

San Francisco, 26 de mayo de 2023

Señor

JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL

SAN FRANCISCO DE SALES

E. S. D.

REF.: ESCRITO DE CONTESTACION /
RADICADO **2021-00139**
PROCESO VERBAL DE RESOLUCION DE PROMESA DE COMPRAVENTA

DEMANDANTE: LUIS GERMAN PATARROYO SUAREZ

DEMANDADOS: CARLOS JULIO CONTRERAS BELLO

HERNAN ALONSO ZAMBRANO PUELLO, identificado con cédula de ciudadanía N° 8'853.897, expedida en Cartagena, abogado en ejercicio y portador de la Tarjeta Profesional número 148.737 del Consejo Superior de la Judicatura con domicilio y residencia en el municipio de Bogotá D.C., actuando como apoderado del señor **CARLOS JULIO CONTRERAS BELLO**, domiciliado y residente en el municipio de San Francisco de Sales, identificado con cédula de ciudadanía N° 3.086.198 expedida La Vega, estando dentro del traslado señalado por la Ley, me permito contestar la demanda de la referencia, incoada por el abogado **JHOAN JAIR NAVAS CAMARGO**, en representación de su poderdante el señor **LUIS GERMAN PATARROYO SUAREZ**, y a la vez presentar las respectivas excepciones para que sean tenidas en cuenta en su momento procesal, tendientes a que se rechacen las pretensiones instauradas, de la siguiente manera;

I. FRENTE A LOS HECHOS DE LA DEMANDA

HECHO No. 1: es cierto.

HECHO No. 2: no es cierto.

HECHO No. 3: Es cierto.

HECHO No. 4: No me consta.

HECHO No. 5: Es cierto.

II. FRENTE A LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA

Me opongo a todas las pretensiones realizadas por la demandante teniendo en cuenta las excepciones que a continuación argumentaré, basadas en los siguientes:

III. HECHOS EN QUE SE FUNDAN LAS EXCEPCIONES:

Primeramente, en cuanto al numeral 2º del acápite de hechos, cabe mencionar que el Prometiente comprador no dio cumplimiento al pago del valor en los términos pactados. Efectuando apenas la consignación de la suma de \$ 20.000.000,00 a la cuenta bancaria de mi representado el Sr. CARLOS JULIO CONTRERAS SUAREZ. No constándole al prometiente vendedor haber recibido suma adicional alguna.

Por otra parte, en cuanto a la no suscripción de la escritura de compraventa que solemnice la transferencia del dominio prometido por las partes, es pertinente aclarar, conforme le consta al prometiente comprador, además del incumplimiento de la forma de pago pactada por la contrataparte. También es cierto, que el prometiente comprador no se presentó en la fecha y hora acordada para la suscripción de la escritura pública.

Sobre el particular, también conviene señalar ante su honorable despacho, que, por haberse presentado inconsistencias en el área del terreno, que generaron una nota devolutiva del registro en los siguientes términos:

“EL CAMBIO DE AREA Y/O LINDEROS YA SEA IMPLIQUE DISMINUCION AUMENTO O ACTUALIZACION PROCEDERA MEDIANTE ACTO ADMINISTRATIVO PROFERIGOD POR EL GESTOR REGISTRAL COMPETENTE SOLO PROCEDEN POR ESCRITURA PUBLICA LOS CAMBIOS PARAMENTE ARITMETICOS O MECANOGRFICOS (...)

EXISTE INCONGRUENCIA ENERE (SIC) EL AREA CITADA EN LA SUCESION Y LOS DATOS REGISTRALES PARA EL PREDIO CON MATRICULA 156-30736 DE LA MISMA FORMA EXISTE INCONGRUENCIA EN EL AREA PARA EL PREDIO CON MATRICULA 156-37452 LA CEIBA, NO OBSTANTE LA SUCESION SE ACTUALIZA SU AREA, PERO AL DESCRIBIRLO Y EN AS ADJUDICACIONES NO SE CITA EL AREA QUE SE ACTUALIZA SINO UNA DIFERENTE. DE OTRA PARTE, REALIZAN ADJUDICACIONES DE DIFERENTES LOTES (1, 6, 7 Y 8) DEL PREDIO LA CEIBA, SON LOTES QUE NO SE EVIDENCIA ALINDERADOS Y CON SU RESPECTIVA AREA PARA EFECTOS DE SU SEGREGACION SI ELLO ES LO QUE SE PRETENDE DEBE ACLARARSE”

