

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.

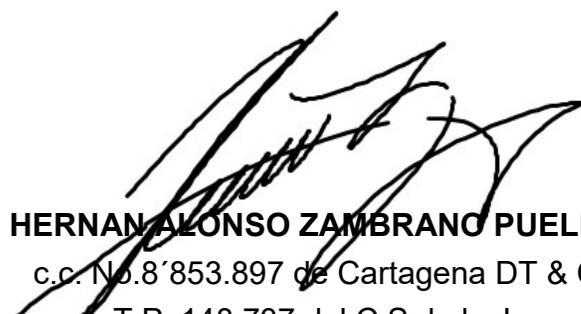
H. ANEXOS

- 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.