



Bogotá D.C, 25 de enero de 2022

Señor

JUEZ SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE VELEZ SANTANDER

j02ccvelez@cendoj.ramajudicial.gov.co

E. S. D.

Ref: CONTESTACION DEMANDA Y PRESENTACION DE EXCEPCIONES

RAD: 2021-0050-00

DDTE: RODRIGO MURILLO GONZALEZ

DDO: ANGELA MARINA TIRADO CEPEDA

Respetado Doctor.

HUGO MANTILLA MATEUS, mayor de edad, vecino de la ciudad de Bogotá, identificado con la Cedula de Ciudadanía No.**1.101.755.011**, expedida en Vélez Santander, con la Tarjeta Profesional de Abogado No.**211.061** expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, con dirección de notificación calle 90 No. 12-44 Oficina 401 de Bogotá y correo electrónico hugo.mantilla@mantillasesores.com , obrando como apoderado especial de la señora **ANGELA MARINA TIRADO CEPEDA**, identificada con cedula de ciudadanía No.53.045.266 de Bogotá, quien me ha conferido poder amplio y suficiente para la representación dentro del proceso de la referencia, estando dentro del término y la oportunidad procesal, me permito muy respetuosamente **CONTESTAR DEMANDA DE LA REFERENCIA**, teniendo en cuenta las siguientes manifestaciones:

Página
1 de 29

EN CUANTO A LOS HECHOS

Teniendo en cuenta que en el presente expediente se presente inadmisión de la demanda y la misma se subsane en un solo cuerpo o documento, por claridad y celeridad, proceder a pronunciarme sobre los hechos de la demanda presentada





con subsanación fechada del nueve (9) de septiembre de 2021 de la siguiente forma:

AL PRIMERO: ES PARCIALMENTE CIERTO, pues los lotes identificados con folios de matrícula inmobiliaria No. 324-45457 y 324-42667 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Vélez si fueron vendidos por medio de Escritura Pública de Compraventa No. No. 843 de fecha veintisiete (27) de Abril de 2021 de la Notaría Cincuenta y Cuatro (54) de Bogotá, pero los mismos no tienen el metraje ofrecido en venta, ni el establecido en contratos, escritura, ni por el que se pagó de la siguiente forma:

A. Lote de terreno urbano sin construcción y sin servicios públicos identificado con folio de matrícula inmobiliaria No.324-45457 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Vélez, se estipulo que se vendía y transmitía propiedad de una extensión de ciento cuarenta y un metros cuadrados (141 M2), lo cual no corresponde a la realidad pues dicho predio tiene un área total de tan solo CIENTO VEINTINUEVE METROS CUADRADOS CON OCHENTA Y DOS CENTÍMETROS (129.82 M2), **es decir 11,18 M2 menos que lo que se ofreció, compro y pago** por medio de contrato de compraventa de fecha siete (7) de abril de 2021, negocio que se protocolizo y perfecciono con la Escritura Pública de Compraventa No. No. 843 de fecha veintisiete (27) de Abril de 2021 de la Notaría Cincuenta y Cuatro (54) de Bogotá.¹

Página
2 de 29

B. Lote de terreno urbano sin construcción y sin servicios públicos identificado con folio de matrícula inmobiliaria No.324-42667 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Vélez, se estipulo que se vendía y transmitía propiedad de una extensión de quinientos metros cuadrados (500 M2), lo cual no corresponde a la realidad pues dicho predio tiene un área total de tan solo CUATROCIENTOS QUINCE METROS CUADRADO CON CATORCE CENTÍMETROS (415.14 M2), **es decir 84,86 M2 menos que lo que se**

¹ En dicha Escritura Publica el Señor RODRIGO MURILLO GONZALEZ, transfiere a título de venta el dominio y propiedad a la Señora ANGELA MARINA TIRADO CEPEDA de un lote de terreno con matricula inmobiliaria No. 324-45457 y otro lote de terreno con matricula inmobiliaria No. 324-42667, ubicados en la carrera 1ª No. 10 IMPAR, del Municipio de Vélez, compraventa que se hizo por la suma de CUARENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS MCTE (\$45.000.000)





ofreció, compro y pago por medio de contrato de compraventa de fecha siete (7) de abril de 2021, negocio que se protocolizo y perfecciono con la Escritura Pública de Compraventa No. No. 843 de fecha veintisiete (27) de Abril de 2021 de la Notaría Cincuenta y Cuatro (54) de Bogotá.²

Lo anterior está demostrado técnicamente por medio del estudio y levantamiento topográfico realizado por el Ingeniero en Topografía DANIEL TELLEZ LOPEZ en el mes de junio de 2021 a los predios objeto de este litigio, documento que se está allegando como prueba con esta contestación de demanda.

Con dichas razones y argumentos mi cliente **ANGELA MARINA TIRADO CEPEDA** no pretende que se le rebaje el precio ya pagado en cumplimiento del negocio celebrado, pues conocemos que la compraventa de dichos predios se realizó sobre cuerpo cierto, por el contrario, lo que se pretende es demostrar que el informe de avaluó sobre los predios objeto de la Litis realizado por el señor REINALDO FANDIÑO RUIZ, el cual es el principal sustento y fundamento de la demanda se realizó por medio de un procedimiento y metodología evaluatoria que determina el valor en miles y pesos del metro cuadrado de dicho inmueble, lo cual se multiplica por el número de metros y se obtiene el valor estimado del avaluó.

Página
3 de 29

Adicional a ello, al señor **RODRIGO MURILLO GONZALEZ** no ha dado cumplimiento a la cláusula tercera “LIBERTAD Y SANEAMIENTO” de la Escritura Pública de Compraventa No. No. 843 de fecha veintisiete (27) de Abril de 2021 de la Notaría Cincuenta y Cuatro (54) de Bogotá, quien como vendedor debía **sanear y levantar hipoteca existente** sobre el bien identificado con folio de matrícula No.324-42667 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Vélez (Bien objeto de este proceso), pues el mismo registra una anotación del cinco (5) de marzo de 1996 la cual fue constituida por Escritura Publica No. 065 del veintidós (22) de febrero de 1996 por parte del señor EFRAIN ANTONIO HERNANDEZ DUARTE a favor del BANCO COLOMBIA, lo cual a la fecha no se ha evidenciado.

² En dicha Escritura Publica el Señor RODRIGO MURILLO GONZALEZ, transfiere a título de venta el dominio y propiedad a la Señora ANGELA MARINA TIRADO CEPEDA de un lote de terreno con matrícula inmobiliaria No. 324-45457 y otro lote de terreno con matrícula inmobiliaria No. 324-42667, ubicados en la carrera 1ª No. 10 IMPAR, del Municipio de Vélez, compraventa que se hizo por la suma de CUARENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS MCTE (\$45.000.000)





AL SEGUNDO: ES CIERTO, los inmuebles objeto de este litigio fueron adquiridos por el señor **RODRIGO MURILLO GONZALEZ** de dicha forma tal y como consta en la escritura publicas citadas en dicho hecho.

