

ELMY CECILIA GIRALDO GUZMAN
*Abogada Especialista en Derecho Administrativo y
Derecho Laboral y Seguridad Social*

Santiago de Cali, septiembre 26 de 2024

Doctor
JAIRO GUAGUA CASTILLO
JUEZ VEINTE ADMINISTRATIVO
DEL CIRCUITO DE CALI
Ciudad

RADICACION No. **76001-33-33-020-2018-00077-00**

Demandante: CARLOS ARMANDO ESCOBAR Y OTROS

Demandado: SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

ELMY CECILIA GIRALDO GUZMAN, mayor de edad, vecina de Cali, identificada con la CC. No. 31.271.240 de Cali, abogada con tarjeta profesional No. 26.842 del C.S.J., obrando en nombre y representación de la doctora **ELIZABETH VARGAS BERMUDEZ**, Notaria Primera de Cali, de manera atenta acudo a usted a fin de presentar ALEGATOS DE CONCLUSION dentro del proceso de la referencia, en la siguiente forma:

Se trata de un proceso de reparación directa, como medio de control idóneo para perseguir la declaratoria de responsabilidad patrimonial del Estado, cuando el daño invocado proviene de un hecho, omisión, operación administrativa o cualquier otra actuación estatal distinta a un contrato estatal o un acto administrativo (art. 90 CN, art. 86 CCA y arts. 2341 y ss. CC, siendo necesario demostrar los tres elementos que la conforman.

Según se indica en las pretensiones de la demanda se solicita declarar la falla del servicio *“al permitir se realizara la compraventa y sus correspondientes registros del inmueble...mediante escritura pública tres mil cuatrocientos trece del 25 de noviembre del 2016 de la Notaria trece del círculo Cali...”*

Se analizarán cada uno de los elementos estructurantes de la responsabilidad, así:

Carrera 37 No. 1-25 802 A

Celular 3185779859

Correo electrónico: elmy913@gmail.com, elmy913@hotmail.com

- I.- La acción u omisión
- II.- El daño
- III: El nexo causal

En virtud de ello, en estos alegatos de conclusión pretendo desarrollar los tres elementos a fin de que se pueda demostrar en forma clara y precisa la no responsabilidad de mi representada en los supuestos perjuicios esgrimidos.

I.- ACCIONES Y OMISIONES

Se pretende estructurar la falla del servicio a partir de la falsificación de la escritura No. 330 del 10 de febrero del 2009, Notaria Primera de Cali. Sin embargo, está claramente demostrado dentro del proceso, que existió una secuencia de acciones y omisiones por parte de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, de la Notaria Trece de Cali, del señor Carlos Fernando Escobar y de los propios demandantes, que dieron lugar a los supuestos perjuicios que se reclaman en este proceso, permitiendo se rompa el nexo causal y por lo tanto, si de verdad existieron perjuicios, los mismos no son atribuibles a esa causa inicial.

ACTUACIONES DE LA NOTARIA PRIMERA DE CALI EN CABEZA DE LA DOCTORA ELIZABETH VARGAS BERMUDEZ

La doctora ELIZABETH VARGAS BERMUDEZ, actual notaria Primera de Cali, conoció la falsificación que se había realizado a la escritura pública No. 330(1) del 20 de febrero del 2009, que originalmente corresponde al matrimonio civil de los señores JOSE JAVIER CASTILLO CAMPIÑO y ROSA MARIA VELLANEDA GUARUMO(2).

Dicha escritura de matrimonio, fue reemplazada por una escritura apócrifa que contiene un supuesto contrato de compra venta del inmueble con folio 370-391986 entre LUIS ALFONSO SILVA HERNANDEZ y SANDRA MILENA GRISALES.

Según se observa a folio 376 del expediente digital 2, la escritura falsa No. 330 del 10 de febrero del 2009, SOLAMENTE FUE REGISTRADA en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, el 23 de junio del 2016, según se desprende de la anotación No. 5

De acuerdo al mismo certificado que obra a folio 375 y 376 del cuaderno digital No. 2, en la anotación No. 3, se observa que en la misma fecha (23 de junio del 2016) se realizó la cancelación de la anotación 3 relacionada con la providencia administrativa del Gravamen por Contribución de Valorización “21 mega obras”, con un documento FALSO.

La doctora Elizabeth Vargas Bermúdez, una vez realizada una auditoria al protocolo de la notaría, evidencio que se había presentado una situación delicada, con la escritura pública correspondiente a un matrimonio, la cual había sido sustituida por una falsa escritura de compraventa.

Tan pronto tuvo conocimiento de esta situación, adoptó todas las medidas que le correspondían, tanto en relación con decisiones internas en la propia notaria, como las comunicaciones externas a la fiscalía general de la Nación para que se llevara a cabo la investigación penal que correspondía

Tan pronto conoció esos hechos, se comunicó con la Superintendencia de Notariado y Registro, para que **en forma inmediata** se tomaran las medidas que correspondían **para evitar que el inmueble siguiera siendo objeto de manipulación fraudulenta.**

Por ello, mediante correo electrónico de fecha 30 de agosto del 2016 la doctora Elizabeth Vargas Bermúdez, comunicó a la Oficina de Registro que la escritura Publica No. 330 del 20 de febrero del 2009, ERA FALSA, para que se tomaran las medidas pertinentes.

Veamos el informe que se envió en agosto 30 del 2016, que obra a folio 373 del cuaderno digital No. 2, denuncia que hizo mi representada, SOLICITANDO SE TOMARAN LAS MEDIDAS NECESARIAS, ENTRE ELLAS EL BLOQUEO DEL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA :

REPORTE Y SOLICITUD -URGENTE

Elizabeth Vargas Bermudez <notaria1cali@emcali.net.co>

ma: 30/08/2016 8:30 p.m.

»» Francisco Javier Velez Peña <francisco.velez@supernotariado.gov.co>

Doctor

FRANCISCO JAVIER VELEZ PEÑA

Registrador Principal de Instrumentos Públicos del Círculo de Cali

Carrera 56 No. 11 A - 20

Ciudad.

Asunto: Informe sobre escritura públicas falsa 330 del 10 de febrero de 2009 de la Notaría Primera de Cali.

Atentamente solicito su valiosa colaboración para que esa Oficina adopte todas las medidas que estime pertinentes para conjurar los siguientes hechos irregulares de los cuales he tenido conocimiento el día de ayer y que pondré en conocimiento de la Fiscalía.

1- Que de acuerdo al libro de índice y relación de la Notaría Primera de Cali la escritura pública - Número 330 del 10 de febrero de 2009, corresponde a un matrimonio civil entre **JOSE JAVIER CASTILLO y VILLANUEVA ROSA MARIA.**

2- Que la escritura 330 del 10 de febrero de 2009 de la Notaría Primera de Cali, original fue reemplazada por una escritura apócrifa, que contiene un contrato de compraventa del inmueble con folio de matrícula inmobiliaria No. **370-391986**, entre **LUIS ALFONSO SILVA HERNANDEZ Y SANDRA MILENA GRISALES.** De acuerdo al sistema de información de Supernotariado **VENTANILLA UNICA DE REGISTRO VUR**, se estableció que esta escritura falsa fue inscrita en esa Oficina de Registro el 23-06-2016, **radicación 2016- 66304,**

3. Que la mentada escritura falsa con el mismo número y fecha de la original, fue elaborada utilizando papel diferente al habitual, la firma y sellos del Notario anterior Doctor **PEDRO LUIS CORTES,** fueron adulterados.

Del mismo modo solicito con carácter urgente copia de la escritura falsa **330 del 10 de febrero de 2009,** que fue inscrita en la oficina de Registro de de instrumentos Públicos de Cali, **radicación 2016- 66304-**

Respetuosamente le solicito en lo posible, bloquear el folios de matrícula inmobiliaria ya citado.

Atentamente,

ELIZABETH VARGAS BERMUDEZ
Notaría Primera del Círculo de Cali

Como se puede evidenciar a folio 373 del cuaderno digital No 2, la doctora ELIZABETH VARGAS BERMUDEZ, al día siguiente del conocimiento del ilícito, SOLICITO A LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI, que **BLOQUEARA EL FOLIO**, por la existencia de una escritura falsa.

Nuevamente, en fecha 8 de septiembre de 2016, según obra a folio 377 del cuaderno digital No. 2, mi representada, envía comunicación al Registrador Principal de Instrumentos Públicos, **SOLICITANDO NUEVAMENTE QUE BLOQUEE EL FOLIO, adjuntando denuncia penal.**

Fecha: 08/09/2016 11:29:52 a.m.
Anexos: 0

DOC090816-001.pdf-denuncio.escritura.330-2009.pdf

3702016ER11885
NOTARIA 1 / ELIZABETH VARGAS [Local (3)]
Destino: ORIP / ABOGADOS / LUIS EDUARDO
Asunto: DENUNCIA

Dr. *Elina Fierro Gómez*
8-29-2016
TA 2016-87

Doctor
FRANCISCO JAVIER VELEZ PEÑA
Registrador Principal de Instrumentos Públicos del Círculo de Cali
Carrera 56 No. 11 A - 20
Ciudad.

