Referencia: Pertenencia
Demandante: Erasmo Marín Gutiérrez
Demandado: Herederos Guillermo Joaquín Fidalgo
Radicación: 76001-31-03-008-2023-00053-00

JUZGADO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI
j08cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co

Traslado

DE LAS EXCEPCIONES DE MÉRITO presentadas por el apoderado judicial del señor Alejandro Fidalgo Fonnegra **CÓRRASELE TRASLADO** a la parte demandante por el término de cinco (5) días, de conformidad con el Artículo 370 en concordancia con el Artículo 110 del Código General del proceso, para que se pronuncie sobre ellas y pida pruebas si fuere el caso. Rad. **76-001-31-03-008-2023-00053-00**

Se fija en lista de traslado No. **013** de fecha **9 de julio de 2025** a las ocho de la mañana (8:00 a.m.).

La secretaria,

PAOLA ANDREA BONILLA OROBIO

Firmado Por:
Paola Andrea Bonilla Orobio
Secretaria
Juzgado De Circuito
Civil 08
Cali - Valle Del Cauca

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

Código de verificación: **20af0b44a7dd62cb9a472c6cf612965d4d8cb42f2b5301ae4d603535a8c897ef**
Documento generado en 08/07/2025 04:18:43 PM

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

RADICACIÓN CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA Y DEMANDA DE RECONVENCIÓN// PROCESO PROMOVIDO POR ERASMO MARÍN GUTIÉRREZ en contra de HEREDEROS DE GUILLERMO JOAQUÍN FIDALGO QUINTERO Y OTROS// RADICADO: //DCBC

Notificaciones GHA <notificaciones@gha.com.co>
Jue 10/08/2023 16:58
Para:Juzgado 08 Civil Circuito - Valle Del Cauca - Cali <j08cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co>
CC:erasmomaringutierrez22@gmail.com <erasmomaringutierrez22@gmail.com>;bmcgroup.colombia@gmail.com <bmcgroup.colombia@gmail.com>;ederulloa5@hotmail.com <ederulloa5@hotmail.com>;fidalgoalejo@gmail.com <fidalgoalejo@gmail.com>

3 archivos adjuntos (10 MB)

Contestación de la demanda_ Declaración de pertenencia_ Erasmo Marín vs. Alejandro FIdalgo_dcbc.pdf; Contestación de la demanda_ Declaración de pertenencia_ Erasmo Marín vs. Alejandro FIdalgo_dcbc.pdf; Demanda Reconvención Alejandro Fidalgo vs. Erasmo Marín_dcbc (1).pdf;

Señores
JUZGADO OCTAVO (8°) CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI

REFERENCIA:	DECLARACIÓN DE PERTENENCIA.
DEMANDANTE:	ERASMO MARÍN GUTIÉRREZ
DEMANDADOS:	HEREDERROS GUILLERMO JOAQUÍN FIDALGO QUINTERO Y OTROS.
RADICADO:	760013103008**2023-00053**00

GUSTAVO ALBERTO HERRERA ÁVILA mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía No. 19.395.114 expedida en Bogotá D.C., Portador de la Tarjeta Profesional de Abogado 39.116 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando como apoderado del señor **ALEJANDRO FIDALGO FONNEGRA**, conforme al poder que me permito anexar al presente escrito, estando dentro del término procesal correspondiente me permito en primer lugar **CONTESTAR LA DEMANDA** formulada por el señor Erasmo Marín Gutiérrez y, en segundo lugar presentar **DEMANDA DE RECONVENCIÓN VERBAL**, contra **ERASMO MARÍN GUTIÉRREZ**, persona mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Cali, con fundamentos en los documentos que se anexan:

1. Contestación de la demanda y anexos.
2. Escrito reforma demanda reconvención y anexos.

Nota: De acuerdo con lo dispuesto por el Ley 2220 de 2022 se copia en el presente mensaje al apoderado de la parte Demandada en reconvención.

Cordialmente,

Gustavo Alberto Herrera Ávila

Aviso de Confidencialidad: La reproducción, copia, publicación, revelación y/o distribución, así como cualquier uso comercial o no comercial de la información contenida en este Correo Electrónico y sus adjuntos se encuentra proscrito por la Ley. Al ser destinatario del presente correo y no devolverlo acepta que el manejo de la información aquí contenida debe manejarse de manera confidencial y reservada. Si usted no es destinatario por favor contacte al remitente y elimine copia del correo, así como de sus adjuntos.
Confidentiality Notice: The reproduction, copying, publication, disclosure and/or distribution, as well as any commercial or non-commercial use of the information contained in this Email and its attached files are prohibited by law. If you are the intended recipient you agree that the information contained herein must be used and managed in both, confidential and reserved manner. If you are not the intended recipient please contact the sender and delete a copy of the mail as well as its attachments

Señores

JUZGADO OCTAVO (8°) CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI

E. S. D.

REFERENCIA:	VERBAL DE PERTENENCIA.
DEMANDANTE:	ALEJANDRO FIDALGO FONNEGRA.
DEMANDADO:	ERASMO MARÍN GUTIÉRREZ.
RADICADO:	760013103008**2023-00053**00

ASUNTO: DEMANDA DE RECONVENCIÓN.

GUSTAVO ALBERTO HERRERA ÁVILA, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía No. 19.395.114 de Bogotá D.C., abogado en ejercicio portador de la Tarjeta Profesional No. 39.116 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando como apoderado judicial del señor **ALEJANDRO FIDALGO FONNEGRA,** mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Montería (Córdoba), identificado con la cédula de ciudadanía No. 78.750.984 de conformidad con el poder especial que obra en el plenario, comedidamente manifiesto al Despacho que estando dentro del término procesal correspondiente, proceso a **DEMANDA DE RECONVENCIÓN VERBAL,** tendiente, entre otras peticiones, a la **REIVINDICACIÓN DEL BIEN Y/O DE LOS DERECHOS REALES** de los que es titular mi mandante sobre el inmueble que se describe adelante, contra el demandado en reconvención **ERASMO MARÍN GUTIÉRREZ,** persona mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Cali, con fundamento en los siguientes:

I. HECHOS

1. El señor **GUILLERMO JOAQUÍN FIDALGO QUINTERO** (Q.E.P.D.), el 31 de marzo de 1976, en virtud de lo dispuesto por el Juzgado Doce (12) Civil del Circuito de Cali adquirió por sucesión el 100% de los derechos de dominio del inmueble denominado "*María Victoria"* identificado con número de matrícula inmobiliaria 370-38874 de la oficina de Instrumentos Públicos de Cali, ubicado en la Carrera 3 No. 9 – 70 Calle 10 No. 3-04/08. Inmueble este que es el mismo que identifica el señor ERASMO MARIN GUTIÉRREZ en su demanda de pertenencia.

2. El señor **GUILLERMO JOAQUÍN FIDALGO QUINTERO** (Q.E.P.D.) tuvo dos hijos: **FERNANDO FIDALGO MICOLTA** y **GUILLERMO ALBERTO FIDALGO MICOLTA.**

3. El señor **FERNANDO FIDALGO MICOLTA**, hijo del causante es señor **GUILLERMO JOAQUÍN FIDALGO QUINTERO** falleció en la ciudad de Leticia, Amazonas el 3 de diciembre de 2002.

4. El señor **FERNANDO FIDALGO MICOLTA** tuvo como único hijo al señor **ALEJANDRO**

FIDALGO FONNEGRA el 16 de enero de 1973.

5. El señor **GUILLERMO JOAQUÍN FIDALGO** (Q.E.P.D.) falleció el 23 de abril de 2008 en la ciudad Cali, Valle del Cauca.

6. En suma, los únicos herederos del señor **GUILLERMO JOAQUÍN FIDALGO QUINTERO** son (i) su hijo, el señor **GUILLERMO ALBERTO FIDALGO MICOLTA** y (ii) su nieto el señor **ALEJANDRO FIDALGO FONNEGRA**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 78.750.984.

7. En el año 1983, el señor **GUILLERMO JOAQUÍN FIDALGO QUINTERO** (Q.E.P.D.) contrajo matrimonio con la señora **CLARA INÉS ESTEFA SALAZAR FERNÁNDEZ**. Producto de esta unión no se procrearon hijos.

8. El señor **GUILLERMO JOAQUÍN FIDALGO QUINTERO** (Q.E.P.D.) simuló los negocios jurídicos que a continuación se relacionan:

   - Primero, con la Escritura Pública No. 617 otorgada el 2 de marzo de 2000 ante la Notaría Primera del Círculo de Cali, él simuló la transferencia a título de venta el derecho de dominio y posesión del Edificio María Victoria, con su respectivo lote de terreno, a la señora Dora Salazar de Guerra, quien es hermana de la señora Clara Inés Estefa Salazar Fernández (acto que ya fue declarado simulado por el Tribunal Superior de Cali).

   - Segundo, mediante la misma Escritura 617, la señora Dora Salazar de Guerra supuestamente constituyó en favor de la señora Clara Inés Estefa Salazar Fernández, derecho de usufructo sobre el inmueble ya indicado.

   - Posteriormente, a través de Escritura Pública No. 3554 otorgada el 30 de septiembre de 2002 ante la Notaría Primera del Círculo de Cali, la señora Clara Inés Estefa Salazar Fernández canceló totalmente el usufructo supuestamente constituido en su favor sobre dicho bien raíz. En este último instrumento público, también la señora Dora Salazar De Guerra modificó el supuesto usufructo, mencionado atrás, esta vez, dejando como usufructuarios, o constituyendo usufructo, no sólo a la señora Clara Inés Estefa Salazar Fernández, sino que junto a ella a su hijo, el señor Francisco José Escobar Salazar.

9. Con el fin de hacer valer los derechos como heredero en representación del señor Fernando Fidalgo Micolta, padre de mi poderdante y quien falleció el 16 de enero de 1973. El 9 de junio de 2009 se promovió proceso ordinario de mayor cuantía en contra de la demandada el cual correspondió al Juzgado Quinto Civil del Circuito de Cali bajo la radicación No. 76001310300420090027000, con el fin de que se declarara la simulación de los negocios jurídicos contenidos en las Escrituras Públicas No. 617 del 2 de marzo de 2000 y la No. 3554

del 30 de septiembre de 2002. Agotado el trámite de primera y segunda instancia, la Sala Civil de del Tribunal Superior del Distrito de Cali en sentencia del 11 de diciembre de 2019 decidió:

> "*SEPTIMO: ORDENAR a la demandada Clara Inés Estefa Salazar Fernández,* ***que RESTITUYA el 96,4828% del inmueble a la sucesión del señor Guillermo Joaquín Fidalgo Quintero E igualmente como restitución mutua pagara a dicha sucesión la suma de QUINIENTOS SESENTA Y TRES MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS SIETE PESOS M/cte. ($563´883.907), por concepto de frutos civiles del inmueble en cuestión. Edificio María Victoria, matricula inmobiliaria 370-38874 hasta noviembre de 2019, más los que se causen hasta la entrega material del inmueble, liquidados bajo los mismos términos de los cánones de arrendamientos reconocidos. Dicha suma de $563´883.907. se deberá pagar con intereses legales a partir de la ejecutoria de esta providencia y los frutos civiles que se causen de tracto sucesivo futuro se deberán pagar con intereses legales desde la fecha de su causación"***. (Énfasis de autoría).

10. A través del curso del proceso en mención, fue posible establecer que el inmueble está ocupado por varios tenedores, entre ellos el señor **ERASMO MARÍN GUTIÉRREZ.** Él ocupa en esa calidad, adquirido desde cuando se le dio en arrendamiento, el local comercial de 230 m2 donde funciona el establecimiento de comercio que se denomina "RESTAURANTE LA HOGUERA", incluso desde la época en que aún estaba con vida el propietario **GUILLERMO FIDALGO FONNEGRA** y luego del deceso de éste continuó pagando el alquiler a la cónyuge supérstite **CLARA ESTEFA SALAZAR**, quien a su turno fue parte pasiva del proceso de simulación. Luego, mediante la sentencia dictada el 11 de diciembre de 2019, se declaró la simulación de los negocios contenidos en la Escrituras Públicas números. 617 otorgada el 2 de marzo de 2000 y la 3554 del 30 de septiembre de 2002, que contenían los supuestos y simulados negocios jurídicos, con base en los cuales la señora Salazar se hizo simuladamente a los derechos reales del bien materia de este proceso y, entonces ella continuó recibiendo para sí los cánones de arrendamiento que venían pagando los inquilinos, entre ellos, el señor **ERASMO MARÍN GUTIÉRREZ.**

11. En dicha sentencia, se destaca la mención que hace el Tribunal, en resumidas palabras, respecto del aquí demandado en reconvención para establecer judicialmente el valor de los frutos civiles fue condenada la señora **CLARA ESTEFA SALAZAR** en favor de la sucesión del causante GUILLERMO FIDALGO, concretamente respecto del carácter de tenedor que tiene el señor MARIN GUTIERREZ, de quien señaló que como tenedor, pues no existía prueba alguna que acreditara un carácter distinto al mero tenedor, junto a los demás tenedores que tienen los locales, y por eso tomó como base

la liquidación de los frutos civiles agregando a los mismos el valor que corresponde a la renta que debía estar pagando el mismo señor MARIN. Frutos estos a los que fue condenada la señora CLARA ESTEFA SALAZAR y esa sentencia contiene el cuadro de la tal liquidación que incorpora el precio de arriendo que estaría a cargo del aquí demandado en reconvención, cuya presencia fue tenida en cuenta en la experticia y en el fallo para el cálculo de los frutos civiles por concepto de arrendamientos.

12. Así mismo, se destaca lo señalado en la parte motiva de la sentencia del 11 de diciembre de 2019, previamente citada, en la cual, al determinar el valor de los frutos dejados de percibir con ocasión a los negocios jurídicos simulados, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cali consideró el valor del canon mensual causado con relación al local comercial donde actualmente funciona “Restaurante La Hoguera”, como quiera que en el proceso quedó probado que el señor Erasmo Marín Gutiérrez, propietario del establecimiento de comercio antes descrito, es tenedor del mismo y no poseedor.

13. De la decisión del Tribunal, el señor **ERASMO MARÍN GUTIÉRREZ** fue enterado directamente por los señores **ALEJANDRO FIDALGO FONNEGRA** y **GUILLERMO FIDALGO MICOLTA,** de la decisión mencionada atrás del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cali frente a tal acción de simulación, al igual que sobre los avances del proceso de la sucesión del señor Guillermo Fidalgo Quintero (Q.E.P.D.). Documento que el señor **MARÍN GUTIÉRREZ** reusó firmar en constancia de recepción.

14. El señor **ERASMO MARÍN GUTIÉRREZ,** reconociendo dominio ajeno, en un acto propio suyo, convocó ante la Inspección de Policía de Fray Damián, a mi representado y a Guillermo Fidalgo Micolta, obrando ante ellos con una aceptación implícita, que ellos tienen derechos como causahabientes por causa de la muerte del señor **GUILLERMO JOAQUIN FIDALGO MICOLTA,** de los derechos reales sobre el inmueble objeto de debate; además, porque en el texto de la querella, literalmente, se refiere a sí mismo como ejecutor de actos así: “los actos que acreditan el ejercido (SIC) de mi posesión (o tenencia)”.

15. Mi poderdante y el señor **GUILLERMO FIDALGO MICOLTA** se encuentra privado de la tenencia material del inmueble y/o de los derechos reales de los que son titulares como herederos del señor **GUILLERMO JOAQUÍN FIDALGO QUINTERO,** puesto que, tal tenencia la ostenta ilegalmente en la actualidad **ERASMO MARÍN GUTIÉRREZ**, quien en la demanda que pretende la adquisición por usucapión afirma, sin ser verdad que es supuestamente poseedor.

16. Lo anterior demuestra que el demandado en reconvención no tiene el animus de señor y dueño y que explicita e implícitamente ha reconocido el dominio ajeno, precisamente el que tiene mi mandante, como se expuso previamente.

17. En suma, el local comercial donde funciona el establecimiento de comercio denominado “RESTAURANTE LA HOGUERA” o las partes del edificio a las que haya ingresado arbitrariamente el demandado en reconvención, que hacen parte o pertenecen al inmueble denominado “*María Victoria”,* identificado con número de matrícula inmobiliaria 370-38874 de la oficina de Instrumentos Públicos de Cali, ubicado en la Carrera 3 No. 9 – 70 Calle 10 No. 3-04/08, debe reivindicarse o restituirse a mi representado, quien está demandándolo en reconvención, lo cual se hace a nombre y para o en favor de la sucesión intestada de GUILLERMO JOAQUIN FIDALGO QUINTERO. Predio del cual pretende el señor **MARÍN GUTIÉRREZ** temerariamente y sin derecho una declaratoria de prescripción adquisitiva de dominio.

18. Esta demanda de reconvención se ejerce para que el bien sea reivindicado por quien está afirmado poseedor del mismo.

II. PRETENSIONES

PRIMERA: Declarar que el señor ERASMO MARÍN GUTIÉRREZ ha sido un mero tenedor del inmueble, cuya adquisición pretende mediante la prescripción, incluido el local comercial donde se ubica su establecimiento de comercio “RESTAURANTE LA HOGUERA”, inmueble denominado “MARÍA VICTORIA”, identificado con número de matrícula inmobiliaria 370-38874 de la oficina de Instrumentos Públicos de Cali, ubicado en la Carrera 3 No. 9 – 70 Calle 10 No. 3-04/08, específicamente respecto de la cuota parte de la que es propietario la sucesión del señor Guillermo Joaquín Fidalgo Fonnegra, es decir del 96.4828% de los derechos reales de los que los herederos de la sucesión antes mencionada son titulares y únicos poseedores.

SEGUNDA: Declarar la plena propiedad o titularidad en cabeza de la sucesión del señor Guillermo Joaquín Fidalgo Fonnegra sobre el 96,4828% de los derechos reales del que recaen sobre el bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 370-38874 de la oficina de Instrumentos Públicos de Cali, ubicado en la Carrera 3 No. 9 – 70 Calle 10 No. 3-04/08, tal como lo demuestra la sentencia del 11 de diciembre de 2019, notificada el día 12 siguiente, en la que además el Tribunal ordenó restituir el 96,4828 % del inmueble a la sucesión del señor Guillermo Joaquín Fidalgo Quintero, quien en vida fue el titular del derecho de dominio del inmueble y que se transfirió por causa de su muerte a sus herederos, los señores Guillermo Fidalgo Micolta y Alejandro Fidalgo Fonnegra, este último mi poderdante.

TERCERA PRINCIPAL: Que como consecuencia de las anteriores declaraciones, se ordene o decrete la reivindicación a favor de mi mandante y/o la sucesión intestada de GUILLERMO JOAQUIN FIDALGO QUINTERO, contra el demandado en reconvención **ERASMO MARÍN GUTIÉRREZ**, identificado con la cedula de ciudadanía No. 16.641.201 de Cali (Valle del Cauca), quien debe proceder a hacer la entrega o restitución o reivindicación en favor de la sucesión del

señor Guillermo Joaquín Fidalgo Quintero, quien en vida fue el titular del derecho de dominio del inmueble y que se transfirió por causa de su muerte a sus herederos, los señores **GUILLERMO FIDALGO MICOLTA** y **ALEJANDRO FIDALGO FONNEGRA**, del edificio correspondiente al inmueble denominado “MARÍA VICTORIA”, identificado con matrícula inmobiliaria 50C-120157 y de propiedad de la sucesión de Guillermo Joaquín Fidalgo Fonnegra en un 96,4828%. incluido el local donde funciona el establecimiento de comercio del cual es titular dicho demandado.

CUARTA: Que en la restitución del inmueble en cuestión, deben comprenderse las cosas que forman parte del predio o que se reputen como inmuebles, tal como lo señala el Código Civil en su título primero del Libro II.

QUINTA: Condenar al demandado, **ERASMO MARÍN GUTIÉRREZ** en las costas y agencias del presente proceso.

III. FUNDAMENTOS DE DERECHO

Invoco como fundamento de derecho los Artículos 655, 669, 673, 779, 946, 950, 957, 959, 961, 962,963, 964, 966, 969, 1611, 2322 a 2340 y concordantes del Código Civil, así como el articulo 368 y siguientes del Código General del Proceso.

IV. MEDIOS DE PRUEBA.

A. DOCUMENTALES:

1. Registro Civil de Nacimiento del señor **ALEJANDRO FIDALGO FONNEGRA.**
2. Registro Civil de Defunción del señor **GUILLERMO JOAQUÍN FIDALGO QUINTERO.**
3. Registro Civil de Defunción del señor **FERNANDO FIDALGO MICOLTA.**
4. Registro Civil de Nacimiento del señor **FERNANDO FIDALGO MICOLTA**
5. Copia de la sentencia del 11 de diciembre de 2019 notificada por estados del 12 de diciembre de 2019, proferida por la Sala Civil del Tribunal Superior del Distrito de Cali dentro del proceso con radicación 76001310300420090027000.
6. Auto 1399 del 26 de julio de 2022 expedido por el Juzgado Octavo (8°) de Familia de Cali que declaró abierto el proceso de sucesión intestada de **GUILLERMO FIDALGO QUINTERO.**
7. Comunicaciones cruzadas entre Alejandro Fidalgo Fonnegra y el señor Erasmo Marín Gutiérrez.
8. Copia de la querella promovida por el señor Erasmo Marín por perturbación de la mera tenencia de julio de 2021.
9. Certificado de tradición y libertad del inmueble identificado con número de matrícula inmobiliaria 370-38874.

B. INTERROGATORIO DE PARTE:

- Solicito se decrete y practique interrogatorio de parte al señor ERASMO MARÍN GUTIÉRREZ, persona mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Cali, identificado con la cedula de ciudadanía No. 16.641.201, para que absuelva el cuestionario que sobre los hechos de la presente demanda de reconvención le formularé oralmente o por escrito. El señor ERASMO MARÍN GUTIÉRREZ podrá ser citado en las direcciones relacionadas en el escrito de la demanda.

C. DECLARACIÓN DE PARTE:

- Al tenor de lo preceptuado por el artículo 198 del Código General del Proceso comedidamente solicito al Despacho ordenar la citación del señor **ALEJANDRO FIDALGO FONNEGRA**, para que sea interrogado por el suscrito, sobre los hechos relacionados con el proceso. Tal representante legal podrá ser citado en la dirección de correo electrónica: fidalgoalejo@gmail.com

D. PRUEBA TRASLADADA

Respetuosamente solicito al Despacho se oficie al **JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI** a fin trasladar la totalidad del expediente de primera y segunda instancia del proceso con radicado No. 76001310300420090027000 promovido por el señor ALEJANDRO FIDALGO FONNEGRA con la finalidad de declarar la simulación de los negocios contenidos en la Escrituras Públicas números. 617 otorgada el 2 de marzo de 2000 y la 3554 del 30 de septiembre de 2002. Vale la pena agregar, que la citada información se encuentra en poder de la mencionada Entidad, ya que fue el Despacho en mención quien se encargó de orientar el curso del proceso antes referido.

El propósito de la exhibición de estos documentos consiste en integrar al presente proceso las pruebas que soportan la imposibilidad de declarar la prescripción adquisitiva del bien inmueble en favor del señor Erasmo Marín Gutiérrez, por no haberse configurado los elementos legales para poder usucapir.

El **JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI** puede ser notificada al correo electrónico: j05cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co

V. PROCESO COMPETENCIA Y CUANTÍA

Se trata de un proceso verbal regulado por el Código General del Proceso en los artículos 368 y siguientes. Por cuanto su despacho está conociendo de la demanda principal, por la naturaleza del proceso, por el lugar de ubicación del inmueble, por el domicilio de las partes, es usted competente, Señor Juez para conocer de este proceso.

VI. ANEXOS

1. Poder debidamente conferido.
2. Las relacionadas como documentales en el capítulo de pruebas.

VII. NOTIFICACIONES

- El demandado en reconvención **ERASMO MARÍN GUTIÉRREZ** en el correo electrónico erasmomaringutierrez22@gmail.com
- El señor **ALEJANDRO FIDALGO FONNEGRA** recibirá notificaciones a la dirección Calle 59 No. 8 -41 apartamento 502 de Montería – Córdoba y al correo electrónico fidalgoalejo@gmail.com.
- El suscrito, en la Avenida 6 A Bis No. 35N-100 Oficina 212 de la ciudad de Cali y en la dirección de correo electrónico notificaciones@gha.com.co

Del Señor Juez, respetuosamente,

GUSTAVO ALBERTO HERRERA ÁVILA
C.C. No 19.395.114 de Bogotá D.C.
T.P. No. 39.116

REPÚBLICA DE COLOMBIA

ORGANIZACION ELECTORAL
REGISTRADURÍA NACIONAL DEL ESTADO CIVIL

REGISTRO CIVIL DE DEFUNCIÓN

Indicativo Serial 06526039

Datos de la oficina de registro

Clase de oficina:	Registraduría		Notaría	23	Consulado		Corregimiento		Insp. de Policía		Código	D	N	B	

País - Departamento - Municipio - Corregimiento e/o Inspección de Policía

COLOMBIA VALLE DEL CAUCA CALI

Datos del inscrito

Apellidos y nombres completos

FIDALGO QUINTERO GUILLERMO JOAQUIN

Documento de identificación (Clase y número)	Sexo (en Letras)
C.C. 2.414.420 CALI	MASCULINO

Datos de la defunción

Lugar de la Defunción. País - Departamento - Municipio - Corregimiento e/o Inspección de Policía

COLOMBIA VALLE DEL CAUCA CALI

Fecha de la defunción												Hora	Número de certificado de defunción
Año	2	0	0	8	Mes	A	B	R	Día	2	3	19-30	80091635-3

Presunción de muerte

Juzgado que profiere la sentencia	Fecha de la sentencia		
	Año	Mes	Día

Documento presentado				Nombre y cargo del funcionario
Autorización judicial		Certificado Médico	X	GUERRA SALAZAR JOSE IGNACIO- 760924-95

Datos del denunciante

Apellidos y nombres completos

LUCUMI ORLEY

Documentos de Identificación (Clase y número)	Firma
C.C. 4.760.147 DE SANTANDER	

Primer testigo

Apellidos y nombres completos

Documentos de Identificación (Clase y número)	Firma

Segundo testigo

Apellidos y nombres completos

Documentos de Identificación (Clase y número)	Firma

Fecha de inscripción												Firma y sello del funcionario que autoriza
Año	2	0	0	8	Mes	A	B	R	Día	2	5	GLORIA AMPARO PEREA GALLON Notaria

ORIGINAL PARA LA OFICINA DE REGISTRO

REPUBLICA DE COLOMBIA NOTARIA 23 de santiago de Cali

GLORIA AMPARO PEREA GALLON
Notaria

REPUBLICA DE COLOMBIA
NOTARIA VEINTITRES DE SANTIAGO DE CALI
GLORIA AMPARO PEREA GALLÓN

Que esta fotocopia fue tomada del original del libro de Registro Civil de Defunción que reposa en la Notaría a mi cargo y obra en el serial No. 06526039
Es plena prueba del estado Civil
Se expide para Tramite legal a petición de El interesado para constancia se firma en Santiago de Cali A: 08 ABR 2009

Fernando Fidalgo Micolta

NUMERO: 87

En la República de Colombia, Departamento del Valle del Cauca, Municipio de Cali, a 24 del mes de Agosto de 1.953 se presentó el señor Guillermo Fidalgo Quintero, de Nacionalidad Col, mayor de edad, vecino de Cali, y declaró: que el día 21 del mes de Agosto de 1.953, siendo las 11-15 de la .... nació en el barrio Clínica de Occidente, del Municipio de Cali, República de Colombia, un niño de sexo Masculino a quien se le ha dado el nombre de Fernando, hijo Legítimo del señor Guillermo Fidalgo, de 23 años de edad, natural de Palmira (V), República de Col, de profesión Ganadero y de la señora Maruja Micolta de 27 años de edad, natural de Pradera (V), República de Col, ... de profesión HOGAR.

ABUELOS PATERNOS: Francisca Fidalgo y Jorge Rosa Quintero

ABUELOS MATERNOS: Enriqueta Micolta y María Caicedo

En fé de lo cual se firma la presente acta.

El Declarante, + Guillermo Fidalgo Quintero C. de C. No. 2271...

El Testigo, Luis A Fello C. No. 4064207 ...

El Testigo, Julio Salazar C. No. 3090683 Cali

El Notario. Luis Carlos Quijano

Para los efectos del artículo 2o. de la ley 45 de 1.936, reconozco al niño a quien se refiere esta acta como hijo natural y para constancia firmo.

CERTIFICA

QUE EL PRESENTE REGISTRO ES FIEL Y AUTENTICA COPIA DE SU ORIGINAL QUE APARECE INSCRITO AL TOMO 82 FOLIO 31 DE ESTA NOTARIA, Y QUE EL SUSCRITO HA TENIDO A LA VISTA VALIDO PARA TODOS LOS EFECTOS LEGALES (LEY 2a/ 79)

24 ABR. 2009 Notario Tercero.

NOTARIA 3 DEL CIRCULO DE CALI

LILIANA RAMIREZ NARANJO NOTARIA (E)

NOTARIO 3o. DE CALI

REPÚBLICA DE COLOMBIA

ORGANIZACIÓN ELECTORAL
REGISTRADURÍA NACIONAL DEL ESTADO CIVIL

REGISTRO CIVIL DE DEFUNCIÓN

Indicativo Serial 03643390

0364339 0

Datos de la oficina de registro

Clase de oficina:	Registraduría	X	Notaría		Consulado		Corregimiento		Insp. de Policía		Código	X 4 T

País - Departamento - Municipio - Corregimiento e/o Inspección de Policía

COLOMBIA - AMAZONAS - LETICIA

Datos del inscrito

Apellidos y nombres completos

FIDALGO MICOLTA FERNANDO X-X-X-X-X-X-X-X-X-X

Documento de identificación (Clase y número)	Sexo (en letras)
CEDULA DE CIUDADANIA 0019247427 X-X-X-X-X-X-X	MASCULINO

Datos de la defunción

Lugar de la defunción: País - Departamento - Municipio - Corregimiento e/o Inspección de Policía

COLOMBIA - AMAZONAS - LETICIA

Fecha de la defunción			Hora	Número de certificado de defunción
Año 2003	Mes DIC	Día 02	03:15	A579420

Presunción de muerte

Juzgado que profiere la sentencia	Fecha de la sentencia
X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-	Año Mes Día

Documento presentado		Nombre y cargo del funcionario
Autorización Judicial	Certificado Médico X	ELIZABETH PEÑA REDONDO X-X-X-X-X MEDICO NO TRATANTE X-X-X-X-X-X-

Datos del denunciante

Apellidos y nombres completos

MOTTA CARLOS ARTURO X-X-X-X-X-X-X-X-X-X

Documento de identificación (Clase y número)	Firma
CEDULA DE CIUDADANIA 0006566651 X-X-X-X-X-X	[signature]

Primer testigo

Apellidos y nombres completos

X.X.X.X.X.X.X.X.X.X.X.X.X.X.X.X.X.X.X.X.X.X.X.X.X.X.X.X.X.X.X.X.X

Documento de identificación (Clase y número)	Firma
X.X.X.X.X.X.X.X.X.X.X.X.X.X.X.X.X.X.X.X.X.X.X	X.X.X.X.X.X.X.X.X.X

Segundo testigo

Apellidos y nombres completos

X.X.X.X.X.X.X.X.X.X.X.X.X.X.X.X.X.X.X.X.X.X.X.X.X.X.X.X.X.X.X.X.X

Documento de identificación (Clase y número)	Firma
X.X.X.X.X.X.X.X.X.X.X.X.X.X.X.X.X.X.X.X.X.X.X	X.X.X.X.X.X.X.X.X.X

Fecha de inscripción			Nombre y firma del funcionario que autoriza
Año 2003	Mes DIC	Día 03	CARLOS ROBERTO OBREGON

AMGM1

ESPACIO PARA NOTAS

- SEGUNDA COPIA PARA EL USUARIO -

IMPRESO POR PANAMERICANA FORMAS E IMPRESOS S.A. NIT 800.175.457-6

REPUBLICA DE COLOMBIA
ORGANIZACION ELECTORAL
REGISTRADURIA NACIONAL DEL ESTADO CIVIL

CERTIFICADO DE REGISTRO CIVIL DE DEFUNCION

Número: **D** 000000011

Datos de la Defunción

Fecha de Inscripción (Mes en letras)

Año					Mes				Día		
	2	0	0	3		D	I	C		0	3

Indicativo serial: 03643390

Lugar del fallecimiento (País - Departamento - Municipio - Corregimiento e/o Inspección)
COLOMBIA - AMAZONAS - LETICIA X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X

Fecha del fallecimiento (Mes en letras)

Año					Mes				Día		
	2	0	0	3		D	I	C		0	2

Datos del fallecido

Apellidos y Nombres completos
FIDALGO MICOLTA FERNANDO X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X

Documento de Identificación (Clase y número)
CEDULA DE CIUDADANIA 0019247427 X-X-X

Sexo (en letras)
MASCULINO

Espacio para notas

X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-
X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-
X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-

Datos de la oficina de registro que expide el certificado

País - Departamento - Municipio
COLOMBIA - AMAZONAS - LETICIA X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X

Código: X 4 T

Fecha de Expedición del certificado (mes en letras)

Año					Mes				Día		
	2	0	0	3		D	I	C		0	3

AMOM1

Nombre y firma del funcionario

CARLOS ROBERTO OBREGON

Registrador del Estado Civil

EL CONSULADO GENERAL DE COLOMBIA EN PARIS

---- C E R T I F I C A ---

Que en el libro de Registro de nacimientos de este consulado correspondiente al ano de 1973, se encuentra unapartida que a la letra dice: --- ALEJANDRO FIDALGO FONNEGRA ----------

En la Republica Francesa, Departamento de Paris, Municipio de Paris a los 16 dias del mes de Enero de mil novecientos setenta y tres, se presento el senor Fernando FIDALGO MICOLTA, mayor de edad, de nacionalidad colombiana, natural de Cali, domiciliado en Paris, en el N. 19 de la Rue des Tanneries y declaro : Que el dia nueve del mes de Enero de mil novecientos setenta y tres, siendo la una y veinte minutos de la tarde , nacio en el Hospital COCHIN, del municipio de Paris, Republica Francesa, un nino de sexo masculino a quien se le ha dado el nombre de ALEJANDRO, hijo legitimo del senor Fernando FIDALGO, de 19 anos de edad, natural de Cali, Republica de Colombia, de profesion estudiante y la senora Maria Teresa FONNEGRA , de 23 anos de edad, natural de Monteria, Republica de Colombia, de profesion estudiante. Abuelos Paternos: Guillermo FIDALGO QUINTERO y Maruja Micolta Caicedo. Abuelos maternos Gabriel Fonnegra y Emigdia PIPO. Fueron testigos, Alberto Cardona Jaramillo y Octavio Gallon Restrepo . En fe de lo cual se firma la presente acta . El declarante, firmado, Fernando Fidalgo Micolta, C.C.N. F-015374 de Cali - El testigo, firmado, Alberto Cardona Jaramillo, C.C.N. 2917093.- El testigo, firmado, Octavio Gallon Restrepo, C.C.N. 2933 153.- Hay el sello del consulado . Es fiel y primera copia tomada del original que se encuentra en el Folio N. 152 del libro de registro de nacimientos de este Consulado al cual me remito en caso necesario . Se expido en una hoja util con destino al interesado para que surta efectos legales en Colombia, hoy 17 de Abril de 1973.-

Vale : En el renglon N. 27 debe leerse : El Consul firmado, --

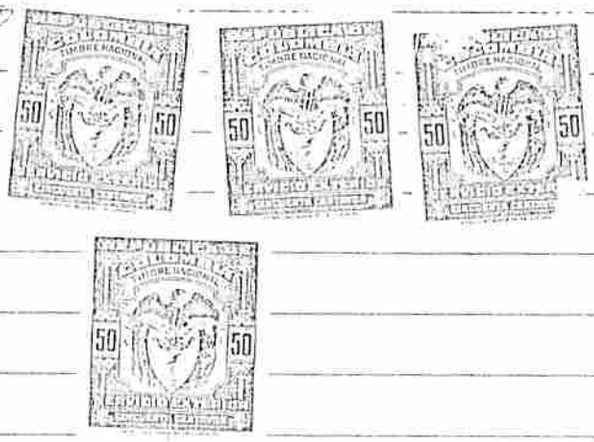
Notaría Dieciocho de este Circulo
Doy Constar que esta fotocopia coincide
con la copia autenticada que he tenido
a la vista.
Santafé de Bogotá D. C. 25 FEB 2009

REPUBLICA DE COLOMBIA
DUEÑAS FERRARA LOBO

Alvaro POMBO ARGAEZ .-"

Alvaro POMBO ARGAEZ

Consul Adjunto .---



COMO NOTARIO PUBLICO SEGUNDO DEL CIRCULO NOTARIAL DE MONTERIA, HAGO CONSTAR QUE ESTA FOTOCOPIA COINCIDE CON EL ORIGINAL QUE HE TENIDO A LA VISTA. - DOY FE.

MONTERIA, 23 AGO. 1980 DE 19

NOTARIA SEGUNDA MONTERIA

Como Notaria Directora de este Circulo
Hago Constar que esta fotocopia coincide
con la copia autenticada que he tenido
a la vista.
Bogotá D. C.

