

**SE ALLEGA CONTESTACION REFORMA DEMANDA Y EXCEPCIONES DE MERITO.  
PROCESO RAD: 2019-397 CONTRA MARGARITA ROSA ROA AMOROCHO Y OTRO**

lizcano morelli <lizcanomorelliabogados@gmail.com>

Mié 25/05/2022 9:04 AM

Para: Juzgado 11 Civil Circuito - Santander - Bucaramanga <j11ccbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co>; Pedro Rugeles <pedro.rugeles@rugelesyasociados.co>

 1 archivos adjuntos (17 MB)

A CONTESTACION REFORMA DEMANDA Y EXCEPCIONES RAD 2019-397.pdf;

**SARAY LIZCANO BLUN**

**ABOGADA**

**Carrera 13 No. 35-15 Oficina 501 Edificio AV Villas**

**Teléfonos: 6701630- 317-4045775**

---

*B/manga, 25 de mayo de 2022*

Señor

**JUEZ ONCE CIVIL DEL CIRCUITO**

**Bucaramanga.**

Email: [j11ccbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j11ccbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co)

Copia: [pedro.rugeles@rugelesyasociados.co](mailto:pedro.rugeles@rugelesyasociados.co)

**REF: Asunto: CONTESTACION REFORMA DE DEMANDA Y  
EXCEPCIONES DE MERITO**

Demandante: URBANAS S.A.

Demandados: MARGARITA ROSA ROA AMOROCHO Y OTRO.

Proceso: EJECUTIVO

Radicado: 2019-397.

**SARAY LIZCANO BLUN**, mayor de edad, vecina de Bucaramanga, identificada con la cédula de ciudadanía No. 37.833.631 de Bucaramanga, Abogada en ejercicio portadora de la T.P. No. 80.643 del C.S.J., obrando en condición de apoderada de la señora **MARGARITA ROSA ROA AMOROCHO**, mayor de edad, vecina y residente en la ciudad de Bucaramanga, identificada con la cédula de ciudadanía No. 37.819.261 de Bucaramanga y **YOMAR GOMEZ MARTINEZ**, mayor de edad, vecino de Floridablanca, identificado con la cédula de ciudadanía No. 91.154.180 de Floridablanca, representado legalmente por la señora **MARGARITA ROSA ROA AMOROCHO**, mayor de edad, vecina y residente en la ciudad de Bucaramanga, identificada con la cédula de ciudadanía No. 37.819.261 de Bucaramanga, quien actúa con poder general según Escritura Pública No. 84 del 22 de Enero del 2020 de la Notaría Octava de Bucaramanga, correo electrónico: [colinadelviento@hotmail.com](mailto:colinadelviento@hotmail.com), Respetuosamente procedo a contestar la **REFORMA DE LA DEMANDA** de la referencia, dentro del término legal oportuno, con base en el artículo 118 del C.G.P. inciso 4 y Artículo 93 numeral 4 del C.G.P. en los términos que a continuación se indica:

**FRENTE A LOS HECHOS**

**AI HECHO No.1.-** Es cierto, por cuanto se aporta la prueba documental que lo demuestra.

**AL HECHO No. 2.-** Es cierto, tal como consta en el folio de matrícula inmobiliaria No. 300-385293 de la oficina de Instrumentos públicos de Bucaramanga, el señor **YOMAR GOMEZ MARTINEZ**, es propietario del lote No. 8 en el 85.6% y **MARGARITA ROA AMOROCHO** en el 14.4 %.

**AL HECHO No. 3.-** Es cierto, lo constata el folio de matrícula inmobiliaria **No. 300-385295** de la oficina de Instrumentos públicos de Bucaramanga, el señor **YOMAR GOMEZ MARTINEZ**, es propietario del Lote No. 8 en el 85.6% y **MARGARITA ROA AMOROCHO** en el 14.4 %.

**AL HECHO No. 4.-** Es parcialmente cierto, por cuanto es cierto que el valor señalado por el Demandante **NOVECIENTOS SETENTA MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA MIL NOVECIENTOS VEINTIÚN PESOS (\$970.640.921) M/cte** es el precio que estipula la promesa de venta, pero no es cierto que esa suma de dinero la debían pagar los demandados en dinero, sino que como lo dice la Promesa de Venta, ese era el valor que debían pagar los Compradores, de una transacción de el cumplimiento de unas obligaciones de las dos partes, pactadas en promesa de venta del 31 de marzo de 2011, en las que el comprador **URBANAS S.A** , se comprometía a realizar unas obras en el CONJUNTO COLINA DEL VIENTO- CONDOMINIO PUNTA RUITOQUE, como eran; a.- Vinculación a la Unidad Inmobiliaria cerrada (UIC);b) Obras de infraestructura por medio de un contrato de obra civil en el CONJUNTO COLINA DEL VIENTO- PUNTA RUITOQUE; c.- La reubicación de las redes eléctricas dentro del CONJUNTO COLINA DEL VIENTO-PUNTA RUITOQUE; y a cambio del cumplimiento de dichas obras los Demandados **YOMAR GOMEZ MARTINEZ y MARGARITA ROSA AMOROCHO**, para el pago de dichas obras le suscribirían las Escrituras de los Lotes Números 8 y 10 del conjunto COLINA DEL VIENTO- CONDOMINIO PUNTA RUITOQUE, lo que demuestra que no fue que sería una suma de dinero que debía ser pagada por los Demandados como lo manifiesta el Demandante, sino una obligación de hacer.

De otra parte, las partes también pactaron que el precio total de las obras que realizaría **URBANAS** a cambio de suscribir los vendedores las Escrituras de los Lotes No. 8 y 10 del CONJUNTO COLINA DEL VIENTO- PUNTA RUITOQUE, se distribuiría de la siguiente manera:

a.- La suma de **QUINIENTOS TRECE MILLONES DE PESOS (\$513.000.000) M/cte** corresponderían por compensación de la vinculación que le haría **URBANAS S.A.** a todo el CONJUNTO COLINA DEL VIENTO- CONDOMINIO PUNTA RUITOQUE, a la UNIDAD INMOBILIARIA CERRADA (UIC), no ha un derecho solamente, sino que debían vincularlos, lo que significaba que **URBANAS** debía hacer parte al CONJUNTO COLINA DEL VIENTO- CONDOMINIO PUNTA RUITOQUE, de el encerramiento y entrada por la misma portería de que hacían parte los CONJUNTOS PUNTA RUITOQUE UNO y PUNTA RUITOQUE DOS de propiedad de **URBANAS S.A.**, si esto se cumplía los señores **YOMAR GOMEZ MARTINEZ y MARGARITA ROSA AMOROCHO**, compensarían para la suscripción de las Escrituras de los Lotes No. 8 y 10 del CONJUNTO COLINA DEL VIENTO- CONDOMINIO PUNTA RUITOQUE, en la suma de **QUINIENTOS TRECE MILLONES DE PESOS (\$513.000.000) M/cte**.

Pero resulta que **URBANAS S.A.** no cumplió con incluir en la UIC a el CONJUNTO COLINA DEL VIENTO- PUNTA RUITOQUE, tal como lo prueba la Resolución No. 36 del día 8 de Abril de 2019, expedida a la secretaria Interior del Municipio de Floridablanca, la cual mi poderdante resolvió sacarla, en vista de tantas reclamaciones que les hizo en varias oportunidades sin ser atendidos por **URBANAS S.A.** como lo comprueban las siguientes pruebas documentales que se aportan: Carta del 3 de marzo de 2017, donde le contesta **URBANAS S.A.** que para vincularse debía firmar una Escritura Adicional y cancelar aportes, algo ilógico si habían pactado un precio de **QUINIENTOS TRECE MILLONES DE PESOS (\$513.000.000) M/cte**, también lo prueba la carta de fecha 7 de Febrero de 2017 que se aporta, donde se demuestra su no vinculación a la UIC, otra prueba documental esta la Tutela que le tuvieron que hacer los Demandados a **URBANAS S.A.**, por su no cumplimiento a la UIC, otra prueba es la carta de fecha 16 de marzo de 2017.

Así mismo en este valor estaba incluido dentro la vinculación a la UIC, que harían parte del goce y uso de las zonas comunes de la UIC, como eran: área social compuesta por cancha múltiple y club house que contiene terraza, piscina para adultos y niños, parqueaderos comunales, salón social, salón vip, batería de baños, salón de juego, gimnasio, zonas húmedas compuesta de baños turcos, lokers, futuro mirador, portería principal, vías de acceso principal y oficina de administración con baño.

Las anteriores obligaciones no fueron cumplidas como las prometieron, dado que **URBANAS S.A.** cobra **QUINIENTOS TRECE MILLONES DE PESOS (\$513.000.000) M/cte** por la incorporación al disfrute de dichas zonas comunes que ofreció, pero las realizó de manera diferente, les hablo a los Demandados de un CLUB CONDOMINIO, como lo registra el brochure del proyecto que se aporta; para finalmente entregar una zona tipo B del conjunto (que exigen en general todas las curadurías para la respectiva licencia de Urbanismo y construcción), la cual le correspondería PUNTA RUITOQUE 1 y PUNTA RUITOQUE 2 y además los puso a compartir esa zona social del Conjunto de ellos con otros conjuntos, en este caso Colina del Viento ( que tiene su zona tipo B en una extensión de 1.475 metros cuadrados), según resolución No. 0120 de 24 de octubre de 2011 de la curaduría No. 1 de Floridablanca y Altos de Ritoque aún sin desarrollar, pero que en su primer licenciamiento ya las contemplaba.

Dado lo anteriormente expuesto pretende el Demandante le paguen el dinero los Demandados, cuando su obligación era suscribir las Escrituras de los Lotes 8 y 10 del CONJUNTO COLINA DEL VIENTO.

Otras pruebas documentales que se aportan y que demuestran el incumplimiento de Urbanas S.A. son: la carta de fecha 26 de octubre de 2013, carta del 19 de enero de 2011, carta de diciembre 20 de 2010, carta del 21 de octubre de 2010, carta del 28 de mayo de 2010, carta del 18 de mayo de 2010, carta del 21 de abril de 2009 y carta del 02 de febrero de 2009 y otras más que aportamos en la presente contestación de demanda.

Otro de los incumplimientos de **URBANAS S.A.** consistió en que no sacaron personería jurídica sino hasta el año 2019, y sin embargo le cobraron a mi poderdante, cuotas de administración por 9 años, sin tener derecho porque no era procedente sin tener personería jurídica. (Mirar carta del 10 de febrero 2017).

Lo anterior demuestra y prueba el grave incumplimiento de las obligaciones de **URBANAS S.A.**, que hicieron que los hoy Demandados no cumplieran con su obligación y menos tengan la desfachatez el Demandante de cobrar esta suma de dinero por lo que los Demandados no han recibido, luego según Artículo 1.609 del Código Civil, no están en mora de cumplir sus obligaciones.

b.- En cuanto al pago de la suma de **CUATROCIENTOS MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA Y SEIS MIL CIENTO NOVENTA Y CUATRO PESOS (\$400.876.194) M/cte**, que corresponden a obras de infraestructura que debía realizar **URBANAS S.A.** en el CONJUNTO COLINA DEL VIENTO-CONDOMINIO PUNTA RUITOQUE, basado en el contrato de obra civil que se aporta al proceso, cuya fecha de inicio del contrato de obra debía iniciar el día 25 de abril de 2011 y tenía un plazo de 8 meses para ejecutarlo, es decir debía finalizar el día 25 de diciembre de 2011, pudiéndose prorrogar por tres meses más en caso de no encontrarse las condiciones del suelo adecuadas, mediante comunicación escrita del Contratista al Contratante, en un término no menor a 30 días calendario, antes de la fecha establecida para la terminación de la obra.

Lo anterior no fue cumplido por **URBANAS S.A.**, como lo demuestra el Acta No. 0001 de fecha 21 de febrero de 2011, en donde consta que el contrato se inició el 16 de mayo de 2011 y finalizó el día 09 de septiembre de 2013 y sin dejar concluido como se prueba con el Acta No. 006 de dicha fecha.

Por otra parte, la obra nunca le fue entregada por **URBANAS S.A.** a los Demandados, tal como lo ordenaba la Clausula Décima Segunda del Contrato de Obra Civil obrante al proceso y lo prueba el Acta No. 6 de fecha 9 de septiembre de 2013.

Por lo tanto, salta a la vista un atraso de más de un año y medio sin justificación alguna y causando graves inconvenientes a un propietario que en ese momento vivía en el conjunto en la Casa No. 9, pero ya no reside allí.

Si bien es cierto **URBANAS S.A.** realizó algunas obras como fue el alcantarillado, redes de acueducto y estación de bombeo que quedo sin funcionamiento, es decir, lo hizo de manera irregular, como fue la instalación de las bombas para el agua y la instalación de las redes eléctrica, por ello mi poderdante realizó una cotización y se la hicieron por la suma de **SEIS MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS SETENTA Y CINCO PESOS (\$6.893.975) M/cte** (prueba documental que se aporta y donde también consta que hicieron mal las adecuaciones eléctricas y refracción a tablero de control con alteración automática de dos electrobombas y hay que reponer los guarda motores

genéricos, hay que arreglar el taller de las electrobombas caracol de 15HP 5.0, cambio de rodamientos, sello mecánico recubrimiento de aislamiento térmico y ajuste de tapas.

No contentos con lo anterior, **URBANAS S.A** les cerró la entrada al conjunto por la puerta principal sin previo aviso, lo que les ocasionó a los Demandados daños y perjuicios, dado que tuvieron que parar las ventas por cerca de dos años, eso ocurrió cuando estuvo haciendo el desarrollo de los CONJUNTOS PUNTA RUITOQUE 1 y 2.

Por lo tanto, Señor Juez, como pretender **URBANAS S.A.** cobrar o exigir cumplimiento a los Demandados, ya sea de este dinero o de suscribir las Escrituras Públicas de los Lotes No. 8 y 10 del CONJUNTO COLINA DEL VIENTO- CONDOMINIO PUNTA RUITOQUE, cuando no cumplió con sus obligaciones, lo que generó que mi poderdante y el señor **YOMAR GOMEZ MARTINEZ**, no tuvieran que cumplir con las suyas.

c.- Con relación al pago por la suma de **CINCUENTA Y SEIS MILLONES SETECIENTOS SESENTAS Y CUATRO MIL SETECIENTOS VEINTISIETE PESOS (\$56.764.727) M/cte** que era un saldo, como abono a la suma de **CIENTO CINCUENTA Y NUEVE MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS VEINTISÉIS PESOS (\$159.644.226) M/cte** que señala el Demandante, por concepto de REUBICACION DE LAS REDES ELECTRICAS en la línea 34.5 en los predios de COLINA DEL VIENTO.

Respecto a lo anterior, **URBANAS S.A.** sumo el rubro de los **CIENTO CINCUENTA Y NUEVE MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS VEINTISÉIS PESOS (\$159.644.226) M/cte**, que se los cruzaban con la servidumbre de paso que ya tenían y la borrarón y les dijeron que tenían que entrar por la puerta principal del condominio como lo dice el Pagaré y dejaron a los Demandados sin consulta previa, una servidumbre de red eléctrica dentro del CONJUNTO COLINA DEL VIENTO, la cual abarcaría la condición eléctrica de todo el Condominio y los CONJUNTOS PUNTA RUITOQUE 1 Y 2 de propiedad de **URBANAS S.A** con un metraje de 21.36 metros y esta área era vendible para el CONJUNTO COLINA DEL VIENTO y ocupando un espacio de 25 metros cuadrados, pero le han venido poniendo problemas, diciendo que no pagan administración.

Otro perjuicio más para el CONJUNTO COLINA DEL VIENTO que ocasionó **URBANAS S.A.** fue la instalación en la entrada del CONJUNTO COLINA DEL VIENTO la caja de maniobras que los beneficiaba a ellos también, fue por ello que los Demandados le reclamaron a **URBANAS S.A.**, acerca de las servidumbres y nunca **URBANAS S.A.** les atendió los reclamos, y a hora si pretende que le paguen por lo mal que hizo todo y por todos los perjuicios que les ocasionó, y como Contratante incumplido no puede exigir su cumplimiento, artículo 1609 del C.C.

**AL HECHO No. 5.-** No es cierto, que **URBANAS S.A.** hubiese cumplido a cabalidad con todas sus obligaciones, todo lo contrario su incumplimiento fue lo que ocasionó todo este pleito, tal como lo señaló en el Hecho anterior **URBANAS S.A.** cobra **QUINIENTOS TRECE MILLONES DE PESOS (\$513.000.000) M/cte** por la incorporación al disfrute de dichas zonas comunes que ofreció, pero las realizó de manera diferente, les hablo a los Demandados de un CLUB CONDOMINIO, como lo registra el brochure del proyecto que se aporta; para finalmente entregar una zona tipo B del conjunto (que exigen en general todas las curadurías para la respectiva licencia de Urbanismo y construcción), la cual le correspondería PUNTA RUITOQUE 1 y PUNTA RUITOQUE 2 y además los puso a compartir esa zona social del Conjunto de ellos con otros conjuntos, en este caso COLINA DEL VIENTO ( que tiene su zona tipo B en una extensión de 1.475 metros cuadrados), según Resolución No. 0120 de 24 de octubre de 2011 de la Curaduría No. 1 de Floridablanca y Altos de Ritoque aún sin desarrollar, pero que en su primer licenciamiento ya las contemplaba.

