

GILBERTO GÓMEZ JARAMILLO
ABOGADO

Medellín, abril 29 del año 2.022

Juez Promiscuo Municipal

Nariño- Antioquia

Proceso: Ejecutivo Hipotecario

Demandante: CARLOS ALBERTO MUÑOZ

Demandado: CARLOS ALEJANDRO SALAZAR FRANCO

Radicado: 05483408900120220000700

GILBERTO GÓMEZ JARAMILLO, Abogado en ejercicio, portador de la tarjeta profesional, número 19.952, expedida por el consejo superior de la judicatura, actuando en nombre y representación del demandado, **CARLOS ALEJANDRO SALAZAR FRANCO**, según poder que acompaño, me dirijo a usted con todo respeto, para manifestarle y pedirle lo siguiente:

Hoy 28 de abril del año 2.022 mi poderdante y yo fuimos enterados de la existencia del proceso de la referencia, aunque la notificación adolece de vicios procede a dar respuesta, a la demanda instaurada en contra de mi poderdante.

A los hechos respondo así:

AL HECHO PRIMERO: el respetado colega, omitió la mitad de lo que debió expresar veamos: en la escritura 139 dl 30 de octubre del año 2.022 (citada por el apoderado del demandante) se lee claramente que el señor **ORLANDO SALAZAR JARAMILLO**, apoderado del comprador; hoy demandado otorga escritura pública en favor de **CARLOS ALBERTO MUÑOZ LONDOÑO**, y la señora **MARIA SEGUNDA GALVIS DE PEREZ**.

No sé por qué se omite el nombre de la **ACREEDORA** conjunta.

El otorgamiento de hipoteca a ambos acreedores tiene una razón lógica: ellos dos fueron los vendedores del inmueble porque eran propietarios en común y proindiviso.

AL HECHO SEGUNDO:

Tampoco es cierto, falso también que el distinguido abogado completara, tanto el origen de la deuda, como por qué no se ha cancelado la totalidad de la misma, que como quedo dicho antes el demandante no era acreedor hipotecario único.

AL HECHO TERCERO

Debe probarse

AL HECHO CUARTO

En parte es verdad

AL HECHO QUINTO

Corresponde probarlo al demandante

AL HECHO SEXTO

Que se pruebe

Por lo expuesto manifestado que me **OPONGO**, a las pretensiones del demandante, por múltiples razones de orden jurídico y probatorio

Sea lo primero afirmar que el demandante señor **CARLOS ALBERTO MUÑOZ**, no era acreedor único del crédito hipotecario, que se pretende cobrar a través de este proceso.

Como se observa en la hipoteca ninguno de los dos acreedores podía ejercer la acción hipotecaria unilateralmente.

El señor **CARLOS ALBERTO MUÑOZ** ni su apoderado exhibieron poder de la acreedora, para incoar la acción hipotecaria.

Aporto al presente escrito de contestación de la demanda copia del recibo de pago de una suma de setenta y cinco millones de pesos con sus respectivos intereses, que mi poderdante entrego al señor **MUÑOZ LONDOÑO**, en el que se lee con claridad que ese pago corresponde al crédito hipotecario contenido en la hipoteca.

Significa lo anterior que el resto de dinero adeudado ósea setenta y cinco millones de pesos corresponden a la señora **MARIA SEGUNDA GALVIS**.

Pero tampoco se anexa a la demanda constancia en tal sentido.

Ya explicare más adelante el porqué mi poderdante no ha cancelado la parte correspondiente a la acreedora señora **MARIA SEGUNDA GALVIS DEPEREZ**.

Teniendo para ello fundamentos de orden legal, que más adelante los detallare en forma minuciosa, avalados con prueba documental.

Por ultimo quiero significar que el crédito hipotecario que se pretende cobrar en este proceso fue objeto de medida cautelar de embargo en el juzgado tercero civil municipal del municipio de bello.

Proceso **RADICADO** número 0508840030032021-0086600 con fecha 16 de noviembre del año 2.021 comunicado a la oficina de registro de instrumentos públicos mediante oficio 4731 no inscrito por error del despacho.

Las razones por las cuales se decretó la medida cautelar, consisten en el incumplimiento por parte de la acreedora en el negocio (VENTA) que dio origen al crédito hipotecario por vicios ocultos en le propiedad.

Las razones son suficientes para oponernos a las pretensiones de la parte demandante.

