



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO 01 PROMISCUO MUNICIPAL DE EL ZULIA CON FUNCION DE
CONTROL DE GARANTIAS Y DE CONOCIMIENTO
NORTE DE SANTANDER

TRASLADO DE CONTESTACIÓN Y EXCEPCIONES DE MÉRITO

ARTÍCULO 397 # 6 DEL C G del P, EN CONCORDANCIA CON EL ARTÍCULO 110
C.G del P. IBIDEM.

Radicado: 54261408900120210032300
DEMANDANTE: ANA ROSA CHIA RODRIGUEZ
DEMANDADOS: MARÍA LUCIA CASTILLO SEPULVEDA y LUZ YERIZ
IBÁÑEZ CASTILLO
CLASE DE PROCESO: DECLARACIÓN DE PERTENENCIA-VERBAL SUMARIO

SE FIJA: EL 22 DE ENERO DE 2024 A LAS 8:00 DE LA MAÑANA.
SE DESFIJA EL 22 DE ENERO DE 2024 A LAS 5:00 DE LA TARDE.

TRASLADO

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 397 # 6 del C G del P, en concordancia con el artículo 110 ibídem, se fija el presente listado en secretaria de manera física y también virtual, en el micrositio del Juzgado por un día y al finalizar esta fijación, se corre traslado por el termino de 3 días de la contestación demanda y de las excepciones de mérito a la parte demandante, comenzando el 23 de enero de 2024 (8:00 AM) y finalizando el 25 de enero de 2024 (5:00 PM)

En constancia.

Jairo Caballero Hernández
JAIRO CABALLERO HERNANDEZ
SECRETARIO

RAD. 54260-4089-001-2021-00323 PRESENTACION CONTESTACION DE LA DEMANDA - PERTENENCIA DTE: ANA ROSA CHIA DDA: MARIA LUCIA CASTILLO Y OTROS

FABIO ALEX ORTEGA ACERO <fabioalexortega@gmail.com>

Jue 23/11/2023 2:30 PM

Para: Juzgado 01 Promiscuo Municipal - N. De Santander - El Zulia <jprmunicipalelzul@cendoj.ramajudicial.gov.co>
CC: javier acevedo patiño <javierap21@hotmail.com>

 6 archivos adjuntos (4 MB)

3. CEDULA AMPLIADA FABIO ALEX ORTEGA ACERO (1).pdf; 2. poder 2 María Lucia castillo.pdf; 4. tarjeta profesional de abogado FABIO ALEX ORTEGA ACERO.pdf; 2. poder María Lucia Castillo Sepulveda (1).pdf; 1. CONTESTACION DE LA DEMANDA pertenencia maria lucia castillo.pdf; 5. certificado de vigencia de abogado con direcciones.pdf;

El Zulia, 23 de Noviembre de 2023

Señores

JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE EL ZULIA

Circuito Judicial de Cúcuta

Ciudad

Respetuosamente me dirijo a su despacho con el fin de allegar los siguientes documentos:

1. Contestación de la demanda en seis (06) folios formato PDF
2. Poder para actuar conferido por la señora MARIA LUCIA CASTILLO en dos (02) folios formato PDF
3. Certificado de Vigencia de Tarjeta profesional y direcciones de notificación del suscrito abogado en un (01) folio formato PDF.
4. Tarjeta Profesional y Cédula de Ciudadanía del suscrito abogado en dos (02) folios formato PDF

Copia de los anteriores documentos y anexos son enviados al apoderado de la parte demandante el abogado JAVIER ACEVEDO PATIÑO al correo electrónico : javierap21@hotmail.com

En igual sentido reitero sobre la emisión del LINK DEL EXPEDIENTE DIGITAL a efectos de garantizar el debido proceso y el derecho a la defensa de mi poderdante.

Atentamente,

FABIO ALEX ORTEGA ACERO

Apoderado de la Demandada

C.C. No. 13.390.249 de El Zulia

T.P. No. 158.286 del C.S. de la J.