B.- En cuanto al pago de la suma de **CUATROCIENTOS MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA Y SEIS MIL CIENTO NOVENTA Y CUATRO PESOS (\$400.876.194) M/cte**, que corresponden a obras de infraestructura que debía realizar **URBANAS S.A.** en el CONJUNTO COLINA DEL VIENTO- CONDOMINIO PUNTA RUITOQUE, basado en el Contrato de Obra Civil que se aporta al proceso, cuya fecha de inicio del contrato de obra debía iniciar el día 25 de abril de 2011 y tenía un plazo de 8 meses para ejecutarlo, es decir debía finalizar el día 25 de diciembre de 2011, pudiéndose prorrogar por tres meses más en caso de no encontrarse las condiciones del suelo adecuadas, mediante comunicación

escrita del Contratista al Contratante, en un término no menor a 30 días calendario, antes de la fecha establecida para la terminación de la obra.

Lo anterior no fue cumplido por **URBANAS S.A.**, como lo demuestra el Acta No.0001 de fecha 21 de febrero de 2011, en donde consta que el contrato se inició el 16 de mayo de 2011 y finalizó el día 09 de septiembre de 2013 y sin dejar concluido como se prueba con el Acta No.006 de dicha fecha.

Por otra parte, la obra nunca le fue entregada por **URBANAS S.A.** a los Demandados, tal como lo ordenaba la Clausula Décima Segunda del contrato de obra civil obrante al proceso y lo prueba el Acta No. 6 de fecha 9 de septiembre de 2013.

Por lo tanto, salta a la vista un atraso de más de un año y medio sin justificación alguna y causando graves inconvenientes a un propietario que en ese momento vivía en el Conjunto en la Casa No. 9, pero ya no reside allí.

Si bien es cierto **URBANAS S.A.** realizó algunas obras como fue el alcantarillado, redes de acueducto y estación de bombeo que quedo sin funcionamiento, es decir, lo hizo de manera irregular, como fue la instalación de las bombas para el agua y la instalación de las redes eléctrica, por ello mi poderdante realizó una cotización y se la hicieron por la suma de \$6.893.975 (prueba documental que se aporta y donde también consta que hicieron mal las adecuaciones eléctricas y refracción a tablero de control con alteración automática de dos electrobombas y hay que reponer los guarda motores genéricos, hay que arreglar el taller de las electrobombas caracol de 15HP 5.0, cambio de rodamientos, sello mecánico recubrimiento de aislamiento térmico y ajuste de tapas.

No contentos con lo anterior, **URBANAS S.A** les cerró la entrada al conjunto por la puerta principal sin previo aviso, lo que les ocasionó a los demandados daños y perjuicios, dado que tuvieron que parar las ventas por cerca de dos años, eso ocurrió cuando estuvo haciendo el desarrollo de los conjuntos punta Ruitoque 1 y 2.

Lo anterior demuestra que no es cierto que cumplieron lo pactado en el Contrato de Obra Civil, ni los acuerdos de voluntades referidos en el Hecho 1, ni en el contrato de promesa de venta, para tener derecho a la suscripción de las Escrituras Públicas de los Lotes 8 y 10 del CONJUNTO COLINA DEL VIENTO, que se supeditaba a que si **URBANAS S.A.** cumplía sus obligaciones tal como se pactó en la Promesa de Venta del 31 de marzo de 2011, y Acta de Conciliación de la Cámara de Comercio del 03 de octubre 2014, a cambio de ello los señores **MARGARITA ROSA ROA AMOROCHO** y **YOMAR GOMEZ MARTINEZ**, cumplirían con su obligación de suscribir las Escrituras de los Lotes No. 8 y 10 del CONJUNTO COLINA DEL VIENTO. CONDOMINIO PUNTA RUITOQUE, pero ante el incumplimiento de **URBANAS S.A.** el negocio jurídico de compraventa no pudo ser cumplido por los Prometientes Vendedores y ahora pretende cobrar dineros que no fueron pactados que no debían pagar en dinero los Demandados y por obligaciones que no cumplió el Demandante.

**AL HECHO No.6.-** Es cierto que los aquí Demandados suscribieron el Pagaré base de ejecución del presente Proceso Ejecutivo basado en el acuerdo de voluntades del 31 de marzo de 2011 con base en los Lotes 8 y 10, pero haciendo la salvedad que este documento y título valor están prescritos.

**AL HECHO No. 7.-** Es cierto, como lo reconocen el Demandante que el comprador **URBANAS S.A.**, ante el incumplimiento, solicitaron una Audiencia de Conciliación en la Cámara de Comercio el día 03 de octubre de 2014, todo con el fin de reformar o hacer otro si a la Promesa de Venta a las fechas de suscripción de las Escritura Públicas de los Lotes No. 8 y 10 del CONJUNTO COLINA DEL VIENTO y acordaron otras fechas de Escrituración y entrega de los inmuebles prometidos en venta y el pago de administración, pero no se estipulo el pagar sumas de dinero, ni la firma del Pagaré, tal como lo relata el contexto del Acta de Conciliación ante la Cámara de Comercio.

**AL HECHO No. 8.-** Es cierto, el acta de conciliación modificó la fecha de escrituración y la entrega de los Lotes Números 8 y 10 del CONJUNTO COLINA DEL VIENTO- PUNTA RUITOQUE y que dejaron vigentes las demás Cláusulas del Contrato de Promesa de Venta, pero no pactaron que los aquí Demandados debían pagar suma de dinero alguna, ni hicieron alusión al Acuerdo del 24 de enero de 2008, ni al Acuerdo de fecha 31 de marzo de 2011, ni al Pagaré.

**AL HECHO No. 9.-** Es falso que mi cliente se hubiese obligado de manera clara, expresa y actualmente exigible, ni tenían conocimiento de que **URBANAS S.A.** hubiera cumplido sus obligaciones, todo lo contrario siempre han tenido el pleno conocimiento de que **URBANAS S.A.** han incumplido casi la totalidad de todas sus obligaciones, como lo dije anteriormente y lo demuestro con pruebas documentales, si los Demandados se obligaron no fue ellos solos, luego ambos deben cumplir sus obligaciones y por culpa del incumplimiento de **URBANAS S.A.** fue el motivo por el que los señores **MARGARITA ROSA ROA AMOROCHO y YOMAR GÓMEZ MARTÍNEZ**, incumplieran.

**AL HECHO No. 10.-** Es parcialmente cierto, por cuanto es cierto que la señora **ELSA TRILLOS SIERRA**, como representante de **URBANAS S.A.**, se hizo presente el día 03 de diciembre de 2014 en la Notaría Octava de Bucaramanga, pero no es cierto que los señores **MARGARITA ROSA ROA AMOROCHO y YOMAR GÓMEZ MARTÍNEZ**, no hubieran comparecido, ellos sí comparecieron a la Notaría mencionada, el día y la hora pactada, como lo demuestra y prueba el Acta de Comparecencia No. 27 que se aporta, pero al extrañar la presencia de **URBANAS S.A.**, preguntaron en la Notaría y les dijeron: Que **URBANAS S.A.** había comparecido dos horas antes y sacaron un acta de comparecencia y se fueron.

**AL HECHO No. 11.-** Es parcialmente cierto, por cuanto es cierto que el señor **LUIS FRANCISCO RUBIAL CARVAJAL** acudió a la Notaría Octava de Bucaramanga para la Escrituración del Lote No. 10, el día 4 de febrero de 2015, tal como lo demuestran las pruebas documentales que se aportan, pero lo que no es cierto es que los señores **MARGARITA ROSA ROA AMOROCHO y YOMAR GÓMEZ MARTÍNEZ**, no acudieran a la Notaría, ellos sí acudieron el día y la hora que habían pactado en el Acta de Conciliación de la Cámara de Comercio, esto lo prueba con el Acta de Comparecencia No. 03 que se anexa como prueba.

**AL HECHO No. 12.-** No es cierto, que los Demandados estén en mora para pagar sumas de dinero, sino por una obligación de hacer como es la de suscribir las Escritura Públicas de compraventa, según el Acta de Conciliación de fecha 03 de octubre de 2014, pero como es un proceso para pago de sumas de dinero, según se Libró el Mandamiento de Pago, no se encuentran en mora según Acta de Conciliación, según el Pagaré como Título Valor si es para pagar sumas de dinero, pero está prescrito.

**AL HECHO No. 13.-** Es parcialmente cierto, por cuanto es cierto que el Acta Conciliatoria del 03 de octubre de 2014 proferida por la Cámara de Comercio presta mérito ejecutivo respecto de suscribir escrituras públicas de compraventa, pero este no es un Proceso Ejecutivo por Obligación de Hacer, como lo indica el Mandamiento de Pago, sino es para pagar sumas de dinero.

En lo que respecta al valor de los inmuebles estipulados en la promesa de venta por valor de **NOVECIENTOS SETENTA MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA MIL NOVECIENTOS VEINTIUN PESOS (\$970.640.921) M/cte** no es cierto que estipule obligación a cargo de mis Poderdantes de pagar esa suma de dinero, sino que la obligación era la de firmar las Escrituras Públicas de los Lotes Números 8 y 10 del CONJUNTO COLINA CAMPESTRE.

El Título Valor Pagaré que deriva del acuerdo del 31 de marzo de 2011, si presta mérito ejecutivo en el presente Proceso Ejecutivo para pago de sumas de dinero, pero está prescrito, así como el Acuerdo en mención.

**AL HECHO No.14.-** Es cierto que los documentos con que **URBANAS S.A.**, pretende hacer valer la obligación basada en un Título Complejo este compuesto por los documentos que menciona, pero haciendo la salvedad de que solo el Pagaré es el único Título para hacer valer una obligación por pago de sumas de dinero, los demás son para una obligación de hacer.

**AL HECHO No. 15 y 16.-** Es parcialmente cierto, por cuanto si bien es cierto que se trata de un Título Complejo basado en los documentos enunciados y que por sí solos no prestan Mérito Ejecutivo y que concatenados se apoyan mutuamente; tendríamos que sacar de estos documentos el único que por sí solo presta Mérito Ejecutivo como es el Pagaré que presta Mérito Ejecutivo para pagar sumas de dinero, si tomamos los demás documentos prestan Mérito Ejecutivo solo para una obligación de hacer.

Por lo tanto, el Pagaré como Título Valor para pagos de sumas de dinero no necesita de los otros documentos para contener una obligación clara, expresa y actualmente exigible, lo único que pretendió el Demandante con la Reforma de la Demanda fue creer que con ello le quitaba al Pagaré la calidad de

Título Valor, basado en otros documentos que solo sirven para probar de dónde provino el negocio jurídico subyacente. Pero no puede dársele la condición de Título Ejecutivo simplemente al Pagaré, ya que reúne todos los requisitos para ser Título Valor.

**AL HECHO No. 17.-** Es parcialmente cierto, por cuanto es cierto, que se suscribió un Pagaré por mis Poderdantes como garantía a una obligación de hacer, pero no es cierto que por esa razón se tome como un documento y no como un Título Valor, dado que este Pagaré es negociable y los Títulos Ejecutivos no lo son y sus características son muy diferentes y se rigen por diferente legislación.

**AL HECHO No.18.-** Si bien es cierto que existía el embargo de los Lotes 8 y 10 del CONJUNTO COLINA DEL VIENTO RUITOQUE, donde mis Poderdantes debían suscribir Escrituras Públicas, eso no le quita la condición de ser una obligación de hacer y una cosa muy diferente es la obligación de hacer a la que se obligaron mis clientes y otra muy diferente la de pago de sumas de dinero.

## EN CUANTO A LAS PRETENSIONES

**A LA PRETENSION No.1.-** Me opongo al pago de la suma de dinero por valor de **NOVECIENTOS SETENTA MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA MIL NOVECIENTOS VEINTIUN PESOS (\$970.640.921) M/cte**, por concepto de capital consignados en el Pagaré, dado que dicho Título Valor se encuentra prescrito y no por el hecho de involucrarlo con los otros documentos se invalida como Título Valor ni supera la prescripción del mismo; Además de acuerdo al Artículo 619 Código de Comercio, el Título Valor es un documento que legitima el derecho literal y autónoma que en él se incorpora. Por lo tanto, el Pagaré el tenedor está legitimado para reclamar el valor representado, independiente del negocio o contrato que dio origen a la creación del Título Valor, porque no depende de ningunos otros documentos, y la única manera de invalidar un Título Valor es que no cumpla con los requisitos de Ley y que señala el Código de Comercio, pero no como el Demandante pretende inventar, sin que exista ninguna norma jurídica que lo señale.

Aunque se trate de un Título Complejo con esta Reforma de Demanda que conforman los siguientes documentos:

1.- Acuerdo de enero 24 de 2008, este Acuerdo solo fue firmado para que cuando mis Poderdantes vendieran los Lotes de COLINA DEL VIENTO fueran vinculados a la UIC, y que por cierto está prescrito este documento.

2.- Acuerdo suscrito el 31 de marzo de 2011, de donde se deriva el Pagaré está también prescrito.

3.- Promesa de Venta 31 de marzo de 2011, la cual fue reformada únicamente en lo que respecta la suscripción de las Escrituras Públicas, es decir por una obligación de hacer y no pagar sumas de dinero lo que indica que, la Promesa de Venta del 31 de marzo está prescrita, excepto en la obligación de suscribir la Escritura Pública del Lote No. 10, pero que no puede hacerse valer en este Proceso.

4.- El Acta de Conciliación del 03 de octubre de 2014, está prescrita sobre la obligación de suscribir la Escritura Pública del Lote No.8 CONJUNTO COLINA DEL VIENTO, No respecto de suscribir Escritura Pública del Lote No. 10 que era para febrero 2015, pero ni la Promesa de Venta, ni el Acta de Conciliación contienen una obligación de pagar sumas de dinero.

**A LA PRETENSION No. 2.-** Me opongo, como consecuencia de que como no prospera la primera pretensión mucho menos pueden solicitar el pago de intereses.

**A LA PRETENSION No. 3-** Me opongo por cuanto no hay prosperidad de las pretensiones 1 y 2, el que debe ser condenado en costas es el Demandante por pretender cobrar una obligación que está prescrita y caducada.

## EXCEPCIONES DE MERITO O DE FONDO

En razón a que las pretensiones carecen de fundamento fáctico y jurídico me permito proponer las siguientes Excepciones de Fondo o Mérito:

## 1.- EXCEPCION DE MERITO DENOMINADA PRESCRIPCION DEL TITULO VALOR PAGARE.

Aunque afirma el Demandante, que el Pagaré que hace parte de los Títulos complejos, no se puede tomar con la Prescripción de los Títulos Valores, sino con la de la Acción Civil, al respecto quiero que me informe en que norma estipula esto, porque la desconozco, además un Título Valor Pagaré, no se puede invalidar como Título Valor que se rige por El Código de Comercio, la única forma es que no reúna los requisitos de Ley, y si los reúne debe tomarse como ordena la Ley por las normas del Código de Comercio.

Primero me referiré a la Prescripción del Pagaré

En las pretensiones de la Reforma de la Demanda se solicita Librar Mandamiento de Pago por la suma de **NOVECIENTOS SETENTA MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA MIL NOVECIENTOS VEINTIUN PESOS (\$970.640.921) M/cte**, a título de capital de la obligación contenido en el Pagaré que se adjunta a la Reforma de la Demanda, con el Contrato de Promesa de Venta suscrito en el año 2011 y el Acuerdo del 31 de marzo de 2011, Acuerdo 2008, Acuerdo 2011, Acta de Conciliación 03 de octubre 2014, como obligación principal demanda y los intereses de mora desde el 04 de marzo de 2015.

El Despacho por auto de fecha 06 de julio de 2021 Libra Mandamiento de Pago de la Reforma de la demanda en contra de los demandados por la suma de **NOVECIENTOS SETENTA MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA MIL NOVECIENTOS VEINTIUN PESOS (\$970.640.921) M/cte**, con base en el Pagaré Título Valor como capital insoluto, los demás documentos que sirven para demostrar solo el negocio subyacente y los intereses de mora desde el día 04 de marzo de 2015, con respecto a la Reforma de la Demanda.

Lo anterior demuestra que el Título Valor base de ejecución Pagaré se regula por las normas que consagran el Código de Comercio, por lo tanto procederé a demostrar la prescripción del Título Valor Pagaré:

**SUSTANCIALMENTE:** El Artículo 789 del Código de Comercio estipula la acción cambiaria directa prescribe en tres (3) años a partir del vencimiento.

**PROCESALMENTE:** El Artículo 94 del C.G.P. estipula: La presentación de la demanda interrumpe el término para la prescripción e impide que se produzca la caducidad, siempre que se notifique el Mandamiento de Pago o la Admisión de la Demanda dentro del término de un (1) año, contado a partir del día siguiente a la notificación de la providencia al demandante, pasado este sólo se producirá con la notificación al demandado.

Las anteriores normas aplicadas al caso concreto se tiene que el Mandamiento de Pago es de fecha 06 de julio de 2021, el Demandado **YOMAR GOMEZ MARTINEZ**, representado por **MARGARITA ROSA ROA AMOROCHO**, se notifica el día 26 de marzo del 2021, la demanda se presenta el 3 de diciembre de 2019.

El vencimiento del Pagaré fue el 01 de marzo de 2015, ósea los tres años vencían el día 01 de marzo de 2018, la Demanda se presentó el día 03 de diciembre de 2019, cuando el Pagaré ya estaba prescrito.

Es por lo anteriormente señalado que esta Excepción está llamada a prosperar, dado que se configura la Causal 10 del Artículo 789 del Código de Comercio.

Así pretenda el Demandante, quitarle con esta Reforma de Demanda el valor de ser Título Valor y que lo tomemos como Título Ejecutivo, no es de recibo, dado que reúne todos los requisitos de Título Valor que señala el Código de Comercio, y por estar acompañado de los demás documentos solo sirven para determinar de dónde provino la suscripción de dicho Título Valor o son documentos que demuestran el negocio subyacente, pero no pierde su condición de ser Título Valor para cobrar sumas de dinero como se pretende en este Proceso Ejecutivo, Pagaré que se encuentra prescrito y los demás documentos contenían una obligación de hacer.

