

FIJACION EN LISTA CONFORME AL ART. 110 del  
Código General del Proceso

Hoy, septiembre 12 de 2022 fijo en lista y por un día  
las **EXCEPCIONES** propuestas por los señores  
**ESTHER JULIA TESILLO DE CARDONA y GUSTAVO  
A. CARDONA** y de ella les doy traslado a la parte  
demandante por el término de tres (5) días, de  
conformidad con el artículo 370 del Código General  
del Proceso.

RADICACION No. 2019-01220

El Secretario,

GUSTAVO A. ARCILA RIOS

**Memorial aporta contestación demanda - Radicado 2019-01220-00**

VELASQUEZ ABOGADOS LEX ADE CONSULTORES <lex-adeconsultores@hotmail.com>

Mié 11/05/2022 3:01 PM

Para: Juzgado 27 Civil Municipal - Valle Del Cauca - Cali <j27cmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Buenas tardes, me permito aportar escrito de contestación de demanda dentro del proceso de propiedad horizontal, demandado GUSTAVO ADOLFO TESILLO CARDONA, radicado 2019-01220-00.

Atentamente,

**LEX-ADE CONSULTORES VELASQUEZ ABOGADOS CALI (V)**

**Carrera 4 # 9-17 Ed. Marchant Oficina 311 de Cali (V)**

**Cel. 318.2265.7746 - 888.1089**

**Email. lex-adeconsultores@hotmail.com**



---

**LEX-ADE CONSULTORES**  
*VELÁSQUEZ ABOGADOS*



Santiago de Cali, mayo 10 de 2022

Señor

**JUZGADO 27 CIVIL MUNICIPAL DE CALI**

**REFERENCIA:** Proceso controversia propiedad horizontal

**RADICADO:** 2019-01220-00

**DEMANDANTE:** Guillermo Tesillo Ortega

Fulvia María Moreno Bahena

**DEMANDADO:** Esther Julia Tesillo de Cardona

Gustavo Adolfo Cardona Tesillo

Atento saludo.

**LUIS MIGUEL CARREJO LINCE**, abogado en ejercicio, con domicilio profesional en la ciudad de Cali, titular de la cedula de ciudadanía No.1.112.967.362 de Ginebra (Valle), portador de la T.P. 355820 expedida por el C.S. de la J., actuando como apoderado judicial del señor **GUSTAVO ADOLFO CARDONA TESILLO**, mayor de edad, vecino y residente en la ciudad de Cali, quien se identifica con la cedula de ciudadanía No.14.838.437 de Cali, en calidad de demandado, me permito presentar ante el despacho, contestación de demanda respecto del proceso de controversia propiedad horizontal que cursa ante el despacho con radicado 2019-01220-00. De conformidad con entrevista rendida por mi poderdante, me permito lo siguiente:

#### **FRENTE A LOS HECHOS**

**AL PRIMERO:** Es cierto, como consta en la anotación No.002 del certificado de tradición con matrícula inmobiliaria No.370.888152.

**AL SEGUNDO:** Es cierto.

**AL TERCERO:** Es cierto.

**AL CUARTO:** Es cierto.

**AL QUINTO:** Es cierto.



**AL SEXTO:** Es cierto.

**AL SEPTIMO:** Es cierto.

**AL OCTAVO:** No es cierto, se cuenta con la autorización de la propietaria del apartamento 101 que a su vez es dueña del uso exclusivo de los patios A y B, lugar donde se realizó la construcción demandada. La iluminación y ventilación que demanda como consecuencia de la construcción objeto del litigio no es de forma absoluta, sino parcial.

**AL NOVENO:** No es cierto, durante la construcción nunca hubo requerimiento o manifestación por parte de los copropietarios.

**AL DECIMO:** Es cierto.

**AL DECIMO PRIMERO:** Es cierto.

**AL DECIMO SEGUNDO:** No es cierto, el patio común A y B es de uso exclusivo del apartamento 101 y no requiere autorización por los demás copropietarios para realizar construcción y/o modificaciones, como quedo establecido en el reglamento de constitución de propiedad horizontal elevado a escritura pública No.3626 por la notaria 23 del circuito notarial de Cali.

**AL DECIMO TERCERO:** No me consta, que se pruebe.

**AL DECIMO CUARTO:** Es cierto.

**AL DECIMO QUINTO:** No me consta, que se pruebe.

**AL DECIMO SEXTO:** No me consta, que se pruebe.

**AL DECIMO SEPTIMO:** Parcialmente cierto, la solidaridad no aplica en las circunstancias de tiempo, modo y lugar que imputa el demandante. No existen elementos de juicios suficientes para imputar la solidaridad.

**AL DECIMO OCTAVO:** Es cierto.

**AL DECIMO NOVENO:** Es cierto.

**VIGÉSIMO:** No es cierto, lo expuesto en este carece de sustento objetivo, ya que manifiesta simple apreciaciones subjetivas del deber ser. No aporta



elementos de juicio necesario para soportar lo pretendido en el respectivo libelo.

**VIGÉSIMO PRIMERO:** No me consta, que se pruebe.

### **FRENTE A LAS PRETENSIONES**

Me opongo a todas y cada una de las pretensiones propuestas por la parte demandante en el escrito de demanda. Mi oposición estará sustentada con las excepciones de merito que formulare en el acápite posterior.

### **EXCEPCIONES DE MÉRITO Y/O FONDO.**

#### **I. FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA.**

En cuanto a la legitimación en la causa por activa, es preciso determinar que existen dos clases: la de hecho y la material. La primera hace referencia a la circunstancia de obrar dentro del proceso en calidad de demandante o demandado, una vez se ha iniciado el mismo en ejercicio del derecho de acción y en virtud de la correspondiente pretensión procesal, mientras que la segunda da cuenta de la participación o vínculo que tienen las personas, con el acaecimiento de los hechos que originaron la formulación de la demanda. En este sentido, no siempre quien se encuentra legitimado de hecho tiene que estarlo materialmente, en consideración a que, si bien puede integrar una de las partes de la litis, ello no implica que frente a la ley tenga un interés jurídico sustancial en cuanto al conflicto. La ausencia de legitimación en la causa no inhibe al juzgador para pronunciarse de mérito, en consideración a que ésta es un elemento de la pretensión y no de la acción, motivo por el cual, no se relaciona con un aspecto procesal sino sustancial del litigio. De esta manera, cuando no se encuentra acreditada la legitimación material en la causa de alguna de las partes procesales, el juzgador deberá denegar las pretensiones elevadas en la demanda puesto que el demandante carecería de un interés jurídico perjudicado y susceptible de ser resarcido o el demandado no sería el llamado a reparar los perjuicios ocasionados.