FABIO ALEX ORTEGA ACERO
Abogado - Defensor de Derechos Humanos

El Zulia, 23 de Noviembre de 2023

Señores

JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE EL ZULIA

Circuito Judicial de Cúcuta

E. S. D.

ASUNTO	CONTESTACION DE LA DEMANDA
DEMANDANTE	ANA ROSA CHIA RODRIGUEZ
DEMANDADA	MARIA LUCIA CASTILLO SEPULVEDA Y OTROS
REFERENCIA	DECLARATIVO DE PERTENENCIA
RADICADO	54261-4089-001-2021-00323-00

FABIO ALEX ORTEGA ACERO identificado con la C.C. No. 13.390.249 de El Zulia, y portador de la T.P. No. 158.286 del C.S. de la J., residente en la calle 7 # 0-36 del Barrio El Centro del Municipio El Zulia, teléfono: 3043726856 E-mail: fabioalexortega@gmail.com obrando conforme a poder adjunto como apoderado de las señora **MARIA LUCIA CASTILLO SEPULVEDA**, mujer mayor de edad, identificada con la C.C. No. 37.340.996 de El Zulia, residente en el sector Palo Verde, vía principal La Alejandra del Municipio El Zulia, teléfono: 3114816591 y correo electrónico: marialuciastillosepulveda2@hotmail.com, por medio del presente escrito me permito dar contestación a la demanda declarativa de pertenencia, la cual sustento de la siguiente manera:

EN CUANTO A LOS HECHOS

Primero: Que se pruebe la existencia y licitud del mencionado Contrato celebrado entre GLORIA AMPARO CHAVERRA y ANA ROSA CHIA RODRIGUEZ, pues el documentos presentado adolece o no hace mención de la tradición del referido inmueble y mucho menos de la forma como lo adquirió la señora GLORIA AMPARO CHAVERRA, pues debo aclarar que dicho inmueble fue prometido en venta por mi defendida MARIA LUCIA CASTILLO SEPULVEDA APROXIMADAEMNTE EN EL AÑO 1993 al señor FRANCISCO RODRIGUEZ (asesinado en el año 2001 por las AUC) por la suma de DIEZ MILLONES DE PESOS (\$10'000.000.oo), al promitente comprador que falleció de manera violenta a manos de Grupos Armados Ilegales que operaban en el Municipio El Zulia y al ser la señora GLORIA AMPARO CHAVERRA la compañera permanente o esposa del señor FRANCISCO RODRIGUEZ esta quedó encargada del inmueble pese a que solo se habían dado una pequeña parte del valor de la venta, es decir la suma de DOS MILLONES DE PESOS (\$2'000.000.oo). Posteriormente y por efectos colaterales de esa misma violencia, la señora GLORIA AMPARO CHAVERRA se vio en la necesidad de vender, al parecer por los mismos DIEZ MILLONES DE PESOS (\$10'000.000.oo) el mencionado bien inmueble a la señora ANA ROSA CHIA RODRIGUEZ, con quien mi cliente ha sostenido conversaciones para solventar esta situación pero nunca se han puesto de acuerdo. El contrato inicialmente hace referencia a una promesa de compraventa de mejoras y posteriormente desarrolla el texto como si se tratara de un bien inmueble construido sobre un área de terreno "ejido" cuando se tiene conocimiento por las mismas pruebas aportadas, que desde el año 1989 mediante Escritura No. 266 del 31 de julio de 1989, este predio había sido decretado y adjudicado como una propiedad privada en cabeza de la señora ANA DOLORES CORREA DE RODRIGUEZ, por lo que no tenía sentido hacer una promesa de compraventa de mejoras cuando la personas que le vende ya tiene la propiedad hasta del terreno.

Segundo: Que se prueba la existencia del mencionado contrato de promesa de compraventa de parte de la señora MARIA LUCIA CASTILLO SEPULVEDA a la señora GLORIA AMPARO CHAVERRA, pues conforme a los recuerdos de mi cliente, ella lo que hizo sobre ese inmueble fue una promesa de compraventa pero con el señor FRANCISCO RODRIGUEZ, donde incluso se pagó una cuota inicial de DOS MILLONES DE PESOS (\$2'000.000.oo) quedando una deuda de OCHO MILLONES DE PESOS (\$8'000.000.oo): No es cierto que se haya imposibilitado hacer la Escritura Pública por cuanto LUZ YERIS IBAÑES CASTILLO era menor de edad, pues para ello existe el proceso o procedimiento de autorización judicial para la venta de bienes de un menor y la verdad es

"...Siempre al servicio de las comunidades..."

Oficina: Calle 7 # 0-36 El Centro – El Zulia

Teléfono: 3043726856 Whatshaap – E-mail: fabioalexortega@gmail.com

Página 1 de 6



FABIO ALEX ORTEGA ACERO
Abogado - Defensor de Derechos Humanos

que no se había efectuado el pago de la totalidad de la deuda de OCHO MILLONES DE PESOS (\$8'000.000) y encima de todo, la real causa de que no se hubiese protocolizado ni la promesa de compraventa por escrito ni la Escritura Pública era por cuanto el señor FRANCISCO RODRIGUEZ se encontraba fallecido de manera violenta.

Tercero: Es cierto.

