especial las de recibir, sustituir, transigir, reasumir el poder, conciliar y demás facultades necesarias conforme al artículo 73 y siguientes del Código General del Proceso.

Cordialmente,


JULIANA ZAPATA ZULETA
C.C. No. 21.527.954 de Envigado

Acepto este poder,


ALDEMAR REY NIÑO
C. C. No. 17.318.658 de Villavicencio
T. P. No. 117.349 del C. S. J.

Calle 38 No. 31-58 Oficina 702 – Edificio Centro Bancario y Comercial – Villavicencio
Tels: 6627995 – 3112319355 – E mail: arabogadosrey@gmail.com

Notaria

43

PRESENTACION PERSONAL Y RECONOCIMIENTO DE FIRMAS Y DEL CONTENIDO

Autenticación Biométrica Decreto-Ley 019 de 2012
Bogotá D.C., 2019-05-20 13:52:52

El anterior escrito dirigido a:

Fue presentado personalmente por:
ZAPATA ZULETA JULIANA

Identificado con C.C. 21527954

Quien declaró que las firmas de este documento son suyas, el contenido del mismo es cierto y autorizó el tratamiento de sus datos personales al ser verificada su identidad cotejando sus huellas digitales y datos biográficos contra la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil. Ingrese a www.notariaenlinea.com para verificar este documento. COD:42ty4

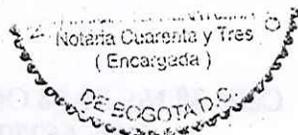
X

Juliana Zapata Zuleta
Firma compareciente



NOTARÍA CUARENTA Y TRES (43)

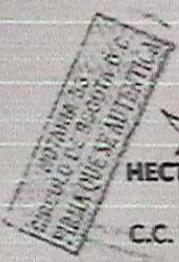
51-9f34e44



CESIÓN DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Entre, **HÉCTOR DE JESUS ZULETA ZAPATA** y **JULIANA ZAPATA ZULETA**, mayores de edad, domiciliados en Medellín, identificados como aparece al pie de nuestras firmas, quienes para efectos del presente documento nos denominaremos **CEDENTE** y **CESIONARIO** respectivamente, y declaramos: **PRIMERO.-** Que por Escritura Pública expedida por la Notaría 53 de Bogotá, el señor **HÉCTOR DE JESUS ZULETA ZAPATA** transfirió a título de venta a favor de **JULIANA ZAPATA ZULETA**, el derecho de dominio que tiene y ejerce sobre el inmueble comercial ubicado en la Calle 39 No. 30a-72/78 – Carrera 31 No. 39-06/10 del Barrio EL CENTRO de la ciudad de Villavicencio, Departamento del Meta, singularizado con cédula catastral número 01-02-0023-0009-000, y matrícula inmobiliaria No. 230-7356 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Villavicencio. **SEGUNDO.-** Que sobre el inmueble en mención pesa contrato de arrendamiento a favor de **LUIS ANTONIO BOHORQUEZ URREGO**, mayor de edad e identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 17.324.891 en su condición de arrendatario; siendo arrendador el aquí cedente **HÉCTOR DE JESUS ZULETA ZAPATA.- TERCERO.-** Que el contrato de arrendamiento se suscribió el nueve (9) de febrero de 2017 por un término de veinticuatro (24) meses, que vencen el día nueve (9) de febrero de 2019.- **CUARTO.-** Que por este instrumento, el señor **HECTOR DE JESUS ZULETA ZAPATA** CEDE a la **CESIONARIA JULIANA ZAPATA ZULETA** todos los derechos originados del contrato de arrendamiento anteriormente referido. **QUINTO.-** que en su calidad de **CESIONARIA, JULIANA ZAPATA** se apropia a partir de la fecha de todos los derechos consagrados a favor del arrendador dentro del contrato de arrendamiento cedido, como del derecho a percibir el respectivo canon mensual de arrendamiento incluso, del correspondiente al mes de enero de 2019. **SEXTO.-** Para todos los efectos posteriores, la **CESIONARIA JULIANA ZAPAA ZULETA** adquiere su condición de Arrendadora respecto del contrato cedido. En consecuencia, se firma este documento entre **CEDENTE** y **CESIONARIO**, hoy doce (12) de diciembre de dos mil dieciocho (2018), con copia para cada uno, y copia para el arrendatario **LUIS ANTONIO BOHORQUEZ URREGO.-**

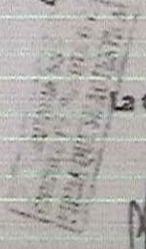
El Cedente,



Hector de Jesus Zuleta Zapata
HECTOR DE JESUS ZULETA ZAPATA

C.C. No. 3.660.378

La Cesionaria,



Juliana Zapata Zuleta
JULIANA ZAPATA ZULETA

C.C. No. 21.527.954
 cel. 3222293509.

Villavicencio, 12 de diciembre de 2018

Señor

LUIS ANTONIO BOHORQUEZ URREGO

Calle 39 No. 30ª-78 Barrio el Centro

Villavicencio

REF: Notificación de cesión de contrato de arrendamiento

De manera atenta me permito informarle, que por venta que hice del inmueble ubicado en la Calle 39 No. 30ª-78 del barrio El Centro de Villavicencio, he cedido a favor de la señora JULIANA ZAPATA ZULETA todos los derechos originados del contrato de arrendamiento suscrito con usted el pasado 9 de febrero de 2017.

En consecuencia, a partir del mes de enero de 2019, la señora JULIANA ZAPATA ZULETA es beneficiaria de todos los cánones de arrendamiento que se originen en adelante, y los dineros por concepto del canon mensual de arrendamiento deberán consignarse a partir de enero de 2019 en la cuenta de ahorros No. 02963955424 del Banco de Colombia.

El contrato de arrendamiento refiere al arriendo del local comercial iniciado el día 1º de febrero de 2017, vigente por 24 meses que vencen el 1º de febrero de 2019.

Anexo al presente escrito copia del contrato de cesión, En consecuencia, de la cesión, en adelante se entienda con la cesionaria.

Para constancia de lo anterior firman este escrito cedente y cesionario.


HÉCTOR DE JESÚS ZULETA ZAPATA
C.C. No. 3.660.378


JULIANA ZAPATA ZULETA
C.C. No. 21.527.954
Cel: 3222293509.