Así las cosas, la legitimación en la causa por activa hace referencia a la relación sustancial que debe existir entre las partes del proceso y el interés sustancial del litigio, de tal manera que aquella persona que ostenta la titularidad de la relación jurídica material es a quien habilita la ley para actuar procesalmente. La falta de legitimación en la causa no constituye una excepción que pueda enervar las pretensiones de la demanda, sino que configura un presupuesto anterior y necesario para que se pueda proferir



sentencia, en el entendido de que, si no se encuentra demostrada tal legitimación, el juez no podrá acceder a las pretensiones de la demanda.

Expuesto lo anterior, es de manifestar al despacho que la parte demandante, Guillermo Tesillo Ortega y Fulvia María Moreno Bahena, por medio de la escritura pública de compraventa No.3626 de fecha septiembre 21 de 2021, expedida por la Notaria 23 del circuito notarial de Cali, como consta en la anotación No.005 del folio de matricula inmobiliaria No. 370-888152 de la oficina de registro e instrumentos públicos de Cali, transfirieron su derecho real de dominio y propiedad respecto del apartamentos 201 de la vivienda multifamiliar “vivienda Tesillo” ubicada en la carrera 24D # 33B-67 en la ciudad de Cali, a los señores Luz Marina Salazar Barón y Víctor Darío Zapata Osorio. Lo anterior, nos indica que la parte demandante carece de legitimación en la causa por activa, ya que no ostenta la titularidad plena y absoluta del dominio respecto la unidad jurídica que alegan el perjuicio causado.

## **II. CADUCIDAD DE LA POTESTAD SANCIONATORIO EN MATERIA URBANÍSTICA.**

El artículo 2º de la Ley 810 de 2003 que modificó el artículo 66 de la Ley 9 de 1989, dispuso que las infracciones urbanísticas que dan lugar a la aplicación de sanciones, se determinan por parte de los alcaldes municipales y distritales o el funcionario que reciba la delegación, quienes la graduarán de acuerdo con la gravedad o magnitud de la infracción y la reiteración o reincidencia en la falta. En reitera jurisprudencia de la sección quinta del consejo de Estado, en la sentencia proferida el 31 de mayo de 2018, en el proceso radicado con el número 25000-23-24-000-2009-00299-01 y con ponencia de la Consejera Doctora Lucy Jeannette Bermúdez Bermúdez, se estableció que la facultad sancionatoria en materia urbanista se cumple a los tres (3) años de producido el acto admirativo que pudo ocasionar la sanción, que para el caso en particular y en concreto, seria la licencia de construcción reconocida mediante la resolución No.76001-2-13-de fecha agosto 12 de 2013. Logramos observar que, para la fecha de presentación del escrito de demanda, noviembre 20 de 2019, ya ha operado el fenómeno de la caducidad respecto de la sanción sobre incurrir en infracción urbanística.

### **PRUEBAS**

- Copia certificado tradición No. 370-888152
- Copia certificado tradición No. 370-888153



## LEX-ADE CONSULTORES VELÁSQUEZ ABOGADOS

### ANEXOS

- Poder especial, amplio y suficiente.
- Los documentos relacionados en el acápite de pruebas

### NOTIFICACIONES

**GUSTAVO ADOLFO TESILLO**, recibirá notificaciones personales en la Carrera 24D # 33B-65 apartamento 101, en la ciudad de Cali, notificaciones electrónicas [Yustypu@hotmail.com](mailto:Yustypu@hotmail.com).

El suscrito recibirá notificaciones personales en la carrera 4 # 9-17 oficina 311 edificio Marchant en la ciudad de Cali, notificaciones electrónicas [lex-adeconsultores@hotmail.com](mailto:lex-adeconsultores@hotmail.com).

Atentamente,

**LUIS MIGUEL CARREJO LINCE**  
**C.C.1.112.967.362 de Ginebra (Valle)**  
**T.P.355820 expedida por el C.S. de la J.**  
[Lex-adeconsultores@hotmail.com](mailto:Lex-adeconsultores@hotmail.com)



**LEX-ADE CONSULTORES**  
**VELÁSQUEZ ABOGADOS**

Santiago de Cali, abril de 2022

Señor  
**JUZGADO 27 CIVIL MUNICIPAL DE CALI.**

**PROCESO:** Controversia Propiedad Horizontal

**DEMANDANTE:** Guillermo Tesillo Ortega  
Fulvia Marina Moreno Bahena

**DEMANDADO:** Esther Julia Tesillo de Cardona  
Gustavo Adolfo Cardona

**ASUNTO:** Poder especial

Atento saludo.

**GUSTAVO ADOLFO CARDONA**, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Cali, titular de la C. C. N°. 14.838.437 expedida en Cali (Valle), manifiesto que por el presente escrito confiero poder *AMPLIO* y *SUFICIENTE*, como sea necesario al abogado en ejercicio **LUIS MIGUEL CARREJO LINCE**, titular de la cedula de ciudadanía No.1.112.967.362 de Ginebra (Valle), portador de la T.P. No.355820 expedida por el C.S.J., con domicilio profesional en la carrera 4 # 9-17 edificio Marchant oficina 311 de la ciudad de Cali (Valle), dirección electrónica [luis\\_carrejo@hotmail.com](mailto:luis_carrejo@hotmail.com) – [lex-adeconsultores@hotmail.com](mailto:lex-adeconsultores@hotmail.com), para que presente, tramite y lleve hasta su final contestación de demanda controversia propiedad horizontal, en calidad de demandado dentro del proceso de referencia.

Mi apoderado queda facultado para recibir, desistir, renunciar, conciliar, transigir, sustituir, solicitar copias, solicitar medidas cautelares, radicar documentos, reasumir, notificarse de las actuaciones, presentar recursos, liquidar, presentar excepciones previas, excepciones de merito, reclamar y recibir dineros, conforme a los artículos 73,75 y 77 del Código General del Proceso, y demás facultades que le confiere la ley en los términos y para los fines del presente mandato, sin que se puede alegar carencia de poder alguno.