25 FEB 2009

CONSULADO GENERAL DE COLOMBIA

22, Rue de l'Élysée
75008 PARIS

--- ALEJANDRO FIDALGO FONNEGRA -----

Folio N. 152 -

" --- En la Republica Francesa, Departamento de Paris,
" municipio de Paris , a los 16 dias del mes de Ene
" ro de 1973, se presento el senor Fernando FIDALGO -
" MICOLTA, mayor de edad, de nacionalidad colombiana,
" natural de Cali, domiciliado en Paris 19 rue des Tan
" neries y declaro : --Que el dia 9 de Enero de 1973, -
" siendo la 1.20 de la tarde , nacio en el Hospital Co -
" chin , del municipio de Paris, Republica Francesa, un -
" nino de sexo masculino a quien se le ha dado el nombre
" de Alejandro , hijo legitimo del senor Fernando FIDAL -
" GO , de 19 anos de edad, natural de Cali, Republica de
" Colombia, de profesion estudiante, y la senora Maria Te -
" resa FONNEGRA, de 23 anos de edad, natural de Monteria, -
" Republica de Colombia , de profesion estudiante. Abuelos
" Paternos : Guillermo Fidalgo Quintero y Maruja Micolta -
" Caicedo .- Abuelos maternos : Gabriel Fonnegra y Emigdia -
" Pupo. ~~Fernanxixtigaxxxi~~ . -En fe de lo cual se firma la
" presente acta .- El declarante, firmado, Fernando Fidalgo,
" C.C.N. -Pasaporte N.E- 015374 de Cali .- El testigo, fir -
" mado, Alberto Cardona Jaramillo , C.C.N. 2.ç17.093 .- El -
" testigo, firmado, Octavio Gallon Restrepo, c.C.N. 2.923.153.-
" El consul , firmado, Alvaro POMBO ARGAEZ .- Hay el sello -
" del consulado .-

Es fiel y perimera copia tomada del original - que se encuentra en el folio numero 152 .- Se expide con - destino al Ministerio de Relaciones Exteriores, hoy, 12 de Noviembre de 1974 .-

CONSULADO GENERAL DE COLOMBIA

Jose GALAT NOUMER

Consul General Central

NOTARIA PRIMERA DE BOGOTÁ

ES FIEL FOTOCOPIA DE (COPIA AUTENTICADA) DEL FOLIO DE **NACIMIENTO** QUE REPOSA EN NUESTRO ARCHIVO DADA EN BOGOTÁ D.C. A LOS : 26 JUL 2021

EL NOTARIO PRIMERO

Sentencia
2da instancia
178

REPUBLICA DE COLOMBIA

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE CALI
Sala de Decisión Civil
Magistrada Ponente: Dra. ANA LUZ ESCOBAR LOZANO

ACTA N° 146

Santiago de Cali, once (11) de Diciembre de dos mil diecinueve (2019)

I. OBJETO

Resolver el recurso de apelación formulado por la parte actora contra la Sentencia **N° 139** de Diciembre 12 de 2018, proferida por el Juez Quinto Civil del Circuito de Cali, en el proceso de Simulación instaurado por **ALEJANDRO FIDALGO FONNEGRA** y el litis consorte **GUILLERMO ALBERTO FIDALGO MICOLTA** contra **CLARA INES ESTEFA SALAZAR FERNANDEZ, DORA SALAZAR DE GUERRA y FRANCISCO JOSÉ ESCOBAR SALAZAR.**

II. ANTECEDENTES

1.- El demandante Alejandro Fidalgo Fonnegra, nieto del señor Guillermo Joaquín Fidalgo Quintero, en su condición de heredero, pretende la declaratoria de simulación absoluta de los negocios jurídicos contenidos en las escrituras públicas N° 617 de Marzo 2 de 2000 de la Notaría Primera de Cali y 3554 de Septiembre 30 de 2002 de la Notaría Primera de Cali, que recaen sobre el edificio María Victoria, ubicado en la Calle 10 con carrera 3 esquina de Cali, con nomenclaturas, 3-04, 3-08, 3-20 y 9-70, distinguido con matrícula inmobiliaria 370-38874.

Que en consecuencia de lo anterior, se declare que sobre dichos contratos debe prevalecer la donación oculta, que es absolutamente nula por falta de insinuación en cuanto su valor excede lo autorizado por la ley; que se ordene la cancelación de esas escrituras públicas y se ordene a los demandados, que restituyan el inmueble junto con sus frutos civiles.

Los hechos fundamento de esas pretensiones se pueden sintetizar en que el señor **Guillermo Joaquín Fidalgo Quintero**, era el propietario del 100% del referenciado edificio María Victoria, desde Mayo 20 de 1976 por haberlo adquirido por sucesión y contrajo matrimonio con la señora **Clara Inés Estefa Salazar Fernández** en 1983.

Scanned by CamScanner

Que el señor **Fidalgo Quintero**, falleció el 23 de abril de 2008 y sus herederos **Guillermo Alberto Fidalgo Micolta** (hijo) y **Alejandro Fidalgo Fonnegra** (nieto), encontraron que el causante había suscrito la **escritura pública N° 617 de Marzo 2 de 2000** de la Notaría Primera de Cali, mediante la cual: (*i*) se cancela una "*supuesta*" hipoteca que había constituido sobre el Edificio María Victoria, hasta por $100'000.000 a favor de su cuñada **Dora Salazar de Guerra**; (*ii*) le vende ese inmueble a la misma señora **Salazar de Guerra** por **$246'500.000**, que equivale al avalúo catastral; y (*iii*) la señora **Salazar de Guerra** constituye usufructo vitalicio a favor de su hermana y esposa del *de cujus* **Clara Inés Estefa Salazar Fernández**, por $100'000.000.

Que posteriormente, por **escritura púbica N° 3554 de Septiembre 30 de 2002** de la Notaría Primera de Cali, la señora **Clara Inés Estefa Salazar Fernández**, canceló el usufructo constituido a su favor sobre el Edificio María Victoria y la señora **Dora Salazar de Guerra**, constituyó un nuevo usufructo vitalicio, nuevamente a favor de su hermana **Clara Inés** y del hijo de ésta, **Francisco José Escobar Salazar**, que no es hijo del señor Fidalgo Quintero.

Según la demanda, la hipoteca es simulada, el contrato de compraventa fue simulado porque la compradora no pagó el precio, se pretendió encubrir una donación sin mediar insinuación y sin pagar los impuestos que causa el acto gratuito, por la relación filial entre vendedor y compradora y de ésta con la esposa e hijo usufructuarios ; en que el vendedor no se separó de la posesión del inmueble aparentemente vendido; el precio de venta es exiguo frente al valor comercial; el vendedor vendió la totalidad de sus bienes, buena parte a la demandada Dora Salazar de Guerra; el vendedor no tenía necesidad de enajenar; y por cuanto no hubo incremento patrimonial del vendedor, ni de la compradora por la constitución de usufructo .

2.- Las demandadas Dora Salazar de Guerra y Clara Inés Estefa Salazar Fernández, fueron notificadas por medio de apoderada (fl. 121 vto.) que contestó la demanda y formuló excepciones extemporáneamente (fl. 127-196; 208-210) por lo que no se tuvo en cuenta esa oposición, ni las pruebas documentales aportadas, mientras que el demandado Francisco José Escobar Salazar, fue notificado en debida forma y guardó silencio.

3.- Agotada la etapa de que trataba el art. 101 del CPC., compareció el señor **Guillermo Alberto Fidalgo Micolta**, hijo del causante Guillermo Joaquín Fidalgo Quintero, manifestando que en virtud a que se le extienden los efectos jurídicos de la sentencia que se profiera en este asunto, se le reconozca su intervención adhesiva y litisconsorcial del demandante Alejandro Fidalgo Fonnegra, quien está "***procurando recuperar dentro del referido proceso, un bien inmueble; para adicionar la sucesión del causante Guillermo Joaquín Fidalgo Quintero***", como quiera que "***La referida relación contractual entre parientes, fue dirigida en***

Scanned by CamScanner

129

perjuicio económico de los herederos de Guillermo Joaquín Fidalgo Quintero", porque los bienes del causante, "*....mediante simulaciones quedaban en dominio de su cónyuge Clara Inés Estefa Salazar Fernández. Y hay antecedentes judiciales que así lo coligen y determinan como es el Proceso Ordinario que tramitado en el Juzgado Sexto Civil del Circuito de Cali, con radicación 2008-00493, terminó mediante conciliación, con las mismas personas encartadas en el litigio referenciado*".

4.- EL Juez Quinto Civil del Circuito de Cali, negó las pretensiones de la demanda aduciendo que no estaban probados los supuestos de hecho necesarios para declarar la simulación.

En sustento hace especial e insistente énfasis en que transcurrieron diez (10) años entre la firma de la escritura pública N° 2980 de Septiembre 30 de 1998, por medio de la cual el señor Fidalgo Quintero, constituyó hipoteca hasta por $100'000.000 sobre el edificio María Victoria, a favor de su cuñada Dora Salazar de Guerra y el día de la muerte de aquel en abril 23 de 1998.

Que igual, desde la firma de la escritura N° 617 de Marzo 2 de 2000, hasta el deceso del señor Fidalgo Quintero, pasaron ocho (8) años y en todo ese tiempo los demandantes guardaron silencio frente a esos negocios, y que no hay evidencia de que el señor Fidalgo Quintero, hubiere sido declarado interdicto o con falta de capacidad para auto determinarse "*los hijos o los interesados en ningún momento en vida de este señor, entablaron una acción y estamos hablando de 10 años y de una cuantía de 100 millones de pesos*, (...)".

El juez usó como prueba fundamental de su decisión, la declaración rendida por la demandada Clara Inés Estefa Salazar Fernández, en audiencia ante ese estrado, de esa única prueba el juez extrae: Que el señor Fidalgo Quintero, tenía necesidad de vender porque carecía de solides económica y debía satisfacer sus comportamientos perniciosos de andar con jovencitas y dedicado a consumir licor; que estaba descapitalizándose porque había vendido todos sus bienes; que no hay prueba de un ánimo simulatorio del señor Guillermo Joaquín, para defraudar a sus herederos, no hay prueba de que tuvieran algún tipo de rivalidad, que pretendiera desfavorecerlos "*porque de ser así los hubiera desheredado*; que sí existió el pago de los $246'500.000 por el edificio; que la demandada Clara Inés Estefa Salazar, sí tenía capacidad de pago, por su profesión de médico especialista que hace presumir un alto estrato socioeconómico, mas sus ingresos por rendimientos financieros y "*otros*" que serían reflejo de que era ella quien recibía el dinero de los arrendamientos y no el señor Fidalgo Quintero, así tuviera poder de administración de bienes otorgado por aquella; que la demandada Dora Salazar de Guerra, también tenía capacidad económica porque "*es una señora que se dedica al arte y vive en Europa*".

Scanned by CamScanner

El juez descarta los nexos familiares de los contratantes, como indicio de la simulación, porque "*las ventas entre cónyuges es totalmente válido y a diario se dan constantemente*" y la valoración en conjunto no revela que la venta sea inexistente u oculte otro contrato.
Respecto del precio comercial del inmueble, afirma que con el dictamen no quedó claro cuál habría sido el avalúo en el año 2000 y sugiere que por su estado de conservación, no se sabe cuál podría ser su explotación económica, por lo que el dictamen, carece de objetividad.

5.- La apoderada judicial sustituta del demandante y el litisconsorte, apeló y formuló como reparo, que el Juez no hizo un adecuado razonamiento deductivo de las pruebas e incurrió en indebida valoración probatoria. Manifestó reservarse el derecho del art. 322 del CGP para sustentar sus reparos por escrito.

En dicho término reasumió el poder el apoderado judicial del demandante Alejandro Fidalgo Fonnegra y planteó como reparos los siguientes:

i.- El juez no valoró la conducta procesal renuente, evasiva y dilatoria de la parte demandada, como prueba en su contra y dejó de aplicar las sanciones de la confesión ficta.

ii.- No valoró probatoriamente la declaración de renta del señor Guillermo Joaquín Fidalgo Quintero, donde se observa que sub efectivo era de $6'450.000 y no se refleja el ingreso de los $246'500.000 que dice haber recibido en efectivo y que la parte demandada dice haber pagado en cheque.

iii.- El Juez no valoró la confesión de la demandada Clara Inés Estefa Salazar Fernández, con la que se constituyó indicio de que el vendedor seguía ejerciendo control del inmueble después de la venta, pues, respecto del usufructo constituido en el año 2002 a favor del demandado Francisco José Escobar Salazar, dos años después de la venta, la señora Clara Inés, justifica que ese usufructo se dio porque su marido quería reponerle a Francisco la plata y decidió eso, lo que indica que quien disponía del inmueble era el señor Guillermo y no la nueva propietaria Dora Salazar de Guerra.

iv.- El Juez no valoró el dictamen pericial que acreditó que el precio por el que fue vendido el inmueble era irrisorio.

v.- El juez dio probado sin estarlo, que el vendedor Guillermo Joaquín Fidalgo Quintero, estaba en una difícil situación económica por su gusto al licor y las mujeres y que habría vendido el edifico María Victoria para capitalizarse y con ello suplir esos libertinajes.

6.- La apoderada judicial del litisconsorte de la parte demandante, Guillermo Alberto Fidalgo Micolta, reasumió el poder y en el término del Art. 322 CGP, presentó unos reparos insistiendo en la indebida valoración probatoria, la falta de calificación probatoria a la

Scanned by CamScanner

conducta procesal de los demandados y que el juez se habría apoyado en valoraciones subjetivas que no tienen sustento probatorio, máxime que los demandados no contestaron la demanda ni aportaron pruebas.

7.- En segunda instancia se escucharon las alegaciones y se decretó una prueba de oficio para determinar los frutos civiles que habría producido el inmueble materia de los contratos tachados de simulados. Recaudada esa prueba, se corrió traslado a las partes en la forma que ordena el art. 231 del CGP y se fijó fecha para audiencia en la que se surtió la contradicción del dictamen con la presencia del perito tras lo cual se anunció el sentido de la decisión y se informó que se proferirá por escrito, a lo que se procede previas las siguientes:

III. CONSIDERACIONES:

1.- Desde ahora se advierte que la competencia del Tribunal se circunscribe estrictamente a los reparos concretos formulados por los apelantes contra la sentencia, por lo que debe entenderse, que los demás son puntos que escapan a la competencia de esta Corporación conforme a lo preceptuado en el artículo 328[1] del Código General del Proceso.

2.- Los presupuestos procesales de competencia del juez, capacidad para ser parte, para comparecer al proceso y demanda en forma, se cumplen a cabalidad y no se avizora causal de nulidad que invalide lo actuado.

El presupuesto material de la pretensión referente a la legitimación en la causa tanto por activa como por pasiva, no merece reparo pues los demandantes son el hijo y el nieto del contratante Guillermo Joaquín Fidalgo Quintero (q.e.p.d.), según sus registros civiles de nacimiento anexos a la demanda – fl.13, 22, 23, 251 - calidad que los habilita por su vocación hereditaria[2], para pedir la declaratoria de simulación en favor de la sucesión de aquél.

Sobre ese punto tiene dicho la Jurisprudencia nacional, que *"(...), como la acción de simulación es de linaje patrimonial, es transmisible y, por ende, los herederos del simulante tienen el suficiente interés jurídico para atacar de simulados los actos celebrados por el causante, ya sean herederos forzosos, ora sean herederos simplemente legales".*[3] A su turno, los demandados son personas involucradas en los contratos objeto de la acción.

3.- En este caso, aspectos peculiares como la confección de la demanda, la intrincada argumentación del juez en su decisión y los reproches de la parte demandada en sus alegatos de

---

[1] *CGP. Artículo 328. Competencia del superior. El juez de segunda instancia deberá pronunciarse solamente sobre los argumentos expuestos por el apelante, sin perjuicio de las decisiones que deba adoptar de oficio, en los casos previstos por la ley.*
Sin embargo, cuando ambas partes hayan apelado toda la sentencia o la que no apeló hubiere adherido al recurso, el superior resolverá sin limitaciones.

[2] *Arts. 1014 y 1045 del C.C.*

[3] *Cas Civ. Sentencia mayo 20 de 1987, GJ T 188, pág. 228, reiterada en sentencias de agosto 29 de 2016, radicado 2001-00443-01 y de Junio 13 de 2019 Rad. SC2110-2019.*

Scanned by CamScanner

conclusión, atribuyéndole algunas impropiedades e imprecisiones a las pretensiones, obligan a que esta instancia acuda a la facultad - deber de interpretar la demanda, acto jurisdiccional en el que se condensa el máximo fin del derecho procesal, como es garantizar "***la efectividad de los derechos reconocidos por la ley sustancial***"[4].

Así, cuando el escrito rector no ofrezca la claridad y precisión deseables el juzgador debe acudir a los principios de interpretación de la demanda para no sacrificar el derecho sustancial en tributo a un irracional procesalismo formulista enhorabuena superado, puesto que corresponde al juzgador y no a los litigantes definir el derecho, con base en los principios de *iura novit curia* y *da mihi factum dabo tibi ius*.

Respecto del objetivo y la forma en que la judicatura debe proceder en la interpretación de la demanda, la Corte Suprema de Justicia por décadas ha ilustrado con suficiencia que:

*"[a]l juzgador le corresponde, respetando claro está las garantías fundamentales, darle sentido pleno a las formas y no sacrificarlas por la forma misma, justificándolas en tanto ellas estén destinadas a lograr la protección de los derechos de las personas, obviamente que de un modo racional, lógico y científico, amén de ceñido a la ley, examinando el contenido integral de la demanda e identificando su razón y la naturaleza del derecho sustancial que en la misma se hace valer. [...] Esto, porque como lo tiene explicado la Corte, la '**intención del actor muchas veces no está contenida en el capítulo de las súplicas, sino también en los presupuestos de hecho y de derecho por él referidos a lo largo de la pieza fundamental**'. Basta, por lo tanto, que la intención del demandante aparezca clara en el libelo, ya de manera expresa, ora porque se deduzca de todo su texto mediante una interpretación razonable" (SC No. 145 de 17 de octubre de 2006), tanto cuanto más si "'**no existe en nuestra legislación procedimental un sistema rígido y sacramental que obligue al demandante a señalar en determinada parte de la demanda o con fórmulas especiales su intención, sino que basta que aquélla aparezca claramente del libelo**, ya de manera directa o expresa, ya por una interpretación lógica basada en conjunto de la demanda' (G.J. t. CXXXII, pág. 241), siempre teniendo en cuenta el sentenciador que como '**el objeto de los procedimientos (art. 4°, del C.P.C.) es la efectividad de los derechos reconocidos en la ley sustancial, una deficiente o incorrecta expresión usada en el petitum [o en la causa petendi, valga añadir] no puede ser pretexto para sacrificar el derecho de la parte demandante menos aún si de los hechos y de los fundamentos de derecho surge con suficiente claridad cuáles son las verdaderas pretensiones** [o hechos] que ella aduce...' (G.J. t. CLII, pág. 135; t. CCXVI, pág. 78)." (SC No. 028 de 27 de febrero de 2001). (Resalta la Sala).*

En el caso bajo estudio, no obstante en las pretensiones primera y tercera, la apoderada de la parte demandante alude a "*Que se declare, en forma total, la simulación*" y que "*declarada la simulación absoluta en los negocios jurídicos*", se ordene su cancelación del registro de

---

[4] *Artículo 11 CGP.*

Scanned by CamScanner

instrumentos públicos, lo cierto es que en los hechos de la demanda (13), en la pretensión segunda y en el escrito por medio del cual la apoderada del demandante descorre traslado de las excepciones (fl. 205-206), se acentúa que la acción simulatoria invocada es la relativa, pues considera la parte actora, que con los negocios jurídicos demandados se estaba "*encubriendo, obviamente, un negocio oculto, una intencionalidad distinta a la plasmada en las escrituras, que no es otra que una donación sin mediar insinuación y sin sufragar los impuestos que causa el acto gratuito*" para que Clara Inés Estefa Salazar Fernández, pudiera ostentar el uso y goce del inmueble puesto a nombre de su hermana, en detrimento de los herederos del señor Fidalgo Quintero. Por consiguiente el análisis probatorio y la decisión van a gravitar respecto de la simulación relativa de los contratos objeto de la demanda.

4.- Esclarecido lo anterior, tenemos que los reparos versan sobre deficiencias de la valoración probatoria desplegada por el juez y la omisión de otros indicios que sirven de prueba, para concluir que los actos jurídicos atacados no son simulados, lo que impone a esta instancia, el deber de realizar un reexamen al acervo probatorio bajo los matices que la jurisprudencia y la doctrina han instituido para esta clase de asuntos, dígase, buscando desentrañar indiciariamente la existencia de la simulación señalada.

5.- Sobre la acción de simulación o también llamada de prevalencia - artículo 1766 CC -, es importante anotar que la misma tiene dos objetivos según se endereće a obtener la declaración de una *simulación absoluta* o a la simulación *relativa*. La primera, implica la creación de una apariencia ficticia de un negocio desprovisto de contenido real, pues no se desea por las partes ni el acto celebrado ni sus efectos, el acuerdo va destinado entonces a descartar todo efecto negocial; la segunda, que es la que interesa a este proceso, se presenta cuando el acuerdo consiste en que las partes quieren celebrar un negocio jurídico, pero lo encubren con un ropaje diferente, esto es, se crea una apariencia para encubrir otro acto que es el que realmente quieren los contratantes y cuyos efectos están destinados a producirse plenamente.

Dice al respecto la Corte Suprema de Justicia: "*(...) la simulación constituye un negocio jurídico, cuya estructura genética se conforma por un designio común, convergente y unitario proyectado en dos aspectos de una misma conducta compleja e integrada por la realidad y la apariencia de realidad, esto es, la creación de una situación exterior aparente explicada por la realidad reservada, única prevalente y cierta para las partes. En consecuencia, si de simulación absoluta se trata, inter partes, la realidad impone la ausencia del acto dispositivo exterior inherente a la situación contractual aparente y la permanencia de la única situación jurídica al tenor de lo acordado, y, en caso de la simulación relativa, esa misma realidad precisa, entre las partes, la prevalencia del tipo negocial celebrado, el contenido acordado, (...)" (Cas. Civ. Sent. jul. 30/2008, Exp. 41001-3103-004-1998-00363-01)".*[5]

[5] *Cas Civil. Sentencia 2007-00100 de noviembre 3 de 2010 Exp. 20001-3103-003-2007-00100-01. MP. Dr. William Namén Vargas*

Scanned by CamScanner

Ahora, es posible que la simulación opere por interpuesta persona, caso en el cual ha indicado la citada Corporación, que: *"Como en todos los tipos de simulación, en la por interpuesta - o interpósita - persona se requiere de un acuerdo simulatorio. Sólo que en ésta, el acuerdo tiene, asimismo, que comprender al testaferro, pues justamente la cuestión reside en definir la función que a éste le compete desempeñar dentro de ese concierto.*

En el anterior orden de ideas, el papel del testaferro en el ámbito propio del negocio no puede ir más allá de encubrir u ocultar al sujeto que, con la otra parte, ha ajustado el negocio, y respecto del cual los efectos del mismo están verdaderamente llamados a producirse. Por lo mismo, en frente de esa otra parte el testaferro no contrae ninguna obligación, ni adquiere ningún derecho, desde luego, en la medida en que se deje al margen el problema de los terceros de buena fe que pueden ver en él al verdadero titular de un poder jurídico. Además, la aludida apreciación no excluye que con la parte a la que sirve de pantalla quede obligado a restituir el derecho en el momento en que se lo exija, si es que el desarrollo del acto simulado ha quedado detenido en el testaferro.

La simulación por interpuesta persona, al igual que cualquiera de los otros tipos de simulación, debe ser la expresión de una determinada ***causa simulandi,*** *entendiendo por tal el motivo, el propósito, la finalidad de las partes para encubrir o disimular el acto realmente querido.*

Aun cuando de modo general se juzga que la prueba de la ***causa simulandi*** *no constituye un requisito* ***sine qua non*** *para dar por establecida la simulación, se dice también, con toda lógica, que la misma si es un valioso instrumento para arrojar luz sobre lo que de manera cierta hubieren acordado las partes". (CSJ, Cas. Civil, Sent.mar.12/92, M.P. Héctor Marín Naranjo).*

Para la procedencia de esta acción, además de la legitimación, debe probarse la existencia del contrato y la simulación[6], para lo que existe libertad probatoria; y en razón a la dificultad de la prueba del fingimiento, la doctrina y la jurisprudencia han aceptado los indicios para demostrarla, señalando una serie de ellos que revelan tal fenómeno.

Según la Corte "(...) *el parentesco, la amistad íntima, la falta de capacidad económica del adquirente, la retención de la posesión del bien por parte del enajenante, el comportamiento de las partes al efectuar el negocio, el comportamiento de las partes en el litigio, el precio exiguo, estar el vendedor o verse amenazado de cobro de obligaciones vencidas, la disposición del todo o buena parte de los bienes, la carencia de necesidad en el vendedor para disponer de sus bienes, la forma de pago, la intervención del adquirente en una operación simulada anterior, etc. (...) c. (LXX, 76)". (CSJ, Cas. Civil, Sent. , jul. 14/75).*[7]

---

[6] *Sent. 30 de Mayo de 1930, XXXVII*

[7] *Reiterada por la CSJ, Sala Civil, entre otras en la sentencia de 24 de noviembre de 2003, expediente 7458*

Scanned by CamScanner

En el Código de Procedimiento Civil, vigente para cuando se formuló la demanda de marras - artículos 248, 250 - y ahora el Código General del Proceso - artículos 240 a 242 - se exige para la eficacia de la prueba indiciaria, que el hecho indicador este probado y que la apreciación de los indicios se haga en conjunto, considerando su gravedad, convergencia y concordancia, así como su relación con las otras pruebas que obren en el proceso.

En lo concerniente al razonamiento indiciario, la jurisprudencia indica que: *"(...) la apreciación de los indicios tiene que ser efectuada de manera dinámica, vale decir, confrontando los indicios con las circunstancias, con los motivos que los puedan desvanecer o infirmar, sea que tales circunstancias afloren del mismo hecho indicador o de otras pruebas que aparezcan en el proceso, lo que ha llevado a la Sala precisar que 'dentro de las circunstancias y condiciones que determinan la eficacia probatoria del indicio, cabe destacar las que conciernen a la ausencia de 'contraindicios' que infirmen su poder demostrativo, amén de que, por mandato del artículo 250 del Código de Procedimiento Civil, '[e]l juez apreciará los indicios en conjunto, teniendo en consideración su gravedad, concordancia y convergencia, y su relación con las demás pruebas que obren en el proceso' (...)".*[8]

6.- Bajo esos derroteros legales y jurisprudenciales pasa esta instancia al análisis del haz de pruebas recaudado oportuna y legalmente en el proceso, conforme a lo exigido en los reparos.

6.1.- Inicialmente los dos apelantes reclaman que el juez no le dio el valor probatorio a la conducta procesal de los demandados, de - según increpan - no contestar la demanda, truncar la notificación personal, no asistir a las audiencias a contestar los interrogatorios, etc., ante lo cual debía aplicarse la confesión ficta respecto de los hechos susceptibles de confesión contenidos en la demanda y en el interrogatorio escrito contenido en sobre visible a folio 306.

No cabe duda que la "*falta de contestación de la demanda*", acarrea unas consecuencias jurídico-procesales muy severas, en tanto, la legislación anterior (art. 95 CPC) contemplaba que esa conducta debía ser apreciada por el juez "*como indicio grave en contra del demandado*" y hoy por hoy, el CGP (Art. 97), agudizó la sanción estableciendo que "*harán presumir ciertos los hechos susceptibles de confesión contenidos en la demanda*".

En este proceso la demandada *Clara Inés Estafa Salazar Fernández*, obrando en su nombre y como apoderada general de la demandada *Dora Salazar de Guerra*, constituyó apoderada judicial que se presentó al juzgado y se notificó personalmente de la demanda el 12 de abril de 2011 (fl. 121 vto. C.1), entregándosele anexos y concediéndole el término de 20 días para que conteste la demanda, pero guardó silencio y sólo presentó una contestación y excepciones el 19 de agosto seguido, cuando el término estaba fenecido.

---

[8] cas. Civ. Sentencia de junio 27 de 2005, exp. 00333, citada en sentencia de agosto 4 de 2010 exp. 2002-00623-01.

Scanned by CamScanner

El demandado *Francisco José Escobar Salazar*, fue notificado por medio del aviso de que trataba el art. 320 del CPC y guardó silencio, de suerte que esas conductas procesales conllevan a que se debe presumir ciertos los hechos susceptibles de confesión contenidos en la demanda.

Otro aspecto es la falta de asistencia de los demandados Dora Salazar de Guerra y Francisco José Escobar Salazar, a la audiencia que correspondía al art. 101 del CPC, y a sus respectivos interrogatorios de parte (fl. 6 y 8 C.2), reiterados para la audiencia inicial, solicitados tanto por el demandante, como por su litisconsorte, inasistencia que acarrearía una confesión ficta.

Pues bien, respecto de la inasistencia injustificada a la audiencia de que trataba el art. 101 del CPC, era objetiva la sanción contenida en esa norma, en cuanto a que dicha conducta "*se considerará como indicio grave en contra de sus pretensiones o de sus excepciones de mérito, según fuere el caso*".

Y respecto de la inasistencia injustificada de estos dos demandados a absolver sus interrogatorios, correspondería aplicar la confesión ficta o presunta, figura de carácter eminentemente probatorio consagrada anteriormente en el artículo 210 del C. de P.C., y actualmente en el artículo 205 del CGP, como orientadora de la labor de administrar justicia, en tanto le exige al juez, valorar jurídicamente la conducta procesal de la parte que habiendo sido citada a interrogatorio se abstiene injustificadamente de comparecer, es renuente a responder u ofrece respuestas evasivas.

A criterio de la Corte Constitucional[9] más que una sanción, es un instrumento que la ley procesal le da al juez para el ejercicio de la valoración probatoria en aras de la eficacia de la administración de justicia, en el entendido que "*El juez no puede erigir el silencio o la evasiva de uno de los sujetos procesales, como obstáculo insalvable para la búsqueda de* ***la verdad material****, que es el principal objetivo del proceso*". (Resalta la Sala).

Como acto procesal, la confesión ficta en vigencia del CPC, cuando debió aplicarse en este caso, se sujetaba a ineluctables solemnidades dispuestas por el legislador, a fin de evitar su uso arbitrario o inadecuado. Eran estas: Que se trate de interrogatorio provocado a instancia de parte, que se trate de preguntas "*asertivas admisibles*" que impliquen confesión, que el absolvente se sustraiga injustificadamente de asistir a la audiencia, y la más contundente, que en el acta se deje constancia de las preguntas que ameritan confesión cuando se trata de interrogatorio escrito, o de los hechos de la demanda, excepciones y sus respectivas contestaciones, cuando no hay interrogatorio escrito. (*Art. 210 inc. 3° Ibídem*). La *confesión ficta* no se configura ante la ausencia de tales formalidades.

---

[9] *Sentencia C-622 de 1998*

Scanned by CamScanner

En ese sentido es tajante la postura de la Corte Suprema de Justicia[10], al sentenciar: "*Esta corporación, ha dicho, en cuanto al valor probatorio de la confesión ficta o presunta que, 'cabe observar en primer término, que según el art. 210 del C. de P.C., toda confesión admite prueba en contrario y en segundo lugar, que está sujeto en lo pertinente a los requisitos generales que señala el artículo 195...' además de lo expuesto, para que haya confesión ficta o presunta, con las consecuencias de orden probatorio que se ha indicado, requiérese sine qua non que en todos los casos se hayan cumplido las formalidades que para la prueba de confesión exige la ley. Así, trátese de prueba anticipada o producida dentro del proceso, es indispensable que la respectiva petición se acomode a las normas del código de procedimiento civil. Por regla general, todos los actos procesales son solemnes, en el sentido de que no se perfeccionan y que por ende no producen sus efectos, si no se han hecho constar por escrito en el proceso*".

La exigencia procesal de cara a que se surtan todas las formalidades preestablecidas en la ley procesal para la estructuración de la confesión ficta y que de los hechos susceptibles de confesión quede precisa constancia en el acta, guarda armonía con el derecho de contradicción, toda vez que a partir de ese presupuesto se garantiza a las partes la oportunidad de probar en contrario para desvirtuar la presunción de veracidad cuando les afecta, o solicitar al juez la inclusión de otros hechos susceptibles de ser considerados ciertos.

Traídos estos derroteros al caso, tenemos que no obstante la parte demandante había aportado unos interrogatorios escritos en sobre cerrado el 28 de Octubre de 2014, un día antes de la audiencia como indicaba el art. 207 del CPC.[11], en el acta de esos interrogatorios, el juez de esa época - que no es el mismo que profirió la sentencia - no cumplió el deber procesal de abrir los sobres cerrados, calificar las preguntas y dejar constancias de aquellas preguntas asertivas admisibles susceptibles de confesión y los apoderados de los dos demandantes, presentes en la audiencia, no exigieron el cumplimiento de esas solemnidades procesales.

El Juez volvió a citarlos a interrogatorio en la audiencia inicial – Junio 15 de 2017 – y sólo asistió la demandada Clara Inés Estefa Salazar Fernández, pero igual, en el acta no se dejó constancia de los ítems respecto de los que recaería la confesión ficta.

Agregase a lo anterior, que la apoderada del demandante Alejandro Fidalgo Fonnegra, desistió de esos interrogatorios luego de la audiencia inicial – en agosto 11 de 2017 fl. 392 -, luego, son dos razones de peso para no declarar la confesión ficta por la inasistencia de los demandados Dora Salazar de Guerra y Francisco José Escobar Salazar, a sus interrogatorios de parte.

---

[10] *Cas. Civ. Sent. Feb 10/75. "G.J.", t. CLI, 1ª parte, num. 2392, pág 28-29. Cas Civ. Sent. Feb 14/91. MP Dr. Rafael Sierra Romero*

[11] *El interrogatorio será oral, si la parte que lo solicita concurre a la audiencia; en caso contrario, el peticionario deberá formularlo por escrito en pliego abierto o cerrado, que podrá acompañar al memorial en que pida la prueba o presentarlo antes de la fecha señalada p ara interrogatorio. Si el pliego está cerrado, el juez lo abrirá al iniciarse la diligencia.*
Previamente a la práctica del interrogatorio el juez calificará las preguntas formuladas en el pliego, de conformidad con los requisitos que señala el artículo 195 de este código, dejando constancia de ello en el acta

Scanned by CamScanner

En cuanto a la demandada Clara Inés Estafa Salazar, pese a que no asistió al interrogatorio a que fue citada en vigencia del CPC, si compareció a la audiencia inicial y fue interrogada ampliamente por el Juez y los apoderados de la parte demandante, de modo que no hay lugar a aplicarle las sanciones procesales reclamadas por los apelantes.

6.2.- Ya en materia de los indicios y los hechos indiciarios que deben estar probados para la prosperidad de la acción de simulación, los apelantes refieren que no hubo movimientos de dinero que pongan de presente o justifiquen que sí hubo pago del precio de venta del inmueble. El apoderado del demandante Alejandro Fidalgo Fonnegra, destaca específicamente, que en la declaración de renta del vendedor Guillermo Joaquin Fidalgo Quintero, sólo aparece como dinero en efectivo la suma de $6'450.000, y esa circunstancia no la valoró el Juez.

Ciertamente la escritura pública 617 de Marzo 2 de 2000, refiere que el inmueble fue vendido en $246'000.000 que el vendedor declara haber recibido "***en dinero en efectivo***", pero en la declaración de renta del año 2000 del señor Fidalgo Quintero (fl. 350-353), no se refleja ese ingreso. Esa declaración reporta ingresos brutos de tan solo $18'528.000 en el año 2000.

También aparecen unas cuentas por cobrar de $200'000.000, pero eso no se puede asumir como pago del precio de venta del edificio María Victoria, porque la escritura dice claramente que el pago fue recibido a entera satisfacción y no concordaría con la declaración de la señora Clara Inés, cuando afirma reiteradamente que su hermana Dora ya había pagado $100'000.000 y que ella pagó los otros $146'500.000 sin dar explicación concreta de cómo pago esa suma.

En efecto, preguntada sobre si le consta cómo recibió el señor Fidalgo Quintero los $246'000.000 que se dice haber pagado la señora Dora Salazar de Guerra, por el edificio María Victoria, refiere de forma imprecisa que su hermana Dora Salar, le habría hecho diferentes préstamos que alcanzan los $43'000.000 y que su hijo, el demandado Francisco José Escobar Salazar, recibió una herencia de USD 32.000 en 1997 que también se le habrían prestado al señor Fidalgo Quintero, por petición de éste, y hace cuentas: "*Allí habían 100 millones, luego yo le había prestado a don Guillermo varios millones porque yo tenía plata y le puedo enseñar incluso una copia de mi declaración de renta y entonces aquí están unos pagarés mire*" (CD. 00:42;17) y exhibe unos papeles que no obran como prueba en el proceso y por tanto se desconoce su contenido real.

Y continúa declarando: "*Él debía mucha plata, es decir, imaginese que se gastó 3'800.000 en cosa de cuatro años y debía dios mío, todo, entonces, yo fui la que pagué la plata*". *(...)* . Y seguidamente se contradice afirmando: "***Yo pagué por mi hermana Dora los 246 millones, después le puedo enseñar las pruebas***". (CD.47:06; 00).

El Juez le insiste que "*Aclare lo relacionado con la venta del edificio María Victoria, en cuanto a la forma como se pagó el precio...* ", Pero la demandada no ofreció una respuesta clara, sino

Scanned by CamScanner

134

evocando la supuesta existencia de diversos préstamos por parte de los demandados al señor Fidalgo Quintero y afirmando que ella, pagó 146 de los 246 millones que costó el inmueble.

El juez le insiste: "*¿Cómo le pagó esos 146 millones a su esposo?*" y contesta: "*Se le fue pagando, yo tenía un CDT en el banco de occidente de 10 millones, entonces me dijo, mija, déjeme el CDT, lo tengo allí, luego llegué a tener en la FES porque he sido muy ahorrativa, 71 millones de pesos, entonces* ***él me decía déjemelos que yo más vale hacemos eso, yo le dejo el edificio pero porque yo estoy necesitando la plata****, estoy desesperado. Y yo le iba dando ahí a medida pues de como yo iba sacando de la FES, varias veces en efectivo.*

Y peguntada por el Juez sobre si el señor Fidalgo Quintero le daba recibos o documentos de constancia de recibo de esos dineros, responde dudosa: "*mmmmm... es decir, a mí no me daba constancias de pago, a mí me dio los pagarés, me dijo,* ***esto es por si llego a faltar,*** *esas fueron las constancias que él me dio, los pagarés*".

Esta instancia advierte que para la valoración probatoria de esas declaraciones de la demandada Clara Inés Estefa Salazar Fernández, debe tenerse especial consideración a que, según lo ha pregonado la jurisprudencia, las declaraciones de las partes alcanzan relevancia probatoria, sólo en la medida en que "*el declarante admita hechos que le perjudiquen o, simplemente, favorezcan al contrario, o lo que es lo mismo, si el declarante meramente narra hechos que le favorecen,* ***no existe prueba****, por una obvia aplicación del principio conforme al cual a nadie le es lícito crearse su propia prueba*"[12].

En consecuencia, desde ya este Tribunal considera que el juez se equivocó cuando le otorgó absoluto mérito probatorio a esa declaración de la señora Clara Inés, que como se pasa a analizar, no tienen soporte en ninguna otra prueba incorporada legal y oportunamente al proceso.