EXCEPCIONES DE FONDO

Me permito proponer las siguientes:

NO INTEGRAR EL LITIS CONSORCIO NECESARIO

La demanda que nos ocupa debió de ser presentada por ambos acreedores **CARLOS ALBERTO MUÑOZ LONDOÑO** y la señora **MARIA SEGUNDA GALVIS DE PEREZ**.

Como lo consagra el artículo 61 del código general del proceso “cuando el proceso vence sobre relaciones o actos jurídicos respecto de los cuales por su naturaleza o por disposición legal, haya de resolverse de manera uniforme y no sea posible decidir de mérito, sin la comparecencia de las personas que sean sujetos de tales..... la demanda deberá formularse por todas o dirigirse contra todos los créditos hipotecarios como lo hemos afirmado, está a nombre de dos personas ellas mismas debieron incoar la acción, pues la pretensión es la misma, el pago.

No integra el Litis consorcio

1. Conduce esta excepción aprobar que el demandante **CARLOS ALBERTO MUÑOZ**, omitió integrar con su acreedora el Litis consorcio necesario por cuanto lo resuelto en este proceso, inevitablemente afectara o favorecerá a **MARIA SEGUNDA GALVIS**.

Y de otro lado el único demandante no aporta prueba de estar facultado para obrar unilateralmente, lo que hace nugatoria su pretensión, además porque existe prueba suficiente que acredita que él personalmente recibió setenta y cinco millones \$ **75.000.000**.

COBRO DE LO NO DEBIDO

Ya hemos afirmado hasta la saciedad que el señor **CARLOS ALBERTO MUÑOZ LONDOÑO**, recibió el pago de la totalidad de su acreencia, no informa la demanda otro asunto distinto, el recibió el pago prueba de ello es el recibo que se aporta.

Conduce esta excepción aprobar que el señor **CARLOS ALBERTO MUÑOZ LONDOÑO**, está irrogándose facultades legales que no tiene.

Recibió setenta y cinco millones de pesos \$75.000.000 y solo informa, el recibo, pero omite decir cómo se repartió la suma, si el la tomo para sí, o si la compartió con **MARIA SEGUNDA GALVIS**, si lo primero, entonces está cobrando lo que no se le debe, si lo segundo, entonces omitió un acto procesal de suma importancia, Litis consorcio necesario.

FALTA DE LEGITIMACION POR ACTIVA

Ni el profesional del derecho que demanda, ni el demandante están legitimados para actuar, el primero por no tener personería suficiente, pues no se afirma, el poder para actuar debió haber sido otorgado por ambos acreedores y el segundo, está satisfecha por pago su obligación la prueba documental que se anexa, es fehaciente.

IMPOSIBILIDAD JURIDICA PARA EL COBRO

En el juzgado tercero civil municipal de bello Antioquia, cursa el proceso verbal de incumplimiento contractual con radicado 0508840030032021-008600 demandante **CARLOS ALEJANDRO SALAZAR FRANCO** (demandado en este proceso) contra la señora **MARIA SEGUNDA GALVIS DE PEREZ**, como demandada, en dicho proceso, se solicitó la medida cautelar de embargo del crédito contenido en la hipoteca que hoy se pretende cobrar.

Efectivamente el despacho decreto la medida cautelar de embargo del crédito, hecho que corrobora el oficio expedido por el despacho con destino al registrador de instrumentos públicos de sonsón.

Es necesario dejar en claro que este proceso al que nos referimos tiene como fundamento legal el incumplimiento de lo pactado por parte de la demandada, por cuanto un bien (inmueble) figura ahora con reclamación en el juzgado 101 itinerante de restitución de tierras mi poderdante debido a lo anterior debió incurrir en cuantiosos gastos, sin que la vendedora, acudiera en reparación.

Esa suma por lo tanto hasta que el juzgado tercero civil de bello tome una decisión de fondo, no puede ser objeto de proceso o cobro alguno la medida cautelar de embargo está vigente.

La conduencia estriba inevitablemente, en dos aspectos de importancia suma el primero, el crédito que se pretende cobrar (hipoteca) se encuentra restringido legalmente por una decisión judicial (medida cautelar de embargo).

Lo segundo por cuanto debió mi poderdante acudir a demandar a la señora **MARIA SEGUNDA GALVIS**, por incumplimiento de contrato de compraventa, en el cual tiene origen este crédito hipotecario.