Asunto: Informe sobre escritura públicas falsa 330 del 10 de febrero de 2009 de la Notaría Primera de Cali.

Atentamente solicito su valiosa colaboración para que esa Oficina adopte todas las medidas que estime pertinentes para conjurar los siguientes hechos irregulares :

- 1- Que de acuerdo al libro de índice y relación de la Notaria Primera de Cali la escritura pública -Número 330 del 10 de febrero de 2009, corresponde a un matrimonio civil entre **JOSE JAVIER CASTILLO y VELLANUEVA ROSA MARIA.**
- 2- Que la escritura 330 del 10 de febrero de 2009 de la Notaria Primera de Cali, original fue reemplazada por una escritura apócrifa, que contiene un contrato de compraventa del inmueble con folio de matrícula inmobiliaria No. **370-391986,** entre **LUIS ALFONSO SILVA HERNÁNDEZ Y SANDRA MILENA GRISALES.** De acuerdo al sistema de información de Supernotariado **VENTANILLA UNICA DE REGISTRO VUR,** se estableció que esta escritura falsa fue inscrita en esa Oficina de Registro el 23-06-2016, **radicación 2016- 66304,**
3. Que la mentada escritura falsa con el mismo número y fecha de la original, fue elaborada utilizando papel diferente al habitual, la firma y sellos del Notario anterior Doctor **PEDRO LUIS CORTES,** fueron adulterados.

Del mismo modo solicito con carácter urgente copia de la escritura falsa **330 del 10 de febrero de 2009,** que fue inscrita en la oficina de Registro de de instrumentos Públicos de Cali, **radicación 2016- 66304-**

ADJUNTO COPIA DEL DENUNCIO PENAL INSTAURADO ANTE LA FISCALIA GENERAL DE LA NACION Radicación No 760016000193201632850

Respetuosamente le solicito en lo posible, bloquear el folios de matrícula inmobiliaria ya citado.
Agradezco de antemano su valiosa colaboración

Posteriormente, en septiembre 14 del 2016, (ver folios 390 a 395 cuaderno digital 2), mi representada da respuesta a la solicitud enviada por la Supernotaria, dentro de la actuación administrativa No. 3702016AA-87 y **nuevamente envía el denuncia penal, con la certificación solicitada.**

De la misma manera, como se puede comprobar con el documento que obran a folio 94 y siguientes del expediente digital No. 2, mi representada elevó denuncia penal ante la fiscalía General de la Nación, con fecha **7 de septiembre de 2016,** en la cual informa que, de acuerdo al libro de índice y relación de la Notaria Primera de Cali, la escritura número

330 del 20 de febrero de 2009 corresponde al matrimonio civil de los señores JOSE JAVIER CASTILLO CAMPIÑO y ROSA MARIA VELLANEDA GUARUMO. Que dicha escritura fue reemplazada por una escritura apócrifa que contiene un supuesto contrato de compra venta del inmueble con folio 370-391986 entre LUIS ALFONSO SILVA HERNANDEZ y SANDRA MILENA GRISALES.

Mi representada cumplió con su deber legal, especialmente con el procedimiento señalado en la INSTRUCCIÓN ADMINISTRATIVA No. 11 del 30 de julio del 2015, que obra a folio 44 y siguiente del cuaderno digital No. 3, en la cual se establece el TRAMITE a seguir cuando se detecte la falsedad de un documento de los que se someten a registro, como la escritura pública de compra venta de un bien inmueble.

Por la importancia, me permito transcribir cual es el procedimiento a seguir por parte de la Notaria y del Registrador:

“2.- PROCEDIMIENTO

*El titular de un derecho real inscrito en el registro, el notario, autoridad judicial o administrativa competente o quien se considere afectado con la inscripción deberá presentar solicitud escrita ante el registrador de instrumentos públicos, en la que afirme no haber participado en la enajenación, constitución de gravamen o limitación de dominio, **autorización de la escritura pública**, o expedición de la orden judicial o administrativa publicitada en la matrícula inmobiliaria.*

*En el escrito el interesado manifestará los fundamentos de hecho y de derecho que sustentan su petición, indicará su nombre completo, dirección física de correspondencia, dirección de correo electrónico o cualquier otra información que permita al Registrador la notificación o comunicación de cualquier decisión y **deberá acompañar copia de la respectiva denuncia ante la fiscalía general de la Nación.***

*Una vez que se acredite el cumplimiento de los anteriores requisitos, **el Registrador de Instrumentos Públicos procederá inmediatamente a bloquear los folios de matrícula involucrados** o afectados con el documento inexistente.*

Acto seguido, el Registrador proferirá auto de inicio de actuación administrativa, con la finalidad de establecer la real situación jurídica de la matrícula o las matrículas inmobiliarias en las que se haya inscrito el documento inexistente y deberá decretar como prueba, entre otras, oficiar a la autoridad que aparentemente autorizó o expidió el documento (notario, juez, funcionario administrativo, etc.) con el fin de que certifique si dicho documento fue expedido o autorizado por esta. Igualmente, el Auto de inicio ordenará las citaciones, notificaciones y publicaciones, a efecto de garantizar el debido proceso de las personas que puedan resultar afectadas con la decisión. La

actuación administrativa que se adelante debe regirse en lo pertinente de acuerdo con lo establecido por la Ley 1437 de 2011.

En el caso que el presente procedimiento trate de una escritura pública, el notario emitirá la certificación a la mayor brevedad posible dirigida al Registrador, acompañándola con copia autentica de la que figura en el protocolo notarial, si es el caso.

En el evento que la autoridad o creador del supuesto instrumento público o de la orden judicial o administrativa certifique que NO expidió o autorizó el documento, el Registrador en el momento de decidir la actuación administrativa **corregirá la inscripción dejándola sin valor ni efecto registral, con fundamento en el inciso segundo del artículo 60 de la Ley 1579 de 2012.**

Cuando en la matricula figuren anotaciones posteriores a la que se corrige, se cambiará la codificación de los actos inscritos ajustándolos a los códigos establecidos para la falsa tradición o dominio incompleto y sustituyendo la (X) de dominio pleno por la (i) de dominio incompleto.

Así mismo, dejará las salvedades correspondientes en la matrícula o matrículas afectadas. (resaltado propio.)

El procedimiento señalado para la notaría, fue cumplido en forma estricta y oportuna. Sin embargo, fueron hechos posteriores los que dieron lugar a que las cosas se modificaran, ROMPIENDO EL NEXO CAUSAL ENTRE LA FALSIFICACION DE LA ESCRITURA PUBLICA No. 330 DE 10 DE FEBRERO DEL 2009 Y LOS DAÑOS RECLAMADOS.

II.- AUSENCIA DE NEXO CAUSAL

No existe en este proceso un NEXO CAUSAL entre la falsificación de la escritura pública No. 330 del 10 de febrero del 2009, notaria Primera de Cali y los perjuicios reclamados por cuanto hay una serie de acciones y omisiones que se presentaron, por parte de LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO, LA NOTARIA TRECE DE CALI, EL SEÑOR CARLOS FERNANDO ESCOBAR Y LOS DEMANDANTES, SEÑORES CARLOS ARMANDO ESCOBAR SU ESPOSA ANA JULIA LEMOS DUKMAK, que es importante analizar con el fin de establecer a cargo de qué personas estuvieron y así determinar la incidencia que ellas pudieran tener en el resultado final y el impacto en las pretensiones reclamadas:

II.1.- ACTUACIONES DE LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE CALI

Según se observa a folio 142 y siguientes del expediente digital No. 2, la Superintendencia de Notariado y Registro, tan pronto recibió la comunicación enviada por la Notaria Primera de Cali, que el 30 de agosto del 2016, informando la existencia de una escritura falsa, procedió a expedir el auto No. 70 del 5 de septiembre del 2016, intitulado: *“Por medio del cual se inicia una actuación administrativa tendiente a esclarecer la real situación jurídica de los predios inscritos en los folios de matrícula inmobiliaria NO. 370-391986”*.

En dicho auto, además de ordenar el inicio de la actuación administrativa, se tomaron varias decisiones preventivas, entre ellas:

ARTICULO QUINTO: Comunicar el contenido de este auto al Coordinador del Área Operativa, con el fin de que todo documento objeto de registro o cualquier petición sean enviados a la Coordinación Jurídica para evitar que en esta Oficina se tomen decisiones contradictorias y en el caso de solicitud de expedición de certificados, para que en ellos conste como nota complementaria, el inicio de la actuación administrativa.

ARTICULO SEPTIMO: Disponer del bloqueo del folio de matrícula inmobiliaria No. 370-391986.

Por lo tanto, **desde el 5 de septiembre del 2016, DEBIA ESTAR BLOQUEADO EL FOLIO Y ENVIAR CUALQUIER DOCUMENTO OBJETO DE REGISTRO A LA COORDINACION JURIDICA PARA EVITAR LA TOMA DE DECISIONES CONTRADICTORIAS.**

Sin embargo, parece que esas medidas se cumplieron HASTA EL DIA 24 DE OCTUBRE DEL 2016, CUANDO UNA PERSONA DE LA ENTIDAD ORDENO EL DESBLOQUE, SIN NINGUNA JUSTIFICACION.