Cuarto: Que se prueben los actos de señora y dueña. Por parte de mi cliente solo habría que advertir que en múltiples oportunidades se le ha requerido personal y verbalmente a la señora ANA ROSA CHIA RODRIGUEZ para solucionar ese problema relacionado con el pago del faltante de OCHO MILLONES DE PESOS (\$8'000.000.00) para la suscripción de la escritura pública y ella solo se limita a manifestar que le compro "legalmente" a GLORIA AMPARO CHAVERRA por DIEZ MILLONES (\$10'000.000.00) cuando ese predio realmente para la fecha de esa venta valía algo más de VEINTIDOS MILLONES DE PESOS (\$22'000.000.00). Igualmente debo recalcar que al menos durante los últimos 15 años el inmueble ha sido habitado por personas distintas en condición de arrendatarios, encargados o poseedores pues en múltiples oportunidades mi cliente la señora MARIA LUCIA CASTILLO SEPULVEDA ha ido hasta el inmueble a informar a la señora ANA ROSA CHIA sobre situaciones que estaban pasando respecto del inmueble y siempre le manifestaban que la señora ANA ROSA vivía en la Vereda Primero de Mayo del Municipio El Zulia, como por ejemplo cuando pretendió informarle sobre la ejecución de que estaba siendo objeto mi cliente en el radicado No. 2018-00175-00 adelanta este mismo juzgado. Debo aclarar que entre los años 2012 y 2015 mi cliente la señora MARIA LUCIA CASTILLO requirió en varias oportunidades a la señora ANA ROSA CHIA para que "legalizaran" esa propiedad y esta última le manifestó que ni siquiera tenía el contrato de promesa de compraventa celebrado con la señora gloria amparo chaverra pues este se le había dañado totalmente en la ola invernal de los años 2010-2011 cuando el sector donde vivía en la Vereda Primeo de Mayo se había inundado y curiosamente aparece ese contrato con características de redacción, caligrafía y escritura muy distintos a los de la época de 1997

Quinto: Que se pruebe este hecho.

Sexto: No es cierto que se ignore el paradero de mi defendida MARIA LUCIA CASTILLO SEPULVEDA o de la señorita LUZ YERIS IBAÑEZ CASTILLO pues son personas ampliamente conocidas en el pequeño Municipio El Zulia, más aun cuando aún se conserva la casa Paterna y materna y negocio de sus familiares denominada "TIENDA EL CASTILLO" atendida por su hermano el señor NELSON CASTILLO, pues lo que se busca con esta negociación es habilitar el emplazamiento que restringe el derecho a la defensa.

Séptimo: No es un hecho de la demanda si no una pretensión, pero aun así solicito que se pruebe la posesión por el tiempo y las condiciones mencionadas, pues la mencionada posesión no ha sido pacífica en el sentido de que mi cliente en diversas oportunidades le ha requerido a la demandante para que solventen lo relacionado con el pago del saldo de la promesa de venta realizada entre MARIA LUCIA CASTILLO y FRANCISCO RODRIGUEZ, máxime cuando se presentó la muerte violenta y por cuenta de Grupos Armados Ilegales de este último, la venta forzada de este bien, además por cuanto existen actuaciones judiciales contra el bien inmueble que debieron ser conocidas por la demandante y quien alegando su posesión debió presentarse al referido proceso Rad. 2018-00175 pero aun así no lo hizo y con ello se demuestra que su posesión ni fue pacífica.

Octavo: Es cierto que existe ese proceso ejecutivo, pero debo recalcar que ello es consecuencia directa que el bien inmueble aún se encuentre en titularidad de la señor MARIA LUCIA CASTILLO y la joven LUZ YERIS IBAÑEZ CASTILLO y que respecto de ese proceso ejecutivo mi cliente ha obrado de buena fe pues una vez incumplió con su obligación crediticia acudió a solventar esa situación con la señora ANA ROSA CHIA y esta se mantuvo en su cerrada posición de no negociar el saldo de la deuda de la mencionada vivienda.

EN CUANTO A LAS PRETENSIONES

"...Siempre al servicio de las comunidades..."

Oficina: Calle 7 # 0-36 El Centro – El Zulia

Teléfono: 3043726856 Whatshaap – E-mail: fabioalexortega@gmail.com



FABIO ALEX ORTEGA ACERO
Abogado - Defensor de Derechos Humanos

Primero: No estoy de acuerdo con que se realice esa declaración por cuanto no se configuró la posesión pacífica y además de ello no se pretende la configuración de la posesión pública, ininterrumpida y con el año de señora y dueña del referido predio en cabeza de la demandante ANA ROSA CHIA RODRIGUE.