Ciertamente, las atestaciones de la citada accionada, son superficiales, divagantes, nada concretas, no precisa cómo se pagó el precio señalado en la escritura N° 617, no detalla los montos supuestamente cancelados por ella, las fechas y la forma en que se realizaron esos supuestos pagos, todo lo plantea de forma abstracta, no hay rastro probatorio de los productos financieros que dice haber tenido en bancos y que los haya tomado para dárselos al vendedor, no precisa la fecha de esos supuestos movimientos para verificar si concuerdan siquiera con la época de la venta del inmueble; se presenta como persona ordenada en sus finanzas, al contrario del carácter despilfarrador que le atribuye a su extinto esposo, sin embargo, se contradice indicando, como vimos, que le entregaba plata nada despreciable, sumas en millones, sin ningún comprobante, no hay prueba de la herencia en miles de dólares que dice

---

[12] *CSJ cas Civ. Sentencia de Septiembre 13 de 1994, citada en Sent. Cas. Civ. de Julio 27 de 1999 Exp. No. 5195 y en sentencia de Junio 27 de 2007 Exp. 73319-3103-002-2001-00152-01 MP Dr. Edgardo Villamil Portilla*

Scanned by CamScanner

fueron recibidos por su hijo y mucho menos que éste se los hubiera prestado a su padrastro Guillermo Joaquín Fidalgo Quintero, lo que resulta dudoso, porque se trataba de sumas muy considerables.

Todo ello demerita que hubiera existido el pago de $246'500.000 y el juez en la sentencia, se valió de meras afirmaciones para dar por sentado de que hubo pago; indicó que, partía de la base de los $100'000.000 del usufructo, los cuales, si acaso se pagaron o no, debe aparecer en las declaraciones de renta, pero no revisa esos documentos allegados por la DIAN para tener certeza de su premisa; y lo más desacertado, dice que hubo pago, por el hecho de que los demandantes no atacaron las escrituras de hipoteca, venta y usufructo, por más de 10 años, en vida del señor Fidalgo Quintero, premisa que no tiene ningún fundamento jurídico.

La falta de prueba verídica del pago por la venta del inmueble se concatena con otro indicio muy relevante, el ***precio exiguo*** por el que se hizo la venta. Sobre esto, el juez desestimó la prueba pericial de avalúo comercial del edifico María Victoria, porque le pareció que el perito no sustentó con suficiencia las conclusiones de su dictamen.

Más allá de discutir el avalúo comercial del inmueble estimado en $1.240'319.273 para el año 2001 (fl. 69 C.2) -, se pasa a considerar como hecho notorio y conforme a las máximas de la experiencia, que el valor comercial de los inmuebles en su generalidad, es superior al avalúo catastral, no en vano la ley procesal ordena que para el remate de inmuebles, ante la ausencia de avalúo presentado por las partes, se use como base el catastral incrementado en 50% (art. 444 num. 4 CGP); a esto agréguese que según la declaración de la demandada Clara Inés Estefa Salazar Fernández, el señor Fidalgo Quintero, vivía urgido de dinero para el año 2000, incluso le atribuye conductas perniciosas que agravarían su situación económica, que la secretaria se le habría apropiado de considerables sumas de dinero de arrendamientos del edifico Fidalgo, que el señor no tenía para pagar el predial, que acudía a agiotistas, tenía embargados e hipotecados sus bienes, que *"vivía al debe"*, etc.

Siendo así, no tiene cabida lógica que el señor Fidalgo Quintero, hubiera convenido en venderle ese edificio a su cuñada, por el avalúo catastral según se consigna en la Escritura Pública N° 617 (fl. 27 C.1), pudiendo acudir al mercado inmobiliario a obtener mayor pago para satisfacción de sus presuntas necesidades financieras.

Entonces, para este Tribunal, existe el indició de un precio exiguo para la simulada compraventa del edificio María Victoria, pero advierte delanteramente, que no acoge como precio real de ese inmueble para el año 2001, el estimado por el perito de la lonja de propiedad raíz de Montería, (fl. 9-85 C.2) que trajo como prueba la parte demandante, porque sus conclusiones ya citadas, se muestran conjeturadas, especulativas, carecen de un fundamento certero que lleve a la convicción de este juez colegiado, sobre que el inmueble

Scanned by CamScanner

con sus características locativas tan peculiares, su estado de conservación y su condición jurídica de haber sido catalogado como "*patrimonio cultural nivel 1*" por la Alcaldía de Cali, haya tenido para el año 2001 un valor comercial de $1.240'319.273.

Otro indicio que guarda relación con el precio exiguo y la inexistencia del pago, es la circunstancia develada en el debate probatorio, concerniente a que no obstante la demandada Clara Inés Salazar Fernández, insiste en que pagó de su peculio $146'000.000, el inmueble se vende a favor, exclusivamente de su hermana Dora Salazar de Guerra, como compradora.

La señora Clara Inés, no supo justificar esa inconsistencia. Interrogada al respecto, respondió de forma incoherente y confusa: "*Porque como se había cancelado la hipoteca que la hipoteca estaba a nombre de mi hermana y esa plata era de mi mamá, entonces, él decidió hacerlo así, es que en esa época yo estaba metida en las cosas de mi trabajo y yo dejaba que él hiciera resolviera como quisiera él*".

Se le pregunta: "*¿Usted llegó a algún acuerdo con su hermana Dora para que le devuelva ese dinero que usted dice que pagó?* Y responde: "*Quedamos en que mi mamá le dijo a mi hermana mire, yo quiero que realmente ese inmueble, es decir, eeeh, la plata, este, pues, quede para ustedes dos, para mi hermana y para mí*".

El Juez le insiste, "*pero estamos hablando de los 146 que usted dice que pagó*" y responde: "*Si de los 146, lo otro era plata de mi hijo y la plata que mi hermana le manejaba a mi mamá que eran 100 millones*".

Nuevamente el Juez la increpa: "*Pero concrete, por qué si usted dice que pagó más de la mitad, por qué la escritura de venta sólo se hizo a nombre de su hermana Dora Salazar*". Y dice: "***Pues eso si no lo sé doctor,*** *porque eso lo decidió fue mi marido, (..) además yo tenía la esperanza que el inmueble se vendiera y que realmente me diera mi plata, porque ese inmueble era un cañengo, ese inmueble es más lo que se gasta en sostenimiento que lo que produce, (..) , pero vino la crisis del 98 y nada se vendía, entonces el decidió y yo confiaba en él que se hiciera así, es decir así como también le entregaba las platas a él*".

Como se aprecia, la demandada no sabe dar razón seria de esa inconsistencia, de por qué, si concurrió al pago del inmueble con $146'000.000, la venta se hace a favor únicamente de su hermana Dora Salazar. Previamente la señora Clara Inés, había afirmado: "*la que administraba todo era yo*", que su esposo era "*muy mal administrador de la plata*" y le atribuye conductas insanas de dilapidador, luego, no se concibe que a sabiendas de ello, diga que dejaba que resolviera los negocios como quisiera y que confiaba en él.

Scanned by CamScanner

Lo que dejan expresado todas las afirmaciones expuestas es que en el acuerdo simulatorio también participó la señora Dora Salazar y que ella solo prestó su nombre , sirvió de pantalla de su hermana Clara Ines , a quien en realidad se quería transferir el inmueble, pues no hay prueba de que la señora Dora hubiere pagado el precio de la compra , mas allá de la manifestación que al respecto hizo su codemandada, que no tiene vigor alguno proviniendo de la misma parte; y se agrega, resulta evidente que la señora Dora no adquirió ninguna obligación respecto al inmueble por cuanto en la misma fecha de la compra hizo entrega del usufructo de por vida a su hermana Clara Ines, y luego a ésta y a su hijo.

Lo anterior también tiene respaldo en la "***dejadez***" de la adquirente del inmueble, respecto de ese bien y respecto de éste proceso. En cuanto a lo primero, está demostrado que el edificio María Victoria, está en unas condiciones de conservación deplorables según el registro fotográfico del avalúo comercial, muestra de que su supuesta propietaria no se apersona de él, no obstante genera ingresos por arrendamientos; y sobre lo segundo, es evidente que la señora Dora Salazar de Guerra, no ha mostrado ningún interés en el proceso, más allá de constituir un apoderado a través de su hermana que funge como su apoderada general; y es que el examen de la foliatura pone de manifiesto que la única interesada jurídica en las resultas del proceso, no es la compradora, sino la usufructuaria Clara Inés Estefa Salazar Fernández, pues su hijo Francisco José, no ha comparecido a los litigios suscitados en torno a los bienes del señor Fidalgo Quintero, al punto que voluntariamente canceló el usufructo constituido a su favor sobre el edificio María Luisa.

Es más, en el proceso no se acredita la ***capacidad económica de la compradora***, Dora Salazar de Guerra. El juez en la sentencia asume que dicha demandada es pudiente porque la demandada Clara Inés, manifestó que aquella se dedica al arte y vive Europa, pero de eso no hay pruebas de respaldo, y dijimos, la declaración de aquella en lo que la favorece no tiene mérito probatorio pues el hecho de que Dora, tenga una actividad de esas, además de no estar demostrada, no implica que tenga poderío financiero.

En cuanto a la declaración de renta de la señora Dora Salazar, solo se aporta la de los años gravables 2000 y 2001 (fl. 372 y ss.) de suerte que no hay forma de conocer si del año 1999 al 2000 hubo incremento patrimonial por la adquisición del edificio María Victoria. Ahora, para darle valor probatorio a esos documentos contables era necesario que la demandada, como interesada en demostrar la veracidad de la compraventa del inmueble, allegara el concepto de un experto que indique cómo puede verse reflejado ese negocio en la declaración ante la administración de impuestos, pero ninguna prueba se allegó en ese sentido, simplemente por iniciativa del juez se recaudó de la DIAN esas declaraciones, sin que se explique la ciencia de esa prueba documental.

Scanned by CamScanner

La *capacidad económica de la demandada* Clara Inés Salazar Fernández, no viene al caso estudiarla en cuanto a la Compraventa, porque no es quien aparece como compradora del inmueble y sus afirmaciones sobre haber aportado $146'000.000 para que su hermana adquiera el edificio, no tienen fundamento probatorio, como ya se explicó. Lo mismo ocurre con el presunto pago de $100'000.000 a su hermana por la constitución del primer usufructo instrumentado en la Escritura Pública N° 617, pues no existe ninguna prueba de esa transacción.

Y respecto del demandado Francisco José Escobar Salazar, no interesa para el asunto su capacidad económica, porque su participación en el entramado de negocios jurídicos del edificio María Victoria, sólo lo hace aparecer como beneficiario gratuito de un usufructo. Y a esto se agrega un indicio que no fue apreciado probatoriamente por el Juez: Según consta en el certificado de tradición del edificio María Victoria, (fl. 255 vto.), el demandado Francisco José Escobar Salazar, por medio escritura pública N° 2611 de agosto 20 de 2010 - estando en curso este proceso - canceló voluntariamente el usufructo que se había constituido en su favor por medio de la escritura N° 3554 aquí impugnada.

Este último acto del referido demandado, visto en conjunto con su desidia procesal y con lo afirmado por su señora madre, Clara Inés, referente a que él no quiso pelear sus derechos sobre el edificio Fidalgo, conciliado en el Juzgado Sexto Civil del Circuito de Cali, porque "*no tenía tiempo*", conlleva sin duda a formar un sólido indicio de la simulación de la venta y de la constitución de usufructos a favor de aquellos , pues esos actos forman parte del andamiaje para sustraer del haber de la herencia del señor Fidalgo Quintero todos sus inmuebles, pues no hay razón para que se despoje sin más el señor Escobar del usufructo a su favor.

Otro indicio de la simulación es la eventual falta de interés que pudo tener el señor Fidalgo Quintero, de vender el edificio María Victoria. Sobre este punto el juez dio por probado con la sola afirmación de la demandada Clara Inés, que el señor era un ebrio libidinoso y que esa sería la razón por la que vendió ese edificio y lo dice categóricamente así : "*Entonces el señor Guillermo, tenía interés de vender, de adquirir dinero a fin de atender sus necesidades desde el punto de vista tendientes a lo que él se dedicaba ya, al licor y a las mujeres, entonces él tenía y sentía una necesidad de vender y si su comportamiento era ese, obviamente no podría tener recursos en ese momento para respaldar ese tren de gastos*".

Sin embargo, esas conclusiones del funcionario son infundadas, se itera, le dio a la declaración de la señora Clara Inés, unos alcances probatorios que no tiene, del solo dicho de esa demandada el juez da por cierto y llega hasta deducir subjetivamente, que el señor Fidalgo Quintero, "*sentía necesidad de vender*", que no tenía más recursos y hasta supone que los gastos en ese supuesto desenfreno, serían cuantiosos. Pero nada de eso está probado en el expediente.

Scanned by CamScanner

El interés en vender realmente el edificio María Luisa por parte del señor Fidalgo Quintero, no está demostrado y evidencia de ello es la coincidencia temporal de esa negociación con la venta de ocho (8) oficinas, cuatro (4) aparta estudios y una (1) alcoba) del edificio Fidalgo, a favor de la señora Clara Inés Estefa Salazar, por medio de las escrituras públicas N° 1556 de Mayo 22 de 2000 y 1738 de Junio 2 de 2000, de la Notaria Primera de Cali. Victoria, prueba que el juez no apreció.

Esto porque lo que deja en claro esa situación es la voluntad del señor Fidalgo de disponer de todos sus bienes a favor de su esposa, mediante negocios realizados directamente con ella y a través de la hermana , no una necesidad económica para realizar tales negociaciones ante el precio exiguo y no prueba de su pago, lo que sube de punto cuando anotamos que la venta del edifico Fidalgo a la señora Clara Ines también fue atacada de simulada y esta concilió en el proceso que se seguía ante el Juzgado Sexto Civil del Circuito de Cali, devolviendo a los señores Alejandro Fidalgo Fonnegra y Guillermo Fidalgo Micolta, buena parte el derecho de dominio de los inmuebles materia de esos contratos, según consta en las copias aportadas al proceso de tal actuación .

No puede pasarse por alto que hay fuerte similitud entre la compraventa de inmuebles del Edificio Fidalgo y la compraventa del Edificio María Victoria: se celebraron por la misma época, en marzo, mayo y junio de 2000; el precio en todas las ventas fue el avalúo catastral y en todas están involucradas la señora Clara Ines y su grupo familiar más cercano, hermana e hijo, participando como compradores, usufructuarios, y además como beneficiario el hijo Escobar Salazar aquí demandado de los bienes que le correspondían a ella en la conciliación, sin que exista prueba de ninguna deuda del señor Fidalgo para con aquél , situación muy similar a lo que ocurre en este asunto en el que tampoco se acredita una deuda del señor Fidalgo con Dora, en la que pretendió sustentar la compraventa del edificio María Luisa la codemandada Clara Ines.-

Obra así mismo como indicio de las simulaciones, el poder general otorgado por la demandada Clara Inés Estefa Salazar Fernández, a su esposo el vendedor Fidalgo Quintero, por medio de Escritura Pública N° 1509 de Mayo 14 de 2001, para que le administre todos sus bienes y negocios, poder que se otorga en época muy cercana a la de los negocios aquí tachados de simulados y que deja al descubierto el entramado tejido en este asunto pues aunque el señor Fidalgo se despoja de sus bienes quedando estos a nombre de su esposa y de la hermana de su esposa y que ésta era la usufructuaria y luego también su hijo , quien continuaba administrando los mismos y percibiendo los frutos era el señor Fidalgo.

Scanned by CamScanner

Lo anterior esta refrendado con la confesión de la señora Clara Inés, en el interrogatorio, cuando preguntada sobre: "*Porque ese usufructo en su favor después usted lo canceló y lo constituyen a favor suyo y de su hijo*", responde: "***Porque mi marido quería reponerle a Francisco la plata, es decir, el quedó de pagarle los intereses y no se los pagó, entonces dijo, yo quiero reponerle a Francisco esa plata y me da pena***", respuesta que deja al descubierto que el señor Fidalgo Quintero, seguía administrando el inmueble, y no solo eso, fungiendo como verdadero propietario, porque no obstante haber vendido supuestamente a la señora Dora Salazar en Mayo de 2000, dos años después, en Septiembre 30 de 2002, determina la constitución de un usufructo a favor del hijo de su esposa.

La prueba indiciaria de simulación, por antonomasia, es el *parentesco* de los contratantes y este asunto es emblemático en ello pues la venta y usufructos se han dado entre esposo, cuñada, esposa e hijastro, sin pruebas de flujo de dinero entre ellos, con un precio de venta exiguo y un antecedente de conciliación sobre otros contratos simulados en los que intervino el mismo grupo familiar.

De otra parte, el hecho de que el edificio Maria Victoria, mantuviera distintos gravámenes y medidas cautelares, si bien, eventualmente podría ser muestra de una deficitaria situación económica del señor Fidalgo Quintero, no lo es en este asunto por cuanto no está demostrada tal dificultad económica y menos que la negociación hubiere servido para tal fin, pues se reitera, no solo el precio fue exiguo sino que no se demuestra que hubiere entrado al patrimonio del vendedor suma alguna de dinero por ese concepto.

El Juez afirmó que no hay prueba de animadversión entre el señor Fidalgo Quintero y su hijo y nieto, demandantes, por lo que no concibe que quisiera defraudarlos sustrayendo sus bienes de la herencia, pero la señora Clara Inés, en su declaración dejó aflorar que ellos no tuvieron ninguna atención, ni afecto, que en su lecho de enfermo le correspondió a ella asumir el rol de enfermera y que en caso de que el muriera seria a ella a quien sí le afectaria, lo que explica que el señor Fidalgo quisiera sustraer de la herencia sus bienes para donarlos a su esposa .

En resumen, son muchos los hechos indicadores y los indicios que revelan en este asunto la simulación de las negociaciones - compraventa y usufructos - cuestionados: El parentesco entre los contratantes, el móvil para simular, el tiempo sospechoso del negocio, la falta de prueba de la capacidad económica de la compradora, la ausencia de movimientos de dinero para el pago del precio, el antecedente del proceso de simulación sobre otros bienes del señor Fidalgo, el usufructo coetáneo con la venta a favor de la esposa y luego de la esposa e hijo de ésta, el hecho de que el vendedor continuara con la administración del inmueble y disponiendo del mismo, la desidia de la señora Dora respecto a este proceso y respecto al inmueble, la renuncia del

Scanned by CamScanner

demandado Escobar Salazar al usufructo en el transcurso de este trámite, indicios que examinados en su conjunto, labor que no hizo juiciosamente el *a-quo*, resultan determinantes, concordantes, convergentes y acordes con la prueba, para combatir la seriedad de la compraventa celebrada en la escritura pública N° 617 y la constitución de los usufructos, tanto en ese instrumento público como en la escritura N° 3554, por cuanto no fueron en realidad tales negocios los que se quisieron realizar, sino la donación del inmueble por parte del señor Fidalgo a su esposa Clara Inés, a través de su hermana Dora, quien fungió como testaferro pues no contrajo en realidad ninguna obligación ni mostró interés alguno en el inmueble o en este proceso, donación concretada con la entrega del usufructo por parte de Dora a Clara Inés y luego a Clara Inés y a su hijo, al que ya renunció este último, dejando en evidencia que aquella era la destinataria de la donación y del usufructo, tanto así que es quien ha administrado el inmueble desde el fallecimiento de su esposo y ha percibido sus frutos civiles.

Por tanto, a diferencia de lo que concluyó el juez de primera instancia, demostrada la simulación del contrato de compraventa y del usufructo por cuanto el primero corresponde en realidad a una donación del señor Fidalgo Quintero, a su esposa Calara Inés, realizado a través de interpuesta persona - la hermana Dora - y el segundo a la figura utilizada para que la beneficiaria de la donación entrara a administrar el inmueble donado, las pretensiones de la demanda prosperan, para declarar la simulación relativa de tales contratos.

7.- La parte demandante afirma en la pretensión segunda de la demanda, que la soterrada donación es "*absolutamente nula por falta de insinuación, en cuanto su valor excede lo autorizado por la ley*".

El artículo 1458 del código civil, modificado por el artículo 1° del Decreto 1712 de 1989, establece que "*Corresponde al notario autorizar mediante escritura pública las donaciones cuyo valor excedan la suma de cincuenta (50) salarios mínimos mensuales, siempre que donante y donatario sean plenamente capaces, lo soliciten de común acuerdo y no se contravenga ninguna disposición legal.*
Las donaciones cuyo valor sea igual o inferior a cincuenta (50) salarios mínimos mensuales, no requieren insinuación".

Y el artículo 3 de la misma codificación dispone que "*La escritura pública correspondiente, además de los requisitos que le son propios (...) deberá contener la prueba fehaciente del valor comercial del bien.....*".

Sobre los alcances de aquella norma, en sentencia SC6265-2014 de Mayo 14 de 2014. MP Dr. Jesús Vall De Rutén Ruiz, la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia, puntualizó que: "*la jurisprudencia ha sido pacífica al entender que los alcances de la modificación legislativa*

Scanned by CamScanner

138

de 1989 no son otros que, por una parte, facultar al notario donde antes sólo podía obrar el juez, y por otra, aumentar y actualizar el parámetro cuantitativo del requisito de la insinuación; ***de donde acertadamente se infiere que cualquier negocio jurídico celebrado en cuantía inferior a la establecida por el legislador, o la porción de aquél que no supere dicho baremo, conserva su validez en razón a la naturaleza y finalidad de la referida exigencia.(..)"***

Y respecto al citado artículo 3 continuó indicando la Corporación: *"Del recto y armónico entendimiento de estos preceptos se infiere con precisión que la tasación de las donaciones, a efecto de determinar su valía hace necesario la insinuación, debe surgir del valor que los activos involucrados tienen en el comercio (...) Es que como lo tiene dicho la Corte "El avalúo catastral y el avalúo comercial tienen naturalezas, metodologías y finalidades diferentes que impiden asimilarlos (...)*

En el caso bajo estudio, demeritado el dictamen rendido por el perito de la Lonja de Propiedad Raíz de Montería, este Tribunal se acoge a los derroteros de la ley procesal civil sobre avalúo de inmuebles, para tener conforme al artículo 444 núm. 4 ibídem, que a lo sumo, el precio del edificio María Victoria en el año 2001 debió ser de por lo menos su avalúo catastral incrementado en un 50%, es decir, $369'750.000[13], luego, con un SMLMV para el año 2000 de $260.100, todo lo que exceda de 50 SMLMV de aquella época, esto es de **$13'005.000** es nulo por falta de insinuación, siendo válida la donación hasta esa suma porque para ella no se exige insinuación.

Precisamente, en la sentencia SC1078-2018 de Abril 13 de 2018, MP. Dr. Aroldo Wilson Quiroz M., sustitutiva del fallo casado en la citada sentencia SC6265-2014, la Corte ilustra que "*En conclusión, deben subsistir de manera parcial las donaciones, puesto que la nulidad sólo puede darse por el exceso, como así, por cierto, fue considerado en la decisión de la Corte precursora de este fallo de reemplazo, donde también quedó elucidado que la valoración debe hacerse con asiento en los avalúos comerciales de los inmuebles y no en los catastrales, estimación que es vinculante y que se trajo a colación al sentarse las bases metodológicas de esta providencia, pues quedó fijado que, según el artículo 3 del decreto 1712 de 1989 y la jurisprudencia decantada en la materia, para verificar el costo de la donación y el límite que hace necesaria la insinuación, debe acudirse a «la prueba fehaciente del valor comercial del bien»; (...)*".

Por ende la donación que se le hizo a la señora Clara Inés, por parte de su esposo y a través de su hermana como testaferro, debe subsistir parcialmente por **$13'005.000** que equivalen al **3,5172%** y declararse invalida en el excedente, esto es en **$356'745.000,** que corresponde al **96,4828%**, que habrá de restituirse por la demandada Clara Inés Estefa

[13] *246'500.000 + 50%*

Scanned by CamScanner

Salazar Fernández, a la sucesión del señor Fidalgo Quintero, pues su patrimonio es el que pretenden recomponer los herederos demandantes con ese inmueble y sus frutos.

Y en cuanto a la constitución de los usufructos, por corresponder a una manifestación de la donación oculta y no a la misma donación, quedarán sin valor alguno.

8.- La nulidad de la donación tiene sus efectos, que implican retrotraer las cosas a su estado inicial, además de las restituciones mutuas a que refieren los artículos 961 y s.s. del CC, de allí la procedencia de la restitución del inmueble y de sus frutos, ambos en el porcentaje del **96,4828%.**

En esta instancia se recaudó una prueba de oficio que consistió en designar un perito que determine los frutos civiles percibidos y que se pudo haber percibido el edificio María Victoria desde el año 2000, fecha de los contratos simulados, hasta la actualidad. El experto designado concluyó que por arrendamientos de los locales comerciales de ese edificio, en ese lapso se pudo haber percibido **$953'909.327**, pero como del acervo probatorio se concluye que el señor Guillermo Joaquín Fidalgo Quintero, administraba el inmueble por contrato de tal índole que celebró con su esposa Clara Inés, considera la Sala que los frutos a restituir por ésta a la sucesión del señor Fidalgo, serán los causados con posterioridad a la muerte de aquel, ocurrida el 23 de abril de 2008, esto es a partir de **mayo de 2008** y en el porcentaje indicado del **96,4828%.**

El dictamen cumplió con las exigencias del art. 226 del CGP, como que el perito anexó los documentos que le sirvieron de fundamento, suministraos por la demandada Clara Inés Estefa Salazar Fernández, y los documentos que acreditan su idoneidad y experiencia, los cuales permanecieron en al Secretaría de la Sala Civil de esta Corporación por más de diez (10) días a disposición de las partes, en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 231 del CGP, sin que se recibiera contradicción sobre ese aspecto en la audiencia.

El perito explicó que sus cálculos parten de haber establecido que el inmueble tiene cinco locales comerciales ocupados con igual número de establecimientos de comercio, cuatro de ellos generando renta, según declaraciones de la demandada Clara Inés Estafa Salazar Fernández y documentos aportados por esta y arrendatarios de los locales y el quinto y más grande de 230 m^2, donde funciona un restaurante – La Hoguera – de propiedad del señor Erasmo Marín, quien afirmó, coadyuvado por la referida demandada, que nunca ha pagado cánones porque el señor Fidalgo Quintero, en vida, le permitió estar en el local a cambio de cuidar el inmueble de su deterioro, cuestión que no fue demostrada en este proceso y que abrió paso a que este Tribunal ordene el cálculo de los frutos civiles que pudo haber

Scanned by CamScanner

135

generado ese inmueble; y fundado para los cuatro locales en el precio actual del arrendamiento y para el local de 230 m^2 en un estudio de mercado sobre cuál debería ser su precio de alquiler, el perito hizo una proyección retrospectiva de esos cánones de 2019 fijándolos año a año hasta el 2000, valiéndose del IPC + 1.

En términos de la sujeción de la prueba a las exigencias del CGP, tenemos que el dictamen fue claro, preciso, exhaustivo y detallado. El perito explicó con solvencia la forma en que obtuvo la información de base para sus cálculos sin recibir reproche de los apoderados de las partes sobre ese tópico e igualmente ilustra sobre cuál fue el método e investigaciones de mercado que efectuó para realizar su labor, los cuales no se muestran contrarios a la ley y no fueron redargüidos.

En consecuencia, acorde con las conclusiones del perito, expuestas a las partes en la audiencia, la suma a pagar por la demandada Clara Inés Estefa Salazar, a la sucesión del señor Guillermo Joaquín Fidalgo Quintero, por concepto de frutos civiles percibidos y que se pudieran percibir del predio que nos ocupa, es la siguiente:

CONSOLIDADO FRUTOS CIVILES DESDE MAYO DE 2008	
Local donde actualmente funciona establecimiento "Licores La Defensoria"	$106'352.823
Local donde actualmente funciona "Kumis Kasimiro"	$132'968.031
Local donde actualmente funciona "Miscelánea 8 a 9"	$ 59'823.464
Local donde actualmente funciona "Comidas Rápidas"	$ 73'223.920
Local donde actualmente funciona el resturante La Hoguera	$212'071.587
SUBTOTAL	**$584'439.825**
(-) MENOS 3,5172%	$20'555.917
TOTAL	**$563'883.907**

Por todo lo expuesto, la sentencia de primera instancia habrá de revocarse para en su lugar disponer la simulación relativa de la compraventa y los usufructos cuestionados, que en realidad corresponde a un negocio de donación y actos jurídicos efectuados para concretarla, y como la simulación precisaba de insinuación y no la tuvo, habrá de declararse la nulidad de la misma en lo que exceda de los 50SMLMV, la cancelación de los negocios en lo que corresponde , la inscripción en la matricula inmobiliaria y la restitución del inmueble y de los frutos en la cuantía indicada de **$563'883.907,** por parte de la señora Clara Inés Estefa Salazar Fernández, a la sucesión del señor Guillermo Joaquin Fidalgo Quintero.

Suficiente lo expuesto para que esta Sala Civil de Decisión del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cali conformada por la Dra. Ana Luz Escobar Lozano como Magistrada Ponente y

Scanned by CamScanner

los Drs Jorge Jaramillo Villarreal y Cesar Evaristo León Vergara, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVA:

PRIMERO.- REVOCAR la Sentencia N° 139 de Diciembre 12 de 2018, proferida por el Juez Quinto Civil del Circuito de Cali, en el proceso de Simulación instaurado por **ALEJANDRO FIDALGO FONNEGRA** y el litis consorte **GUILLERMO ALBERTO FIDALGO MICOLTA** contra **CLARA INÉS ESTEFA SALAZAR FERNÁNDEZ, DORA SALAZAR DE GUERRA y FRANCISCO JOSÉ ESCOBAR SALAZAR.**

SEGUNDO.- DECLARAR que son **RELATIVAMENTE SIMULADOS,** los negocios jurídicos de ***Compraventa*** y ***Constitución de Usufructo,*** contenidos en la escritura pública N° 617 de Marzo 2 de 2000 de la Notaría Primera de Cali; y el ***Usufructo*** que persiste a favor de la señora Clara Inés Estefa Salazar Fernández, constituido en la Escritura Pública N° 3554 de Septiembre 30 de 2002 de la Notaría Primera de Cali, que recaen sobre el edificio María Victoria, ubicado en la Calle 10 con carrera 3 esquina de Cali, con nomenclaturas, 3-04, 3-08, 3-20 y 9-70, distinguido con matrícula inmobiliaria 370-38874.

TERCERO.- DECLARAR que el acto jurídico real no fue compraventa sino una **DONACIÓN** de Guillermo Joaquín Fidalgo Quintero, a Clara Inés Estefa Salazar Fernández, del inmueble distinguido con matrícula N° 370-38874.

CUARTO: DECLARAR la **NULIDAD** de la aludida Donación en lo que excedió del equivalente a cincuenta (50) salarios mínimos legales mensuales vigentes en el año 2000.

En consecuencia, la demandada Clara Inés Estefa Salazar Fernández, queda con un porcentaje del derecho de dominio del inmueble en cuestión, distinguido con matrícula N° 370-38874 del **3,5172%** y la sucesión del señor Guillermo Joaquín Fidalgo Quintero, con un porcentaje de **96,4828%.**

QUINTO.- ORDENAR LA CANCELACIÓN parcial de la donación oculta contenido en la escritura pública N° 617 de Marzo 2 de 2000 de la Notaría Primera de Cali en cuanto al porcentaje de propiedad que le queda a la sucesión del señor Fidalgo Quintero del **96,4828%**, y se ordena igualmente inscribir esta cancelación parcial en el correspondiente folio de matrícula inmobiliaria 370-38874, decantando que la donación es válida en un **3,5172%** y nula en el **96,4828%**. Líbrense los oficios de rigor.

SEXTO.- ORDENAR LA CANCELACIÓN del usufructo contenido en la citada escritura 617 de Marzo 2 de 2000 de la Notaría Primera de Cali, así como del usufructo constituido en la escritura 3554 de septiembre 30 de 2002 de la Notaria Primera de Cali, ambos a favor de la

Scanned by CamScanner

señora Clara Inés Estefa Salazar Fernández. Se ordena también inscribir esta cancelación en el citado folio de matrícula inmobiliaria del edificio María Victoria.

SEPTIMO: ORDENAR a la demandada Clara Inés Estefa Salazar Fernández, que **RESTITUYA** el **96,4828%** del inmueble a la sucesión del señor Guillermo Joaquín Fidalgo Quintero. E igualmente como restitución mutua pagará a dicha sucesión la suma de **QUINIENTOS SESENTA Y TRES MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS SIETE PESOS** M/cte. **($563'883.907),** por concepto de frutos civiles del inmueble en cuestión - edificio María Victoria, matrícula inmobiliaria 370-38874 hasta Noviembre de 2019, más los que se causen hasta a entrega material del inmueble, liquidados bajo los mismos términos de los cánones de arrendamiento reconocidos.

Dicha suma de **$563'883.907**, se deberá pagar con intereses legales a partir de la ejecutoria de esta providencia y los frutos civiles que se causen de tracto sucesivo futuro se deberán pagar con intereses legales desde la fecha de su causación.

OCTAVO: Condenar en costas, de las dos instancias a los demandados. Liquídense por secretaría del Juzgado incluyendo como agencias en derecho de esta instancia, la suma de **$4'000.000**.

NOVENO.- Devuélvase el expediente al juzgado de origen.

NOTIFIQUESE,

Los Magistrados,

ANA LUZ ESCOBAR LOZANO

JORGE JARAMILLO VILLARREAL **CESAR EVARISTO LEON VERGARA**

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL
SECRETARIA SALA CIVIL

Cali, 12 DIC 2019

En Estado No. 219 de hoy notifiqué a las partes el auto anterior, a las 8 A.M.

El Secretario,

María Eugenia García Contreras
Secretaria

Scanned by CamScanner

JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI

RAD: 760013103004-2009-00270-00

Santiago de Cali, diecisiete (17) de julio de dos mil veinte (2020).

Teniendo en cuenta que en providencia del 11 de diciembre de 2019, la Sala Civil del Tribunal Superior de Cali resolvió *"...REVOCAR la sentencia No. 139 de Diciembre 12 de 2018"*, decisión respecto de la cual se había concedido recurso extraordinario de casación, no obstante se desistió del mismo, el Despacho:

DISPONE:

OBEDÉZCASE Y CÚMPLASE lo resuelto por el Superior mediante providencia del 11 de diciembre de 2019 (fls 128-140 Cdno Tribunal).

NOTIFÍQUESE

WILSON RICARDO VÁSQUEZ GÓMEZ
JUEZ

02f

JUZGADO 5 CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI
SECRETARIA
EN EL ESTADO No. 39

EN LA FECHA, 23 JUL 2020
NOTIFICO A LAS PARTES EL CONTENIDO DEL AUTO ANTERIOR, SIENDO LAS 8:00 AM.

MARTHA ISABEL YELA GARCÍA
SECRETARIA

WWW.RAMAJUDICIAL.GOV.CO

CONSTANCIA SECRETARIAL: julio 25 de 2022, paso a despacho del señor Juez, el presente expediente digital informándole que la parte solicitante allegó el 13 de julio del corriente, encontrándose aún dentro del término, escrito de subsanación de la demanda. (**Providencia notificada por Estado No. 113 del 06 julio de 2022).** Sírvase proveer.

LILIANA TOBAR VARGAS
Secretaria.

REPÚBLICA DE COLOMBIA

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO OCTAVO DE FAMILIA DE ORALIDAD DE CALI

Clase:	Sucesión Intestada
Solicitante:	Alejandro Fidalgo Fonnegra
Causante:	Guillermo Joaquín Fidalgo Quintero
Radicación No.	760013110008-2022-00356-00

Auto Interlocutorio No.1.399
Santiago de Cali, julio 26 del año dos mil veintidós (2022)

Se advierte en el escrito de subsanación allegado que la parte actora realizó las actividades correspondientes para obtener los registros civiles de Matrimonio y de Nacimiento como fue ordenado en la providencia que inadmitió la demanda, las cuales se encuentran a la espera de una efectiva respuesta y al corregirse los demás puntos que impidieron inicialmente imprimirle el trámite correspondiente al presente proceso, encuentra el Despacho que es procedente dar apertura a la **SUCESIÓN INTESTADA y LIQUIDACIÓN DE SOCIEDAD CONYUGAL** por reunirse los requisitos de los artículos 82, 84, 488, 489 y 523 y s.s. del C.G.P., por tal motivo, se dispondrá la apertura de la sucesión y conjuntamente la liquidación de la sociedad conyugal, para tal efecto se harán los ordenamientos de ley.

Por lo expuesto el Juzgado, DISPONE:

1.- DECLARAR abierto y radicado el proceso de sucesión intestada y liquidación de sociedad conyugal del causante **GUILLERMO JOAQUÍN FIDALGO QUINTERO** fallecido en Santiago de Cali, el 23 de abril del año 2008, quien se identificó en vida con la cédula de ciudadanía No. 2.414.420.

2.- RECONOCER como heredero por representación del causante, al señor ALEJANDRO FIDALGO FONNEGRA, quien acepta la herencia con beneficio de inventario.

3.- CITAR a GUILLERMO ALBERTO FIDALGO MICOLTA en calidad de hijo del causante y CLARA INÉS ESTEFA SALAZAR FERNÁNDEZ en calidad de cónyuge supérstite, para los efectos indicados en el artículo 492 del C.G.P., hágase los requerimientos mediante notificación de esta providencia a los citados personalmente, como lo disponen los artículos 291 a 293 del C.G.P., o en los términos del artículo 8º de la Ley 2213 de 2022.

4.- ORDENAR el emplazamiento por secretaría del Juzgado de todas las personas que se crean con derecho a intervenir en la presente mortuoria y conjuntamente liquidación de sociedad conyugal del causante **GUILLERMO JOAQUÍN FIDALGO QUINTERO**, de conformidad con lo reglado en el artículo 490 y 108 del C.G.P., Artículo 10 de la Ley 2213 de 2022.

5.- ORDENAR la inclusión del presente trámite sucesoral en el Registro Nacional de Procesos de Sucesión tal como lo dispone el art. 8º del Acuerdo PSA0014-10118 de 2014 de la Sala Administrativa del Consejo Superior de la Judicatura.

6.- DECRETAR el embargo y secuestro de los derechos que le corresponden del bien relacionado como de propiedad del causante **GUILLERMO JOAQUÍN FIDALGO QUINTERO** identificado con la Matricula Inmobiliaria No. 370-38874, registrados en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, Valle. Por la secretaría, líbrese los oficios a la ORIP de esta ciudad.