## 2.- EXCEPCION DE MERITO DENOMINADA CADUCIDAD DE LA ACCION CAMBIARIA DERIVADA DEL PAGARE

Es claro Señor Juez, que el Título Valor base de ejecución con los demás documentos y que presta mérito ejecutivo según se libra el Mandamiento de Pago es el Pagaré por valor de **NOVECIENTOS SETENTA MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA MIL NOVECIENTOS VEINTIUN PESOS (\$970.640.921) M/cte**, como capital, Título Valor que nunca fue presentado por el Demandante **URBANAS S.A.** a los señores: **YOMAR GOMEZ MARTINEZ** y **MARGARITA ROSA ROA AMOROCHO**, para su pago, solo lo está presentándolo con la presente Demanda que fue presentada el día 03 de diciembre de 2019, y en su reforma del 28 de marzo de 2021, cuando ya el Pagaré estaba prescrito, luego con la presentación de la Demanda no hubo interrupción de la Prescripción, sino que cuando se presenta la Demanda y la Reforma de la Demanda ya se había generado la Prescripción y Caducidad del Título Valor base de Ejecución. Generándose la Causal 10 del Artículo 784 del Código de Comercio.

### **3.- EXCEPCION DE NO SER EL ACTA DE CONCILIACION UN TITULO EJECUTIVO PARA COBRO DE SUMAS DE DINERO, SINO PARA EL CUMPLIMIENTO DE UNA OBLIGACION DE HACER.**

El derecho incorporado en el Acta de Conciliación de fecha 03 de octubre de 2014, fue para modificar las fechas de suscripción de las Escrituras Públicas de los Lotes No. 8 y 10 del CONJUNTO COLINA DEL VIENTO- CONDOMINIO PUNTA RUITOQUE y las fechas de entrega de los mismos; así como para cancelar administración que se adeudaba, pero no contiene la obligación de pagar una suma de dinero por valor de **NOVECIENTOS SETENTA MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA MIL NOVECIENTOS VEINTIUN PESOS (\$970.640.921) M/cte** como capital y los intereses de mora, como tampoco lo contiene la Promesa de Venta del 31 de marzo de 2011, como lo pretende la parte Demandante en las pretensiones de la Reforma de la Demanda

Con base a lo anterior, el Acta de Conciliación no presta mérito ejecutivo para el cobro de las sumas de dinero que se señalan en las Pretensiones, fue por ello que no se decretó en el Mandamiento de Pago, que no es el caso de la Presente Acción Ejecutiva.

Es por lo anteriormente expuesto que esta Excepción está llamada a prosperar.

### **4.- EXCEPCION DE MERITO DE PRESCRIPCION Y CADUCIDAD DE LA PROMESA DE VENTA DE 31 DE MARZO 2011, ACUERDO DE VOLUNTADES DEL 24 DE ENERO 2008 Y ACUERDO DE VOLUNTADES DEL 31 DE MARZO 2011**

Es claro su Señoría que conforme al Artículo 2536 del Código Civil, la Acción Ejecutiva prescribe en cinco (5) años. Por lo tanto, al mirar las fechas vemos que:

**a.-** El acuerdo de voluntades de fecha enero 24 de 2008, quedo prescrito el día 24 de enero de 2013, y la demanda se presenta 03 de diciembre de 2019, cuando ya habían transcurrido los 6 años, sin que hubiese habido una interrupción a la prescripción.

**b.-** El acuerdo de voluntades de fecha 31 de marzo de 2011, quedo prescrito el 31 de marzo de 2016, y la demanda se presentó el día 03 de diciembre de 2019.

**c.-** La promesa de venta de fecha 31 de marzo de 2011 quedo prescrito el 31 de marzo de 2016, y la demanda se presentó el día 03 de diciembre de 2019 y aunque se habló en la conciliación del 03 de octubre de 2014, sólo se interrumpió la Prescripción respecto de la obligación de hacer, es decir de suscribir por mis Poderdantes la Escritura Pública del Lote No. 8 y 10.

Lo anterior Señor Juez, demuestra que los documentos que sustentan un Título Complejo están Prescritos, lo que conlleva que esta Excepción está llamada a prosperar.

### **6.- EXCEPCION DE FONDO O MERITO DENOMINADA NO CUMPLIMIENTO DEL NEGOCIO CAUSAL O SUBYACENTE DE DONDE DERIVO LA SUSCRIPCION DEL PAGARE**

Esta excepción aparece consagrada en el Artículo 1.609 del Código Civil, al expresar que en los contratos bilaterales ninguno de los Contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras

el otro no lo cumpla por su parte, o no se allana a cumplirlo en la forma y en el tiempo debidos, por lo tanto los incumplimientos que sirven de fundamento a esta Excepción de Contrato no cumplido, deben ser infracciones emanadas del Contrato a favor de quien alega la Excepción cometidos por la Contraparte. En los Contratos bilaterales y sinalagmáticos su fundamentación radica en el principio de la ejecución simultánea de las obligaciones emanadas del contrato bilateral y desde esa perspectiva, si el Acreedor no cumple con sus obligaciones, no puede pretender que el Deudor cumpla con las suyas; el Deudor se ampara precisamente para no cumplir en el incumplimiento del Acreedor.

Claramente como lo señale en el Hecho No. 4 de esta contestación los incumplimientos por parte de **URBANAS S.A.**, configuran esta excepción.

## **7.- EXCEPCION DE MERITO NO SER EL PAGARE UN TITULO COMPLEJO QUE REGULE LA LEGISLACION CIVIL, SINO MERCANTIL, POR LO TANTO NO PODERSELE APLICAR LA PRESCRIPCION DE LA LEY CIVIL.**

En la Pretensión Primera de la Reforma de la Demanda, se solicita Librar Mandamiento de Pago por la suma de **NOVECIENTOS SETENTA MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA MIL NOVECIENTOS VEINTIUN PESOS (\$970.640.921) M/cte** consignada en el Título Valor Pagaré. Que se rige por la Legislación Mercantil, junto con otros documentos como son: Acuerdo de 2008, Acuerdo de 31 marzo de 2011, Promesa de Venta 2011, Acta de Conciliación 03 de octubre 2014, que son Títulos Ejecutivos que se rigen por la Legislación Civil, para determinar un Título Complejo según el Demandante.

El Título Valor (Pagaré) por su propia naturaleza da lugar a un Proceso Ejecutivo con Acción Ejecutiva, según Artículo 793 del Código de Comercio y también se requiere que reúna las exigencias del Artículo 621 del Código de Comercio como son: derecho incorporado y firma del creador y los requisitos del Artículo 620 del Código de Comercio.

Para el Ordenamiento Mercantil, las anteriores exigencias es la condición indispensable para el ejercicio de la Acción Cambiaria (Artículos 625 y 780 del Co. Comercio), dado que el Título Valor, es el documento necesario para legitimar el ejercicio del derecho literal autónomo en el incorporado.

La literalidad del Título Valor es el que permite que brote del Título valor la presunción de legalidad y autenticidad, porque según el Artículo 626 del Código de Comercio el suscriptor de un Título Valor quedará obligado conforme al tenor literal del mismo.

De lo anterior, se puede colegir que los títulos valores, no admiten la consideración de TITULOS COMPLEJOS, se tratan de documentos simples que por su naturaleza especial que los regula y literalizan, no permite que se confeccionen diferentes instrumentos, como en efecto lo sostuvo la jurisprudencia de la Corte Constitucional al señalar:

“La literalidad, en cambio, está relacionada con la condición que tiene el título valor para enmarcar el contenido y alcance del derecho de crédito en el incorporado; por ende serán esas condiciones literales las que definan el contenido crediticio del título valor, sin que resulten oponibles aquellas declaraciones extracartulares, que no consten en el cuerpo del mismo y con absoluta prescindencia de otros documentos o convenciones distintas al título mismo.

Según lo previsto en el negocio subyacente no afecta el contenido del derecho del crédito incorporado en el título valor.

Más adelante señala: La integración de un título valor, impide considerar el acopio de documentos, para que se suplan los requisitos generales y particulares del mismo, lo único que permite y es posible documentar, por fuera del título valor, son algunas instituciones que no tienen que ver con las menciones necesarias y estructurales de aquél, como el caso del aval que puede constar en el título o en una hoja adherida a él”.

De todo lo anterior se colige que, un título valor no deja de regirse por las normas mercantiles, por el hecho de enunciarse por el Demandante como Título Complejo, el cual no admite ser Título Complejo como se expresó anteriormente, para que se le apliqué la Prescripción de los Títulos Ejecutivos que se rigen por el Artículo 422 del C.G.P. y que tienen una prescripción de cinco (5) años

Los Títulos valores están dirigidos a garantizar la seguridad jurídica, la certeza sobre la existencia y seguridad de la obligación y la posibilidad de que el crédito incorporado en el Título sea susceptible de tráfico mercantil con la simple entrega material del Título Valor.

Esto implica que las características del negocio subyacente no afectan el contenido del derecho de crédito incorporado en el Título Valor. Pero nunca los contratos y acuerdos pueden incidir en la literalidad del crédito que contiene el título valor.

Por lo tanto, no existe norma jurídica que afirme que un Pagaré por estar acompañado de otros documentos que sustentan el origen de la creación de este Título Valor, se le deba aplicar la Prescripción de la Ley Civil.

Es por lo anterior que esta Excepción está llamada a prosperar.

## 8.- EXCEPCION GENERICA

Comedidamente solicito al Señor Juez decretar cualquier otra Excepción que encuentre probada y que no se haya señalado.

### PRUEBAS QUE SUSTENTAN LA CONTESTACION DE LA DEMANDA Y LAS EXCEPCIONES

1. Comedidamente solicito al Señor Juez, tener como pruebas las que ya se encuentran aportadas al Proceso Ejecutivo Singular por la otra demandada y es inocuo volverlas a presentar excepto el Poder General que obra en la Escritura Pública No. 84 del 22 de Enero del 2020 de la Notaría Octava de Bucaramanga, ( el cual se anexa con la respectiva constancia de vigencia de poder) y son las que a continuación enuncio:

**DOCUMENTALES:** Las siguientes pruebas documentales que se enuncian ya se encuentran aportadas al proceso mediante escrito de fecha 11 de marzo de 2021 y obran a los folios 22 a 93 de dicho memorial, por lo tanto, ruego al Señor Juez tenerlas dentro de la presente contestación de reforma demanda.

Además de las aportadas con la demanda por la parte Demandante se tengan en cuenta las siguientes:

- 1.-Copia del pagaré base de la presente acción cambiaria.

2. Acuerdo de voluntades de fecha 24 de enero de 2008, firmado entre la URBANIZADORA DAVID PUYANA S.A.-URBANAS S.A. y MARGARITA ROA AMOROCHO, YOMAR GOMES MARTÍNEZ.
3. Acuerdo de voluntades de fecha 31 de marzo de 2011, firmado entre la URBANIZADORA DAVID PUYANA S.A.-URBANAS S.A. Y MARGARITA ROA AMOROCHO, YOMAR GÓMEZ MARTÍNEZ.
4. Carta de Abril 21 de 2009 enviada a URBANAS S.A.  
Carta de mayo 18 de 2010 Enviada a URBANAS S.A
5. Acta de comparecencia Número 27 del 03 de diciembre de 2014, expedida por la Notaría Octava de Bucaramanga
6. Acta de comparecencia No.10 expedida por la Notaría Octava de Bucaramanga y acta de comparecencia No. 03 expedida por la Notaría Octava de Bucaramanga
7. Carta de febrero 02 de 2009, enviada por el Conjunto Colina del Viento a Urbanas S.A, donde reclama la no vinculación al proyecto según acuerdo de voluntades.
8. Carta de diciembre 20 de 2010 enviada por YOMAR GÓMEZ MARTÍNEZ A URBANAS S.A.
9. Carta del 28 de mayo de 2010, enviada por URBANAS S.A. a MARGARITA ROA AMOROCHO, YOMAR GÓMEZ MARTÍNEZ.
10. Carta del 21 de Octubre de 2010 enviada POR MARGARITA ROA AMOROCHO A URBANAS S.A.
11. Carta de enero 19 de 2011, al gerente de Urbanas S.A. enviada POR MARGARITA ROA AMOROCHO, YOMAR GÓMEZ MARTÍNEZ.

12. Carta del 26 de octubre de 2013, enviada por MARGARITA ROA AMOROCHO, YOMAR GÓMEZ MARTÍNEZ.
13. Demanda de acción de tutela de enero 24 de 2017 y su decisión que la concedieron el día 06 febrero de 2017.
14. Carta de fecha febrero 07 de 2017, enviada por MARGARITA ROA AMOROCHO, a el señor NICOLÁS DUARTE SAN MIGUEL representante en ese momento de URBANAS S.A.
15. Carta de Febrero 10 de 2017, enviada por la Administradora del CONJUNTO RESIDENCIAL PUNTA RUITOQUE 1 a MARGARITA ROSA ROA AMOROCHO, en respuesta a un Derecho de petición que les hizo.
16. Carta de fecha 03 de marzo de 2017 enviada por Urbanas S.A. a MARGARITA ROSA ROA AMOROCHO, en respuesta a la comunicación del 09 de febrero de 2017.
17. Carta de fecha 16 de marzo de 2017 enviada por MARGARITA ROSA ROA AMOROCHO al representante de URBANAS S.A.
18. Contrato de obra sobre las redes eléctrica donde consta la fecha en que terminaron 16 de enero de 2012.
19. Resolución No. PH-036, expedida por la Alcaldía de Floridablanca de fecha 08 de abril de 2019, donde constata el conjunto Colina del Viento-Condominio Punta Ruitoque no hace parte de la UIC.
20. Cotización de la empresa Mantenimientos asesorías y servicios de fecha 18 de febrero de 2021.
21. - Carta de febrero 15 de 2021, enviada por el abogado de Urbanas S.A. Dr. Roque Julio Villamizar Moreno, donde le exige requisitos para vincular el conjunto a la UIC, cuando le está cobrando por este concepto en este proceso.
22. Copia del registro fotográfica de la ubicación actual de la caja de maniobra.
23. Resolución 0120 del 24 de octubre de 2011 de la curaduría Urbana de Floridablanca, sobre la parcelación del condominio Colina del Viento.
24. Brochur que demuestra cómo eran las zonas comunes que ofreció Urbanas a los demandados.
25. Escritura Pública No. 84 del 22 de Enero del 2020 de la Notaria Octava de Bucaramanga , ( el cual se anexa con la respectiva constancia de vigencia de poder).
26. Acta de conciliación de fecha 03 de octubre 2014 de la cámara de comercio

## 2.- INTERROGATORIO DE PARTE

Comendidamente solicito al Señor Juez, se sirva citar y hacer comparecer al Representante legal de Urbanas S.A. a fin de que absuelva el interrogatorio de parte, que personalmente le estaré formulando.

### ANEXOS

Me permito anexar los documentos aducidos en el acápite de las pruebas.

El poder ya obra al expediente.

### NOTIFICACIONES

La suscrita las recibirá en la carrera 13 No. 35-15 oficina 501 de Bucaramanga, teléfono 6701630- 317-4045775, correo electrónico para notificaciones: [lizcanomorelliabogados@gmail.com](mailto:lizcanomorelliabogados@gmail.com). Correo electrónico para atender audiencias: [abogada.saraylizcano@gmail.com](mailto:abogada.saraylizcano@gmail.com).

Mi poderdante YOMAR GOMEZ MARTINEZ, representado por la señora Margarita Rosa Roa Amorocho, según poder general que obra en la Escritura Pública No. 84 del 22 de enero del 2020.las recibirá en la Circunvalar 35 No. 92-156 Torre Uno Apartamento 501 conjunto Britania de Bucaramanga. Correo electrónico:[colinadelviento@hotmail.com](mailto:colinadelviento@hotmail.com).

El demandante: en la dirección que, aparece en la demanda principal y el correo electrónico de la misma.

Del Señor Juez,

**SARAY LIZCANO BLUN**

C.C. No. 37.833.631 de Bucaramanga.

T.P. No. 80.643 del C.S.J.

**A DOCUMENTOS PRUEBAS CONTESTACION REFORM...**

# **SARAY LIZCANO BLUN**

## **ABOGADA**

**Carrera 13 No. 35-15 Oficina 501 Edificio AV Villas**

**Teléfonos: 6701630- 317-4045775**

*B/manga, 25 de mayo de 2022*

Señor

**JUEZ ONCE CIVIL DEL CIRCUITO**

**Bucaramanga.**

Email: [j11ccbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j11ccbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co)

Copia: [pedro.rugeles@rugelesyasociados.co](mailto:pedro.rugeles@rugelesyasociados.co)

**REF: Asunto: CONTESTACION REFORMA DE DEMANDA Y  
EXCEPCIONES DE MERITO**

Demandante: URBANAS S.A.

Demandados: MARGARITA ROSA ROA AMOROCHO Y OTRO.

Proceso: EJECUTIVO

Radicado: 2019-397.