Segundo: No estoy de acuerdo con esa pretensión, pues de la anterior pretensión se deriva que si no es posible configurar la posesión pública, pacífica e ininterrumpida, con ánimo de señora y dueña por el tiempo ordenado por la Ley en favor de la demandante ANA ROSA CHIA RODRIGUEZ, mal podría cancelarse el título de mi defendida MARIA LUCIA CASTILLO SEPULVEDA y accederse a inscribir algún título a favor de la demandante.

Tercero: No estoy de acuerdo con que se ordene el levantamiento del Embargo proferido dentro del radicado No. 2018-00175 pues dicho acreedor no debe ser obviado dentro de este proceso sino que debe notificársele e integrársele al contradictorio por tener claros intereses en las resultas del proceso.

EN TORNO A LA CUANTIA

Respetuosamente manifiesto al despacho que no se logra explicar en la demanda de donde proviene la cuantía de CUARENTA MILLONES DE PESOS (\$40'000.000.00), pues no se advierte cual es el valor catastral del bien inmueble a usucapir y mucho menos se allegó certificación catastral o avalúo comercial en tal sentido, pues conforme a la costumbre comercial el bien inmueble pese a su pequeña cabida se encuentra en un sector céntrico del municipio El Zulia con una muy buena expectativa de valorización por lo que consideramos que la cuantía supera los SESENTA MILLONES DE PESOS (\$60'000.000.00) y desde ese punto de vista sería el presente proceso de competencia de los Jueces Civiles del Circuito de Cúcuta.

EXCEPCIONES

Sirven de medios exceptivos para efectos de las pretensiones de la demanda

- 1. NULIDAD DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA ADUCIDO COMO PRUEBA DEL INICIO DE LA POSESION DE LA DEMANDANTE ANA ROSA CHIA RODRIGUEZ:** Al respecto me referiré al dubitado contrato de promesa de compraventa que adolece o tiene las siguientes novedades:
 - 1.1 INDEBIDA IDENTIFICACION DEL BIEN INMUEBLE A USUACAPIR:** En el folio de Matricula inmobiliaria se informa que el bien inmueble está ubicado en la Esquina de la Calle 3 Con Avenida 3 del Barrio Pueblo Nuevo del Municipio El Zulia cuando en la realidad el bien inmueble está ubicado en la segunda casa después de la Esquina y lo que está construido en la Calle 3 con Avenid 3 es un establecimiento comercial POOL o BILLAR.

DIRECCION DEL INMUEBLE
Tipo Predio: URBANO
1) AVENIDA 3 CALLES ESQUINA
DETERMINACION DEL INMUEBLE:
DESTINACION ECONOMICA:

Entre tanto en el Recibo de Impuesto Predial figura este predio con la Dirección Calle 3 No. 3-22

Propietario: CHAVERRA CRUZ GLORIA-AMPARO	Cedula: 000060307833
Avaluo: 7,865,000	
A. Terreno: [REDACTED]	A. Construida 59
Direccion: C 3 3 22 BR PUEBLO NUEVO	
PAZ Y SALVO VALIDO PARA: CUALQUIER TRAMITE	
PAZ Y SALVO VALIDO HASTA: 31 Diciembre 2020	
IGUALMENTE CERTIFICA QUE LOS GRAVAMENES RESPECTIVOS ESTAN CANCELADOS EN SU TOTALIDAD	

“...Siempre al servicio de las comunidades...”

Oficina: Calle 7 # 0-36 El Centro – El Zulia

Teléfono: 3043726856 Whatshaap – E-mail: fabioalexortega@gmail.com



FABIO ALEX ORTEGA ACERO
Abogado - Defensor de Derechos Humanos

Mientras que en la demanda y sus anexos y pruebas figura es en la calles 3 # 3-24

JAVIER ACEVEDO PATIÑO, mayor de edad, con domicilio y residencia en el Municipio de El Zulia, identificado con la Cedula de Ciudadanía No.1.007.197.036 expedida en El Zulia, y portador de la tarjeta profesional No. 251.854 del C.S.J., en mi calidad de apoderado especial de la Señora **ANA ROSA CHIA RODRIGUEZ**, mayor de edad, identificada con la Cedula de Ciudadanía No. 37.343.901 de El Zulia, domiciliada y residente en el municipio de El Zulia, en la calle 3 # 3-24 Barrio Pueblo Nuevo según mandato judicial que se adjunta, presento ante su Despacho DEMANDA DE DECLARACION DE PERTENENCIA de menor cuantía, en contra