Al respecto, como se indica en el documento adjunto en donde se determina la situación presentada, solicitando el registro de acuerdo a las correspondientes aclaraciones, se observa claramente que se presenta una situación de fuerza mayor ocasionada por la oficina de registro, que bien se encuentra en proceso de aclaración y que esta circunstancia era conocida por el prometiente comprador, y que como se prueba a continuación responde no a un mal procedimiento de los registrantes sino al parecer por defecto del operador registral:

b) “DE OTRA PARTE REALIZAN ADJUDICACIONES DE DIFERENTES LOTES (1, 6, 7,8) DEL PREDIO LA CEIBA, SON LOTES QUE NO SE EVIDENCIA ALINDERADOS Y CON SU RESPECTIVA AREA PARA EFECTOS DE SU SEGREGACION SI ELLO ES LO QUE SE PRETENDE DEBE ACLARARSE (...)” a lo que se dio contestación, indicando “es otra situación desfasada del funcionario calificador, solo basta con observar las paginas 219, 223, 226, 227, 228, 230, 232, y 233, del mismo trabajo de partición, y allí se observan todos y cada uno de los lotes adjudicados, con sus áreas y alinderacion.

EXCEPCIONES

Solicito señor Juez, que se declaren probadas las siguientes excepciones de mérito que enunció así:

F. PRETENSIONES

Con fundamento en todo lo anterior, ruego que se declaren probadas las excepciones planteadas en la presente contestación así:

PRIMERO: que se reconozca la personería jurídica en los términos del poder otorgado.

SEGUNDO: Que se denieguen las pretensiones de la demanda.

TERCERO: Que se declare el incumplimiento del contrato.

CUARTO: Que la demandante corra con las costas del proceso y agencias en derecho.

G. PRUEBAS:

- Oficio de 26 de enero de 2023, donde constan comentarios de devolución de la oficina de registro y los argumentos del profesional, que insiste en el trámite de registro.

H. ANEXOS

- Poder especial

I. NOTIFICACIONES

La demandada y el suscrito las recibiremos a través del correo electrónico: elyonabogados01@gmail.com o a la dirección: Calle 98 No. 69 B 15 Of. 205 celular: 3006576957.

Atentamente,



HERNAN ALONSO ZAMBRANO PUELLO
c.c. No. 8'853.897 de Cartagena DT & C
T.P. 148.737 del C.S de la J.



Señores:

JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL
SAN FRANCISCO DE SALES

y/o a quien pueda interesar

E. S. D.

Ref.: OTORGAMIENTO DE PODER ESPECIAL

El suscrito, **CARLOS JULIO CONTRERAS BELLO**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 3.086.198 expedida La Vega, por medio del presente escrito respetuosamente manifestó que otorgo poder especial amplio y suficiente al Doctor **HERNAN ALONSO ZAMBRANO PUELLO**, mayor de edad, vecino, residente y domiciliado en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía No 8'853.897 expedida en la ciudad de Cartagena, Abogado en ejercicio con Tarjeta Profesional No 148.737 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, para que en mi nombre y representación, asuma y efectúe la representación dentro del proceso RAD. 2021-00139 adelantado por el procedimiento VERBAL para la RESOLUCION DE PROMESA DE COMPRAVENTA promovida por el señor LUIS GERMAN PATARROYO SUAREZ.

Mi apoderado cuenta con todas las facultades inherentes para el ejercicio del presente poder, en especial las de: efectuar contestación de la demanda, así como solicitar información, acceder a información, recibir judicialmente, transigir, conciliar, judicial y extrajudicial, sustituir, desistir, renunciar, reasumir, cobrar, presentar derechos de petición, presentar memoriales, solicitar liquidaciones, solicitar copias, efectuar notificaciones, presentar, constancias de notificación y ejecutoria, interponer quejas y/o denuncias, interponer recursos, representación y trámite ante la instancia de ejecución, y en general realizar todo lo que este conforme a derecho y demás facultades necesarias para el buen cumplimiento de la gestión encomendada.

Se solicita reconocer personería a mi representante en los términos del presente poder,

Atentamente,

CARLOS JULIO CONTRERAS BELLO
C.C No. 3.086.198 De la Vega

Acepto expresamente el poder especial conferido, en todo su contenido:

HERNAN ALONSO ZAMBRANO PUELLO
C.C. N° .8'853.897 de Cartagena
T.P. N° 148.737 del C. S. de J.

REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA
8.853.897
 NUMERO
ZAMBRANO PUELLO
 APELLIDOS
HERNAN ALONSO
 NOMBRES
 FIRMA



FECHA DE NACIMIENTO **08-SEP-1980**
CARTAGENA
 (BOLIVAR)
 LUGAR DE NACIMIENTO
1.76
 ESTATURA
A-
 G. S. RH
M
 SEXO
09-SEP-1998 CARTAGENA
 FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION
 REGISTRADORA NACIONAL
 ALMABEATRIZ RENGIFO LOPEZ




A-1500110-45135339-M-0008853897-20050826 0198405238N 02 180337824

250506
REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL
CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA
TARJETA PROFESIONAL DE ABOGADO

148737 **08/05/2006** **31/03/2006**
 Tarjeta No. Fecha de Expedicion Fecha de Grado

HERNAN ALONSO
ZAMBRANO PUELLO
8853897
 Cedula **CUNDINAMARCA**
 Consejo Seccional

STO TOMAS/BOGOTA
 Universidad

Presidente Consejo Superior de la Judicatura





LUIS HERNÁN INFANTE CASALLAS.
ABOGADO ESPECIALIZADO
UNIVERSIDADES CATÓLICA Y LIBRE DE COLOMBIA.

Facatativá, 26 de enero de 2023.

Señores:

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS
E.S.D**

Fecha 30/01/2023 2:38:43 p. m.
Folios 2 Anexos 38
1562023ERO.098
Origen PERSONA NATURAL / INFANTE CASALLAS
Destino ORIP FACATATIVA / ESPECIALIZADO /
Asunto RESTITUCION DE TURNO 20: 2-11328

REF: RESTITUCION DEL TURNO.

2022-11328., y/o Aplicación del art 18 de la ley 1579 de 2012.

LUIS HERNAN INFANTE CASALLAS, mayor de edad, vecino de esta municipalidad, identificada con cédula ciudadanía N° 3.159.380 de San Francisco Cund., abogado de profesión portador de la T.P 170.177 del C. S de la J., actuando en mi calidad de apoderado dentro de la causa con radicado 2016-00134, cursado en el Juzgado Promiscuo de Familia de del Circuito de Villeta Cund., y a la vez usuario de esta entidad; concuro a afín de solicitar de manera comedida restitución del turno de la referencia y/o de manera subsidiaria Aplicación de lo preceptuado en el art 18 de la ley 1579 de 2012, con base en los siguiente:

La nota devolutiva hace referencia a que: **"EL CAMBIO DE ÁREA Y/O LINDEROS YA SEA IMPLIQUE DISMINUCIÓN AUMENTO O ACTUALIZACIÓN PROCEDERÁ MEDIANTE ACTO ADMINISTRATIVO PROFERIDO POR EL GESTOR REGISTRAL COMPETENTE SOLO PROCEDEN POR ESCRITURA PÚBLICA LOS CAMBIOS PARAMENTE ARITMÉTICOS O MECANOGRÁFICOS (...)."**

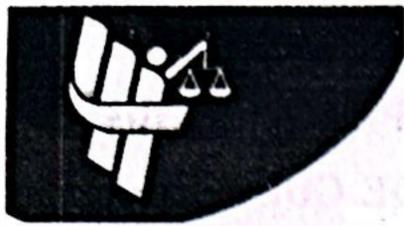
"(...)"

"EXISTE INCONGRUENCIA ENERE EL ÁREA CITADA EN LA SUCESIÓN Y LOS DATOS REGISTRALES PARA EL PREDIO CON MATRICULA 156-30736 DE LA MISMA FORMA EXISTE INCONGRUENCIA EN EL ÁREA PARA EL PREDIO CON MATRICULA 156-37452 LA CEIBA NO OBSTANTE EN LA SUCESIÓN SE ACTUALIZA SU ÁREA, PERO AL DESCRIBIRLO Y EN AS ADJUDICACIONES NO SE CITA EL ÁREA QUE SE ACTUALIZA SINO UNA DIFERENTE. DE OTRA PARTE REALIZAN ADJUDICACIONES DE DIFERENTES LOTES (1, 6, 7, 8) DEL PREDIO LA CEIBA, SON LOTES QUE NO SE EVIDENCIA ALINDERADOS Y CON SU RESPECTIVA ÁREA PARA EFECTOS DE SU SEGREGACIÓN SI ELLO ES LO QUE SE PRETENDE DEBE ACLARARSE".