No puede una ilegalidad generar un acto legal uno de los inmuebles que vendió **MARIA SEGUNDA GALVIS**, a mi poderdante señor **CARLOS ALEJANDRO SALAZAR FRANCO**, tenía un vicio oculto, consistente en una reclamación de tierras, por parte del señor **JOEL GARCIA**.

La hipoteca por lo tanto está viciada, porque fue asaltada la buena fe de mi poderdante quien de haber conocido con anterioridad el vicio oculto de la propiedad, mi poderdante jamás hubiera suscrito el crédito hipotecario.

PRUEBAS

Las pruebas documentales que me permito anexar, sirven de sustento legal, a la oposición a las pretensiones y a las excepciones propuestas.

- Oficio – expedido por el juzgado tercero civil municipal del municipio de bello, donde notifica al registrador de instrumentos públicos de sonsón la inscripción de la demanda.
- Oficio – expedido por el mismo juzgado, notificando la medida cautelar de embargo del crédito hipotecario que hoy se pretende cobrar.
- Oficio- auto admisorio de la demanda en la que se solicita el embargo del crédito hipotecario.
- Copia del recibo firmado por el señor **CARLOS ALBERTO MUÑOZ**, por haber recibido setenta y cinco millones de pesos \$75.000.000.

El código general del proceso en su artículo 4420 señala el topo de excepciones que el demandado puede proponer, ante el cobro.

EXCEPCION PREVIA

En mi condición de apoderado, del demandado señor CARLOS ALEJANDRO SALAZAR FRANCO me permito proponer la excepción de:

PAGO DE LA OBLIGACION

Tiene como fundamento legal esta excepción lo siguiente:

El crédito hipotecario contenido en la escritura 139 calendarada el día 30 de octubre del año 2.020 registra como acreedores al señor **CARLOS ALBERTO MUÑOZ LONDOÑO** y a la señora **MARIA SEGUNDA GALVIS DE PEREZ**, inicialmente la deuda era de cuatrocientos cincuenta millones de pesos \$450.000.000= se abonaron a la misma trescientos millones de pesos \$ 300.000.000= quedo un saldo pendiente de ciento cincuenta millones de pesos \$150.000.000= a esta suma se le abonaron setenta y cinco millones de pesos \$75.000.000= al señor **CARLOS ALBERTO MUÑOZ LONDOÑO**, el día 07 de septiembre del año 2.021, el acreedor firmo un recibo de pago autenticado en la notaria quinta de la ciudad de Medellín.

Entendiendo con esto el pago de la obligación, respecto al señor **MUÑOZ LONDOÑO**, pero se le manifestó a el que la parte restante o sea los setenta y cinco millones \$75.000.000= correspondientes a la señora **MARIA SEGUNDA GALVIS DE PEREZ**, serian objeto de embargo en un proceso, no presentando oposición.

La demanda no registra transacción alguna entre los acreedores, por lo tanto, ha de entenderse que al demandante **CARLOS ALBERTO MUÑOZ LONDOÑO**, ya se le cancelaron los dineros correspondientes al 50% de la acreencia y no existe obligación pendiente con él y como queda afirmado el otro 50% ósea setenta y cinco millones de pesos \$75.000.000=, fueron objeto de una medida cautelar en un proceso donde ella figura como demandada.

ANEXO

Recibo de pago suscrito por el señor **CARLOS ALBERTO MUÑOZ LONDOÑO**.

ATENTAMENTE

GILBERTO GÓMEZ LONDOÑO

T.P # 19.952 C.S. J

INTERROGATORIO DE PARTE

Solicito se fija fecha y hora para interrogatorio que deberá absolver el demandante y que personalmente le formulare; señor **CARLOS ALBERTO MUÑOZ LONDOÑO**.

TESTIMONIAL

Solicito escuchar el testimonio sobre los hechos de la negociación que dio origen al crédito hipotecario.

A la señora

MARIA SEGUNDA GALVIS DE PEREZ

Pido comedidamente se oficie al juzgado tercero civil municipal de bello, para que expida copia del proceso radicado

05088400300320210086600

Solicito se oficie al tribunal superior de Medellín sala especial de restitución de tierras, para que expida certificación de la existencia de reclamación de tierras por parte del señor JOEL GARCIA MUÑOZ.