Dichos lotes estuvieron en venta y con letrero por más de cinco (5) años en donde no se logró concretar o conseguir un cliente o comprador con el que se pudiese perfeccionar y llevar a término la compraventa por parte del señor **RODRIGO MURILLO GONZALEZ**, hasta ahora que se los pudo vender en el año 2021 a la señora **ANGELA MARINA TIRADO CEPEDA**.

AL TERCERO: ES CIERTO, pues el precio que se estipulo en la Escritura Pública de Compraventa No. No. 843 de fecha veintisiete (27) de abril de 2021 de la Notaría Cincuenta y Cuatro (54) de Bogotá fue de CUARENTA Y CINCO MILLONES (\$45.000.000), sin diferenciar o establecer el precio de uno y otro.

Es importante aclarar que dicho valor no corresponde a la realidad del negocio pues en la promesa de compraventa suscrita entre el señor **RODRIGO MURILLO GONZALEZ** y la señora **ANGELA MARINA TIRADO CEPEDA** el día siete (7) de abril de 2021 y protocolizada con firma, huella y biometría en mismo momento ante la Notaria 54 del Circulo de Bogotá se estableció que el valor a pagar era por **CIENTO VEINTICINCO MILLONES DE PESOS MCTE (\$125.000.000)** por los bienes identificados con folios de matrícula inmobiliaria No. 324-45457 y 324-42667 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Vélez los cuales son objeto de esta Litis.

Acá es importante mencionar que desde el día siguiente a la protocolización de dicha escritura pública de compraventa el señor **RODRIGO MURILLO GONZALEZ** acudió a la Notaria 54 del Circulo de Bogotá para que le entregaran la escritura, lo cual ya no era posible pues estaba en trámite de registro, pretendiendo frenar el trámite, pero al ser indagado por la señora **ANGELA MARINA TIRADO CEPEDA** por estos hechos ya el señor **MURILLO** no contaba con el dinero que se le pago producto de la venta; es decir pretendía frenar el negocio unilateralmente y no devolver el dinero fruto de dicha compraventa.





AL CUARTO: ES PARCIALMENTE CIERTO, pues si bien es cierto que se suscribió promesa de compraventa de los bienes ya identificados por valor **CIENTO VEINTICINCO MILLONES DE PESOS MCTE (\$125.000.000)**, la misma no se realizó el día seis (6) si no el siete (7) de abril de 2021 y tampoco es cierto que el señor **RODRIGO MURILLO GONZALEZ** que dicho contrato solo quedo en poder de la señora **ANGELA MARINA TIRADO CEPEDA** pues la cláusula decima cuarta del mismo contrato establece que se suscribieron dos (2) copias por ende una fue para cada parte.

AL QUINTO: NO ES UN HECHO, NO ME CONSTA, no puedo pronúnciame sobre hechos que son ajenos a la señora **ANGELA MARINA TIRADO CEPEDA**, y que son simples consideraciones y situaciones personales del demandante que son ajenas al conocimiento o lo probado con los documentos y demás allegados al proceso, aclarando que la consecución y solicitud del informe pericial o avalúo si se realizó tal y como lo estipula el siguiente hecho.

AL SEXTO: ES CIERTO, pero es importante hacer las siguientes precisiones, aclaración y objeciones a dicho informe de avalúo realizado por el señor **REINALDO FANDIÑO RUIZ** de fecha primero (1) de junio de 2021 por solicitud del demandante **RODRIGO MURILLO GONZALEZ**, allegado como prueba de la demanda presenta las siguientes inconsistencias e imprecisiones:

1. De conformidad con el numeral 8.2.1 para dicho informe se realizó un estudio de mercado comparativo en el cual se establece una tabla de datos titulada MEMORIA DE CALCULO – INVESTIGACION DE MERCADO DE OFERTA DE PREDIOS EN VENTA EN EL SECTOR Y HOMOGENEOS, la cual contiene datos referencia de casas y sus condiciones físicas, metros cuadrados y ubicación; datos y hallazgos que no pueden tomarse de la forma como lo esta realizando el señor perito por las siguientes razones:

- a. Los lotes avaluados objeto de este proceso son lotes sin construcciones, sin servicios públicos y con unas condiciones físicas por condiciones de pendientado, así mismo tiene una diferencia de nivel de la vía, hasta el terreno natural del lote en costado hacia la calle 10 en una altura de 3.04 m, y una diferencia de nivel de la vía,





hasta el terreno natural del lote en costado hacia la calle 11 en una altura de 2.18 m, y un diferencia de nivel de la vía al terreno natural del lote en promedio 2.61 m lo cual lo resulta que sean totalmente diferentes a los predios que se establecen para comparar en dicho informe e investigación de mercado.

- b. No es entendible las razones por las cuales el perito o evaluador hace un estudio de mercado con bienes no homogéneos Y NO CON CASAS CONSTRUIDAS, aun siendo que los mismos existen en el mismo sector, similar metraje y condiciones físicas, tal y como lo demuestra el informe de Informe Avalúo Comercial urbano de fecha 24 de enero de 2022: LOTES DE TERRENO, UBICADOS EN LA CARRERA 1ª No.10 IMPAR, BARRIO PALMIRA, Municipio de VELEZ, SANTANDER realizado por el señor ALVARO LOPEZ PEREZ. Identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 19.097.771 Expedida en Bogotá, quien estableció en dicho documento lo siguiente:

#	DIRECCION	FUENTE	AREA M2	VALOR MILLONES	VR. M2 MILL.
	VENTA LOTE. HORACIO MUÑOZ.CEL.312 5933021. calle 11 cra 1ª.		10.036 MTS2.	\$1.500.000	\$149.461
2	JULIO DIAZ. CALLE 10 carrera 1ª.		1.020 mts2.	\$250.000.00 0	\$245.000
3	Lotes en oferta. vía Sena. Celulares 3105849406, 3193276796 y 3132779167.		314 mts2.	\$100.000.00 0	\$318.471





4	Oferta lote. Carrera 1ª E-10		176 MTS2.	\$80.000.000	\$454.000
---	---------------------------------	--	--------------	--------------	-----------

c. Se en el numeral 8.3 como valorizan tés el buen estado de vías de los predios con los cuales se compara sin tener en cuenta que muchas de esos predios quedan distantes del objeto del informe, en vías de mayor tránsito o principales.

Por ello, no corresponde a la realidad lo dicho en este literal por el señor evaluador, pues en el municipio de Vélez existen unas calles en buen estado y otras que llegan a ser intransitables.