En forma, por demás sospechosa, tan solo 20 días calendarios después de haberse iniciado la actuación administrativa por parte de la Superintendencia de Notariado y Registro, los señores LUIS ALFONSO SILVA HERNANDEZ y SANDRA MILENA GRISALES, decidieron resciliar el negocio celebrado mediante la FALSA escritura 330 del 10 de febrero del 2009, notaria Primera de Cali, LA CUAL SOLO HABIA SIDO REGISTRADA TRES MESES ATRÁS.

Dichos señores LUIS ALFONSO SILVA HERNANDEZ y SANDRA MILENA GRISALES, no se sabe cómo **tuvieron conocimiento de la actuación** administrativa que había iniciado la Supernotariado y decidieron suscribieron la escritura pública No. 2746 del **27 de septiembre del 2016**, Notaria Trece de Cali, DEJANDO SIN EFECTO LA ESCRITURA 330 DE FEBERO 10 DE 2009. Allí se tomaron las siguientes decisiones:

PRIMERO: Que declaran resuelto y sin ningún valor, ni efecto legal, el contrato de compraventa contenido en la escritura pública número 330 del 10 de Febrero de 2.009 de la Notaria Primera del Circulo de Cali, ya registrada en la matrícula inmobiliaria No. 370-391986 de la Oficina de Registro de Cali, mediante el cual el compareciente LUIS ALFONSO SILVA HERNANDEZ transfirió a título de venta en favor de la señora SANDRA MILENA GRISALES por la suma de OCHENTA Y SEIS MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$86.000.000), los derechos de dominio y posesión sobre los siguientes inmuebles: Una casa de habitación situada en la Urbanización El Bosque de esta ciudad, manzana E lote No 16 casa que se distingue con los numero 47-31 y 47-33 avenida 6A DE ESTA CIUDAD DE Cali

SEGUNDO: Que en consecuencia, las cosas vuelven a su estado anterior, es decir que los derechos de dominio y posesión sobre los inmuebles anteriormente especificados regresa al patrimonio del señor LUIS ALFONSO SILVA HERNANDEZ y el valor en calidad de pago de la venta le fue devuelto a SANDRA MILENA GRISALES -----

CUARTO: Que obrando en las calidades indicadas, aceptan la presente escritura y la RESCILIACION QUE se hace por este instrumento de la compraventa, de la escritura pública número 330 del 10 de Febrero de 2.009 de esta Notaria, LA CUAL QUEDA SIN VALOR NI EFECTO ALGUNO, expresamente se declaran recíprocamente a paz y salvo por concepto de esta negociación y se obligan a no hacerse reclamación futura alguna respecto de la misma.....

Mediante este este acto se realiza la RESCILIACION DEL CONTRATO contenido en la ESCRITURA PUBLICA No. 330 del 10 de febrero de 2009, Notaria Primera de Cali, que obra a folio 87 al 92, suscrita entre LUIS ALFONSO SILVA HERNANDEZ, de **cedula de ciudadanía No. 3.934.083** y SANDRA MILENA GRISALES de cedula No. 29.114.355. Declaran que, como consecuencia de dicha RESCILIACION “...**las cosas vuelven a su estado anterior, es decir, que los derechos de dominio y posesión sobre los inmuebles anteriormente especificados regresan al patrimonio del señor LUIS ALFONSO SILVA HERNANDEZ** y el valor en calidad de pago de la venta le fue devuelto a SANDRA MILENA GRAJALES.”

En la misma escritura, el supuesto señor LUIS ALFONSO SILVA HERNANDEZ, quien nuevamente se identificó con la **cedula de ciudadanía No. 3.934.083** transfiere a título de venta el mismo inmueble al señor CARLOS FERNANDO ESCOBAR CRUZ.

Esta escritura fue sometida a registro de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, **en fecha 27 de octubre del 2016(3)**, (ver folio 298 y siguientes cuaderno digital No. 2) cuando se suponía que EL FOLIO ESTABA BLOQUEADO POR ORDEN DE LA ACTUACION ADMINISTRATIVA. Es decir, que FUE DESBLOQUEADO PARA QUE PUDIERA REGISTRARSE ESA ESCRITURA.

El certificado expedido el 3 de noviembre, que obra a folio 298 y siguientes del expediente digital No. 2, es indicativo de varias circunstancias:

- 1) En la anotación No. 6 se observa el registro de la RESCISION DEL CONTRATO CONTENIDO DE LA ESCRITURA 330 DEL 10 DE FEBRERO DEL 2009, mediante escritura pública No. 2746 del 27 de septiembre del 2016, Notaria 13 de Cali, registrada el 27 de octubre del mismo año.
- 2) En la anotación 7 se observa el registro de la escritura de compra venta, entre el supuesto señor LUIS ALFONSO SILVA HERNANDEZ, quien nuevamente se identificó con la **cedula de ciudadanía No. 3.934.083** y el señor CARLOS FERNANDO ESCOBAR CRUZ, mediante escritura pública No. 2746 del 27 de septiembre del 2016, Notaria 13 de Cali.
- 3) Según se ordeno en el Auto 70 del 5 de septiembre de 2016, **NO SE PODIA REGISTRAR PORQUE EL FOLIO ESTABA BLOQUEADO, PERO SE PASO POR ALTO ESA ORDEN.**
- 4) Igualmente, se observa que EN NINGUNA PARTE DEL CERTIFICADO OBRA LA ANOTACION ORDENADA EN EL AUTO No. 70 DEL 5 DE SEPTIEMBRE DEL 2016, QUE IMPONIA:

ARTICULO QUINTO: Comunicar el contenido de este auto al Coordinador del Área Operativa, con el fin de que todo documento objeto de registro o cualquier petición sean enviados a la Coordinación Jurídica para evitar que en esta Oficina se tomen decisiones contradictorias y en el caso de solicitud de expedición de certificados, para que en ellos conste como nota complementaria, el inicio de la actuación administrativa.

Según se ordenó en ese auto, en caso de solicitud de certificados, los mismos deben llevar la constancia como nota complementaria del inicio de la actuación administrativa.

A folio 373 del Expediente digital No. 2, encontramos un documentos en el cual, la señora Lina Fernanda Gómez Dávila de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, le solicita a otro funcionario que le indique **si en el mes de octubre de 2016 hubo alguna orden de desbloqueo del folio 370-391986**, frente a lo cual recibió como respuesta el documento que obra a folio 404, 405 y el formato que obra a folio 399 del expediente

digital No. 2, donde se constata que **EFFECTIVAMENTE EN FECHA 24 DE OCTUBRE DEL 2016 SE SOLICITÓ EL DESBLOQUEO DEL FOLIO CORRESPONDIENTE.**

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DEL CIRCULO DE CALI
AREA JURIDICA

SOLICITUD DE DESBLOQUEO DE MATRICULAS

FECHA Octubre 24 / 2016

TURNO	FOLIO DE MATRICULA	MOTIVO
	370-862432	Abog 77 - TA 2016-33
	370-232451	
	370-62542	TA-2016-66
	370-389524	
	370-862713	
	370-391986	

Abogado que Solicita: Estreya Carolina Hernandez

Coordinador (a) Juridica: [Signature]

24-10-2016

Esta autorización de desbloquear el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-391986, permitió, que, por una parte, se registrara la resciliación del negocio efectuado mediante escritura pública No. 330 del 10 de febrero del 2009, QUEDANDO SIN EFECTOS LA MISMA. Pero también permitió que el supuesto LUIS ALFONSO SILVA HERNANDEZ identificado con la **cedula de ciudadanía No. 3.934.083**, vendiera el mismo inmueble al señor CARLOS FERNANDO ESCOBAR CRUZ, todo lo cual quedo consignado en la escritura pública No. 2746 del 27 de septiembre del 2016, Notaria 13 de Cali, que obra a folio 114 del expediente digital No. 2.

Hasta aquí es evidente, que fueron las omisiones de la Superintendencia de Notariado y Registro las que incidieron DEFINITIVAMENTE en la decision final de los demandantes de adquirir un bien inmueble cuya propiedad está en discusión por haberse adulterado un título de transferencia de dominio.

Si la Superintendencia de Notariado y Registro, NO HUBIESE DESBLOQUEADO EL FOLIO DE MATRICULA 370-391986, el señor CARLOS FERNANDO ESCOBAR no habría podido "comprar" el bien, porque lo impedía el certificado de tradición que es

el UNICO DOCUMENTO QUE DA CUENTA DE LA VERDADERA PROPIEDAD DEL MISMO, o por lo menos, NO LO HABRIA PODIDO REGISTRAR, y en consecuencia, los señores demandantes no estarían reclamando los perjuicios aducidos.

No se entiende como es que BLOQUEADO EL FOLIO No. 370-391986, se haya permitido que en fecha **27 de octubre se haya registrado esa escritura de resciliación** y de compra venta del mismo inmueble.