**SARAY LIZCANO BLUN**, mayor de edad, vecina de Bucaramanga, identificada con la cédula de ciudadanía No. 37.833.631 de Bucaramanga, Abogada en ejercicio portadora de la T.P. No. 80.643 del C.S.J., obrando en condición de apoderada de la señora **MARGARITA ROSA ROA AMOROCHO**, mayor de edad, vecina y residente en la ciudad de Bucaramanga, identificada con la cédula de ciudadanía No. 37.819.261 de Bucaramanga y **YOMAR GOMEZ MARTINEZ**, mayor de edad, vecino de Floridablanca, identificado con la cédula de ciudadanía No. 91.154.180 de Floridablanca, representado legalmente por la señora **MARGARITA ROSA ROA AMOROCHO**, mayor de edad, vecina y residente en la ciudad de Bucaramanga, identificada con la cédula de ciudadanía No. 37.819.261 de Bucaramanga, quien actúa con poder general según Escritura Pública No. 84 del 22 de Enero del 2020 de la Notaría Octava de Bucaramanga, correo electrónico: [colinadelviento@hotmail.com](mailto:colinadelviento@hotmail.com), Respetuosamente procedo a contestar la **REFORMA DE LA DEMANDA** de la referencia, dentro del término legal oportuno, con base en el artículo 118 del C.G.P. inciso 4 y Artículo 93 numeral 4 del C.G.P. en los términos que a continuación se indica:

### **FRENTE A LOS HECHOS**

**AL HECHO No.1.-** Es cierto, por cuanto se aporta la prueba documental que lo demuestra.

**AL HECHO No. 2.-** Es cierto, tal como consta en el folio de matrícula inmobiliaria No. 300-385293 de la oficina de Instrumentos públicos de Bucaramanga, el señor **YOMAR GOMEZ MARTINEZ**, es propietario del lote No. 8 en el 85.6% y **MARGARITA ROA AMOROCHO** en el 14.4 %.

**AL HECHO No. 3.-** Es cierto, lo constata el folio de matrícula inmobiliaria No. 300-385295 de la oficina de Instrumentos públicos de Bucaramanga, el señor **YOMAR GOMEZ MARTINEZ**, es propietario del Lote No. 8 en el 85.6% y **MARGARITA ROA AMOROCHO** en el 14.4 %.

**AL HECHO No. 4.-** Es parcialmente cierto, por cuanto es cierto que el valor señalado por el Demandante **NOVECIENTOS SETENTA MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA MIL NOVECIENTOS VEINTIÚN PESOS (\$970.640.921) M/cte** es el precio que estipula la promesa de venta, pero no es cierto que esa suma de dinero la debían pagar los demandados en dinero, sino que como lo dice la Promesa de Venta, ese era el valor que

debían pagar los Compradores, de una transacción de el cumplimiento de unas obligaciones de las dos partes, pactadas en promesa de venta del 31 de marzo de 2011, en las que el comprador **URBANAS S.A**, se comprometía a realizar unas obras en el CONJUNTO COLINA DEL VIENTO- CONDOMINIO PUNTA RUITOQUE, como eran; a.- Vinculación a la Unidad Inmobiliaria cerrada (UIC); b) Obras de infraestructura por medio de un contrato de obra civil en el CONJUNTO COLINA DEL VIENTO- PUNTA RUITOQUE; c.- La reubicación de las redes eléctricas dentro del CONJUNTO COLINA DEL VIENTO- PUNTA RUITOQUE; y a cambio del cumplimiento de dichas obras los Demandados **YOMAR GOMEZ MARTINEZ y MARGARITA ROSA AMOROCHO**, para el pago de dichas obras le suscribirían las Escrituras de los Lotes Números 8 y 10 del conjunto COLINA DEL VIENTO- CONDOMINIO PUNTA RUITOQUE, lo que demuestra que no fue que sería una suma de dinero que debía ser pagada por los Demandados como lo manifiesta el Demandante, sino una obligación de hacer.

De otra parte, las partes también pactaron que el precio total de las obras que realizaría **URBANAS** a cambio de suscribir los vendedores las Escrituras de los Lotes No. 8 y 10 del CONJUNTO COLINA DEL VIENTO- PUNTA RUITOQUE, se distribuiría de la siguiente manera:

a.- La suma de **QUINIENTOS TRECE MILLONES DE PESOS (\$513.000.000) M/cte** corresponderían por compensación de la vinculación que le haría **URBANAS S.A.** a todo el CONJUNTO COLINA DEL VIENTO- CONDOMINIO PUNTA RUITOQUE, a la UNIDAD INMOBILIARIA CERRADA (UIC), no ha un derecho solamente, sino que debían vincularlos, lo que significaba que **URBANAS** debía hacer parte al CONJUNTO COLINA DEL VIENTO- CONDOMINIO PUNTA RUITOQUE, de el encerramiento y entrada por la misma portería de que hacían parte los CONJUNTOS PUNTA RUITOQUE UNO y PUNTA RUITOQUE DOS de propiedad de **URBANAS S.A.**, si esto se cumplía los señores **YOMAR GOMEZ MARTINEZ y MARGARITA ROSA AMOROCHO**, compensarían para la suscripción de las Escrituras de los Lotes No. 8 y 10 del CONJUNTO COLINA DEL VIENTO- CONDOMINIO PUNTA RUITOQUE, en la suma de **QUINIENTOS TRECE MILLONES DE PESOS (\$513.000.000) M/cte.**

Pero resulta que **URBANAS S.A.** no cumplió con incluir en la UIC a el CONJUNTO COLINA DEL VIENTO- PUNTA RUITOQUE, tal como lo prueba la Resolución No. 36 del día 8 de Abril de 2019, expedida a la secretaria Interior del Municipio de Floridablanca, la cual mi poderdante resolvió sacarla, en vista de tantas reclamaciones que les hizo en varias oportunidades sin ser atendidos por **URBANAS S.A.** como lo comprueban las siguientes pruebas documentales que se aportan: Carta del 3 de marzo de 2017, donde le contesta **URBANAS S.A.** que para vincularse debía firmar una Escritura Adicional y cancelar aportes, algo ilógico si habían pactado un precio de **QUINIENTOS TRECE MILLONES DE PESOS (\$513.000.000) M/cte**, también lo prueba la carta de fecha 7 de Febrero de 2017 que se aporta, donde se demuestra su no vinculación a la UIC, otra prueba documental esta la Tutela que le tuvieron que hacer los Demandados a **URBANAS S.A.**, por su no cumplimiento a la UIC, otra prueba es la carta de fecha 16 de marzo de 2017.

Así mismo en este valor estaba incluido dentro la vinculación a la UIC, que harían parte del goce y uso de las zonas comunes de la UIC, como eran: área social compuesta por cancha múltiple y club house que contiene terraza, piscina para adultos y niños, parqueaderos comunales, salón social, salón vip, batería de baños, salón de juego, gimnasio, zonas húmedas compuesta de baños turcos, lockers, futuro mirador, portería principal, vías de acceso principal y oficina de administración con baño.

Las anteriores obligaciones no fueron cumplidas como las prometieron, dado que **URBANAS S.A.** cobra **QUINIENTOS TRECE MILLONES DE PESOS (\$513.000.000) M/cte** por la incorporación al disfrute de dichas zonas comunes que ofreció, pero las realizó de manera diferente, les hablo a los Demandados de un CLUB CONDOMINIO, como lo registra el brochure del proyecto que se aporta; para finalmente entregar una zona tipo B del conjunto (que exigen en general todas las curadurías para la respectiva licencia de Urbanismo y construcción), la cual le correspondería PUNTA RUITOQUE 1 y PUNTA

RUITOQUE 2 y además los puso a compartir esa zona social del Conjunto de ellos con otros conjuntos, en este caso Colina del Viento ( que tiene su zona tipo B en una extensión de 1.475 metros cuadrados), según resolución No. 0120 de 24 de octubre de 2011 de la curaduría No. 1 de Floridablanca y Altos de Ruitoque aún sin desarrollar, pero que en su primer licenciamiento ya las contemplaba.

Dado lo anteriormente expuesto pretende el Demandante le paguen el dinero los Demandados, cuando su obligación era suscribir las Escrituras de los Lotes 8 y 10 del CONJUNTO COLINA DEL VIENTO.

Otras pruebas documentales que se aportan y que demuestran el incumplimiento de Urbanas S.A. son: la carta de fecha 26 de octubre de 2013, carta del 19 de enero de 2011, carta de diciembre 20 de 2010, carta del 21 de octubre de 2010, carta del 28 de mayo de 2010, carta del 18 de mayo de 2010, carta del 21 de abril de 2009 y carta del 02 de febrero de 2009 y otras más que aportamos en la presente contestación de demanda.

Otro de los incumplimientos de **URBANAS S.A.** consistió en que no sacaron personería jurídica sino hasta el año 2019, y sin embargo le cobraron a mi poderdante, cuotas de administración por 9 años, sin tener derecho porque no era procedente sin tener personería jurídica. (Mirar carta del 10 de febrero 2017).

Lo anterior demuestra y prueba el grave incumplimiento de las obligaciones de **URBANAS S.A.**, que hicieron que los hoy Demandados no cumplieran con su obligación y menos tengan la desfachatez el Demandante de cobrar esta suma de dinero por lo que los Demandados no han recibido, luego según Artículo 1.609 del Código Civil, no están en mora de cumplir sus obligaciones.

b.- En cuanto al pago de la suma de **CUATROCIENTOS MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA Y SEIS MIL CIENTO NOVENTA Y CUATRO PESOS (\$400.876.194) M/cte**, que corresponden a obras de infraestructura que debía realizar **URBANAS S.A.** en el CONJUNTO COLINA DEL VIENTO- CONDOMINIO PUNTA RUITOQUE, basado en el contrato de obra civil que se aporta al proceso, cuya fecha de inicio del contrato de obra debía iniciar el día 25 de abril de 2011 y tenía un plazo de 8 meses para ejecutarlo, es decir debía finalizar el día 25 de diciembre de 2011, pudiéndose prorrogar por tres meses más en caso de no encontrarse las condiciones del suelo adecuadas, mediante comunicación escrita del Contratista al Contratante, en un término no menor a 30 días calendario, antes de la fecha establecida para la terminación de la obra.

Lo anterior no fue cumplido por **URBANAS S.A.**, como lo demuestra el Acta No. 0001 de fecha 21 de febrero de 2011, en donde consta que el contrato se inició el 16 de mayo de 2011 y finalizó el día 09 de septiembre de 2013 y sin dejar concluido como se prueba con el Acta No. 006 de dicha fecha.

Por otra parte, la obra nunca le fue entregada por **URBANAS S.A.** a los Demandados, tal como lo ordenaba la Clausula Décima Segunda del Contrato de Obra Civil obrante al proceso y lo prueba el Acta No. 6 de fecha 9 de septiembre de 2013.

Por lo tanto, salta a la vista un atraso de más de un año y medio sin justificación alguna y causando graves inconvenientes a un propietario que en ese momento vivía en el conjunto en la Casa No. 9, pero ya no reside allí.

Si bien es cierto **URBANAS S.A.** realizó algunas obras como fue el alcantarillado, redes de acueducto y estación de bombeo que quedo sin funcionamiento, es decir, lo hizo de manera irregular, como fue la instalación de las bombas para el agua y la instalación de las redes eléctrica, por ello mi poderdante realizó una cotización y se la hicieron por la suma de **SEIS MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS SETENTA Y CINCO PESOS (\$6.893.975) M/cte** (prueba documental que se aporta y donde también consta que hicieron mal las adecuaciones eléctricas y refracción a tablero de control con alteración automática de dos electrobombas y hay que reponer los guarda motores

genéricos, hay que arreglar el taller de las electrobombas caracol de 15HP 5.0, cambio de rodamientos, sello mecánico recubrimiento de aislamiento térmico y ajuste de tapas.

No contentos con lo anterior, **URBANAS S.A** les cerró la entrada al conjunto por la puerta principal sin previo aviso, lo que les ocasionó a los Demandados daños y perjuicios, dado que tuvieron que parar las ventas por cerca de dos años, eso ocurrió cuando estuvo haciendo el desarrollo de los **CONJUNTOS PUNTA RUITOQUE 1 y 2**.

Por lo tanto, Señor Juez, como pretender **URBANAS S.A.** cobrar o exigir cumplimiento a los Demandados, ya sea de este dinero o de suscribir las Escrituras Públicas de los Lotes No. 8 y 10 del **CONJUNTO COLINA DEL VIENTO- CONDOMINIO PUNTA RUITOQUE**, cuando no cumplió con sus obligaciones, lo que generó que mi poderdante y el señor **YOMAR GOMEZ MARTINEZ**, no tuvieran que cumplir con las suyas.

c.- Con relación al pago por la suma de **CINCUENTA Y SEIS MILLONES SETECIENTOS SESENTAS Y CUATRO MIL SETECIENTOS VEINTISIETE PESOS (\$56.764.727) M/cte** que era un saldo, como abono a la suma de **CIENTO CINCUENTA Y NUEVE MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS VEINTISÉIS PESOS (\$159.644.226) M/cte** que señala el Demandante, por concepto de **REUBICACION DE LAS REDES ELÉCTRICAS** en la línea 34.5 en los predios de **COLINA DEL VIENTO**.

Respecto a lo anterior, **URBANAS S.A.** sumo el rubro de los **CIENTO CINCUENTA Y NUEVE MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS VEINTISÉIS PESOS (\$159.644.226) M/cte**, que se los cruzaban con la servidumbre de paso que ya tenían y la borrarón y les dijeron que tenían que entrar por la puerta principal del condominio como lo dice el Pagaré y dejaron a los Demandados sin consulta previa, una servidumbre de red eléctrica dentro del **CONJUNTO COLINA DEL VIENTO**, la cual abarcaría la condición eléctrica de todo el Condominio y los **CONJUNTOS PUNTA RUITOQUE 1 Y 2** de propiedad de **URBANAS S.A** con un metraje de 21.36 metros y esta área era vendible para el **CONJUNTO COLINA DEL VIENTO** y ocupando un espacio de 25 metros cuadrados, pero le han venido poniendo problemas, diciendo que no pagan administración.

Otro perjuicio más para el **CONJUNTO COLINA DEL VIENTO** que ocasionó **URBANAS S.A.** fue la instalación en la entrada del **CONJUNTO COLINA DEL VIENTO** la caja de maniobras que los beneficiaba a ellos también, fue por ello que los Demandados le reclamaron a **URBANAS S.A.**, acerca de las servidumbres y nunca **URBANAS S.A.** les atendió los reclamos, y a hora si pretende que le paguen por lo mal que hizo todo y por todos los perjuicios que les ocasionó, y como Contratante incumplido no puede exigir su cumplimiento, artículo 1609 del C.C.

**AL HECHO No. 5.-** No es cierto, que **URBANAS S.A.** hubiese cumplido a cabalidad con todas sus obligaciones, todo lo contrario su incumplimiento fue lo que ocasionó todo este pleito, tal como lo señaló en el Hecho anterior **URBANAS S.A.** cobra **QUINIENTOS TRECE MILLONES DE PESOS (\$513.000.000) M/cte** por la incorporación al disfrute de dichas zonas comunes que ofreció, pero las realizó de manera diferente, les hablo a los Demandados de un **CLUB CONDOMINIO**, como lo registra el brochure del proyecto que se aporta; para finalmente entregar una zona tipo B del conjunto (que exigen en general todas las curadurías para la respectiva licencia de Urbanismo y construcción), la cual le correspondería **PUNTA RUITOQUE 1 y PUNTA RUITOQUE 2** y además los puso a compartir esa zona social del Conjunto de ellos con otros conjuntos, en este caso **COLINA DEL VIENTO** ( que tiene su zona tipo B en una extensión de 1.475 metros cuadrados), según Resolución No. 0120 de 24 de octubre de 2011 de la Curaduría No. 1 de Floridablanca y Altos de Ruitoque aún sin desarrollar, pero que en su primer licenciamiento ya las contemplaba.

B.- En cuanto al pago de la suma de **CUATROCIENTOS MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA Y SEIS MIL CIENTO NOVENTA Y CUATRO PESOS (\$400.876.194) M/cte**, que corresponden a obras de infraestructura que debía realizar **URBANAS S.A.** en el

CONJUNTO COLINA DEL VIENTO- CONDOMINIO PUNTA RUITOQUE, basado en el Contrato de Obra Civil que se aporta al proceso, cuya fecha de inicio del contrato de obra debía iniciar el día 25 de abril de 2011 y tenía un plazo de 8 meses para ejecutarlo, es decir debía finalizar el día 25 de diciembre de 2011, pudiéndose prorrogar por tres meses más en caso de no encontrarse las condiciones del suelo adecuadas, mediante comunicación escrita del Contratista al Contratante, en un término no menor a 30 días calendario, antes de la fecha establecida para la terminación de la obra.

Lo anterior no fue cumplido por **URBANAS S.A.**, como lo demuestra el Acta No.0001 de fecha 21 de febrero de 2011, en donde consta que el contrato se inició el 16 de mayo de 2011 y finalizó el día 09 de septiembre de 2013 y sin dejar concluido como se prueba con el Acta No.006 de dicha fecha.

Por otra parte, la obra nunca le fue entregada por **URBANAS S.A.** a los Demandados, tal como lo ordenaba la Clausula Décima Segunda del contrato de obra civil obrante al proceso y lo prueba el Acta No. 6 de fecha 9 de septiembre de 2013.

Por lo tanto, salta a la vista un atraso de más de un año y medio sin justificación alguna y causando graves inconvenientes a un propietario que en ese momento vivía en el Conjunto en la Casa No. 9, pero ya no reside allí.

Si bien es cierto **URBANAS S.A.** realizó algunas obras como fue el alcantarillado, redes de acueducto y estación de bombeo que quedo sin funcionamiento, es decir, lo hizo de manera irregular, como fue la instalación de las bombas para el agua y la instalación de las redes eléctrica, por ello mi poderdante realizó una cotización y se la hicieron por la suma de \$6.893.975 (prueba documental que se aporta y donde también consta que hicieron mal las adecuaciones eléctricas y refracción a tablero de control con alteración automática de dos electrobombas y hay que reponer los guarda motores genéricos, hay que arreglar el taller de las electrobombas caracol de 15HP 5.0, cambio de rodamientos, sello mecánico recubrimiento de aislamiento térmico y ajuste de tapas.