- 1.2 INDEBIDA EXPRESION SOBRE EL SANEAMIENTO DEL INMUEBLE. De la Cláusula segunda del referido contrato se extrae que la señora GLORIA AMPARO CHAVERRA CRUZ manifiesta que el bien inmueble pretendido en Venta es de su “EXCLUSIVA PROPIEDAD” confundiendo el término “propiedad” con el término “posesión” pues de ser propietaria se encontraría no solamente en posesión del bien sino que además tendría un título inscrito, pero ello no es así,

SEGUNDA SANEAMIENTO: El bien que se promete en venta es de exclusiva propiedad POR PARTE DEL VENDEDOR, no lo ha enajenado por acto anterior al presente, y lo garantiza libre de hipotecas, servidumbres, desmembraciones, usufructo, uso, habitación, condiciones resolutorias de dominio, pleitos pendientes, embargos judiciales, censo, anticresis, arrendamiento por escritura pública, movilización, patrimonio de familia. Igualmente, EL PROMITENTE

A tal punto que en parágrafo tercero de la cláusula primera de ese contrato de promesa de compraventa se advierte que la señora GLORIA AMPARO CHAVERRA lo que tiene es una posesión de 04 años, llegando incluso a manifestar que lo entrega saneado cuando realmente ese bien inmueble si quiera le pertenece y de ello es sabedora la demandante ANA ROSA CHIA RODRIGUEZ.

PARÁGRAFO TERCERO: la señora Gloria Amparo Chaverra Cruz manifiesta que posee posesión de las mejoras hace 4 años.

- 1.3 CONFUSION DE LAS FECHAS DEL CONTRATO: De la simple lectura notamos que la mismas FECHA DE elaboración o suscripción del contrato de la promesa de compraventa es la misma fecha en que se debía realizar la protocolización de la Escritura Pública, que en la clausula quinta se establece de la siguiente forma:

QUINTO: ENTREGA REAL Y MATERIAL: EL PROMITENTE VENDEDOR hará entrega real y material del inmueble objeto de este contrato el día de la firma de la promesa de compraventa de mejoras que perfeccione el presente contrato, es decir el día 25 de marzo del dos mil diecisiete (1997) con todas sus dependencias, anexidades, usos y costumbres sin reserva alguna.

Fecha que en la cláusula octava se establece de la siguiente forma:

OCTAVO: Las partes aquí contratantes acuerdan que firmaran la escritura de compraventa que perfeccione el presente contrato de promesa de compraventa de mejora, el día diecisiete (25) de marzo de mil novecientos noventa y siete (1997) en la Notaria sexta del Circulo de Cúcuta, en las horas de la mañana se podrán de acuerdo entre las partes, no obstante las partes pueden modificar dicha fecha previo acuerdo escrito suscrito por las partes mediante una clausula modificatoria de la presente clausula.

Y finalmente en la cláusula novena se establece lo siguiente:

“...Siempre al servicio de las comunidades...”

Oficina: Calle 7 # 0-36 El Centro – El Zulia

Teléfono: 3043726856 Whatshaap – E-mail: fabioalexortega@gmail.com



FABIO ALEX ORTEGA ACERO
Abogado - Defensor de Derechos Humanos

NOVENO: Las partes aquí contratantes firman el presente documentos de promesa de compraventa de mejora, aceptando que todo se ajusta a la negociación, contenida en esta promesa de compraventa de mejora, firmada el tres (25) días del mes de marzo de mil novecientos noventa y siete (1997) en la Ciudad de Cúcuta

Estos errores no solamente se presentan en las fechas sino también en las cantidades pues muestra de ello es lo consagrado en la cláusula sexta que refiriéndose a la cláusula penal establece:

SEXTO: CLAUSULA PENAL: Los contratantes fijan como clausula penal la suma de UN MILLON PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 2.000.000), por el incumplimiento de algunas de las partes aquí contratantes.

2. **INDEBIDA INTEGRACION LITISCONSORCIO:** Considero muy respetuosamente que debió integrarse al presente litisconsorcio al señor JAIME LEONEL AMAYA MEJIA quien funge como demandante dentro del Proceso Ejecutivo radicado 2018-00175-00 obrante dentro de la Anotacion No. 2 del F.M.I no. 260-122120, pues cualquier decisión que se tome afectara positiva o negativamente sus intereses dentro del presente proceso, independientemente de que de manera oficiosa o a petición de parte se decrete el DESISTIMIENTO TACITO pues se observa que desde el año 2019 el proceso no ha realizado actuaciones sustanciales.