Posterior a ello, mediante escritura pública No. 3413 del 25 de noviembre del 2016, de la Notaria 13 de Cali, el señor CARLOS FERNANDO ESCOBAR CRUZ, vende el mismo bien inmueble al señor CARLOS ARMANDO ESCOBAR FRANCO y ANA JULIA LEMOS DUKMAK, **escritura que se firmó a pesar QUE LOS PAZ Y SALVOS PEDIALES Y VALORIZACION ERAN FALSOS, porque no se hizo la debida verificación.**

Sometida registro, la escritura pública No. 3413 del 25 de noviembre del 2016, de la Notaria 13, fue devuelta el 2 de enero del 2017 (ver folio 2, cuaderno digital No.3, inadmitida para que se corrigiera, con el siguiente fundamento: *“Sr usuario existe una contradicción al inicio de la escritura manifiesta que si afecta a vivienda familiar y en la parte final indaga al hipotecante y dice que no se encuentra afectado a vivienda familiar, favor aclarar art 102 960/70”*

Dicho documento demuestra que **NO ESTABA BLOQUEADO EL FOLIO, NI SE INSERTO LA NOTA DE LA EXISTENCIA DE UNA ACTUACION ADMINISTRATIVA COMO SE ORDENO EN EL AUTO 070 DEL 5 DE SEPTIEMBRE DEL 2016.**

En fecha 16 de febrero del 2017, (ver folio 4, cuaderno digital No. 3) el señor CARLOS ARMANDO ESCOBAR FRANCO, envía una comunicación a la ORIPP, manifestando que ya tenían corregido el error.

Mediante nota devolutiva de fecha 16 de febrero del 2017 (ver folio 7 cuaderno digital No. 3) , la ORIPP, nuevamente devuelve la escritura sin registrar, con la siguiente anotación:

.. SR USUARIO EL OFICIO QUE ANEXA, NO FUE FIRMADO.LA CORRECCION DE ERRORES DESPUES DE LA FIRMA DEBERA CONSIGNARSE EN INSTRUMENTOS SEPARADOS. FAVOR ACLARAR.ART. 102 960/70.2) EN CASO DE QUE NO DESEEN AFECTAR, TAMBIEN PUEDEN SOLICITA EL REGISTRO PARCIAL DE ESTE ESCRITURA. Y MANIFESTANDO SU DESEO DE NO AFECTAR A VIVIENDA FAMILIAR. Y FIRMANDO POR TODOS LOS QUE INTERVINIERON.ART. 17 LEY 1579/2012.

En febrero del 2017, SEGUIA DESBLOQUEADO EL FOLIO DE MATRICULA . 370-391986

Se desconoce cuándo se volvió a bloquear el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-391986, toda vez que, **tan solo fue mediante la nota devolutiva del 23 de marzo del 2017**, en la cual le indican que: “ en la matrícula 370-391986: Sr Usuario la escritura pública 330 del 10/02/2016 NO FUE AUTORIZADA EN LA NOTARIA 1 DE CALI POR LO ANTERIOR SE ADELANTA ACTUACION ADMINISTRATIVA 2016 AA-87 INSTRUCCIÓN ADMINISTRATIVA #11 DE 2015 DE LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO”, según se puede evidenciar en el folio 141 del expediente digital No. 2

En consecuencia, hay una evidente violación del procedimiento que debía ser cumplido por la entidad Supernotariado y Registro, por cuanto, a pesar de haber dictado un acto administrativo para iniciar la actuación administrativa y allí ordenar el bloqueo del folio 370-391986, lo que aparentemente se cumplió oportunamente; sin embargo, sin conocer bajo que maniobras, el mismo folio fue desbloqueado, permitiendo se resciliara la escritura falsa 330 de febrero 10 de 2009 y se vendiera el bien a otro comprador, además expidiendo certificados de tradición SIN LA NOTA DE LA EXISTENCIA DE LA ACTUACION ADMINISTRATIVA, dando lugar a la celebración y registro de otras negociaciones con el mismo inmueble.

La OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI, incumplió en forma grave, lo dispuesto en la Instrucción Administrativa 11 del 30 de julio del 2015, relacionada con “CORRECCION DE UN ACTO DE INSCRIPCION POR INEXISTENCIA DE INSTRUMENTO PUBLICO, ORDEN JUDICIAL O ACTO ADMINISTRATIVO”, el cual obra a folio 44 del expediente digital No. 3, **al haber desbloqueado el folio de matrícula inmobiliaria . 370-391986, que era objeto de la actuación administrativa, sin que la misma hubiese terminado y por tanto, sin ningún fundamento legal, constituyéndose en el hecho generador de la falla del servicio.**

Si se hubiese cumplido con la Instrucción Administrativa 11 del 30 de julio del 2015 y con el auto No. 70 que ordeno la actuación administrativa, **no se habría registrado la escritura pública No. 2746 del 27 de septiembre del 2016, Notaria Trece de Cali y no se habría estructurado el negocio final que es el que dio lugar a este proceso de reparación directa**, toda vez que para el estudio de títulos previo a la suscripción de la escritura pública No. 3413 del 25 de noviembre del 2016, Notaria 13, se obtuvo un certificado de tradición de fecha **3 de noviembre de 2016**, evidenciándose además, que se expidió un nuevo certificado de tradición con posterioridad a la negociación, en fecha 8 de diciembre del 2016, según consta a folio 364 del cuaderno digital 3, en **ninguno de los cuales aparece la nota de bloqueo o de actuación administrativa.**

Finalmente, es preciso que se tenga en cuenta que la escritura pública No. 3413 del 25 de noviembre del 2016, de la Notaria 13 , tampoco podría haberse suscrito por cuanto el inmueble no se encontraba a paz y salvo con el impuesto predial y el de Valorización, conforme los documentos que obran a folio 149 y 150 del expediente digital No. 2. El

documento aportado para suscribir la escritura, que obra a folio 234, ES FALSO. ESTE HECHO TAMBIEN IMPEDIA SU FIRMA Y SU REGISTRO.

Todos esos hechos, acciones y omisiones son ajenos a mi representada, quien obro conforme lo indican las normas constitucionales y legales, tan pronto conoció el ilícito para que las autoridades tomaran las medidas correspondientes.

II.2 ACTUACIONES DE LA NOTARIA TRECE DE CALI

El 27 de septiembre del 2016, acudieron a la Notaria 13 de Cali, los señores LUIS ALFONSO SILVA HERNANDEZ, de **cedula de ciudadanía No. 3.934.083** y SANDRA MILENA GRISALES de cedula No. 29.114.355 y ACORDARON MEDIANTE ESCRITURA PUBLICA No. 2746 :

PRIMERO: Que declaran resuelto y sin ningún valor, ni efecto legal, el contrato de compraventa contenido en la escritura pública número 330 del 10 de Febrero de 2.009 de la Notaria Primera del Circulo de Cali, ya registrada en la matricula inmobiliaria No. 370-391986 de la Oficina de Registro de Cali, mediante el cual el compareciente LUIS ALFONSO SILVA HERNANDEZ transfirió a título de venta en favor de la señora **SANDRA MILENA GRISALES**, por la suma de **OCHENTA Y SEIS MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$86.000.000)**, los derechos de dominio y posesión sobre los siguientes inmuebles: Una casa de habitación situada en la Urbanización El Bosque de esta ciudad, manzana E lote No 16 casa que se distingue con los numero 47-31 y 47-33 avenida 6A DE ESTA CIUDAD DE Cali

(...)

SEGUNDO: Que en consecuencia, las cosas vuelven a su estado anterior, es decir que los derechos de dominio y posesión sobre los inmuebles anteriormente especificados regresa al patrimonio del señor LUIS ALFONSO SILVA HERNANDEZ y el valor en calidad de pago de la venta le fue devuelto a SANDRA MILENA GRISALES -----

CUARTO: Que obrando en las calidades indicadas, aceptan la presente escritura y la RESCILIACION QUE se hace por este instrumento de la compraventa, de la escritura pública número 330 del 10 de Febrero de 2.009 de esta Notaria, LA CUAL QUEDA SIN VALOR NI EFECTO ALGUNO, expresamente se declaran recíprocamente a paz y salvo por concepto de esta negociación y se obligan a no hacerse reclamación futura alguna respecto de la misma.....

En el mismo acto notarial, el supuesto señor LUIS ALFONSO SILVA HERNANDEZ, identificado con la **cedula de ciudadanía No. 3.934.083**, **vendió** el mismo inmueble al señor señor CARLOS FERNANDO ESCOBAR CRUZ, todo lo cual quedo consignado en dicha escritura pública.

Se puede evidenciar en la escritura pública No. 2746 del 27 de septiembre del 2016, Notaria 13 de Cali, que obra a folio 114 del expediente digital No. 2 lo siguiente:

- a) La cedula de ciudadanía de LUIS ALFONSO SILVA HERNANDEZ, con la cual se identifico es el No. **3.934.083** de Cali. Dicha identificación no corresponde a esta persona según lo certifico la Registraduría Nacional del Estado Civil, en documento que obra a folio 147 del Expediente digital No. 2, en el cual indica que dicho número corresponde a la identificación del señor FERNANDO LUIS VALENTIN MENDEZ, EXPEDIDA EN SAMPUES -SUCRE.