Radicado numero 05-000-31-21-101-221-00015-00

NOTIFICACIONES Y DIRECCIONES

Las recibiremos en la secretaria del despacho, o en los siguientes correos electrónicos

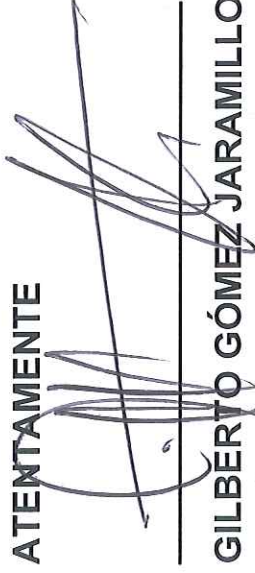
Demandado:

alejo716@gmail.com

Apoderado:

imprimaquip@gmail.com

ATENTAMENTE



GILBERTO GÓMEZ JARAMILLO

T.P # 19-952 C.S.J

GILBERTO GÓMEZ JARAMILLO
Abogado



RECIBO DE PAGO
SEPTIEMBRE 07 DEL AÑO 2021

CARLOS ALBERTO MUÑOZ LONDOÑO, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 95.588.145, en mi condición de acreedor hipotecario, manifiesto que he recibido la suma de **SETENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS (\$75.000.000)**, y los respectivos intereses. De parte del señor **CARLOS ALEJANDRO SALAZAR FRANCO**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 1.037.608.153, en su condición de deudor hipotecario.

El presente pago está relacionado con el crédito hipotecario referenciado en la escritura pública número 139, otorgado en la notaría única del circuito notarial del Municipio de Nariño Antioquia, el día 30 de octubre del año 2020, por un valor de **CUATROCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$450.000.000)**, vinculados a la compra del inmueble denominado **LA-CIRCASIA** vereda puente linda, Municipio de Nariño Antioquia, matriculada en la oficina de registro de instrumentos públicos del Municipio de Sonson, bajo el folio de matrícula inmobiliaria **026-26964**.

Del crédito hipotecario en mención resta por pagar la suma de **SETENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS (\$75.000.000)**.

Atentamente,

Carlos A. Muñoz

CARLOS ALBERTO MUÑOZ LONDOÑO

C.C.: 95.588.145



JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE BELLO

Bello, 16 DE NOVIEMBRE DE 2021

Oficio No. 4731

Señore

Carlos Alejandro Salazar Franco
La Ciudad

Radicado: 05088-40-03-003-2021-00866 00
PROCESO VERBAL DE CUMPLIMIENTO DE CONTRATO
DEMANDANTE: Carlos Alejandro Salazar Franco CC 1.037.608.056
DEMANDADO: María Segunda Galvis de Pérez CC 32.320.876
ASUNTO: **INSCRIPCION DE DEMANDA**

Le comunico que, en el proceso de la referencia, por auto de la fecha, este Despacho ordeno LA MEDIDA CAUTELAR DE **EMBARGO Y RETENCION** del crédito que tiene el señor Carlos Alejandro Salazar Franco a favor de la demandada según Escritura Pública N° 139 del 30 de octubre de 2020, se le prevendrá que para hacer el pago deberá constituir certificado de depósito a órdenes del juzgado.

Por lo anterior deberá realizar las retenciones de ley y constituya certificado de depósito a nombre de este Despacho, en la **CUENTA DE DEPÓSITOS JUDICIALES DEL BANCO AGRARIO, No. 050882041003**, dentro de los tres (3) días siguientes al recibo del oficio, so pena de las sanciones que establecen de ley.

Atentamente,

DANIEL FELIPE MUÑOZ MIRA
Secretario



JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE BELLO

Bello,

Oficio No. 4730

Señores

OFICINA DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SONSON
La Ciudad

Radicado: 05088-40-03-003-2021-00866 00
PROCESO VERBAL DE CUMPLIMIENTO DE CONTRATO
DEMANDANTE: Carlos Alejandro Salazar Franco CC 1.037.608.056
DEMANDADO: María Segunda Galvis de Pérez CC 32.320.876
ASUNTO: **INSCRIPCION DE DEMANDA**

Le comunico que, en el proceso de la referencia, por auto de la fecha, este Despacho ordeno LA INSCRIPCIÓN DE LA DEMANDA sobre el folio de Matricula Inmobiliaria 028-23728 de propiedad del demandante Carlos Alejandro Salazar Franco CC 1.037.608.056 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Sonson.

Por lo anterior, de conformidad con el art 591 del CG del del Proceso, sírvase **INSCRIBIR** la demanda y expedir a costa del interesado, el certificado, favor remitirlo a la dirección que aparece en el pie de página.

Atentamente,

DANIEL FELIPE MUÑOZ MIRA
Secretario