No contentos con lo anterior, **URBANAS S.A.** les cerró la entrada al conjunto por la puerta principal sin previo aviso, lo que les ocasionó a los demandados daños y perjuicios, dado que tuvieron que parar las ventas por cerca de dos años, eso ocurrió cuando estuvo haciendo el desarrollo de los conjuntos punta Ruitoque 1 y 2.

Lo anterior demuestra que no es cierto que cumplieron lo pactado en el Contrato de Obra Civil, ni los acuerdos de voluntades referidos en el Hecho 1, ni en el contrato de promesa de venta, para tener derecho a la suscripción de las Escrituras Públicas de los Lotes 8 y 10 del CONJUNTO COLINA DEL VIENTO, que se supeditaba a que si **URBANAS S.A.** cumplía sus obligaciones tal como se pactó en la Promesa de Venta del 31 de marzo de 2011, y Acta de Conciliación de la Cámara de Comercio del 03 de octubre 2014, a cambio de ello los señores **MARGARITA ROSA ROA AMOROCHO** y **YOMAR GOMEZ MARTINEZ**, cumplirían con su obligación de suscribir las Escrituras de los Lotes No. 8 y 10 del CONJUNTO COLINA DEL VIENTO. CONDOMINIO PUNTA RUITOQUE, pero ante el incumplimiento de **URBANAS S.A.** el negocio jurídico de compraventa no pudo ser cumplido por los Prometientes Vendedores y ahora pretende cobrar dineros que no fueron pactados que no debían pagar en dinero los Demandados y por obligaciones que no cumplió el Demandante.

**AL HECHO No.6.-** Es cierto que los aquí Demandados suscribieron el Pagaré base de ejecución del presente Proceso Ejecutivo basado en el acuerdo de voluntades del 31 de marzo de 2011 con base en los Lotes 8 y 10, pero haciendo la salvedad que este documento y título valor están prescritos.

**AL HECHO No. 7.-** Es cierto, como lo reconocen el Demandante que el comprador **URBANAS S.A.**, ante el incumplimiento, solicitaron una Audiencia de Conciliación en la Cámara de Comercio el día 03 de octubre de 2014, todo con el fin de reformar o hacer otro si a la Promesa de Venta a las fechas de suscripción de las Escritura Públicas de los Lotes No. 8 y 10 del CONJUNTO COLINA DEL VIENTO y acordaron otras fechas de Escrituración

y entrega de los inmuebles prometidos en venta y el pago de administración, pero no se estipulo el pagar sumas de dinero, ni la firma del Pagaré, tal como lo relata el contexto del Acta de Conciliación ante la Cámara de Comercio.

**AL HECHO No. 8.-** Es cierto, el acta de conciliación modificó la fecha de escrituración y la entrega de los Lotes Números 8 y 10 del CONJUNTO COLINA DEL VIENTO- PUNTA RUITOQUE y que dejaron vigentes las demás Cláusulas del Contrato de Promesa de Venta, pero no pactaron que los aquí Demandados debían pagar suma de dinero alguna, ni hicieron alusión al Acuerdo del 24 de enero de 2008, ni al Acuerdo de fecha 31 de marzo de 2011, ni al Pagaré.

**AL HECHO No. 9.-** Es falso que mi cliente se hubiese obligado de manera clara, expresa y actualmente exigible, ni tenían conocimiento de que **URBANAS S.A.** hubiera cumplido sus obligaciones, todo lo contrario siempre han tenido el pleno conocimiento de que **URBANAS S.A.** han incumplido casi la totalidad de todas sus obligaciones, como lo dije anteriormente y lo demuestro con pruebas documentales, si los Demandados se obligaron no fue ellos solos, luego ambos deben cumplir sus obligaciones y por culpa del incumplimiento de **URBANAS S.A.** fue el motivo por el que los señores **MARGARITA ROSA ROA AMOROCHO y YOMAR GÓMEZ MARTÍNEZ**, incumplieran.

**AL HECHO No. 10.-** Es parcialmente cierto, por cuanto es cierto que la señora **ELSA TRILLOS SIERRA**, como representante de **URBANAS S.A.**, se hizo presente el día 03 de diciembre de 2014 en la Notaría Octava de Bucaramanga, pero no es cierto que los señores **MARGARITA ROSA ROA AMOROCHO y YOMAR GÓMEZ MARTÍNEZ**, no hubieran comparecido, ellos sí comparecieron a la Notaría mencionada, el día y la hora pactada, como lo demuestra y prueba el Acta de Comparecencia No. 27 que se aporta, pero al extrañar la presencia de **URBANAS S.A.**, preguntaron en la Notaría y les dijeron: Que **URBANAS S.A.** había comparecido dos horas antes y sacaron un acta de comparecencia y se fueron.

**AL HECHO No. 11.-** Es parcialmente cierto, por cuanto es cierto que el señor **LUIS FRANCISCO RUBIAL CARVAJAL** acudió a la Notaría Octava de Bucaramanga para la Escrituración del Lote No. 10, el día 4 de febrero de 2015, tal como lo demuestran las pruebas documentales que se aportan, pero lo que no es cierto es que los señores **MARGARITA ROSA ROA AMOROCHO y YOMAR GÓMEZ MARTÍNEZ**, no acudieran a la Notaría, ellos sí acudieron el día y la hora que habían pactado en el Acta de Conciliación de la Cámara de Comercio, esto lo prueba con el Acta de Comparecencia No. 03 que se anexa como prueba.

**AL HECHO No. 12.-** No es cierto, que los Demandados estén en mora para pagar sumas de dinero, sino por una obligación de hacer como es la de suscribir las Escritura Públicas de compraventa, según el Acta de Conciliación de fecha 03 de octubre de 2014, pero como es un proceso para pago de sumas de dinero, según se Libró el Mandamiento de Pago, no se encuentran en mora según Acta de Conciliación, según el Pagaré como Título Valor si es para pagar sumas de dinero, pero está prescrito.

**AL HECHO No. 13.-** Es parcialmente cierto, por cuanto es cierto que el Acta Conciliatoria del 03 de octubre de 2014 proferida por la Cámara de Comercio presta mérito ejecutivo respecto de suscribir escrituras públicas de compraventa, pero este no es un Proceso Ejecutivo por Obligación de Hacer, como lo indica el Mandamiento de Pago, sino es para pagar sumas de dinero.

En lo que respecta al valor de los inmuebles estipulados en la promesa de venta por valor de **NOVECIENTOS SETENTA MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA MIL NOVECIENTOS VEINTIUN PESOS (\$970.640.921) M/cte** no es cierto que estipule obligación a cargo de mis Poderdantes de pagar esa suma de dinero, sino que la obligación era la de firmar las Escrituras Públicas de los Lotes Números 8 y 10 del CONJUNTO COLINA CAMPESTRE.

El Título Valor Pagaré que deriva del acuerdo del 31 de marzo de 2011, si presta mérito ejecutivo en el presente Proceso Ejecutivo para pago de sumas de dinero, pero está prescrito, así como el Acuerdo en mención.

**AL HECHO No.14.-** Es cierto que los documentos con que **URBANAS S.A.**, pretende hacer valer la obligación basada en un Título Complejo este compuesto por los documentos que menciona, pero haciendo la salvedad de que solo el Pagaré es el único Título para hacer valer una obligación por pago de sumas de dinero, los demás son para una obligación de hacer.

**AL HECHO No. 15 y 16.-** Es parcialmente cierto, por cuanto si bien es cierto que se trata de un Título Complejo basado en los documentos enunciados y que por sí solos no prestan Mérito Ejecutivo y que concatenados se apoyan mutuamente; tendríamos que sacar de estos documentos el único que por sí solo presta Mérito Ejecutivo como es el Pagaré que presta Mérito Ejecutivo para pagar sumas de dinero, si tomamos los demás documentos prestan Mérito Ejecutivo solo para una obligación de hacer.

Por lo tanto, el Pagaré como Título Valor para pagos de sumas de dinero no necesita de los otros documentos para contener una obligación clara, expresa y actualmente exigible, lo único que pretendió el Demandante con la Reforma de la Demanda fue creer que con ello le quitaba al Pagaré la calidad de Título Valor, basado en otros documentos que solo sirven para probar de dónde provino el negocio jurídico subyacente. Pero no puede dársele la condición de Título Ejecutivo simplemente al Pagaré, ya que reúne todos los requisitos para ser Título Valor.

**AL HECHO No. 17.-** Es parcialmente cierto, por cuanto es cierto, que se suscribió un Pagaré por mis Poderdantes como garantía a una obligación de hacer, pero no es cierto que por esa razón se tome como un documento y no como un Título Valor, dado que este Pagaré es negociable y los Títulos Ejecutivos no lo son y sus características son muy diferentes y se rigen por diferente legislación.

**AL HECHO No.18.-** Si bien es cierto que existía el embargo de los Lotes 8 y 10 del CONJUNTO COLINA DEL VIENTO RUITOQUE, donde mis Poderdantes debían suscribir Escrituras Públicas, eso no le quita la condición de ser una obligación de hacer y una cosa muy diferente es la obligación de hacer a la que se obligaron mis clientes y otra muy diferente la de pago de sumas de dinero.

### EN CUANTO A LAS PRETENSIONES

**A LA PRETENSION No.1.-** Me opongo al pago de la suma de dinero por valor de NOVECIENTOS SETENTA MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA MIL NOVECIENTOS VEINTIUN PESOS (\$970.640.921) M/cte, por concepto de capital consignados en el Pagaré, dado que dicho Título Valor se encuentra prescrito y no por el hecho de involucrarlo con los otros documentos se invalida como Título Valor ni supera la prescripción del mismo; Además de acuerdo al Artículo 619 Código de Comercio, el Título Valor es un documento que legitima el derecho literal y autónoma que en él se incorpora. Por lo tanto, el Pagaré el tenedor está legitimado para reclamar el valor representado, independiente del negocio o contrato que dio origen a la creación del Título Valor, porque no depende de ningunos otros documentos, y la única manera de invalidar un Título Valor es que no cumpla con los requisitos de Ley y que señala el Código de Comercio, pero no como el Demandante pretende inventar, sin que exista ninguna norma jurídica que lo señale.

Aunque se trate de un Título Complejo con esta Reforma de Demanda que conforman los siguientes documentos:

1.- Acuerdo de enero 24 de 2008, este Acuerdo solo fue firmado para que cuando mis Poderdantes vendieran los Lotes de COLINA DEL VIENTO fueran vinculados a la UIC, y que por cierto está prescrito este documento.

2.- Acuerdo suscrito el 31 de marzo de 2011, de donde se deriva el Pagaré está también prescrito.

3.- Promesa de Venta 31 de marzo de 2011, la cual fue reformada únicamente en lo que respecta la suscripción de las Escrituras Públicas, es decir por una obligación de hacer y no pagar sumas de dinero lo que indica que, la Promesa de Venta del 31 de marzo está prescrita, excepto en la obligación de suscribir la Escritura Pública del Lote No. 10, pero que no puede hacerse valer en este Proceso.

4.- El Acta de Conciliación del 03 de octubre de 2014, está prescrita sobre la obligación de suscribir la Escritura Pública del Lote No.8 CONJUNTO COLINA DEL VIENTO, No respecto de suscribir Escritura Pública del Lote No. 10 que era para febrero 2015, pero ni la Promesa de Venta, ni el Acta de Conciliación contienen una obligación de pagar sumas de dinero.

**A LA PRETENSION No. 2.-** Me opongo, como consecuencia de que como no prospera la primera pretensión mucho menos pueden solicitar el pago de intereses.

**A LA PRETENSION No. 3-** Me opongo por cuanto no hay prosperidad de las pretensiones 1 y 2, el que debe ser condenado en costas es el Demandante por pretender cobrar una obligación que está prescrita y caducada.

### EXCEPCIONES DE MERITO O DE FONDO

En razón a que las pretensiones carecen de fundamento fáctico y jurídico me permito proponer las siguientes Excepciones de Fondo o Mérito:

#### 1.- EXCEPCION DE MERITO DENOMINADA PRESCRIPCION DEL TITULO VALOR PAGARE.

Aunque afirma el Demandante, que el Pagaré que hace parte de los Títulos complejos, no se puede tomar con la Prescripción de los Títulos Valores, sino con la de la Acción Civil, al respecto quiero que me informe en que norma estipula esto, porque la desconozco, además un Título Valor Pagaré, no se puede invalidar como Título Valor que se rige por El Código de Comercio, la única forma es que no reúna los requisitos de Ley, y si los reúne debe tomarse como ordena la Ley por las normas del Código de Comercio.

Primero me referiré a la Prescripción del Pagaré

En las pretensiones de la Reforma de la Demanda se solicita Librar Mandamiento de Pago por la suma de **NOVECIENTOS SETENTA MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA MIL NOVECIENTOS VEINTIUN PESOS (\$970.640.921) M/cte**, a título de capital de la obligación contenido en el Pagaré que se adjunta a la Reforma de la Demanda, con el Contrato de Promesa de Venta suscrito en el año 2011 y el Acuerdo del 31 de marzo de 2011, Acuerdo 2008, Acuerdo 2011, Acta de de Conciliación 03 de octubre 2014, como obligación principal demanda y los intereses de mora desde el 04 de marzo de 2015.

El Despacho por auto de fecha 06 de julio de 2021 Libra Mandamiento de Pago de la Reforma de la demanda en contra de los demandados por la suma de **NOVECIENTOS SETENTA MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA MIL NOVECIENTOS VEINTIUN PESOS (\$970.640.921) M/cte**, con base en el Pagaré Título Valor como capital insoluto, los demás documentos que sirven para demostrar solo el negocio subyacente y los intereses de mora desde el día 04 de marzo de 2015, con respecto a la Reforma de la Demanda.

Lo anterior demuestra que el Título Valor base de ejecución Pagaré se regula por las normas que consagran el Código de Comercio, por lo tanto procederé a demostrar la prescripción del Título Valor Pagaré:

**SUSTANCIALMENTE:** El Artículo 789 del Código de Comercio estipula la acción cambiaria directa prescribe en tres (3) años a partir del vencimiento.

**PROCESALMENTE:** El Artículo 94 del C.G.P. estipula: La presentación de la demanda interrumpe el término para la prescripción e impide que se produzca la caducidad, siempre que se notifique el Mandamiento de Pago o la Admisión de la Demanda dentro del término de un (1) año, contado a partir del día siguiente a la notificación de la providencia al demandante, pasado este sólo se producirá con la notificación al demandado.

Las anteriores normas aplicadas al caso concreto se tiene que el Mandamiento de Pago es de fecha 06 de julio de 2021, el Demandado **YOMAR GOMEZ MARTINEZ**, representado por **MARGARITA ROSA ROA AMOROCHO**, se notifica el día 26 de marzo del 2021, la demanda se presenta el 3 de diciembre de 2019.

El vencimiento del Pagaré fue el 01 de marzo de 2015, ósea los tres años vencían el día 01 de marzo de 2018, la Demanda se presentó el día 03 de diciembre de 2019, cuando el Pagaré ya estaba prescrito.

Es por lo anteriormente señalado que esta Excepción está llamada a prosperar, dado que se configura la Causal 10 del Artículo 789 del Código de Comercio.

Así pretenda el Demandante, quitarle con esta Reforma de Demanda el valor de ser Título Valor y que lo tomemos como Título Ejecutivo, no es de recibo, dado que reúne todos los requisitos de Título Valor que señala el Código de Comercio, y por estar acompañado de los demás documentos solo sirven para determinar de dónde provino la suscripción de dicho Título Valor o son documentos que demuestran el negocio subyacente, pero no pierde su condición de ser Título Valor para cobrar sumas de dinero como se pretende en este Proceso Ejecutivo, Pagaré que se encuentra prescrito y los demás documentos contenían una obligación de hacer.

## **2.- EXCEPCION DE MERITO DENOMINADA CADUCIDAD DE LA ACCION CAMBIARIA DERIVADA DEL PAGARE**

Es claro Señor Juez, que el Título Valor base de ejecución con los demás documentos y que presta merito ejecutivo según se libra el Mandamiento de Pago es el Pagaré por valor de **NOVECIENTOS SETENTA MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA MIL NOVECIENTOS VEINTIUN PESOS (\$970.640.921) M/cte**, como capital, Título Valor que nunca fue presentado por el Demandante **URBANAS S.A.** a los señores: **YOMAR GOMEZ MARTINEZ** y **MARGARITA ROSA ROA AMOROCHO**, para su pago, solo lo está presentándolo con la presente Demanda que fue presentada el día 03 de diciembre de 2019, y en su reforma del 28 de marzo de 2021, cuando ya el Pagaré estaba prescrito, luego con la presentación de la Demanda no hubo interrupción de la Prescripción, sino que cuando se presenta la Demanda y la Reforma de la Demanda ya se había generado la Prescripción y Caducidad del Título Valor base de Ejecución. Generándose la Causal 10 del Artículo 784 del Código de Comercio.