7.- NEGAR el embargo de los cánones de arrendamiento percibe la señora CLARA INES ESTEFA SALAZAR por no a hacer parte de los bienes a inventariar del causante, dado que pertenecen en la cuota parte respectiva a los herederos de conformidad con el artículo 1395 del c.c.

8.- RECONOCER personería para actuar dentro del presente proceso al abogado GUSTAVO ALBERTO HERRERA ÁVILA identificado con la cédula de ciudadanía No. 19.395.114 y Tarjeta Profesional No. 39.116 del C.S.J. conforme a las voces en que le fue conferido el mandato.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE

HAROLD MEJÍA JIMÉNEZ
Juez.

GRR

Firmado Por:
Harold Mejia Jimenez
Juez
Juzgado De Circuito
Familia 008 Oral
Cali - Valle Del Cauca

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

Código de verificación: **d1a70df1ba34a4573e17b6710ed196154c6331620cf40bfa6529b1a24a00c62a**
Documento generado en 26/07/2022 04:05:39 PM

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

-61
22

Cali (Valle) febrero 17 de 2021.

Señores

LOCAL COMERCIAL "RESTAURANTE LA HOGUERA"

EDIFICIO HOTEL MARIA VICTORIA

CALI (Valle)

REFERENCIA: CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DEL LOCAL COMERCIAL.

Cordial saludo,

ALEJANDRO FIDALGO FONNEGRA, mayor de edad, con domicilio en la ciudad de Montería, identificado con la cedula de ciudadanía No: 78.750.984 y GUILLERMO ALBERTO FIDALGO MICOLTA, mayor de edad y vecino de la ciudad de Bogotá D.C., identificado con la Cédula de Ciudadanía No 16.626.987, actuando en nuestro carácter de legítimos y únicos herederos del señor GUILLERMO FIDALGO QUINTERO y en consecuencia propietarios del edificio HOTEL MARIA VICTORIA, de la manera más atenta nos dirigimos a usted con el fin de requerir el cumplimiento de sus obligaciones como ARRENDATARIO del local comercial que usted utiliza en el que funciona el establecimiento denominado "RESTAURANTE LA HOGUERA" previas las siguientes consideraciones:

1.- El Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cali, en sentencia de segunda instancia de fecha diciembre 11 de 2.019 la cual se encuentra debidamente ejecutoriada, dentro del proceso de simulación instaurado por los suscritos: CLARA INES STEFA SALAZAR, DORA SALAZAR DE GUERRA Y FRANSISCO JOSE ESCOBAR SALAZAR, ordeno entre otros asuntos, en el artículo séptimo lo siguiente:

"ORDENAR a la demandada CLARA INES STEFA SALAZAR FERNANDEZ, que restituya el 96.4828% del inmueble a la sucesión del señor Guillermo Joaquín Fidalgo Quintero....."

2.- Debido a la emergencia sanitaria ocasionada por el COVID-19, se ha demorado los registros correspondientes a lo ordenado por el Tribunal en la sentencia ya mencionada, razón también en la demora de iniciar los requerimientos de Ley en nuestro carácter de propietarios del edificio HOTEL MARIA VICTORIA.

3.- Conocemos y así se demostró en el procesa de simulación adelantado el que se inició en el año 2.009, que ustedes ocupan el local que está ubicado en el edificio ahora de nuestra propiedad, por lo que por este medio los estamos requiriendo para que presenten constancia de pago de los cánones de arrendamiento a partir del 01 de enero de 2.020.

A.F

62
23

Para facilitar el cumplimiento al requerimiento que estamos extendiendo, les comunicamos que hemos designado a la inmobiliaria de propiedad del señor GERARDO ALBERTO LEON JIMENEZ, ubicada en la avenida 4 N No:8 n 37 apto. 1902 edificio El Castillo, celular No: 3122239580 teléfono fijo 8819332, para que administre el contrato de arrendamiento sobre el local comercial que ocupan en su condición de ARRENTARIOS.

Agradecemos su atención y valiosa colaboración para ajustar a las actuales circunstancias legalmente las condiciones del precitado contrato.

Atentamente,

ALEJANDRO FIDALGO FONNEGRA

C.C. No:78.750.984.

GUILLERMO ALBERTO FIDALGO MICOLTA.

C.C. No: 16.626.987

~~03~~
24

Cali, 18 de Marzo de 2021

SEÑOR:

ERASMO MARIN

Restaurante La Hoguera

Arrendatario Local Calle 10 # 3 – 38

L. C.

CORDIAL SALUDO:

Hace ya varios envié un comunicado informando el nuevo propietario y administración del local que usted ocupa, caso omiso no se ha recibido ninguna respuesta de parte suya.

Para su información el contrato de arrendamiento será firmado el viernes 19 de marzo de 2021 a las 10am, en la notaria 4ª. Ubicada en la calle 7 con carrera 25 esquina.

Precio del canon $ 2.000.000

AGRADEZCO SU ATENCION,

ATENTAMENTE,

GERARDO A. LEON JIMENEZ

T. 3122239580

~~64~~
25

Cali, junio 9 de 2021

Señor
ERASMO MARIN
RESTAURANTE LA HOGUERA
Calle 10 No. 3-38
Cali, Valle del Cauca

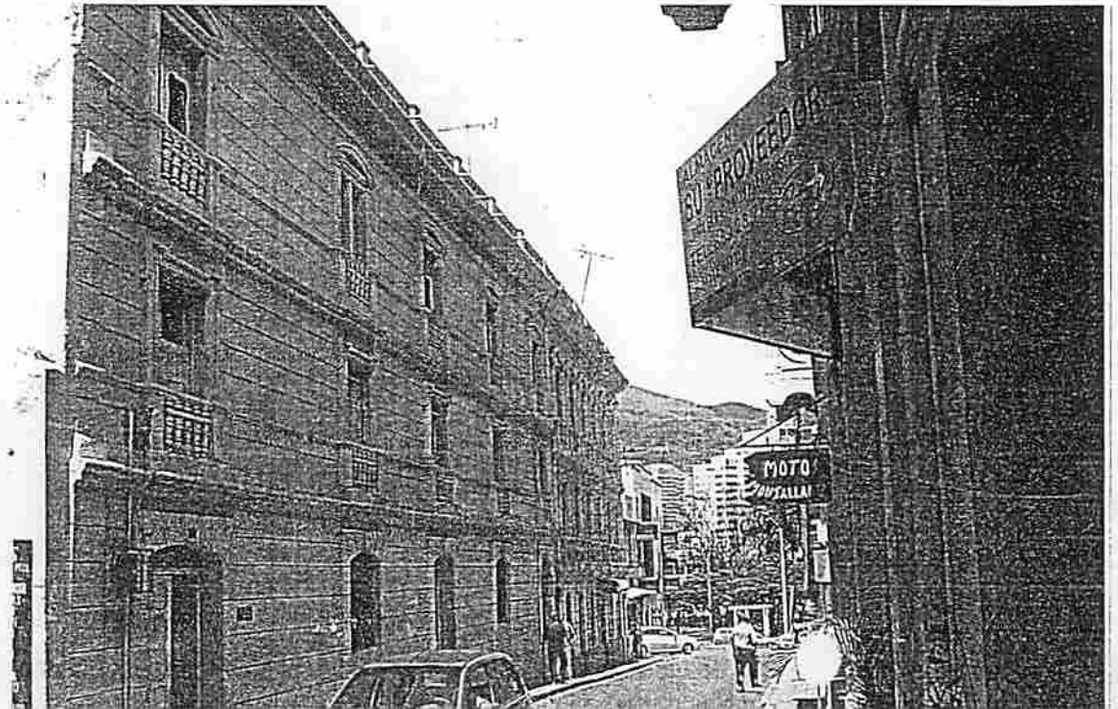
ASUNTO: INVITACION TERMINACION CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO POR AMENAZA DE RUINA DEL INMUEBLE OBJETO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

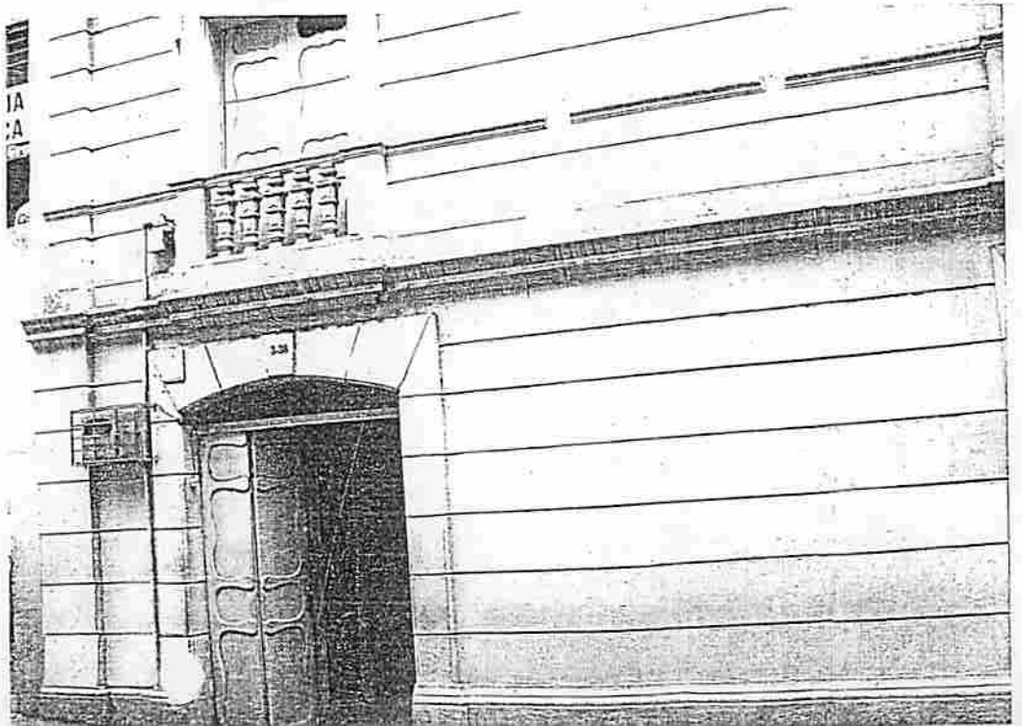
En mi calidad de heredero del causante y propietario del bien inmueble, señor GUILLERMO JOAQUIN FIDALGO QUINTERO, inmueble en el que se encuentra ubicado el local comercial objeto del contrato de arrendamiento en el que usted funge como arrendatario, me permito invitarlo a efectuar la entrega voluntaria del inmueble, la razón fundamental el hecho absolutamente evidente de la amenaza de ruina que pesa sobre el local, situación que no podrá ser solucionada hasta tanto no culmine el trámite sucesoral.

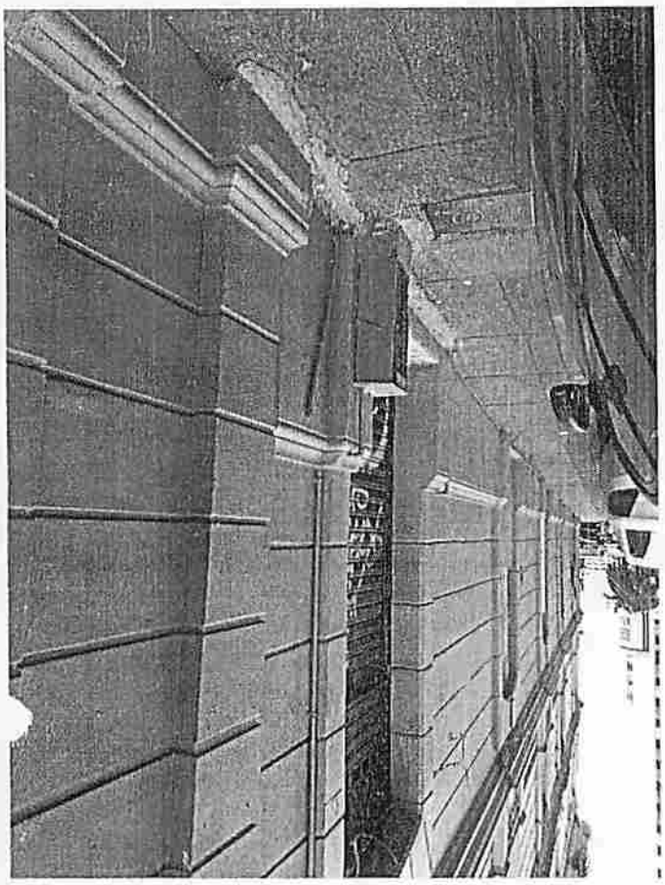
Esta invitación la realizo con el único propósito de salvaguardar la vida e integridad de las personas que acuden al local comercial por usted arrendado bien como empleados a su cargo o clientes del mismo, evitando situaciones y pérdidas irreparables, salvando así la responsabilidad que sobre los activos de la sucesión podrían eventualmente recaer por no acoger este llamado.

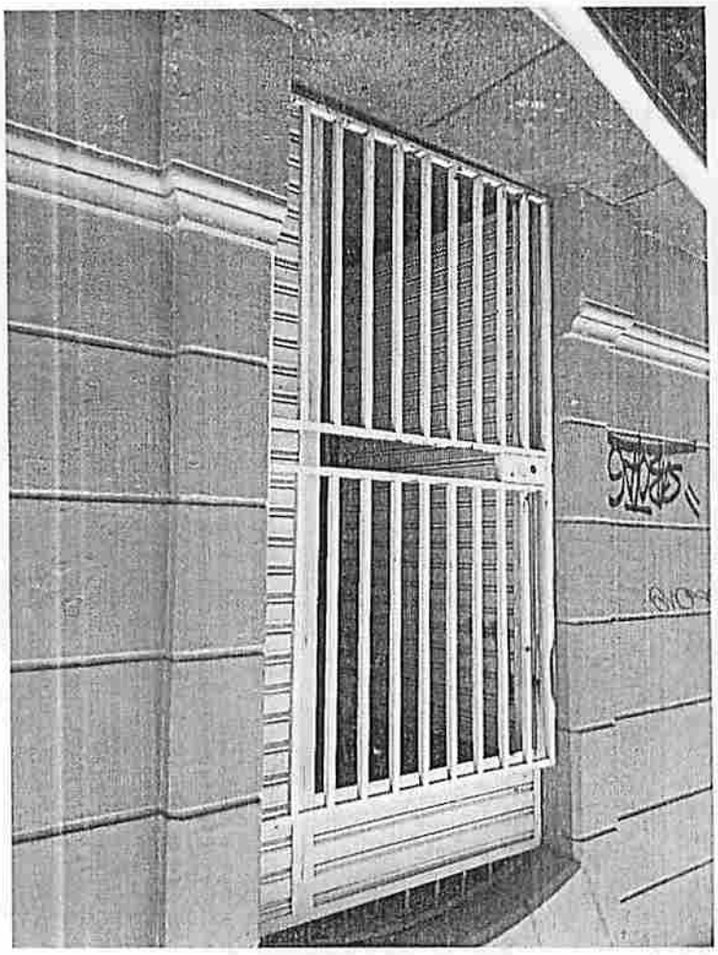
Atentamente

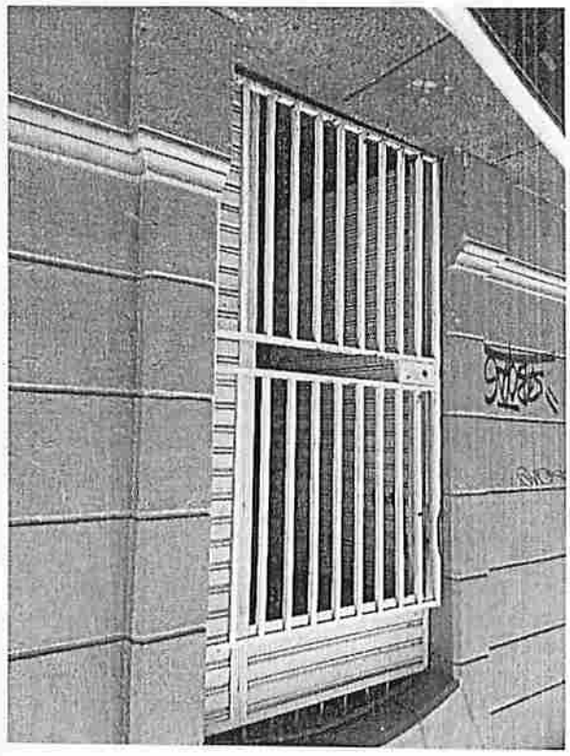
GUILLERMO FIDALGO MICOLTA


SU PROVEEDOR
MOTO









01

77 #2

RECIBIDO:
Fanor Giraldo
19-JULIO-2021
RAD.: 184-21
Folio: 29
ART: 77#2

Santiago de Cali, julio de 2021

Señor:
Inspector de Policía (Reparto)
Ciudad

REFERENCIA: PERTURBACIÓN A LA POSESIÓN O MERA TENENCIA
QUERELLANTE ERASMO MARIN GUTIERREZ
QUERELLADO: ALEJANDRO FIDALGO FONNEGRA, GUILLERMO ALBERTO FIDALGO MICOLTA, GERARDO ALBERTO LEON JIMENEZ

ERASMO MARIN GUTIERREZ, mayor de edad identificado como aparece al pie de mi firma, actuando en nombre propio, presento querella de perturbación a la posesión o mera tenencia en contra de ALEJANDRO FIDALGO FONNEGRA, GUILLERMO ALBERTO FIDALGO MICOLTA, GERARDO ALBERTO LEON JIMENEZ con fundamento en los siguientes,

HECHOS:

Se narran los hechos teniendo en cuenta los siguientes elementos:

(i) *Desde hace 26 años he vivido de forma ininterrumpida y forma pacífica en el inmueble ubicado en la CALLE 10 N° 3 – 38 EDIFICIO MARIA VICTORIA, que consta de un edificio de 669 metros cuadrados, con fachada colonial, 4 pisos en madera, ventanales madera y aluminio, Cocina, baños, piso en cemento, en vida del señor GUILLERMO FIDALGO QUINTERO labore como administrador y luego compre el HOTEL MARIA VICTORIA que está en el mismo edificio, el medio de prueba de mi posesión se encuentra a portas de una decisión judicial en la via ordinaria civil.*

(ii) Los actos que acreditan el ejercido de mi posesión (o tenencia) han sido:

POSESION

(i) He vivido en el inmueble desde, el mes agosto de 2002 del año cuando por medio del señor GUILLERMO FIDALGO QUINTERO, fui invitado a administrar lo que en ese momento era un Hotel que tenía algunos inquilinos, los cuales yo vigilaba que se cumplieran las normas del establecimiento comercial, pagar servicios, cobrar los cánones de cada

02

habitación, ayudar al señor GUIILERMO, pues en su condición alcance a vivir con el señor por un espacio de 13 años aproximadamente hasta su sentido fallecimiento el día 23 de abril de 2008, cuando yo mismo lo saque cargado para la clínica IMBANACO y trasportado por EMI a la edad de 96 años, falleció en el edifico FIDALGO en su apartamento.

(ii) He pagado los impuestos, servicios públicos, vigilancia, mantenimiento y conservación del inmueble hasta donde mis años han podido, sin embargo al haber tenido un conflicto con las señoras DORA SALAZAR DE GUERRA, CLARA INES ESTEFA FERNANDEZ Y FRANCISCO JOSE ESCOBAR SALAZAR, cuando trataron de quedarse con el inmueble al parecer con maniobras en derecho poco claras como quedo en la sentencia del 21 de enero del 2021, que fue a través del JUZGADO QUINTO CIVIL DE CIRCUITO, revoco la figura de la supuesta DONACION, o SIMULACION deje de pagar los impuestos del inmueble ante el temor de un desalojo como siempre se me ha amenazado.

(iii) He vivido de forma continua e ininterrumpida, tengo dos establecimientos de comercio en el inmueble que son RESTAURANTE BAR LA HOGUERA y HOTEL MARIA VICTORIA, siempre junto a mi esposa hemos vivido, trabajado y residido en el inmueble.

(iv) He iniciado acciones para la protección o defensa de mi derecho, como demanda de PREESCRIPCION ADQUISITIVA DE DOMINIO, denuncias por intento de hurto, pactado pago de servicios públicos en muchas ocasiones, pintado y hecho reparaciones locativas, aseo y ornato durante años.

(v) He atendido mi cliente desde hace años, teniendo muchos testigos que pueden dar fe de mi estadía permanente y la de mi señora en el inmueble.

(vi) *Que se han presentado actos o hechos arbitrarios que me impiden como querellante el tranquilo ejercicio de la tenencia o posesión.*

(vii) *Que el querellado es el responsable de los hechos perturbatorios.*

(viii) *Que es procedente ordenar que las cosas vuelvan al estado original.*

PERTURBACIÓN

1. Los actos constitutivos de la perturbación son (*a continuación, se presentan algunos ejemplos*):

   - El día 17 de febrero de 2.021 a través de una carta el señor ALEJANDRO FIDALGO FONNEGRA, identificado con cedula de ciudadanía N° 78.750.984, el señor GUILLERMO ALBERTO FIDALGO MICOLTA identificado con cedula de ciudadanía N° 16.626.987, según ellos ACTUANDO EN SU LEGITIMA CONDICION DE HEREDEROS, del señor GUILLERMO FIDALGO QUINTERO, situación que nunca se ha distinguido pues BAJO LA GRAVEDAD DE JURAMENTO, puedo decir que no he sido participe, ni notificado de ninguna SUCESION, proceso

diferente al del 5 civil de circuito de sentencia de Enero de 2021, desconozco quienes son y no conozco personalmente, jamás he visto un poder, un contrato, absolutamente nada que me compruebe la condición que dicen ostentar estas personas. Ellos hablan en esta primera carta de que son PROPIETARIOS y que debo pagar un canon de arrendamiento de 2.000.000 millones de pesos, pero en la sentencia que me anexan NO DICE ABSOLUTAMENTE NADA MAS QUE LA NULIDAD DE LA SIMULACION, no establece que son los nuevos y UNICOS HEREDEROS como ellos lo sustentan.

- Contratan los servicios del señor GERARDO ALBERTO LEON JIMENEZ, propietario de una inmobiliaria que desconozco su NIT, si es real o no, nunca ha exhibido documentos que ostenten como un poder otorgado desde esa época, un contrato, o al menos la tan mentada SENTENCIA DE SUCESION, al ser los propios señores FIDALGO FONNEGRA, MICOLTA a través del señor LEON JIMENEZ, QUIEN EMPIEZA UN ACOSO SISTEMATICO a través de teléfono, visitas a cualquier hora, llevan gente a tomar fotografías, y en una constante incitación a tener que pagar un dinero que no reconozco pues SOY POSEEDOR DE BUENA FE DESDE HACE 26 AÑOS SEGUIDOS.
- Dichas cartas se repiten citándome a firmar OBLIGADO CON AMENAZAS por parte del señor LEON JIMENEZ que me va a desalojar, a mis vecinos que tienen el mismo problema también los ha citado a que firmen pero todos sabemos que no sabemos quién es la persona o personas que están haciendo este CONSTREÑIMIENTO constante y cobrando dineros sin nada más que unas cartas sin logo, sin cámara de comercio, sin ningún tipo de identificación, solo la premisa de que ellos AHORA SON LOS DUEÑOS Y TENEMOS QUE PAGAR.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

La acción policiva de perturbación a la posesión o mera tenencia es regulada por el artículo 76a 82 del Código Nacional de Policía y Convivencia, así:

ARTÍCULO 77. COMPORTAMIENTOS CONTRARIOS A LA POSESIÓN Y MERA TENENCIA DE BIENES INMUEBLES.Son aquellos contrarios a la posesión, la mera tenencia de los bienes inmuebles de particulares, bienes fiscales, bienes de uso público, bienes de utilidad pública o social, bienes destinados a prestación de servicios públicos. Estos son los siguientes:

COMPORTAMIENTOS	MEDIDA CORRECTIVA A APLICAR
1. Perturbar, alterar o interrumpir la posesión o mera tenencia de un bien inmueble ocupándolo ilegalmente.	*Restitución y protección de bienes inmuebles.*
2. Perturbar la posesión o mera tenencia de un inmueble o mueble por causa de daños materiales o hechos que la alteren, o por no reparar las averías o daños en el propio inmueble que pongan en peligro, perjudiquen o molesten	*Reparación de daños materiales por perturbación a la posesión y tenencia de inmuebles o mueble.*

a los vecinos.	
3. Instalar servicios públicos en inmuebles que hayan sido ocupados ilegalmente.	*Multa General tipo 3*
4. Omitir el cerramiento y mantenimiento de lotes y fachadas de edificaciones.	*Multa General tipo 3; construcción, cerramiento, reparación o mantenimiento de inmueble.*
5. Impedir el ingreso, uso y disfrute de la posesión o tenencia de inmueble al titular de este derecho.	*Restitución y protección de bienes inmuebles.*

El procedimiento a seguir será el proceso verbal abreviado establecido en el artículo 223 ibídem.

PRETENSIONES

- Que se declare que el querellado es perturbador de la posesión o mera tenencia.
- Que se ordene al querellado que cese los actos que perturban la posesión.
- Que se ordene el restablecimiento de las cosas al estado original.
- Que se advierta al querellado las consecuencias del incumplimiento a la orden de policía.
- Que se exhiba el documento por medio del cual se otorgó poder de representación, y el contrato de mandato a favor del señor GERARDO ALBERTO LEON JIMENEZ expedido por autoridad competente, original y de la fecha en que se reportaron los hechos iniciales.
- Que se exhiba el documento expedido por cámara de comercio de Cali de la Inmobiliaria propiedad o administrada por el señor ALBERTO LEON JIMENEZ.
- Que se exhiba el NIT para poder realizar el recaudo de dineros según lo establece las cartas enviadas por la parte querellada.
- Que se registre el derecho a la protección del domicilio del artículo 82 del Código de Policía y Convivencia sobre mi posesión, como protección de mi Statu Quo hasta que se obstante un título definitivo, para así evitar se siga presentando intentos de desalojo o cobros indebidos que afectan mi tranquilidad como adulto mayor y la de mi esposa.

COMPETENCIA

De acuerdo con lo dispuesto por el art. 79 ibídem y en atención al factor territorial, usted señor inspector, es el competente para conocer este asunto.

PRUEBAS

1. Aportadas.

Solicito al señor juez que tenga como pruebas las siguientes: (relacionar)

1. Documentales. Fotocopia de documentos o contratos que dan cuenta del mantenimiento del inmueble, en mi posesión
2. Declaración extra juicio sobre la POSESION notaria 13
3. Cualquier otro documento que soporte los hechos alegados.
4. Registros fotográficos.

2. Solicitadas.

Solicito al señor juez se sirva ordenar la práctica de inspección ocular y en tal diligencia oír en declaración a las siguientes personas: (relacionar)

NOTIFICACIONES

Al **querellante.** elemanzano@gmail.com, ulloa.eder5@gmail.com, ederulloa5@hotmail.com, a los WhatsApp 3216420937, 317 569 8075, 313 754 5588, o a lasdirecciones enla calle 10 # 3 – 38, o en la calle 36 # 39E – 89 en la ciudad de Cali.

Al **querellado**. GERARDO LEON JIMENEZ, en la Avenida 4N # 8N – 37 apto 1902 Edificio El castillo CALI, celular: 3122229580, GUILLERMO JOAQUIN FIDALGO QUINTERO en la Carrera 12 # 138 – 54 Bogotá

Cordialmente,

Erasmo Marín Gutiérrez
C.C.N° 16.641.201 de Cali, Valle.

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

Certificado generado con el Pin No: 230725651680050803 **Nro Matrícula: 370-38874**

Impreso el 25 de Julio de 2023 a las 02:50:06 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: 370 - CALI DEPTO: VALLE MUNICIPIO: CALI VEREDA: CALI
FECHA APERTURA: 30-11-1977 RADICACIÓN: 1977-20999 CON: CERTIFICADO DE: 22-11-1977
CODIGO CATASTRAL: **760010100031100150004000000004**COD CATASTRAL ANT: A-237-004
NUPRE:
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

= =

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

UN EDIFICIO DENOMINADO MAJESTIC. HOY MARIA VICTORIA, CON SU RESPECTIVO LOTE DE TERRENO., CON UNA SUPERFICIE DE 599 M2.- CUYOS LINDEROS SON: NORTE, CON LA KRA 3. SUR, CON EL EDIFICIO FIDALGO., QUE FUE DE LA SOCIEDAD CONYUGAL FIDAGO QUINTERO, HOY ROSA QUINERO DE FIDALGO.- ORIENTE, CON LA CALLE 10 Y OCCIDENTE, CON PROPIEDAD QUE FUE DE TERESA GARCIA, HOY DE PEDRO MEJIA BOTERO.- SEGUN ESCR. N. 4010, ANOT. 004, LA DIRECCION ACTUAL ES CALLE 10, ESQUINA, CON CRA. 3. #3-04/38. Y CRA. #9-76.-

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:
AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS: CUADRADOS
COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO
2) CARRERA 3 9-70 ESQUINA
1) CALLE 10 3-04/08

DETERMINACION DEL INMUEBLE:
DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 18-11-1952 Radicación:

Doc: SENTENCIA S.N. del 05-03-1952 JUZGADO 4 CIVIL DEL CIRCUITO de CALI VALOR ACTO: $0

ESPECIFICACION: : 150 ADJUDICACION EN SUCESION

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

DE: CAMPO VDA. DE STELLA ANGELINA

A: FIDALGO HERMIDA FRANCISCO X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 26-08-1971 Radicación:

Doc: SENTENCIA S.N. del 23-07-1971 JUZGADO 8 CIVIL DEL CIRCUITO de CALI VALOR ACTO: $0

ESPECIFICACION: : 106 DIVISION MATERIAL

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

DE: FIDALGO HERMIDA FRANCISCO

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

Impreso el 25 de Julio de 2023 a las 02:50:06 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: QUINTERO DE FIDALGO ROSA

A: FIDALGO HERMIDA FRANCISCO **X**

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 20-05-1976 Radicación:

Doc: SENTENCIA S.N. del 31-03-1976 JUZGADO 12 CIVIL DEL CIRCUITO de CALI VALOR ACTO: $600,000

ESPECIFICACION: : 150 ADJUDICACION EN SUCESION

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

DE: FIDALGO HERMIDA FRANCISCO

A: FIDALGO QUINTERO GUILLERMO **X**

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 23-08-1978 Radicación: 7838874

Doc: ESCRITURA 4010 del 08-08-1978 NOTARIA 2 de CALI VALOR ACTO: $2,500,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: FIDALGO QUINTERO GUILLERMO X

A: CAJA DE CREDITO AGRARIO INDUSTRIAL Y MINERO

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 01-03-1979 Radicación: 1979-6866

Doc: OFICIO 522 del 12-12-1978 JUZGADO 10 CIVIL DEL CIRCUITO de CALI VALOR ACTO: $0

ESPECIFICACION: : 401 EMBARGO PROCESO EJECUTIVO

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

DE: FIDALGO M GUILLERMO ALBERTO

A: FIDALGO Q GUILLERMO JOAQUIN **X**

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 12-12-1980 Radicación: 1980-41279

Doc: OFICIO 662 del 01-12-1980 JUZGADO 7 CIVIL DEL CIRCUITO de CALI VALOR ACTO: $0

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: : 790 CANCELACION DE EMBARGO DE COMFORMIDAD CON EL ART. 558 C.P.C.

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

DE: JUZGADO SEPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO

A: FIDALGO QUINTERO GUILLERMO **X**

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 12-12-1980 Radicación:

Doc: OFICIO 662 del 01-12-1980 JUZGADO 7 CIVIL DEL CIRCUITO de CALI VALOR ACTO: $0

ESPECIFICACION: : 402 EMBARGO PROCESO HIPOTECARIO

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

DE: CAJA DE CREDITO AGRARIO INDUSTRIAL Y MINERO

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230725651680050803 **Nro Matrícula: 370-38874**

Impreso el 25 de Julio de 2023 a las 02:50:06 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: FIDALGO QUINTERO GUILLERMO **X**

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 28-01-1983 Radicación: 1983-02916

Doc: OFICIO 062 del 21-01-1983 JUZGADO 7 CIVIL DEL CIRCUITO de CALI VALOR ACTO: $0

Se cancela anotación No: 7

ESPECIFICACION: : 791 CANCELACION DE EMBARGO

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

DE: CAJA DE CREDITO AGRARIO INDUSTRIAL Y MINERO

A: FIDALGO QUINTERO GUILLERMO **X**

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 28-01-1983 Radicación: 1983-02917

Doc: OFICIO 081 del 28-01-1983 JUZGADO 9 CIVIL DEL CIRCUITO de CALI VALOR ACTO: $0

ESPECIFICACION: : 401 EMBARGO PROCESO EJECUTIVO ESTE Y OTROS.

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

DE: NEGOCIOS MECA LTDA.

A: FIDALGO QUINTERO GUILLERMO **X**

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 04-07-1984 Radicación: 1984-23738

Doc: OFICIO 701 del 03-07-1984 JUZGADO 3 CIVIL DEL CIRCUITO de CALI VALOR ACTO: $0

ESPECIFICACION: : 410 DEMANDA PROCESO ORDINARIO (RESOLUCION DE CONTRATO DE PROMESA DE VENTA).

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

DE: NEGOCIOS MECA LTDA.

A: FIDALGO QUINTERO GUILLERMO JOAQUIN **X**

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 03-08-1984 Radicación: 1984-28569

Doc: OFICIO 859 del 31-07-1984 JUZGADO 9 CIVIL DEL CIRCUITO de CALI VALOR ACTO: $0

Se cancela anotación No: 9

ESPECIFICACION: : 790 CANCELACION DE EMBARGO. ESTE Y OTRO DE ACUERDO A LO ORDENADO EN ESTE OFICIO EL INMUEBLE CONTINUA EMBARGADO POR CUENTA DEL JUZ. 12 CIVIL DEL CTA.DE CALI.

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

DE: NEGOCIOS MECA LTDA.

A: FIDALGO QUINTERO GUILLERMO **X**

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 03-08-1984 Radicación:

Doc: OFICIO 859 del 31-07-1984 JUZGADO 9 CIVIL DEL CIRCUITO de CALI VALOR ACTO: $0

ESPECIFICACION: : 401 EMBARGO PROCESO DE REMANENTES ESTE Y OTRO.

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

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

DE: FIDALGO M GUILLERMO A

A: FIDALGO QUINTERO GUILLERMO J. **X**

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 29-07-1987 Radicación: 1987-37605

Doc: OFICIO 806 del 27-07-1987 JUZGADO 12 CIVIL DEL CIRCUITO de CALI VALOR ACTO: $0

Se cancela anotación No: 12

ESPECIFICACION: : 790 CANCELACION DE EMBARGO. ESTE Y OTROS.

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

DE: FIDALGO MICOLTA GUILLERMO ALBERTO

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 06-08-1990 Radicación: 1990-43977

Doc: OFICIO 510 del 02-08-1990 EJECUCIONES FISCALES de CALI VALOR ACTO: $0

ESPECIFICACION: : 403 EMBARGO PROCESO JURISDICCION COACTIVA

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

DE: TESORERIA MUNICIPAL CALI

A: FIDALGO Q. GUILLERMO **X**

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 09-07-1993 Radicación: 50678

Doc: OFICIO EFPU-022 del 12-01-1993 TESORERIA MUNICIPAL de CALI VALOR ACTO: $0

Se cancela anotación No: 14

ESPECIFICACION: : 792 CANCELACION EMBARGO DE ACUERDO A LO ORDENADO EN ESTE OFICIO EL INMUEBLE CONTINUA EMBARGADO EN EL JUZGADO 10 CIVIL DEL CTA. DE CALI, POR REMANENTES.

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

DE: TESORERIA MUNICIPAL

A: FIDALGO QUINTERO GUILLERMO **X**

ANOTACION: Nro 016 Fecha: 26-11-1993 Radicación: 91200

Doc: OFICIO 1141 del 23-11-1993 JUZGADO 3 CIVIL DEL CIRCUITO de CALI VALOR ACTO: $0

Se cancela anotación No: 10

ESPECIFICACION: : 800 CANCELACION DEMANDA OFICIO 701 DEL 03-07-84.

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

DE: NEGOCIOS MECA LTDA.

A: FIDALGO QUINTERO GUILLERMO JOAQUIN

ANOTACION: Nro 017 Fecha: 27-01-1994 Radicación: 6152

Doc: OFICIO 35 del 19-01-1993 JUZGADO 10 CIVIL DEL CIRCUITO de CALI VALOR ACTO: $0

Se cancela anotación No: 15

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

ESPECIFICACION: : 790 CANCELACION EMBARGO REMANENTE

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

DE: DELGADO Z. ALVARO

A: FIDALGO GUILLERMO JOAQUIN **X**

ANOTACION: Nro 018 Fecha: 25-05-1994 Radicación: 32391

Doc: ESCRITURA 2413 del 24-05-1994 NOTARIA 13 de CALI VALOR ACTO: $2,500,000

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION DE HIPOTECA ESCRITURA 4010.

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

DE: CAJA DE CREDITO AGRARIO INDUSTRIAL Y MINERO

A: FIDALGO QUINTERO GUILLERMO

ANOTACION: Nro 019 Fecha: 25-07-1994 Radicación: 55694

Doc: ESCRITURA 3325 del 22-07-1994 NOTARIA 13 de CALI VALOR ACTO: $30,000,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA ABIERTA

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

DE: FIDALGO QUINTERO GUILLERMO JOAQUIN

A: FUNDACION PARA LA EDUCACION SUPERIOR FES

ANOTACION: Nro 020 Fecha: 07-07-1995 Radicación: 51173

Doc: OFICIO EF 1241 del 04-07-1995 VALORIZACION MPAL DE de CALI VALOR ACTO: $520,153

ESPECIFICACION: : 380 GRAVAMEN. AFECTACION DE INENAJENABILIDAD CONTRIBUCION CAUSADA POR LA OBRA 550-000 LIQUIDADA MEDIANTE RESO. 032. DE AGOSTO 26/94.

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

DE: VALORIZACION MUNICIPAL

A: FIDALGO Q. GUILLERMO **X**

ANOTACION: Nro 021 Fecha: 19-09-1995 Radicación: 72690

Doc: ESCRITURA 7320 del 14-09-1995 NOTARIA 10 de CALI VALOR ACTO: $30,000,000

Se cancela anotación No: 19

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA ESCRITURA 1325.