**EL GRUPO DE ATENCION E INFORMACION CIUDADANA DE LA REGISTRADURIA
NACIONAL DEL ESTADO CIVIL
CERTIFICA:**

Que a la fecha en el archivo nacional de identificación el documento de identificación relacionado presenta la siguiente información y estado:

Cédula de Ciudadanía:	3.934.083
Fecha de Expedición:	21 DE ENERO DE 1974
Lugar de Expedición:	SAMPUES - SUCRE
A nombre de:	FERNANDO LUIS VALENTIN MENDEZ
Estado:	VIGENTE

**ESTA CERTIFICACION NO ES VALIDA COMO DOCUMENTO DE IDENTIFICACION
LA EXPEDICION DE ESTA CERTIFICACION ES GRATUITA**

Consultada la Registraduría Nacional del Estado Civil, para verificar la identificación del verdadero LUIS ALFONSO SILVA HERNANDEZ, expidió una certificación de fecha 24 de octubre del 2018, que obra a folio 147 del cuaderno digital 2, en la cual indica, que su número de cedula es 6.065.597, expedida en Cali y que está VIGENTE.



Código de verificación
65497241625

322
73

**REGISTRADURÍA
NACIONAL DEL ESTADO CIVIL**

**EL GRUPO DE ATENCION E INFORMACION CIUDADANA DE LA REGISTRADURIA
NACIONAL DEL ESTADO CIVIL
CERTIFICA:**

Que a la fecha en el archivo nacional de identificación el documento de identificación relacionado presenta la siguiente información y estado:

Cédula de Ciudadanía:	6.065.597
Fecha de Expedición:	19 DE MAYO DE 1961
Lugar de Expedición:	CALI - VALLE
A nombre de:	LUIS ALFONSO SILVA HERNANDEZ
Estado:	VIGENTE

**ESTA CERTIFICACION NO ES VALIDA COMO DOCUMENTO DE IDENTIFICACION
LA EXPEDICION DE ESTA CERTIFICACION ES GRATUITA**

En los documentos probatorios aportados por mi representada obra, entre otros, la escritura pública No. 4.462 del 25 de noviembre de 1964, Notaria tercera de Cali. Este documento contiene el otorgamiento de un crédito hipotecario, del Banco Agrario a los señores LUIS ALFONSO SILVA HERNANDEZ y a su esposa ALISIA VINAZCO DE SILVA. En esta escritura se puede evidenciar que la identificación del señor Silva Hernández es la **cedula de ciudadanía No. 6.065.597**. Igualmente, en los documentos que contienen la protocolización de la construcción, que obran a folios 82 siguientes, del cuaderno digital No. 2, se comprueba la identificación del verdadero LUIS ALFONSO SILVA HERNANDEZ.

- b) Se observa a folio 122 del expediente digital No. 2, que los señores SANDRA MILENA GRISALEZ y CARLOS FERNANDO ESCOBAR CRUZ, efectuaron la AUTENTICACION BIOMETRICA PARA LA ESCRITURA PUBLICA No. 2746 del 27 de septiembre del 2016, Notaria 13 de Cali. Esa autenticación biométrica no fue realizada al falsificador, señor LUIS ALFONSO SILVA HERNANDEZ, quien además se identificó con cedula 3.934.083, PERO LA VERDADERA IDENTIFICACION ES CC 6.065.595.
- c) Si se hubiese realizado la autenticación biométrica, se habría confirmado la falsedad en la identificación y no se habría podido suscribir dicha escritura pública.
- d) En el texto de la escritura pública se enuncia que el señor LUIS ALFONSO SILVA HERNANDEZ es casado con SOCIEDAD CONYUGAL VIGENTE, pero en los datos escritos con su puño y letra al pie de su firma en la escritura, indica que SU ESTADO CIVIL ES SOLTERO.

- e) Según el anterior análisis la ESCRITURA PUBLICA No. 2746 del 27 de septiembre de 2016 Notaria Trece de Cali, fue suscrita por un usurpador y por tanto, la venta efectuada al señor CARLOS FERNANDO ESCOBAR CRUZ, podría ser nula.
- f) En septiembre 27 de 2016, al suscribirse la ESCRITURA PUBLICA No. 2746 de la Notaria Trece de Cali, se aportó certificado de paz y salvo predial, el cual obra a folio 140 del expediente digital No. 2, expedido con fecha 19 de septiembre del mismo año, el cual no fue confrontado por la notaría 13 de Cali. Si lo hubiese hecho se habría dado cuenta que el paz y salvo aportado es falso, como se demuestra con el documento que obra a folio 149, del expediente digital No. 2, donde se indica que el inmueble adeuda impuestos desde el año 2011. Igualmente adeuda impuesto de valorización, es decir, que el documento registrado, en la anotación No. 4 del Folio de Matricula inmobiliaria No. 370-391-986, **ES FALSO**.

Si la Notaria Trece de Cali, hubiese actuado con estricto apego a sus obligaciones, habría confrontado la identificación del usurpador **LUIS ALFONSO SILVA HERNANDEZ con la Registraduría del Estado Civil y se habría dado cuenta que era una escritura que no podía firmarse. Si se hubiese hecho la biométrica, se habría dado cuenta que no podía seguir adelante con la firma por ser datos falsos. Si hubiese confrontado los paz y salvos se habría dado cuenta que eran falsos y la escritura no se habría firmado.**

Acerca de la BIOMETRIA vale la pena observar su alcance e importancia dentro de las actuaciones que se surten en las Notarías.

“Una tecnología de identificación basada en el reconocimiento de una característica física e intransferible de las personas, como por ejemplo, la huella digital, el reconocimiento del patrón venoso del dedo o el reconocimiento facial. La biometría es un excelente sistema de identificación de la persona que se aplica en muchos procesos debido a dos razones fundamentales, la seguridad y la comodidad”.

*Con el Decreto Ley 018 de 2012 (Ley Anti trámites), se determinó **eliminar el requisito de la huella dactilar con tinta en el documento** para tramitaciones ante la administración pública, sugiriendo su reemplazo a través del uso **de medios electrónicos para identificar a los usuarios**.*

*Colombia ha implementado este procedimiento de identificación y autenticación en línea dirigida por la Unión Colegiada del Notariado Colombiano y acondicionada en un gran número de notaría del país; consiste en el **reconocimiento de ciertas particularidades físicas que no se pueden transferir a otras personas**, lo que hace de éste un sistema con innovadores elementos que **brindan seguridad y confianza**.*

*Lo que se busca con esta tecnología es realizar los procesos notariales de forma más eficiente y ágil, dando bienestar y calidad de vida a los notarios, **generando en los usuarios seguridad y credibilidad ante los distintos trámites realizados en las notarías** y que le **permite al Estado garantizar la integridad del contrato y, a su vez, eliminar delitos relacionados con suplantación, falsedad, alteración del estado civil, entre otros.***

*Esta tecnología implica **contar con una réplica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil, contar con disponibilidad de licencias, un datacenter y kits biométricos, lo que facilita la modernización del sistema de notariado en Colombia**, para lo cual se necesitó mayor personal para que, una vez instalado el software, la UCNC y Certicámara (entidad de certificación autorizada por la Superintendencia de Industria y Comercio), previa gira por todo el territorio colombiano registraran en el sistema los datos biográficos de más de 900 notarios del país.*

Este procedimiento facilita el cotejo de la huella del usuario con la base de datos de la Registraduría en un tiempo de 3 segundos**, convirtiéndose en una práctica diaria en las notarías que se encuentran afiliadas a la Unión Colegiada del Notariado Colombiano, **convirtiéndose en los primeros organismos que lideran la biometría en el país.

Dicho trámite no se hizo al usurpador **LUIS ALFONSO SILVA HERNANDEZ**, pero si se le hizo el mismo día de la firma de la escritura a la señora **SANDRA MILENA GRISALEZ** y **CARLOS FERNANDO ESCOBAR CRUZ**, circunstancias que causan algún tipo de asombro, que justamente no le hicieran biometría al falsificador.

Permitir que el inmueble estuviera a nombre del señor **CARLOS FERNANDO ESCOBAR CRUZ**, facilitó la negociación que su hijo tenía en mente para, con un préstamo hipotecario hacer que el bien pasara a su propiedad.

la **ESCRITURA PUBLICA No. 2746** del 27 de septiembre de 2016 Notaria Trece de Cali fue determinante para que posteriormente se hiciera la negociación con el señor **CARLOS ARMANDO ESCOBAR**, respecto de la cual se pretenden reclamar los perjuicios.