## **3.- EXCEPCION DE NO SER EL ACTA DE CONCILIACION UN TITULO EJECUTIVO PARA COBRO DE SUMAS DE DINERO, SINO PARA EL CUMPLIMIENTO DE UNA OBLIGACION DE HACER.**

El derecho incorporado en el Acta de Conciliación de fecha 03 de octubre de 2014, fue para modificar las fechas de suscripción de las Escrituras Públicas de los Lotes No. 8 y 10 del CONJUNTO COLINA DEL VIENTO- CONDOMINIO PUNTA RUITOQUE y las fechas de entrega de los mismos; así como para cancelar administración que se adeudaba, pero no contiene la obligación de pagar una suma de dinero por valor de **NOVECIENTOS SETENTA MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA MIL NOVECIENTOS VEINTIUN PESOS (\$970.640.921) M/cte** como capital y los intereses de mora, como tampoco lo contiene la Promesa de Venta del 31 de marzo de 2011, como lo pretende la parte Demandante en las pretensiones de la Reforma de la Demanda

Con base a lo anterior, el Acta de Conciliación no presta mérito ejecutivo para el cobro de las sumas de dinero que se señalan en las Pretensiones, fue por ello que no se decretó en el Mandamiento de Pago, que no es el caso de la Presente Acción Ejecutiva.

Es por lo anteriormente expuesto que esta Excepción está llamada a prosperar.

#### **4.- EXCEPCION DE MERITO DE PRESCRIPCION Y CADUCIDAD DE LA PROMESA DE VENTA DE 31 DE MARZO 2011, ACUERDO DE VOLUNTADES DEL 24 DE ENERO 2008 Y ACUERDO DE VOLUNTADES DEL 31 DE MARZO 2011**

Es claro su Señoría que conforme al Artículo 2536 del Código Civil, la Acción Ejecutiva prescribe en cinco (5) años. Por lo tanto, al mirar las fechas vemos que:

- a.- El acuerdo de voluntades de fecha enero 24 de 2008, quedo prescrito el día 24 de enero de 2013, y la demanda se presenta 03 de diciembre de 2019, cuando ya habían transcurrido los 6 años, sin que hubiese habido una interrupción a la prescripción.
- b.- El acuerdo de voluntades de fecha 31 de marzo de 2011, quedo prescrito el 31 de marzo de 2016, y la demanda se presentó el día 03 de diciembre de 2019.
- c.- La promesa de venta de fecha 31 de marzo de 2011 quedo prescrito el 31 de marzo de 2016, y la demanda se presentó el día 03 de diciembre de 2019 y aunque se habló en la conciliación del 03 de octubre de 2014, sólo se interrumpió la Prescripción respecto de la obligación de hacer, es decir de suscribir por mis Poderdantes la Escritura Pública del Lote No. 8 y 10.

Lo anterior Señor Juez, demuestra que los documentos que sustentan un Título Complejo están Prescritos, lo que conlleva que esta Excepción está llamada a prosperar.

#### **6.- EXCEPCION DE FONDO O MERITO DENOMINADA NO CUMPLIMIENTO DEL NEGOCIO CAUSAL O SUBYACENTE DE DONDE DERIVO LA SUSCRIPCION DEL PAGARE**

Esta excepción aparece consagrada en el Artículo 1.609 del Código Civil, al expresar que en los contratos bilaterales ninguno de los Contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro no lo cumpla por su parte, o no se allana a cumplirlo en la forma y en el tiempo debidos, por lo tanto los incumplimientos que sirven de fundamento a esta Excepción de Contrato no cumplido, deben ser infracciones emanadas del Contrato a favor de quien alega la Excepción cometidos por la Contraparte. En los Contratos bilaterales y sinalagmáticos su fundamentación radica en el principio de la ejecución simultánea de las obligaciones emanadas del contrato bilateral y desde esa perspectiva, si el Acreedor no cumple con sus obligaciones, no puede pretender que el Deudor cumpla con las suyas; el Deudor se ampara precisamente para no cumplir en el incumplimiento del Acreedor.

Claramente como lo señale en el Hecho No. 4 de esta contestación los incumplimientos por parte de **URBANAS S.A.**, configuran esta excepción.

#### **7.- EXCEPCION DE MERITO NO SER EL PAGARE UN TITULO COMPLEJO QUE REGULE LA LEGISLACION CIVIL, SINO MERCANTIL, POR LO TANTO NO PODERSELE APLICAR LA PRESCRIPCION DE LA LEY CIVIL.**

En la Pretensión Primera de la Reforma de la Demanda, se solicita Librar Mandamiento de Pago por la suma de **NOVECIENTOS SETENTA MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA MIL NOVECIENTOS VEINTIUN PESOS (\$970.640.921) M/cte** consignada en el Título Valor Pagaré. Que se rige por la Legislación Mercantil, junto con otros documentos como son: Acuerdo de 2008, Acuerdo de 31 marzo de 2011, Promesa de Venta 2011, Acta de Conciliación 03 de octubre 2014, que son Títulos Ejecutivos que se rigen por la Legislación Civil, para determinar un Título Complejo según el Demandante.

El Título Valor (Pagaré) por su propia naturaleza da lugar a un Proceso Ejecutivo con Acción Ejecutiva, según Artículo 793 del Código de Comercio y también se requiere que reúna las exigencias del Artículo 621 del Código de Comercio como son: derecho incorporado y firma del creador y los requisitos del Artículo 620 del Código de Comercio.

Para el Ordenamiento Mercantil, las anteriores exigencias es la condición indispensable para el ejercicio de la Acción Cambiaria (Artículos 625 y 780 del Co. Comercio), dado que el Título Valor, es el documento necesario para legitimar el ejercicio del derecho literal autónomo en el incorporado.

La literalidad del Título Valor es el que permite que brote del Título valor la presunción de legalidad y autenticidad, porque según el Artículo 626 del Código de Comercio el suscriptor de un Título Valor quedará obligado conforme al tenor literal del mismo.

De lo anterior, se puede colegir que los títulos valores, no admiten la consideración de TITULOS COMPLEJOS, se tratan de documentos simples que por su naturaleza especial que los regula y literalizan, no permite que se confeccionen diferentes instrumentos, como en efecto lo sostuvo la jurisprudencia de la Corte Constitucional al señalar:

"La literalidad, en cambio, está relacionada con la condición que tiene el título valor para enmarcar el contenido y alcance del derecho de crédito en el incorporado; por ende serán esas condiciones literales las que definan el contenido crediticio del título valor, sin que resulten oponibles aquellas declaraciones extracartulares, que no consten en el cuerpo del mismo y con absoluta prescindencia de otros documentos o convenciones distintas al título mismo.

Según lo previsto en el negocio subyacente no afecta el contenido del derecho del crédito incorporado en el título valor.

Más adelante señala: La integración de un título valor, impide considerar el acopio de documentos, para que se suplan los requisitos generales y particulares del mismo, lo único que permite y es posible documentar, por fuera del título valor, son algunas instituciones que no tienen que ver con las menciones necesarias y estructurales de aquél, como el caso del aval que puede constar en el título o en una hoja adherida a él".

De todo lo anterior se colige que, un título valor no deja de regirse por las normas mercantiles, por el hecho de enunciarse por el Demandante como Título Complejo, el cual no admite ser Título Complejo como se expresó anteriormente, para que se le aplique la Prescripción de los Títulos Ejecutivos que se rigen por el Artículo 422 del C.G.P. y que tienen una prescripción de cinco (5) años

Los Títulos valores están dirigidos a garantizar la seguridad jurídica, la certeza sobre la existencia y seguridad de la obligación y la posibilidad de que el crédito incorporado en el Título sea susceptible de tráfico mercantil con la simple entrega material del Título Valor.

Esto implica que las características del negocio subyacente no afectan el contenido del derecho de crédito incorporado en el Título Valor. Pero nunca los contratos y acuerdos pueden incidir en la literalidad del crédito que contiene el título valor.

Por lo tanto, no existe norma jurídica que afirme que un Pagaré por estar acompañado de otros documentos que sustentan el origen de la creación de este Título Valor, se le deba aplicar la Prescripción de la Ley Civil.

Es por lo anterior que esta Excepción está llamada a prosperar.

## **8.- EXCEPCION GENERICA**

Comedidamente solicito al Señor Juez decretar cualquier otra Excepción que encuentre probada y que no se haya señalado.

## PRUEBAS QUE SUSTENTAN LA CONTESTACION DE LA DEMANDA Y LAS EXCEPCIONES

1. Comedidamente solicito al Señor Juez, tener como pruebas las que ya se encuentran aportadas al Proceso Ejecutivo Singular por la otra demandada y es inocuo volverlas a presentar excepto el Poder General que obra en la Escritura Pública No. 84 del 22 de Enero del 2020 de la Notaría Octava de Bucaramanga, ( el cual se anexa con la respectiva constancia de vigencia de poder) y son las que a continuación enuncio:

**DOCUMENTALES:** Las siguientes pruebas documentales que se enuncian ya se encuentran aportadas al proceso mediante escrito de fecha 11 de marzo de 2021 y obran a los folios 22 a 93 de dicho memorial, por lo tanto, ruego al Señor Juez tenerlas dentro de la presente contestación de reforma demanda.

Además de las aportadas con la demanda por la parte Demandante se tengan en cuenta las siguientes:

- 1.-Copia del pagaré base de la presente acción cambiaria.
2. Acuerdo de voluntades de fecha 24 de enero de 2008, firmado entre la URBANIZADORA DAVID PUYANA S.A.-URBANAS S.A. y MARGARITA ROA AMOROCHO, YOMAR GOMES MARTÍNEZ.
3. Acuerdo de voluntades de fecha 31 de marzo de 2011, firmado entre la URBANIZADORA DAVID PUYANA S.A.-URBANAS S.A. Y MARGARITA ROA AMOROCHO, YOMAR GÓMEZ MARTÍNEZ.
4. Carta de Abril 21 de 2009 enviada a URBANAS S.A.  
Carta de mayo 18 de 2010 Enviada a URBANAS S.A
5. Acta de comparecencia Número 27 del 03 de diciembre de 2014, expedida por la Notaría Octava de Bucaramanga
6. Acta de comparecencia No.10 expedida por la Notaría Octava de Bucaramanga y acta de comparecencia No. 03 expedida por la Notaría Octava de Bucaramanga
7. Carta de febrero 02 de 2009, enviada por el Conjunto Colina del Viento a Urbanas S.A, donde reclama la no vinculación al proyecto según acuerdo de voluntades.
8. Carta de diciembre 20 de 2010 enviada por YOMAR GÓMEZ MARTÍNEZ A URBANAS S.A.
9. Carta del 28 de mayo de 2010, enviada por URBANAS S.A. a MARGARITA ROA AMOROCHO, YOMAR GÓMEZ MARTÍNEZ.
10. Carta del 21 de Octubre de 2010 enviada POR MARGARITA ROA AMOROCHO A URBANAS S.A.
11. Carta de enero 19 de 2011, al gerente de Urbanas S.A. enviada POR MARGARITA ROA AMOROCHO, YOMAR GÓMEZ MARTÍNEZ.
12. Carta del 26 de octubre de 2013, enviada por MARGARITA ROA AMOROCHO, YOMAR GÓMEZ MARTÍNEZ.
13. Demanda de acción de tutela de enero 24 de 2017 y su decisión que la concedieron el día 06 febrero de 2017.
14. Carta de fecha febrero 07 de 2017, enviada por MARGARITA ROA AMOROCHO, a el señor NICOLÁS DUARTE SAN MIGUEL representante en ese momento de URBANAS S.A.
15. Carta de Febrero 10 de 2017, enviada por la Administradora del CONJUNTO RESIDENCIAL PUNTA RUITOQUE 1 a MARGARITA ROSA ROA AMOROCHO, en respuesta a un Derecho de petición que les hizo.
16. Carta de fecha 03 de marzo de 2017 enviada por Urbanas S.A. a MARGARITA ROSA ROA AMOROCHO, en respuesta a la comunicación del 09 de febrero de 2017.
17. Carta de fecha 16 de marzo de 2017 enviada por MARGARITA ROSA ROA AMOROCHO al representante de URBANAS S.A.
18. Contrato de obra sobre las redes eléctrica donde consta la fecha en que terminaron 16 de enero de 2012.

19. Resolución No. PH-036, expedida por la Alcaldía de Floridablanca de fecha 08 de abril de 2019, donde constata el conjunto Colina del Viento-Condominio Punta Ruitoque no hace parte de la UIC.
20. Cotización de la empresa Mantenimientos asesorías y servicios de fecha 18 de febrero de 2021.
21. - Carta de febrero 15 de 2021, enviada por el abogado de Urbanas S.A. Dr. Roque Julio Villamizar Moreno, donde le exige requisitos para vincular el conjunto a la UIC, cuando le está cobrando por este concepto en este proceso.
22. Copia del registro fotográfica de la ubicación actual de la caja de maniobra.
23. Resolución 0120 del 24 de octubre de 2011 de la curaduría Urbana de Floridablanca, sobre la parcelación del condominio Colina del Viento.
24. Brochur que demuestra cómo eran las zonas comunes que ofreció Urbanas a los demandados.
25. Escritura Pública No. 84 del 22 de Enero del 2020 de la Notaria Octava de Bucaramanga , ( el cual se anexa con la respectiva constancia de vigencia de poder).
26. Acta de conciliación de fecha 03 de octubre 2014 de la cámara de comercio

## 2.- INTERROGATORIO DE PARTE

Comedidamente solicito al Señor Juez, se sirva citar y hacer comparecer al Representante legal de Urbanas S.A. a fin de que absuelva el interrogatorio de parte, que personalmente le estaré formulando.

## ANEXOS

Me permito anexar los documentos aducidos en el acápite de las pruebas.

El poder ya obra al expediente.

## NOTIFICACIONES

La suscrita las recibirá en la carrera 13 No. 35-15 oficina 501 de Bucaramanga, teléfono 6701630- 317-4045775, correo electrónico para notificaciones: [lizcanomorelliabogados@gmail.com](mailto:lizcanomorelliabogados@gmail.com). Correo electrónico para atender audiencias: [abogada.saraylizcano@gmail.com](mailto:abogada.saraylizcano@gmail.com).

Mi poderdante YOMAR GOMEZ MARTINEZ, representado por la señora Margarita Rosa Roa Amoroch, según poder general que obra en la Escritura Pública No. 84 del 22 de enero del 2020.las recibirá en la Circunvalar 35 No. 92-156 Torre Uno Apartamento 501 conjunto Britania de Bucaramanga. Correo electrónico:colinadelviento@hotmail.com.

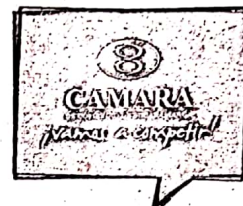
El demandante: en la dirección que, aparece en la demanda principal y el correo electrónico de la misma.

Del Señor Juez,

  
**SARAY LIZCANO BLUN**  
 C.C. No. 37.833.631 de Bucaramanga.  
 T.P. No. 80.643 del C.S.J.



Carrera 19 No. 36 - 20 - Piso 1  
 Conmutador: (7) 652 7000 Ext: 227 - Fax: (7) 633 9330  
 cca@camaradirecta.com  
 NIT: 890.200.110 - 1  
 Bucaramanga - Colombia



12

Centro de Conciliación, Arbitraje  
 y Amigable Composición.

### ASUNTO OBJETO DE LA CONCILIACION

URBANAS S.A. solicita que mediante arreglo directo MARGARITA ROSA ROA AMOROCHO y YOMAR GOMEZ MARTINEZ acuerden sobre:

"... para lograr un acuerdo respecto al cumplimiento del contrato de promesa de venta suscrito el día 31 de marzo del año 2011 y se realice la entrega material y escrituración de los lotes número 8 y 10 a favor de URBANAS S.A."

El Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición, en ejercicio de las funciones que le otorga la ley, amablemente ha ofrecido sus buenos oficios designando un conciliador que coadyuve en la solución de las diferencias presentadas.

En primer lugar, se explicó e ilustró a las partes sobre el objeto, alcance y límites de la conciliación, conforme establece el artículo 8 de la Ley 640 de 2001, invitándolos a solucionar las diferencias que se han traído a esta audiencia.

Luego de reunidas las partes se ha logrado un **ACUERDO TOTAL** entre ellas, respecto de las diferencias expuestas y con el fin de precaver un litigio eventual, y para que se surtan los efectos previstos en el artículo 2469 y concordantes del Código Civil, los artículos 74 y subsiguientes de la Ley 23 de 1991, Decreto 2651 de 1991 artículos 64, 65 y 66 de la Ley 446 de 1998, Decreto 1818 de 1998 y Ley 640 de 2001, y demás disposiciones conexas y complementarias, acuerdo que conforme a la ley **hace tránsito a cosa juzgada y cuya acta presta mérito ejecutivo, efectos que se surtirán a partir del registro del acta de conciliación**, conforme se establece en el artículo 14 de la Ley 640 de 2001; y artículo 4 del decreto 030 de 2002, rigiéndose por las siguientes cláusulas:

### ACUERDO:

**PRIMERA.** Los señores MARGARITA ROSA ROA AMOROCHO y YOMAR GOMEZ MARTINEZ EN CALIDAD DE PROMETIENTES VENDEDORES suscribieron con URBANAS S.A. en calidad de prometiende compradora, promesa de compraventa respecto de la futura construcción de las viviendas denominadas LOTE No. 8 Y No. 10 que constan en el plano del CONJUNTO RESIDENCIAL COLINA DEL VIENTO - Condominio Punta Ruitoque, dentro del perímetro sub-urbano del Municipio de Floridablanca (S/der), cuyos linderos y especificaciones constan en dicha promesa, suscrita entre las partes el día 31 de Marzo de 2011:

**SEGUNDA.** No obstante el numeral anterior, las partes acuerdan modificar las siguientes cláusulas de la mencionada promesa de compraventa:

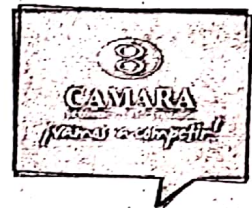


www.camaradirecta.com

**VIGILADO** Ministerio de Justicia y del Derecho



Carrera 19 No. 36 - 20 - Piso 1  
Conmutador: (7) 652 7000 Ext: 227 - Fax: (7) 633 9330  
cca@camaradirecta.com  
NIT: 890.200.110 - 1  
Bucaramanga - Colombia



Centro de Conciliación, Arbitraje  
y Amigable Composición.