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

DE: FUNDACION PARA LA EDUCACION SUPERIOR FES

A: FIDALGO QUINTERO GUILLERMO JOAQUIN **X**

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

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

Certificado generado con el Pin No: 230725651680050803 **Nro Matrícula: 370-38874**

Impreso el 25 de Julio de 2023 a las 02:50:06 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 022 Fecha: 28-10-1996 Radicación: 77497

Doc: OFICIO 1130 del 03-10-1996 VALORIZACION MPAL de CALI VALOR ACTO: $0

Se cancela anotación No: 20

ESPECIFICACION: : 780 CANCELACION GRAVAMEN OFICIO 1241.

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

DE: VALORIZACION MUNICIPAL

A: FIDALGO Q. GUILLERMO **X**

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI ORIP

ANOTACION: Nro 023 Fecha: 28-10-1998 Radicación: 1998-79161

Doc: ESCRITURA 2980 del 30-09-1998 NOTARIA 1 de CALI VALOR ACTO: $100,000,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA ABIERTA (GRAVAMEN SEGUNDA COLUMNA) BOLETA FISCAL # 1358605 OCT.5/98

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

DE: FIDALGO QUINTERO GUILLERMO JOAQUIN CC# 2414420 X

A: SALAZAR DE GUERRA DORA **CC# 29654979**

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI ORIP

ANOTACION: Nro 024 Fecha: 08-03-2000 Radicación: 2000-17242

Doc: CERTIFICADO 243 del 02-03-2000 NOTARIA 1 de CALI VALOR ACTO: $100,000,000

Se cancela anotación No: 23

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA ESC.#2.980-30-09-98,NOT.1 DE CALI--B.F.#0001060411-08-03-2000-{CON BASE EN LA ESC.#617-02-03-2000,NOT.1 DE CALI}

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

DE: SALAZAR DE GUERRA DORA CC# 29654979

A: FIDALGO QUINTERO GUILLERMO **X**

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI ORIP

ANOTACION: Nro 025 Fecha: 08-03-2000 Radicación: 2000-17248

Doc: ESCRITURA 617 del 02-03-2000 NOTARIA 1 de CALI VALOR ACTO: $246,500,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA --MODO DE ADQUIRIR==PRIMERA COLUMNA==B.F.#0001060411-08-03-2000

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

DE: FIDALGO QUINTERO GUILLERMO JOAQUIN CC# 2414420

A: SALAZAR DE GUERRA DORA **CC# 29654979** **X**

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI ORIP

ANOTACION: Nro 026 Fecha: 08-03-2000 Radicación: 2000-17248

Doc: ESCRITURA 617 del 02-03-2000 NOTARIA 1 de CALI VALOR ACTO: $100,000,000

ESPECIFICACION: : 310 USUFRUCTO --LIMITACION DOMINIO==TERCERA COLUMNA==B.F.#0001060411-08-03-2000

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

DE: SALAZAR DE GUERRA DORA CC# 29654979 X

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

A: SALAZAR FERNANDEZ CLARA INES ESTEFA **CC# 20250742**

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI ORIP

ANOTACION: Nro 027 Fecha: 30-10-2002 Radicación: 2002-80948

Doc: ESCRITURA 3554 del 30-09-2002 NOTARIA 1 de CALI VALOR ACTO: $

Se cancela anotación No: 26

ESPECIFICACION: CANCELACION CONSTITUCION DE USUFRUCTO: 0716 CANCELACION CONSTITUCION DE USUFRUCTO ESC.# 617 DEL 02-03-2000.B.F.10100417/02

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

A: SALAZAR FERNANDEZ CLARA INES ESTEFA **CC# 20250742**

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI ORIP

ANOTACION: Nro 028 Fecha: 30-10-2002 Radicación: 2002-80948

Doc: ESCRITURA 3554 del 30-09-2002 NOTARIA 1 de CALI VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: CONSTITUCION DE USUFRUCTO: 0314 CONSTITUCION DE USUFRUCTO B.F.10100417/02-TERCERA COLUMNA

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

DE: SALAZAR DE GUERRA DORA CC# 29654979 X

A: ESCOBAR SALAZAR FRANCISCO JOSE **CC# 94384651**

A: SALAZAR FERNANDEZ CLARA INES ESTEFA **CC# 20250742**

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI ORIP

ANOTACION: Nro 029 Fecha: 29-01-2010 Radicación: 2010-6314

Doc: RESOLUCION 0169 del 04-09-2009 MUNICIPIO DE CALI - SECRETARIA DE de CALI VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: VALORIZACION: 0212 VALORIZACION - CONTRIBUCION CAUSADA POR BENEFICIO GENERAL PARA LA CONSTRUCCION DEL PLAN DE OBRAS DENOMINADO "21 MEGAOBRAS", AUTORIZADO POR ACUERDO 0241 DE 2008, MODIFICADO POR ACUERDO 061 DE 2009.

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

DE: SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA Y VALORIZACION.

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI ORIP

ANOTACION: Nro 030 Fecha: 24-08-2010 Radicación: 2010-69375

Doc: CERTIFICADO 000589 del 20-08-2010 NOTARIA 13 de CALI VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES -PARCIAL -DEL DERECHO DE USUFRUCTO-ESCR.3554 DE 3009-2002-CERT. CON BASE EN ESCR.2611 DE 20-08-2010-

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

DE: ESCOBAR SALAZAR FRANCISCO JOSE CC# 94384651

A: SALAZAR DE GUERRA DORA **X**

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI ORIP

ANOTACION: Nro 031 Fecha: 29-09-2010 Radicación: 2010-84333

Doc: OFICIO 3707 del 21-09-2010 JUZGADO 4 CIVIL DEL CIRCUITO de CALI VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: DEMANDA EN ACCION DE SIMULACION: 0406 DEMANDA EN ACCION DE SIMULACION ORDINARIA

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

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

DE: FIDALGO FONNEGRA ALEJANDRO CC# 78750984

A: ESCOBAR SALAZAR FRANCISCO JOSE

A: SALAZAR CLARA INES ESTEFA **X**

A: SALAZAR DE GUERRA DORA **X**

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI ORIP

ANOTACION: Nro 032 Fecha: 09-03-2016 Radicación: 2016-26480

Doc: RESOLUCION 072 del 29-02-2016 ALCALDIA DE SANTIAGO DE CALI de CALI VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: DECLARATORIA DE BIEN INMUEBLE DE INTERES CULTURAL NUMERAL 1.2 ART 7 DE LA LEY 1185 DE 2008: 0359 DECLARATORIA DE BIEN INMUEBLE DE INTERES CULTURAL NUMERAL 1.2 ART 7 DE LA LEY 1185 DE 2008 DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL DECRETO 763 DE 10-03-2003 - LEY 814 DE 2003 Y 397 DE 1997 MODIFICADA POR LA LEY 1185 DE 2008 - NOTA EL NUMERO COMPLETO DE LA RESOLUCION ES4132.0.21.072 DE 29-02-2016 - ESTE Y OTROS

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

DE: ALCALDIA DE SANTIAGO DE CALI - DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI ORIP

ANOTACION: Nro 033 Fecha: 10-07-2017 Radicación: 2017-68443

Doc: OFICIO 145971 del 05-07-2017 ALCALDIA DE SANTIAGO DE CALI de CALI VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA: 0444 EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA

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

DE: TESORERIA MUNICIPAL - ALCALDIA DE SANTIAGO DE CALI

A: SALAZAR DE GUERRA DORA **CC# 29654979** **X**

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI ORIP

ANOTACION: Nro 034 Fecha: 19-07-2017 Radicación: 2017-72442

Doc: OFICIO 14597 del 05-07-2017 ALCALDIA DE SANTIAGO DE CALI de CALI VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA: 0444 EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA -RAD. 201741310320145971

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

DE: ALCALDIA DE SANTIAGO DE CALI - SUBDIRECCION DE TESORERIA MUNICIPAL

A: SALAZAR DE GUERRA DORA **CC# 29654979** **X**

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI ORIP

ANOTACION: Nro 035 Fecha: 08-10-2019 Radicación: 2019-85663

Doc: OFICIO 14423 del 01-10-2019 DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE HAC de CALI VALOR ACTO: $

Se cancela anotación No: 34

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA DE EMBARGO COACTIVO OFICIO 14597 DEL 05-07-2017

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

DE: ALCALDIA DE CALI-SUBDIRECCION DE TESORERIA MPAL-OFICINA TECNICA OPERATIVA DE COBRO COACTIVO

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

A: SALAZAR DE GUERRA DORA **CC# 29654979 X**

ANOTACION: Nro 036 Fecha: 10-08-2021 Radicación: 2021-61715

Doc: OFICIO 100861 del 04-08-2021 ALCALDIA DE SANTIAGO DE CALI de CALI VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA: 0444 EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO VIGENCIA 2009. DE ACUERDO CON RESOLUCION 4131.032.9.5.54989 DEL 02-08-2021 ALCALDIA DISTRITAL DE CALI.

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

DE: ALCALDIA DISTRITAL DE CALI - DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE HACIENDA DE CALI.

ANOTACION: Nro 037 Fecha: 24-01-2022 Radicación: 2022-4065

Doc: ACTA 146 del 11-12-2019 TRIBUNAL SUPERIOR DE DISTRITO JUDI de CALI VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: DECLARATORIA SIMULACION DE CONTRATO: 0135 DECLARATORIA SIMULACION DE CONTRATO DE LOS NEGOCIOS JURIDICOS DE COMPRAVENTA Y CONSTITUCION DE USUFRUCTO CONTENIDOS EN LA ESCRITURA 617 DEL 02-03-2000 NOTARIA 1 DE CALI Y EL USUFRUCTO QUE PERSISTE A FAVOR DE CLARA INES ESTEFA SALAZAR FERNANDEZ CONSTITUIDO POR ESCRITURA 3554 DEL 30-09-2002

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

DE: TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE CALI-SALA DE DECISION CIVIL

ANOTACION: Nro 038 Fecha: 24-01-2022 Radicación: 2022-4065

Doc: ACTA 146 del 11-12-2019 TRIBUNAL SUPERIOR DE DISTRITO JUDI de CALI VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION QUE EL ACTO JURIDICO REAL NO FUE COMPRAVENTA SINO UNA DONACION DE GUILLERMO JOAQUIN FIDALGO QUINTERO A CLARA INES ESTEFA SALAZAR FERNANDEZ CON UN PORCENTAJE DE DERECHO DE 3,5172%, QUEDANDO PARA LA SUCESION DE GUILLERMO JOAQUIN FIDALCO QUINTERO UN PORCENTAJE DE 96,4828%

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

DE: TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE CALI-SALA DE DECISION CIVIL

A: FIDALGO QUINTERO GUILLERMO JOAQUIN **CC# 2414420 X 96.4828%**

A: SALAZAR FERNANDEZ CLARA INES ESTEFA **CC# 20250742 X 3.5172%**

ANOTACION: Nro 039 Fecha: 24-01-2022 Radicación: 2022-4065

Doc: ACTA 146 del 11-12-2019 TRIBUNAL SUPERIOR DE DISTRITO JUDI de CALI VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL PARCIAL DE LA DONACION OCULTA EN LA ESCRITURA 617 DEL 02-03-2000 NOTARIA 1 DE CALI, DECATANDO QUE LA DONACION ES VALIDA EN UN PORCENTAJE DEL 3,5172% Y NULA PARA EL 96.4828%

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

DE: TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE CALI-SALA DE DECISION CIVIL

ANOTACION: Nro 040 Fecha: 24-01-2022 Radicación: 2022-4065

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230725651680050803 **Nro Matrícula: 370-38874**

Impreso el 25 de Julio de 2023 a las 02:50:06 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: ACTA 146 del 11-12-2019 TRIBUNAL SUPERIOR DE DISTRITO JUDI de CALI VALOR ACTO: $

Se cancela anotación No: 26,28

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL DEL USUFRUCTO CONSTITUIDO POR ESCRITURA 617 DEL 02-2000 Y POR ESCRITURA 3554 DEL 30-09-2002 OTORGADAS EN LA NOTARIA 1 DE CALI, AMBOS A FAVOR DE CLARA INES ESTEFA SALAZAR FERNANDEZ.

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

DE: TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE CALI-SALA DE DECISION CIVIL

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI ORIP

ANOTACION: Nro 041 Fecha: 12-09-2022 Radicación: 2022-79671

Doc: ACTA 146 del 11-12-2019 TRIBUNAL SUPERIOR SALA 001 CIVIL D de CALI VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: DECLARATORIA SIMULACION DE CONTRATO: 0135 DECLARATORIA SIMULACION DE CONTRATO SON RELATIVAMENTE SIMULADOS LOS NEGOCIOS CONTENIDOS EN LA ESCRITURA PUBLICA 3554 DEL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2000 NOT 1 DE CALI, SE DECLARA QUE EL ACTO NO FUE UNA COMPRAVENTA SI NO UNA DONACION..., EN CONSECUENCIA CLARA INES QUEDA CON UN PORCENTAJE DEL DERECHO DE DOMINIO DEL 3,5172% Y LA SUCESION DE GUILLERMO JOAQUIN FIDALGO QUINTERO CON UN PORCENTAJE DE 96,4828%

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

DE: FIDALGO FONNEGRA ALEJANDRO

DE: FIDALGO GUILLERMO ALBERTO

A: ESCOBAR SALAZAR JOSE FRANCISCO

A: SALAZAR FERNANDEZ CLARA INES

A: SALAZAR FERNANDEZ CLARA INES ESTEFA **CC# 20250742 X 3,5172%**

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI ORIP

ANOTACION: Nro 042 Fecha: 12-09-2022 Radicación: 2022-79671

Doc: ACTA 146 del 11-12-2019 TRIBUNAL SUPERIOR SALA 001 CIVIL D de CALI VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: DECLARATORIA DE NULIDAD DE ESCRITURA PUBLICA: 0132 DECLARATORIA DE NULIDAD DE ESCRITURA PUBLICA PARCIAL DE LA DONACION OCULTA CONTENIDA EN LA ESC # 617 DEL 2 DE MARZO DE 2000 NOT 1 DE CALI EN CUANTO AL PORCENTAJE DE PROPIEDAD QUE LE QUEDA A LA SUCESION DE FIDALGO QUINTERO DEL 96.4828%Y SE ORDENA INSCRIBIR ESTA CANCELACION PARCIAL EN EL PRESENTE FOLIO, DECANTANDO QUE LA DONACION ES VALIDA EN UN 3,5172 Y NULA EN EL 96.4828. SE CANCELA EL USUFRUCTO ESC 3454 DEL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2002 NOT 1 DE CALI, SE ORDENA A LA DEMANDADA QUE RESTITUYA EL 96, 4828% DELK INMUEBLE

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

DE: FIDALGO FONNEGRA

DE: FIDALGO GUILLERMO ALBERTO

A: ESCOBAR SALAZAR FRANCISCO JOSE

A: SALAZAR DE GUERRA DORA

A: SALAZAR FERNANDEZ CLARA INES ESTAFA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI ORIP

ANOTACION: Nro 043 Fecha: 12-10-2022 Radicación: 2022-90670

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

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

Certificado generado con el Pin No: 230725651680050803 **Nro Matrícula: 370-38874**

Impreso el 25 de Julio de 2023 a las 02:50:06 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: RESOLUCION 155575 del 07-10-2022 DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE HAC de CALI

VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA: 0444 EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA VIGENCIA 2019 ESTE Y OTROS

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

DE: ALCALDIA DE SANTIAGO DE CALI DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE HACIENDA

A: SALAZAR DE GUERRA DORA **CC# 29654979 X**

ANOTACION: Nro 044 Fecha: 15-02-2023 Radicación: 2023-12298

Doc: OFICIO 5711 del 08-02-2023 DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE HAC de CALI VALOR ACTO: $

Se cancela anotación No: 36,43

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA DE LA MEDIDA DE EMBARGO, OFICIO 100861 DEL 04-08-2021.Y RESOLUCION 155575 DE 07-10-2022, NOTA: NO SE INSCRIBRE EN LAS MATRICULAS 370-104599 POR QUE NO COINCIDE EL NUMERO Y FECHA DE LA RESOLUCION QUE ORDENO EL EMBARGO, QUE ORDENAN LEVANTAR. EN LAS MATRICULAS 370-12929 Y 735255 NO HAY EMBARGO VIGENTE.

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

DE: DEPARTAMENTO ADTIVO DE HACIENDA- ALCALDIA DE SANTIAGO DE CALI.

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *44*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2013-7372 Fecha: 04-12-2013

SE INCORPORA NUEVA FICHA CATASTRAL DE 30 DIGITOS, SUMINISTRADA POR LA SUB-SECRETARIA DE CATASTRO DISTRITAL DE CALI, SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO CATASTROS-IGAC-SNR DE 23-09-2008)

* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *

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

Certificado generado con el Pin No: 230725651680050803 **Nro Matrícula: 370-38874**

Impreso el 25 de Julio de 2023 a las 02:50:06 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

= =

FIN DE ESTE DOCUMENTO

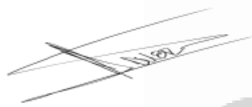
El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-322601 **FECHA: 25-07-2023**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI ORIP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI ORIP



El Registrador: FRANCISCO JAVIER VELEZ PEÑA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI ORIP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI ORIP

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO La guarda de la fe pública

Señores
JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI
E.S.D.

ASUNTO: DERECHO DE PETICIÓN.

GUSTAVO ALBERTO HERRERA ÁVILA, identificado con la cédula de ciudadanía No. 19.395.114 de Bogotá, D.C., abogado titulado y en ejercicio, portador de la Tarjeta Profesional No.39.116 del C.S. de la J., quien obra como apoderado del señor **ALEJANDRO FIDALGO FONNEGRA** dentro del proceso judicial adelantado por el señor **ERASMO MARÍN GUTIÉRREZ**, que cursa actualmente en el Juzgado Octavo Civil del Circuito de Cali, con radicado 760013103008**2023-00053**00, en ejercicio del derecho de petición consagrado en el artículo 23 de la Constitución Política de Colombia y con el lleno de los requisitos del Artículo 5 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, me permito respetuosamente realizar la siguiente:

PETICIÓN

Remitir la totalidad del expediente de primera y segunda instancia del proceso con radicado No. 76001310300420090027000 promovido por el señor **ALEJANDRO FIDALGO FONNEGRA** con la finalidad de declarar la simulación de los negocios contenidos en la Escrituras Públicas números. 617 otorgada el 2 de marzo de 2000 y la 3554 del 30 de septiembre de 2002 y que finalizó con la sentencia del 11 de diciembre de 2019 proferida por el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cali.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

En primera medida, sobre la procedencia constitucional y legal de la presente solicitud, invoco como sustento jurídico:

- El artículo 23 de la Constitución Política de 1991,
- Los artículos 14 y 32 de la Ley 1437 de 2011, sustituidos por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015, y Los artículos 78 numeral 10, 96 y 245 del Código General del Proceso.

De otra parte, en cuanto a los términos con los que cuenta la Entidad para resolver satisfactoriamente esta petición, sea de recordar que el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015, en sustitución del artículo 14 de la Ley 1437 de 2011, establece:

> "Artículo 14.
> Términos para resolver las distintas modalidades de peticiones. (…)
> Las peticiones de documentos y de información deberán resolverse dentro de los diez (10) días siguientes a su recepción. Si en ese lapso no se ha dado respuesta al peticionario, se entenderá, para todos los efectos legales, que la respectiva solicitud ha sido aceptada y, por consiguiente, la administración ya no podrá negar

la entrega de dichos documentos al peticionario, y como consecuencia las copias se entregarán dentro de los tres (3) días siguientes.”.

De acuerdo con lo anterior, agradezco que los documentos solicitados sean remitidos al correo relacionado en el aparte de notificaciones.

ANEXOS

1. Poder debidamente conferido.

NOTIFICACIONES

Recibiré la copia de la historia clínica en el correo notificaciones@gha.com.co

Del Señor Juez, respetuosamente,

Del Señor Juez, respetuosamente,

GUSTAVO ALBERTO HERRERA ÁVILA
C.C. No 19.395.114 de Bogotá D.C.
T.P. No. 39.116

DERECHO DE PETICIÓN JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI// EXPEDIENTE PRIMERA Y SEGUNDA INSTANCIA // RADICADO: 76001310300420090027000

Notificaciones GHA <notificaciones@gha.com.co>

Jue 10/08/2023 16:47

Para:Juzgado 05 Civil Circuito - Valle Del Cauca - Cali <j05cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC:Diana Carolina Burgos Castillo (Shared) <dburgos@gha.com.co>

3 archivos adjuntos (446 KB)

Derecho de petición_Juzgado Quinto Civil del Circuito de Cali.pdf; Correo_ Notificaciones GHA - Outlook.pdf; Poder Gustavo herrera 28-06-23 (2).pdf;

Señores
JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI
E.S.D.

ASUNTO: DERECHO DE PETICIÓN.

GUSTAVO ALBERTO HERRERA ÁVILA, identificado con la cédula de ciudadanía No. 19.395.114 de Bogotá, D.C., abogado titulado y en ejercicio, portador de la Tarjeta Profesional No.39.116 del C.S. de la J., quien obra como apoderado del señor **ALEJANDRO FIDALGO FONNEGRA** dentro del proceso judicial adelantado por el señor **ERASMO MARÍN GUTIÉRREZ**, que cursa actualmente en el Juzgado Octavo Civil del Circuito de Cali, con radicado 760013103008**2023-00053**00, en ejercicio del derecho de petición consagrado en el artículo 23 de la Constitución Política de Colombia y con el lleno de los requisitos del Artículo 5 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, la petición adjunta.

Cordialmente,

GUSTAVO ALBERTO HERRERA ÁVILA

GHA ABOGADOS & ASOCIADOS NOTIFICACIONES
+57 315 577 6200 - 602 659 4075 / notificaciones@gha.com.co

Aviso de Confidencialidad: La reproducción, copia, publicación, revelación y/o distribución, así como cualquier uso comercial o no comercial de la información contenida en este Correo Electrónico y sus adjuntos se encuentra proscrito por la Ley. Al ser destinatario del presente correo y no devolverlo acepta que el manejo de la información aquí contenida debe manejarse de manera confidencial y reservada. Si usted no es destinatario por favor contacte al remitente y elimine copia del correo, así como de sus adjuntos.
Confidentiality Notice: The reproduction, copying, publication, disclosure and/or distribution, as well as any commercial or non-commercial use of the information contained in this Email and its attached files are prohibited by law. If you are the intended recipient you agree that the information contained herein must be used and managed in both, confidential and reserved manner. If you are not the intended recipient please contact the sender and delete a copy of the mail as well as its attachments

Notificación de poder Al Dr Gustavo Herrera para proceso Bajo Radicado No 76001310300820230005300

Alejandro Fidalgo Fonnegra <fidalgoalejo@gmail.com>

Lun 03/07/2023 19:32

Para:Notificaciones GHA <notificaciones@gha.com.co>
CC:j08cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co <j08cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co>;Olga maria Padilla <olgamariapadilla@gmail.com>

1 archivos adjuntos (218 KB)

Poder Gustavo herrera 28-06-23.pdf;

No suele recibir correos electrónicos de fidalgoalejo@gmail.com. Por qué esto es importante

A Quien corresponda, Yo Alejandro Fidalgo Fonnegra, con Cédula de ciudadania No 78.750.984 de Montería, me permito enviar este correo con el que mediante el documento adjunto le otorgo poder al doctor Gustavo Alberto Herrera Ávila para que represente mis intereses dentro del proceso de declaración de pertenencia que cursa en el Juzgado Octavo Civil del Circuito de Cali, bajo el número de radicado 76001310300820230005300.

Cordialmente.

Señores
JUEZ OCTAVO (8°) CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI
E. S. D.

REFERENCIA:	**DECLARACIÓN DE PERTENENCIA**
DEMANDANTES:	**ERASMO MARÍN GUTIÉRREZ Y EDER ALBERTO ULLOA LÓPEZ.**
DEMANDADO:	**DORA SALAZAR DE GUERRA, FRANCISCO JOSÉ ESCOBAR SALAZAR, CLARA ESTEFA SALAZAR Y HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DEL SEÑOR GULLERMO JOAQUÍN FIDALGO QUINTERO.**
RADICADO:	760013103008**2023-00053**-00

ASUNTO: PODER ESPECIAL

ALEJANDRO FIDALGO FONNEGRA, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 78.750.984 expedida en Montería, en calidad de heredero determinado del señor **GUILLERMO JOAQUÍN FIDALGO QUINTERO (Q.E.P.D.)** como se reconoció mediante Auto 1399 del 26 de julio de 2022, en el proceso de sucesión intestada que cursa en el Juzgado Octavo (8°) de Familia de Oralidad de Cali y que se identifica con el número de radicado 760013110008-2022-00356-00, confiero poder especial, amplio y suficiente al doctor **GUSTAVO ALBERTO HERRERA ÁVILA**, mayor de edad, abogado en ejercicio, identificado con la cédula de ciudadanía Nº 19.395.114 de Bogotá y portador de la tarjeta profesional No. 39.116 del Consejo Superior de la Judicatura, con la siguiente dirección de correo electrónico inscrita en el Registro Nacional de Abogados notificaciones@gha.com.co, para que actuando en mi nombre, me represente en el proceso de la referencia, se notifique del auto admisorio de la demanda, la conteste, interponga recursos, descorra el traslado de los que interponga la parte actora o los demás convocados, proponga excepciones, solicite la práctica de las pruebas que se pretendan hacer valer dentro del proceso, y en general, para realice todas las actuaciones inherentes a su calidad.

El apoderado queda facultado para notificarse, recibir, desistir, conciliar, transigir, reasumir, objetar el juramento estimatorio y en general para realizar todas las acciones necesarias e indispensables para el buen éxito del mandato a su cargo.

Finalmente, confirmo que mi dirección de correo electrónico es fidalgoalejo@gmail.com

Del señor Juez,

ALEJANDRO FIDALGO FONNEGRA
C.C. 78.750.984 de Montería.

Acepto,

GUSTAVO ALBERTO HERRERA ÁVILA
C.C. 19.395.114 de Bogotá
T.P. 39.116 del C.S.J.

Señores

JUZGADO OCTAVO (8°) CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI

E. S. D

REFERENCIA:	DECLARACIÓN DE PERTENENCIA.
DEMANDANTE:	ERASMO MARÍN GUTIÉRREZ
DEMANDADOS:	HEREDERROS GUILLERMO JOAQUÍN FIDALGO QUINTERO Y OTROS.
RADICADO:	760013103008**2023-00053**00

ASUNTO: CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA.

GUSTAVO ALBERTO HERRERA ÁVILA, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía No. 19.395.114 de Bogotá D.C., abogado en ejercicio portador de la Tarjeta Profesional No. 39.116 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando como apoderado judicial del señor **ALEJANDRO FIDALGO FONNEGRA,** mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Montería (Córdoba), identificado con la cédula de ciudadanía No. 78.750.984 de conformidad con el poder especial que obra en el plenario, comedidamente manifiesto al Despacho que estando dentro del término procesal correspondiente, proceso a **CONTESTAR LA DEMANDA** promovida por el señor **ERASMO MARÍN GUTIÉRREZ** en contra de mi poderdante, para que en el momento en que se vaya a definir el litigio, se tengan en cuenta los hechos y precisiones que se hacen a continuación, según las pruebas que se practiquen, anticipando que me opongo a todas y cada una de las pretensiones sometidas a consideración de su Despacho, en los siguientes términos:

I. PRONUNCIAMIENTO FRENTE A LOS HECHOS DE LA DEMANDA.

FRENTE AL HECHO 1: Es cierto parcialmente porque no se identifica el inmueble en forma plena, conforme a sus títulos, escrituras, ficha catastral, construcción o mejoras hechas, etc. Únicamente se muestra de manera parcial e incompleta por eso; pues si bien el inmueble objeto

de litigio se identifica con la matrícula inmobiliaria No 370-38874 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Cali, se advierte que la prueba de identificación del bien raíz debe hacerse con base en todos los documentos que sirven para su identificación y no simplemente de la manera hecha en la demanda.

FRENTE AL HECHO 2: No es cierto. El demandante nunca ha sido poseedor del inmueble, carece del animus, solo es un tenedor parcial o de una fracción del mismo, donde se encuentra únicamente se le dio la tenencia una parte de la edificación construida sobre el terrero urbano. Ahora bien, teniendo en cuenta que son varias las manifestaciones las que se realizan en el presente numeral procedo a pronunciarme de la siguiente manera:

- No es cierto que el señor Erasmo Marín Gutiérrez esté habitando la totalidad del bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 370-38874 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Cali. Sobre el particular, se advierte que el señor Erasmo Marín es tenedor y tampoco es habitante del bien; pues recuérdese que el uso y/ o la habitación son derechos personalísimos que únicamente los sustentan quien tenga el derecho real de propiedad.

- En efecto, en virtud del arrendamiento él sólo ha sido tenedor y no puede mutar esa calidad, por si solo, a la de poseedor, pues ha tenido ese local comercial mencionado, que ha destinado al funcionamiento del establecimiento de comercio “Restaurante La Hoguera”, desde hace mucho más de 20 años tiempo en que lo ha tenido alquilado.

- Sobre el particular se advierte que las afirmaciones del demandante se desvirtuaron desde lo que ya está demostrado en el ámbito judicial, específicamente en el litigio que tanto en primera como en segunda instancia, esta última resuelta por el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cali, que revocó la sentencia de primera instancia, mediante la cual se declaró la simulación que entonces fue demandada, precisamente en el proceso de simulación identificado con el número de radicado 76001341030042009002700O, en el cual se comprobó a través de la práctica de un dictamen pericial, entre otras cosas, realizado sobre el mismo inmueble que ahora pretende el actor, que él junto con otras

personas se encuentran en el inmueble en cuestión como tenedores, precisamente en calidad de arrendatarios del inmueble, cada uno como inquilino de distintas áreas de la edificación.

- Por consiguiente, habiendo esa prueba pericial acreditado lo dicho, tenemos que todos los ocupantes del edificio son solo tenedores de distintas fracciones del mismo, y entre ellos el hoy demandante, el señor Marín Gutiérrez, sólo ha sido un tenedor, y no de todo el edificio sino de una parte del mismo. Consecuentemente, es improcedente que ahora desconozca esa situación fáctica que resulta insoslayable, en virtud de la cual un tenedor como él, pues lo alquiló desde cuando estaba vivo el finado señor Fidalgo, luego es un mero tenedor o arrendatario y es improcedente convertirse o reputarse por sí solo o así mismo como poseedor, de la noche a la mañana, habida cuenta que esa condición de mero tenedor no se modifica por el simple paso del tiempo y menos por el arbitrio del interesado. A lo cual se suma el hecho de que él no es ni ha sido tampoco el único arrendatario del inmueble, el cual en este momento tiene cuatro locales comerciales, con igual número de establecimientos de comercio, que se encuentran en funcionamiento y cada uno de ellos es de diverso arrendatario.

- No es cierto que el señor Erasmo Marín haya explotado económicamente como supuesto poseedor el inmueble denominado “Edificio María Victoria”, primero porque solo ha sido un tenedor del mismo; segundo, porque entró al edificio como arrendatario y por ende la tenencia no puede convertirse en posesión, además, solo es tenedor de una parte del inmueble, la que originalmente recibió en alquiler, por tanto no es ni si quisiera tenedor de toda la edificación, solo del local comercial que utiliza para su establecimiento de comercio. En efecto, a través del dictamen pericial practicado, entre otras pruebas, en el proceso declarativo de simulación con radicado 76001341030042009002700, fue posible demostrar que el edificio está ocupado por varios tenedores, y ninguno de ellos es poseedor. Sobresale que, el actor tiene esa calidad de tenedor incluso desde la época en que aún estaba con vida el propietario Guillermo Joaquín Fidalgo Quintero y luego del deceso de éste continuó pagando el alquiler a la cónyuge supérstite Clara Estefa Salazar, tal como ella lo confirmó, fue parte pasiva del citado proceso de simulación; en virtud de

esto último plenamente se demostró, tal como lo estableció esa corporación judicial mediante la sentencia dictada el 11 de diciembre de 2019, en la cual se declaró la simulación de los negocios contenidos en la Escrituras Públicas números. 617 otorgada el 2 de marzo de 2000 y la 3554 del 30 de septiembre de 2002, que contenían los supuestos y simulados negocios jurídicos, con base en los cuales la señora Salazar se hizo simuladamente a los derechos reales del bien materia de este proceso y, entonces ella continuó recibiendo para sí los cánones de arrendamiento que venían pagando los inquilinos, como contraprestación del alquiler de los respectivos locales, en donde cada uno de ellos tenía en funcionamiento sus correspondientes establecimientos de comercio.

- No obstante, se advierte que con la citada sentencia del 11 de diciembre de 2019, notificada el día 12 siguiente, además el Tribunal ordenó restituir el 96,4828 % del inmueble a la sucesión del señor Guillermo Joaquín Fidalgo Quintero, quien en vida fue el titular del derecho de dominio del inmueble y que se transfirió por causa de su muerte a sus herederos, los señores Guillermo Fidalgo Micolta y Alejandro Fidalgo Fonnegra, este último mi poderdante.

- En efecto, mi poderdante era litisconsorte por activa en el proceso de simulación mencionado, que se motivó con la causa petendi respectiva, para que fueran declarados simulados aquellos actos jurídicos en virtud de los cuales se enajenó el bien en cuestión, supuestamente celebrados por la señora Clara Estefa Salazar y su hermana Dora Salazar, también demandada, quienes habían participado en dichos actos simulados de transferencia de la propiedad; de esta manera la acción de simulación en cuyo trámite se pudo comprobar que en el inmueble habían varios tenedores, no poseedores, entre ellos el señor Gutiérrez.

- Este último, incluso es tenedor desde la época en que aún estaba con vida el propietario Guillermo Joaquín Fidalgo Quintero, quien se lo arrendó, y luego del deceso de éste continuó pagando el alquiler a la cónyuge supérstite Clara Estefa Salazar, quien a su turno fue parte pasiva del proceso de simulación, que declaró la simulación de los negocios contenidos en la Escrituras Públicas números. 617 otorgada el 2 de marzo de

2000 y la 3554 del 30 de septiembre de 2002, que contenían los supuestos y simulados negocios jurídicos, con base en los cuales la señora Salazar se hizo simuladamente a los derechos reales del bien materia de este proceso y, entonces ella continuó recibiendo para sí los cánones de arrendamiento que venían pagando los inquilinos, entre ellos el hoy demandante, y el hecho de que este hubiera dejado de pagar la renta no lo convierte en poseedor del inmueble, simplemente sigue siendo tenedor de uno de los respectivos locales, estos empleados por los distintos tenedores para el funcionamiento de sus correspondientes establecimientos de comercio.

FRENTE AL HECHO 3: No es cierto que el señor Erasmo Marín haya ejercido acto alguno que permita calificarlo como supuesto señor y dueño, únicamente ha obrado como tenedor en virtud del arrendamiento, y ha hecho los pagos de los servicios públicos, como le correspondería a cualquier inquilino; siendo pertinente hacer ahora las siguientes precisiones frente a las diversas manifestaciones contenidas en la demanda en este numeral:

- El pago de los servicios públicos por parte del arrendatario hoy demandante, quien posa simuladamente como supuesto poseedor, no constituye ni puede ser visto como un acto de señor y dueño por tener un establecimiento de comercio, de venta de comidas o restaurante, fue quien, como le corresponde, dentro de la órbita de las reparaciones locativas, que están a cargo del arrendatario, entre ellas habría hecho la adaptación para tener el suministro de gas para su cocina. El pago de servicios públicos de ninguna manera puede ser visto como un acto de señor y dueño.

- En ese mismo sentido, si fuera cierto y se demostrara, lo cual no ha sucedido, que el señor Erasmo Marín supuestamente ha realizado pagos de servicios públicos, lo cierto es que jurídicamente está obligado al pago de los mismos del local comercial cuya tenencia se le ha dado en esa calidad, máxime teniendo en cuenta que en él desarrolla la actividad comercial de su establecimiento de comercio denominado “Restaurante La Hoguera”. Tampoco es cierto que el señor Erasmo Marín viva en el inmueble denominado “EDIFICIO MARÍA VICTORIA”, puesto que, como se pudo establecer en el proceso de simulación con radicado 76001341030042009002700O, entre los hechos que

declaró y tuvo como probados el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cali, se encuentra el que, conforme al dictamen pericial, adicionalmente, que el "EDIFICIO MARÍA VICTORIA" es un inmueble de tres pisos y allí antiguamente funcionaba el Hotel María Victoria, hasta hace aproximadamente 16 años, y que se encuentra en estado ruinoso y, en esas circunstancias, allí sólo funcionan cuatro locales comerciales, siendo uno de ellos el del actual demandante de la pertenencia, quien alquiló ese local para ese objetivo, lo cual confirma que resulta completamente inverosímil que el señor Erasmo Marín emplee el mismo como su casa de habitación; pero si en gracia de discusión, él actualmente hubiera instalado ahí su lugar de residencia, ese supuesto fáctico también resulta inane para modificar su carácter de mero tenedor del local a poseedor del mismo. Además, el demandante no podrá probar ninguna de sus afirmaciones, por ser extrañas a la verdad real.

- No es cierto que la supuesta realización de pagos de impuesto predial, por sí sola pueda ser interpretado y vista como un acto de señor y dueño; sin perjuicio de que el demandante no podrá acreditar que supuestamente hubiera hecho el pago de tales tributos al ente territorial.

- No es cierto que el señor Erasmo Marín haya realizado pago alguno por concepto del impuesto predial. Basta observar, que entre los documentos que anexó a su demanda se encuentran estados de cuenta del impuesto predial de los que se aprecian que están pendientes los tributos en cuestión desde 2009 hasta el 2023.

- Mi representado junto con el señor Guillermo Fidalgo Micolta iniciaron el trasegar de la acción judicial respectiva de simulación y de restitución del inmueble en cuestión, para que el mismo sea integrado o se dicte sentencia en favor de que entre a la sucesión del causante Guillermo Joaquín Fidalgo Quintero, tal como se obtuvo mediante la sentencia dictada en el Tribunal Superior, pues aquellos son sus herederos, y por tanto, ha sido tortuoso y prolongado el trabajo que se ha efectuado, por la demora de los procesos judiciales en Colombia, al punto de que ya se obtuvo la declaración de simulación y la orden de restitución; años durante los cuales aquellos han adelantado todas las acciones

judiciales. Sin perjuicio de lo anterior, se destaca cómo la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia ha reiterado que el pago de impuestos o la entrega en administración, son hechos que están desprovistos de fuerza demostrativa alguna de la posesión.