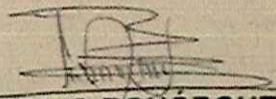
**LUIS ANTONIO BOHÓRQUEZ URREGO,
EN CALIDAD DE ARRENDATARIO**

CERTIFICA QUE:

1. En la actualidad soy arrendatario de un inmueble ubicado en la Calle 39 No. 30ª-72/78 – Carrera 31 No. 39-06/10 barrio Centro de la ciudad de Villavicencio desde el pasado cinco (5) de enero de 2013, fecha en que se celebró contrato de arrendamiento, con el señor **BERNARDO DE JESUS CHAVARRÍA CHAVARRÍA**, como administrador y mandatario del señor **HÉCTOR DE JESÚS ZULETA ZAPATA**.
2. Posteriormente, el día nueve (9) de febrero de 2019 se suscribió contrato de arrendamiento directamente con el señor **HÉCTOR DE JESÚS ZULETA ZAPATA**, donde se señaló y respetó la tenencia del suscrito como arrendatario que tengo desde el cinco (5) de enero de 2013.
3. Que me fue entregado oficio fechado del doce (12) de diciembre de 2018, donde se me notifica de la **CESIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** que realizó el señor **HÉCTOR DE JESUS ZULETA ZAPATA** a la señora **JULIANA ZAPATA ZULETA**, indicando el señor **HÉCTOR DE JESUS ZULETA ZAPATA** en dicho oficio que ha cedido a favor de la señora **JULIANA ZAPATA ZULETA** todos los derechos originados del contrato de arrendamiento suscrito el pasado 9 de febrero de 2017.
4. También se me notificó en el oficio fechado del doce (12) de diciembre de 2018 que a partir del mes de enero de 2019 los dineros correspondientes al canon mensual de arrendamiento deberían ser consignados en la cuenta de ahorros No. 02963955424 del Banco de Colombia, obligación esta que desde dicha fecha y hasta el día de hoy se ha realizado a la cuenta bancaria señalada.

La presente certificación se expide a los dieciséis (16) días del mes de septiembre de 2020 a solicitud de **JULIANA ZAPATA ZULETA**, con destino a quien pueda interesar.

Atentamente,



LUIS ANTONIO BOHÓRQUEZ URREGO
C.C. 17.324.891 de Villavicencio
EL ARRENDATARIO

44



COMPROBANTE DE TRANSACCIÓN

Banco de Bogota 364 Los Centauros
 09/12/2019 2:45 PM Horario Normal
 CUENTA ****8916 B.BTA
 CASTRO PINEROS, LUIS A Trans:1441
 Vr.Efectivo:75,000,000.00 Usu2891
 Vr.Cheq: 0.00 Cant.0
 Valor Total:75,000,000.00
 R0036402 Cod. 20191209144744170000
 Comision:0.00_0.00 1700 CONSBB

Valor

\$ 75'000.000 =

Verifique antes de retirarse de la ventanilla que la información impresa corresponde a la operación ordenada al Banco. Conserve este comprobante. Los cheques estarán sujetos a la cláusula de buen cobro Art. 882 y a verificación posterior. Si hubiere errores o faltantes, el Banco queda autorizado para hacer los ajustes en la respectiva cuenta.

BAVYCLI-PR0-216-V1 BBOG:2122141623 (DEP_FOR_008 V1 23/11/2015) BOCC:FTP-SER-025 BPOP:1.10.3.98010

Pagado a. Luis Alberto Castro Piñeros
 CC 19.310.000.



Banco Agrario de Colombia
El Banco que hace crecer el campo
NIT: 900.037.900-8

Oficina: 1482 SAN ANDRES (ANTIOQUIA)
Fecha y Hora: 31/08/2020 08:54:20 Secuencial: 0
Terminal: B1482CJ04ZFA7 Usuario: gromes
Valor Estado Cta: 0.00 Valor Iva: 0.00
Valor GMF: 0.00 Valor Total Por Estado Cta: 0.00

45

Estado de Cuenta de Ahorros

CUENTA: 0-1398-0-14575-5 ZONA: 1
SECTOR: 0

FECHA DE CIERRE: 30/09/2019 PAGINA No. 1

NOMBRE: ZULETA ZAPATA HECTOR DE JESUS
IDENTIFICACION: 3660378
DIRECCION: FINCA LA MESETA
TELEFONO: 4937511
MONEDA: PESO COLOMBIANO

OFICIAL: 1800
GUTIERREZ LOPEZ EDWIN JAMES

MES ANTERIOR: 30/09/2019 SALDO MES ANTERIOR: 96,868.72

FECHA	REFEREN.	LUGAR	DESCRIPCION	+-	VALOR	SALDO DISPONIBLE	CHEQUES	SLD CONTABLE
12/03/2018	A	8703	PEREIRA DEPOSITO AHORROS EFECTIVO	+	10,000.00			
12/03/2018	115	8703	PEREIRA NO PRD AUT COMISION CONSIGNACION NACIONAL	-	11,441.00			
12/03/2018		8703	PEREIRA IVA	-	2,280.00			
12/03/2018			GRAVAMEN MOVIMIENTO FINANCIERO	-	97.00			
12/03/2018			SALDO FINAL DEL DIA			0.00	0.00	0.00
12/12/2018	A	4501	VILLAVI DEPOSITO AHORROS CHEQUE LOCAL	+	200,000,000.00			
12/12/2018			SALDO FINAL DEL DIA			0.00	200,000,000.00	200,000,000.00
12/13/2018		4501	VILLAVI DEBITO POR DEVOLUCION CHEQUE CONSIGNADO	-	43,508,000.00			
12/13/2018	A	4501	VILLAVI DEPOSITO AHORROS EFECTIVO	+	15,000,000.00			
12/13/2018	115	4501	VILLAVI NO PRD AUT COMISION CONSIGNACION NACIONAL	-	12,000.00			
12/13/2018		4501	VILLAVI IVA	-	2,280.00			
12/13/2018	A	4501	VILLAVI DEPOSITO AHORROS EFECTIVO	+	28,508,000.00			
12/13/2018	115	4501	VILLAVI NO PRD AUT COMISION CONSIGNACION NACIONAL	-	12,000.00			
12/13/2018		4501	VILLAVI IVA	-	2,280.00			
12/13/2018	615	8703	PEREIRA NO NOTA DEBITO	-	659.00			
12/13/2018	618	4501	VILLAVI NO NOTA DEBITO	-	14,337.00			
12/13/2018			GRAVAMEN MOVIMIENTO FINANCIERO	-	114.00			
12/13/2018			SALDO FINAL DEL DIA			199,996,430.00	0.00	199,996,430.00
12/14/2018	450	8712	DOBQUE NO PRD AUT VENTA CHEQUE DE GERENCIA	-	199,156,604.28			
12/14/2018			GRAVAMEN MOVIMIENTO FINANCIERO	-	796,626.00			
12/14/2018			SALDO FINAL DEL DIA			3,199.72	0.00	3,199.72

DEPOSITOS		NOTAS CREDITO		NOTAS DEBITO	
4.00	243,516,000.00	0	0.00	10	243,516,578.28
SALDO PROMEDIO	RET. BANCOS LOCALES	RET. OTRAS PLAZAS	SALDO CONTABLE	SALDO DISPONIBLE	
96,868.72	0.00	0.00	96,868.72	96,868.72	

SI DENTRO DE DIEZ DIAS NO HEMOS RECIBIDO NINGUNA OBSERVACION ESTE SALDO SE DARA POR ACEPTADO
SIRVASE NOTIFICARNOS CUALQUIER CAMBIO DE DIRECCION

Doctora
MARÍA EUGENIA AYALA GRASS
JUEZ PRIMERO CIVIL MUNICIPAL.
Villavicencio



REF: Ejecutivo Hipotecario No. 500014003001-2017-00896-00 de LUIS ALBERTO CASTRO PIÑEROS contra HECTOR DE JESUS ZULETA ZAPATA.