**CAPITULO III : DEL OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA. NOVENA: DE LA ESCRITURACION:** La escritura pública de compraventa cuyo otorgamiento se promete en este contrato y que lo solemnizará de acuerdo con la ley, se efectuará así: a) Respecto del lote No. 8, el día tres (3) de Diciembre de dos mil catorce (2014) a las cuatro de la tarde (4:00 p.m.), en la Notaría Octava del Círculo de Bucaramanga; y, b) Respecto del lote No. 10, el día tres (3) de Febrero de dos mil quince (2015) a las cuatro de la tarde (4:00 p.m.), en la Notaría Octava del Círculo de Bucaramanga. Los demás apartes de la cláusula continúan vigentes.

**CAPITULO QUINTO: DE LA ENTREGA REAL Y MATERIAL. DECIMA PRIMERA: DE LA ENTREGA DEL BIEN PROMETIDO:** Los bienes prometidos en venta serán entregados REAL Y MATERIALMENTE por LOS PROMETIENTES VENDEDORES a EL PROMETIENTE COMPRADOR así: a) Respecto del lote No. 8, el día cuatro (4) de Diciembre de dos mil catorce (2014) a las ocho de la mañana (8:00 a.m.); y, b) Respecto del lote No. 10, el día cuatro (4) de Febrero de dos mil quince (2015) a las ocho de la mañana (8:00 a.m.). Se deja expresa constancia que se levantará la respectiva acta de entrega entre las partes.

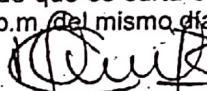
Las demás cláusulas de la promesa de compraventa continúan vigentes.

*Remite a la promesa*

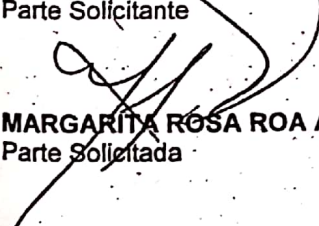
**TERCERA.** La Sra. MARGARITA ROSA ROA AMOROCHO en nombre propio y de su poderdante se comprometen a cancelar la administración que a la fecha adeuda a favor de PUNTA RUITOQUE I, incluida la cuota correspondiente al mes de Octubre de 2014, a más tardar el día 04 de Noviembre de 2014.

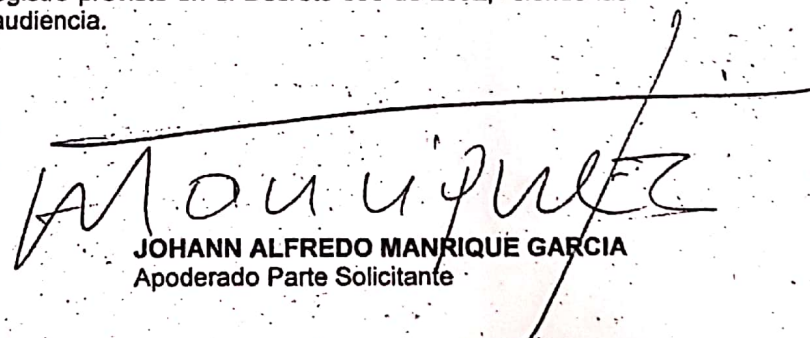
Las partes se declaran a paz y salvo mutuamente y por tanto renuncian a iniciar cualquier reclamación judicial o extrajudicial relativa al conflicto relacionado en el acuerdo objeto de la conciliación, siempre que la obligación sea cumplida.

En constancia se firma la presente acta de conciliación en original y en copias tantas partes haya, a fin de que se surta el procedimiento de registro previsto en el Decreto 030 de 2002, siendo las 4:45 p.m. del mismo día en que se inició la audiencia.

  
**KARINA TATIANA REYES ANAYA**  
Conciliadora

  
**ELSA TRILLOS SIERRA**  
Parte Solicitante

  
**MARGARITA ROSA ROA AMOROCHO**  
Parte Solicitada

  
**JOHANN ALFREDO MANRIQUE GARCIA**  
Apoderado Parte Solicitante

  
[www.camaradirecta.com](http://www.camaradirecta.com)

**VIGILADO** Ministerio de Justicia y del Derecho



**CAMARA**  
DE COMERCIO DE CARAMANGA

**CENTRO DE CONCILIACION  
Y ARBITRAJE**

- CÓDIGO DEL CENTRO: 1075

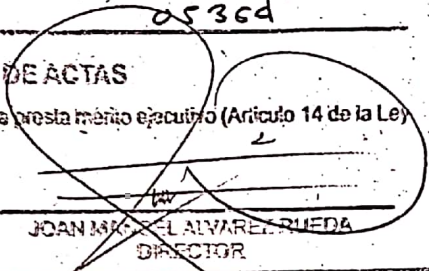
- CÓDIGO CONCILIADOR: 1075 005 2

- FECHA: 6 octubre de 2018

- NÚMERO DE REGISTRO: 05364

**LIBRO RADICADOR DE ACTAS**

ES UNA VERDADERA COPIA que presta mérito ejecutivo (Artículo 14 de la Ley  
640 de 2001)

  
JOAN MICHEL ALVAREZ RUEDA  
DIRECTOR

## CERTIFICADO N°.532

EL SUSCRITO NOTARIO OCTAVO DEL  
CIRCULO DE BUCARAMANGA

## CERTIFICA

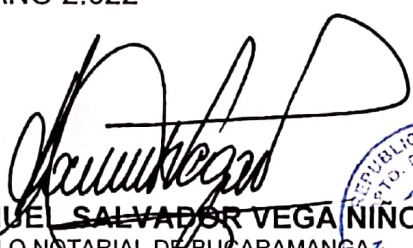
QUE POR ESCRITURA PUBLICA NUMERO 84 DE FECHA VEINTIDOS (22) DE ENERO DE 2.020 OTORGADA EN ESTA NOTARIA, EL (LA,LOS,LAS) SEÑORA (A,ES,AS) **YOMAR GOMEZ MARTINEZ**, IDENTIFICADA (A,AS,OS) CON LA(S) CEDULA(S) DE CIUDADANIA NUMERO(S) 91.154.180 EXPEDIDA(S) EN FLORIDABLANCA, , CONFIRIO(ERON) **PODER GENERAL, AMPLIO Y SUFICIENTE**, A EL (LA,LOS,LAS) SEÑOR (A,ES,AS) **MARGARITA ROSA ROA AMOROCHO**, IDENTIFICADA (A,AS,OS) CON LA CEDULA DE CIUDADANIA NUMERO 37.819.261 EXPEDIDAS EN BUCARAMANGA, PARA QUE LO (LA,LOS,LAS) REPRESENTE(N) CON LAS FACULTADES DETERMINADAS EN EL INSTRUMENTO DE MANDATO.

QUE EN EL ORIGINAL DEL INSTRUMENTO DE REFERENCIA, NO OBRA NOTA ALGUNA DE REVOCATORIA O DE LIMITACION DE ATRIBUCIONES Y POR CONSIGUIENTE ESTE PODER GENERAL UNICA Y EXCLUSIVAMENTE EN CUANTO A ESTA NOTARIA RESPECTA, SE ENCUENTRA VIGENTE.

**Derechos Notariales \$3.100.00 Según Resolución No.00755 del 26 de Enero de 2.022. Iva \$589.00 Ley 1819 del 29 de Diciembre de 2.016 y Art. 173 del E.T.**

PARA CONSTANCIA SE FIRMA EN BUCARAMANGA, A LOS VEINTICUATRO (24) DIAS DEL MES DE MAYO DEL AÑO 2.022

EL NOTARIO,

  
**DR. MANUEL SALVADOR VEGA NIÑO**  
CIRCULO NOTARIAL DE BUCARAMANGA  
NOTARIO OCTAVO





# República de Colombia



Aa062428377



Ca35007804

NUMERO ESCRITURA: OCHENTA Y CUATRO

No. 84

FECHA: ENERO 22 DE 2.020.

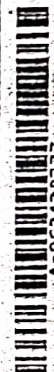
CONTRATO o ACTO: COD. 00000409 - PODER POR ESCRITURA PUBLICA. ---

En la ciudad de Bucaramanga, Departamento de Santander, República de Colombia, a los veintidós (22) días del mes de Enero del año dos mil veinte (2.020), ante mí, **LUZ ESTHER CASTELLANOS BARON**, Notaria Octava Encargada del Círculo de Bucaramanga, según Resolución número 00194 de fecha 13 de Enero de 2020, de la Superintendencia de Notariado y Registro, compareció: **YOMAR GÓMEZ MARTINEZ**, varón, mayor de edad, de nacionalidad Colombiana, domiciliado en Floridablanca y de tránsito por esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía 91.154.180 expedida en Floridablanca, e indagado bajo la gravedad del juramento, de conformidad con la ley 258 de 1.996, reformada por la ley 854 del 25 de Noviembre de 2.003, manifestó que su estado civil es soltero con unión marital de hecho, y dijo: -- **PRIMERO:** Que por medio del presente público instrumento confieren **PODER GENERAL, AMPLIO Y SUFICIENTE** a la señora **MARGARITA ROSA ROA AMOROCHO**, mujer, mayor de edad, de nacionalidad colombiana, domiciliada en Bucaramanga-Santander, identificada con la cédula de ciudadanía número 37.819.261 expedida en Bucaramanga, e indagada bajo la gravedad del juramento, manifestó que su estado civil es soltera por divorcio con sociedad conyugal disuelta y liquidada con unión marital de hecho, para que en cualquier orden y sin consideración a la cuantía y calidad lo (la, los, las) represente(s) legal, jurídica y judicialmente, en todos los actos relacionados con sus derechos reales y personales, y muy especialmente en los siguientes: --- **a). ADMINISTRACION:** Para que administre(n) todos los bienes del (la, los, las) Poderdante(s), tanto los muebles como los inmuebles, presentes y los que llegue(n) a adquirir en el futuro. Esta facultad comprende la de recaudar o recibir los productos y celebrar los contratos necesarios para la administración de los bienes. --- **b). ADQUISICIONES:** Para comprar, adquirir, recibir, aceptar bienes muebles, inmuebles y vehículos de cualquier naturaleza. --- **c). VENTA DE BIENES INMUEBLES:** Para que pueda transferir a título de compraventa cualquiera de los inmuebles que hoy sean de mi propiedad y los que llegare a adquirir. **PARAGRAFO PRIMERO:** para que bajo la



República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificadas y documentos del archivo notarial e



Aa062428377

DRA. LUZ ESTHER CASTELLANOS BARON  
NOTARIA OCTAVA ENCARGADA  
CIRCULO NOTARIAL DE BUCARAMANGA

11-07-19

LUZ ESTHER CASTELLANOS BARON  
CIRCULO NOTARIAL DE BUCARAMANGA - 19

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificadas y documentos del archivo notarial e

gravedad de juramento manifieste que conozco el texto y alcance del Artículo 61 de la Ley 2010 de 2019, por lo que, se entiendo prestado por el sólo hecho de la firma, que el precio incluido en las escrituras de compra y venta son reales y no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente, que no existen sumas que el(la, los, las) poderdante(s) haya(n) convenido o facturado por fuera de la misma. La Notaría advierte que, en el caso de existir pactos, deberá informarse el precio convenido en ellos o de lo contrario deberá manifestar su valor. Sin las referidas declaraciones, tanto el impuesto sobre la renta como la ganancia ocasional, el impuesto de registro, los derechos de registro y los derechos notariales, serán liquidados sobre una base equivalente a cuatro (4) veces el valor incluido en la escritura, sin perjuicio de la obligación del Notario de reportar la irregularidad a las autoridades de impuestos para lo de su competencia y sin detrimento de las facultades de la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales – DIAN, para determinar el valor real de la transacción. **PARAGRAFO SEGUNDO:** Para que pueda firmar promesas de compraventa y/u otros, realizar escrituras públicas de aclaración, respecto de inmuebles que sean de mi propiedad. **PARÁGRAFO TERCERO:** El mandato incluye la facultad de transferir a título de compraventa nudas propiedades. **PARAGRAFO CUARTO:** El mandatario queda expresamente facultado para adquirir (el o los inmuebles o muebles que el mandante le encomiende vender. d) **ACTOS DE DISPOSICION Y ENAJENACIONES:** Para comprar, permutar, ceder, dar en pago, dar en fiducia (o constituir fiducia), trasladar, transferir o traspasar el dominio, enajenar, gravar con prenda, pignorar, limitar el dominio de todos los bienes muebles, inmuebles y enseres presentes y futuros de (los) poderdante(s). También para poder: partir, dividir y subdividir materialmente muebles y para: lotear, parcelar, desenglobar o englobar, partir, dividir y subdividir total o parcialmente bienes inmuebles, pudiendo igualmente construirlos, reconstruirlos, mejorarlos, reformarlos, adecuarlos, remodelarlos, arreglarlos, modificarlos, demolerlos y demás cambios que requiera(n) los bienes del (la, los, las) **PODERDANTE(S)**. Todo lo anterior de conformidad a los requisitos legales. **e) RATIFICAR:** Para que ratifique(n) en nombre de (la, los, las) poderdante(s) compraventa(s), permuta(s), dación(es) en pago, cesiones, donaciones, fiducias, fideicomisos, arrendamientos, comodatos y en general cualquiera clase de acto(s)



## República de Colombia

3



Aa062428378



Ca35007804

o contratos que haya celebrado el (la, los, las) poderdante(s), cualquier mandatario de éste (a, as, os) o el (la, los, las) mismos(a,) apoderado (a, as) constituido(s) mediante este instrumento público. f) **LIMITACIONES Y AFECTACIONES:** Para que constituya(n) usufructos, usos, habitaciones, servidumbres de cualquiera naturaleza o clase, activas o pasivas; condiciones de cualquiera clase y alcance; patrimonios de familia inembargable; afectaciones a vivienda familiar; asuntos que tengan que ver con las relaciones de vecindad, condominio, propiedad horizontal y en general para que constituya todo tipo de limitación o afectación al dominio de el (los) bien(es) inmueble(s) del (la, los, las) poderdante(s) en cualquier caso o evento; - g) **GARANTIAS:** Para que asegure(n) las obligaciones del(la, los, las) poderdante(s) y las que contraiga(n) en nombre de éste (a, os, as), con hipoteca o prenda, según el caso; o celebre(n) con compañías aseguradoras los contratos de seguro que sean necesarios; h) **REMATES:** Para que por cuenta de los créditos reconocidos o que se reconozcan a favor de (la, los, las) poderdante(s) admita(n) a los deudores, en pago bienes distintos de los que esté(n) obligado(s) a dar y para que remate tales bienes en proceso; - i) **HERENCIAS, LEGADOS Y DONACIONES:** Para que acepte(n) con o sin beneficio de inventario, las herencias deferidas a el (la, los, las) poderdante(s), y acepte(n) los legados o donaciones que se le(s) haga(n); otorgue y revoque poder(es) para el trámite de las sucesiones o las liquidaciones notariales de herencia a que haya lugar; j) **PAGOS:** Para que pague(n) a los acreedores de (la, los, las) poderdante(s) y haga(n) con ellos las transacciones que considere(n) convenientes; k) **COBROS:** Para que judicial o extrajudicialmente cobre(n) y perciba(n) el valor de los créditos que se adeude(n) a el (la, los, las) poderdante(s), expida(n) los recibos y haga(n) las cancelaciones correspondientes; - l) **PRESTAMOS:** Para que reciba(n) y entregue(n) dinero en calidad de mutuo o préstamo con interés por cuenta del(la, los, las) poderdante(s) con las garantías reales o personales que fueren necesarias; - ll) **CUENTAS:** Para que exija(n) cuentas, las apruebe(n) o impruebe(n), perciba(n) o pague(n) el saldo respectivo y extienda el finiquito del caso; - m) **BANCOS, CORPORACIONES, FONDOS Y ENTIDADES FINANCIERAS:** Para que abra(n), maneje(n), cancele(n) o cierre(n) cuentas corrientes, de ahorro, de inversión o de otra clase o naturaleza, para que pida(n) chequeras, talonarios y saldos, lo mismo que para que gire(n).



Aa062428378

DEL LUT ESTHER CASTELLANOS BARON  
NOTARIA OCUPADA  
CIRCULO DE CALAMANGA

100335428378-04  
11-07-19



DEL LUT ESTHER CASTELLANOS BARON  
NOTARIA OCUPADA  
CIRCULO DE CALAMANGA

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública. No tiene valor para el original.

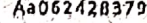
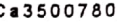
firme(n), endose(n) cheques, comprobantes y títulos, ordene traslados, transferencias y retiros de fondos, haga(n) consignaciones, solicite(n) sobregiros, abra(n) o constituya(n) certificados de depósito a término fijo u otros títulos de ahorro o inversión o de otra naturaleza, para que cambie divisa, para que cancele y/o asigne claves a tarjetas de crédito o débito y en general para que pueda actuar sin limitaciones ante bancos, corporaciones, fondos, entidades financieras o similares.

n) **REPRESENTACION:** Para que represente(n) a el (la, los, las) poderdante(s) ante cualquier persona natural o jurídica, de derecho público o privado, de carácter nacional o internacional y ante cualquiera cuerpo colegiado o tribunal, asamblea, junta, reunión, sociedad, consorcio, corporación, entidad, patrimonio autónomo, establecimientos, oficina, dirección, sección, etc., que pertenezca(n) o no, o que estén vinculados o adscritos al Estado o la Nación, a los Departamentos, Distritos, Municipios, Ministerios, Departamentos Administrativos, Empresas Industriales y Comerciales del Estado, Establecimientos Públicos, Sociedades de Economía Mixta, Notarías, Universidades y en general a toda la rama ejecutiva o administrativa, judicial o jurisdiccional y legislativa del poder público del Estado, en cualquier acto, contrato, petición, actuación, diligencia, trámite o proceso en cualquier calidad.