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 10-10-2018 Radicación: 2018-260-6-22195
Doc: OFICIO 1766 DEL 05-10-2018 JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE EL ZULIA VALOR ACTO: \$0
ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL REF: EJECUTIVO RAD: 542614089001-2018-001-2018-000175-00
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,-Titular de dominio incompleto)
DE: ANAYA MEJIA JAIME LEONEL CC# 1090496932 ENDOSATARIO
A: CASTILLO SEPULVEDA MARIA LUCIA CC# 37340996
A: IBAÑEZ CASTILLO LUZ YERIS CC# 1090399375

3. **CONFIGURACION DE LA LESION ENORME:** Considero muy respetuosamente que en el presente proceso se configuró la lesión enorme respecto de la compraventa realizada por la señora demandante ANA ROSA CHIA RODRIGUEZ supuestamente en el año 1997, pues no es posible que le haya pagado a la señora GLORIA AMPARO CHAVERRA la suma de Diez millones de pesos (\$10'000.000.00) cuando el valor del bien inmueble para el año 1997 superaba los VEINTIDOS MILLONES DE PESOS (\$22'000.000.00) máxime si tenemos en cuenta que aproximadamente en el año 1993 mi poderdante le había prometido en venta ese mismo inmueble sin ningún tipo de mejora al señor FRANCISCO RODRIGUEZ (QEPD) por los mismo DIEZ MILLONES DE PESOS (\$10'000.000.00) valor que fue irrisorio debido a la buena amistad que tenía mi cliente con el señor FRANCISCO RODRIGUEZ, entonces y de ser cierto lo establecido en el contrato dubitado tanto en su contenido como en su forma, se estaría configurando una lesión enorme respecto de los intereses de la señora GLORIA AMPARO CHAVERRA. Ahora bien las fechas no concuerdan porque la venta que le hizo la señora GLORIA AMPARO CHAVERRA CRUZ fue posterior al lamentable asesinato de su compañero permanente FRANCISCO "KIKO" RODRIGUEZ pues esta ya se encontraba en viudez, es decir que esa venta debió ser posterior al año 2001 y de ser cierto lo afirmado en la demanda entonces era el señor FRANCISCO RODRIGUEZ quien en el año 1997 todavía se encontraba vivo, el llamado a realizar la Promesa de Compraventa a la señora ANA ROSA CHIA RODRIGUEZ y con ello el cumplimiento de lo pactado con la señora demandada MARIA LUCIA CASTILLO SEPULVEDA.
4. **VIOLENCIA PARA LA OBTENCION DEL JUSTO TITULO:** Conforme a la dinámica de los hechos, me permito manifestarle al señor Juez que la promesa de compraventa presentada como JUSTO TITULO para efectos de la acción de pertenencia, fue obtenido de manera indirecta, por causa de la violencia ejercida en contra de los familiares del fallecido FRANCISCO RODRIGUEZ quien para la fecha de su fallecimiento se desempeñaba como Concejal del Municipio El Zulia y fue asesinado por miembros de las Autodefensa Unidas de Colombia,

"...Siempre al servicio de las comunidades..."

Oficina: Calle 7 # 0-36 El Centro – El Zulia

Teléfono: 3043726856 Whatshaap – E-mail: fabioalexortega@gmail.com

Página 5 de 6



FABIO ALEX ORTEGA ACERO
Abogado - Defensor de Derechos Humanos

tras su lamentable deceso mi poderdante MARIA LUCIA CASTILLO SEPULVEDA tuvo la oportunidad de hablar con la viuda GLORIA AMPARO CHAVERRA para ver como legalizaban esa venta y lo que hizo la señora CHAVERRA CRUZ fue manifestar que ella estaba interesada en seguir con la posesión que le había dejado su fallecido compañero permanente FRANCISCO "KIKO" RODRIGUEZ para lo cual manifestó que le diera un plazo mientras el "GOBIERNO" o el Estado le pagaba ese muerto, situación que efectivamente ocurrió pues años después al parecer la Red de Solidaridad o Acción Social le pagó una indemnización pero ella no quiso ponerse al día en esa obligación con mi cliente sino que al parecer prefirió recibir otros DIEZ MILLONES DE PESOS (\$10'000.000.00) de manos de ANA ROSA CHIA para entregar una propiedad que no tenía en su cabeza sino que aun estaba en titularidad tanto de MARIA LUCIA CASTILLO SEPULVEDA como de su hija LUZ YERIS IBAÑEZ CASTILLO.