Respetada Doctora:

GILBERTO ROMERO RUIZ, abogado en ejercicio, mayor de edad e identificado con la cédula de ciudadanía No. 86.049.177 y tarjeta profesional No. 139.203 del CSJ, actuando en calidad de apoderado de la parte demandante, por una parte, y por la otra, **CELSO DARÍO PRIETO LÓPEZ** abogado en ejercicio, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 19.499.450 y tarjeta profesional No. 178.443 del CSJ, actuando como apoderado de la parte pasiva, por medio del presente escrito manifestamos a su Señoría que se ha dado cumplimiento al acuerdo conciliatorio celebrado ante su digno Despacho el 25 de noviembre de la presente anualidad, esto es, el pago de la acreencia que aquí se ejecuta.

En virtud de lo anterior, de manera comedida nos permitimos solicitar:

PRIMERO. DAR POR TERMINADO EL PROCESO DE LA REFERENCIA POR PAGO TOTAL DE LA OBLIGACIÓN.

SEGUNDO. ORDENAR, Como consecuencia der lo anterior, EL LEVANTAMIENTO DE LAS MEDIDAS CAUTELARES VISIBLE EN LA ANOTACIÓN No. 044 DEL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA No. 230-7356.

TERCERO. ORDENAR LA CANCELACIÓN DEL GRAVAMEN HIPOTECARIO VISIBLE EN LA ANOTACIÓN No. 050 DEL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA No. 230-7356, por encontrarse satisfecha la obligación que amparaba. En consecuencia, sírvase librar comunicado respectivo a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Villavicencio para que proceda a la cancelación del gravamen.

Esta petición surge en cumplimiento de lo acordado en audiencia del 25 de noviembre de 2019. En consecuencia, firmamos los suscritos apoderados de consuno en forma libre y voluntaria, razón por la que no habrá condena en costas procesales.

C 2019
JUDICIAL
138-73 Oficina 107
Tribunal de Justicia

CUARTO. Finalmente, manifestamos que **RENUNCIAMOS** a términos de notificación y de ejecutoria del auto favorable.

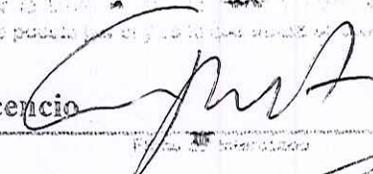
De la señora Juez,

Cordialmente,

GILBERTO ROMERO RUIZ
C. C. No. 86.049.177 expedida en Villavicencio
T. P. No. 139.203 C. S. de la J.

09 DIC 2019

Gilberto Romero Ruiz
86049177 600 139203




CELSO DARÍO PRIETO LÓPEZ
C. C. No. 19'499.450 expedida en Bogotá
T. P. No. 178.443 C. S. de la J.

48

1. Año **2006**
 Espacio reservado para la DIAN

 4. Número de formulario **2106018012241**

 (415)7707212489984(8020)0002106018012241

Datos del declarante
 5. Número de Identificación Tributaria (NIT) **3660378** 6. DV **-0** 7. Primer apellido **ZULETA** 8. Segundo apellido **ZAPATA** 9. Primer nombre **HECTOR** 10. Otros nombres **DE JESUS** 12. Cod. Admon. **11**
 24. Actividad económica **0130**

Si es una corrección indique: 25. Cód. **25** 26. No. Formulario anterior **25** 27. Fracción año gravable 2007 (Marque "X")
 28. Precios de transferencia (Marque "X") 29. Cambio titular inversión extranjera (Marque "X") 30. Si se acoge al beneficio de auditoría (Marque "X")

Datos informativos	Total gastos nómina	31	0	Ganancias ocasionales	Ingresos por ganancias ocasionales	55	0
	Aportes al sistema de seguridad social	32	0		Costos y deducciones por ganancias ocasionales	56	0
	Aportes al SENA, ICBF, cajas de compensación	33	0		Ganancias ocasionales no gravadas y exentas	57	0
Patrimonio	Total patrimonio bruto	34	268,282,000	Ganancias ocasionales gravables	58	0	
	Deudas	35	136,000,000	Impuesto sobre la renta líquida gravable	59	420,000	
	Total patrimonio líquido	36	132,282,000	Descuentos tributarios	60	0	
Ingresos	Salarios y demás pagos laborales	37	0	Impuesto neto de renta	61	420,000	
	Honorarios, comisiones y servicios	38	0	Sobretasa impuesto a la renta 2006	62	42000	
	Intereses y rendimientos financieros	39	11,000	Impuesto de ganancias ocasionales	63	0	
	Otros ingresos (Arrendamientos, etc.)	40	55,500,000	Impuesto de remesas	64	0	
	Total ingresos recibidos por concepto de renta	41	55,511,000	Total impuesto a cargo	65	462,000	
	Ingresos no constitutivos de renta	42	8,000	Anticipo renta por el año gravable 2006	66	0	
	Total ingresos netos	43	55,503,000	Saldo a favor año 2005 sin solicitud de devolución o compensación	67	0	
Costos	Deducción inversión en activos fijos	44	0	Total retenciones año gravable 2006	68	0	
	Otros costos y deducciones	45	30,424,000	Anticipo renta por el año gravable 2007	69	105,000	
	Total costos y deducciones	46	30,424,000	Saldo a pagar por impuesto	70	567,000	
Renta	Renta líquida ordinaria del ejercicio o Pérdida líquida del ejercicio	47	25,079,000	Sanciones	71	0	
	Compensaciones (Por exceso de renta presuntiva)	48	0	Total saldo a pagar	72	567,000	
	Renta líquida	49	25,079,000	Total saldo a favor	73	0	
	Renta presuntiva	50	5,061,000	Valor pago sanciones	74	0	
	Renta exenta	51	0	Valor pago intereses de mora	75	0	
	Rentas gravables	52	0	Valor pago impuesto	76	567,000	
	Renta líquida gravable	53	0				
		54	25,079,000				

Colombia, un compromiso que no podemos evadir.