- No es cierto que el señor Erasmo Marín haya realizado mejoras al inmueble denominado "*EDIFICIO MARÍA VICTORIA*", por el contrario de acuerdo con lo que se probó, mediante el dictamen pericial realizado al inmueble con ocasión en el trámite del proceso de simulación con radicado 76001341030042009002700O, que el inmueble se encuentra en estado ruinoso, es decir, que el inquilino y hoy demandante, ni siquiera ha hecho las reparaciones locativas que son de su cargo.

- Aunado a lo anterior, a pesar de que en la demanda se esmera el señor Erasmo Marín en hacer una prolija relación de supuestos trabajos de reparación en el inmueble, todos absolutamente corresponderían a reparaciones locativas que jurídicamente, en virtud de la legislación civil son de cargo del tenedor y arrendatario, es decir de él. Y si fueren reparaciones de otra índole, cosa que tampoco ha ocurrido, lo habría hecho sin autorización del arrendador y menos de los causahabientes al cual se debe restituir el mismo. Recuérdese que el demandante sólo ostenta la tenencia material del bien que tiene arrendado, donde se encuentra ubicado el "Restaurante La Hoguera", de manera que cualquier rubro en que haya incurrido, lo habría hecho exclusivamente para realizar mejoras su establecimiento de comercio, todas de carácter locativo.

- **FRENTE AL HECHO 4:** No es cierto que el señor Erasmo Marín haya desarrollado una actividad comercial relacionada con el Hotel María Victoria que funcionó hace aproximadamente 16 años en el inmueble. Ahora bien, si bien es cierto que él es propietario del "Restaurante La Hoguera" y que éste se encuentra ubicado en uno de los locales comerciales que funcionan en el inmueble objeto de litigio, y por el cual venía pagando el canon mensual del arrendamiento, desde la época en que aún estaba con vida el propietario Guillermo Joaquín Fidalgo Quintero, quien se lo arrendó, y que luego del deceso de éste continuó pagando el alquiler a la cónyuge supérstite Clara Estefa

Salazar, quien a su turno fue parte pasiva del proceso de simulación, y en esa secuencia, el hecho de que el hoy demandante hubiera cesado en el pago del canon del arrendamiento del local, que tiene en calidad de tenedor no lo convierte en el poseedor del mismo.

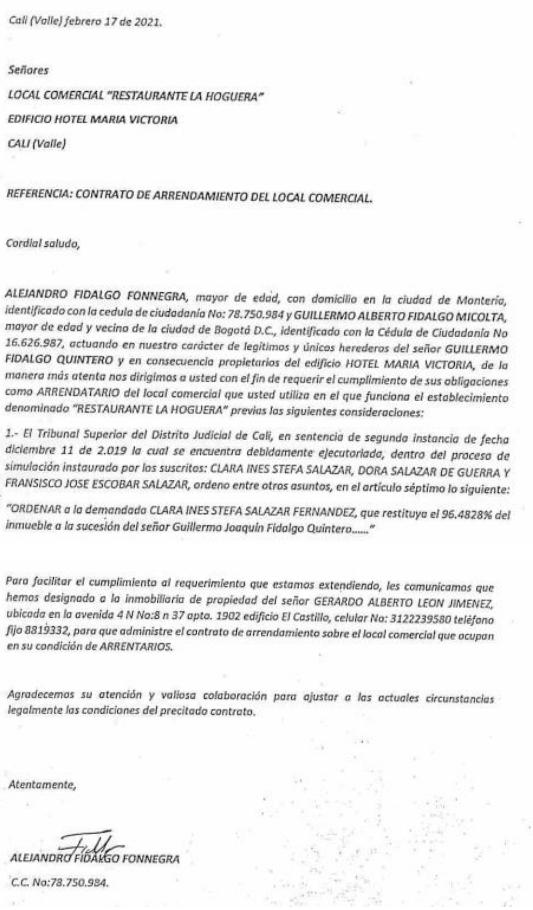
FRENTE AL HECHO 5: No es cierto que el señor Erasmo Marín haya sido reconocido alguna vez como poseedor del inmueble en cuestión, porque nunca lo fue. En primera medida porque el señor Marín sólo ha tenido la tenencia material del local comercial en donde se ubica el establecimiento comercial “Restaurante La Hoguera”.

De otra parte debe advertirse desde este momento que del expediente de primera y segunda instancia del proceso de simulación que cursó bajo el número de radicado número 76001341030042009002700 se advierte que el señor Marín no ha ostentado la tenencia total y material del inmueble, máxime cuando el edificio presenta problemas que sólo permiten el uso de cuatro locales comerciales.

Así mismo, improcedentemente se observa en este numeral que el demandante aquí introdujo una solicitud sin cumplir los requisitos legales de pruebas testimoniales, en el acápite de los hechos, a parte de que la misma tampoco satisface las reglas del procedimiento civil. De esa manera, él hace una relación de personas que supuestamente son testigos de sus aseveraciones infundadas y carentes de apego a la verdad; por lo cual no me referiré a ellos porque no se trata de un hecho, sino que supuestamente, el actor, repito, afirma que a ellos les constaría. No sobra anotar que la relación de los supuestos testigos, tampoco cumple las formalidades que la ley establece, para hacer una solicitud de pruebas testimoniales.

FRENTE AL HECHO 6: No es cierto que el demandante ignore el paradero de mi representado, así como el de los demás legitimados por pasiva para intervenir en este proceso, lo cual fue evidentemente fue hecho con el objeto de tramitar el mismo sin integrar el contradictorio y sólo con un curador ad litem, que poco habría podido realizar en defensa de la parte pasiva. Primero porque en el registro público inmobiliario, concretamente en el folio de matrícula inmobiliaria que le corresponde al bien en cuestión, habiéndolo aportado también con su libelo, del cual obtuvo los nombres de la señora Dora y Clara Inés Estefa Salazar, ya que en el consta la inscripción

de la citada declaratoria judicial de simulación de compraventa hecha a Clara Estefa Salazar y de la nulidad de la donación subsiguiente; por ende el actor está acá también simulando que ignora dónde localizar a quienes tiene demandados. Como si lo anterior no fuera suficiente, se advierte que le demandado también fue enterado directamente por Alejandro Fidalgo y el señor Guillermo Fidalgo de la decisión mencionada atrás del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cali frente a tal acción de simulación, al igual que sobre los avances del proceso de la sucesión del señor Guillermo Fidalgo Quintero (Q.E.P.D.). Por ende, el hoy demandante falta a la verdad cuando en este hecho dice que no sabe del paradero de quienes está demandando, ya que todos los datos de su lugar de localización se encuentran en las inscripciones del registro público, en el proceso de simulación, en la comunicación referida que mi mandante le envió y de la cual se incorpora seguidamente la imagen respectiva:



Cali (Valle) febrero 17 de 2021.

Señores
LOCAL COMERCIAL "RESTAURANTE LA HOGUERA"
EDIFICIO HOTEL MARIA VICTORIA
CALI (Valle)

REFERENCIA: CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DEL LOCAL COMERCIAL.

Cordial saludo,

ALEJANDRO FIDALGO FONNEGRA, mayor de edad, con domicilio en la ciudad de Montería, identificado con la cedula de ciudadanía No: 78.750.984 y GUILLERMO ALBERTO FIDALGO MICOLTA, mayor de edad y vecino de la ciudad de Bogotá D.C., identificado con la Cédula de Ciudadanía No 16.626.987, actuando en nuestro carácter de legítimos y únicos herederos del señor GUILLERMO FIDALGO QUINTERO y en consecuencia propietarios del edificio HOTEL MARIA VICTORIA, de la manera más atenta nos dirigimos a usted con el fin de requerir el cumplimiento de sus obligaciones como ARRENDATARIO del local comercial que usted utiliza en el que funciona el establecimiento denominado "RESTAURANTE LA HOGUERA" previas las siguientes consideraciones:

1.- El Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cali, en sentencia de segunda instancia de fecha diciembre 11 de 2.019 la cual se encuentra debidamente ejecutoriada, dentro del procesa de simulación instaurado por los suscritos: CLARA INES STEFA SALAZAR, DORA SALAZAR DE GUERRA Y FRANSISCO JOSE ESCOBAR SALAZAR, ordeno entre otros asuntos, en el artículo séptimo lo siguiente:

"ORDENAR a la demandada CLARA INES STEFA SALAZAR FERNANDEZ, que restituya el 96.4828% del inmueble a la sucesión del señor Guillermo Joaquín Fidalgo Quintero....."

Para facilitar el cumplimiento al requerimiento que estamos extendiendo, les comunicamos que hemos designado a la inmobiliaria de propiedad del señor GERARDO ALBERTO LEON JIMENEZ, ubicada en la avenida 4 N No:8 n 37 apto. 1902 edificio El Castillo, celular No: 3122239580 teléfono fijo 8819332, para que administre el contrato de arrendamiento sobre el local comercial que ocupan en su condición de ARRENTARIOS.

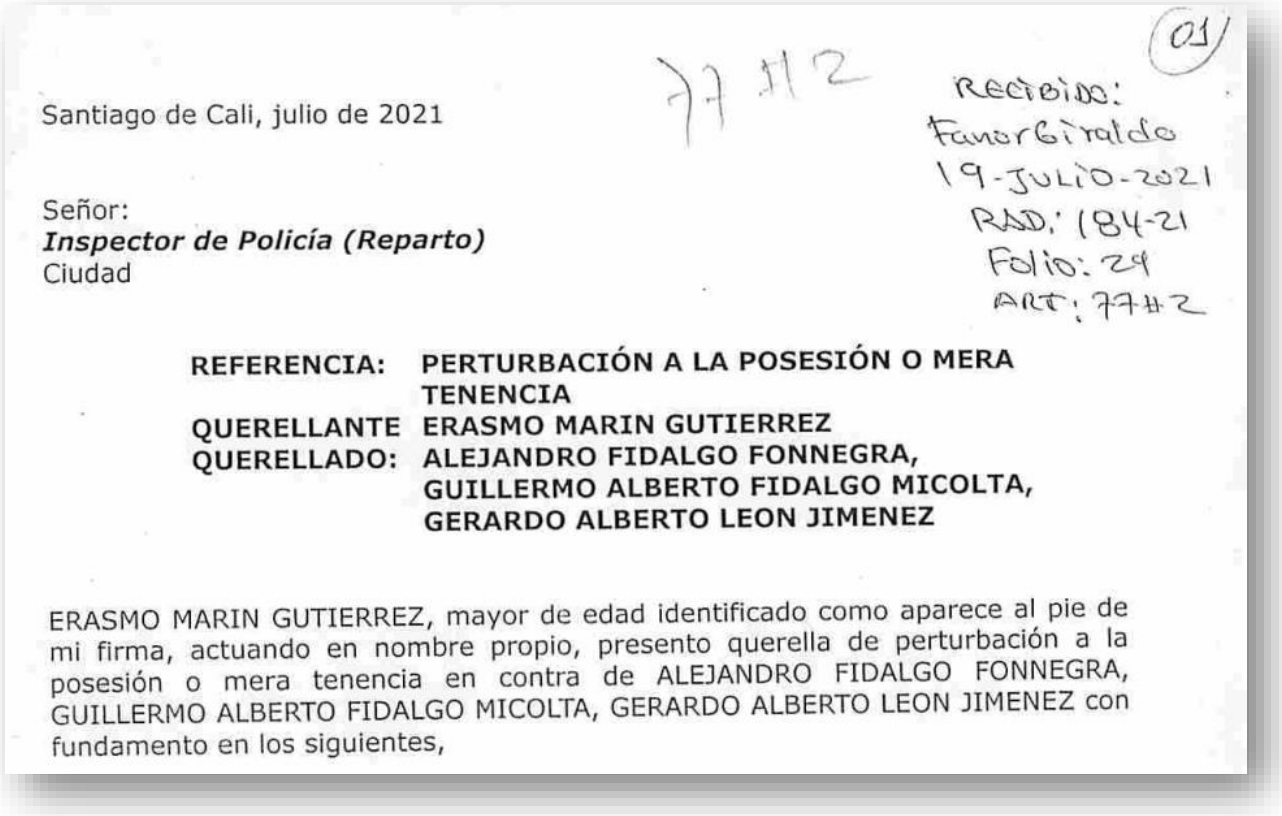
Agradecemos su atención y valiosa colaboración para ajustar a las actuales circunstancias legalmente las condiciones del precitado contrato.

Atentamente,

ALEJANDRO FIDALGO FONNEGRA
C.C. No:78.750.984.

Respecto de esta comunicación es de anotar que el hoy demandante reusó firmar la copia de tal comunicación en constancia de haberlo recibido.

Además, el hoy demandante reconociendo dominio ajeno, en un acto propio suyo, convocó a mi representado y a Guillermo Fidalgo Micolta, reitero obrando ante ellos con una aceptación implícita, que ellos tiene derechos como causahabientes por causa de muerte de los derechos reales sobre el inmueble, a quienes se les transfiere precisamente por ser los herederos del titular del dominio. Basta observar para ello, la gestión que aquél desarrollo ante la Inspección de Policía de Fray Damián, a la cual los convocó reconociendo dominio ajeno para que no le fuera vulnerada la tenencia que ostentaba.



01

77 II 2

Recibido:
Fanor Giraldo
19-JULIO-2021
RAD.: 184-21
Folio: 29
ART: 77#2

Santiago de Cali, julio de 2021

Señor:
Inspector de Policía (Reparto)
Ciudad

REFERENCIA: **PERTURBACIÓN A LA POSESIÓN O MERA TENENCIA**
QUERELLANTE **ERASMO MARIN GUTIERREZ**
QUERELLADO: **ALEJANDRO FIDALGO FONNEGRA, GUILLERMO ALBERTO FIDALGO MICOLTA, GERARDO ALBERTO LEON JIMENEZ**

ERASMO MARIN GUTIERREZ, mayor de edad identificado como aparece al pie de mi firma, actuando en nombre propio, presento querella de perturbación a la posesión o mera tenencia en contra de ALEJANDRO FIDALGO FONNEGRA, GUILLERMO ALBERTO FIDALGO MICOLTA, GERARDO ALBERTO LEON JIMENEZ con fundamento en los siguientes,

FRENTE AL HECHO 7: No es cierto que el señor Erasmo Marín haya sido poseedor alguna vez y menos que haya ejercido posesión de manera pública, pacífica e ininterrumpida. Sólo ha sido

tenedor. Para lo anterior, basta citar lo mencionado en la sentencia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cali en el que se menciona:

En términos de la sujeción de la prueba a las exigencias del CGP, tenemos que el dictamen fue claro, preciso, exhaustivo y detallado. El perito explicó con solvencia la forma en que obtuvo la información de base para sus cálculos sin recibir reproche de los apoderados de las partes sobre ese tópico e igualmente ilustra sobre cuál fue el método e investigaciones de mercado que efectuó para realizar su labor, los cuales no se muestran contrarios a la ley y no fueron redargüidos.

En consecuencia, acorde con las conclusiones del perito, expuestas a las partes en la audiencia, la suma a pagar por la demandada Clara Inés Estefa Salazar, a la sucesión del señor Guillermo Joaquín Fidalgo Quintero, por concepto de frutos civiles percibidos y que se pudieran percibir del predio que nos ocupa, es la siguiente:

CONSOLIDADO FRUTOS CIVILES DESDE MAYO DE 2008	
Local donde actualmente funciona establecimiento "Licores La Defensoria"	$106'352.823
Local donde actualmente funciona "Kumis Kasimiro"	$132'968.031
Local donde actualmente funciona "Miscelánea 8 a 9"	$ 59'823.464
Local donde actualmente funciona "Comidas Rápidas"	$ 73'223.920
Local donde actualmente funciona el resturante La Hoguera	$212'071.587
SUBTOTAL	**$584'439.825**
(-) MENOS 3,5172%	$20'555.917
TOTAL	**$563'883.907**

Improcedentemente en este hecho agrega unas pretensiones, a las cuales me opongo porque carecen de fundamento fáctico o jurídico que las haga viables y además no estoy en el deber de pronunciarme a pretensiones que se presentan como si fueran hechos. Bastándome oponiéndome a que se concedan las mismas pues carecen de fundamentos, y no se reúnen los presupuestos normativos que permitan su concesión.

No obstante, como última referencia al presente numeral debe señalarse que mi poderdante desde el año 2009 ha adelantado acciones judiciales tendientes a reivindicar sus derechos como

heredero del señor **GUILLERMO JOAQUIN FIDALGO QUINTERIO** (Q.E.P.D.).

II. FRENTE A LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA

Me opongo a todas y cada una de las pretensiones de la demanda de la siguiente manera:

OPOSICIÓN A LA PRETENSIÓN PRIMERA: Me opongo a la declaratoria de esta pretensión en favor del demandante, como quiera que no se reúnen los presupuestos de Ley para la estructuración de una pertenencia, porque para poder prescribir o usucapir es necesario que el poseedor tenga esta condición, no basta ser un mero tenedor, y menos como en este caso se reconoce dominio ajeno, de manera que una solicitud como la pretendida, revela la mala fe del demandante, pero más allá de eso el hecho contundente es que no puede dejar de ser tenedor de un día para otro, reputándose así mismo poseedor del bien, sin serlo.

Él siempre ha reconocido que la propiedad históricamente era del señor **GUILLERMO JOAQUÍN FIDALGO** (Q.E.P.D.), y por ende después de su muerte es de sus herederos; e incluso reconoció como si fuera tal a la señora Clara Estefa Salazar, quien estuvo casada con aquel, hoy causante.

Consecuentemente el demandante es sabedor que los señores **ALEJANDRO FIDALGO FONNEGRA y GUILLERMO FIDALGO MICOLTA** son los causahabientes del inmueble por causa de muerte. Así mismo, me opongo en tanto lo que el señor Marín busca a través de la presente acción es disfrazar su actuar como mero tenedor del local comercial “Restaurante La Hoguera” y pretender que por el simple paso del tiempo como arrendatario del local comercial, ser reconocido como poseedor cuando no cumple dos presupuestos fundamentales para que sea posible acceder a las pretensiones de la demanda a saber:

- **Inexistencia de tenencia pacífica, pública e ininterrumpida – Ausencia de los presupuestos de la usucapión:** Desde el año 2009 mi poderdante ha adelantado acciones judiciales tendientes a reivindicar sus derechos como heredero del señor **GUILLERMO JOAQUIN FIDALGO QUINTERIO** (Q.E.P.D.), acciones judiciales que siempre ha conocido el señor Erasmo Marín, no sólo porque el trámite de los procesos

ha requerido la práctica de dictámenes periciales que han requerido incluso su participación como arrendatario del inmueble “EDIFICIO MARÍA VICTORIA”, sino que además ha sido puesto de presente a través de comunicaciones por parte de mi poderdante, quien además ha suministrado todos sus datos de contacto. Por todo lo anterior, resulta claro que en el caso de marras la supuesta posesión no ha sido cierta ni clara, por lo que no hay lugar a la configuración de un elemento esencial de la usucapión como lo es la posesión pacífica, pública e ininterrumpida.

- **Ausencia de animus domini por parte del señor Erasmo Marín Gutiérrez:** para el presente asunto no hay lugar a acceder a las pretensiones del Demandante, teniendo en cuenta la ausencia de animus domini del demandante como quiera que no son ciertos los fundamentos fácticos con los que quiere soportar su pretensión de pertenencia.

OPOSICIÓN A LA PRETENSIÓN SEGUNDA: Frente a esta solicitud no resulta necesario realizar pronunciamiento alguno, toda vez ya se surtió el procedimiento requerido para emplazar a los demás demandantes. Sin embargo, se pone de presente que el demandante siempre ha conocido la información de contacto de los herederos del señor **GUILLERMO FIDALGO QUINTERO** (Q.E.P.D.), como se observa en las documentales que obran en el plenario.

OPOSICIÓN A LA PRETENSIÓN TERCERA: Me opongo a que se proceda con la inscripción de la sentencia mediante la cual se dé por concluido este litigio como quiera que al no encontrarse estructurados los elementos necesarios para la declaratoria de la pertenencia por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, ni los presupuestos normativos para que tenga éxito semejante pretensión de la prescripción adquisitiva.

OPOSICIÓN A LA PRETENSIÓN CUARTA: Me opongo a la prosperidad de esta pretensión y, por el contrario, solicito de manera respetuosa al despacho que condene en costas y agencias en derecho a la parte demandante. Así mismo, solicito negar las pretensiones de la demanda y solicito sean reivindicado el inmueble a mi representado y en subsidio a la sucesión de la parte pasiva.

OPOSICIÓN A LA PRETENSIÓN QUINTA: Frente a esta solicitud no resulta necesario realizar pronunciamiento alguno, toda vez ya le fue reconocida personería para actuar de acuerdo con el poder conferido desde la demanda por el señor Erasmo Marín.

III. EXCEPCIONES DE FONDO

Las presentes excepciones de mérito, se fundan en los hechos y manifestaciones expuestos a lo largo del presente escrito, tanto al contestar los hechos de la demanda como las pretensiones y también en los hechos que se relacionan frente a cada una de las excepciones:

1. INEXISTENCIA DE POSESIÓN PACÍFICA, PÚBLICA E ININTERRUMPIDA – AUSENCIA DE LOS PRESUPUESTOS NORMATIVOS QUE PUEDAR PASO A LA USUCAPIÓN.

No hubo nunca una posesión que fuera quieta, pacífica e ininterrumpida, ni tampoco hubo jamás una posesión propiamente dicha, ya que el hoy demandante no era más que un mero tenedor en virtud del arrendamiento del local donde tiene su restaurante. Tenencia que venía llevando a cabo desde cuando vivía el señor Guillermo Joaquín Fidalgo Quintero, por lo tanto el actor jamás ha tenido el animus de señor y dueño, en cuanto siempre reconoció que el hoy causante y/o sus herederos siempre han sido los titulares del dominio.

El artículo 2518 del Código Civil establece el modo de adquisición de la prescripción extintiva o usucapión, a través del cual se pretenden obtener derechos reales como el dominio sobre inmuebles, siempre que hayan sido detentados en la forma y por el tiempo previsto en la ley, esto es, a grades rasgos, la tenencia con ánimo de señor y dueño de manera pública, pacífica e ininterrumpida, por un lapso de diez años. Así las cosas, debe advertirse desde este momento en primer lugar que el señor Erasmo Marín en el año 2021, tuvo que ejercer la acción de perturbación a la posesión o mera tenencia ante la Inspección de Policía de Fray Damián en atención a la perturbación de la tenencia que lo llevó a pedir ese statu quo, lo que traduce en que la posesión no fue pacífica, pública e ininterrumpida. Sobre el particular, se destaca que el señor Erasmo Marín Gutiérrez confunde constantemente su carácter de tenedor con poseedor, cuando afirma pretende relacionar los actos que acreditan el ejercicio de "*posesión (o tenencia)"*. Aunado a lo anterior, debe anotarse que el señor Alejandro Fidalgo Fonnegra ha

promovido dos acciones judiciales con el fin de obtener la entrega del inmueble y ha requerido específicamente al señor Erasmo Marín con el fin de que entregue el local comercial.

Ahora bien, debe advertirse que la Corte Suprema de Justicia ha determinado que la prescripción adquisitiva se basa no sólo en la tenencia con ánimo de señor y dueño, que en este caso no existió, sino que además, se requiere la posesión sea quieta, pública, pacífica e ininterrumpida por el lapso exigido en el ordenamiento, así:

> *"A pesar de la diferencia existente entre 'tenencia' y 'posesión', y la clara disposición del artículo 777 del C.C., según el cual 'el simple lapso del tiempo no muda la mera tenencia en posesión', puede ocurrir que el tenedor cambie su designio, transmutando dicha calidad en la de poseedor, mediante la intervención del título, caso en el cual, se ubica en la posibilidad jurídica de adquirir la cosa por el modo de la prescripción. (…) De conformidad con lo anterior, cuando para obtener la declaratoria judicial de pertenencia, se invoca la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, que fue la que en este caso el Tribunal interpretó como pedida, sin que ese entendimiento haya merecido reparo,* ***el demandante debe acreditar, además de que la solicitud recae sobre un bien que no está excluido de ser ganado por ese modo de usucapir, que igualmente ha detentado la posesión pública, pacífica e ininterrumpida por el tiempo previsto por la ley; empero, si originalmente se arrogó la cosa como mero tenedor, debe aportar la prueba fehaciente de la interversión de ese título, esto es, la existencia de hechos que la demuestren inequívocamente, incluyendo el momento a partir del cual se rebeló contra el titular y empezó a ejecutar actos de señor y dueño desconociendo el dominio de aquel, para contabilizar a partir de dicha fecha el tiempo exigido de 'posesión autónoma y continua' del prescribiente"***.[1](Negrilla y subrayado por fuera del texto original).

[1] Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia del 8 de agosto de 2013. Radicado: 2004-00255-01

Del extracto jurisprudencial previamente citado se advierte que la posesión material no se verifica con la simple detención de la cosa, pues ello apenas equivale a la mera tenencia, puesto que para que la posesión se estructure se requiere de un comportamiento excluyente del dominio ajeno. Puesto que si la posesión es equívoca o ambigua, no puede fundar una declaración de pertenencia, pues la ambigüedad llevaría a admitir que el ordenamiento jurídico permite alterar el derecho de dominio, por lo que el animus domini requiere que sea cierto y claro, sin incertidumbre alguna, esto es, que la posesión sea pública, pacífica e ininterrumpida.

Descendiendo al caso concreto debe indicarse que el señor **GUILLERMO JOAQUÍN FIDALGO QUINTERO** (Q.E.P.D.) el 31 de marzo de 1976, en virtud de lo dispuesto por el Juzgado Doce (12) Civil del Circuito de Cali mediante sentencia adquirió por sucesión el 100 % de los derechos de dominio del bien inmueble denominado "*EDFICIO MARÍA VICTORIA".* Así mismo, él siguió siendo el propietario y, tiempo después, simuló mediante Escritura Pública No. 617 de 20:

- Primero, con la Escritura Pública No. 617 otorgada el 2 de marzo de 2000 ante la Notaría Primera del Círculo de Cali, él simuló la transferencia a título de venta el derecho de dominio y posesión del Edificio María Victoria, con su respectivo lote de terreno, a la señora Dora Salazar de Guerra, quien es hermana de la señora Clara Inés Estefa Salazar Fernández (acto que ya fue declarado simulado por el Tribunal Superior de Cali).

- Segundo, mediante la misma Escritura 617, la señora Dora Salazar de Guerra supuestamente constituyó en favor de la señora Clara Inés Estefa Salazar Fernández, derecho de usufructo sobre el inmueble ya indicado.

- Posteriormente, a través de Escritura Pública No. 3554 otorgada el 30 de septiembre de 2002 ante la Notaría Primera del Círculo de Cali, la señora Clara Inés Estefa Salazar Fernández canceló totalmente el usufructo supuestamente constituido en su favor sobre dicho bien raíz. En este último instrumento público, también la señora Dora Salazar De Guerra modificó el supuesto usufructo, mencionado atrás, esta vez, dejando como usufructuarios no sólo a la señora Clara Inés Estefa Salazar Fernández, sino que junto a ella a su hijo, el señor Francisco José Escobar Salazar.

Luego, el señor **FIDALGO QUINTERO** falleció el 23 de abril de 2008 en la ciudad de Cali. Así las cosas, debe advertirse que entre los años 2000 y 2019 (fecha en la que se declararon simulados los negocios jurídicos previamente enunciados), era la señora **CLARA ESTEFFA SALAZAR** quien tenía el usufructo del "*EDIFICIO MARÍA VICTORIA",* en atención a los negocios jurídicos simulados por ella, por su cónyuge y por su hermana**.** Es en estas circunstancias que la señora **CLARA ESTEFA SALAZAR** fungía como arrendadora de los locales comerciales ubicados en el "EDIFICIO MARÍA VICTORIA" y la señora **DORA SALAZAR** fungía como propietaria del inmueble. Situación que a su vez fue reconocida en el mencionado proceso de simulación que posteriormente promovió mi poderdante.

Así las cosas, con el fin de hacer valer los derechos como heredero en representación del señor Fernando Fidalgo Micolta, padre de mi poderdante y quien falleció el 16 de enero de 1973. El 9 de junio de 2009 se promovió proceso ordinario de mayor cuantía en contra de la demandada el cual correspondió al Juzgado Quinto Civil del Circuito de Cali bajo la radicación No. 76001310300420090027000, con el fin de que se declarara la simulación de los negocios jurídicos contenidos en las Escrituras Públicas No. 617 del 2 de marzo de 2000 y la No. 3554 del 30 de septiembre de 2002. Agotado el trámite de primera y segunda instancia, la Sala Civil de del Tribunal Superior del Distrito de Cali en sentencia del 11 de diciembre de 2019 decidió:

> "*SEPTIMO: ORDENAR a la demandada Clara Inés Estefa Salazar Fernández,* ***que RESTITUYA el 96,4828% del inmueble a la sucesión del señor Guillermo Joaquín Fidalgo Quintero E igualmente como restitución mutua pagara a dicha sucesión la suma de QUINIENTOS SESENTA Y TRES MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS SIETE PESOS M/cte. ($563´883.907), por concepto de frutos civiles del inmueble en cuestión. Edificio María Victoria, matricula inmobiliaria 370-38874 hasta noviembre de 2019, más los que se causen hasta la entrega material del inmueble, liquidados bajo los mismos términos de los cánones de arrendamientos reconocidos. Dicha suma de $563´883.907. se deberá pagar con intereses legales a partir de la ejecutoria de esta providencia y los frutos civiles que se causen de tracto sucesivo futuro***

se deberán pagar con intereses legales desde la fecha de su causación”. (Énfasis de autoría).

Así mismo, debe tomarse en consideración que en el trámite del procese se practicaron dictámenes periciales al inmueble objeto de debate, con el fin no sólo de establecer el estado físico del inmueble sino también establecer el valor de los frutos que dejaron de percibir los herederos del señor **FIDALGO QUINTERO (Q.E.P.D.)** y de los cuales se estaba beneficiando sólo la señora Clara Estefa Salazar, provenientes de los arrendamientos que pagaban los inquilinos respectivos, entre ellos el hoy demandante**.** Así mismo, para la realización de estos dictámenes los expertos designados por el Tribunal para desarrollar su experticia estuvieron en el “EDIFICIO MARÍA VICTORIA” y se entrevistaron con los arrendatarios a fin de establecer el valor de los cánones de arrendamiento, para determinar el valor dejado de percibir por los reales titulares del derecho de dominio. En conclusión, resulta claro que no es cierto que el señor Erasmo Marín haya ejercido una posesión pacífica, publica e ininterrumpida, como quiera que aparte de la perturbación de la tenencia que motivó la querella de status quo que formuló el mismo demandante, en un hecho que demuestra que su supuesta tenencia no fue pacífica ni quieta ni ininterrumpida, también fue blanco de las acciones judiciales que promovieron mi procurado y el señor Guillermo Fidalgo Micolta, quienes demandaron precisamente la declaración y la restitución del bien para la sucesión, en un proceso que se prolongó aproximadamente 10 años, hasta el 11 de diciembre de 2019.

En efecto, no se puede perder de vista, que el señor **ALEJANDRO FIDALGO FONNEGRA** y el señor **GUILLERMO FIDALGO MICOLTA**, en calidad de herederos del señor **FIDALGO QUINTERO** pusieron en conocimiento la existencia del proceso de simulación y del proceso de sucesión, a través de los cuales se buscaba reivindicar su derecho de dominio sobre el inmueble. Sin embargo, el señor Marín hizo caso omiso a dichas comunicaciones. De tal suerte, que queda claro que en el presente asunto no se cumplen con los requisitos necesarios para que sea posible sostener que por lo menos hubo una tenencia pacífica y quiera porque no fue así.

En conclusión, desde el año 2009 mi poderdante ha adelantado acciones judiciales tendientes a reivindicar sus derechos como heredero del señor **GUILLERMO JOAQUIN FIDALGO QUINTERIO** (Q.E.P.D.), acciones judiciales que siempre conoció y tuvo que soportar la

arrendadora Clara Estefa Salazar, legitimada por pasiva, y, por su puesto, los inquilinos o tenedores, entre ellos el hoy demandante el señor Erasmo Marín. Por todo lo anterior, resulta claro que en el caso de marras la supuesta posesión no ha sido cierta ni clara, por lo que no hay lugar a la configuración de un elemento esencial de la usucapión como lo es la posesión quieta, pacífica, pública e ininterrumpida, toda vez que no hubo posesión sino tenencia y ni siquiera la tenencia misma fue quieta ni pacífica. Sin detrimento, del hecho de que el demandante siempre reconoció domino ajeno, es decir, nunca tuvo el animus.

2. INEXISTENCIA DE ANIMUS DOMINI POR PARTE DEL SEÑOR ERASMO MARÍN GUETIÉRREZ.

Además de lo expuesto como fundamento de la excepción anterior, no deben prosperar las pretensiones del Demandante, teniendo en cuenta la ausencia de animus domini del del señor Erasmo Marín, pues como se expondrá en los siguientes aspectos, el señor Marín Gutiérrez no cumple con los presupuestos que ha ordenado la norma para la declaración de la pertenencia por prescripción adquisitiva extraordinaria del dominio:

2.1. EL PAGO DE IMPUESTOS CARECE DE LA ENTIDAD SUFICIENTE PARA QUE PUEDA CONSTITUIR UNA SUERTE DE ACTOS INEQUÍVOCOS DE SEÑOR Y DUEÑO, PUES NO LO SON; Y TAMPOCO PRUEBAN ACTOS DE TAL ESTIRPE, YA QUE UNO NO SE CONVIERTE EN POSEEDOR POR PAGAR LOS IMPUESTOS.

Frente al supuesto pago de los impuestos, lo cual tampoco está demostrado, debe indicarse que la Corte Suprema de Justicia ha afirmado que actos como el pago de impuestos o la entrega en administración, están desprovistos de fuerza demostrativa de la posesión. Puntualmente, refiriéndose a pago de impuestos, ha mencionado que mal podría tenerse como prueba de animus domini, "*pues fueron actos privados, carentes, por ende, de la publicidad y trascendencia social necesaria, para que pudieran apreciarse como reveladoras de su desconocimiento de dominio ajeno y del inicio de la posesión investigado, mucho menos, cuando se hicieron en cumplimiento de estipulaciones contractuales y no como actos posesorios*." Sostiene además que, "***el pago de impuestos por parte del tenedor es un mero indicio que no determina con***

contundencia el animus domini."[2] (Negrilla de autoría).

La Corte con claridad meridiana estableció que:

> "*Por supuesto que el sentido común indica que un poseedor, es decir, un tenedor que se siente y muestra como dueño, naturalmente se entiende deudor de impuestos de la heredad que detenta para sí.* ***En el mismo sentido, la praxis enseña que el mero tenedor de una cosa no cubre como si fueran suyos, tributos que gravan el inmueble de otro, a menos, claro está, que así lo haya pactado o que sea parte de sus débitos legales. Es, en síntesis, una situación un tanto extraña que alguien pague impuestos de otro. Con todo, se trata de una simple inferencia, un simple indicio, que ni con mucho permite colegir que esa sola circunstancia denote posesión***." (Negrilla y subrayado por fuera del texto original).

Aunado a lo anterior, se advierte que de conformidad con el artículo 13 de la Ley 44 de 1990 en aquella época, la declaración del impuesto predial unificado debía ser realizada por el propietario del bien, al respecto la precitada norma señaló:

> "*ARTÍCULO 13º.- Contenido de la declaración.* ***Cuando el respectivo municipio adopte la decisión de establecer la declaración del Impuesto Predial Unificado, los propietarios o poseedores de predios deberán presentar anualmente dicha declaración en los formularios que prescriba el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, indicando como mínimo los siguientes datos****:*
>
> *Apellidos y nombres o razón social y NIT del propietario del predio;*
> *Número de identificación y dirección, del predio;*
> *Número de metros de área y de construcción del predio;*

[2] Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. EXP. SC1662-2019. M.P. Álvaro Fernando García Restrepo.

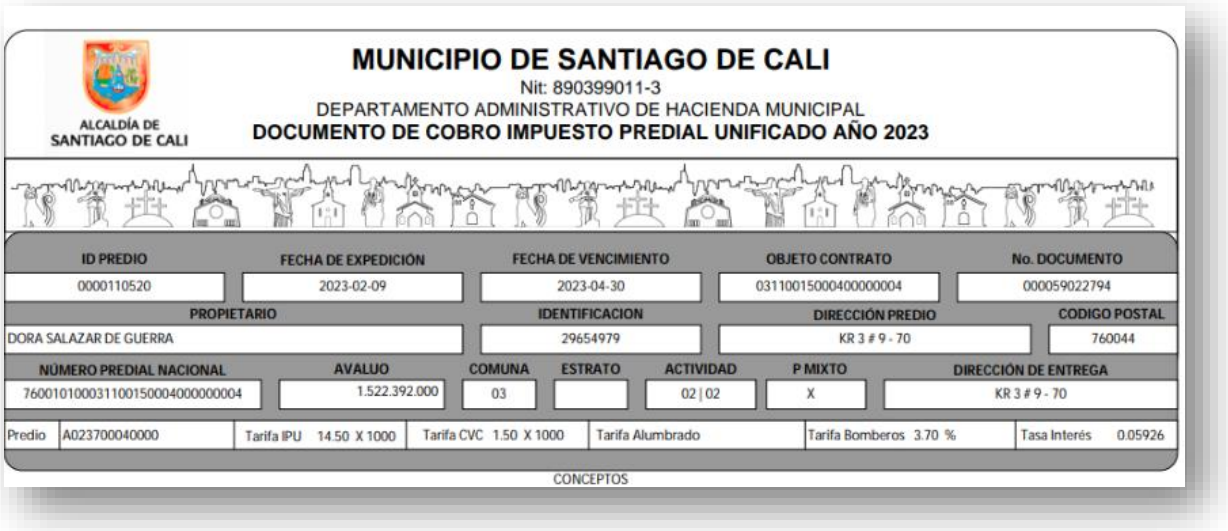
Autoavalúo del predio;

Tarifa aplicada;

Impuesto predial autoliquidado por el contribuyente;

Impuesto para la corporación regional respectiva, cuando sea del caso". (Negrilla y subrayado por fuera del texto original).