2. En igual sentido, se establece en el numeral 5.5 de dicho informe que el área del terreno avaluado o lotes avaluados corresponde a la establecida en los certificados de tradición y libertad 324-45457 y 324-42667 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Vélez, los cuales establecen áreas de 141 y 500 metros cuadrados respectivamente, lo cual como ya se dijo no corresponde a la realidad tal y como está demostrado con el levantamiento topográfico realizado por parte del Ingeniero en Topografía DANIEL TÉLLEZ LOPEZ de fecha veintiuno (21) de junio de 2021 en el cual se realizó experticia técnica sobre los lotes objeto de este litigio, y donde consta y se identifica que el lote No. 2 es el lote interno y tiene un área de **129.82 m2** y el lote que tiene salida a la carrera 1ª correspondiente al lote No. 2 el cual tiene un área tiene un área de **415.14 m2**. Documento que se allega como prueba con esta contestación de demanda.

3. En el numeral 12 se establece la metodología valuatoria empleada para el avaluó, en donde establece que “se realiza por la comparación de mercados obteniendo muestras de predios similares y/o comparables ajustando sus valores estadísticamente segunda la similitud o diferencia de los principales factores de comercialización para obtener el valor promedio por unidad de medida y con este hallar el valor aproximado del inmueble en estudio” .

Es decir que el resultado del valor total corresponde al resultado de la multiplicación del total del área en metros cuadrados por el valor promedio





del metro cuadrado, tal y como se evidencia en el numeral 14 de dicho informe; situación y datos que están mal logrados tal y como se estableció en anterior pronunciamiento en el cual se deja claro los metrajes reales de los predios objeto del avalúo.

4. En el numeral 1.17 se establece que el predio es estrato socio económico 3, pero la realidad es que dichos predios son estrato solo 2/1 tal y como se evidencia en el informe o avalúo realizado por ALVARO LOPEZ PEREZ, el cual es allegado con contestación de demanda y en especial del Recibo de pago de luz, de una casa contigua al lugar donde se encuentran ubicados los lotes objeto del presente litigio y ubicada en la carrera 1 no. 10-61, de Vélez el cual corresponde a la propietaria MARIELA RUIZ VARGAS, con la finalidad de determinar el ESTRATO DEL LUGAR y de donde se colige que es estrato 2/1. Documentos que se allegan como prueba con esta contestación de demanda.
5. En el numeral 1.10.1 se establece que el Barrio de los inmuebles objeto del informe es “CENTRO” lo cual no corresponde a la realidad que los dos lotes pertenecen al barrio PALMIRA del Municipio de Vélez.
6. Establece en su numeral 1.13 que los predios objeto del informe están a una cuadra del parque principal y zona conformada por inmuebles similares características, lo cual no es cierto, puesto que dichos predios quedan a poco más de 2 cuadras del parque y en ese sector aledaño es el único lote que tiene ese tipo de características físicas.
7. En el numeral 5 del informe no se tiene en cuenta que el predio de acceso o que da al frente sobre la carrera 1ª tiene una pendiente de la vía de 11%, así mismo tiene una diferencia de nivel de la vía, hasta el terreno natural del lote en costado hacia la calle 10 en una altura de 3.04 m, y una diferencia de nivel de la vía, hasta el terreno natural del lote en costado hacia la calle 11 en una altura de 2.18 m, y un diferencia de nivel de la vía al terreno natural del lote en promedio 2.61 m; lo cual hace que si se desea construir se tenga que incurrir en mayores gastos para poder garantizar el cumplimiento de normas urbanísticas y la construcción de una edificación.





Aunado a ello, en dicho informe no se establece la condición física que tiene la totalidad del frente o acceso a los lotes, en donde está construido un gavión en longitud aproximada de 9.5 metros

8. Se establece que los predios objeto del informe son residencial y comercial, lo cual no corresponde a la realidad por ser sector residencial.

AL SEPTIMO: NO ES CIERTO, dichos valores de los que se hace ecuación en este hecho tienen fundamento en el informe de avalúo que por el señor REINALDO FANDIÑO RUIZ, el cual está mal realizado y no se ajusta a la realidad, por ello, es que la señora **ANGELA MARINA TIRADO CEPEDA** procede a contrata y realizar los siguientes estudios, análisis y avalúos para que técnicamente soporten la oposición de este hecho:

- A. Levantamiento topográfico de fecha veintiuno (21) de junio de 2021 en el cual se realizó experticia técnica sobre los lotes objeto de este litigio, y donde consta y se identifica que el lote No. 2 es el lote interno y tiene un área de **129.82 m2** y el lote que tiene salida a la carrera 1ª correspondiente al lote No. 2 el cual tiene un área tiene un área de 415.14 m2. Dicha experticia técnica fue realizada por DAVIEL TELLEZ LOPEZ de la cual se allega como prueba con la contestación de esta demanda.

Queda demostrado que el metraje de los lotes objeto de la compraventa y de las Litis no tienen el metraje establecido y fijado en contrato de compraventa y escritura pública precitada, como tampoco está bien realizada la ecuación de valor de metro cuadrado calculado por el total de metros para obtener el valor total del predio, lo cual fue realizado incorrectamente por el señor perito REINALDO FANDIÑO RUIZ quien fue contratado por el demandante.

- B. Concepto técnico para construcción de obra en los predios objeto de este litigio, el cual fue realizado por el ingeniero civil especialista en técnicas de voladuras en obras de ingeniería JÓSE LUIS TÉLLEZ ARIZA identificado con





cedula de ciudadanía No. 13.958.797 el día veintiocho (28) de mayo de 2021 en el cual técnicamente se estableció:

“CONDICIONES DEL TERRENO

Una vez realizada la visita en el predio indicado, se determinaron las características más relevantes que a continuación son presentadas para el análisis técnico preliminar para proyección de obra:

- *Vía de acceso, por la carrera primera en concreto articulado con bloques de piedra.*
- *Vía de acceso con bajos niveles de tráfico.*
- *Terreno con frente sobre la carrera 1ª, de aproximadamente 10.50 m, con pendiente de la vía de 11%.*
- *Predio ubicado en zona residencial.*
- *Gavión construido en longitud aproximada de 9.5 metros en todo el frente del lote.*
- *Terreno sin construcción, sin servicios públicos.*
- *Diferencia de nivel de la vía, hasta el terreno natural del lote en costado hacia la calle 10 en una altura de 3.04 m*
- *Diferencia de nivel de la vía, hasta el terreno natural del lote en costado hacia la calle 11 en una altura de 2.18 m*
- *Diferencia de nivel de la vía al terreno natural del lote en promedio 2.61 m*
- *Predio que por el sur colinda con una casa de un nivel construida en mampostería con elementos estructurales.*
- *Predio que por el norte colinda con una casa de un nivel construida en mampostería con elementos estructurales. “*

Teniendo determinadas dichas condiciones por parte del ingeniero civil, este mismo logra determinar y ofertar que existen dos alternativas de construcción la cuales especifica de la siguiente forma:

ALTERNATIVA No. 01 CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA DE APROXIMADAMENTE 200 METROS.