Republica de Colombia

Notaría



**LEX-ADE CONSULTORES**  
**VELÁSQUEZ ABOGADOS**

Sírvase reconocer personería jurídica a mi apoderado su personería jurídica en los términos y para los fines del presente mandato.

Atentamente,

**GUSTAVO ADOLFO CARDONA TESILLO**  
C.C. No. 14.838.437 de Cali (Valle).

Acepto,

**LUIS MIGUEL CARREJO LINCE**  
C.C.1.112.967.362 de Ginebra (Valle)  
T.P. 355820 expedida por el C.S. de la J.  
[Luis\\_carrejo@hotmail.com](mailto:Luis_carrejo@hotmail.com)  
[Lex-adeconsultores@hotmail.com](mailto:Lex-adeconsultores@hotmail.com)

República de Colombia  
Notaría  
Martha Lucía Duque Mosquera  
Notaría 82

NOTARIA OCTAVA DEL CIRCULO DE CALI



RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO

Identificación Biométrica Decreto-Ley 019 de 2012

2022-04-21 10:54:06

Al despacho notarial se presentó:

**CARDONA TESILLO GUSTAVO ADOLFO**  
**C.C. 14838437**

y manifestó que el anterior documento es cierto y que la firma que aparece al pie, es suya. Autorizó el tratamiento de sus datos personales al ser verificada su identidad cotejando sus huellas digitales y datos biográficos contra la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil. Ingrese a [www.notariaenlinea.com](http://www.notariaenlinea.com) para verificar este documento



c3vld



x

FIRMA

ESPACIO EN BLANCO



ESPACIO EN BLANCO

NOTARIA (E) 8 DEL CIRCULO DE CALI  
MARTHA LUCIA DUQUE MEJIA  
RESOLUCION N° 04023 DEL 08-04-2022

República de Colombia



Martha Lucia Duque Mejia  
Notaria Sa Encargada



Martha Lucia Duque Mejia  
Notaria Sa Encargada



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

Certificado generado con el Pin No: 220510388658847745

Nro Matrícula: 370-888153

Pagina 1 TURNO: 2022-219826

Impreso el 10 de Mayo de 2022 a las 11:23:55 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 370 - CALI DEPTO: VALLE MUNICIPIO: CALI VEREDA: CALI
FECHA APERTURA: 16-09-2013 RADICACIÓN: 2013-77410 CON: ESCRITURA DE: 10-09-2013
CODIGO CATASTRAL: 760010100080500200040901030063COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION
NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 3270 de fecha 04-09-2013 en NOTARIA TERCERA de CALI APARTAMENTO 301 con area de 92.52M2 con coeficiente de 28.37% (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

AREA Y COEFICIENTE

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

COMPLEMENTACION:

05-06-2002 ESCRITURA 1880 DEL 29-05-2002 NOTARIA 11 DE CALI COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA, DE: TESILLO ORTEGA GUILLERMO, TESILLO ORTEGA AMPARO, TESILLO ORTEGA ELIZABETH, ORTEGA DE TESILLO ELIZABETH, TESILLO ORTEGA ADRIANA, TESILLO ORTEGA EMILSE, A: TESILLO DE CARDONA ESTHER JULIA, REGISTRADA EN LA MATRICULA 173800.-- 30-05-2000 ESCRITURA 214 DEL 01-02-2000 NOT.11 DE CALI ADJUDICACION EN SUCESION, TESILLO SALDAVA AGUSTIN, A: ORTEGA DE TESILLO ELIZABETH, TESILLO ORTEGA EMILSE, TESILLO ORTEGA GUILLERMO, TESILLO ORTEGA ESTHER JULIA, TESILLO ORTEGA ADRIANA, TESILLO ORTEGA AMPARO, TESILLO ORTEGA ELIZABETH, REGISTRADA EN LA MATRICULA 173800.-- - 30-08-1971 ESCRITURA 2363 DEL 22-07-1971 NOTARIA 1 DE CALI VENTA, DE: ALVAREZ DE VALENCIA ELVA, A: TESILLO S. AGUSTIN, REGISTRADA EN LA MATRICULA 173800.--

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO
2) KR 24 D # 33 B - 67 AP 301 AP 301 (DIRECCION CATASTRAL)
1) CARRERA 24D #33B-67 APTO 301

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

370 - 173800

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 10-09-2013 Radicación: 2013-77410

Doc: ESCRITURA 3270 del 04-09-2013 NOTARIA TERCERA de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

A: TESILLO DE CARDONA ESTHER JULIA

X C.C.31.251.439

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 10-09-2013 Radicación: 2013-77410

Doc: ESCRITURA 3270 del 04-09-2013 NOTARIA TERCERA de CALI

VALOR ACTO: \$11,500,000



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

Certificado generado con el Pin No: 220510388658847745

Nro Matrícula: 370-888153

Pagina 2 TURNO: 2022-219826

Impreso el 10 de Mayo de 2022 a las 11:23:55 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: TESILLO DE CARDONA ESTHER JULIA

CC# 31251439

A: CARDONA TESILLO GUSTAVO ADOLFO

CC# 14838437 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*2\*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación:

Fecha: 14-08-2021

SE ACTUALIZA NOMENCLATURA Y/O FICHA CATASTRAL, CON LOS SUMINISTRADOS POR CATASTRO MUNICIPAL CALI, RES. 5933-31/12/20
PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 09089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2022-219826

FECHA: 10-05-2022

EXPEDIDO EN: BOGOTA

[Handwritten signature]

El Registrador: ELIER HUMBERTO ROTAVISKY IZQUIERDO



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

Certificado generado con el Pin No: 220510866858847744

Nro Matrícula: 370-888152

Pagina 1 TURNO: 2022-219827

Impreso el 10 de Mayo de 2022 a las 11:23:55 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 370 - CALI DEPTO: VALLE MUNICIPIO: CALI VEREDA: CALI
FECHA APERTURA: 16-09-2013 RADICACIÓN: 2013-77410 CON: ESCRITURA DE: 10-09-2013
CODIGO CATASTRAL: 760010100080500200040901020062COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION
NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 3270 de fecha 04-09-2013 en NOTARIA TERCERA de CALI APARTAMENTO 201 con area de 92.52M2 con coeficiente de 28.37% (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