Para desvirtuar la nota devolutiva que el calificador a expuesto, me permito con mi acostumbrado respeto, fijar el siguiente cuadro, el cual nos indica que todo lo consignado en el citado cuadro corresponde a los datos consignados en el trabajo partitivo:

CALLE 15 NO 12-19 OF. 041 BOGOTÁ D.C. TEL 3108810913-3115353426.

LUIS.HERNAN@NFANTEABOGSAS.COM



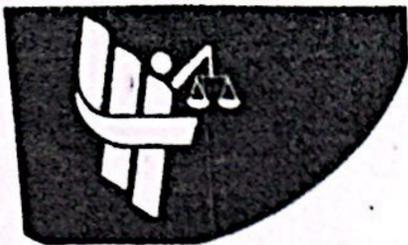
LUIS HERNÁN INFANTE CASALLAS.
ABOGADO ESPECIALIZADO
UNIVERSIDADES CATÓLICA Y LIBRE DE COLOMBIA.

#		C.C.	% Partida 1	\$ Partida 1	Área M2 Partida 1	% Partida 2	\$ Partida 2	Área M2 Partida 2
	HIJUELAS DE:			72370850	236,75		94551000	57600
1	ANA CARMENZA CONTRERAS BELLO	35515192	16,67	9067300	236,75		11818900	7200
2	FLOR MARINA CONTRERAS BELLO	35516378	16,68	9072750	236,75		11818900	7200
3	CONSUELO CONTRERAS BELLO	35516377	16,66	9061850	236,75		11818900	7200
4	LUIS HERNANDO CONTRERAS BELLO	3158666	16,67	9067300	236,75		11818900	7200
5	OLGA VIVIANA IGLESIAS CONTRERAS	1070951778	4,165	2265500	236,75	25%	2954750	7200
6	ANA CRISTINA IGLESIAS CONTRERAS	1070944265	4,165	2265500	236,75	25%	2954750	7200
7	JUAN CARLOS IGLESIAS CONTRERAS	11443094	4,165	2265500	236,75	25%	2954750	7200
8	ANDRES FERNANDO IGLESIAS CONTRERAS	11445033	4,165	2265500	236,75	25%	2954750	7200
9	YENNY ADRIANA CONTRERAS CASTILLO	1073505159	5,56	3024250	236,75	33%	3900250	7200
10	ALBA YICELA CONTRERAS CASTILLO	1072920720	5,55	3018800	236,75	33%	3900250	7200
11	JUVENAL ANDRES CONTRERAS CASTILLO	1072921422	5,55	3018800	236,75	34%	4018450	7200
			100	54393050	236,75		70913550	

		C.C.	% Partida 1	\$ Partida 1	Área M2 Partida 1	% Partida 2	\$ Partida 2	Área M2 Partida 2
	HIJUELAS DE:				78,25			
12	PEDRO CONTRERAS BELLO	3158524	50	8988900	N/A		11818900	7200
13	CARLOS JULIO CONTRERAS BELLO	3086198	50	8988900	N/A		11818900	7200
			100	17977800	78,25		23637800	
	TOTAL \$,% Y M2 PARTIDA 1			72370850	315			
	TOTAL \$,% Y M2 PARTIDA 2						94551000	57600 M2

1. Sea lo primero mencionar que el predio con folio de matrícula inmobiliaria N° 156-30736 reza el área de **315 M2**, y ello se puede verificar en la escritura pública N° 468 de fecha 26 de agosto de 1988, cuya registro se está en la anotación N° 4 del folio; luego entonces lo citado en la nota devolutiva no se ajusta a la realidad, el área del predio citada en el trabajo de partición es la misma que reposa en la base de datos de la ORIP de Facatativá más exactamente en su respectivo folio.
2. Es claro que el área en un principio respecto del folio de matrícula inmobiliaria N° 156-37452 de la ORIP de Facatativá, conservaba una diferencia numérica, pero como se dijo en el trabajo de partición que data de fecha 15 de noviembre de 2018, fecha en la que se aprobó mediante sentencia, allí fue actualizada dicha área dentro del mismo trabajo partitivo; por tanto no se ajusta a la realidad las objeciones de la devolutiva tales como:
 - a) **"(...) LA CEIBA NO OBSTANTE EN LA SUCESIÓN SE ACTUALIZA SU ÁREA, PERO AL DESCRIBIRLO Y EN AS ADJUDICACIONES NO SE CITA EL ÁREA QUE SE ACTUALIZA SINO UNA DIFERENTE(...)"**, es obvio que se cita el área que se desmembra para cada heredero, el cual corresponde a un área de **7.200M2**, cómo se pudo observar en el cuadro antecedente, la sumatoria de ese área final, nos arroja el área que se actualizó