77. Número de Identificación Tributaria (NIT) **0** 78. D.V. **-** Apellidos y nombres de quien firma como representante del declarante
 79. Primer apellido **ZULETA** 80. Segundo apellido **ZAPATA** 81. Primer nombre **HECTOR** 82. Otros nombres **DE JESUS**

981. Cód. Representación Firma del declarante o de quien lo representa
 997. Espacio exclusivo para el sello de la entidad recaudadora (Fecha efectiva de la transacción)
 980. Pago total \$ **567000**

996. Espacio para adhesivo de la entidad recaudadora (Número del adhesivo)
19093020527433

Coloque el timbre de la máquina registradora al dorso de este formulario

20075381801224

HECTOR DE JESUS ZULETA ZAPATA BALANCE GENERAL

NIT 3.660.378-0

A DICIEMBRE 31 DEL 2006

ACTIVOS		%
DISPONIBLE		5,177,000
Efectivo	5,177,000	
ANTICIPO EN RENTA Y CONTRIBUCIONES		105,000
Anticipo Impuesto Renta Año Anterior	105,000	
INVENTARIO		25,000,000
Inventario ganado	25,000,000	
ACTIVOS FIJOS		238,000,000
Propiedad		
Bienes Raices	205,000,000	
Muebles y Enseres		
Enseres	18,000,000	
Maquinaria y Equipo		
Maquinaria y Equipo	15,000,000	
TOTAL ACTIVOS	268,282,000	100%
PASIVOS		
OBLIGACIONES FINANCIERAS		107,700,000
Deuda con particulares	107,700,000	
PROVEEDORES		27,733,000
Proveedores	27,733,000	
COSTOS Y GASTOS POR PAGAR		567,000
Costos y Gastos por pagar	567,000	
TOTAL PASIVOS	136,000,000	
PATRIMONIO		
CAPITAL		132,282,000
Capital persona Natural	107,773,000	
Utilidad del periodo	24,509,000	
TOTAL PATRIMONIO	132,282,000	49%
TOTAL PATRIMONIO	268,282,000	100%

Hector Zuleta Z
HECTOR DE JESUS ZULETA Z

Sol Beatriz Lopera
SOL BEATRIZ LOPERA ORREGO
Contadora Publica
TP 41235 - T

50

1. Año **2007**
 Espacio reservado para la DIAN

 4. Número de formulario **2107003672303**

 (415)7707212489984(8020) 000210700367230 3

Datos del declarante
 5. Número de Identificación Tributaria (NIT) **3 6 6 0 3 7 8 0**
 6. DV **0**
 7. Primer apellido **ZULETA**
 8. Segundo apellido **ZAPATA**
 9. Primer nombre **HECTOR**
 10. Otros nombres **DE JESUS**
 12. Cod. Admon. **1 1**
 24. Actividad económica **0 1 3 0**

Si es una corrección indique: 25. Cód. **26. No. Formulario anterior**
 27. Fracción año gravable 2008 (Marque "X") 28. Cambio titular inversión extranjera (Marque "X")

Datos informativos	Total gastos nómina	29	0	Ganancias ocasionales	Ingresos por ganancias ocasionales	53	0
	Aportes al sistema de seguridad social	30	0		Costos por ganancias ocasionales	54	0
	Aportes al SENA, ICBF, cajas de compensación	31	0		Ganancias ocasionales no gravadas y exentas	55	0
Patrimonio	Total patrimonio bruto	32	290,219,000	Ganancias ocasionales gravables	56	0	Liquidación privada
	Deudas	33	124,000,000	Impuesto sobre la renta líquida gravable	57	597,000	
	Total patrimonio líquido	34	166,219,000	Descuentos tributarios	58	0	
Ingresos	Salarios y demás pagos laborales	35	0	Impuesto neto de renta	59	597,000	Pagos
	Honorarios, comisiones y servicios	36	0	Impuesto de ganancias ocasionales	60	0	
	Intereses y rendimientos financieros	37	15,000	Impuesto causado y diferido por reinversión de utilidades	61	0	
	Otros ingresos (Arrendamientos, etc.)	38	65,000,000	Total impuesto a cargo	62	597,000	
	Total ingresos recibidos por concepto de renta	39	65,015,000	Anticipo renta por el año gravable 2007	63	105,000	
	Ingresos no constitutivos de renta	40	10,000	Saldo a favor año 2006 sin solicitud de devolución o compensación	64	0	
Costos	Total ingresos netos	41	65,005,000	Total retenciones año gravable 2007	65	0	
	Deducción inversión en activos fijos	42	0	Anticipo renta por el año gravable 2008	66	255,000	
	Otros costos y deducciones	43	39,000,000	Saldo a pagar por impuesto	67	747,000	
	Total costos y deducciones	44	39,000,000	Sanciones	68	0	
Renta	Renta líquida ordinaria del ejercicio o Pérdida líquida del ejercicio	45	26,005,000	Total saldo a pagar	69	747,000	
	Compensaciones (Por exceso de renta presuntiva)	46	0	Total saldo a favor	70	0	
	Renta líquida	47	26,005,000	Valor pago sanciones	71	0	
	Renta presuntiva	48	3,653,000	Valor pago intereses de mora	72	0	
	Renta exenta	49	0	Valor pago impuesto	73	747,000	
	Rentas gravables	50	0				
	Renta líquida gravable	51	0				
		52	26,005,000				

Colombia, un compromiso que no podemos evadir.

74. Número de Identificación Tributaria (NIT) **75. D.V.** **Apellidos y nombres de quien firma como representante del declarante**
76. Primer apellido **77. Segundo apellido** **78. Primer nombre** **79. Otros nombres**

981. Cód. Representación
 Firma del declarante o de quien lo representa
 997. Espacio exclusivo para el sello de la entidad recaudadora (Fecha efectiva de la transacción)
 980. Pago total \$ **747000**

996. Espacio para adhesivo de la entidad recaudadora (Número del adhesivo)
1636030154749
 2008-06-09/00:00:00
 Coloque el timbre de la máquina registradora al dorso de este formulario

20085380367230

51

HECTOR DE JESUS ZULETA ZAPATA
BALANCE GENERAL
NIT 3.660.378-0

A DICIEMBRE 31 DEL 2007

ACTIVOS		%
DISPONIBLE	11,764,000	
Efectivo	11,764,000	
ANTICIPO EN RENTA Y CONTRIBUCIONES	255,000	
Anticipo Impuesto Renta Año Anterior	255,000	
INVENTARIO	35,000,000	
Inventario ganado	35,000,000	
ACTIVOS FIJOS	243,200,000	
Propiedad		
Bienes Raices	210,200,000	
Muebles y Enseres		
Enseres	18,000,000	
Maquinaria y Equipo		
Maquinaria y Equipo	15,000,000	
TOTAL ACTIVOS	290,219,000	100%
PASIVOS		
OBLIGACIONES FINANCIERAS	99,700,000	
Deuda con particulares	99,700,000	
PROVEEDORES	22,986,000	
Proveedores	22,986,000	
COSTOS Y GASTOS POR PAGAR	747,000	
Costos y Gastos por pagar	747,000	
TOTAL PASIVOS	123,433,000	
PATRIMONIO		
CAPITAL	166,786,000	
Capital persona Natural	141,203,000	
Utilidad del periodo	25,583,000	
TOTAL PATRIMONIO	166,786,000	57%
TOTAL PATRIMONIO	290,219,000	100%