AREA Y COEFICIENTE

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

COMPLEMENTACION:

05-06-2002 ESCRITURA 1880 DEL 29-05-2002 NOTARIA 11 DE CALI COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA, DE: TESILLO ORTEGA GUILLERMO, TESILLO ORTEGA AMPARO, TESILLO ORTEGA ELIZABETH, ORTEGA DE TESILLO ELIZABETH, TESILLO ORTEGA ADRIANA, TESILLO ORTEGA EMILSE, A: TESILLO DE CARDONA ESTHER JULIA, REGISTRADA EN LA MATRICULA 173800.-- 30-05-2000 ESCRITURA 214 DEL 01-02-2000 NOT.11 DE CALI ADJUDICACION EN SUCESION, TESILLO SALDAVA AGUSTIN, A: ORTEGA DE TESILLO ELIZABETH, TESILLO ORTEGA EMILSE, TESILLO ORTEGA GUILLERMO, TESILLO ORTEGA ESTHER JULIA, TESILLO ORTEGA ADRIANA, TESILLO ORTEGA AMPARO, TESILLO ORTEGA ELIZABETH, REGISTRADA EN LA MATRICULA 173800.-- - 30-08-1971 ESCRITURA 2363 DEL 22-07-1971 NOTARIA 1 DE CALI VENTA, DE: ALVAREZ DE VALENCIA ELVA, A: TESILLO S. AGUSTIN, REGISTRADA EN LA MATRICULA 173800.--

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO
2) KR 24 D # 33 B - 67 AP 201 AP 201 (DIRECCION CATASTRAL)
1) CARRERA 24D #33B-67 APTO 201

DETERMINACION DEL INMUEBLE:
DESTINACION ECONOMICA:

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

370 - 173800

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 10-09-2013 Radicación: 2013-77410

Doc: ESCRITURA 3270 del 04-09-2013 NOTARIA TERCERA de CALI VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

A: TESILLO DE CARDONA ESTHER JULIA X C.C.31.251.439

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 10-09-2013 Radicación: 2013-77410

Doc: ESCRITURA 3270 del 04-09-2013 NOTARIA TERCERA de CALI VALOR ACTO: \$11,500,000



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

**Certificado generado con el Pin No: 220510866858847744**

**Nro Matrícula: 370-888152**

Pagina 2 TURNO: 2022-219827

Impreso el 10 de Mayo de 2022 a las 11:23:55 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: TESILLO DE CARDONA ESTHER JULIA	CC# 31251439	
<b>A: MORENO BAENA FULVIA MARINA</b>	<b>CC# 31876803</b>	<b>X</b>
<b>A: TESILLO ORTEGA GUILLERMO</b>	<b>CC# 16629769</b>	<b>X</b>

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 10-09-2013 Radicación: 2013-77410

Doc: ESCRITURA 3270 del 04-09-2013 NOTARIA TERCERA de CALI VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

<b>A: MORENO BAENA FULVIA MARINA</b>	<b>CC# 31876803</b>	<b>X</b>
<b>A: TESILLO ORTEGA GUILLERMO</b>	<b>CC# 16629769</b>	<b>X</b>

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 25-10-2021 Radicación: 2021-88533

Doc: ESCRITURA 3626 del 21-09-2021 NOTARIA VEINTITRES de CALI VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE PATRIMONIO DE FAMILIA COSNTITUIDO MEDIANTE ESCRITURA #3270 DEL 04-09-2013 NOTARIA 3 DE CALI.

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

<b>A: MORENO BAENA FULVIA MARINA</b>	<b>CC# 31876803</b>	
<b>A: TESILLO ORTEGA GUILLERMO</b>	<b>CC# 16629769</b>	

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 25-10-2021 Radicación: 2021-88533

Doc: ESCRITURA 3626 del 21-09-2021 NOTARIA VEINTITRES de CALI VALOR ACTO: \$115,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: MORENO BAENA FULVIA MARINA	CC# 31876803	
DE: TESILLO ORTEGA GUILLERMO	CC# 16629769	
<b>A: SALAZAR BARON LUZ MARINA</b>	<b>CC# 31886720</b>	<b>X</b>
<b>A: ZAPATA OSORIO VICTOR DARIO</b>	<b>CC# 16599108</b>	<b>X</b>

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 25-10-2021 Radicación: 2021-88533

Doc: ESCRITURA 3626 del 21-09-2021 NOTARIA VEINTITRES de CALI VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

<b>A: SALAZAR BARON LUZ MARINA</b>	<b>CC# 31886720</b>	
------------------------------------	---------------------	--



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

Certificado generado con el Pin No: 220510866858847744

Nro Matrícula: 370-888152

Pagina 3 TURNO: 2022-219827

Impreso el 10 de Mayo de 2022 a las 11:23:55 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

A: ZAPATA OSORIO VICTOR DARIO

CC# 16599108

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*6\*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: Fecha: 14-08-2021

SE ACTUALIZA NOMENCLATURA Y/O FICHA CATASTRAL, CON LOS SUMINISTRADOS POR CATASTRO MUNICIPAL CALI, RES. 5933-31/12/20  
PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 09089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2022-219827 FECHA: 10-05-2022

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: ELIER HUMBERTO ROTAVISKY IZQUIERDO



**Memorial aporta contestación demanda - Radicado: 2019-01220-00**

VELASQUEZ ABOGADOS LEX ADE CONSULTORES <lex-adeconsultores@hotmail.com>

Mié 11/05/2022 3:04 PM

Para: Juzgado 27 Civil Municipal - Valle Del Cauca - Cali <j27cmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Buenas tardes, me permito adjuntar escrito de contestación de demanda dentro del proceso de propiedad horizontal, radicado 2019-01220-00, demandada ESTHER TESILLO DE CARDONA.