PRUEBAS

Ruego tener como pruebas las obrantes dentro del expediente y además se ordene la práctica de las siguientes:

1. Declaración de GLORIA AMPARO CHAVERRA CRUZ para que deponga sobre lo que sepa y le conste sobre los hechos y pretensiones de esta demanda pues desde ella es que parte el supuesto derecho de la demandante ANA ROSA CHIA RODRIGUEZ.
2. INTEROGATORIO DE PARTE de la demanda LUZ YERIS IBAÑEZ Y MARIA LUCIA CASTILLO SEPULVEDA para que absuelvan el interrogatorio que personal y oralmente le formularé en la audiencia que programe su despacho.
3. Oficiar a la Fiscalía General de la Nación para que informe sobre las circunstancias de modo tiempo y lugar de la muerte del señor FRANCISCO RODRIGUEZ aproximadamente en el año 2001 en el Municipio El Zulia a manos de miembros de las Autodefensas Unidas de Colombia, pues este hecho es determinante para las excepciones formuladas por la Defensa.
4. Realizar Inspección Judicial al predio objeto de este litigio.
5. Ordenar la realización de un Expertico técnico por un grafólogo o documentologo del Instituto Nacional de Medicina Legal y Ciencias Forenses al Contrato de promesa de compraventa celebrado entre ANA ROSA CHIA RODRIGUEZ y GLORIA AMPARO CHAVERRA CRUZ para determinar antigüedad de las tintas tanto de las firmas, huellas y escrito que no corresponde al tipo de letra e impresión de un documento elaborado supuestamente en el año 1997

Lo anterior para su conocimiento y demás fines que estime pertinentes,

FABIO ALEX ORTEGA ACERO
C.C. No. 13.390.249 De El Zulia
T.P. No. 158.286 del C.S. de la J.
E-mail: fabioalexortega@gmail.com

"...Siempre al servicio de las comunidades..."

Oficina: Calle 7 # 0-36 El Centro – El Zulia

Teléfono: 3043726856 Whatshaap – E-mail: fabioalexortega@gmail.com



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

Consejo Superior de la Judicatura
Unidad de Registro Nacional de Abogados y Auxiliares de la Justicia

LA DIRECTORA DE LA UNIDAD DE REGISTRO NACIONAL DE ABOGADOS Y
AUXILIARES DE LA JUSTICIA DEL CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA

CERTIFICA

Certificado de Vigencia N.: 1445548

Que de conformidad con el Decreto 196 de 1971 y el numeral 20 del artículo 85 de la Ley 270 de 1996, Estatutaria de la Administración de Justicia, le corresponde al Consejo Superior de la Judicatura regular, organizar y llevar el Registro Nacional de Abogados y expedir la correspondiente Tarjeta Profesional de Abogado, duplicados y cambios de formatos, previa verificación de los requisitos señalados por la Ley. También le corresponde llevar el registro de sanciones disciplinarias impuestas en el ejercicio de la profesión de abogado, así como de las penas accesorias y demás novedades.

Una vez revisados los registros que contienen la base de datos de esta Unidad se constató que el (la) señor (a) **FABIO ALEX ORTEGA ACERO**, identificado(a) con la **cédula de ciudadanía No. 13390249**., registra la siguiente información.

VIGENCIA

CALIDAD	NÚMERO TARJETA	FECHA EXPEDICIÓN	ESTADO
Abogado	158286	23/05/2007	Vigente

En relación con su domicilio profesional, actualmente aparecen registradas las siguientes direcciones y números telefónicos:

DIRECCIÓN	DEPARTAMENTO	CIUDAD	TELEFONO
Oficina CALLE 7 #0-42 B. EL CENTRO	NORTE DE SANTANDER	EL ZULIA	3043726856 - 3043726856
Residencia CLL 7 # 0 - 42 B/ CENTRO	NORTE DE SANTANDER	EL ZULIA	3043726856 - 3043726856
Correo	FABIOALEXORTEGA@GMAIL.COM		

Se expide la presente certificación, a los **8** días del mes de **agosto** de **2023**.

ANDRÉS CONRADO PARRA RÍOS
Director



FABIO ALEX ORTEGA ACERO
Abogado - Defensor de Derechos Humanos

El Zulia, 02 de Octubre de 2023

Señores
JUEZ PROMISCUO MUNICIPAL DE EL ZULIA
Circuito Judicial de Cúcuta
E. S. D.