Hector Zuleta Z
HECTOR DE JESUS ZULETA Z
 C.c 3.660.378

Sol Beatriz Lopera O
SOL BEATRIZ LOPERA ORREGO
 Contadora Publica
 TP 41235 - T

52

1. Año **2 0 0 8**

Espacio reservado para la DIAN



4. Número de formulario **2108601484018**



(415)7707212489984(8020) 000210860148401 8

Datos del declarante

5. Número de Identificación Tributaria (NIT) **3 6 6 0 3 7 8 0** 6. DV **0** 7. Primer apellido **ZULETA** 8. Segundo apellido **ZAPATA** 9. Primer nombre **HECTOR** 10. Otros nombres **DE JESUS** 12. Cod. Dirección seccional **1 1**

24. Actividad económica **0 1 3 0**

Si es una corrección indique: 25. Cód. 26. No. Formulario anterior

27. Fracción año gravable 2009 (Marque "X") 28. Cambio titular inversión extranjera (Marque "X")

Datos informativos	Total costos y gastos nómina	29	0	Ganancias ocasionales	Ingresos por ganancias ocasionales	53	0
	Aportes al sistema de seguridad social	30	0		Costos por ganancias ocasionales	54	0
	Aportes al SENA, ICBF, cajas de compensación	31	0		Ganancias ocasionales no gravadas y exentas	55	0
Patrimonio	Total patrimonio bruto	32	308,257,000	Ganancias ocasionales gravables	56	0	
	Deudas	33	106,733,000	Impuesto sobre la renta líquida gravable	57	411,000	
	Total patrimonio líquido	34	201,524,000	Descuentos tributarios	58	0	
Ingresos	Salarios y demás pagos laborales	35	0	Impuesto neto de renta	59	411,000	
	Honorarios, comisiones y servicios	36	0	Impuesto de ganancias ocasionales	60	0	
	Intereses y rendimientos financieros	37	0	Total impuesto a cargo	61	411,000	
	Otros ingresos (Arrendamientos, etc.)	38	50,000,000	Anticipo renta por el año gravable 2008	62	0	
	Total ingresos recibidos por concepto de renta	39	50,000,000	Saldo a favor año 2007 sin solicitud de devolución o compensación	63	0	
	Ingresos no constitutivos de renta	40	0	Total retenciones año gravable 2008	64	0	
	Total ingresos netos	41	50,000,000	Anticipo renta por el año gravable 2009	65	308,000	
Costos	Deducción inversión en activos fijos	42	0	Saldo a pagar por impuesto	66	719,000	
	Otros costos y deducciones	43	23,800,000	Sanciones	67	0	
	Total costos y deducciones	44	23,800,000	Total saldo a pagar	68	719,000	
Renta	Renta líquida ordinaria del ejercicio o Pérdida líquida del ejercicio	45	26,200,000	o Total saldo a favor	69	0	
	Compensaciones (Por exceso de renta presuntiva)	46	0	Pagos	Valor pago sanciones	70	0
	Renta líquida	47	26,200,000		Valor pago intereses de mora	71	0
	Renta presuntiva	48	0		Valor pago impuesto	72	0
	Renta exenta	49	0				
	Rentas gravables	50	0				
	Renta líquida gravable	51	0				
		52	26,200,000				

Colombia, un compromiso que no podemos evadir.

73. Número de Identificación Tributaria (NIT) **0** 74. D.V. **0** Apellidos y nombres de quien firma como representante del declarante

75. Primer apellido **ZULETA** 76. Segundo apellido **ZAPATA** 77. Primer nombre **HECTOR** 78. Otros nombres **DE JESUS**

981. Cód. Representación Firma del declarante o de quien lo representa

997. Espacio exclusivo para el sello de la entidad recaudadora (Fecha efectiva de la transacción)

980. Pago total \$

996. Espacio para adhesivo de la entidad recaudadora (Número del adhesivo)

1364060526226

2 0 0 9 - 0 8 - 1 0 / 0 0 : 0 0 : 0

Coloque el timbre de la máquina registradora al dorso de este formulario

2 0 0 9 0 1 2 4 0 0 6 3 7 0

53

HECTOR DE JESUS ZULETA ZAPATA BALANCE GENERAL

NIT 3.660.378-0

A DICIEMBRE 31 DEL 2008

ACTIVOS		%
DISPONIBLE		13,192,000
Efectivo	13,192,000	
ANTICIPO EN RENTA Y CONTRIBUCIONES		308,000
Anticipo Impuesto Renta Año Anterior	308,000	
INVENTARIO		45,257,000
Inventario ganado	45,257,000	
ACTIVOS FIJOS		249,500,000
Propiedad		
Bienes Raices	215,000,000	
Muebles y Enseres		
Enseres	18,000,000	
Maquinaria y Equipo		
Maquinaria y Equipo	16,500,000	
TOTAL ACTIVOS	308,257,000	100%
PASIVOS		
OBLIGACIONES FINANCIERAS		91,700,000
Deuda con particulares	91,700,000	
PROVEEDORES		14,314,000
Proveedores	14,314,000	
COSTOS Y GASTOS POR PAGAR		719,000
Costos y Gastos por pagar	719,000	
TOTAL PASIVOS	106,733,000	
PATRIMONIO		
CAPITAL		201,524,000
Capital persona Natural	200,805,000	
Utilidad del periodo	719,000	
TOTAL PATRIMONIO	201,524,000	65%
TOTAL PATRIMONIO	308,257,000	100%

Hector de Jesus Zuleta Zapata
HECTOR DE JESUS ZULETA Z
 C,c 3.660.378

Sol Beatriz Lopera Orrego
SOL BEATRIZ LOPERA ORREGO
 Contadora Publica
 TP 41235 - T