Atentamente,

**LEX-ADE CONSULTORES VELASQUEZ ABOGADOS CALI (V)**

**Carrera 4 # 9-17 Ed. Marchant Oficina 311 de Cali (V)**

**Cel. 318.2265.7746 - 888.1089**

**Email. lex-adeconsultores@hotmail.com**



---

**LEX-ADE CONSULTORES**  
*VELÁSQUEZ ABOGADOS*

Santiago de Cali, mayo 10 de 2022

Señor

**JUZGADO 27 CIVIL MUNICIPAL DE CALI**

**REFERENCIA:** Proceso controversia propiedad horizontal

**RADICADO:** 2019-01220-00

**DEMANDANTE:** Guillermo Tesillo Ortega

Fulvia María Moreno Bahena

**DEMANDADO:** Esther Julia Tesillo de Cardona

Gustavo Adolfo Cardona Tesillo

**LUIS EDUARDO FORERO ZEA**, abogado en ejercicio, con domicilio profesional en la ciudad de Cali, titular de la cedula de ciudadanía No.1.107.098.023 de Cali (Valle), portador de la T.P. 356551 expedida por el C.S. de la J., actuando como apoderado judicial de la señora **ESTHER JULIA TESILLO DE CARDONA**, mayor de edad, vecino y residente en la ciudad de Cali, quien se identifica con la cedula de ciudadanía No.31.251.439 de Cali, en calidad de demandada, me permito presentar ante el despacho, contestación de demanda respecto del proceso de controversia propiedad horizontal que cursa ante el despacho con radicado 2019-01220-00. De conformidad con entrevista rendida por mi poderdante, me permito lo siguiente:

**FRENTE A LOS HECHOS**

**AL PRIMERO:** Es cierto

**AL SEGUNDO:** Es cierto.

**AL TERCERO:** Es cierto.

**AL CUARTO:** Es cierto.

**AL QUINTO:** Es cierto.

**AL SEXTO:** Es cierto.

**AL SEPTIMO:** Es cierto.

**AL OCTAVO:** No es cierto, puesto que los patios comunes A y B son de uso exclusivo de mi propiedad, como esta contemplado en el reglamento de la propiedad horizontal “vivienda tesillo”.

**AL NOVENO:** No me consta, que se pruebe.

**AL DECIMO:** Es cierto.

**AL DECIMO PRIMERO:** Es cierto.

**AL DECIMO SEGUNDO:** No es cierto, el patio común A y B es de uso exclusivo del apartamento 101 y no requiere autorización por los demás copropietarios para realizar construcción y/o modificaciones, como quedo establecido en el reglamento de constitución de propiedad horizontal elevado a escritura pública No.3626 por la notaria 23 del circuito notarial de Cali.

**AL DECIMO TERCERO:** No me consta, que se pruebe.

**AL DECIMO CUARTO:** Es cierto.

**AL DECIMO QUINTO:** No me consta, que se pruebe.

**AL DECIMO SEXTO:** No me consta, que se pruebe.

**AL DECIMO SEPTIMO:** Parcialmente cierto, la solidaridad no aplica en las circunstancias de tiempo, modo y lugar que imputa el demandante. No existen elementos de juicios suficientes para imputar la solidaridad.

**AL DECIMO OCTAVO:** Es cierto.

**AL DECIMO NOVENO:** Es cierto.

**VIGÉSIMO:** No es cierto, lo expuesto en este carece de sustento objetivo, ya que manifiesta simple apreciaciones subjetivas del deber ser. No aporta elementos de juicio necesario para soportar lo pretendido en el respectivo libelo.

## **FRENTE A LAS PRETENSIONES**

Me opongo a todas y cada una de las pretensiones propuestas por la parte demandante en el escrito de demanda. Mi oposición estará sustentada con las excepciones de merito que formulare en el acápite posterior.

### **EXCEPCIONES DE MÉRITO Y/O FONDO.**

#### **I. FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA.**

En cuanto a la legitimación en la causa por activa, es preciso determinar que existen dos clases: la de hecho y la material. La primera hace referencia a la circunstancia de obrar dentro del proceso en calidad de demandante o demandado, una vez se ha iniciado el mismo en ejercicio del derecho de acción y en virtud de la correspondiente pretensión procesal, mientras que la segunda da cuenta de la participación o vínculo que tienen las personas, con el acaecimiento de los hechos que originaron la formulación de la demanda. En este sentido, no siempre quien se encuentra legitimado de hecho tiene que estarlo materialmente, en consideración a que, si bien puede integrar una de las partes de la litis, ello no implica que frente a la ley tenga un interés jurídico sustancial en cuanto al conflicto. La ausencia de legitimación en la causa no inhibe al juzgador para pronunciarse de mérito, en consideración a que ésta es un elemento de la pretensión y no de la acción, motivo por el cual, no se relaciona con un aspecto procesal sino sustancial del litigio. De esta manera, cuando no se encuentra acreditada la legitimación material en la causa de alguna de las partes procesales, el juzgador deberá denegar las pretensiones elevadas en la demanda puesto que el demandante carecería de un interés jurídico perjudicado y susceptible de ser resarcido o el demandado no sería el llamado a reparar los perjuicios ocasionados.

Así las cosas, la legitimación en la causa por activa hace referencia a la relación sustancial que debe existir entre las partes del proceso y el interés sustancial del litigio, de tal manera que aquella persona que ostenta la titularidad de la relación jurídica material es a quien habilita la ley para actuar procesalmente. La falta de legitimación en la causa no constituye una excepción que pueda enervar las pretensiones de la demanda, sino que configura un presupuesto anterior y necesario para que se pueda proferir sentencia, en el entendido de que, si no se encuentra demostrada tal legitimación, el juez no podrá acceder a las pretensiones de la demanda.

Expuesto lo anterior, es de manifestar al despacho que la parte demandante, Guillermo Tesillo Ortega y Fulvia María Moreno Bahena, por medio de la escritura pública de compraventa No.3626 de fecha septiembre 21 de 2021,

expedida por la Notaria 23 del circuito notarial de Cali, como consta en la anotación No.005 del folio de matricula inmobiliaria No. 370-888152 de la oficina de registro e instrumentos públicos de Cali, transfirieron su derecho real de dominio y propiedad respecto del apartamentos 201 de la vivienda multifamiliar “vivienda Tesillo” ubicada en la carrera 24D # 33B-67 en la ciudad de Cali, a los señores Luz Marina Salazar Barón y Víctor Darío Zapata Osorio. Lo anterior, nos indica que la parte demandante carece de legitimación en la causa por activa, ya que no ostenta la titularidad plena y absoluta del dominio respecto la unidad jurídica que alegan el perjuicio causado.