ASUNTO	PODER ESPECIAL AMPLIO Y SUFICIENTE
OTORGANTE	MARIA LUCIA CASTILLO SEPULVEDA
DEMANDADO	MARIA LUCIA CASTILLO SEPULVEDA Y OTROS
DEMANDANTE	ANA ROSA CHIA RODRIGUEZ
RADICADO	542614089-001-2021-00323-00

MARIA LUCIA CASTILLO SEPULVEDA, mujer mayor de edad, identificado con la C.C. 37340996 de El Zulia, residente en el Sector Paloverde; vía principal a la Vereda La Alejandra del Municipio EL Zulia, teléfono: 3114816591 (Whatsaap) e-mail: marialuciacastillosepulveda2@gmail.com, obrando en mi propio nombre, respetuosamente me dirijo a su despacho con el fin de manifestarle que confiero PODER ESPECIAL AMPLIO Y SUFICIENTE al señor abogado **FABIO ALEX ORTEGA ACERO** identificado con la C.C. No. 13.390.249 de El Zulia, y portador de la T.P. No. 158.286 del C.S. de la J., para que me represente, ejerza mis derechos en el proceso declarativo de pertenencia instaurado por la señora ANA ROSA CHIA RODRIGUEZ dentro del radicado de la referencia.

Mi apoderado queda facultado para realizar todas las acciones propias para la ejecución del presente mandato, en especial para solicitar información; solicitar, aportar y practicar pruebas; elevar la demandas civiles y denuncias penales, ejercer acciones administrativas, policiales y judiciales para la protección del derecho a la propiedad; solicitar la aplicación y levantamiento de medidas cautelares; presentar la demandas y contestaciones de demandas, proponer incidentes, excepciones y demanda de reconvencción, establecer diálogos y acuerdos con las autoridades y la contraparte; solicitar audiencias de conciliación, desistir, designar defensor suplente y reasumir el presente poder conforme a la normatividad civil vigente y aplicable al caso.

Sírvase reconocerle la respectiva personería jurídica y tener al señor **FABIO ALEX ORTEGA ACERO** como mi apoderado.

Atentamente,

Maria Lucia Castillo S.
MARIA LUCIA CASTILLO SEPULVEDA
C.C. No. 37340996 de El Zulia

Acepto el poder.

FABIO ALEX ORTEGA ACERO
FABIO ALEX ORTEGA ACERO
C.C. No. 13.390.249 De El Zulia
T.P. No. 158.286 del C.S. de la J.



DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO
Artículo 68 Decreto-Ley 960 de 1970 y Decreto 1069 de 2015



COD 1805

En la ciudad de El Zulia, Departamento de Norte De Santander, República de Colombia, el dos (2) de octubre de dos mil veintitres (2023), en la Notaría única de el zulia del Círculo de El Zulia, compareció: MARIA LUCIA CASTILLO SEPULVEDA, identificado con Cédula de Ciudadanía / NUIP 0037340996 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

Maria Lucia Castillo t.



1805-1

2da32066a6

----- Firma autógrafa -----

02/10/2023 07:50:50

Conforme al Artículo 18 del Decreto - Ley 019 de 2012, el compareciente fue identificado mediante cotejo biométrico en línea de su huella dactilar con la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Acorde a la autorización del usuario, se dio tratamiento legal relacionado con la protección de sus datos personales y las políticas de seguridad de la información establecidas por la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Esta acta, que contiene la siguiente información PODER PARA PROCESO DE PERTENENCIA.



YESMIN ISABEL GARCIA GALÁN

Notaria Única del Círculo de El Zulia , Departamento de Norte De Santander

Consulte este documento en <https://notariid.notariasegura.com.co>

Número Único de Transacción: 2da32066a6, 02/10/2023 09:14:21



REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO **13.390.249**

ORTEGA ACERO

APELLIDOS

FABIO ALEX

NOMBRES



FIRMA



INDICE DERECHO

FECHA DE NACIMIENTO **26-MAY-1975**
SANTIAGO
(NORTE DE SANTANDER)

LUGAR DE NACIMIENTO
1.70

ESTATURA

G.S. RH

SEXO

28-JUL-1993 EL ZULIA

FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

REGISTRADOR NACIONAL
JUAN CARLOS GALINDO VÁCHA



A-2505400-00818559-M-0013390249-20160425

0049481417A 1

7583888121

REGISTRADURIA NACIONAL DEL ESTADO CIVIL



Consejo Superior
de la Judicatura

REPUBLICA DE COLOMBIA

RAMA JUDICIAL

CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA
TARJETA PROFESIONAL DE ABOGADO

NOMBRES:

FABIO ALEX

APELLIDOS:

ORTEGA ACERO

PRESIDENTE CONSEJO
SUPERIOR DE LA JUDICATURA

GLORIA STELLA LÓPEZ JARAMILLO



VER54112

UNIVERSIDAD
LIBRE CUCUTA

FECHA DE GRADO
20/10/2006

CONSEJO SECCIONAL
NORTE DE SANTANDER

CEDULA

13390249

FECHA DE EXPEDICIÓN
23/05/2007

TARJETA N°

158286