- - ñ) **TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO:** Para que someta a la decisión de árbitros conforme a la Sección Quinta (5a.), Título XXXIII del Código de Procedimiento Civil y demás normas concordantes, afines, relacionadas o análogas, las controversias susceptibles de transacción relativas a los derechos y obligaciones del (la, los, las) poderdante(s), y para que lo(la, los, las) represente(n) donde sea necesario en el proceso o procesos arbitrales.

o) **DESISTIMIENTO:** Para que desista(n) de los procesos, juicios, reclamaciones, gestiones o trámites en que intervenga(n) a nombre de (la, los, las) poderdante(s), de los recursos que en ellos interponga(n) y de los incidentes que promueva(n).

p) **CONCILIAR Y TRANSIGIR:** Para que concilie(n) total o parcialmente, procesal, judicial o extrajudicialmente cualquier tipo de asunto(s) o negocio(s), ante Juez, Magistrado, Notario o Conciliador, y ante las Oficinas de la Dirección de Impuestos Nacionales (DIAN), Departamentales y Municipales, en general que esté adscrito o haga parte o no de cualquiera Corporación, Entidad, Fundación, Asociación, Consultorio Jurídico, Centro de Conciliación, etc.; para que



## 5



**Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial**

transija(n), componga(n) y arregle(n) negocios, pleitos, procesos o trámites y diferencias que ocurran respecto de los actos o contratos, derechos y obligaciones del -(la, los, las) poderdante(s). **PARAGRAFO CUARTO:** El (la, los, las) apoderado(s) en el evento de conciliación deberá(n) presentar al conciliador o quien haga sus veces; todas las pruebas, documentos y excusas necesarias a que haya lugar para que se pueda celebrar la(s) respectiva(s) audiencia(s) y contare con la facultad necesaria para celebrar en mi nombre acuerdos conciliatorios. - q) **ACCIONES:** Para que venda(n), compre(n), permute(n), ceda(n), adquiera(n), done(n), de(n) en pago, transfiera(n) o traspase(n) dominio, enajene(n), grave(n), con prenda o hipoteca, etc., pignore(n), limite(n) el dominio y afecte(n) acciones o cuotas de partes de interés social en sociedades de hecho o legalmente constituidas; Y para que constituya(n), reforme(n), transforme(n), fusione(n), escinda(n), convierta(n), disuelva(n), liquide(n), etc., cualquier sociedad o empresa en nombre de (la, los, las) poderdante(s); - - r) **ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS:** Para que me represente y participe (con voz y voto) en asambleas generales de copropietarios **PARAGRAFO QUINTO:** El apoderado podrá delegar dicha facultad mediante documento de delegación de mandato; - - s) **SUSTITUCION Y REVOCACION:** Para que sustituya(n) y reasuma(n) total o parcialmente el presente poder y revoque(n) sustituciones; - - - t) **GENERAL:** En general para que asuma(n) la personería del (la, los, las) poderdante(s) cuando lo estime(n) conveniente y necesario de tal modo que en ningún caso quede(n) sin representación en sus negocios. El (la, los, las) Apoderado(s) podrá(n) ejercer conjunta o separadamente el presente poder, siendo completamente válidas sus actuaciones en una u otra forma; - - u) **APODERADO JUDICIAL:** Para que lo represente ante cualquier autoridad jurisdiccional o judicial en toda clase de procesos, juicios, trámites, diligencias, etc., como demandante(s) o demandado(s) u otra calidad, sean Civiles, de Familia, Comerciales, Laborales, Penales, Contenciosas Administrativas y demás Jurisdicciones que existan actualmente o puedan existir, teniendo las facultades que le confiere la Ley y este mandato en general, más las de recibir, transigir, conciliar, desistir, sustituir total o parcialmente y reasumir, confesar, declarar, presentar e interponer recursos, y las demás necesarias para que nunca quede (mos) sin representación; - - v) En el evento de

~~Papel notaficial para uso exclusivo en la escritura pública. No tiene costo para el usuario.~~

A062428379

DR. LUZ ESTHER CASTELLANOS BARON  
NOTARIA OCIDENTAL (ENCARGADA)  
CIRCOLO DE BUCARAMANGA

11-07-79

**CARDUCCI ESTHER CASTELLANOS BARON**  
Cadeño 54, P.O. Box 12041-19  
Caracas 1050, Venezuela

que el (la, los, las) mandatario(a, os) realice(n) actos de disposición sobre bienes raíces de propiedad del (la, los, las) poderdante(s) o los adquiera(n) para éste(a, os, as) a cualquier título o constituya(n) cualquier tipo de gravamen, limitación u otro derecho real sobre ellos, queda(n) facultado(s) expresamente por medio del presente mandato para que haga(n) las manifestaciones pertinentes en lo atinente a la ley de Afectación a Vivienda Familiar y constitución o cancelación de patrimonio de familia, según las exigencias de la Ley doscientos cincuenta y ocho (258) del diez y siete (17) de Enero de mil novecientos noventa y seis (1.996) y ley setenta (70) de mil novecientos treinta y uno (1.931), pudiendo de esta forma afectar o no el(los) inmueble(s), levantar afectaciones, determinar en la correspondiente escritura pública si el inmueble sobre el cual se dispone se encuentra o no afectado a vivienda familiar. - - w). Para hacer reclamaciones, solicitar cambio de RUT, firma electrónica y presentar declaraciones de renta. En consecuencia toda declaración que la (las, los) apoderada(s) realice para dichos fines se entenderá rendida bajo la gravedad del juramento. **SEGUNDO: AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR:** Bajo la gravedad del juramento manifestado que el (los) inmueble(s) de propiedad de (el) (los) compareciente(s) no están AFECTADOS A VIVIENDA FAMILIAR. El, poderdante autoriza al apoderado para que declaren bajo juramento sobre la afectación a vivienda familiar respecto del bien de propiedad del poderdante. **TERCERO:** La apoderada tendrá la facultad para tramitar ante las autoridades competente tales como: INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI-IGAC, PLANEACION MUNICIPAL, CURADURIAS MUNICIPALES, VALORIZACION Y ALCALDIAS tramites de desglobes, englobes, actualizaciones de nomenclatura, correcciones de áreas y linderos y Propiedad Horizontal. Las enumeraciones hechas anteriormente no son taxativas, ni restrictivas sino a modo de ejemplo lo cual indica que podrá ejercer cualquier acto sin limitación alguna. — **PRESENTE: MARGARITA ROSA ROA AMOROCHO**, de anotaciones civiles y personales antes indicadas, expuso: Que acepta la presente escritura con las estipulaciones en ella contenidas. **EL (LA, LOS, LAS) COMPARECIENTE(S)** dejó (aron) expresa constancia que sus declaraciones emitidas mediante esta minuta escrita y aprobados por él (la, los, las) comprenden absolutamente el texto extendido en todas las hojas de papel

8<sup>a</sup>



# República de Colombia



Aa062428380



Ca350078043

20

notarial desde la primera página y hoja de este instrumento público. --

**ADVERTENCIAS:** El Notario advirtió a el(los) compareciente(s): 1.- Que las declaraciones emitidas por el(la, los, las) deben obedecer a la verdad.--2. Que es(son) responsable(s) penal y civilmente en el evento que se utilice este instrumento con fines fraudulentos o ilegales. - 3. El poder en sí, contiene declaraciones del (la, los, las) mandante(s) y como tal(es), solo da o confiere las potestades o facultades que el(la, los, las), poderdante(s) por su propio alcance, naturaleza, capacidad, habilidad, etc., puede(n) o está(n) en condición(es) de otorgar.-4.- Que igualmente dejo expresa constancia sobre la importancia de la inscripción de esta escritura en el evento que sea necesario, a la mayor brevedad posible en la entidad competente. - 5.- También se le advirtió sobre el contenido del artículo quince (15) del Decreto dos mil ciento cuarenta y ocho (2.148) de mil novecientos ochenta y tres (1.983) modificado por el artículo primero (1o.) del Decreto doscientos treinta y uno (231) de mil novecientos ochenta y cinco (1.985).

**CONSTANCIA:** Se advierte a los otorgantes de esta escritura su obligación de leer la totalidad del texto para verificar la exactitud de todos los datos en ella consignados. La firma de ésta implica su aprobación. Los comparecientes hacen constar que han verificado cuidadosamente sus nombres completos, estados civiles y el número de sus documentos de identidad. Declaran que toda la información consignada en el presente instrumento es correcta y, que en consecuencia, asumen la responsabilidad que se derive de cualquier inexactitud en los mismos. Conocen la ley y saben que el Notario responde de la regularidad formal de los instrumentos que autoriza, pero no de la veracidad de las declaraciones de los interesados. **LEIDA ESTA ESCRITURA A LOS OTORGANTES, LA APROBARON Y FIRMAN POR ANTE MI, EL NOTARIO QUE DOY FE: (ART. 231 LEY 223 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 1.995).**

**DERECHOS NOTARIALES:** \$59.400.00

**HOJAS NOTARIALES:** \$18.500.00

**SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO:** \$6.600.00

**FONDO ESPECIAL SUPERINTENDENCIA:** \$6.600.00

Según Resolución número 0691 de fecha veinticuatro (24) de Enero de dos mil diecinueve (2.019), modificada por la resolución mil dos (1002) del treinta y uno



DRA. LUZ ESTHER CASTELLANOS BARON  
NOTARIA OSCAR ENCARGADA  
CIRCULO NOTARIAL

11-07-19



CAZARUA LUZ ESTHER CASTELLANOS BARON  
CIRCULO NOTARIAL  
ENCARGADA

Ca350078043

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificadas y documentos del archivo notarial

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública. No tiene costo para el notario

108835C1aPPBJ0GJ

(31) de Enero de dos mil diecinueve (2019) ambas de la Superintendencia de Notariado y Registro.

IVA 19%: \$ 19.608.00 ----- Según Ley 1819 del 29 de Diciembre de 2.016 y Artículo 173 del Estatuto Tributario.

Esta escritura se extendió en las hojas de papel notarial números: -----  
Aa062428377/ Aa062428378/ Aa062428379/ Aa062428380/Aa062428381 -----

|                                                                                                                                                                                                                                                                       |                              |       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|-------|
| NOMBRE: YOMAR GÓMEZ MARTÍNEZ                                                                                                                                                                                                                                          |                              |       |
| DOCUMENTO DE IDENTIFICACION: C.C.91.154.180                                                                                                                                                                                                                           | EXPEDIDA EN: FLORIDABLANCA.. |       |
| TELÉFONO: FIJO:                                                                                                                                                                                                                                                       | CELULAR: 3204941693          |       |
| DIRECCIÓN:.                                                                                                                                                                                                                                                           |                              |       |
| CIUDAD: BOGOTÁ                                                                                                                                                                                                                                                        |                              |       |
| EMAIL: colinadelviento@hotmail.com                                                                                                                                                                                                                                    |                              |       |
| PROFESIÓN U OFICIO: MEDICO VETERINARIO                                                                                                                                                                                                                                |                              |       |
| ACTIVIDAD ECONÓMICA: CONSTRUCCION - MEDICINA VETERINARIA                                                                                                                                                                                                              |                              |       |
| ESTADO CIVIL: SOLTERO CON UNION MARITAL DE HECHO                                                                                                                                                                                                                      |                              |       |
| PERSONA EXPUESTA POLÍTICAMENTE DECRETO 1674 DE 2016:                                                                                                                                                                                                                  | SI:                          | NO: X |
| CARGO:                                                                                                                                                                                                                                                                |                              |       |
| FECHA VINCULACIÓN:                                                                                                                                                                                                                                                    |                              |       |
| FECHA DE DESVINCULACIÓN:                                                                                                                                                                                                                                              |                              |       |
| LA ANTERIOR INFORMACION SE TOMA CONFORME LO ORDENADO EN LA INSTRUCCIÓN ADMINISTRATIVA No. 08 DE 07 DE ABRIL DE 2017 DE LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO.                                                                                                   |                              |       |
| LA ANTERIOR INFORMACION SUMINISTRADA PARA EL TRATAMIENTO DE MIS DATOS PERSONALES ES VERÍDICA; Y AUTORIZO DE MANERA VOLUNTARIA, PREVIA, INFORMADA E INEQUIVOCA EL USO DE LA MISMA CONFORME LO DISPONE LA LEY 1581 DE 2012 Y DECRETO UNICO REGLAMENTARIO 1074 DEL 2015. |                              |       |

|                                                                                                                                                                                                                                                                       |                         |       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-------|
| NOMBRE: MARGARITA ROSA ROA AMOROCHO                                                                                                                                                                                                                                   |                         |       |
| DOCUMENTO DE IDENTIFICACION: C.C. 37.819.261                                                                                                                                                                                                                          | EXPEDIDA EN BUCARAMANGA |       |
| TELÉFONO: FIJO:                                                                                                                                                                                                                                                       | CELULAR: 3112887861     |       |
| DIRECCIÓN: CIRCUNVALAR 35 92 156 TORRE I APTO. 501                                                                                                                                                                                                                    |                         |       |
| CIUDAD: BUCARAMANGA                                                                                                                                                                                                                                                   |                         |       |
| EMAIL: COLINADELVIENTO@HOTMAIL.COM                                                                                                                                                                                                                                    |                         |       |
| PROFESIÓN U OFICIO: ARQUITECTA                                                                                                                                                                                                                                        |                         |       |
| ACTIVIDAD ECONÓMICA: CONSTRUCCION.                                                                                                                                                                                                                                    |                         |       |
| ESTADO CIVIL: SOLTERA POR DIVORCIO CON UNION MARITAL DE HECHO                                                                                                                                                                                                         |                         |       |
| PERSONA EXPUESTA POLÍTICAMENTE DECRETO 1674 DE 2016:                                                                                                                                                                                                                  | SI:                     | NO: X |
| CARGO:                                                                                                                                                                                                                                                                |                         |       |
| FECHA VINCULACIÓN:                                                                                                                                                                                                                                                    |                         |       |
| FECHA DE DESVINCULACIÓN:                                                                                                                                                                                                                                              |                         |       |
| LA ANTERIOR INFORMACION SE TOMA CONFORME LO ORDENADO EN LA INSTRUCCIÓN ADMINISTRATIVA No. 08 DE 07 DE ABRIL DE 2017 DE LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO.                                                                                                   |                         |       |
| LA ANTERIOR INFORMACION SUMINISTRADA PARA EL TRATAMIENTO DE MIS DATOS PERSONALES ES VERÍDICA; Y AUTORIZO DE MANERA VOLUNTARIA, PREVIA, INFORMADA E INEQUIVOCA EL USO DE LA MISMA CONFORME LO DISPONE LA LEY 1581 DE 2012 Y DECRETO UNICO REGLAMENTARIO 1074 DEL 2015. |                         |       |

PASAN

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario



Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial

8



# República de Colombia



Aa062428381



Ca350078044

## LOS OTORGANTES:

YOMAR GÓMEZ MARTÍNEZ

C.C. No. 91154180

HUELLA DACTILAR INDICE DERECHO

MARGARITA ROSA ROA AMOROCHO

C.C. No. 37519261

HUELLA DACTILAR INDICE DERECHO

LA NOTARIA (E),

*[Signature]*

DRA. LUZ ESTHER CASTELLANOS BARON  
NOTARIA OCTAVA (ENCARGADA)  
CIRCULO DE BUCARAMANGA

DRA. LUZ ESTHER CASTELLANOS BARON  
NOTARIA OCTAVA (ENCARGADA)  
CIRCULO DE BUCARAMANGA

| Radicación:   | Extensión:    | Revisión:     | Otorgamiento: | Liquidación: | Cierre:       | Copias      |
|---------------|---------------|---------------|---------------|--------------|---------------|-------------|
| Esperanza S.  | Carmen Elena  | Carmen Elena  | PS            | PS           | CSB           | PS          |
| F: 21/01/2020 | F: 22/01/2020 | F: 22/01/2020 | F: 22/01/20   | F: 22/01/20  | F: 22/01/2020 | F: 24/01/20 |
| H: 09:11 am   | H: 10:20 am   | H: 05:45 pm   | H: 6:00       | H: 6:00      | H: 2:21 am    | H: 2:30     |



11-07-19

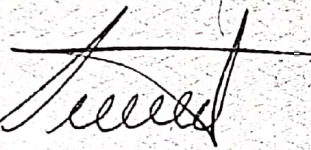
DRA. LUZ ESTHER CASTELLANOS BARON  
NOTARIA OCTAVA (ENCARGADA)  
CIRCULO DE BUCARAMANGA

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial

100941GBCLPPBJD

LA PRESENTE ES FIEL Y AUTENTICA PRIMERA COPIA TOTAL DE LA ESCRITURA NÚMERO 84 DE 2020 TOMADA DE SU ORIGINAL QUE SE EXPIDE EN 05 FOLIOS CON DESTINO A: MARGARITA ROSA ROA AMOROCHO.--

BUCARAMANGA, viernes, 24 de enero de 2020  
CERRO: CARLOS A. NEIRA



**DRA. LUZ ESTHER CASTELLANOS BARON**  
CIRCULO NOTARIAL DE BUCARAMANGA  
NOTARIA OCTAVA (ENCARGADA)



ESPACIO EN BLANCO