De otro lado la resciliación que se hizo a través de la escritura pública 2746 de 27 de septiembre de 2016 de la Notaria 13 de Cali, sobre la escritura apócrifa 330 del 10 de febrero de 2009 de la Notaria Primera de Cali, denota que la parte **vendedora y la compradora de mutuo consenso, eran conscientes de que la mentada escritura quedaba sin efecto** y la propiedad del inmueble se radicaba nuevamente en cabeza de **LUIS ALFONSO SILVA**, quien fue el que vendió al señor **CARLOS FERNANDO ESCOBAR**, con la misma escritura 2746 de 27 de septiembre de 2016 de la Notaria 13 de Cali, siendo

este último el que vendió a la parte demandante **CARLOS ARMANDO ESCOBAR FRANCO**

Desde esta visión, es pertinente acotar que la copia de la escritura espúrea 330 del 10 de febrero de 2009 de la Notaria Primera de Cali, anulada por voluntad de las partes y que tampoco fue autorizada por la Doctora Elizabeth Vargas Bermúdez, no constituye el título de tradición que dio origen al contrato de compraventa celebrado posteriormente entre **CARLOS FERNANDO ESCOBAR CRUZ (VENDEDOR) y CARLOS ARMANDO ESCOBAR FRANCO y ANA JULIA LEMOS DUMACK (COMPRADORES)** que consta en la escritura 3413 del 25 de noviembre de 2016 de la notaría 13 de Cali

La Notaria Primera de Cali, no autorizo ninguna de las escrituras públicas sobre las cuales los demandantes han estructurado su reclamación de perjuicios

II.3 ACTUACIONES DEL SEÑOR CARLOS FERNANDO ESCOBAR CRUZ

Según Escritura Publica No. 3413 del 25 de noviembre del 2016, Notaria Trece de Cali, el señor **CARLOS FERNANDO ESCOBAR CRUZ**, vende el mismo bien inmueble al señor **CARLOS ARMANDO ESCOBAR FRANCO y ANA JULIA LEMOS DUKMAK**.

Esta escritura, tampoco podría haberse suscrito por cuanto el inmueble no se encontraba a paz y salvo con el impuesto predial y el de Valorización, conforme los documentos que obran a folio 149 y 150 del expediente digital No. 2. El documento aportado para suscribir la escritura, que obra a folio 234, ES FALSO. ESTE HECHO TAMBIEN IMPEDIA SU REGISTRO.

Es preciso remontarnos de nuevo a la negociación efectuada por parte del señor **CARLOS FERNANDO ESCOBAR CRUZ**, el 27 de septiembre del 2016, cuando adquirió mediante compra venta el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 370-391-986 mediante **ESCRITURA PUBLICA No. 2746 del 27 de septiembre de 2016, Notaria Trece de Cali, CON EL FIN DE PRECISAR SUS ACCIONES Y OMISIONES EN DICHA NEGOCIACION.**

El señor Escobar Cruz, tenía el deber de revisar con detenimiento el negocio que iba a realizar, verificando la procedencia del mismo, lo que implicaba hacer un estudio de títulos y de los documentos del vendedor, a fin de confrontar si la persona que le iba a vender el inmueble era confiable.

Entre los documentos a revisar debía estar la escritura 330 de 10 de febrero del 2009, de la cual debió obtener su copia, en forma **DIRECTA EL O SU ABOGADO O REPRESENTANTE**, en la misma Notaria Primera. Si en el mes de septiembre del 2016,

hubiese acudido a la Notaria 1ª de Cali a pedir copia de la escritura le hubiesen informado que esa escritura era FALSA y que por eso no le podían dar copia.

Tenía el deber de haber indagado en el Distrito Especial de Santiago de Cali, si el inmueble se encontraba a paz y salvo por los impuestos prediales y si estaba a paz y salvo por valorización municipal.

Tenia el deber de verificar que asistiera el vendedor, señor LUIS ALFONSO SILVA HERNANDEZ y que le hicieran el cotejo de huellas bajo la biometría, en la Notaria donde se iba a suscribir la escritura de venta.

Aparentemente, el señor CARLOS FERNANDO ESCOBAR CRUZ, no tomó ninguna de esas medidas, sino que, presumiblemente acudió a suscribir la escritura sin ninguna medida que pudiera prevenir el fraude.

Por ello, el señor CARLOS FERNANDO ESCOBAR CRUZ, aparentemente no se dio cuenta que quien la vendió el inmueble no era quien decía ser, que su cedula no correspondía, que era, presuntamente un falsificador.

Tampoco se dio cuenta que el inmueble debía impuestos desde el año 2011 y que el paz y salvo de valorización que registraron en la ORIPP de Cali era falso.

Tampoco le importo que la Notaria 13 NO LE HICIERA LA BIOMETRIA AL FALSO SEÑOR LUIS ALFONSO SILVA HERNANDEZ.

El señor CARLOS FERNANDO ESCOBAR CRUZ actúo con culpa, consistente en la omisión de la conducta debida para prever y evitar un daño, con negligencia, imprudencia e impericia, toda vez que no tuvo el cuidado necesario lo que implicaba que hiciera todas las averiguaciones respecto de la persona con la que iba a hacer una negociación, revisando sus documentos de identificación, su status jurídico, etc.

Debió indagar con mayor detalle, en forma directa en la Notaria Primera de Cali, sobre lo ocurrido con la Escritura Publica No. 330 del 10 de febrero del 2009, con mayor razón cuando esa una escritura que había sido suscrita 7 años atrás y que NO SE HABIA REGISTRADO SINO EL 23 DE JUNIO DEL 2016, PERO QUE EN MENOS DE TRES (3) MESES DECIDA RESCILIAR EL NEGOCIO .

Ese hecho debió llamar la atención del señor CARLOS FERNANDO ESCOBAR CRUZ y constituirse en una alarma que lo indujera a efectuar un estudio detallado de los señores LUIS ALFONSO SILVA HERNANDEZ y SANDRA MILENA GRISALES, verificando su status legal, sus documentos de identificación, el status legal del predio, los paz y salvos, en general todos los detalles necesarios para concretar esa clase de negocio jurídico. NADA DE ESTO SE REALIZO, lo que denota negligencia de su parte.

De la contestación de la demanda del señor CARLOS FERNANDO ESCOBAR CRUZ, se puede vislumbrar toda una manipulación del negocio, y aparentemente, LE ESTARIA HACIENDO UN FAVOR A SU HIJO, PARA QUE EL BIEN ESTUVIERA SU NOMBRE Y LUEGO PODER TRANSFERIRLO, CUANDO EL BANCO LE HICIERA EL PRESTAMO, a mejores condiciones y tasas:

En La contestación de la demanda, el señor CARLOS FERNANDO ESCOBAR, indica en relación con el hecho 2, ver folio 427, cuaderno digital No. 3:

Por la urgencia que tenían los promitentes compradores de tener el dinero faltante de la negociación y finiquitar el negocio manifiestan que el presunto dueño del inmueble viajaría solamente un día para poder firmar la respectiva escritura, al no tener todo el dinero se vio obligado de solicitar el crédito a la entidad donde trabajaba el señor Carlos Armando Escobar, el cual era gerente de una de las sucursales del Banco Colpatria.

En su experiencia Bancaria como gerente de Banco el señor ARMANDO le solicita a los promitentes compradores que la única solución para poder tener un dinero ligero sería solicitar un crédito al banco Colpatria, pero que por beneficio en lo que corresponde a la tasa de intereses era mejor que el inmueble quedara a nombre del señor CARLOS FERNANDO ESCOBAR, pues al tener el inmueble a nombre del señor ARMANDO el crédito sería de libre inversión con prenda donde los intereses son más altos y las cuotas mensuales quedan más alta.

pues lo allí narrado indica que el inmueble se puso a su nombre para, facilitar que su hijo, el señor CARLOS ARMANDO ESCOBAR FRANCO, pudiera solicitar un crédito en el banco donde laboraba, con mejores tasas y condiciones. Según dice el señor CARLOS FERNANDO ESCOBAR, el negocio se hizo con una persona que solo viajaría ese día para la firma de la escritura. Esto es muy particular, llamando poderosamente la atención, lo afirmado en la respuesta al hecho tercero, (ver folio 428 cuaderno digital No. 3) donde afirma:

Amplio la respuesta de la siguiente manera:

Cuando se corrió la escritura pública de la venta en la Notaría Trece de Cali, donde realizaron todas la verificaciones del caso y donde se me realizo le prueba biométrica y el funcionario manifiesta que el promitente comprador no había llegado que entonces firmara y el haría firmar al supuesto vendedor.

Esta afirmación hace presumir, que **NI SIQUIERA CONOCIO AL VENDEDOR**, quien llegaría ese día solo a la firma de la escritura, según lo dice en la respuesta al hecho segundo, pero **EL VENDEDOR NO LLEGO y él firmo y se fue**, sin darse cuenta si el

mismo llego y si era confiable y revisar sus documentos y verificar la notaría hiciera la biometría, en fin asegurarse de la seriedad y certeza del negocio.