Según las directrices suministradas de lo que le gustaría construir al cliente en los terrenos, se plantea en esta alternativa, realizar la excavación dejando a nivel aproximadamente del andén de la vía. Con ésta se debe realizar las siguientes actividades:

- Demolición del Gavión existente.
- Excavación de aproximadamente 23 metros de longitud, desde el frente hacia el fondo, en donde se ubicaría un volumen aproximado de 483 m³ equivalentes a 79 viajes de volqueta sencilla incluyendo el factor de expansión del suelo.
- Al excavar se debe construir un muro de contención de aproximadamente 4 metros de alto a lo largo de aproximadamente 23 metros por el costado sur y por la parte del fondo un total de 11 metros por la misma altura de 4 metros. Esto nos da como total un muro de aproximadamente 34 m³ de concreto, los cuales se deben fundir por pantallas no mayores a 2.5 m de longitud y de la misma forma avanzar la excavación. La cuantía de acero equivalente por m³ de concreto es aproximadamente 130 kg/m³ lo que indica que se tendría un total aproximado sin tener los diseños definitivos de 4420 kg de acero.
- Con esta condición se puede construir la vivienda a partir del nivel de la vía, y se puede elevar en pisos tanto como indique la norma urbanística para la zona específica.
- En precios de mercado las actividades anteriormente descritas podrían llegar a un costo de aproximadamente 60'500.000 de pesos M/cte, para realizar la excavación y contención.

NOTA: Se deben realizar todos los estudios de suelos, y diseños de muros y geotecnia para llegar a evaluar de forma definitiva la





implementación de ésta alternativa. Adicionalmente hay que consultar al especialista geotecnista y cotejarlo con el estudio de suelos por la existencia de los Gaviones, ya que éstos son estructuras de contención de suelos, lo cual indica que ese terreno debió presentar algún tipo de deslizamiento o movimiento.

ALTERNATIVA No. 02 CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA DE APROXIMADAMENTE 200 METROS.

Según las directrices suministradas de lo que le gustaría construir al cliente en los terrenos, se plantea en esta alternativa, realizar la excavación de todo el frente hasta una profundidad de terreno de 10 metros que funcionaría como parqueadero dejando a nivel aproximadamente del andén de la vía. El resto de casa quedaría construida sobre la placa del parqueadero y el resto de distribución a nivel del terreno hacia el fondo del lote. Con ésta alternativa se debe realizar las siguientes actividades:

- *Demolición del Gavión existente.*
- *Excavación de aproximadamente 10 metros de longitud, desde el frente hacia el fondo, en donde se cubicaría un volumen aproximado de 240 m³ equivalentes a 45 viajes de volqueta sencilla incluyendo el factor de expansión del suelo.*
- *Al excavar se debe construir un muro de contención de aproximadamente 4 metros de alto a lo largo de aproximadamente 10 metros por el costado sur y por la parte del fondo un total de 11 metros por la misma altura de 4 metros. Esto nos da como total un muro de aproximadamente 21 m³ de concreto, los cuales se deben fundir por pantallas no mayores a 2.5 m de longitud y de la misma forma avanzar la excavación. La cuantía de acero equivalente por m³ de concreto es aproximadamente 130 kg/m³ lo que indica que se tendría un total aproximado sin tener los diseños definitivos de 2730 kg de acero.*





- *Con esta condición se puede construir la vivienda a partir del nivel de la vía, y se puede elevar en pisos tanto como indique la norma urbanística para la zona específica.*
- *En precios de mercado las actividades anteriormente descritas podrían llegar a un costo de aproximadamente 40'500.000 de pesos M/cte, para realizar la excavación.*

NOTA: Se deben realizar todos los estudios de suelos, y diseños de muros y geotecnia para llegar a evaluar de forma definitiva la implementación de ésta alternativa. Adicionalmente hay que consultar al especialista geotecnista y cotejarlo con el estudio de suelos por la existencia de los Gaviones, ya que éstos son estructuras de contención de suelos, lo cual indica que ese terreno debió presentar algún tipo de deslizamiento o movimiento.

Para las dos alternativas anteriores es necesario realizar una adecuación del terreno para poder darle acceso a vehículos y peatones con una arquitectura adecuada a la necesidad que la vivienda pueda alojar los vehículos que puede tener una familia que disfrute una posible construcción. “

Con dicho estudio y dictamen técnico queda demostrado que para que se pueda llegar a edificar en dichos predios objeto de esta litis, **se debe incurrir en gastos adicionales entre CUARENTA MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS MCTE (\$40.500.000) y SESENTA MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$60.500.000) que en otros lotes planos y sin inclinación del 11% y sin gaviones en el costado de su acceso no se tendría que hacer**, lo cual debe ser tenido en cuenta por este honorable despacho

C. Informe Avalúo Comercial urbano para el 2022 realizado el día veinticuatro (24) de enero de 2021 en los lotes de terreno, ubicados en la carrera 1ª No.10 impar, Barrio Palmira, Municipio de VELEZ SANTANDER realizado por el señor ALVARO LOPEZ PEREZ identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 19.097.771 quien reside en la Calle 11 No. 3-49, Barrio las Nieves de Vélez Santander; quien tiene la idoneidad y la experiencia por más de 15 años





como Avaluador, así como para el desempeño del cargo de PERITO AVALUADOR, de que trata los Arts. 226 y 48 numeral 2º) del Código General del Proceso quien establece el valor de los predios para el momento de realización del negocio en el mes de abril de 2021 de la siguiente forma:

El precio de los inmuebles objeto de este litigio para el año 2022 es de **DOS CIENTOS DIECISIETE MILLONES SETECIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL CUATRO CIENTOS PESOS (\$217.798.400)**, valor resultante de la ecuación en donde se toma el valor del metro cuadrado el cual es de **CUATROCIENTOS MIL PESOS MCTE (\$400.000) M2**, lo cual se multiplica por el total del área de los lores es decir 544.96 Mt2.

Como dicho cálculo se realiza con valores a 2022 dicho perito realizo adecuación a los valores del año 2021, concluyendo que el avaluó total de los inmuebles por el año de 2021, es por **DOSCIENTOS DIEZ MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA MIL TRECIENTOS SETENTA Y CUATRO PESOS MCTE (\$210.480.374)**

Teniendo claros dichos hechos y actuaciones, es que se logra determinar que el valor pagado en cumplimiento de la promesa de compraventa del día siete (7) de abril de 2021 de **CIENTO VEINTICINCO MILLONES DE PESOS MCTE (\$125.000.000)** por los bienes identificados con folios de matrícula inmobiliaria No. 324-45457 y 324-42667 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Vélez los cuales son objeto de esta Litis no es inferior al 50% por ciento o la mitad del justo precio como mal lo interpreta el demandante y su apoderada, puesto que se pagó por parte de la señora **ANGELA MARINA TIRDADO CEPEDA** el **59.39%** del justo precio, no dándose cumplimiento a los requisitos y presupuestos establecidos en el artículo 1947 del Código Civil Colombiano, quedando sin fundamento y sustento la demanda de la referencia.

AL OCTAVO: NO ME CONSTA, no es un hecho, es una consideración personal y tal como se estableció en las anteriores líneas en el presente proceso no se cumplen las condiciones o requisitos para que se cause una lesión enorme.