En ese sentido, resulta claro que para el Alto Tribunal el pago de impuestos no conlleva en ningún caso a la posesión. En ese sentido, resulta necesario indicar que pese a que el señor Erasmo Marín indica en la demanda que había realizado el pago del impuesto predial del bien desde el año 2009 hasta el año 2018, debe advertirse que sin perjuicio del criterio jurisprudencial antes enunciado, se advierte que con la demanda no se aporta comprobante de pago alguno que acredite que en efecto el señor Marín haya realizado pago por este concepto y tampoco se relaciona en dicho impuesto como poseedor del inmueble como lo ordena el artículo 13 de la Ley 44 de 1990, como a continuación se advierte:



ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI

MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

Nit: 890399011-3

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE HACIENDA MUNICIPAL

DOCUMENTO DE COBRO IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO AÑO 2023

ID PREDIO	FECHA DE EXPEDICIÓN	FECHA DE VENCIMIENTO	OBJETO CONTRATO	No. DOCUMENTO
0000110520	2023-02-09	2023-04-30	03110015000400000004	000059022794

PROPIETARIO	IDENTIFICACION	DIRECCIÓN PREDIO	CODIGO POSTAL
DORA SALAZAR DE GUERRA	29654979	KR 3 # 9 - 70	760044

NÚMERO PREDIAL NACIONAL	AVALUO	COMUNA	ESTRATO	ACTIVIDAD	P MIXTO	DIRECCIÓN DE ENTREGA
76001010003110015000400000004	1.522.392.000	03		02 | 02	X	KR 3 # 9 - 70

Predio	A023700040000	Tarifa IPU 14.50 X 1000	Tarifa CVC 1.50 X 1000	Tarifa Alumbrado	Tarifa Bomberos 3.70 %	Tasa Interés 0.05926

CONCEPTOS

Finalmente, debe advertirse que si bien en el impuesto predial se relaciona a la señora **DORA SALAZAR DE GUERRA** como propietaria del inmueble denominado "EDIFICIO MARÍA VICTORIA" mediante sentencia del 12 de diciembre de 2019 se declaró que los actos destinados a la donación del derecho de dominio en cabeza de la señora **DORA SALAZAR DE GUIERRA** y que el propietario del inmueble en un 96,4828 % era el señor **GULLERMO JOAQUÍN FIDALGO QUINTERO (Q.E.P.D.).** Sobre el particular, resulta necesario indicar que el señor

GUILLERMO JOAQUÍN FIDALGO QUINTERO (Q.E.P.D.) fue propietario del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 370-38874 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, denominado "MARÍA VICTORIA", ubicado en la ciudad de Cali desde el 31 de marzo de 1976, puesto que mediante sentencia que aprobó la partición del Juzgado Doce Civil del Circuito de Cali, se otorgó el 100% de los derechos de dominio del inmueble por sucesión de su madre la señora **ROSA VICTORIA QUINTERO**, como se advierte en la anotación No. 003 del 2 de mayo de 1976 del certificado de tradición y libertad del referido inmueble.

Así mismo, la Sala Civil del Tribunal Superior del Distrito de Cali en sentencia del 11 de diciembre de 2019 notificada por estados el 12 de diciembre de 2019, ordenó la restitución del 96,4828 %. Lo anterior, dentro del proceso de simulación que cursó en primera instancia en el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Cali bajo la radicación No. 76001310300420090027000, en el que se pretendía, entre otros asuntos, que se declarara (i) la simulación de los negocios contenidos en la Escrituras Públicas No. 617 otorgadas el 2 de marzo de 2000 y en la Escritura Pública No. 3554 otorgada el 30 de septiembre de 2022 y (ii) que tales actos correspondieron realmente a una donación oculta viciada de nulidad y que culminó con la restitución del 96,4828 % del inmueble a la sucesión del señor **GUILLERMO JOAQUÍN FIDALGO QUINTERO (Q.E.P.D.)** en la que mi poderdante funge como heredero.

En conclusión, resulta claro que el pago de impuestos o la entrega en administración, están desprovistos de fuerza demostrativa de la posesión. En ese sentido, resulta claro que el pago de impuestos al que hace referencia el señor Marín no conllevan a que el mismo fuese poseedor del bien inmueble objeto de litigio, máxime cuando no hay prueba alguna que acredite que el pago de los mismos fue realizado por éste. De otra parte, se advierte que en ningún caso se relaciona como poseedor en el impuesto predial como lo ordena el artículo 13 de la Ley 44 de 1990. Por lo anterior, resulta clara la ausencia de animus domini y en consecuencia no se cumplen los presupuestos para la declaración de pertenencia por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio.

2.2. EL DEMANDANTE HA SIDO ÚNICAMENTE MERO TENEDOR DEL LOCAL COMERCIAL "RESTAURANTE LA HOGUERA".

Frente a la tenencia material del inmueble debe advertirse que la misma obedece a la celebración de un contrato de arrendamiento en el que fungía como arrendatario el señor Erasmo Marín respecto del local comercial donde se ubica el establecimiento comercial denominado “Restaurante La Hoguera”. Así mismo, debe advertirse que para el caso en concreto mediante sentencia judicial del 11 de diciembre de 2019 se determinó que los herederos del señor **GUILLERMO JOAQUÍN FIDALGO QUINTERO (Q.E.P.D.)** eran los propietarios del inmueble denominado “*EDIFICIO MARÍA VICTORIA*” y, por tanto ordenaron no sólo la restitución material del inmueble sino la restitución de los frutos causados desde el año 2000 hasta el año 2019. Por lo anterior, resulta claro que el señor Erasmo Marín no ha fungido como poseedor sino como tenedor del local comercial antes referido, de manera que no puede pretender que por el simple paso del tiempo mude la mera tenencia en posesión, por lo que no hay lugar a acceder a las pretensiones de la demanda.

Frente a las obligaciones del arrendatario derivadas del contrato de arrendamiento de local comercial debe advertirse que puede estipularse el pago de servicios públicos, como en el caso concreto. Así las cosas, debe advertirse que el pago de los servicios públicos con ocasión al desarrollo de la actividad comercial es una obligación inherente al contrato de arrendamiento de local comercial y no, un acto de señor y dueño, máxime cuando el pago de los servicios públicos es indispensable para el desarrollo de la actividad comercial.

En suma, debe considerarse que para el presente asunto no hay lugar a acceder a las pretensiones del Demandante, teniendo en cuenta la ausencia de animus domini del demandante por dos razones fundamentales: (i) el pago de impuestos carece de la entidad suficiente para probar actos inequívocos de señor y dueño como lo ha reiterado la Corte Suprema de Justicia en sede de casación y (ii) el demandante ha sido únicamente mero tenedor del inmueble y en ese sentido, el simple paso del tiempo no lo convierten en poseedor. Por lo anterior, solicito al Despacho declarar probada esta excepción.

3. **CONSTITUCIONALIDAD DEL DERECHO DE PROPIEDAD PRIVADA Y SU PROTECCIÓN. LA PRETENSIÓN DEL DEMANDANTE VA EN CONTRAVÍA DE ESTA REGLA.**

El derecho a la propiedad, que se busca alterar a partir de la prescripción impetrada por el demandante, es una figura de orden público que reviste tal relevancia que es deber del Estado velar por que se cumplan los objetivos socioeconómicos y políticos que persigue la nación, debiéndose garantizar la protección a la propiedad privada como una forma de dotar de seguridad jurídica las relaciones entre particulares.

El derecho a la propiedad privada en Colombia tiene raigambre constitucional. Al respecto la Corte Constitucional ha dicho que:

> *"(…) el ejercicio del derecho a la propiedad privada de personas naturales y jurídicas no puede ser objeto de restricciones irrazonables o desproporcionadas que se traduzcan en el desconocimiento del interés legítimo que le asiste al propietario de obtener una utilidad económica sobre sus bienes, y de contar con las condiciones mínimas de goce y disposición"*[3]

A su vez la doctrina sostiene que:

> *"(…) la garantía constitucional de la propiedad no puede más que apuntar a asegurar la plena operatividad de los diversos límites y presupuestos que la Constitución ha fijado a los poderes públicos en relación con cada una de las formas de intervención sobre el derecho, previstos, justamente, para tutelar el interés particular que subyace a toda propiedad constitucional. Por ende, la garantía constitucional del derecho debe ser entendida como un mandato de identificación, tipificación y respeto de los diferentes límites y presupuestos establecidos por la Constitución a las distintas formas de injerencia estatal sobre el derecho".* [4]

De tal suerte, la posibilidad de privar a un propietario de su derecho tiene un carácter excepcional

[3] Sentencia T-454/12 M.P LUIS ERNESTO VARGAS SILVA
[4] Héctor Santaella Quintero - Notas sobre el concepto y la garantía de la propiedad privada en la Constitución colombianaRevista Universidad Externado de Colombia.

y no podría el juzgador en este caso, ante la precaria carga probatoria que presentó el demandante acceder a declarar que operó la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, cuando los elementos esenciales de la posesión no se han demostrado, lo contrario, se podría traducir en un desconocimiento desproporcionado del derecho constitucional a la propiedad privada. Solicito al Despacho declarar probada esta excepción.

4. EXCEPCIÓN GENÉRICA.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 282 del Código General del Proceso, propongo como excepción cualquier otro hecho que resulte probado dentro del proceso que conduzca a rechazar todas las pretensiones de la demanda, y que deba ser declarado como tal por el Despacho.

IV. MEDIOS DE PRUEBA.

A. DOCUMENTALES:

1. Copia de la sentencia del 11 de diciembre de 2019 notificada por estados del 12 de diciembre de 2019, proferida por la Sala Civil del Tribunal Superior del Distrito de Cali dentro del proceso con radicación 76001310300420090027000.
2. Copia del auto de obedézcase y cúmplase lo resuelto por el Superior proferido por el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Cali notificado por estados el 23 de julio de 2020, en el que se observa que efectivamente la sentencia proferida por el Tribunal Superior del Distrito de Cali dentro del proceso con radicación 76001310300420090027000 se encuentra ejecutoriada.
3. Certificado de consulta de procesos expedido por Rama Judicial en el que se registra que la sentencia de primera instancia se encuentra en firme.
4. Auto 1399 del 26 de julio de 2022 expedido por el Juzgado Octavo (8°) de Familia de Cali que declaró abierto el proceso de sucesión intestada de **GUILLERMO FIDALGO QUINTERO.**
5. Comunicaciones cruzadas entre Alejandro Fidalgo Fonnegra y el señor Erasmo Marín Gutiérrez.

6. Copia de la querella promovida por el señor Erasmo Marín por perturbación de la mera tenencia de julio de 2021.

B. INTERROGATORIO DE PARTE:

- Solicito se decrete y practique interrogatorio de parte al señor ERASMO MARÍN GUTIÉRREZ, persona mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Cali, identificado con la cedula de ciudadanía No. 16.641.201, para que absuelva el cuestionario que sobre los hechos de la presente demanda le formularé oralmente o por escrito. El señor ERASMO MARÍN GUTIÉRREZ podrá ser citado en las direcciones relacionadas en el escrito de la demanda.

C. DECLARACIÓN DE PARTE:

- Al tenor de lo preceptuado por el artículo 198 del Código General del Proceso comedidamente solicito al Despacho ordenar la citación del señor **ALEJANDRO FIDALGO FONNEGRA**, para que sea interrogado por el suscrito, sobre los hechos relacionados con el proceso. Tal representante legal podrá ser citado en la dirección de correo electrónica: fidalgoalejo@gmail.com.

D. PRUEBA TRASLADADA

Respetuosamente solicito al Despacho se oficie al **JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI** a fin trasladar la totalidad del expediente de primera y segunda instancia del proceso con radicado No. 76001310300420090027000 promovido por el señor ALEJANDRO FIDALGO FONNEGRA con la finalidad de declarar la simulación de los negocios contenidos en la Escrituras Públicas números. 617 otorgada el 2 de marzo de 2000 y la 3554 del 30 de septiembre de 2002. Vale la pena agregar, que la citada información se encuentra en poder de la mencionada Entidad, ya que fue el Despacho en mención quien se encargó de orientar el curso del proceso antes referido.

El propósito de la exhibición de estos documentos consiste en integrar al presente proceso las pruebas que soportan la imposibilidad de declarar la prescripción adquisitiva del bien inmueble en favor del señor Erasmo Marín Gutiérrez, por no haberse configurado los elementos legales para poder usucapir.

El **JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI** puede ser notificada al correo electrónico: j05cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co

V. ANEXOS

1. Poder debidamente conferido.
2. Las relacionadas como documentales en el capítulo de pruebas.

VI. NOTIFICACIONES

- El señor ALEJANDRO FIDALGO FONNEGRA recibirá notificaciones a la dirección Calle 59 No. 8 -41 apartamento 502 de Montería – Córdoba y al correo electrónico fidalgoalejo@gmail.com.
- El suscrito, en la Avenida 6 A Bis No. 35N-100 Oficina 212 de la ciudad de Cali y en la dirección de correo electrónico notificaciones@gha.com.co

Del Señor Juez, respetuosamente,

GUSTAVO ALBERTO HERRERA ÁVILA
C.C. No 19.395.114 de Bogotá D.C.
T.P. No. 39.116

Señores

JUZGADO OCTAVO (8°) CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI

E. S. D

REFERENCIA:	DECLARACIÓN DE PERTENENCIA.
DEMANDANTE:	ERASMO MARÍN GUTIÉRREZ
DEMANDADOS:	HEREDERROS GUILLERMO JOAQUÍN FIDALGO QUINTERO Y OTROS.
RADICADO:	760013103008**2023-00053**00

ASUNTO: CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA.

GUSTAVO ALBERTO HERRERA ÁVILA, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía No. 19.395.114 de Bogotá D.C., abogado en ejercicio portador de la Tarjeta Profesional No. 39.116 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando como apoderado judicial del señor **ALEJANDRO FIDALGO FONNEGRA,** mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Montería (Córdoba), identificado con la cédula de ciudadanía No. 78.750.984 de conformidad con el poder especial que obra en el plenario, comedidamente manifiesto al Despacho que estando dentro del término procesal correspondiente, proceso a **CONTESTAR LA DEMANDA** promovida por el señor **ERASMO MARÍN GUTIÉRREZ** en contra de mi poderdante, para que en el momento en que se vaya a definir el litigio, se tengan en cuenta los hechos y precisiones que se hacen a continuación, según las pruebas que se practiquen, anticipando que me opongo a todas y cada una de las pretensiones sometidas a consideración de su Despacho, en los siguientes términos:

I. PRONUNCIAMIENTO FRENTE A LOS HECHOS DE LA DEMANDA.

FRENTE AL HECHO 1: Es cierto parcialmente porque no se identifica el inmueble en forma plena, conforme a sus títulos, escrituras, ficha catastral, construcción o mejoras hechas, etc. Únicamente se muestra de manera parcial e incompleta por eso; pues si bien el inmueble objeto

de litigio se identifica con la matrícula inmobiliaria No 370-38874 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Cali, se advierte que la prueba de identificación del bien raíz debe hacerse con base en todos los documentos que sirven para su identificación y no simplemente de la manera hecha en la demanda.

FRENTE AL HECHO 2: No es cierto. El demandante nunca ha sido poseedor del inmueble, carece del animus, solo es un tenedor parcial o de una fracción del mismo, donde se encuentra únicamente se le dio la tenencia una parte de la edificación construida sobre el terrero urbano. Ahora bien, teniendo en cuenta que son varias las manifestaciones las que se realizan en el presente numeral procedo a pronunciarme de la siguiente manera:

- No es cierto que el señor Erasmo Marín Gutiérrez esté habitando la totalidad del bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 370-38874 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Cali. Sobre el particular, se advierte que el señor Erasmo Marín es tenedor y tampoco es habitante del bien; pues recuérdese que el uso y/ o la habitación son derechos personalísimos que únicamente los sustentan quien tenga el derecho real de propiedad.

- En efecto, en virtud del arrendamiento él sólo ha sido tenedor y no puede mutar esa calidad, por si solo, a la de poseedor, pues ha tenido ese local comercial mencionado, que ha destinado al funcionamiento del establecimiento de comercio “Restaurante La Hoguera”, desde hace mucho más de 20 años tiempo en que lo ha tenido alquilado.

- Sobre el particular se advierte que las afirmaciones del demandante se desvirtuaron desde lo que ya está demostrado en el ámbito judicial, específicamente en el litigio que tanto en primera como en segunda instancia, esta última resuelta por el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cali, que revocó la sentencia de primera instancia, mediante la cual se declaró la simulación que entonces fue demandada, precisamente en el proceso de simulación identificado con el número de radicado 76001341030042009002700O, en el cual se comprobó a través de la práctica de un dictamen pericial, entre otras cosas, realizado sobre el mismo inmueble que ahora pretende el actor, que él junto con otras

personas se encuentran en el inmueble en cuestión como tenedores, precisamente en calidad de arrendatarios del inmueble, cada uno como inquilino de distintas áreas de la edificación.

- Por consiguiente, habiendo esa prueba pericial acreditado lo dicho, tenemos que todos los ocupantes del edificio son solo tenedores de distintas fracciones del mismo, y entre ellos el hoy demandante, el señor Marín Gutiérrez, sólo ha sido un tenedor, y no de todo el edificio sino de una parte del mismo. Consecuentemente, es improcedente que ahora desconozca esa situación fáctica que resulta insoslayable, en virtud de la cual un tenedor como él, pues lo alquiló desde cuando estaba vivo el finado señor Fidalgo, luego es un mero tenedor o arrendatario y es improcedente convertirse o reputarse por sí solo o así mismo como poseedor, de la noche a la mañana, habida cuenta que esa condición de mero tenedor no se modifica por el simple paso del tiempo y menos por el arbitrio del interesado. A lo cual se suma el hecho de que él no es ni ha sido tampoco el único arrendatario del inmueble, el cual en este momento tiene cuatro locales comerciales, con igual número de establecimientos de comercio, que se encuentran en funcionamiento y cada uno de ellos es de diverso arrendatario.

- No es cierto que el señor Erasmo Marín haya explotado económicamente como supuesto poseedor el inmueble denominado “Edificio María Victoria”, primero porque solo ha sido un tenedor del mismo; segundo, porque entró al edificio como arrendatario y por ende la tenencia no puede convertirse en posesión, además, solo es tenedor de una parte del inmueble, la que originalmente recibió en alquiler, por tanto no es ni si quisiera tenedor de toda la edificación, solo del local comercial que utiliza para su establecimiento de comercio. En efecto, a través del dictamen pericial practicado, entre otras pruebas, en el proceso declarativo de simulación con radicado 76001341030042009002700, fue posible demostrar que el edificio está ocupado por varios tenedores, y ninguno de ellos es poseedor. Sobresale que, el actor tiene esa calidad de tenedor incluso desde la época en que aún estaba con vida el propietario Guillermo Joaquín Fidalgo Quintero y luego del deceso de éste continuó pagando el alquiler a la cónyuge supérstite Clara Estefa Salazar, tal como ella lo confirmó, fue parte pasiva del citado proceso de simulación; en virtud de

esto último plenamente se demostró, tal como lo estableció esa corporación judicial mediante la sentencia dictada el 11 de diciembre de 2019, en la cual se declaró la simulación de los negocios contenidos en la Escrituras Públicas números. 617 otorgada el 2 de marzo de 2000 y la 3554 del 30 de septiembre de 2002, que contenían los supuestos y simulados negocios jurídicos, con base en los cuales la señora Salazar se hizo simuladamente a los derechos reales del bien materia de este proceso y, entonces ella continuó recibiendo para sí los cánones de arrendamiento que venían pagando los inquilinos, como contraprestación del alquiler de los respectivos locales, en donde cada uno de ellos tenía en funcionamiento sus correspondientes establecimientos de comercio.

- No obstante, se advierte que con la citada sentencia del 11 de diciembre de 2019, notificada el día 12 siguiente, además el Tribunal ordenó restituir el 96,4828 % del inmueble a la sucesión del señor Guillermo Joaquín Fidalgo Quintero, quien en vida fue el titular del derecho de dominio del inmueble y que se transfirió por causa de su muerte a sus herederos, los señores Guillermo Fidalgo Micolta y Alejandro Fidalgo Fonnegra, este último mi poderdante.

- En efecto, mi poderdante era litisconsorte por activa en el proceso de simulación mencionado, que se motivó con la causa petendi respectiva, para que fueran declarados simulados aquellos actos jurídicos en virtud de los cuales se enajenó el bien en cuestión, supuestamente celebrados por la señora Clara Estefa Salazar y su hermana Dora Salazar, también demandada, quienes habían participado en dichos actos simulados de transferencia de la propiedad; de esta manera la acción de simulación en cuyo trámite se pudo comprobar que en el inmueble habían varios tenedores, no poseedores, entre ellos el señor Gutiérrez.

- Este último, incluso es tenedor desde la época en que aún estaba con vida el propietario Guillermo Joaquín Fidalgo Quintero, quien se lo arrendó, y luego del deceso de éste continuó pagando el alquiler a la cónyuge supérstite Clara Estefa Salazar, quien a su turno fue parte pasiva del proceso de simulación, que declaró la simulación de los negocios contenidos en la Escrituras Públicas números. 617 otorgada el 2 de marzo de

2000 y la 3554 del 30 de septiembre de 2002, que contenían los supuestos y simulados negocios jurídicos, con base en los cuales la señora Salazar se hizo simuladamente a los derechos reales del bien materia de este proceso y, entonces ella continuó recibiendo para sí los cánones de arrendamiento que venían pagando los inquilinos, entre ellos el hoy demandante, y el hecho de que este hubiera dejado de pagar la renta no lo convierte en poseedor del inmueble, simplemente sigue siendo tenedor de uno de los respectivos locales, estos empleados por los distintos tenedores para el funcionamiento de sus correspondientes establecimientos de comercio.

FRENTE AL HECHO 3: No es cierto que el señor Erasmo Marín haya ejercido acto alguno que permita calificarlo como supuesto señor y dueño, únicamente ha obrado como tenedor en virtud del arrendamiento, y ha hecho los pagos de los servicios públicos, como le correspondería a cualquier inquilino; siendo pertinente hacer ahora las siguientes precisiones frente a las diversas manifestaciones contenidas en la demanda en este numeral:

- El pago de los servicios públicos por parte del arrendatario hoy demandante, quien posa simuladamente como supuesto poseedor, no constituye ni puede ser visto como un acto de señor y dueño por tener un establecimiento de comercio, de venta de comidas o restaurante, fue quien, como le corresponde, dentro de la órbita de las reparaciones locativas, que están a cargo del arrendatario, entre ellas habría hecho la adaptación para tener el suministro de gas para su cocina. El pago de servicios públicos de ninguna manera puede ser visto como un acto de señor y dueño.

- En ese mismo sentido, si fuera cierto y se demostrara, lo cual no ha sucedido, que el señor Erasmo Marín supuestamente ha realizado pagos de servicios públicos, lo cierto es que jurídicamente está obligado al pago de los mismos del local comercial cuya tenencia se le ha dado en esa calidad, máxime teniendo en cuenta que en él desarrolla la actividad comercial de su establecimiento de comercio denominado “Restaurante La Hoguera”. Tampoco es cierto que el señor Erasmo Marín viva en el inmueble denominado “EDIFICIO MARÍA VICTORIA”, puesto que, como se pudo establecer en el proceso de simulación con radicado 76001341030042009002700O, entre los hechos que

declaró y tuvo como probados el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cali, se encuentra el que, conforme al dictamen pericial, adicionalmente, que el "EDIFICIO MARÍA VICTORIA" es un inmueble de tres pisos y allí antiguamente funcionaba el Hotel María Victoria, hasta hace aproximadamente 16 años, y que se encuentra en estado ruinoso y, en esas circunstancias, allí sólo funcionan cuatro locales comerciales, siendo uno de ellos el del actual demandante de la pertenencia, quien alquiló ese local para ese objetivo, lo cual confirma que resulta completamente inverosímil que el señor Erasmo Marín emplee el mismo como su casa de habitación; pero si en gracia de discusión, él actualmente hubiera instalado ahí su lugar de residencia, ese supuesto fáctico también resulta inane para modificar su carácter de mero tenedor del local a poseedor del mismo. Además, el demandante no podrá probar ninguna de sus afirmaciones, por ser extrañas a la verdad real.

- No es cierto que la supuesta realización de pagos de impuesto predial, por sí sola pueda ser interpretado y vista como un acto de señor y dueño; sin perjuicio de que el demandante no podrá acreditar que supuestamente hubiera hecho el pago de tales tributos al ente territorial.

- No es cierto que el señor Erasmo Marín haya realizado pago alguno por concepto del impuesto predial. Basta observar, que entre los documentos que anexó a su demanda se encuentran estados de cuenta del impuesto predial de los que se aprecian que están pendientes los tributos en cuestión desde 2009 hasta el 2023.

- Mi representado junto con el señor Guillermo Fidalgo Micolta iniciaron el trasegar de la acción judicial respectiva de simulación y de restitución del inmueble en cuestión, para que el mismo sea integrado o se dicte sentencia en favor de que entre a la sucesión del causante Guillermo Joaquín Fidalgo Quintero, tal como se obtuvo mediante la sentencia dictada en el Tribunal Superior, pues aquellos son sus herederos, y por tanto, ha sido tortuoso y prolongado el trabajo que se ha efectuado, por la demora de los procesos judiciales en Colombia, al punto de que ya se obtuvo la declaración de simulación y la orden de restitución; años durante los cuales aquellos han adelantado todas las acciones

judiciales. Sin perjuicio de lo anterior, se destaca cómo la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia ha reiterado que el pago de impuestos o la entrega en administración, son hechos que están desprovistos de fuerza demostrativa alguna de la posesión.

- No es cierto que el señor Erasmo Marín haya realizado mejoras al inmueble denominado "*EDIFICIO MARÍA VICTORIA*", por el contrario de acuerdo con lo que se probó, mediante el dictamen pericial realizado al inmueble con ocasión en el trámite del proceso de simulación con radicado 76001341030042009002700O, que el inmueble se encuentra en estado ruinoso, es decir, que el inquilino y hoy demandante, ni siquiera ha hecho las reparaciones locativas que son de su cargo.

- Aunado a lo anterior, a pesar de que en la demanda se esmera el señor Erasmo Marín en hacer una prolija relación de supuestos trabajos de reparación en el inmueble, todos absolutamente corresponderían a reparaciones locativas que jurídicamente, en virtud de la legislación civil son de cargo del tenedor y arrendatario, es decir de él. Y si fueren reparaciones de otra índole, cosa que tampoco ha ocurrido, lo habría hecho sin autorización del arrendador y menos de los causahabientes al cual se debe restituir el mismo. Recuérdese que el demandante sólo ostenta la tenencia material del bien que tiene arrendado, donde se encuentra ubicado el "Restaurante La Hoguera", de manera que cualquier rubro en que haya incurrido, lo habría hecho exclusivamente para realizar mejoras su establecimiento de comercio, todas de carácter locativo.

- **FRENTE AL HECHO 4:** No es cierto que el señor Erasmo Marín haya desarrollado una actividad comercial relacionada con el Hotel María Victoria que funcionó hace aproximadamente 16 años en el inmueble. Ahora bien, si bien es cierto que él es propietario del "Restaurante La Hoguera" y que éste se encuentra ubicado en uno de los locales comerciales que funcionan en el inmueble objeto de litigio, y por el cual venía pagando el canon mensual del arrendamiento, desde la época en que aún estaba con vida el propietario Guillermo Joaquín Fidalgo Quintero, quien se lo arrendó, y que luego del deceso de éste continuó pagando el alquiler a la cónyuge supérstite Clara Estefa

Salazar, quien a su turno fue parte pasiva del proceso de simulación, y en esa secuencia, el hecho de que el hoy demandante hubiera cesado en el pago del canon del arrendamiento del local, que tiene en calidad de tenedor no lo convierte en el poseedor del mismo.

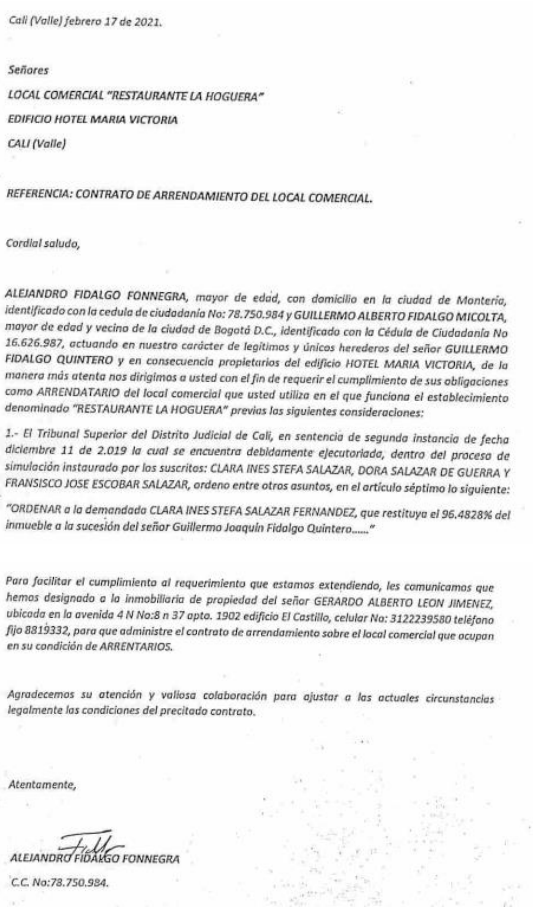
FRENTE AL HECHO 5: No es cierto que el señor Erasmo Marín haya sido reconocido alguna vez como poseedor del inmueble en cuestión, porque nunca lo fue. En primera medida porque el señor Marín sólo ha tenido la tenencia material del local comercial en donde se ubica el establecimiento comercial “Restaurante La Hoguera”.

De otra parte debe advertirse desde este momento que del expediente de primera y segunda instancia del proceso de simulación que cursó bajo el número de radicado número 76001341030042009002700 se advierte que el señor Marín no ha ostentado la tenencia total y material del inmueble, máxime cuando el edificio presenta problemas que sólo permiten el uso de cuatro locales comerciales.

Así mismo, improcedentemente se observa en este numeral que el demandante aquí introdujo una solicitud sin cumplir los requisitos legales de pruebas testimoniales, en el acápite de los hechos, a parte de que la misma tampoco satisface las reglas del procedimiento civil. De esa manera, él hace una relación de personas que supuestamente son testigos de sus aseveraciones infundadas y carentes de apego a la verdad; por lo cual no me referiré a ellos porque no se trata de un hecho, sino que supuestamente, el actor, repito, afirma que a ellos les constaría. No sobra anotar que la relación de los supuestos testigos, tampoco cumple las formalidades que la ley establece, para hacer una solicitud de pruebas testimoniales.

FRENTE AL HECHO 6: No es cierto que el demandante ignore el paradero de mi representado, así como el de los demás legitimados por pasiva para intervenir en este proceso, lo cual fue evidentemente fue hecho con el objeto de tramitar el mismo sin integrar el contradictorio y sólo con un curador ad litem, que poco habría podido realizar en defensa de la parte pasiva. Primero porque en el registro público inmobiliario, concretamente en el folio de matrícula inmobiliaria que le corresponde al bien en cuestión, habiéndolo aportado también con su libelo, del cual obtuvo los nombres de la señora Dora y Clara Inés Estefa Salazar, ya que en el consta la inscripción

de la citada declaratoria judicial de simulación de compraventa hecha a Clara Estefa Salazar y de la nulidad de la donación subsiguiente; por ende el actor está acá también simulando que ignora dónde localizar a quienes tiene demandados. Como si lo anterior no fuera suficiente, se advierte que le demandado también fue enterado directamente por Alejandro Fidalgo y el señor Guillermo Fidalgo de la decisión mencionada atrás del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cali frente a tal acción de simulación, al igual que sobre los avances del proceso de la sucesión del señor Guillermo Fidalgo Quintero (Q.E.P.D.). Por ende, el hoy demandante falta a la verdad cuando en este hecho dice que no sabe del paradero de quienes está demandando, ya que todos los datos de su lugar de localización se encuentran en las inscripciones del registro público, en el proceso de simulación, en la comunicación referida que mi mandante le envió y de la cual se incorpora seguidamente la imagen respectiva:



Cali (Valle) febrero 17 de 2021.

Señores
LOCAL COMERCIAL "RESTAURANTE LA HOGUERA"
EDIFICIO HOTEL MARIA VICTORIA
CALI (Valle)

REFERENCIA: CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DEL LOCAL COMERCIAL.

Cordial saludo,

ALEJANDRO FIDALGO FONNEGRA, mayor de edad, con domicilio en la ciudad de Montería, identificado con la cedula de ciudadanía No: 78.750.984 y GUILLERMO ALBERTO FIDALGO MICOLTA, mayor de edad y vecino de la ciudad de Bogotá D.C., identificado con la Cédula de Ciudadanía No 16.626.987, actuando en nuestro carácter de legítimos y únicos herederos del señor GUILLERMO FIDALGO QUINTERO y en consecuencia propietarios del edificio HOTEL MARIA VICTORIA, de la manera más atenta nos dirigimos a usted con el fin de requerir el cumplimiento de sus obligaciones como ARRENDATARIO del local comercial que usted utiliza en el que funciona el establecimiento denominado "RESTAURANTE LA HOGUERA" previas las siguientes consideraciones:

1.- El Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cali, en sentencia de segunda instancia de fecha diciembre 11 de 2.019 la cual se encuentra debidamente ejecutoriada, dentro del procesa de simulación instaurado por los suscritos: CLARA INES STEFA SALAZAR, DORA SALAZAR DE GUERRA Y FRANSISCO JOSE ESCOBAR SALAZAR, ordeno entre otros asuntos, en el artículo séptimo lo siguiente:

"ORDENAR a la demandada CLARA INES STEFA SALAZAR FERNANDEZ, que restituya el 96.4828% del inmueble a la sucesión del señor Guillermo Joaquín Fidalgo Quintero....."

Para facilitar el cumplimiento al requerimiento que estamos extendiendo, les comunicamos que hemos designado a la inmobiliaria de propiedad del señor GERARDO ALBERTO LEON JIMENEZ, ubicada en la avenida 4 N No:8 n 37 apto. 1902 edificio El Castillo, celular No: 3122239580 teléfono fijo 8819332, para que administre el contrato de arrendamiento sobre el local comercial que ocupan en su condición de ARRENTARIOS.

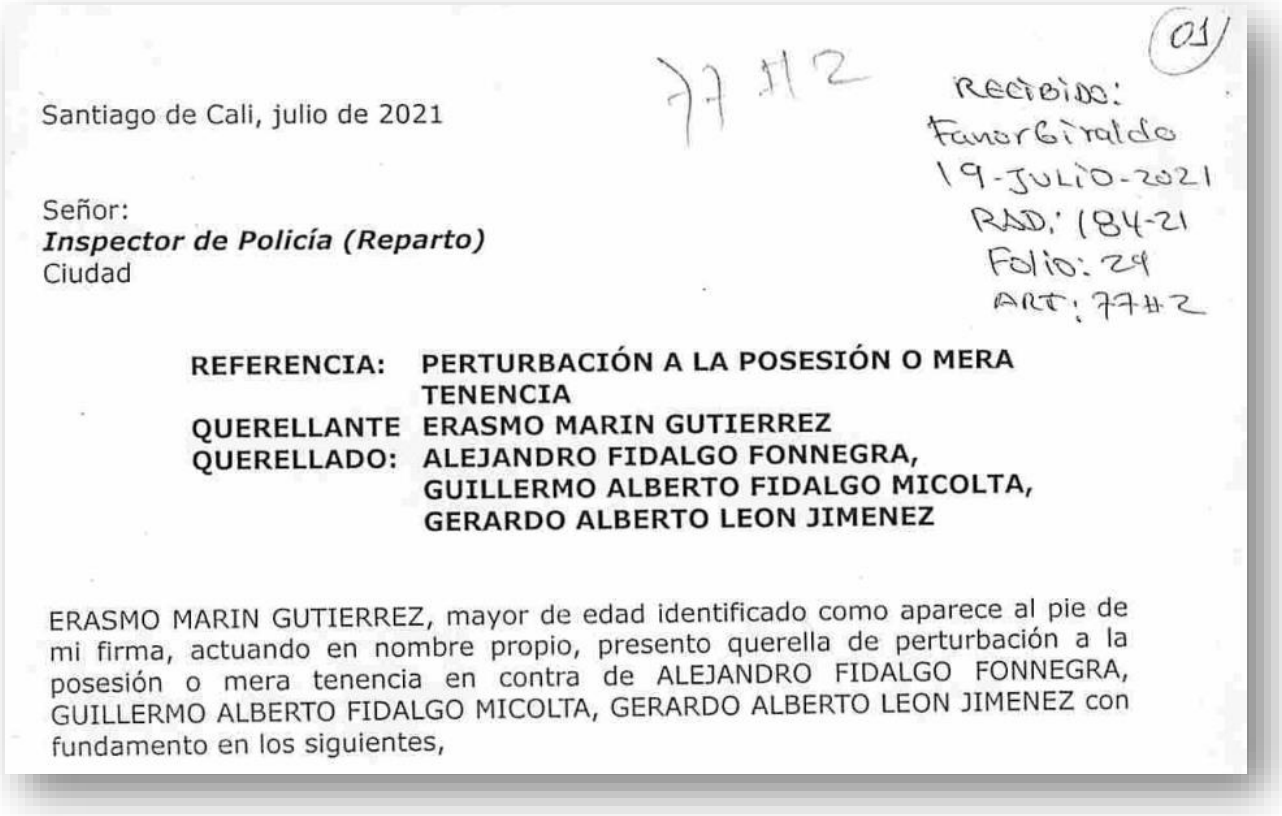
Agradecemos su atención y valiosa colaboración para ajustar a las actuales circunstancias legalmente las condiciones del precitado contrato.

Atentamente,

ALEJANDRO FIDALGO FONNEGRA
C.C. No:78.750.984.

Respecto de esta comunicación es de anotar que el hoy demandante reusó firmar la copia de tal comunicación en constancia de haberlo recibido.

Además, el hoy demandante reconociendo dominio ajeno, en un acto propio suyo, convocó a mi representado y a Guillermo Fidalgo Micolta, reitero obrando ante ellos con una aceptación implícita, que ellos tiene derechos como causahabientes por causa de muerte de los derechos reales sobre el inmueble, a quienes se les transfiere precisamente por ser los herederos del titular del dominio. Basta observar para ello, la gestión que aquél desarrollo ante la Inspección de Policía de Fray Damián, a la cual los convocó reconociendo dominio ajeno para que no le fuera vulnerada la tenencia que ostentaba.