Una vez el inmueble estaba a su nombre, procedió a comprometerlo en venta al señor CARLOS ARMANDO ESCOBAR FRANCO y ANA JULIA LEMOS DUKMAK, suscribiendo una promesa de compraventa, de fecha 4 de noviembre de 2016, que obra a folios 152 y siguientes del expediente digital No. 1. En dicha promesa de compraventa, el promitente vendedor se comprometió a entregar el inmueble a paz y salvo por concepto de impuestos, valorización, etc. Este hecho debió ser comprobado por el señor ESCOBAR CRUZ, en las oficinas de la alcaldía de Cali, pero no lo hizo.

Es evidente la responsabilidad del señor CARLOS FERNANDO ESCOBAR CRUZ, en los supuestos perjuicios reclamados, por cuanto sus acciones y omisiones fueron estructuradoras de la responsabilidad.

II.4 ACTUACIONES DE LOS DEMANDANTES CARLOS ARMANDO ESCOBAR FRANCO Y ANA JULIA LEMOS DUKMAK

A folio 152 del cuaderno digital 3, obra respuesta del firma de abogados que hizo el estudio de títulos, dirigida a la demandante ANA JULIA LEMOS DUKMAK, de fecha 5 de julio del 2017, en la cual se informa que **los documentos necesarios para el estudio de títulos, como la escritura 330 de febrero 10 de 2009 de la Notaria primera de Cali, paz y salvos predial y valorización, fueron aportados directamente POR EL CLIENTE** (presumo que se refiere al señor Carlos Armando Escobar y la señora Ana Julia Lemos Dukmak)

De acuerdo a ello, en el estudio de títulos se CONFIARON IMPRUDENTEMENTE en los documentos que apporto "EL CLIENTE", aunque, dicho sea de paso, en la factura de estudio de títulos se cobran valores correspondientes a la obtención de escrituras y certificados de tradición. Dichos documentos fueron obtenidos por los demandantes, sin efectuar las investigaciones necesarias.

Según lo indico el señor CARLOS ARMANDO ESCOBAR en su declaración, NO OBTUVO LOS PAZ Y SALVOS DE NUEVO, PORQUE YA ESTABAN EN LA ANTERIOR ESCRITURA, LO QUE CONSTITUYE UNA EVIDENTE NEGLIGENCIA, ADEMÁS PORQUE LOS MISMOS DEBEN SER APORTADOS EN ORIGINAL Y NO PUEDEN EXISTIR DOS ORIGINALES EN DISTINTAS ESCRITURAS. Debió ser más cuidadoso en la obtención de esos documentos

Según la manifestación efectuada por el señor CARLOS FERNANDO ESCOBAR, en la contestación de la demanda, que obra a folios 427 y siguientes del cuaderno digital No. 3, frente al hecho primero afirma:

En común acuerdo con el señor, **CARLOS ARMANDO ESCOBAR**, decidieron invertir en una casa ubicada en el barrio la selva de Cali predio con matricula inmobiliaria número **370-391986**.

Se empieza las averiguaciones sobre el estado jurídico del inmueble, solicitando a la Oficina de Instrumentos públicos de Cali el certificado de tradición del inmueble, tal cual como se evidencia en los documentos a anexar y donde se constató que el inmueble estaba acto para la venta.

En la notaria primera de Cali, solicitamos copia autentica de la escritura pública 330 de fecha 10 de febrero del 2009 donde la notaria entrega en su respectivas hojas numeradas con su código interno Ca166338433, donde dan fe que la escritura era original y que se encontraba protocolizada en el libro notarial.

En ningún momento se demostró que efectivamente hubiese acudido a la Notaria Primera a solicitar copia de la escritura, porque no fue aportada y claro, no pudo haberla obtenido por cuanto, desde el 30 de agosto de 2016, la Notaria, conocía que era falsa y por tanto se insertó la anotación de **FALSA Y NO SE EXPIDE COPIA**. En el mes de septiembre cuando se iba a suscribir la escritura publica No. 2746 de 27 de septiembre de 2016 de la Notaria 13 de Cali, **NO PUDO HABER OBTENIDO NINGUNA COPIA DE LA ESCRITURA PUBLICA 330 DEL 10 DE FEBRERO DEL 2009, DE LA NOTARIA PRIMERA DE CALI**

Según lo aquí manifestado, se puede inferir que fueron los mismos demandantes en compañía del señor **CARLOS ARMANDO ESCOBAR, Y DEL PROPIO USURPADOR**, los que obtuvieron copia **DE LA ESCRITURA FALSA 330 DEL 10 DE FEBRERO DEL 2009** y procedieron a su registro, es **afirmación es muy grave, por cuanto podría suponer la participación en el ilícito o por lo menos la complicidad y complacencia con el mismo.**

También dice el señor **CARLOS FERNANDO ESCOBAR** en su contestación de la demanda, al hecho 2º visible a folio 427 del expediente digital No. 3, que:

Por la urgencia que tenían los promitentes compradores de tener el dinero faltante de la negociación y finiquitar el negocio manifiestan que el presunto dueño del inmueble viajaría solamente un día para poder firmar la respectiva escritura, al no tener todo el dinero se vio obligado de solicitar el crédito a la entidad donde trabajaba el señor Carlos Armando Escobar, el cual era gerente de una de las sucursales del Banco Colpatria.

En su experiencia Bancaria como gerente de Banco el señor ARMANDO le solicita a los promitentes compradores que la única solución para poder tener un dinero ligero sería solicitar un crédito al banco Colpatria, pero que por beneficio en lo que corresponde a la tasa de intereses era mejor que el inmueble quedara a nombre del señor CARLOS FERNANDO ESCOBAR, pues al tener el inmueble a nombre del señor ARMANDO el crédito sería de libre inversión con prenda donde los intereses son más altos y las cuotas mensuales quedan más alta.

Esto es demostrativo de la manipulación que existió entre los demandantes y el señor CARLOS FERNANDO ESCOBAR, desconociendo los acuerdos que se hicieran entre éste último y el señor LUIS ALFONSO SILVA, con una evidente complicidad en todo el actuar.

En el interrogatorio de parte surtido en el despacho en fecha 12 de agosto pasado, el demandante, señor **CARLOS ARMANDO ESCOBAR FRANCO**, declaro que NO SOLICITO DIRECTAMENTE LOS PAZ Y SALVOS PORQUE YA ESTABAN EN LA ESCRITURA PÚBLICA NO. 2746 DEL 27 DE SEPTIEMBRE DEL 2016, NOTARIA TRECE DE CALI.

ESA CONFIANZA EN UNOS DOCUMENTOS QUE REPOSABAN EN OTRA ESCRITURA DENOTA EXCESO DE CONFIANZA QUE CONDUCE A LA DEFINICION DE NEGLIGENCIA E IMPERICIA.

La certeza en los documentos que sirven de base para la negociación de un bien inmueble, incluyendo su hipoteca, radica en las partes que acuden a ella, quienes son los primeros llamados a obrar con diligencia y cuidado extremo, revisando todos los detalles, e inclusive investigando en las entidades públicas lo concerniente al mismo. Es así, que el deber de quienes acudían como compradores del bien inmueble era, ir en forma directa al municipio de Cali y verificar por sus propios medios, si el bien inmueble estaba a paz y salvo y no atenerse a unos documentos aportados por personas ajenas que nada tienen que ver con la entidad estatal que es la llamada a certificar esos hechos.

De la contestación de la demanda del vinculado, señor CARLOS FERNANDO ESCOBAR CRUZ, se puede vislumbrar toda una manipulación del negocio, pues lo allí narrado indica que el inmueble se puso a su nombre para, facilitar que su hijo, el señor CARLOS

ARMANDO ESCOBAR FRANCO, pudiera solicitar un crédito en el banco donde laboraba, con mejores tasas y condiciones.

Se constituyen en hechos omisiones determinantes para la generación de los perjuicios que se reclaman

III.- RESPECTO DE LOS DAÑOS

Según se indica en la demanda, los daños consisten en:

Daño emergente:

III.1 Por la suma de \$156.000.000 entregados al vendedor con ocasión del contrato de compra venta celebrado el 4 de noviembre del 2016, protocolizado en la Notaria trece del Cali.

En la contestación de la demanda que efectuara el señor CARLOS FERNANDO ESCOBAR, que obra a folios 425 al 434, se hace énfasis que la compra del inmueble fue un negocio que realizaron en conjunto:

En común acuerdo con el señor, **CARLOS ARMANDO ESCOBAR**, decidieron invertir en una casa ubicada en el barrio la selva de Cali predio con matricula inmobiliaria número **370-391986**.

En el proceso no obra la constancia de pago de la suma de dinero que expone esta pretensión, no se demuestra que haya entrado al patrimonio del señor CARLOS FERNANDO ESCOBAR.

Adicionalmente, en la contestación de la demanda que efectuara el señor CARLOS FERNANDO ESCOBAR, que obra a folios 425 al 434, en ninguna parte confirma haber recibido la suma reclamada, indicando además que **“considera las pretensiones exageradas y sin ningún fundamento jurídico”**.

No existe prueba del pago de esa suma de dinero por parte de los demandantes al señor CARLOS FERNANDO ESCOBAR.