EN CUANTO A LAS PRETENSIONES Y PETICIONES.

En cuanto a las pretensiones y declaraciones del libelo de demanda me opongo a su prosperidad por carecer de absoluto fundamento legal y factico, pues se está pidiendo rescisión por causa de lesión enorme de la compraventa protocolizada por Escritura Pública de Compraventa No. No. 843 de fecha veintisiete (27) de abril de 2021 de la Notaría Cincuenta y Cuatro (54) de Bogotá, la cual de acuerdo a las pruebas y argumentos allegados con la contestación de la demanda y en especial el informe de avalúo, demuestran con claridad que no se cumplen los requisitos y presupuestos establecidos en el artículo 1947 del Código Civil Colombiano, aunado a ello el precio ya pagado y aceptado por el vendedor hoy demandante fue un justo precio por dichos bienes inmuebles.

Por dichas razones y argumentos es que solicito al señor Juez denegar y rechazar por improcedentes todas y cada una de las pretensiones del libelo inicial y a su vez, condenar en costas a la parte actora.

HECHOS Y RAZONES DE LA DEFENSA

Como se ha reiterado en múltiples ocasiones dentro de este escrito de contestación de demanda, al demandante no le asiste el derecho a pretender que se decrete una lesión enorme en la compraventa protocolizada por Escritura Pública de Compraventa No. No. 843 de fecha veintisiete (27) de abril de 2021 de la Notaría Cincuenta y Cuatro (54) de Bogotá por la venta de los bienes identificados con folios de matrícula inmobiliaria No. 324-45457 y 324-42667 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Vélez.

Es importante resalta que sobre el bien identificado con folio de matrícula No.324-42667 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Vélez (Bien objeto de este proceso) registra una HIPOTECA, tal y como lo demuestra una anotación del cinco (5) de marzo de 1996 la cual fue constituida por Escritura Publica No. 065 del veintidós (22) de febrero de 1996 por parte del señor EFRAIN ANTONIO HERNANDEZ DUARTE a favor del BANCO COLOMBIA. Hecho que deberá ser





tenido en cuenta para castigar y depreciar el valor del bien por las implicaciones y riesgos de comprar un bien que se encuentra con una hipoteca sin levantar.

La lesión enorme ocurre cuando el comprador paga más del doble de lo que realmente vale la cosa, o cuando el vendedor recibe menos de la mitad de lo que vale la cosa, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 1947 del código civil:

“El vendedor sufre lesión enorme cuando el precio que recibe es inferior a la mitad del justo precio de la cosa que vende; y el comprador a su vez sufre lesión enorme, cuando el justo precio de la cosa que compra es inferior a la mitad del precio que paga por ella.”

Teniendo claro que los lotes objeto de esta Litis tienen un área de **129.82 m2** (lote interno) y el lote que tiene salida a la carrera 1ª de **415.14 m2** para un total de **544.96 M2**, y el valor del metro cuadrado como unidad de medida para la fecha de realización del negocio jurídico era de CUATROCIENTOS MIL PESOS MCTE (\$400.000), por lo que el valor total de los dos predios objeto de esta Litis para el año 2021 es de **DOSCIENTOS DIEZ MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA MIL TRECIENTOS SETENTA Y CUATRO PESOS MCTE (\$210.480.374)**.

Página
16 de 29

Es por ello, que el valor que pago la señora **ANGELA MARINA TIRDADO CEPEDA** en cumplimiento de la promesa de compraventa del día siete (7) de abril de 2021 por valor de **CIENTO VEINTICINCO MILLONES DE PESOS MCTE (\$125.000.000)** corresponde al **59.39%** del justo precio, no dándose cumplimiento a los requisitos establecidos en el artículo 1947 del Código Civil Colombiano.

Cuando la parte afectada pretenda alegar la rescisión del contrato de compraventa por lesión enorme en este caso el señor **RODRIGO MURILLO GONZALEZ**, deberá probar la existencia del desequilibrio, obligación legal y jurisprudencia que pretendieron cumplir con el de avalúo realizado por el señor **REINALDO FANDIÑO RUIZ** de fecha primero (1) de junio de 2021 por solicitud del demandante **RODRIGO MURILLO GONZALEZ**, el cual como ya se establecido en el pronunciamiento frente al hecho sexto de esta contestación, está mal realizado por varias circunstancias y la formula o método de cálculo para valor total esta errada por no ser ese el número de metros reales que tienen los bienes objeto de este proceso.





CONTRADICCIÓN DEL DICTAMEN EN APLICACIÓN DEL ARTICULO 228 DEL **CGP**

De conformidad con el artículo 228 del Código General del Proceso presento Contradicción del dictamen realizado por el señor **REINALDO FANDIÑO RUIZ** de fecha primero (1) de junio de 2021 sobre los bienes identificados con folios de matrícula inmobiliaria No. 324-45457 y 324-42667 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Vélez los cuales son objeto de esta Litis, puesto que el mismo no cumple parámetros y métodos para realización de este tipo de informes o avalúos, además de que se está incurriendo en error grave, entre otros por los siguientes:

1. De conformidad con el numeral 8.2.1 para dicho informe se realizó un estudio de mercado comparativo en el cual se establece una tabla de datos titulada MEMORIA DE CALCULO – INVESTIGACION DE MERCADO DE OFERTA DE PREDIOS EN VENTA EN EL SECTOR Y HOMOGENEOS, la cual contiene datos referencia de casas y sus condiciones físicas, metros cuadrados y ubicación; datos y hallazgos que no pueden tomarse de la forma como lo está realizando el señor perito por las siguientes razones:

Página
17 de 29

- a. Los lotes avaluados objeto de este proceso son lotes sin construcciones, sin servicios públicos y con unas condiciones físicas por condiciones de pendientado, así mismo tiene una diferencia de nivel de la vía, hasta el terreno natural del lote en costado hacia la calle 10 en una altura de 3.04 m, y una diferencia de nivel de la vía, hasta el terreno natural del lote en costado hacia la calle 11 en una altura de 2.18 m, y un diferencia de nivel de la vía al terreno natural del lote en promedio 2.61 m lo cual lo resulta que sean totalmente diferentes a los predios que se establecen para comparar en dicho informe e investigación de mercado.
- b. No es entendible las razones por las cuales el perito o evaluador hace un estudio de mercado con bienes no homogéneos Y NO CON CASAS CONSTRUIDAS, aun siendo que los mismos existen en el mismo sector, similar metraje y condiciones físicas, tal y como lo





demuestra el informe de Informe Avalúo Comercial urbano de fecha 24 de enero de 2022: LOTES DE TERRENO, UBICADOS EN LA CARRERA 1ª No.10 IMPAR, BARRIO PALMIRA, Municipio de VELEZ, SANTANDER realizado por el señor ALVARO LOPEZ PEREZ. Identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 19.097.771 Expedida en Bogotá, quien estableció en dicho documento lo siguiente:

#	DIRECCION	FUENTE	AREA M2	VALOR MILLONES	VR. M2 MILL.
	VENTA LOTE. HORACIO MUÑOZ.CEL.312 5933021. calle 11 cra 1ª.		10.036 MTS2.	\$1.500.000	\$149.461
2	JULIO DIAZ. CALLE 10 carrera 1ª.		1.020 mts2.	\$250.000.00 0	\$245.000
3	Lotes en oferta. vía Sena. Celulares 3105849406, 3193276796 y 3132779167.		314 mts2.	\$100.000.00 0	\$318.471
4	Oferta lote. Carrera 1ª E-10		176 MTS2.	\$80.000.000	\$454.000

- c. Se en el numeral 8.3 como valorizan tés el buen estado de vías de los predios con los cuales se compara sin tener en cuenta que muchas de esos predios quedan distantes del objeto del informe, en vías de mayor tránsito o principales.