01

77 II 2

Recibido:
Fanor Giraldo
19-JULIO-2021
RAD.: 184-21
Folio: 29
ART: 77#2

Santiago de Cali, julio de 2021

Señor:
Inspector de Policía (Reparto)
Ciudad

REFERENCIA: **PERTURBACIÓN A LA POSESIÓN O MERA TENENCIA**
QUERELLANTE **ERASMO MARIN GUTIERREZ**
QUERELLADO: **ALEJANDRO FIDALGO FONNEGRA, GUILLERMO ALBERTO FIDALGO MICOLTA, GERARDO ALBERTO LEON JIMENEZ**

ERASMO MARIN GUTIERREZ, mayor de edad identificado como aparece al pie de mi firma, actuando en nombre propio, presento querella de perturbación a la posesión o mera tenencia en contra de ALEJANDRO FIDALGO FONNEGRA, GUILLERMO ALBERTO FIDALGO MICOLTA, GERARDO ALBERTO LEON JIMENEZ con fundamento en los siguientes,

FRENTE AL HECHO 7: No es cierto que el señor Erasmo Marín haya sido poseedor alguna vez y menos que haya ejercido posesión de manera pública, pacífica e ininterrumpida. Sólo ha sido

tenedor. Para lo anterior, basta citar lo mencionado en la sentencia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cali en el que se menciona:

En términos de la sujeción de la prueba a las exigencias del CGP, tenemos que el dictamen fue claro, preciso, exhaustivo y detallado. El perito explicó con solvencia la forma en que obtuvo la información de base para sus cálculos sin recibir reproche de los apoderados de las partes sobre ese tópico e igualmente ilustra sobre cuál fue el método e investigaciones de mercado que efectuó para realizar su labor, los cuales no se muestran contrarios a la ley y no fueron redargüidos.

En consecuencia, acorde con las conclusiones del perito, expuestas a las partes en la audiencia, la suma a pagar por la demandada Clara Inés Estefa Salazar, a la sucesión del señor Guillermo Joaquín Fidalgo Quintero, por concepto de frutos civiles percibidos y que se pudieran percibir del predio que nos ocupa, es la siguiente:

CONSOLIDADO FRUTOS CIVILES DESDE MAYO DE 2008	
Local donde actualmente funciona establecimiento "Licores La Defensoria"	$106'352.823
Local donde actualmente funciona "Kumis Kasimiro"	$132'968.031
Local donde actualmente funciona "Miscelánea 8 a 9"	$ 59'823.464
Local donde actualmente funciona "Comidas Rápidas"	$ 73'223.920
Local donde actualmente funciona el resturante La Hoguera	$212'071.587
SUBTOTAL	**$584'439.825**
(-) MENOS 3,5172%	$20'555.917
TOTAL	**$563'883.907**

Improcedentemente en este hecho agrega unas pretensiones, a las cuales me opongo porque carecen de fundamento fáctico o jurídico que las haga viables y además no estoy en el deber de pronunciarme a pretensiones que se presentan como si fueran hechos. Bastándome oponiéndome a que se concedan las mismas pues carecen de fundamentos, y no se reúnen los presupuestos normativos que permitan su concesión.

No obstante, como última referencia al presente numeral debe señalarse que mi poderdante desde el año 2009 ha adelantado acciones judiciales tendientes a reivindicar sus derechos como

heredero del señor **GUILLERMO JOAQUIN FIDALGO QUINTERIO** (Q.E.P.D.).

II. FRENTE A LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA

Me opongo a todas y cada una de las pretensiones de la demanda de la siguiente manera:

OPOSICIÓN A LA PRETENSIÓN PRIMERA: Me opongo a la declaratoria de esta pretensión en favor del demandante, como quiera que no se reúnen los presupuestos de Ley para la estructuración de una pertenencia, porque para poder prescribir o usucapir es necesario que el poseedor tenga esta condición, no basta ser un mero tenedor, y menos como en este caso se reconoce dominio ajeno, de manera que una solicitud como la pretendida, revela la mala fe del demandante, pero más allá de eso el hecho contundente es que no puede dejar de ser tenedor de un día para otro, reputándose así mismo poseedor del bien, sin serlo.

Él siempre ha reconocido que la propiedad históricamente era del señor **GUILLERMO JOAQUÍN FIDALGO** (Q.E.P.D.), y por ende después de su muerte es de sus herederos; e incluso reconoció como si fuera tal a la señora Clara Estefa Salazar, quien estuvo casada con aquel, hoy causante.

Consecuentemente el demandante es sabedor que los señores **ALEJANDRO FIDALGO FONNEGRA y GUILLERMO FIDALGO MICOLTA** son los causahabientes del inmueble por causa de muerte. Así mismo, me opongo en tanto lo que el señor Marín busca a través de la presente acción es disfrazar su actuar como mero tenedor del local comercial “Restaurante La Hoguera” y pretender que por el simple paso del tiempo como arrendatario del local comercial, ser reconocido como poseedor cuando no cumple dos presupuestos fundamentales para que sea posible acceder a las pretensiones de la demanda a saber:

- **Inexistencia de tenencia pacífica, pública e ininterrumpida – Ausencia de los presupuestos de la usucapión:** Desde el año 2009 mi poderdante ha adelantado acciones judiciales tendientes a reivindicar sus derechos como heredero del señor **GUILLERMO JOAQUIN FIDALGO QUINTERIO** (Q.E.P.D.), acciones judiciales que siempre ha conocido el señor Erasmo Marín, no sólo porque el trámite de los procesos

ha requerido la práctica de dictámenes periciales que han requerido incluso su participación como arrendatario del inmueble “EDIFICIO MARÍA VICTORIA”, sino que además ha sido puesto de presente a través de comunicaciones por parte de mi poderdante, quien además ha suministrado todos sus datos de contacto. Por todo lo anterior, resulta claro que en el caso de marras la supuesta posesión no ha sido cierta ni clara, por lo que no hay lugar a la configuración de un elemento esencial de la usucapión como lo es la posesión pacífica, pública e ininterrumpida.

- **Ausencia de animus domini por parte del señor Erasmo Marín Gutiérrez:** para el presente asunto no hay lugar a acceder a las pretensiones del Demandante, teniendo en cuenta la ausencia de animus domini del demandante como quiera que no son ciertos los fundamentos fácticos con los que quiere soportar su pretensión de pertenencia.

OPOSICIÓN A LA PRETENSIÓN SEGUNDA: Frente a esta solicitud no resulta necesario realizar pronunciamiento alguno, toda vez ya se surtió el procedimiento requerido para emplazar a los demás demandantes. Sin embargo, se pone de presente que el demandante siempre ha conocido la información de contacto de los herederos del señor **GUILLERMO FIDALGO QUINTERO** (Q.E.P.D.), como se observa en las documentales que obran en el plenario.

OPOSICIÓN A LA PRETENSIÓN TERCERA: Me opongo a que se proceda con la inscripción de la sentencia mediante la cual se dé por concluido este litigio como quiera que al no encontrarse estructurados los elementos necesarios para la declaratoria de la pertenencia por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, ni los presupuestos normativos para que tenga éxito semejante pretensión de la prescripción adquisitiva.

OPOSICIÓN A LA PRETENSIÓN CUARTA: Me opongo a la prosperidad de esta pretensión y, por el contrario, solicito de manera respetuosa al despacho que condene en costas y agencias en derecho a la parte demandante. Así mismo, solicito negar las pretensiones de la demanda y solicito sean reivindicado el inmueble a mi representado y en subsidio a la sucesión de la parte pasiva.

OPOSICIÓN A LA PRETENSIÓN QUINTA: Frente a esta solicitud no resulta necesario realizar pronunciamiento alguno, toda vez ya le fue reconocida personería para actuar de acuerdo con el poder conferido desde la demanda por el señor Erasmo Marín.

III. EXCEPCIONES DE FONDO

Las presentes excepciones de mérito, se fundan en los hechos y manifestaciones expuestos a lo largo del presente escrito, tanto al contestar los hechos de la demanda como las pretensiones y también en los hechos que se relacionan frente a cada una de las excepciones:

1. INEXISTENCIA DE POSESIÓN PACÍFICA, PÚBLICA E ININTERRUMPIDA – AUSENCIA DE LOS PRESUPUESTOS NORMATIVOS QUE PUEDAR PASO A LA USUCAPIÓN.

No hubo nunca una posesión que fuera quieta, pacífica e ininterrumpida, ni tampoco hubo jamás una posesión propiamente dicha, ya que el hoy demandante no era más que un mero tenedor en virtud del arrendamiento del local donde tiene su restaurante. Tenencia que venía llevando a cabo desde cuando vivía el señor Guillermo Joaquín Fidalgo Quintero, por lo tanto el actor jamás ha tenido el animus de señor y dueño, en cuanto siempre reconoció que el hoy causante y/o sus herederos siempre han sido los titulares del dominio.

El artículo 2518 del Código Civil establece el modo de adquisición de la prescripción extintiva o usucapión, a través del cual se pretenden obtener derechos reales como el dominio sobre inmuebles, siempre que hayan sido detentados en la forma y por el tiempo previsto en la ley, esto es, a grades rasgos, la tenencia con ánimo de señor y dueño de manera pública, pacífica e ininterrumpida, por un lapso de diez años. Así las cosas, debe advertirse desde este momento en primer lugar que el señor Erasmo Marín en el año 2021, tuvo que ejercer la acción de perturbación a la posesión o mera tenencia ante la Inspección de Policía de Fray Damián en atención a la perturbación de la tenencia que lo llevó a pedir ese statu quo, lo que traduce en que la posesión no fue pacífica, pública e ininterrumpida. Sobre el particular, se destaca que el señor Erasmo Marín Gutiérrez confunde constantemente su carácter de tenedor con poseedor, cuando afirma pretende relacionar los actos que acreditan el ejercicio de "*posesión (o tenencia)"*. Aunado a lo anterior, debe anotarse que el señor Alejandro Fidalgo Fonnegra ha

promovido dos acciones judiciales con el fin de obtener la entrega del inmueble y ha requerido específicamente al señor Erasmo Marín con el fin de que entregue el local comercial.

Ahora bien, debe advertirse que la Corte Suprema de Justicia ha determinado que la prescripción adquisitiva se basa no sólo en la tenencia con ánimo de señor y dueño, que en este caso no existió, sino que además, se requiere la posesión sea quieta, pública, pacífica e ininterrumpida por el lapso exigido en el ordenamiento, así:

> *"A pesar de la diferencia existente entre 'tenencia' y 'posesión', y la clara disposición del artículo 777 del C.C., según el cual 'el simple lapso del tiempo no muda la mera tenencia en posesión', puede ocurrir que el tenedor cambie su designio, transmutando dicha calidad en la de poseedor, mediante la intervención del título, caso en el cual, se ubica en la posibilidad jurídica de adquirir la cosa por el modo de la prescripción. (…) De conformidad con lo anterior, cuando para obtener la declaratoria judicial de pertenencia, se invoca la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, que fue la que en este caso el Tribunal interpretó como pedida, sin que ese entendimiento haya merecido reparo,* ***el demandante debe acreditar, además de que la solicitud recae sobre un bien que no está excluido de ser ganado por ese modo de usucapir, que igualmente ha detentado la posesión pública, pacífica e ininterrumpida por el tiempo previsto por la ley; empero, si originalmente se arrogó la cosa como mero tenedor, debe aportar la prueba fehaciente de la interversión de ese título, esto es, la existencia de hechos que la demuestren inequívocamente, incluyendo el momento a partir del cual se rebeló contra el titular y empezó a ejecutar actos de señor y dueño desconociendo el dominio de aquel, para contabilizar a partir de dicha fecha el tiempo exigido de 'posesión autónoma y continua' del prescribiente"***.[1](Negrilla y subrayado por fuera del texto original).

[1] Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia del 8 de agosto de 2013. Radicado: 2004-00255-01

Del extracto jurisprudencial previamente citado se advierte que la posesión material no se verifica con la simple detención de la cosa, pues ello apenas equivale a la mera tenencia, puesto que para que la posesión se estructure se requiere de un comportamiento excluyente del dominio ajeno. Puesto que si la posesión es equívoca o ambigua, no puede fundar una declaración de pertenencia, pues la ambigüedad llevaría a admitir que el ordenamiento jurídico permite alterar el derecho de dominio, por lo que el animus domini requiere que sea cierto y claro, sin incertidumbre alguna, esto es, que la posesión sea pública, pacífica e ininterrumpida.

Descendiendo al caso concreto debe indicarse que el señor **GUILLERMO JOAQUÍN FIDALGO QUINTERO** (Q.E.P.D.) el 31 de marzo de 1976, en virtud de lo dispuesto por el Juzgado Doce (12) Civil del Circuito de Cali mediante sentencia adquirió por sucesión el 100 % de los derechos de dominio del bien inmueble denominado "*EDFICIO MARÍA VICTORIA".* Así mismo, él siguió siendo el propietario y, tiempo después, simuló mediante Escritura Pública No. 617 de 20:

- Primero, con la Escritura Pública No. 617 otorgada el 2 de marzo de 2000 ante la Notaría Primera del Círculo de Cali, él simuló la transferencia a título de venta el derecho de dominio y posesión del Edificio María Victoria, con su respectivo lote de terreno, a la señora Dora Salazar de Guerra, quien es hermana de la señora Clara Inés Estefa Salazar Fernández (acto que ya fue declarado simulado por el Tribunal Superior de Cali).

- Segundo, mediante la misma Escritura 617, la señora Dora Salazar de Guerra supuestamente constituyó en favor de la señora Clara Inés Estefa Salazar Fernández, derecho de usufructo sobre el inmueble ya indicado.

- Posteriormente, a través de Escritura Pública No. 3554 otorgada el 30 de septiembre de 2002 ante la Notaría Primera del Círculo de Cali, la señora Clara Inés Estefa Salazar Fernández canceló totalmente el usufructo supuestamente constituido en su favor sobre dicho bien raíz. En este último instrumento público, también la señora Dora Salazar De Guerra modificó el supuesto usufructo, mencionado atrás, esta vez, dejando como usufructuarios no sólo a la señora Clara Inés Estefa Salazar Fernández, sino que junto a ella a su hijo, el señor Francisco José Escobar Salazar.

Luego, el señor **FIDALGO QUINTERO** falleció el 23 de abril de 2008 en la ciudad de Cali. Así las cosas, debe advertirse que entre los años 2000 y 2019 (fecha en la que se declararon simulados los negocios jurídicos previamente enunciados), era la señora **CLARA ESTEFFA SALAZAR** quien tenía el usufructo del "*EDIFICIO MARÍA VICTORIA",* en atención a los negocios jurídicos simulados por ella, por su cónyuge y por su hermana**.** Es en estas circunstancias que la señora **CLARA ESTEFA SALAZAR** fungía como arrendadora de los locales comerciales ubicados en el "EDIFICIO MARÍA VICTORIA" y la señora **DORA SALAZAR** fungía como propietaria del inmueble. Situación que a su vez fue reconocida en el mencionado proceso de simulación que posteriormente promovió mi poderdante.

Así las cosas, con el fin de hacer valer los derechos como heredero en representación del señor Fernando Fidalgo Micolta, padre de mi poderdante y quien falleció el 16 de enero de 1973. El 9 de junio de 2009 se promovió proceso ordinario de mayor cuantía en contra de la demandada el cual correspondió al Juzgado Quinto Civil del Circuito de Cali bajo la radicación No. 76001310300420090027000, con el fin de que se declarara la simulación de los negocios jurídicos contenidos en las Escrituras Públicas No. 617 del 2 de marzo de 2000 y la No. 3554 del 30 de septiembre de 2002. Agotado el trámite de primera y segunda instancia, la Sala Civil de del Tribunal Superior del Distrito de Cali en sentencia del 11 de diciembre de 2019 decidió:

> "*SEPTIMO: ORDENAR a la demandada Clara Inés Estefa Salazar Fernández,* ***que RESTITUYA el 96,4828% del inmueble a la sucesión del señor Guillermo Joaquín Fidalgo Quintero E igualmente como restitución mutua pagara a dicha sucesión la suma de QUINIENTOS SESENTA Y TRES MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS SIETE PESOS M/cte. ($563´883.907), por concepto de frutos civiles del inmueble en cuestión. Edificio María Victoria, matricula inmobiliaria 370-38874 hasta noviembre de 2019, más los que se causen hasta la entrega material del inmueble, liquidados bajo los mismos términos de los cánones de arrendamientos reconocidos. Dicha suma de $563´883.907. se deberá pagar con intereses legales a partir de la ejecutoria de esta providencia y los frutos civiles que se causen de tracto sucesivo futuro***

se deberán pagar con intereses legales desde la fecha de su causación”. (Énfasis de autoría).

Así mismo, debe tomarse en consideración que en el trámite del procese se practicaron dictámenes periciales al inmueble objeto de debate, con el fin no sólo de establecer el estado físico del inmueble sino también establecer el valor de los frutos que dejaron de percibir los herederos del señor **FIDALGO QUINTERO (Q.E.P.D.)** y de los cuales se estaba beneficiando sólo la señora Clara Estefa Salazar, provenientes de los arrendamientos que pagaban los inquilinos respectivos, entre ellos el hoy demandante**.** Así mismo, para la realización de estos dictámenes los expertos designados por el Tribunal para desarrollar su experticia estuvieron en el “EDIFICIO MARÍA VICTORIA” y se entrevistaron con los arrendatarios a fin de establecer el valor de los cánones de arrendamiento, para determinar el valor dejado de percibir por los reales titulares del derecho de dominio. En conclusión, resulta claro que no es cierto que el señor Erasmo Marín haya ejercido una posesión pacífica, publica e ininterrumpida, como quiera que aparte de la perturbación de la tenencia que motivó la querella de status quo que formuló el mismo demandante, en un hecho que demuestra que su supuesta tenencia no fue pacífica ni quieta ni ininterrumpida, también fue blanco de las acciones judiciales que promovieron mi procurado y el señor Guillermo Fidalgo Micolta, quienes demandaron precisamente la declaración y la restitución del bien para la sucesión, en un proceso que se prolongó aproximadamente 10 años, hasta el 11 de diciembre de 2019.

En efecto, no se puede perder de vista, que el señor **ALEJANDRO FIDALGO FONNEGRA** y el señor **GUILLERMO FIDALGO MICOLTA**, en calidad de herederos del señor **FIDALGO QUINTERO** pusieron en conocimiento la existencia del proceso de simulación y del proceso de sucesión, a través de los cuales se buscaba reivindicar su derecho de dominio sobre el inmueble. Sin embargo, el señor Marín hizo caso omiso a dichas comunicaciones. De tal suerte, que queda claro que en el presente asunto no se cumplen con los requisitos necesarios para que sea posible sostener que por lo menos hubo una tenencia pacífica y quiera porque no fue así.

En conclusión, desde el año 2009 mi poderdante ha adelantado acciones judiciales tendientes a reivindicar sus derechos como heredero del señor **GUILLERMO JOAQUIN FIDALGO QUINTERIO** (Q.E.P.D.), acciones judiciales que siempre conoció y tuvo que soportar la

arrendadora Clara Estefa Salazar, legitimada por pasiva, y, por su puesto, los inquilinos o tenedores, entre ellos el hoy demandante el señor Erasmo Marín. Por todo lo anterior, resulta claro que en el caso de marras la supuesta posesión no ha sido cierta ni clara, por lo que no hay lugar a la configuración de un elemento esencial de la usucapión como lo es la posesión quieta, pacífica, pública e ininterrumpida, toda vez que no hubo posesión sino tenencia y ni siquiera la tenencia misma fue quieta ni pacífica. Sin detrimento, del hecho de que el demandante siempre reconoció domino ajeno, es decir, nunca tuvo el animus.

2. INEXISTENCIA DE ANIMUS DOMINI POR PARTE DEL SEÑOR ERASMO MARÍN GUETIÉRREZ.

Además de lo expuesto como fundamento de la excepción anterior, no deben prosperar las pretensiones del Demandante, teniendo en cuenta la ausencia de animus domini del del señor Erasmo Marín, pues como se expondrá en los siguientes aspectos, el señor Marín Gutiérrez no cumple con los presupuestos que ha ordenado la norma para la declaración de la pertenencia por prescripción adquisitiva extraordinaria del dominio:

2.1. EL PAGO DE IMPUESTOS CARECE DE LA ENTIDAD SUFICIENTE PARA QUE PUEDA CONSTITUIR UNA SUERTE DE ACTOS INEQUÍVOCOS DE SEÑOR Y DUEÑO, PUES NO LO SON; Y TAMPOCO PRUEBAN ACTOS DE TAL ESTIRPE, YA QUE UNO NO SE CONVIERTE EN POSEEDOR POR PAGAR LOS IMPUESTOS.

Frente al supuesto pago de los impuestos, lo cual tampoco está demostrado, debe indicarse que la Corte Suprema de Justicia ha afirmado que actos como el pago de impuestos o la entrega en administración, están desprovistos de fuerza demostrativa de la posesión. Puntualmente, refiriéndose a pago de impuestos, ha mencionado que mal podría tenerse como prueba de animus domini, "*pues fueron actos privados, carentes, por ende, de la publicidad y trascendencia social necesaria, para que pudieran apreciarse como reveladoras de su desconocimiento de dominio ajeno y del inicio de la posesión investigado, mucho menos, cuando se hicieron en cumplimiento de estipulaciones contractuales y no como actos posesorios*." Sostiene además que, "***el pago de impuestos por parte del tenedor es un mero indicio que no determina con***

contundencia el animus domini."[2] (Negrilla de autoría).

La Corte con claridad meridiana estableció que:

> "*Por supuesto que el sentido común indica que un poseedor, es decir, un tenedor que se siente y muestra como dueño, naturalmente se entiende deudor de impuestos de la heredad que detenta para sí.* ***En el mismo sentido, la praxis enseña que el mero tenedor de una cosa no cubre como si fueran suyos, tributos que gravan el inmueble de otro, a menos, claro está, que así lo haya pactado o que sea parte de sus débitos legales. Es, en síntesis, una situación un tanto extraña que alguien pague impuestos de otro. Con todo, se trata de una simple inferencia, un simple indicio, que ni con mucho permite colegir que esa sola circunstancia denote posesión***." (Negrilla y subrayado por fuera del texto original).

Aunado a lo anterior, se advierte que de conformidad con el artículo 13 de la Ley 44 de 1990 en aquella época, la declaración del impuesto predial unificado debía ser realizada por el propietario del bien, al respecto la precitada norma señaló:

> "*ARTÍCULO 13º.- Contenido de la declaración.* ***Cuando el respectivo municipio adopte la decisión de establecer la declaración del Impuesto Predial Unificado, los propietarios o poseedores de predios deberán presentar anualmente dicha declaración en los formularios que prescriba el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, indicando como mínimo los siguientes datos****:*
>
> *Apellidos y nombres o razón social y NIT del propietario del predio;*
> *Número de identificación y dirección, del predio;*
> *Número de metros de área y de construcción del predio;*

[2] Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. EXP. SC1662-2019. M.P. Álvaro Fernando García Restrepo.

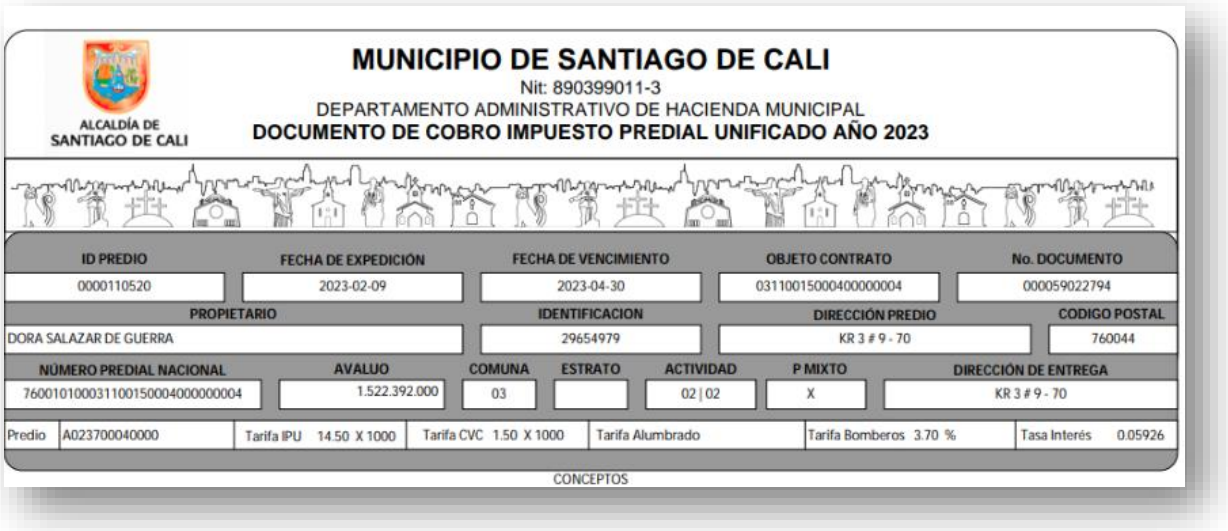
Autoavalúo del predio;

Tarifa aplicada;

Impuesto predial autoliquidado por el contribuyente;

Impuesto para la corporación regional respectiva, cuando sea del caso". (Negrilla y subrayado por fuera del texto original).

En ese sentido, resulta claro que para el Alto Tribunal el pago de impuestos no conlleva en ningún caso a la posesión. En ese sentido, resulta necesario indicar que pese a que el señor Erasmo Marín indica en la demanda que había realizado el pago del impuesto predial del bien desde el año 2009 hasta el año 2018, debe advertirse que sin perjuicio del criterio jurisprudencial antes enunciado, se advierte que con la demanda no se aporta comprobante de pago alguno que acredite que en efecto el señor Marín haya realizado pago por este concepto y tampoco se relaciona en dicho impuesto como poseedor del inmueble como lo ordena el artículo 13 de la Ley 44 de 1990, como a continuación se advierte:



ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI

MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

Nit: 890399011-3

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE HACIENDA MUNICIPAL

DOCUMENTO DE COBRO IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO AÑO 2023

ID PREDIO	FECHA DE EXPEDICIÓN	FECHA DE VENCIMIENTO	OBJETO CONTRATO	No. DOCUMENTO
0000110520	2023-02-09	2023-04-30	03110015000400000004	000059022794

PROPIETARIO	IDENTIFICACION	DIRECCIÓN PREDIO	CODIGO POSTAL
DORA SALAZAR DE GUERRA	29654979	KR 3 # 9 - 70	760044

NÚMERO PREDIAL NACIONAL	AVALUO	COMUNA	ESTRATO	ACTIVIDAD	P MIXTO	DIRECCIÓN DE ENTREGA
76001010003110015000400000004	1.522.392.000	03		02 | 02	X	KR 3 # 9 - 70

Predio	A023700040000	Tarifa IPU 14.50 X 1000	Tarifa CVC 1.50 X 1000	Tarifa Alumbrado	Tarifa Bomberos 3.70 %	Tasa Interés 0.05926

CONCEPTOS

Finalmente, debe advertirse que si bien en el impuesto predial se relaciona a la señora **DORA SALAZAR DE GUERRA** como propietaria del inmueble denominado "EDIFICIO MARÍA VICTORIA" mediante sentencia del 12 de diciembre de 2019 se declaró que los actos destinados a la donación del derecho de dominio en cabeza de la señora **DORA SALAZAR DE GUIERRA** y que el propietario del inmueble en un 96,4828 % era el señor **GULLERMO JOAQUÍN FIDALGO QUINTERO (Q.E.P.D.).** Sobre el particular, resulta necesario indicar que el señor

GUILLERMO JOAQUÍN FIDALGO QUINTERO (Q.E.P.D.) fue propietario del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 370-38874 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, denominado "MARÍA VICTORIA", ubicado en la ciudad de Cali desde el 31 de marzo de 1976, puesto que mediante sentencia que aprobó la partición del Juzgado Doce Civil del Circuito de Cali, se otorgó el 100% de los derechos de dominio del inmueble por sucesión de su madre la señora **ROSA VICTORIA QUINTERO**, como se advierte en la anotación No. 003 del 2 de mayo de 1976 del certificado de tradición y libertad del referido inmueble.

Así mismo, la Sala Civil del Tribunal Superior del Distrito de Cali en sentencia del 11 de diciembre de 2019 notificada por estados el 12 de diciembre de 2019, ordenó la restitución del 96,4828 %. Lo anterior, dentro del proceso de simulación que cursó en primera instancia en el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Cali bajo la radicación No. 76001310300420090027000, en el que se pretendía, entre otros asuntos, que se declarara (i) la simulación de los negocios contenidos en la Escrituras Públicas No. 617 otorgadas el 2 de marzo de 2000 y en la Escritura Pública No. 3554 otorgada el 30 de septiembre de 2022 y (ii) que tales actos correspondieron realmente a una donación oculta viciada de nulidad y que culminó con la restitución del 96,4828 % del inmueble a la sucesión del señor **GUILLERMO JOAQUÍN FIDALGO QUINTERO (Q.E.P.D.)** en la que mi poderdante funge como heredero.

En conclusión, resulta claro que el pago de impuestos o la entrega en administración, están desprovistos de fuerza demostrativa de la posesión. En ese sentido, resulta claro que el pago de impuestos al que hace referencia el señor Marín no conllevan a que el mismo fuese poseedor del bien inmueble objeto de litigio, máxime cuando no hay prueba alguna que acredite que el pago de los mismos fue realizado por éste. De otra parte, se advierte que en ningún caso se relaciona como poseedor en el impuesto predial como lo ordena el artículo 13 de la Ley 44 de 1990. Por lo anterior, resulta clara la ausencia de animus domini y en consecuencia no se cumplen los presupuestos para la declaración de pertenencia por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio.

2.2. EL DEMANDANTE HA SIDO ÚNICAMENTE MERO TENEDOR DEL LOCAL COMERCIAL "RESTAURANTE LA HOGUERA".

Frente a la tenencia material del inmueble debe advertirse que la misma obedece a la celebración de un contrato de arrendamiento en el que fungía como arrendatario el señor Erasmo Marín respecto del local comercial donde se ubica el establecimiento comercial denominado “Restaurante La Hoguera”. Así mismo, debe advertirse que para el caso en concreto mediante sentencia judicial del 11 de diciembre de 2019 se determinó que los herederos del señor **GUILLERMO JOAQUÍN FIDALGO QUINTERO (Q.E.P.D.)** eran los propietarios del inmueble denominado “*EDIFICIO MARÍA VICTORIA*” y, por tanto ordenaron no sólo la restitución material del inmueble sino la restitución de los frutos causados desde el año 2000 hasta el año 2019. Por lo anterior, resulta claro que el señor Erasmo Marín no ha fungido como poseedor sino como tenedor del local comercial antes referido, de manera que no puede pretender que por el simple paso del tiempo mude la mera tenencia en posesión, por lo que no hay lugar a acceder a las pretensiones de la demanda.

Frente a las obligaciones del arrendatario derivadas del contrato de arrendamiento de local comercial debe advertirse que puede estipularse el pago de servicios públicos, como en el caso concreto. Así las cosas, debe advertirse que el pago de los servicios públicos con ocasión al desarrollo de la actividad comercial es una obligación inherente al contrato de arrendamiento de local comercial y no, un acto de señor y dueño, máxime cuando el pago de los servicios públicos es indispensable para el desarrollo de la actividad comercial.

En suma, debe considerarse que para el presente asunto no hay lugar a acceder a las pretensiones del Demandante, teniendo en cuenta la ausencia de animus domini del demandante por dos razones fundamentales: (i) el pago de impuestos carece de la entidad suficiente para probar actos inequívocos de señor y dueño como lo ha reiterado la Corte Suprema de Justicia en sede de casación y (ii) el demandante ha sido únicamente mero tenedor del inmueble y en ese sentido, el simple paso del tiempo no lo convierten en poseedor. Por lo anterior, solicito al Despacho declarar probada esta excepción.

3. **CONSTITUCIONALIDAD DEL DERECHO DE PROPIEDAD PRIVADA Y SU PROTECCIÓN. LA PRETENSIÓN DEL DEMANDANTE VA EN CONTRAVÍA DE ESTA REGLA.**

El derecho a la propiedad, que se busca alterar a partir de la prescripción impetrada por el demandante, es una figura de orden público que reviste tal relevancia que es deber del Estado velar por que se cumplan los objetivos socioeconómicos y políticos que persigue la nación, debiéndose garantizar la protección a la propiedad privada como una forma de dotar de seguridad jurídica las relaciones entre particulares.

El derecho a la propiedad privada en Colombia tiene raigambre constitucional. Al respecto la Corte Constitucional ha dicho que:

> *"(…) el ejercicio del derecho a la propiedad privada de personas naturales y jurídicas no puede ser objeto de restricciones irrazonables o desproporcionadas que se traduzcan en el desconocimiento del interés legítimo que le asiste al propietario de obtener una utilidad económica sobre sus bienes, y de contar con las condiciones mínimas de goce y disposición"*[3]

A su vez la doctrina sostiene que:

> *"(…) la garantía constitucional de la propiedad no puede más que apuntar a asegurar la plena operatividad de los diversos límites y presupuestos que la Constitución ha fijado a los poderes públicos en relación con cada una de las formas de intervención sobre el derecho, previstos, justamente, para tutelar el interés particular que subyace a toda propiedad constitucional. Por ende, la garantía constitucional del derecho debe ser entendida como un mandato de identificación, tipificación y respeto de los diferentes límites y presupuestos establecidos por la Constitución a las distintas formas de injerencia estatal sobre el derecho".* [4]

De tal suerte, la posibilidad de privar a un propietario de su derecho tiene un carácter excepcional

[3] Sentencia T-454/12 M.P LUIS ERNESTO VARGAS SILVA
[4] Héctor Santaella Quintero - Notas sobre el concepto y la garantía de la propiedad privada en la Constitución colombianaRevista Universidad Externado de Colombia.

y no podría el juzgador en este caso, ante la precaria carga probatoria que presentó el demandante acceder a declarar que operó la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, cuando los elementos esenciales de la posesión no se han demostrado, lo contrario, se podría traducir en un desconocimiento desproporcionado del derecho constitucional a la propiedad privada. Solicito al Despacho declarar probada esta excepción.

4. EXCEPCIÓN GENÉRICA.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 282 del Código General del Proceso, propongo como excepción cualquier otro hecho que resulte probado dentro del proceso que conduzca a rechazar todas las pretensiones de la demanda, y que deba ser declarado como tal por el Despacho.

IV. MEDIOS DE PRUEBA.

A. DOCUMENTALES:

1. Copia de la sentencia del 11 de diciembre de 2019 notificada por estados del 12 de diciembre de 2019, proferida por la Sala Civil del Tribunal Superior del Distrito de Cali dentro del proceso con radicación 76001310300420090027000.
2. Copia del auto de obedézcase y cúmplase lo resuelto por el Superior proferido por el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Cali notificado por estados el 23 de julio de 2020, en el que se observa que efectivamente la sentencia proferida por el Tribunal Superior del Distrito de Cali dentro del proceso con radicación 76001310300420090027000 se encuentra ejecutoriada.
3. Certificado de consulta de procesos expedido por Rama Judicial en el que se registra que la sentencia de primera instancia se encuentra en firme.
4. Auto 1399 del 26 de julio de 2022 expedido por el Juzgado Octavo (8°) de Familia de Cali que declaró abierto el proceso de sucesión intestada de **GUILLERMO FIDALGO QUINTERO.**
5. Comunicaciones cruzadas entre Alejandro Fidalgo Fonnegra y el señor Erasmo Marín Gutiérrez.

6. Copia de la querella promovida por el señor Erasmo Marín por perturbación de la mera tenencia de julio de 2021.

B. INTERROGATORIO DE PARTE:

- Solicito se decrete y practique interrogatorio de parte al señor ERASMO MARÍN GUTIÉRREZ, persona mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Cali, identificado con la cedula de ciudadanía No. 16.641.201, para que absuelva el cuestionario que sobre los hechos de la presente demanda le formularé oralmente o por escrito. El señor ERASMO MARÍN GUTIÉRREZ podrá ser citado en las direcciones relacionadas en el escrito de la demanda.

C. DECLARACIÓN DE PARTE:

- Al tenor de lo preceptuado por el artículo 198 del Código General del Proceso comedidamente solicito al Despacho ordenar la citación del señor **ALEJANDRO FIDALGO FONNEGRA**, para que sea interrogado por el suscrito, sobre los hechos relacionados con el proceso. Tal representante legal podrá ser citado en la dirección de correo electrónica: fidalgoalejo@gmail.com.

D. PRUEBA TRASLADADA

Respetuosamente solicito al Despacho se oficie al **JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI** a fin trasladar la totalidad del expediente de primera y segunda instancia del proceso con radicado No. 76001310300420090027000 promovido por el señor ALEJANDRO FIDALGO FONNEGRA con la finalidad de declarar la simulación de los negocios contenidos en la Escrituras Públicas números. 617 otorgada el 2 de marzo de 2000 y la 3554 del 30 de septiembre de 2002. Vale la pena agregar, que la citada información se encuentra en poder de la mencionada Entidad, ya que fue el Despacho en mención quien se encargó de orientar el curso del proceso antes referido.

El propósito de la exhibición de estos documentos consiste en integrar al presente proceso las pruebas que soportan la imposibilidad de declarar la prescripción adquisitiva del bien inmueble en favor del señor Erasmo Marín Gutiérrez, por no haberse configurado los elementos legales para poder usucapir.

El **JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI** puede ser notificada al correo electrónico: j05cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co

V. ANEXOS

1. Poder debidamente conferido.
2. Las relacionadas como documentales en el capítulo de pruebas.

VI. NOTIFICACIONES

- El señor ALEJANDRO FIDALGO FONNEGRA recibirá notificaciones a la dirección Calle 59 No. 8 -41 apartamento 502 de Montería – Córdoba y al correo electrónico fidalgoalejo@gmail.com.
- El suscrito, en la Avenida 6 A Bis No. 35N-100 Oficina 212 de la ciudad de Cali y en la dirección de correo electrónico notificaciones@gha.com.co

Del Señor Juez, respetuosamente,

GUSTAVO ALBERTO HERRERA ÁVILA
C.C. No 19.395.114 de Bogotá D.C.
T.P. No. 39.116