54

1. Año **2009**

Espacio reservado para la DIAN



4. Número de formulario **2109603921762**



(415)7707212489984(8020) 000210960392176 2

Datos del declarante

5. Número de Identificación Tributaria (NIT) **3 6 6 0 3 7 8 0**

6. DV **0**

7. Primer apellido **ZULETA**

8. Segundo apellido **ZAPATA**

9. Primer nombre **HECTOR**

10. Otros nombres **DE JESUS**

12. Cod. Dirección seccional **1 1**

24. Actividad económica **0 1 3 0**

Si es una corrección indique: 25. Cód. **25**

26. No. Formulario anterior

27. Fracción año gravable 2010 (Marque "X")

28. Cambio titular inversión extranjera (Marque "X")

Datos informativos		Ganancias ocasionales			
Total costos y gastos nómina	29	0	Ingresos por ganancias ocasionales	53	0
Aportes al sistema de seguridad social	30	0	Costos por ganancias ocasionales	54	0
Aportes al SENA, ICBF, cajas de compensación	31	0	Ganancias ocasionales no gravadas y exentas	55	0
Patrimonio		Ganancias ocasionales gravables		56	0
Total patrimonio bruto	32	307,235,000	Impuesto sobre la renta líquida gravable	57	314,000
Deudas	33	82,600,000	Descuentos tributarios	58	0
Total patrimonio líquido	34	224,635,000	Impuesto neto de renta	59	314,000
Ingresos		Liquidación privada		60	0
Salarios y demás pagos laborales	35	0	Impuesto de ganancias ocasionales	61	314,000
Honorarios, comisiones y servicios	36	0	Total impuesto a cargo	62	308,000
Intereses y rendimientos financieros	37	0	Anticipo renta por el año gravable 2009	63	0
Otros ingresos (Arrendamientos, etc.)	38	46,500,000	Saldo a favor año 2008 sin solicitud de devolución o compensación	64	0
Total ingresos recibidos por concepto de renta	39	46,500,000	Total retenciones año gravable 2009	65	0
Ingresos no constitutivos de renta	40	0	Anticipo renta por el año gravable 2010	66	236,000
Total ingresos netos	41	46,500,000	Saldo a pagar por impuesto	67	242,000
Costos		Pagos		68	0
Deducción inversión en activos fijos	42	0	Sanciones	69	0
Otros costos y deducciones	43	18,944,000	Total saldo a pagar	70	0
Total costos y deducciones	44	18,944,000	o Total saldo a favor	71	0
Renta		Pagos		72	0
Renta líquida ordinaria del ejercicio o Pérdida líquida del ejercicio	45	27,556,000	Valor pago sanciones	73	0
Compensaciones (Por exceso de renta presuntiva)	46	0	Valor pago intereses de mora	74	0
Renta líquida	47	27,556,000	Valor pago impuesto	75	0
Renta presuntiva	48	0			
Renta exenta	49	0			
Rentas gravables	50	0			
Renta líquida gravable	51	27,556,000			

Colombia, un compromiso que no podemos evadir.

73. Número de Identificación Tributaria (NIT) **0**

74. D.V. **0**

Apellidos y nombres de quien firma como representante del declarante

75. Primer apellido **ZULETA**

76. Segundo apellido **ZAPATA**

77. Primer nombre **HECTOR**

78. Otros nombres **DE JESUS**

981. Cód. Representación **00**

Firma del declarante o de quien lo representa

997. Espacio exclusivo para el sello de la entidad recaudadora (Fecha efectiva de la transacción)

980. Pago total \$ **0**

996. Espacio para adhesivo de la entidad recaudadora (Número del adhesivo)

7841290031535

2 0 1 0 0 8 - 2 4 / 0 0 : 0 0 : 0 0

Coloque el timbre de la máquina registradora al dorso de este formulario

2 0 1 0 2 3 7 6 2 4 1 6 4 4

✓✓

HECTOR DE JESUS ZULETA ZAPATA BALANCE GENERAL

NIT 3.660.378-0

		A DICIEMBRE 31 DEL 2009	
ACTIVOS			%
DISPONIBLE		16,299,000	
Efectivo	16,299,000		
ANTICIPO EN RENTA Y CONTRIBUCIONES		236,000	
Anticipo Impuesto Renta Año Anterior	236,000		
INVENTARIO		41,200,000	
Inventario ganado	41,200,000		
ACTIVOS FIJOS		249,500,000	
Propiedad			
Bienes Raices	215,000,000		
Muebles y Enseres			
Enseres	18,000,000		
Maquinaria y Equipo			
Maquinaria y Equipo	16,500,000		
TOTAL ACTIVOS		307,235,000	100%
PASIVOS			
OBLIGACIONES FINANCIERAS		71,700,000	
Deuda con particulares	71,700,000		
PROVEEDORES		10,658,000	
Proveedores	10,658,000		
COSTOS Y GASTOS POR PAGAR		242,000	
Impuesto por pagar	242,000		
TOTAL PASIVOS		82,600,000	
PATRIMONIO			
CAPITAL		224,635,000	
Capital persona Natural	224,635,000		
TOTAL PATRIMONIO		224,635,000	73%
TOTAL PATRIMONIO		307,235,000	100%

Hector Zuleta Z
HECTOR DE JESUS ZULETA Z
C.c 3.660.378

Sol Beatriz Lopera O
SOL BEATRIZ LOPERA ORREGO
Contadora Publica
TP 41235 - T

56.

1. Año **2 0 1 0**

Espacio reservado para la DIAN

4. Número de formulario **2101602681896**




(415)7707212489984(8020) 000210160268189 6

Datos del declarante

5. Número de Identificación Tributaria (NIT) **3 6 6 0 3 7 8 0**

6. DV **0**

7. Primer apellido **ZULETA**

8. Segundo apellido **ZAPATA**

9. Primer nombre **HECTOR**

10. Otros nombres **DE JESUS**

12. Cod. Dirección seccional **1 1**

24. Actividad económica **0 1 3 0**

Si es una corrección indique: 25. Cód. 26. No. Formulario anterior

27. Fracción año gravable 2011 (Marque "X") 28. Cambio titular inversión extranjera (Marque "X")

Datos informativos	Total costos y gastos nómina	29	0	Ganancias ocasionales	Ingresos por ganancias ocasionales	53	0
	Aportes al sistema de seguridad social	30	0		Costos por ganancias ocasionales	54	0
	Aportes al SENA, ICBF, cajas de compensación	31	0		Ganancias ocasionales no gravadas y exentas	55	0
Patrimonio	Total patrimonio bruto	32	252,897,000	Ganancias ocasionales gravables	56	0	
	Deudas	33	7,718,000	Impuesto sobre la renta líquida gravable	57	187,000	
	Total patrimonio líquido	34	245,179,000	Descuentos tributarios	58	0	
Ingresos	Salarios y demás pagos laborales	35	0	Impuesto neto de renta	59	187,000	
	Honorarios, comisiones y servicios	36	0	Impuesto de ganancias ocasionales	60	0	
	Intereses y rendimientos financieros	37	0	Total impuesto a cargo	61	187,000	
	Otros ingresos (Arrendamientos, etc.)	38	61,000,000	Anticipo renta por el año gravable 2010	62	236,000	
	Total ingresos recibidos por concepto de renta	39	61,000,000	Saldo a favor año 2009 sin solicitud de devolución o compensación	63	0	
	Ingresos no constitutivos de renta	40	0	Total retenciones año gravable 2010	64	0	
	Total ingresos netos	41	61,000,000	Anticipo renta por el año gravable 2011	65	140,000	
Costos	Deducción inversión en activos fijos	42	0	Saldo a pagar por impuesto	66	91,000	
	Otros costos y deducciones	43	33,250,000	Sanciones	67	0	
	Total costos y deducciones	44	33,250,000	Total saldo a pagar	68	91,000	
Renta	Renta líquida ordinaria del ejercicio	45	27,750,000	o Total saldo a favor	69	0	
	o Pérdida líquida del ejercicio	46	0	Valor pago sanciones	70	0	
	Compensaciones (Por exceso de renta presuntiva)	47	0	Valor pago intereses de mora	71	0	
	Renta líquida	48	27,750,000	Valor pago impuesto	72	0	
	Renta presuntiva	49	5,670,000				
	Renta exenta	50	0				
	Rentas gravables	51	0				
	Renta líquida gravable	52	27,750,000				