Por ello, no corresponde a la realidad lo dicho en este literal por el señor evaluador, pues en el municipio de Vélez existen unas calles en buen estado y otras que llegan a ser intransitables.

2. En igual sentido, se establece en el numeral 5.5 de dicho informe que el área del terreno avaluado o lotes evaluados corresponde a la establecida en los certificados de tradición y libertad 324-45457 y 324-42667 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Vélez, los cuales establecen áreas de 141 y 500 metros cuadrados respectivamente, lo cual como ya se dijo no corresponde a la realidad tal y como está demostrado con el levantamiento topográfico realizado por parte del Ingeniero en Topografía DANIEL TELLEZ LOPEZ de fecha veintiuno (21) de junio de 2021 en el cual se realizó experticia técnica sobre los lotes objeto de este litigio, y donde consta y se identifica que el lote No. 2 es el lote interno y tiene un área de **129.82 m2** y el lote que tiene salida a la carrera 1ª correspondiente al lote No. 2 el cual tiene un área tiene un área de **415.14 m2**. Documento que se allega como prueba con esta contestación de demanda.

3. En el numeral 12 se establece la metodología valuatoria empleada para el avalúo, en donde establece que *“se realiza por la comparación de mercados obteniendo muestras de predios similares y/o comparables ajustando sus valores estadísticamente segunda la similitud o diferencia de los principales factores de comercialización para obtener el valor promedio por unidad de medida y con este hallar el valor aproximado del inmueble en estudio”*.

Es decir que el resultado del valor total corresponde al resultado de la multiplicación del total del área en metros cuadrados por el valor promedio del metro cuadrado, tal y como se evidencia en el numeral 14 de dicho informe; situación y datos que están mal logrados tal y como se estableció en anterior pronunciamiento en el cual se deja claro los metrajes reales de los predios objeto del avalúo.

4. En el numeral 1.17 se establece que el predio es estrato socio económico 3, pero la realidad es que dichos predios son estrato solo 2/1 tal y como se evidencia en el informe o avalúo realizado por ALVARO LOPEZ PEREZ, el





cual es allegado con contestación de demanda y en especial del Recibo de pago de luz, de una casa contigua al lugar donde se encuentran ubicados los lotes objeto del presente litigio y ubicada en la carrera 1 no. 10-61, de Vélez el cual corresponde a la propietaria MARIELA RUIZ VARGAS, con la finalidad de determinar el ESTRATO DEL LUGAR y de donde se colige que es estrato 2/1. Documentos que se allegan como prueba con esta contestación de demanda.

5. En el numeral 1.10.1 se establece que el Barrio de los inmuebles objeto del informe es “CENTRO” lo cual no corresponde a la realidad que los dos lotes pertenecen al barrio PALMIRA del Municipio de Vélez.
6. Establece en su numeral 1.13 que los predios objeto del informe están a una cuadra del parque principal y zona conformada por inmuebles similares características, lo cual no es cierto, puesto que dichos predios quedan a poco más de 2 cuadras del parque y en ese sector aledaño es el único lote que tiene ese tipo de características físicas.
7. En el numeral 5 del informe no se tiene en cuenta que el predio de acceso o que da al frente sobre la carrera 1ª tiene una pendiente de la vía de 11%, así mismo tiene una diferencia de nivel de la vía, hasta el terreno natural del lote en costado hacia la calle 10 en una altura de 3.04 m, y una diferencia de nivel de la vía, hasta el terreno natural del lote en costado hacia la calle 11 en una altura de 2.18 m, y una diferencia de nivel de la vía al terreno natural del lote en promedio 2.61 m; lo cual hace que si se desea construir se tenga que incurrir en mayores gastos para poder garantizar el cumplimiento de normas urbanísticas y la construcción de una edificación.

Aunado a ello, en dicho informe no se establece la condición física que tiene la totalidad del frente o acceso a los lotes, en donde está construido un gavión en longitud aproximada de 9.5 metros

8. Se establece que los predios objeto del informe son residencial y comercial, lo cual no corresponde a la realidad por ser sector residencial.





En ejercicio de las facultades establecidas en el artículo 228 del Código General del Proceso y como fundamento de esta contradicción allego informe de Informe Avalúo Comercial urbano y sus anexos de fecha 24 de enero de 2022: LOTES DE TERRENO, UBICADOS EN LA CARRERA 1ª No.10 IMPAR, BARRIO PALMIRA, Municipio de VELEZ, SANTANDER realizado por el señor ALVARO LOPEZ PEREZ. Identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 19.097.771 Expedida en Bogotá, el cual cumple con la metodología para fijación del precio del metro cuadrado garantizando la comparación homogénea con otros predios similares físicamente. Documento que se allega como prueba con esta demanda.

FORMULACION DE EXCEPCIONES

1. INEXISTENCIA DE LOS PRESUPUESTOS Y REQUISITOS DE LA LESION ENORME.

Como se ha reiterado en múltiples ocasiones dentro de este escrito de contestación de demanda, al demandante no le asiste el derecho a pretender que se decrete una lesión enorme en la compraventa protocolizada por Escritura Pública de Compraventa No. No. 843 de fecha veintisiete (27) de abril de 2021 de la Notaría Cincuenta y Cuatro (54) de Bogotá por la venta de los bienes identificados con folios de matrícula inmobiliaria No. 324-45457 y 324-42667 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Vélez, por no darse cumplimiento a los requisitos y circunstancias establecidas en el artículo 1947 del Código Civil Colombiano, el cual establece

Página
21 de 29

“El vendedor sufre lesión enorme cuando el precio que recibe es inferior a la mitad del justo precio de la cosa que vende; y el comprador a su vez sufre lesión enorme, cuando el justo precio de la cosa que compra es inferior a la mitad del precio que paga por ella.”

Por ello, como punto de partida se debe tener que los lotes objeto de esta Litis tienen un área de **129.82 m2** (lote interno) y el lote que tiene salida a la carrera 1ª de **415.14 m2** para un total de **544.96 M2**, y el valor del metro cuadrado como





unidad de medida para la fecha de realización del negocio jurídico era de **CUATROCIENTOS MIL PESOS MCTE (\$400.000)**, por lo que el valor total de los dos predios objeto de esta Litis para el año 2021 fecha de realización del negocio es de **DOSCIENTOS DIEZ MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA MIL TRECIENTOS SETENTA Y CUATRO PESOS MCTE (\$210.480.374)**.