CALLE 15 NO 12-19 OF. 041 BOGOTÁ D.C. TEL 3108810913-3115353426.
LUIS.HERNAN@NFANTEABOGSAS.COM



LUIS HERNÁN INFANTE CASALLAS.
ABOGADO ESPECIALIZADO
UNIVERSIDADES CATÓLICA Y LIBRE DE COLOMBIA.

en el citado trabajo de partición, cómo nace un predio nuevo, por disposición gramatical no es dable incluir más áreas que la del predio desmenbrado.

- b) "(...) **DE OTRA PARTE REALIZAN ADJUDICACIONES DE DIFERENTES LOTES (1, 6, 7, 8) DEL PREDIO LA CEIBA, SON LOTES QUE NO SE EVIDENCIA ALINDERADOS Y CON SU RESPECTIVA ÁREA PARA EFECTOS DE SU SEGREGACIÓN SI ELLO ES LO QUE SE PRETENDE DEBE ACLARARSE (...)**". Es otra situación desfasada del funcionario calificador, solo basta con observar las paginas 219, 223, 226, 227, 228, 230, 232, y 233, del mismo trabajo de partición, y allí se observan todos y cada uno de los lotes adjudicados, con sus áreas y alinderación.

Ruego que dentro de la restitución de turno se verifique mi decir, lo cual es muy sencillo porque no es sino darle una lectura acuciosa para evidenciar que datos como áreas, linderos, y demás, se encuentran señalados dentro del trabajo de partición, el cual es merecedor de su registro positivo.

De manera atenta ruego se proceda a la restitución del turno, y se acceda al registro de la sentencia en los términos aprobados por el Juzgado Promiscuo de Familia del Circuito de Villeta Cund., y/o de manera subsidiaria se de aplicación del art 18 de la ley 1579 de 2012 que a la letra dice: **"ARTÍCULO 18. SUSPENSIÓN DEL TRÁMITE DE REGISTRO A PREVENCIÓN. En los eventos en que al efectuarse la calificación de un documento proveniente de autoridad judicial o administrativa con funciones judiciales se encuentre que no se ajusta a derecho de acuerdo a la normatividad vigente, se suspenderá el trámite de registro y se informará al funcionario respectivo para que resuelva si acepta lo expresado por la oficina o se ratifica en su decisión. La suspensión del trámite se hará mediante acto administrativo motivado y por el término de treinta (30) días, a partir de la fecha de remisión de la comunicación, vencidos los cuales y sin haber tenido respuesta, se procederá a negar la inscripción con las justificaciones legales pertinentes. En el evento de recibir ratificación, se procederá a su registro dejando en la anotación la constancia pertinente."** SUBRAYA Y NEGRILLA FUERA DE TEXTO.

De antemano agradezco la encomiable atención prestada.

Atentamente,

LUIS HERNÁN INFANTE CASALLAS.

C.C. N° 3.159.380 de San Francisco Cund.

Calle 4 N° 8-113 Local 3 San Francisco Cund.

Cel. 3108810913

38 folios

CALLE 15 NO 12-19 OF. 041 BOGOTÁ D.C. TEL 3108810913-3115353426.

LUIS.HERNAN@NFANTEABOGSAS.COM

RAD. 2021-00139 - ESCRITO DE CONTESTACION

Hernan Zambrano <elyonabogados01@gmail.com>

Vie 26/05/2023 16:25

Para: Juzgado 01 Promiscuo Municipal - Cundinamarca - San Francisco
<jpmsanfranciscosales@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: politecnicolavega@gmail.com <politecnicolavega@gmail.com>

📎 1 archivos adjuntos (4 MB)

CONTESTACION DE LA DEMANDA Y ANEXOS.pdf;

Sr
JUEZ PROMISCUO MUNICIPAL
SAN FRANCISCO DE SALES

PROCESO VERBAL DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO RAD. No. 2021-00139

A su honorable despacho, me permito dirigir escrito de contestación con sus respectivos anexos y pruebas,

Para lo cual se solicita se sirva reconocer personería jurídica al suscrito en los términos del poder otorgado por el demandado,

Cordialmente,

HERNAN ALONSO ZAMBRANO
Elyon Abogados & Contadores
Móvil: 3006576957
elyonabogados01@gmail.com
www.elyonabogadosycontadores.com