Colombia, un compromiso que no podemos evadir.

73. Número de Identificación Tributaria (NIT) **0**

74. D.V. **0**

Apellidos y nombres de quien firma como representante del declarante

75. Primer apellido **ZULETA**

76. Segundo apellido **ZAPATA**

77. Primer nombre **HECTOR**

78. Otros nombres **DE JESUS**

981. Cód. Representación

Firma del declarante o de quien lo representa

997. Espacio exclusivo para el sello de la entidad recaudadora (Fecha efectiva de la transacción)

990. Pago total \$

996. Espacio para adhesivo de la entidad recaudadora (Número del adhesivo)

23710012227534

2 0 1 1 - 0 8 - 1 6 / 0 0 : 0 0 : 0

Coloque el timbre de la máquina registradora al dorso de este formulario

2 0 1 1 0 1 2 5 9 8 7 1 5 4

57

HECTOR DE JESUS ZULETA ZAPATA BALANCE GENERAL

NIT 3.660.378-0

A DICIEMBRE 31 DEL 2010

ACTIVOS		%
DISPONIBLE		
Efectivo	1,195,000	
ANTICIPO EN RENTA Y CONTRIBUCIONES		
Anticipo Impuesto Renta Año Anterior	140,000	
INVENTARIO		
Inventario ganado	6,862,000	
ACTIVOS FIJOS		
Propiedad		
Bienes Raices	210,200,000	
Muebles y Enseres		
Enseres	18,000,000	
Maquinaria y Equipo		
Maquinaria y Equipo	16,500,000	
TOTAL ACTIVOS	252,897,000	100%
PASIVOS		
OBLIGACIONES FINANCIERAS		
Deuda con particulares	0	0
PROVEEDORES		
Proveedores	7,627,000	7,627,000
COSTOS Y GASTOS POR PAGAR		
Impuesto por pagar	91,000	91,000
TOTAL PASIVOS	7,718,000	
PATRIMONIO		
CAPITAL		
Capital persona Natural	229,220,000	245,179,000
Utilidad del periodo	15,959,000	
TOTAL PATRIMONIO	245,179,000	97%
TOTAL PATRIMONIO	252,897,000	100%

Hector Zuleta Z
HECTOR DE JESUS ZULETA Z
 C.c 3.660.378

Sol Beatriz Lopera O
SOL BEATRIZ LOPERA ORREGO
 Contadora Publica
 TP 41235 - T

✓ 8

República de Colombia
Ministerio de Educación Nacional

JUNTA CENTRAL DE CONTADORES
TARJETA PROFESIONAL
DE CONTADOR PÚBLICO

41235-T

SOL BEATRIZ
LOPEZ ORTIZ
C.E. 98888334
RESOLUCIÓN INSCRIPCIÓN REC
UNIVERSIDAD DE ANTIOQUIA

FECHAS DE VIGENCIA



Programa

00048533

Sol Beatriz Lopez O

FIRMA DEL TITULAR

Esta tarjeta es el único documento que lo acredita como CONTADOR PÚBLICO de acuerdo con lo establecido en la ley 43 de 1990.

Agradecemos a quien encuentre esta tarjeta devolverla al Ministerio de Educación Nacional, Junta Central de Contadores.

00048533

Señor
JUEZ TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO
Villavicencio

Ref.- Ordinario de pertenencia No. 50001 3153 003 2019 00260 00 de ALERY CELENY CHAVARRIA y otros contra HÉCTOR ZULETA y otros.

ALDEMAR REY NIÑO, mayor de edad, domiciliado en Villavicencio, identificado civil y profesionalmente como aparece al pie de mi firma, obrando como apoderado del demandado HÉCTOR DE JESÚS ZULETA ZAPATA con todo respeto, en esta oportunidad, presento escrito con el fin de que se acojan las siguientes,

EXCEPCIONES PREVIAS

INEPTITUD DE LA DEMANDA POR INDEBIDA ACUMULACIÓN DE PRETENSIONES. - (Art. 100 numeral 5º Código General del Proceso). -

El Código General del Proceso en su artículo 82, establece los requisitos que debe reunir toda demanda con que se promueva un proceso; entre los dictados requisitos se encuentra el estipulado en el numeral 4º que a la letra dice:

“Art. 82. Requisitos de la demanda.

4. Lo que se pretenda, expresado con precisión y claridad.”

Ahora bien, de conformidad con el artículo 88 del Código General del Proceso, el demandante puede acumular en una misma demanda varias pretensiones contra el demandado, aunque no sean conexas, siempre y cuando no se excluyan entre sí, salvo que se propongan como principales y subsidiarias.

Al revisar el introductorio, la parte demandante formula ante este despacho la siguiente pretensión principal:

1.1.- Que se declare simulado por interposición de persona, el contrato de compraventa contenido en la Escritura Pública No. 316 del 12 de febrero de 2004, corrida en la Notaría Segunda de Villavicencio, mediante la cual LUCY ESPERANZA ROA FRANCO enajenó el inmueble ubicado en la calle 39 No. 30ª-72-78 del centro de la ciudad de Villavicencio, a favor de CARLOS ARTURO CHAVARRIA CHAVARRIA.

A consecuencia de dicha declaración, entonces pide en el numeral 1.2 lo siguiente:

“1.2. Que en consecuencia, se ordene la cancelación de la inscripción que se hizo en el folio de Matrícula Inmobiliaria No. 230-7356 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la Ciudad de Villavicencio, atinente a la compraventa contenida en la Escritura Pública No. 316 del 12 de Febrero de 2004, corrida en la Notaría Segunda (2ª) del Circulo de Villavicencio, a favor de CARLOS ARTURO CHAVARRIA CHAVARRIA y se Calle 38 No. 31-58 Oficina 702 Edificio Centro Bancario y Comercial de Villavicencio Tels: 6627995 – cel: 3112319355 – correo electrónico: arabogadosrey@gmail.com

ordene la inscripción de dicha Compraventa a favor del verdadero comprador, BERNARDO DE JESUS CHAVARRIA CHAVARRIA.