Es por ello, que el valor que pago la señora **ANGELA MARINA TIRDADO CEPEDA** en cumplimiento de la promesa de compraventa del día siete (7) de abril de 2021 por valor de **CIENTO VEINTICINCO MILLONES DE PESOS MCTE (\$125.000.000)** corresponde al **59.39%** del justo precio.

Por esta razones y argumentos es que debe accederse a decretar la prosperidad de esta excepción con la cual se desechan las pretensiones y peticiones formuladas en demanda por la parte demandante.

2. FALTA DE CAUSA POR INEXISTENCIA DEL DERECHO DEL DEMANDANTE PARA IMPETRAR LA LESIÓN ENORME

Página
22 de 29

La Corte Constitucional Colombiana ha puntualizado que *“la lesión enorme ocurre cuando en una compraventa existe una desproporción considerable entre el precio convenido y el precio ‘justo’ de una mercancía, que perjudica a alguna de las partes, y permite, entonces, que ésta solicite la rescisión del contrato”*³, surgida, pues, en nuestro ordenamiento *“de un presupuesto enteramente objetivo”*, cual es la *“extrema desproporción entre el valor de la cosa y el precio que se paga o recibe por ella”*⁴, en forma tal que, como lo ha explicado la Corte Suprema de Justicia, el contrato es lesivo *“por contener una desproporción entre el valor de las prestaciones recíprocas que alcanza la cuantía determinada por la ley, y por ello es rescindible”*⁵

Es decir, de no existir esa desproporcionalidad entre el valor de las proporciones recíprocas determinadas en el artículo 1947 del Código Civil Colombiano no le asiste

³ Sentencia C-491 de 2000

⁴ Sentencia C-222 de 1994.

⁵ Sentencia de 23 de febrero de 1983. Gaceta Judicial No. 2407, pág. 330.





a las partes el derecho para acudir ante la jurisdicción para rescindir un negocio de compraventa.

Por esta razones y argumentos es que debe accederse a decretar la prosperidad de esta excepción con la cual se desechan las pretensiones y peticiones formuladas en demanda por la parte demandante.

3. TEMERIDAD, FRAUDE PROCESAL Y MALA FE DE RODRIGO MURILLO GONZALEZ.

La evidente falta de razones válidas de hecho y de derecho por parte del señor **RODRIGO MURILLO GONZALEZ**, hacen de este proceso un desechado de temeridad y mala fe; por tanto, conjuntamente con todos y cada uno de los pronunciamientos que desestimen las pretensiones de la demanda, acorde con lo normado en los ARTS. 37-3 y 38-1,2 del C.P.C., modificado por los ARTS. 42-3 y 43 1, 2 del C.G.P.71, 74-1-2 y3,72 y 73 del C.P.C, modificados por los Arts. 78, 79,80 y 81 de la C.G.P., solicito, respetuosamente al Despacho, prevenir, remediar sancionar la temeridad y mala fe que aflora en este proceso por cuenta de la parte activa.

4. EXCEPCIÓN GENÉRICA

Solicita declarar de oficio todas las excepciones de fondo que resulten probadas dentro del presente litigio, en virtud del alcance del principio de búsqueda de la verdad formal en materia de excepciones, frente a los poderes oficiosos del juez en necesario afirmar que lo fundamental no es la relación de los hechos que configuran una determinada excepción, sino la prueba de los mismos, por ende, si el juez encuentra probados los hechos que lo constituyen deberá reconocerla oficiosamente.





Por lo anterior, solicito al señor juez ordenar de oficio la práctica de las pruebas pertinentes, así como declarar oficiosamente, las excepciones que aparezcan probadas de conformidad con el ordenamiento procesal.

EN CUENTO A SOLICITUD DE PRUEBAS EN PODER DE LA SEÑORA
ANGELA MARINA TIRADO CEPEDA

En atención a lo pretendido y solicitado en demanda de la referencia y en honor a la verdad, se allega el siguiente documento:

Copia de la promesa de compraventa suscrita entre el señor **RODRIGO MURILLO GONZALEZ** y la señora **ANGELA MARINA TIRADO CEPEDA** el día siete (7) de abril de 2021 y protocolizada con firma, huella y biometría en mismo momento ante la Notaria 54 del Circulo de Bogotá por los bienes identificados con folios de matrícula inmobiliaria No. 324-45457 y 324-42667 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Vélez los cuales son objeto de esta Litis, por valor total de **CIENTO VEINTICINCO MILLONES DE PESOS MCTE (\$125.000.000).**

Página
24 de 29

SOLICITUD DE PRUEBAS DE LA CONTESTACION DE DEMANDA

Allego con el presente libelo contestatario de demanda para que sean tenidos como pruebas los siguientes documentos, además de ello solicito se decreten y ordenen otras para que sean tenidas en cuenta al momento de proferir fallo.

A. DOCUMENTALES APORTADAS

1. Copia de la promesa de compraventa suscrita entre el señor **RODRIGO MURILLO GONZALEZ** y la señora **ANGELA MARINA TIRADO CEPEDA** el día siete (7) de abril de 2021 y protocolizada con firma, huella y biometría en mismo momento ante la Notaria 54 del Circulo de Bogotá por los bienes identificados con folios de matrícula inmobiliaria No. 324-45457 y 324-42667 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Vélez





los cuales son objeto de esta Litis, por valor total de **CIENTO VEINTICINCO MILLONES DE PESOS MCTE (\$125.000.000).**

2. Informe de Informe Avalúo Comercial urbano y sus anexos de fecha veinticuatro (24) de enero de 2022: LOTES DE TERRENO, UBICADOS EN LA CARRERA 1ª No.10 IMPAR, BARRIO PALMIRA, Municipio de VELEZ, SANTANDER, bienes identificados con folios de matrícula inmobiliaria No. 324-45457 y 324-42667 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Vélez realizado por el señor ALVARO LOPEZ PEREZ. Identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 19.097.771 Expedida en Bogotá, el cual cumple con la metodología para fijación del precio del metro cuadrado garantizando la comparación homogénea con otros predios similares físicamente.

Dicha prueba es pertinente y conducente pues establece por medios técnicos y comprobables el valor del metro cuadrado de los bienes objeto de este proceso, análisis de precios del mercado de predios similares y homogéneos, así mismo, sus características, usos, estrato y otras condiciones físicas de los predios que resultan de importancia al momento de proferir el fallo.

3. Concepto técnico para construcción de obra en los predios objeto de este litigio, el cual fue realizado por el ingeniero civil especialista en técnicas de voladuras en obras de ingeniería JOSÉ LUIS TÉLLEZ ARIZA identificado con cedula de ciudadanía No. 13.958.797 el día veintiocho (28) de mayo de 2021.