#### PRUEBAS

- Copia certificado tradición No. 370-888152
- Copia certificado tradición No. 370-888153

#### ANEXOS

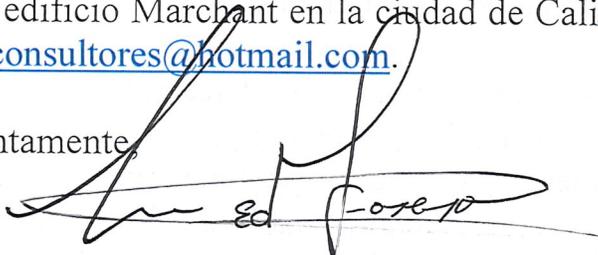
- Poder especial, amplio y suficiente.
- Los documentos relacionados en el acápite de pruebas

#### NOTIFICACIONES

**ESTHER JULIA TESILLO DE CARDONA**, recibirá notificaciones personales en la Carrera 24D # 33B-65 apartamento 101, en la ciudad de Cali, notificaciones electrónicas [indirecords7@hotmail.com](mailto:indirecords7@hotmail.com).

El suscrito recibirá notificaciones personales en la carrera 4 # 9-17 oficina 311 edificio Marchant en la ciudad de Cali, notificaciones electrónicas [lex-adeconsultores@hotmail.com](mailto:lex-adeconsultores@hotmail.com).

Atentamente,



**LUIS EDUARDO FORERO ZEA**  
C.C.1.107.098.023 de Cali  
T.P.356551 expedida por el C.S. de la J.



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

Certificado generado con el Pin No: 220510388658847745

Nro Matrícula: 370-888153

Pagina 1 TURNO: 2022-219826

Impreso el 10 de Mayo de 2022 a las 11:23:55 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 370 - CALI DEPTO: VALLE MUNICIPIO: CALI VEREDA: CALI
FECHA APERTURA: 16-09-2013 RADICACIÓN: 2013-77410 CON: ESCRITURA DE: 10-09-2013
CODIGO CATASTRAL: 760010100080500200040901030063COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION
NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 3270 de fecha 04-09-2013 en NOTARIA TERCERA de CALI APARTAMENTO 301 con area de 92.52M2 con coeficiente de 28.37% (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

AREA Y COEFICIENTE

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

COMPLEMENTACION:

05-06-2002 ESCRITURA 1880 DEL 29-05-2002 NOTARIA 11 DE CALI COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA, DE: TESILLO ORTEGA GUILLERMO, TESILLO ORTEGA AMPARO, TESILLO ORTEGA ELIZABETH, ORTEGA DE TESILLO ELIZABETH, TESILLO ORTEGA ADRIANA, TESILLO ORTEGA EMILSE, A: TESILLO DE CARDONA ESTHER JULIA, REGISTRADA EN LA MATRICULA 173800.-- 30-05-2000 ESCRITURA 214 DEL 01-02-2000 NOT.11 DE CALI ADJUDICACION EN SUCESION, TESILLO SALDAVA AGUSTIN, A: ORTEGA DE TESILLO ELIZABETH, TESILLO ORTEGA EMILSE, TESILLO ORTEGA GUILLERMO, TESILLO ORTEGA ESTHER JULIA, TESILLO ORTEGA ADRIANA, TESILLO ORTEGA AMPARO, TESILLO ORTEGA ELIZABETH, REGISTRADA EN LA MATRICULA 173800.-- - 30-08-1971 ESCRITURA 2363 DEL 22-07-1971 NOTARIA 1 DE CALI VENTA, DE: ALVAREZ DE VALENCIA ELVA, A: TESILLO S. AGUSTIN, REGISTRADA EN LA MATRICULA 173800.--

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO
2) KR 24 D # 33 B - 67 AP 301 AP 301 (DIRECCION CATASTRAL)
1) CARRERA 24D #33B-67 APTO 301

DETERMINACION DEL INMUEBLE:
DESTINACION ECONOMICA:

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

370 - 173800

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 10-09-2013 Radicación: 2013-77410

Doc: ESCRITURA 3270 del 04-09-2013 NOTARIA TERCERA de CALI VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

A: TESILLO DE CARDONA ESTHER JULIA

X C.C.31.251.439

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 10-09-2013 Radicación: 2013-77410

Doc: ESCRITURA 3270 del 04-09-2013 NOTARIA TERCERA de CALI VALOR ACTO: \$11,500,000



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

Certificado generado con el Pin No: 220510388658847745

Nro Matrícula: 370-888153

Pagina 2 TURNO: 2022-219826

Impreso el 10 de Mayo de 2022 a las 11:23:55 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: TESILLO DE CARDONA ESTHER JULIA

CC# 31251439

A: CARDONA TESILLO GUSTAVO ADOLFO

CC# 14838437 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*2\*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación:

Fecha: 14-08-2021

SE ACTUALIZA NOMENCLATURA Y/O FICHA CATASTRAL, CON LOS SUMINISTRADOS POR CATASTRO MUNICIPAL CALI, RES. 5933-31/12/20
PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 09089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2022-219826

FECHA: 10-05-2022

EXPEDIDO EN: BOGOTA

[Handwritten signature]

El Registrador: ELIER HUMBERTO ROTAVISKY IZQUIERDO



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

Certificado generado con el Pin No: 220510866858847744

Nro Matrícula: 370-888152

Pagina 1 TURNO: 2022-219827

Impreso el 10 de Mayo de 2022 a las 11:23:55 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 370 - CALI DEPTO: VALLE MUNICIPIO: CALI VEREDA: CALI
FECHA APERTURA: 16-09-2013 RADICACIÓN: 2013-77410 CON: ESCRITURA DE: 10-09-2013
CODIGO CATASTRAL: 760010100080500200040901020062COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION
NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 3270 de fecha 04-09-2013 en NOTARIA TERCERA de CALI APARTAMENTO 201 con area de 92.52M2 con coeficiente de 28.37% (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

AREA Y COEFICIENTE

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

COMPLEMENTACION:

05-06-2002 ESCRITURA 1880 DEL 29-05-2002 NOTARIA 11 DE CALI COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA, DE: TESILLO ORTEGA GUILLERMO, TESILLO ORTEGA AMPARO, TESILLO ORTEGA ELIZABETH, ORTEGA DE TESILLO ELIZABETH, TESILLO ORTEGA ADRIANA, TESILLO ORTEGA EMILSE, A: TESILLO DE CARDONA ESTHER JULIA, REGISTRADA EN LA MATRICULA 173800.-- 30-05-2000 ESCRITURA 214 DEL 01-02-2000 NOT.11 DE CALI ADJUDICACION EN SUCESION, TESILLO SALDAVA AGUSTIN, A: ORTEGA DE TESILLO ELIZABETH, TESILLO ORTEGA EMILSE, TESILLO ORTEGA GUILLERMO, TESILLO ORTEGA ESTHER JULIA, TESILLO ORTEGA ADRIANA, TESILLO ORTEGA AMPARO, TESILLO ORTEGA ELIZABETH, REGISTRADA EN LA MATRICULA 173800.-- - 30-08-1971 ESCRITURA 2363 DEL 22-07-1971 NOTARIA 1 DE CALI VENTA, DE: ALVAREZ DE VALENCIA ELVA, A: TESILLO S. AGUSTIN, REGISTRADA EN LA MATRICULA 173800.--

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO
2) KR 24 D # 33 B - 67 AP 201 AP 201 (DIRECCION CATASTRAL)
1) CARRERA 24D #33B-67 APTO 201

DETERMINACION DEL INMUEBLE:
DESTINACION ECONOMICA:

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

370 - 173800

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 10-09-2013 Radicación: 2013-77410

Doc: ESCRITURA 3270 del 04-09-2013 NOTARIA TERCERA de CALI VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

A: TESILLO DE CARDONA ESTHER JULIA X C.C.31.251.439

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 10-09-2013 Radicación: 2013-77410

Doc: ESCRITURA 3270 del 04-09-2013 NOTARIA TERCERA de CALI VALOR ACTO: \$11,500,000



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

**Certificado generado con el Pin No: 220510866858847744**

**Nro Matrícula: 370-888152**

Pagina 2 TURNO: 2022-219827

Impreso el 10 de Mayo de 2022 a las 11:23:55 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: TESILLO DE CARDONA ESTHER JULIA	CC# 31251439	
<b>A: MORENO BAENA FULVIA MARINA</b>	<b>CC# 31876803</b>	<b>X</b>
<b>A: TESILLO ORTEGA GUILLERMO</b>	<b>CC# 16629769</b>	<b>X</b>

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 10-09-2013 Radicación: 2013-77410

Doc: ESCRITURA 3270 del 04-09-2013 NOTARIA TERCERA de CALI VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

<b>A: MORENO BAENA FULVIA MARINA</b>	<b>CC# 31876803</b>	<b>X</b>
<b>A: TESILLO ORTEGA GUILLERMO</b>	<b>CC# 16629769</b>	<b>X</b>

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 25-10-2021 Radicación: 2021-88533

Doc: ESCRITURA 3626 del 21-09-2021 NOTARIA VEINTITRES de CALI VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE PATRIMONIO DE FAMILIA COSNTITUIDO MEDIANTE ESCRITURA #3270 DEL 04-09-2013 NOTARIA 3 DE CALI.

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

<b>A: MORENO BAENA FULVIA MARINA</b>	<b>CC# 31876803</b>	
<b>A: TESILLO ORTEGA GUILLERMO</b>	<b>CC# 16629769</b>	

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 25-10-2021 Radicación: 2021-88533

Doc: ESCRITURA 3626 del 21-09-2021 NOTARIA VEINTITRES de CALI VALOR ACTO: \$115,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: MORENO BAENA FULVIA MARINA	CC# 31876803	
DE: TESILLO ORTEGA GUILLERMO	CC# 16629769	
<b>A: SALAZAR BARON LUZ MARINA</b>	<b>CC# 31886720</b>	<b>X</b>
<b>A: ZAPATA OSORIO VICTOR DARIO</b>	<b>CC# 16599108</b>	<b>X</b>

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 25-10-2021 Radicación: 2021-88533

Doc: ESCRITURA 3626 del 21-09-2021 NOTARIA VEINTITRES de CALI VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

<b>A: SALAZAR BARON LUZ MARINA</b>	<b>CC# 31886720</b>	
------------------------------------	---------------------	--



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

Certificado generado con el Pin No: 220510866858847744

Nro Matrícula: 370-888152

Pagina 3 TURNO: 2022-219827

Impreso el 10 de Mayo de 2022 a las 11:23:55 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

A: ZAPATA OSORIO VICTOR DARIO

CC# 16599108

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*6\*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: Fecha: 14-08-2021

SE ACTUALIZA NOMENCLATURA Y/O FICHA CATASTRAL, CON LOS SUMINISTRADOS POR CATASTRO MUNICIPAL CALI, RES. 5933-31/12/20
PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 09089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2022-219827 FECHA: 10-05-2022

EXPEDIDO EN: BOGOTA

[Handwritten signature]

El Registrador: ELIER HUMBERTO ROTAVISKY IZQUIERDO





**LEX-ADE CONSULTORES**  
**VELÁSQUEZ ABOGADOS**

Señor (a):  
**JUEZ(a) VEINTISIETE CIVIL MUNICIPAL DE CALI (VALLE)**  
[j27cmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j27cmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co)  
Santiago de Cali (Valle – Colombia)

Referencia: MANDATO PODER ESPECIAL  
Proceso: VERBAL SUMARIO (Numeral 1ero. del artículo 390 del C.G.P. corregido por el artículo 7 de la Ley 1736 de 2012) -  
CONTROVERSIAS SOBRE PROPIEDAD  
HORIZONTAL (Artículos 18 y 58 de la Ley 675 de 2001)  
Demandante: GUILLERMO TESILLO ORTEGA  
Demandado: ESTHER JULIA TESILLO CARDONA y otro  
Radicación: 2019-01220-00