El artículo 100 numeral 5º del Código General del Proceso autoriza proponer dentro del término de traslado, la excepción previa de ineptitud de la demanda por falta de requisitos formales; y conforme están las pretensiones de la demanda, fácil es advertir, que adolece de la formalidad pedida en el artículo 82-4 y 88-2 citado.

a) La pretensión adolece de las formalidades del artículo 82-4 del C.G.P., por las siguientes razones:

Dice el artículo referido, en términos generales, que toda demanda debe cumplir con los requisitos exigidos, entre ellos, expresar con precisión y claridad lo que se pretenda de conformidad con lo establecido en el numeral 4º ídem.

Nos referimos a la segunda petición contenida en la pretensión asentada en el numeral 1.2 de la demanda, que exige llanamente que se ordene la inscripción de dicha compraventa a favor del verdadero comprador BERNARDO DE JESUS CHAVARRIA.

En nuestro sentir, no es clara ni precisa la pretensión porque no reseña de manera objetiva cual es el título jurídico que le de esa calidad de propietario a BERNARDO CHAVARRIA y que sea objeto de inscripción por orden del Juzgado; ni tampoco se resumen fundamentos de hecho de manera coherente y congruente que sirvan de sustento fáctico alineados a dicha pretensión, como para que se supongan razones de peso o de un negocio jurídico antecedente que pueda ser objeto de inscripción.

Al declararse la inexistencia del negocio jurídico simulado, por lógica, la decisión regresaría las cosas a su estado anterior, es decir, a su antiguo titular, y si esto llegara a suceder, tal circunstancia, de ninguna manera llevaría la titularidad en cabeza de BERNARDO CHAVARRIA que es como se pide en esta pretensión, hecho que deja completa incertidumbre de cuál es el título jurídico que la respalda y que aspiran sea inscrito por orden del juzgado a nombre de BERNARDO CHAVARRIA como dueño de dicha propiedad. De eso adolece esta pretensión, y es necesario que la parte actora fundamente con claridad y precisión las razones de hecho de su pedimento.

Por si fuera poco, la petición que en la misma pretensión hace la parte actora, especialmente, que a consecuencia de la sentencia se ordene la inscripción a favor de BERNARDO CHAVARRIA, no es propia de este tipo de acción, podría ser de otro tipo de proceso declarativo, pero no de este, porque su naturaleza es distinta, razón suficiente para que la parte demandante exprese y sustente con precisión y claridad el cimiento de dicha pretensión.

b) La demanda adolece de las exigencias del artículo 88-2 del C.G.P., por la acumulación indebida de pretensiones por las siguientes razones.

Indica el artículo precedente, que es posible acumular pretensiones en una misma demanda, siempre y cuando no se excluyan entre sí, salvo que se propongan como principales y subsidiarias.

Hay acumulación indebida de pretensiones cuando en una sola se solicita *i)* que se ordene la cancelación de la inscripción de la Escritura Pública de venta No. 316 del 12 de febrero de 2004, de la Notaría Segunda de Villavicencio, de ESPERANZA FRANCO ROA a CARLOS ARTURO CHAVARRIA CHAVARRIA y, *ii)* se ordene la inscripción de dicha compraventa a favor de BERNARDO DE JESUS CHAVARRIA CHAVARRIA.

Es indebida la acumulación de esas dos pretensiones en una sola, las cuales a todas luces resultan ser excluyentes y contradictorias entre sí, en virtud que el objeto principal de esta demanda es la cancelación de unos actos jurídicos que se dicen simulados, que de concederse regresaría las cosas a su estado anterior o a su antiguo propietario mientras que la otra, tiene como objeto que se ordene la inscripción en el registro público a nombre de BERNARDO CHAVARRIA, que en términos claros y concreto significaría, la adquisición del derecho de dominio por declaración judicial de quién no ha sido nunca propietario del inmueble.

Estas son pretensiones sustancialmente distintas y excluyentes por diferencia de objeto, habida cuenta que el pleito tiene su origen en la presunta simulación de unos actos jurídicos, lo cual supondría eventualmente la cancelación de esos actos jurídicos, pero no titular el dominio en cabeza de un tercero ajeno a cualquier relación contractual. Las dos pretensiones son excluyentes, no provienen de una misma causa ni tampoco tienen un mismo objeto y, esa circunstancia pugna con el verdadero sentido básico del proceso simulatorio.

Si se declara simulado un acto jurídico supone la inexistencia de ese acto y se cancelaría solamente su registro para que éste quede en vigencia mediata de quién ostentó esa calidad; Pero, pretender como lo hace la actora, que ante la inexistencia de dicho acto se ordene la inscripción de la propiedad en el registro público a favor de un tercero como por arte de magia, sería como aspirar equivocadamente que en una misma acción le resuelvan simultáneamente la simulación de un negocio y la pertenencia del bien.

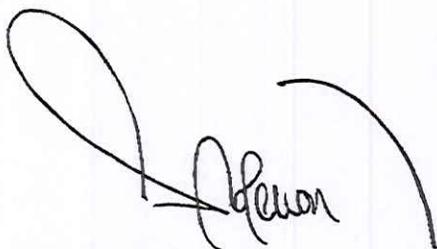
“...De manera pues que en tanto no halla disputa –como sucede en este caso– sobre la competencia, el tipo de proceso y la compatibilidad, debe el juez mirar con buenos ojos la acumulación de pretensiones. Si es objetiva, que no le inquiete la falta de conexidad; si es subjetiva, que no lo moleste la diversidad de intereses, y si es mixta, que no lo confunda su complejidad.”¹

En términos claros y concretos, no es correcto demandar para que se declare la simulación y al mismo tiempo pedir que se declare la inscripción de la propiedad en cabeza de un tercero ajeno al contrato; entre otras cosas, dice la jurisprudencia, porque los requisitos son diferentes, ya que la simulación supone un negocio con todas las de la ley, mientras que la pertenencia supone el interés de un derecho que integra los derechos sustanciales para acceder a la propiedad.

¹ Sala de casación civil de la Corte suprema de justicia en sentencia de mayo 6 de 2009, expediente 00083.

Con estas conclusiones dejo planteada esta excepción previa para solicitándole de manera muy respetuosa al señor Juez, que en caso de que no sea subsanada, la declare probada y rechace de plano la presente demanda.

Atentamente,



ALDEMAR REY NIÑO
C. C. No. 17.318.658 de Villavicencio
T. P. No. 117.349 del C. S. de la J.