Dicha prueba es pertinente y conducente pues establece por medios técnicos las condiciones físicas de los lotes objeto de este proceso, pues determina que el predio de acceso o que da al frente sobre la carrera 1ª tiene una pendiente de la vía de 11%, así mismo tiene una diferencia de nivel de la vía, hasta el terreno natural del lote en costado hacia la calle 10 en una altura de 3.04 m, y una diferencia de nivel de la vía, hasta el terreno natural del lote en costado hacia la calle 11 en una altura de 2.18 m, y una diferencia de nivel de la vía al terreno natural del lote en promedio





2.61 m entre otras condiciones que hacen que el precio del bien pueda disminuir por las adecuaciones previas que se deben hacer a los lotes para poder construir.

4. Levantamiento topográfico realizado en el mes de junio de 2021 por el Ingeniero en Topografía DANIEL TELLEZ LOPEZ identificado con cedula de ciudadanía No. 13.955.475 de Vélez, el cual se efectuó sobre los lotes identificados con folios de matrícula inmobiliaria No. 324-45457 y 324-42667 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Vélez, los cuales son objeto de este litigio.

Dicha prueba es pertinente y conducente pues establece por medios técnicos las condiciones físicas de los lotes objeto de este proceso, en donde determina técnicamente el área de cada uno de los predios objeto de este proceso.

5. Certificados de Tradición y Libertad los lotes identificados con folios de matrícula inmobiliaria No. 324-45457 y 324-42667 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Vélez. Dichos certificados son mayores a 90 días, teniendo en cuenta que dichas matriculas se encuentra bloqueadas por el registro de la medida cautelar dentro del presente proceso, razón por la cual no genera nuevos certificados hasta que quede en firme.
6. Escritura Pública de Hipoteca No. 065 del veintidós (22) de febrero de 1996 de la Notaria Primera (1) del Circulo de Vélez por parte del señor EFRAIN ANTONIO HERNANDEZ DUARTE a favor del BANCO COLOMBIA, sobre el bien identificado con folio de matrícula No.324-42667 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Vélez (Bien objeto de este proceso).

Dicha prueba es pertinente y conducente establece las condiciones de constitución de una hipoteca sobre uno de los bienes objeto de este proceso, la cual al día de hoy no se ha levantado o saneado.





B. PRUEBA PERICIAL.

Solicito se decrete como prueba el Informe y avalúo con sus anexos realizado el día veinticuatro (24) de enero de 2021 en los lotes de terreno ubicados en la carrera 1ª No.10 impar Barrio Palmira de Vélez, identificados con folios de matrícula inmobiliaria No. 324-45457 y 324-42667 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Vélez, el cual fue realizado por el perito evaluador ALVARO LOPEZ PEREZ, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 19.097.771 Expedida en Bogotá, con dirección de notificación Calle 11 No. 3-49, Barrio las Nieves, Vélez Santander y correo electrónico alvarounad@gmail.com.

C. TESTIMONIALES TÉCNICAS

1. Solicito al despacho decretar el testimonio técnico del señor perito ALVARO LOPEZ PEREZ, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 19.097.771 Expedida en Bogotá, con dirección de notificación Calle 11 No. 3-49, Barrio las Nieves, Vélez Santander y correo electrónico alvarounad@gmail.com; para que deponga, aclare y amplíe el informe y avalúo realizado el día veinticuatro (24) de enero de 2021 en los lotes de terreno ubicados en la carrera 1ª No.10 impar Barrio Palmira de Vélez, identificados con folios de matrícula inmobiliaria No. 324-45457 y 324-42667 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Vélez. Lo anterior en concordancia con el artículo 221 del Código general del proceso y en rad.45711 de nuestra honorable Corte Suprema de Justicia.

D. INTERROGATORIO DE PARTE

Solicito al despacho se decrete el interrogatorio de parte **con exhibición de documentos** del señor **RODRIGO MURILLO GONZALEZ**, persona mayor de edad, vecina y domiciliada en Bogotá Cundinamarca, identificada con cedula de ciudadanía **No. 91.498.311**, para que en su calidad de vendedor deponga sobre la etapa precontractual, contractual y poscontractual de los bienes identificados con folios de matrícula inmobiliaria No. 324-45457 y 324-





42667 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Vélez los cuales son objeto de esta Litis.

E. PRUEBAS EN PODER DEL DEMANDANTE RODRIGO MURILLO GONZALEZ.

Solicito al despacho se ordene al señor RODRIGO MURILLO GONZALEZ allegar a este honorable despacho todos los documentos, peticiones u otras constancias de sus actuaciones para dar cumplimiento de la cláusula tercera “LIBERTAD Y SANEAMIENTO” de la Escritura Publica No. 065 del veintidós (22) de febrero de 1996 de la Notaria Primera (1) del Circulo de Vélez por parte del señor EFRAIN ANTONIO HERNANDEZ DUARTE a favor del BANCO COLOMBIA., quien como vendedor debía **sanear y levantar hipoteca existente** sobre el bien identificado con folio de matrícula No.324-42667 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Vélez (Bien objeto de este proceso), pues el mismo registra una anotación del cinco (5) de marzo de 1996 en la que consta la Hipoteca.

Página
28 de 29

ANEXOS

Además de las anteriores pruebas, se allega anexo a esta contestación e demanda los siguientes documentos.

1. Poder amplio y suficiente conferido por la señora ANGELA MARINA TIRADO CEPEDA para representación y defensa de los intereses dentro del proceso de la referencia.

CUMPLIMIENTO DECRETO 806 DE 2020

En cumplimiento y aplicación de los artículos 3 y 9 del Decreto 806 de 2020 simultáneamente se envía con copia incorporada el mensaje enviado a este despacho a la apoderada ESPERANZA MATEUS MENDOZA al correo electrónico espmateus@hotmail.com en calidad de apoderada del señor RODRIGO MURILLO GONZALEZ, dicho correo contiene que contiene la contestación de demanda, excepciones, objeciones y solicitud de pruebas





NOTIFICACIONES

- La señora ANGELA MARINA TIRADO CEPEDA recibe notificaciones en la Calle 27 Sur No. 19 C-16 de Bogotá o en el correo electrónico amtiradoc@gmail.com

El suscrito apoderado recibirá notificaciones en la calle 90 No. 12-44 oficina 401 de Bogotá o en el correo electrónico hugo.mantilla@mantillasesores.com

- El señor RODRIGO MURILLO GONZALEZ recibe notificaciones en la Carrera 58 C No. 147-81 de Bogotá o en el correo electrónico rmurillo@hotmail.com
- La apoderada del señor RODRIGO MURILLO GONZALEZ es decir la Doctora ESPERANZA MATEUS MENDOZA recibe notificaciones en la Carrera 2 No. 8-89 Piso 2 de Vélez y en el correo espmateus@hotmail.com

De esta forma doy por contestada la demanda de la referencia.

Con el respeto acostumbrado,

HUGO MANTILLA MATEUS
C.C. NO. 1.101.755.011 de Vélez
TP. NO. 211061 del C.S. de la J.