**ESTHER JULIA TESILLO DE CARDONA**, hoy **ESTHER JULIA TESILLO ORTEGA**, mayor de edad, residente en la ciudad de OTTAWA – CANADA, identificada con la C.C. No. 31.251.439 de Cali (Valle), haciendo uso de mi derecho de libre disposición, respetuosamente me permito manifestar a su señoría, que por ante el presente memorial, CONFIERO PODER ESPECIAL TAN AMPLIO Y SUFICIENTE COMO SEA NECESARIO, al **Dr. PAULO CESAR DAZA ZÚÑIGA**, abogado en ejercicio, titular de la C.C. No. 76.334.333 de Bolívar (Cauca) y portador de la T.P. No. 217.181 del C.S. de la J. para que en mi nombre y representación, actúe dentro del proceso verbal sumario por CONTROVERSIA SOBRE PROPIEDAD HORIZONTAL reglado por el numeral 1ero. del artículo 390 del C.G.P. corregido por el artículo 7 de la Ley 1736 de 2012, y que nos remite a los eventos previstos en los artículos 18 y 58 de la Ley 675 de 2001; acción judicial que se invoca por cuenta del Sr. **GUILLERMO TESILLO ORTEGA** y otra, y que se relaciona con la copropiedad constituida a través de la escritura pública No. 3270 del 04 de septiembre del 2013 otorgada en la Notaria Tercera del Circulo de Cali, en donde igualmente se protocolizó el reglamento de propiedad horizontal del “EDIFICIO VIVIENDA TESILLO”, del cual hace parte el apartamento 101 ubicado en la Cra. 24D No. 33B - 65 Barrio Santa Mónica Popular de Cali (Valle), distinguido con la matricula inmobiliaria No. 370-888151, de la oficina de registro de instrumentos públicos de Cali.

Mi apoderado además de las facultades aquí otorgadas, y las conferidas en el artículo 77 del Código General del Proceso, podrá recibir cualquier suma de dinero en mi nombre, sustituir poder, desistir, transigir, conciliar, renunciar, denunciar, reasumir, interponer recursos ordinarios y extraordinarios, presentar incidentes, así como argumentar y solicitar nulidades.



# LEX-ADE CONSULTORES VELÁSQUEZ ABOGADOS

Así mismo, manifiesto bajo la gravedad del juramento, que a la fecha de la firma del presente documento no le he otorgado o conferido poder a otro profesional en derecho, bajo los mismos términos y condiciones con los que he facultado al presente abogado.

Sírvanse reconocer personería sustantiva y adjetiva a mi apoderado, en los términos y para los efectos del presente mandato sin que sea óbice para argüir falta o insuficiencia de poder para actuar en procura y defensa de los derechos e intereses de mí persona.

Atentamente,

  
**ESTHER JULIA TESILLO ORTEGA**  
C.C. No.31.251.439 de Cali (Valle).

Acepto,

**Dr. PAULO CESAR DAZA ZÚÑIGA**  
C.C. No. 76.334.333 de Bolívar (Cauca)  
T.P No. 217.181 del C.S de la J

CONSULADO DE COLOMBIA  
OTTAWA - CANADA  
RECONOCIMIENTO DE FIRMA  
REC. DE FIRMA EN DOCUMENTO PRIVADO

En la ciudad de OTTAWA el 17 septiembre 2020 03:30 PM compareció ante el cónsul: ESTHER JULIA TESILLO DE CARDONA identificado(a) con CÉDULA DE CIUDADANÍA 31251439, CALI - VALLE, quien manifestó que la firma que aparece en el presente documento es suya y que asume el contenido del mismo. Con destino a: A QUIEN CORRESPONDA.

El Ministerio de Relaciones Exteriores de Colombia, no asume responsabilidad por el contenido del documento.



Firma del Interesado

MINISTERIO DE RELACIONES EXTERIORES DE COLOMBIA  
NATALIA CAROLINA MANTILLA MUÑOZ  
SEGUNDO SECRETARIO CON FUNCIONES  
Firmado Digitalmente





Derechos USD 17,00  
FONDO ROTATORIO USD 12,00  
TIMBRE USD 5,00  
Fecha de Expedición: 17 septiembre 2020

Impresión No.: 1

Santiago de Cali, mayo 10 de 2022

Señor

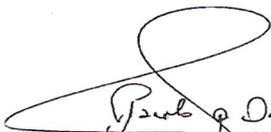
**JUZGADO 27 CIVIL MUNICIPAL DE CALI**

**REFERENCIA:** Proceso controversia propiedad horizontal  
**RADICADO:** 2019-01220-00  
**DEMANDANTE:** Guillermo Tesillo Ortega  
Fulvia María Moreno Bahena  
**DEMANDADO:** Esther Julia Tesillo de Cardona  
Gustavo Adolfo Cardona Tesillo  
**ASUNTO:** Sustitución de poder especial, amplio y suficiente

Atento saludo.

**Dr. PULO CESAR DAZA ZUÑIGA**, abogado en ejercicio, titular de la cedula de ciudadanía No.76.334.333 de Bolívar (Cauca), portador de la T.P.217.181 expedida por el C.S. de la J., actuando como apodera judicial, de la señora **ESTHER JULIA TESILLO DE CARDONA**, mayor de edad, quien se identifica con la C.C.31.251.439 de Cali (Valle), de conformidad con el poder debidamente conferido en calidad de demandada dentro del proceso de referencia, me permito SUSTITUIR poder especial, amplio y suficiente con las mismas facultades al Dr. **LUIS EDUARDO FORERO ZEA**, abogado en ejercicio, con domicilio profesional en la ciudad de Cali, titular de la cedula de ciudadanía 1.107.098.023 de Cali (Valle), portador de la T.P. 356551 expedida por el C.S. de la J., dirección de correo electrónico [luiszea99u@gmail.com](mailto:luiszea99u@gmail.com), para que conteste la demanda, proponga excepciones de mérito, realice la representación judicial en audiencia y lleve hasta su final el tramite procesal respectivo.

Atentamente,

  
**PULO CESAR DAZA ZUÑIGA**  
C.C. 76.334.333 de Bolívar (Cauca)  
T.P.217.181 expedida por el C.S. de la J.,

  
Acepta,  
**LUIS EDUARDO FORERO ZEA**  
C.C. 1.107.098.023 de Cali (Valle)  
T.P. 356551 expedida por el C.S. de la J.