III.2 Por pago concepto estudio de títulos (Banco), la suma de 1.145.635

El pago de estudio de títulos fue la decision propia de los demandantes que nada tiene que ver con mi representada.

III.3 Pagos por remodelación del inmueble, por valor de \$89.187.749

Según se expone en la demanda, los demandantes han invertido desde el mes de enero del 2017, por concepto de remodelación del inmueble la suma \$89.187.749

Frente a esta pretensión, es preciso que se tenga en cuenta que la inversión realizada por los demandantes al inmueble, a pesar de no contar con un bien a su nombre por no haberse realizado el registro, corresponden a su entera disposición y riesgo.

Las revisar las facturas aportadas al expediente, se observa que muchas de ellas corresponden a compras de bienes de construcción con fecha posterior al mes de marzo cuando ya tenían certeza que NO SE PODIA HACER EL REGISTRO INMOBILIARIO.

Entonces no hay lugar a que se reclame los dineros invertidos en el bien inmueble, cuando a sabiendas conocía que la propiedad de la misma no era clara y que habían situaciones de fraude que podrían generar pérdida de esos recursos.

Adicionalmente, no hay lugar a que se cobre los valores invertidos en un bien inmueble del cual se están beneficiando los demandantes toda vez que, el VERDADERO DUEÑO NO HA RECLAMADO EL INMUEBLE NI HA GENERADO NINGUNA ACCIONES QUE DETERMINE LA PERDIDA DE SU POSESION.

III.4 Cuotas mensuales pagadas al Banco Colpatria por el crédito hipotecario.

Se pretende el reconocimiento de las sumas de dinero que se han cancelado por el crédito hipotecario otorgado por COLPATRIA, lo cual no puede ser declarado, toda vez que, EL DESEMBOLSO DEL ESE CREDITO SOLO FUE RESPONSABILIDAD DE LOS DEMANDANTES Y DEL MISMO BANCO, ya que obraron en abierta violación de lo pactado en la escritura pública No.3413 de noviembre 25 de 2016, otorgada en la Notaria 13 de Cali, la cual obra a folios 304 y siguientes del expediente digital No. 3 , en la que se acordó en la clausula TERCERA, que el pago de la suma de doscientos treinta millones de pesos, serian cancelados con un préstamo que le otorga el Banco Colpatria, mediante crédito hipotecario y se liquidara una vez sea presentada a satisfacción la primera copia registrada de la escritura de hipoteca junto con el certificado de tradición y libertad.

Por lo tanto, si el banco COLPATRIA le desembolso el crédito sin que se hubiese efectuado el registro del bien inmueble, constituye un hecho propio de los demandantes que deben asumir a su cuenta y riesgo, sin atribuirlo a mi representada.

Adicionalmente, y en vía de discusión, los demandantes están pagando un crédito por un inmueble del cual están disfrutando su posesión desde hace 8 años, lo cual desvirtúa cualquier condición de perjuicio.

DAÑO EMERGENTE FUTURO

Se pretende con el proceso hacer responsable a los demandados de posibles perjuicios ocasionados en la obligación del pago de un crédito, que es responsabilidad exclusiva de los demandantes y del banco, quienes a su exclusiva cuenta y riego tomaron las decisiones sin que el bien inmueble estuviera a nombre de los primeros ni registrada la hipoteca.

Ninguna responsabilidad tiene mi representada en esos hechos. Resaltándose que el bien inmueble está en poder de los demandantes, desde hace 8 años, sin que se le haya reclamado la propiedad por persona diferente, razón de más para desvirtuar algún tipo de perjuicio.

LUCRO CESANTE

a) SUPUESTA AFECTACION PATRIMONIAL

Los demandantes pretenden se reconozca los intereses que pudo generar LA SUPUESTA ENTREGA al señor CARLOS FERNANDO ESCOBAR, de \$156.000.000, que según se de los cuales NO OBRA NINGUNA PRUEBA, SIQUIERA SUMARIA en el expediente.

Por el contrario, existen afirmaciones en la contestación de la demanda del señor CARLOS FERNANDO ESCOBAR, que obran a folio 425 y siguiente del cuaderno digital 3, donde indica, en el acápite de “A la competencia y cuantía”, que “en cuanto a lo demandado ser materia de demostración en el proceso, **ya que las pretensiones son exageradas y carecen de sustento jurídico.**” En esa contestación en ninguna parte afirma haber recibido tal dinero.

Lo que si indica es que:

Por la urgencia que tenían los promitentes compradores de tener el dinero faltante de la negociación y finiquitar el negocio manifiestan que el presunto dueño del inmueble viajaría solamente un día para poder firmar la respectiva escritura, al no tener todo el dinero se vio obligado de solicitar el crédito a la entidad donde trabajaba el señor Carlos Armando Escobar, el cual era gerente de una de las sucursales del Banco Colpatria.

En su experiencia Bancaria como gerente de Banco el señor ARMANDO le solicita a los promitentes compradores que la única solución para poder tener un dinero ligero sería solicitar un crédito al banco Colpatria, pero que por beneficio en lo que corresponde a la tasa de intereses era mejor que el inmueble quedara a nombre del señor CARLOS FERNANDO ESCOBAR, pues al tener el inmueble a nombre del señor ARMANDO el crédito sería de libre inversión con prenda donde los intereses son más altos y las cuotas mensuales quedan más alta.

Es por eso que se toma la decisión de que el inmueble quedara a nombre del señor Carlos Fernando, por la misma urgencia de los promitentes compradores y el crédito lo solicitará el SEÑOR ARMANDO con un crédito HIPOTECARIO donde las cuotas y los intereses bajaban hasta en un sesenta (60%) por ciento.

Lo que encontramos aquí es una situación muy particular, una manipulación en la negociación donde de COMUN ACUERDO se decide que el inmueble primero este a nombre del padre, señor CARLOS FERNANDO ESCOBAR y que éste simule que se lo va a vender al hijo y a su esposa, para poder hacer un préstamo en la entidad bancaria donde labora, con mejores tasas y condiciones.

En ninguna forma se corrobora que haya recibido la suma de \$156.000.000 que se pretenden cobrar como perjuicios.

b) AFECTACION LABORAL

Pretenden los demandantes hacer responsable a los demandados por el despido del señor Carlos Armando Escobar del cargo de gerente en el Banco Colpatria, lo cual carece totalmente de sustento.

Tal como se vislumbrado en el proceso, el señor CARLOS ARMANDO ESCOBAR, era gerente del Banco Colpatria, de la cual pretendía se le hiciera un préstamo hipotecario para comprar una casa. Para ello se valió de maniobras como fue, poner el inmueble a

nombre de su padre, a través de una venta que le hiciera el usurpador, señor LUIS ALFONSO SILVA, tal como lo expone, SU PADRE, el señor CARLOS FERNANDO ESCOBAR, en su contestación de la demanda.

Se pretendía que el préstamo fuera a mejores tasas y condiciones y por ello, debía parecer que lo compraba el empleado que a la postre era el gerente, por ello, primeo debía estar a nombre de su padre.

Pero no contento con esa maniobra, logró, con la influencia del cargo, que le desembolsaran el dinero en forma anticipada, antes de que se protocolizara el registro del bien a su nombre y la hipoteca a favor del banco.

Esas fueron las razones por las cuales, muy posiblemente se le desvinculó, pero las mismas constituyen hechos propios de los cuales no puede lucrarse, ni asignarle la responsabilidad a los que obran como demandados.

DAÑO MORAL

Los demandantes tienen la posesión del bien inmueble, sin que el verdadero propietario haya reclamado su derecho. No se demostró en el proceso el supuesto daño moral.

No existe ningún daño moral, cuando llevan 8 años viviendo en el inmueble, invirtiendo en remodelación, como si fuera propio, sin que exista reclamación de la propiedad por parte de persona alguna.

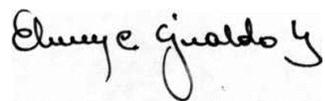
Las pruebas aportadas al proceso no permiten la demostración de los daños supuestamente sufridos por los demandantes y en vía de discusión, si se considerara lo contrario, los mismos no tienen ningún nexo causal con la falsificación de la escritura pública No. 330 de febrero 10 de 2009, ya que el mismo pudo haberse roto con las acciones determinantes de terceros, ya señalados.

En los anteriores términos dejo planteados los alegatos de conclusión, solicitando al señor Juez se sirva fallar en contra de las pretensiones de la demanda.

SI, eventualmente se emitiera un fallo con responsabilidad, solicito se excluya a mi representada, quien obró con total apego a la ley y por el contrario, esta demostrado que fueron otras personas y autoridades quienes dieron lugar a los mentado perjuicios, incluyendo los mismos demandantes, con violación de normas superiores, con culpa, negligencia, impericia y desconocimiento de sus propios

deberes, dando lugar a que se continuaran efectuando transferencia de dominio sobre un bien inmueble sobre el cual se había perpetrado un ilícito, del cual tenían conocimiento pleno.

Atentamente,



ELMY CECILIA GIRALDO GUZMAN
C.C. 31.271.240
T.P. 265.842 del C.SJ.